

## Consultation des partenaires du PLH

Avis Département, CRHH, Préfet

---



- 7 OCT. 2024

Communauté de Communes  
Pays d'Apt Luberon

DOMINIQUE SANTONI  
PRÉSIDENTE DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Avignon, le 27/09/2024

Monsieur Gilles RIPERT  
Président  
COMMUNAUTE DE COMMUNES  
PAYS D'APT LUBERON  
81 avenue Frédéric Mistral  
84400 APT

Objet : avis du Département de Vaucluse sur le projet de PLH de la CCPAL

Monsieur le Président,

La Communauté de communes Pays d'Apt Luberon a arrêté son projet de premier Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2024-2030 par délibération du Conseil communautaire du 23 mai 2024. Ce projet a été transmis au Préfet de Vaucluse pour avis du Comité Régional de l'Hébergement et de l'Habitat (CRHH) avant d'être définitivement adopté.

Etant associé à l'élaboration du PLH et membre du CRHH, le Département de Vaucluse a été invité à formuler un avis sur votre projet de PLH.

Le Département souligne la volonté de la Communauté de communes Pays d'Apt Luberon de se doter d'un PLH comme document cadre de sa politique de l'Habitat pour les six prochaines années. L'élaboration d'un tel document n'étant pas obligatoire pour les EPCI de moins de 30 000 habitants, ce qui est le cas de la CCPAL.

Le Département porte le Plan Départemental de l'Habitat (PDH), qui vise notamment à lutter contre les déséquilibres et les inégalités territoriales en assurant la cohérence entre les politiques d'habitat menées dans les territoires couverts par un PLH et celles menées dans le reste du département.

Les enjeux identifiés dans votre PLH correspondent aux enjeux pressentis pour le second PDH en cours d'élaboration, et notamment :

- le développement et la diversification de l'offre de logements ;
- la lutte contre la vacance de longue durée ;
- le développement d'une offre adaptée au vieillissement de la population ;
- l'intégration de l'économie du foncier.



Compte tenu de ces différents points, j'ai le plaisir de vous informer que le Département a émis un avis favorable sur votre projet de PLH.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma meilleure considération.

La Présidente



Dominique SANTI



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
PROVENCE- ALPES-  
CÔTE D'AZUR**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**COMITÉ RÉGIONAL  
de  
L'HABITAT  
et  
de L'HÉBERGEMENT**

**CRHH BUREAU**

**Consultation écrite ouverte du 20 août au 20 septembre 2024**

**Secrétariat du bureau : DREAL PACA**

–

**Vote relatif au PLH de la communauté de communes  
du Pays d'Apt Luberon 2024-2030**

**RELEVÉ DE DÉCISION du 23/09/2024**

## **Avis des membres du bureau du CRHH sur le programme local de l'habitat (PLH) de la communauté de communes du Pays d'Apt Luberon 2024-2030**

Par courrier en date du 7 août 2024, le préfet de Vaucluse a saisi, pour avis, le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) concernant le programme local de l'habitat (PLH) de la communauté de communes du Pays d'Apt Luberon 2024-2030.

Les documents transmis étaient les suivants :

- le projet de programme local de l'habitat (document de cadrage – diagnostic – orientations – programme d'actions)
- la synthèse du programme local de l'habitat
- les délibérations de l'EPCI (lancement – 1er arrêt – 2e arrêt)
- l'avis de l'Etat
- le courrier pour saisine du CRHH

La date limite laissée aux membres du bureau du CRHH pour transmettre leur avis a été fixée au 20 septembre 2024. L'absence d'avis est considérée comme un avis favorable.

### **VOTANTS**

L'avis des membres des trois collèges ci-dessous a été sollicité :

#### **Premier collège : 9 représentants des collectivités territoriales et des établissements publics de coopération intercommunale**

Conseil Régional ; Conseil départemental des Alpes-de-Haute-Provence ; Conseil départemental des Bouches-du-Rhône ; Conseil départemental du Var ; Conseil départemental de Vaucluse ; Métropole Aix-Marseille-Provence ; Métropole Nice-Côte-d'Azur ; Communauté d'Agglomération Dracénoise ; Communauté d'Agglomération du Grand-Avignon.

#### **Deuxième collège : 10 représentants des professionnels de l'immobilier**

Association régionale des organismes HLM PACA-Corse (ARHLM) ; Fédération des entreprises publiques locales (EPL) ; Action Logement ; Caisse des Dépôts et Consignation (CDC) ; Fédération inter-caisses d'allocations familiales PACA-Corse (FICAF) ; Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM) ; Établissement public foncier de PACA (EPF) ; Coopératives de logement ; Ordre régional des architectes ; Les Constructeurs Aménageurs de la Fédération Française de Bâtiment (LCA-FFB).

#### **Troisième collège : 10 représentants d'associations, de syndicats et d'organismes**

Union nationale de la propriété immobilière (UNPI) ; Fédération des acteurs de la solidarité (FAS) ; Confédération Nationale du Logement (CNL) ; Confédération française démocratique du travail (CFDT) ; Union régionale des PACT (Protection, amélioration, Conservation, transformation) ; Fondation Abbé Pierre pour le logement des personnes défavorisées (FAP) ; Confédération générale du travailleur (CGT) ; Confédération syndicale des familles (CSF) ; Association consommation, logement et cadre de vie (CLCV) ; Syndicat de défense des copropriétaires (SYNDEC).

### **PRÉSENTATION DU PLH 2024-2029** **DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE DU GAPEAU**

#### **Rappels réglementaires**

Le programme local de l'habitat (PLH) est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat: parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques. Outre les besoins en logement, le PLH doit répondre aux besoins en hébergement et favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain. Il doit être doté d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire, afin de pouvoir suivre les effets des politiques mises en œuvre.

À partir d'un diagnostic de la situation existante, le PLH définit les objectifs à atteindre, notamment l'offre nouvelle de logements et de places d'hébergement en assurant une répartition équilibrée et diversifiée sur les territoires.

Il doit s'articuler avec la stratégie de développement territorial de l'agglomération et est intégré à la compétence « équilibre social de l'habitat » pour les communautés d'agglomération (compétence obligatoire) et à la compétence « politique du logement et du cadre de vie » pour les communautés de communes (compétence facultative). Le PLH développe pour une période de 6 ans la programmation de la politique locale de l'habitat.

Le projet du PLH de la communauté de communes du Pays d'Apt Luberon 2024-2030 s'articule en un cadrage préalable et un point sur la gouvernance à l'occasion de ce premier PLH et plus classiquement en un diagnostic ; des orientations et objectifs de production de logements et un programme d'actions.

### **Le projet du PLH de la communauté de communes du Pays d'Apt Luberon 2024-2030**

Le projet du PLH de la communauté de communes du Pays d'Apt Luberon 2024-2030 se décline en 4 grandes orientations :

**Orientation 1** – Développer et maîtriser une offre de logements attractive à destination des résidents permanents

**Orientation 2** – Réinvestir le parc existant et revitaliser les centres anciens

**Orientation 3** – Adapter l'offre en logements et en hébergements comme réponse aux besoins spécifiques

**Orientation 4** – Ancrer le rôle de la CCPAL dans la mise en œuvre de la politique de l'habitat

Son programme d'actions se décline comme suit :

- **Action 1** – Structurer la politique foncière intercommunale
- **Action 2** – Produire un habitat de qualité à destination des résidents permanents en expérimentant de nouveaux dispositifs
- **Action 3** – Diversifier l'offre résidentielle pour contrer le développement des résidences secondaires et répondre aux besoins des ménages permanents aux différentes étapes de leur parcours de vie
- **Action 4** – Poursuivre la dynamique de revitalisation dans les villages et à Apt, tout en maîtrisant les niveaux de prix du foncier et de l'immobilier
- **Action 5** – Encourager la rénovation énergétique des logements dans le parc privé
- **Action 6** – Encourager la mobilisation des dispositifs financiers par les propriétaires de résidences principales pour renforcer l'offre locative conventionnée
- **Action 7** – Accompagner la réhabilitation et la rénovation du parc social, notamment en Quartier Politique de la Ville
- **Action 8** – Renforcer l'offre en logements adaptés pour répondre aux besoins liés au vieillissement de la population et aux personnes à mobilité réduite (logements/ hébergements adaptés, accès aux équipements et services)
- **Action 9** – Renforcer les actions de communication sur les dispositifs d'accompagnement et d'accès direct au logement
- **Action 10** – Mettre en œuvre le projet de sédentarisation des gens du voyage
- **Action 11** – Assurer la mise en œuvre de la politique de l'habitat
- **Action 12** – Piloter et coordonner la politique de l'habitat

### **VOTES**

	Absence de réponse valant acceptation	Favorable	Contre	Abstention
Collège 1 : 9 votants	7	2	0	0
Collège 2 : 10 votants	10	0	0	0
Collège 3 : 10 votants	10	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>27</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### **Observations du conseil départemental de Vaucluse :**

Réponse de Mme Dominique Santoni représentant le Département 84 au bureau du CRHH :

#### **« La démarche volontaire de la CCPAL**

*Le Département souligne la volonté de la Communauté de communes Pays d'Apt Luberon de se doter d'un PLH comme document cadre de sa politique de l'Habitat pour les six prochaines années. L'élaboration d'un tel document n'étant pas obligatoire pour les EPCI de moins de 30 000 habitants, ce qui est le cas de la CCPAL.*

#### **Le développement et la diversification de l'offre de logements**

*Les communes de la CCPAL sont principalement dotées de logements individuels et de grande taille, particulièrement attractifs pour les résidents secondaires et moins en adéquation avec les besoins et capacités financières des résidents permanents. L'offre en logements sociaux est aussi peu importante et principalement localisée à Apt.*

*La volonté de la CCPAL de diversifier l'offre en logements neufs afin de la rééquilibrer avec cette offre déjà existante, permettra de mieux répondre aux différents besoins des résidents permanents et de fluidifier leurs parcours résidentiels.*

#### **La remise sur le marché de logements vacants**

*La réponse aux besoins en logements du territoire se fait également par la remise sur le marché de logements existants mais non-occupés. La CCPAL veut donc mettre en place des actions de lutte contre la vacance de longue durée, notamment en mobilisant davantage les dispositifs existants. Elle souhaite également réfléchir à la mise en place de nouveaux dispositifs, tels que le permis de louer ou la taxe sur les logements vacants.*

#### **L'offre adaptée pour tenir compte du vieillissement de la population**

*Les personnes âgées de 65 ans et plus représentent une part importante de la population de la CCPAL, et la part des plus de 75 ans y progresse fortement. Cette évolution soulève l'enjeu de la dépendance liée à la perte d'autonomie et du maintien à domicile, notamment par l'adaptation des logements.*

*Le PLH prévoit d'accompagner le développement d'une offre adaptée aux personnes à mobilité réduite, dans le neuf comme dans l'ancien, en plus du renforcement des aides et partenariats existants.*

#### **Corréler la politique de l'habitat avec une politique foncière économe**

*La CCPAL souhaite développer les opérations de logements de façon équilibrée à l'échelle intercommunale tout en limitant la consommation de nouveaux espaces. Pour cela, elle affirme dans son PLH une politique foncière qui se veut sobre, visant à identifier les potentiels fonciers du territoire et affirmant ses ambitions en termes de qualité et de densité des aménagements.*

*La CCPAL a également passé une convention d'intervention foncière multisite avec l'EPF PACA pour accompagner ses projets de création de logements. Véritable levier pour faciliter la réalisation des projets, cette convention devrait participer à l'atteinte des objectifs de productions du PLH. »*

### **Observations du conseil départemental des Alpes-de-Haute-Provence :**

Réponse de M. Alain Delsaux représentant le Département 04 au bureau du CRHH : « Une seule commune pour le Département des Alpes de Haute Provence est impactée par le périmètre du PLH de la CCPAL, il s'agit de Céreste en Provence.

*Les orientations du PLH répondent aux objectifs du PDALHPD.*

*Avis favorable, avec une observation, il faut actualiser les réalisations LLS avec les PSLA en cours.»*

### **Avis des membres du bureau du CRHH**

Les membres du bureau du CRHH émettent un **avis favorable** sur le PLH de la communauté de communes du Pays d'Apt Luberon 2024-2030.



**PRÉFET  
DE VAUCLUSE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction  
Départementale  
des Territoires de Vaucluse**

Service politiques d'aménagement et  
d'habitat

Unité Territoire Est-Montagne

Affaire suivie par : Fabien JAMONT

Tél. : 04 88 17 82 64

fabien.jamont@vaucluse.gouv.fr

Avignon, le 5 OCT. 2024

Monsieur le Président,

Vous m'avez adressé par courrier en date du 27 mai 2024 le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes Pays d'Apt Luberon arrêté par délibération en conseil communautaire du 23 mai 2024.

Le PLH est l'occasion de réfléchir collectivement à la programmation d'une offre de logements permettant de répondre aux besoins du territoire. En ce sens, je tiens à saluer votre volonté de finaliser et concrétiser la démarche malgré l'absence d'obligation réglementaire.

Le comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) a examiné, lors de la consultation écrite du 20 août au 20 septembre 2024, votre projet de PLH et a formulé des observations que vous trouverez décrites dans le relevé de décision joint au présent avis.

Je vous prie de trouver également en pièce jointe l'analyse détaillée de l'État qui accompagnait la saisine du CRHH.

Je souhaite en premier lieu souligner le travail partenarial de qualité de votre collectivité qui a notamment permis d'intégrer certaines observations des divers partenaires, dont l'État, en amont de l'arrêt du PLH. Cet engagement à partager les orientations avec l'État se traduit notamment par la priorisation des actions. Leur opérationnalité a été renforcée par l'association d'un calendrier et de moyens financiers explicités, dont une subvention pour la production des logements locatifs sociaux.

Services de l'État en Vaucluse  
Direction Départementale des Territoires  
84905 AVIGNON CEDEX 9  
téléphone : 04 88 17 85 00  
courriel : ddt@vaucluse.gouv.fr  
Site internet : www.vaucluse.gouv.fr



J'attire cependant votre attention sur quelques pistes d'amélioration du PLH qui sont détaillées dans l'analyse de l'État qui mériteront d'être intégrées à terme. Notamment, la question de la stratégie foncière, au cœur de tout projet d'aménagement et de production de logements, mérite d'être complétée et déclinée de manière opérationnelle afin d'assurer pleinement son rôle dans la reconquête des centres anciens et dans la limitation de l'étalement urbain.

De même, le PLH gagnerait à avoir une territorialisation des orientations et objectifs programmatiques afin d'assurer un développement prioritaire au sein des espaces urbanisés.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le préfet,  
Le secrétaire général adjoint,  
Sous-préfet chargé de mission,

Sébastien MAGGI

Monsieur le Président de la Communauté de  
Communes Pays d'Apt Luberon

81 avenue Frédéric Mistral  
84 400 APT



**PRÉFET  
DE VAUCLUSE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction  
Départementale  
des Territoires de Vaucluse**

## **Programme Local de l'Habitat**

### **Communauté de Communes Pays d'Apt Luberon**

Période 2024-2030

Avis de l'État

Le PLH de la Communauté de communes Pays d'Apt Luberon (CCPAL), arrêté par délibération en date du 23 mai 2024, est un PLH volontaire. En effet, si ce territoire était initialement soumis à l'obligation réglementaire d'élaborer un PLH, ce n'est plus le cas depuis l'infléchissement de sa courbe démographique située sous le seuil des 30 000 habitants (28577 habitants en 2021). La volonté des élus de finaliser et concrétiser la démarche afin de réfléchir collectivement à la programmation d'une offre de logements permettant de répondre aux besoins du territoire est à saluer.

#### **1- Eléments de contexte :**

##### **1-1 Présentation du territoire**

La CCPAL compte 25 communes dont une dans le département des Alpes de Haute Provence (Céreste). Sa croissance démographique, positive entre 2009 et 2014 (+0,3%), a considérablement diminué sur la période 2014-2020 avec un Taux de croissance annuel moyen (TCAM) négatif de -0,6 %. Notamment, sa ville centre, Apt, affichait une population de 10 536 habitants en 2021 (population municipale) et un TCAM de -1,4 % entre 2014 et 2020.

En matière de planification urbaine, ce territoire est couvert par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays d'Apt Luberon approuvé le 11 juillet 2019 et par 21 PLU. Sur les 4 communes non dotées de document d'urbanisme (RNU), 3 ont prescrit l'élaboration d'un PLU. Seule Buoux a fait le choix de maintenir l'application du RNU sur son territoire. Ainsi, avec 84 % des communes couvertes par un document d'urbanisme, la CCPAL dispose d'un contexte favorable à la mise en œuvre du programme d'actions du PLH.

Toutefois, au regard des évolutions législatives en matière de limitation de l'artificialisation des sols et de répartition du foncier constructible, l'élaboration d'un PLU intercommunal permettrait de disposer d'une vision globale et collective de l'aménagement de ce territoire et faciliterait le rôle de l'EPCI dans l'accompagnement des collectivités sur les thématiques de sa compétence.

En matière de diversification de l'offre de logement, aucune des communes n'est concernée par l'application des dispositions de l'article 55 de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU). Il est à souligner que pour répondre aux besoins de la population actuelle et future, les élus ont choisi de fixer des objectifs quantitatifs de production de logements sociaux.

Le diagnostic du PLH décrit de manière juste l'attractivité de ce territoire, liée notamment à la qualité des espaces naturels et paysagers, et ses répercussions non négligeables sur l'habitat dont :

- La concurrence entre les parcs des résidences principales et des résidences secondaires ;
- La hausse du prix du foncier, de la pression touristique et les difficultés inhérentes aux résidents permanents de réaliser leur parcours résidentiel ;
- Un développement urbain prégnant au détriment des terres agricoles.

## **1-2 Présentation du projet de PLH**

L'objectif de ce premier PLH volontaire est d'inscrire la politique de l'habitat de la CCPAL dans la continuité des orientations définies par le SCoT, en apportant des réponses opérationnelles aux enjeux déterminés par le diagnostic du PLH.

Le projet s'appuie sur quatre orientations stratégiques :

- Développer et maîtriser une offre de logements attractive à destination des résidents permanents ;
- Réinvestir le parc existant et revitaliser les centres anciens ;
- Adapter l'offre en logements et en hébergements comme réponse aux besoins spécifiques ;
- Ancrer le rôle de la CCPAL dans la mise en œuvre de la politique de l'habitat.

En réponse aux attendus du CCH, il affiche également deux objectifs transversaux :

- Une répartition, par commune, des objectifs de production par type de logements (résidences principales, secondaires, logements sociaux) ;
- Une estimation du potentiel foncier constructible du territoire qui s'accompagne de cartographies, à l'échelle communale, représentant les différents potentiels fonciers aptes à recevoir la programmation du PLH. À noter que ces cartes sont à la seule destination des collectivités et ne sont donc pas intégrées dans le PLH.

## **2- Avis et observations de l'État sur le projet de PLH :**

### **2-1 un PLH compatible avec le SCoT de la CCPAL**

#### Un objectif démographique cohérent, ajusté selon les derniers recensements

Le PLH s'appuie sur un taux de croissance annuel moyen de 0,6 %, légèrement inférieur à celui projeté par le SCoT (0,8%). Cette prospective prend en compte l'évolution démographique en forte baisse constatée ces dernières années et propose de situer le PLH dans une première étape de transition, entre constat et croissance démographique ambitionnée par le SCoT.

Ce scénario démographique se rapproche des orientations stratégiques régionales inscrites dans le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) lequel fixe, pour l'espace rhodanien, un objectif de croissance démographique de 0,4 % par an à l'horizon 2050. À noter cependant que l'atteinte des objectifs régionaux en matière de démographie mais également de réduction de l'artificialisation des sols entraînera la mise en compatibilité du SCoT dans les prochaines années.

Si cette approche en faveur d'une croissance démographique plus modérée, graduée dans le temps du SCoT (15 ans), a pour finalité de quantifier, au plus près des besoins, l'offre de résidences principales, elle devra, avant son ajustement en 2030 dans le cadre du PLH2,

être évaluée à mi-parcours (bilan à 3 ans du PLH). Ceci afin de vérifier la réalité de ce scénario démographique mais également de rationaliser la production de logements et la consommation foncière en cohérence avec les besoins du territoire.

### Une armature territoriale basée sur le SCoT

La répartition de l'offre résidentielle s'organise selon la hiérarchisation territoriale du SCoT : La polarité principale constituée de la ville centre (Apt) et du bourg principal (Gargas) / Les pôles de proximité (Bonnieux, Céreste, Goult, Roussillon, Saint-Saturnin-lès-Apt) / Les bourgs (Caseneuve, Joucas, Lacoste, Ménerbes, Murs, Rustrel, Saignon, Saint-Martin-de-Castillon, Viens, Villars) / les villages (Auribeau, Buoux, Castellet, Gignac, Lagarde d'Apt, Lioux, Saint-Pantaléon, Sivergues).

La déclinaison de l'offre de logements présentée dans le PLH répond également à différents ratios inscrits dans les orientations du SCoT tels que :

- Une répartition entre les résidences principales (RP : 80 %) et secondaires (RS : 20 %) ;
- Un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux (LLS) sur Apt, 15 % sur Gargas, 10 % sur les pôles de proximité ; aucun ratio sur les bourgs et villages mais une demande de participation à l'effort pour rééquilibrer l'offre sur le territoire ;
- Un parc de 200 logements vacants à réinvestir.

### **2-2 Analyse des orientations et des actions au regard des enjeux de l'État**

D'une manière générale, il est à regretter que les actions soient insuffisamment opérationnelles et quelquefois trop générales dans leur rédaction. Cela a influé le choix des indicateurs et leur capacité à traduire les actions de l'EPCI. Cependant, les bases d'un PLH sont bien présentes et les premières pistes d'amélioration pourront s'intégrer dès le bilan à mi-parcours puis dans le cadre du PLH2.

#### ➤ Corréler l'offre en logement à l'ambition démographique mais aussi à la stratégie de développement de l'EPCI à travers trois axes

Il est attendu du PLH qu'il renforce la diversification de l'offre à l'attention des ménages permanents, dont ceux économiquement faibles, et qu'il encadre la production de résidences secondaires dans une perspective de sobriété foncière.

La volonté des élus d'infléchir la concurrence entre Résidences secondaires (RS) et principales (RP) se traduit par différents objectifs chiffrés : infléchissement de la part des RS dans la production des logements 2024-2030 (19 %), résorption de la vacance supérieure à l'objectif du SCoT (400 logements) et programmation de LLS sur l'ensemble du territoire (environ 15 % minimum des RP).

Les résultats des premières actions en matière de développement d'une offre de logements attractive à destination des résidents permanents devront faire l'objet d'une analyse lors du bilan à mi-parcours. Pour cela, les indicateurs proposés pourraient être complétés afin de préparer les évolutions lors du PLH2. En effet, le volet quantitatif (nombre des résidences principales) apparaît insuffisant pour vérifier l'impact du PLH en matière de diversification de l'offre et de consommation foncière.

Il sera utile d'ajouter :

- La nature des logements autorisés (part du collectif et de l'individuel, du LLS, taille des logements, neuf, résorption de la vacance, amélioration de l'existant, ...)

- Leur localisation notamment en terme de réinvestissement des espaces urbanisés, qui permet de rompre avec les phénomènes d'étalement urbain et de dispersion de l'habitat (localisation au sein des espaces déjà urbanisés, en extension de ceux-ci).

Pour être opérationnels et répondre aux enjeux de sobriété foncière, il est attendu que les orientations et objectifs programmatiques soient déclinés au sein des documents d'urbanisme. Pour cela, le CCH prévoit un travail de territorialisation afin d'assurer un développement prioritaire au sein des espaces urbanisés.

Ce travail de territorialisation cartographique a été engagé à l'échelle de chaque commune. Il a permis d'identifier dans des fiches communales : les gisements fonciers et les sites potentiels de projets. Leur étendue est supérieure aux besoins du territoire à l'échéance du PLH. Il est cependant regrettable que ces fiches, bases de la stratégie foncière, n'aient pas été intégrées au PLH.

Afin d'améliorer l'opérationnalité du PLH, il conviendrait de prioriser les gisements fonciers à mobiliser afin de mieux coupler politique de l'habitat et politique foncière.

➤ Coupler la politique de l'habitat à une politique foncière volontariste

A-delà de l'identification des gisements, la politique foncière nécessite le déploiement d'une stratégie volontariste. L'anticipation des actions à mener et des leviers à mobiliser permet d'organiser et de prioriser la mobilisation du foncier en cohérence avec les besoins du territoire.

Si le PLH affiche une priorité forte sur les orientations liées à la politique foncière intercommunale, les actions afférentes apparaissent insuffisamment précises et mériteront d'être questionnées durant la vie du PLH afin de clarifier la stratégie foncière de la CCPAL dans les prochaines années.

L'objectif de sobriété foncière évoqué dans les orientations mérite en effet un accompagnement plus actif de l'intercommunalité par des actions en faveur de la lutte contre la rétention foncière, lesquelles participeront à la stratégie foncière de la CCPAL. En effet, constater et proposer la prise en compte future d'une rétention foncière ne peut s'entendre sans volonté affichée de contrer cette rétention par des outils de politique foncière. Ces derniers pourront être développés après réalisation du bilan à mi-parcours et ainsi cibler les dispositifs les plus adaptés au territoire.

Renforcer le volet foncier par la veille foncière permettra de mieux identifier les sites susceptibles de muter et de répondre aux attentes inscrites dans le PLH. Cela est d'autant plus important qu'au regard du prix du foncier élevé, ce territoire, moins prioritaire pour les bailleurs sociaux, nécessite l'engagement d'une dynamique volontaire afin de capter le foncier public.

L'affichage de données brutes relatives au potentiel de logements, sans inscrire de critères visant à identifier les secteurs prioritaires d'accueil des programmes, répond partiellement à l'obligation réglementaire prévue à l'article R. 300-1-2 du code de la construction et de l'habitat (CCH) de présenter "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 SCOT".

Exceptées la convention habitat multi-sites signée avec l'EPF en 2022 et l'extension envisagée de ce type de partenariat avec la SPL Territoire 84, le PLH n'identifie aucun outil à mettre en place pour assurer une maîtrise foncière et intégrer une priorisation de la programmation au sein des différents sites de projets.

La montée en puissance de l'EPCI sur l'appui aux communes est à encourager.

L'exécution de certaines actions du PLH sera fortement facilitée par l'accompagnement de la CCPAL aux communes afin d'insérer outils et prescriptions réglementaires au sein des documents d'urbanisme. En effet, si ce programme propose la réalisation de différentes études et analyses, rien de concret n'apparaît d'un point de vue opérationnel pour une déclinaison des actions dans les PLU : pour exemple, peu de références aux outils de mixité sociale (ER, SMS) ou autres (OAP) pour produire du LLS.

L'action 11 affiche la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier (OHF) sur toute la durée de vie du PLH. Il est à rappeler, au regard de la législation, que l'OHF devra être mis en place dans les 3 ans suite à l'opposabilité du PLH, soit 2027. Il conviendra de l'actualiser les années suivantes. La production d'un OHF comprend plusieurs étapes, chacune disposant d'une temporalité, à savoir : constituer une base donnée/ mettre en place un outil SIG, qui peuvent échelonner dans le temps le travail réalisé par l'EPCI.

➤ Lutter contre l'habitat indigne, la vacance, qui en est très souvent le corollaire, la précarité énergétique

L'enjeu de résorption de la vacance et sa prise en compte dans la production de logements est à saluer favorablement. Au total, le PLH prévoit la remise sur le marché de 400 logements, soit deux fois plus que l'objectif du SCoT (200 logements sur 15 ans), ce qui in fine permettra d'agir sur la sobriété foncière.

L'effort de réinvestissement des logements vacants est principalement concentré sur la ville centre (Apt), en lien avec les enjeux du programme Petite ville de demain (PVD).

L'enjeu de lutte contre l'habitat indigne (LHI) se concrétise par un plan d'actions pertinent et adapté à un premier PLH.

La réalisation du bilan à mi-parcours permettra de renforcer le déploiement des leviers afin de concrétiser le plan d'actions.

Notamment, depuis la mise en place de « Histologe », la porte d'entrée des signalements de mal logement n'est plus l'ADIL mais la DDT. Ainsi, il conviendra d'instaurer un partenariat actif entre les référents LHI de la CCPAL et ceux de la DDT.

➤ Favoriser la mixité sociale

Plusieurs actions montrent la volonté des élus de répondre aux besoins de la population en produisant une offre adaptée à l'attention des résidents permanents :

- Proposer une répartition par type de financement (PLAI : 30 % minimum, PLUS : 50 % maximum et PLS : 20 % maximum) et par typologie (T1/T2 : 20 à 25 %, T3 : environ 41 %),
- Abonder le financement des LLS par des subventions intercommunales majorées en fonction des besoins (PLAi, PLAi adapté, ...).

L'inscription en priorité « orange » (moyenne) de la démarche « produire une offre de logements ciblée à destination des résidents permanents ... » interroge cette ambition, sauf à dissocier le PLH en deux temps : En « orange » (2024-2026) pour identifier le temps d'acculturation et en « rouge » (2027-2029) pour affirmer la volonté politique et déployer les moyens.

Des ajustements durant les six années permettront d'améliorer l'adéquation entre besoin et programmation. Il est à rappeler que la demande locative porte préférentiellement sur les logements PLAI en deux et trois pièces. Il conviendra donc de :

- Renforcer la programmation des produits très sociaux pour viser 35 % de PLAI au lieu de 30 % et de réduire la part des logements financés par le prêt locatif social (PLS), par ailleurs non aidés par l'État ;
- Renforcer les moyens humains et financiers dédiés (aides, garanties d'emprunt, minoration foncière, ...) pour garantir leur opérationnalité et leur temporalité.

Par delà la mobilisation du bailleur social Grand Delta Habitat (GDH) et de son pôle cœur de territoire, il serait opportun de nouer des partenariats avec d'autres bailleurs sociaux afin d'optimiser la production de logements locatifs sociaux.

Les règles de financement attractives permettront d'attirer les opérateurs sociaux sur ce territoire dont le zonage des loyers est moins favorables que d'autres territoires vauclusiens. Le déploiement des subventions de l'EPCI sera d'autant plus efficient qu'il précisera : Montant, priorisation territoriale, Amélioration habitat/offre neuve, bonus sur les sorties de vacance, ....

#### ➤ La CCPAL fortement attendue dans la mise en œuvre et le pilotage de la politique de l'habitat

La mise en œuvre du PLH nécessite une vision partagée des documents d'urbanisme mais également une articulation resserrée entre stratégie foncière, planification et outils de mixité sociale. Le rôle d'accompagnateur de la CCPAL est donc crucial. Il serait cependant fortement facilité par l'élaboration d'un PLU intercommunal.

Les actions relatives au rôle de la CCPAL dans l'accompagnement de la politique de l'habitat constituent un enjeu majeur pour ce territoire. Les différents échanges qui ont eu lieu pendant l'élaboration du PLH ont montré le besoin des élus d'être accompagnés sur la politique de l'habitat pour déployer une ingénierie commune et disposer d'un espace de partage d'expériences. La mise en place d'instance de concertation en interne mais également avec les partenaires extérieurs sera utile pour une bonne acculturation des élus à cette politique et pour leur permettre d'appréhender au mieux l'outil programmatique PLH. Cela constitue par ailleurs une excellente préparation à l'étape suivante d'un PLH réglementaire.

## Conclusion

Il s'agit d'un premier PLH volontaire, qui a pris en compte nombre d'observations émises en réunion. Pour exemple l'État salue l'intégration de la priorisation des actions et d'un calendrier associé et les moyens financiers explicités, dont une subvention pour la production des logements locatifs sociaux.

Si des améliorations ont permis une évolution favorable de ce document, il reste des compléments à apporter relatifs à :

- La territorialisation de l'offre,
- La stratégie foncière.

Il est donc attendu, dans le cadre du bilan à mi-parcours puis du deuxième PLH, une ambition accrue sur la stratégie foncière, outil de mise en œuvre du PLH. Le rôle des équipes dédiées de la CCPAL étant primordial à la bonne réalisation du document, il conviendra également de renforcer les moyens humains et financiers nécessaires.



## ANNEXE

### Rappel des 5 enjeux identifiés par l'État dans le cadre du porter à connaissance (PAC)

Premier enjeu : Corréler l'offre en logement à l'ambition démographique mais aussi à la stratégie de développement de l'EPCI à travers trois axes :

- Définir une offre de logements suffisante et adaptée à la dynamique démographique du territoire et la décliner par commune, voire par secteur géographique ;
- Proposer une offre diversifiée et adaptée aux besoins des habitants actuels et futurs en limitant notamment la place des résidences secondaires aujourd'hui fortement représentées au sein de certaines communes ;
- Réinvestir les espaces urbanisés afin de rompre avec le phénomène d'étalement urbain et de dispersion de l'habitat.

Deuxième enjeu : Coupler la politique de l'habitat à une politique foncière volontariste (politique d'acquisition, localisation des gisements fonciers stratégiques, phasage de réalisation des objectifs) en s'appuyant sur les outils des plans locaux d'urbanisme afin d'accompagner et de mettre en œuvre efficacement les actions du PLH.

Troisième enjeu : Lutter contre l'habitat indigne, la vacance, qui en est très souvent le corollaire, la précarité énergétique sur un territoire où le parc privé potentiellement indigne (PPPI) présente un taux supérieur à la moyenne départementale.

Quatrième enjeu : Favoriser la mixité sociale en proposant une offre de logements en neuf et en réhabilitation (conventionnement du parc privé) dans un objectif de rééquilibrage géographique et structurel (typologie, financement, ...).

Cinquième enjeu : Améliorer les trajectoires résidentielles et apporter une réponse adaptée aux besoins spécifiques par la diversification d'une offre de logement abordable et adaptée aux besoins des personnes âgées et/ou à mobilité réduite, les étudiants, les jeunes et le personnel saisonnier.