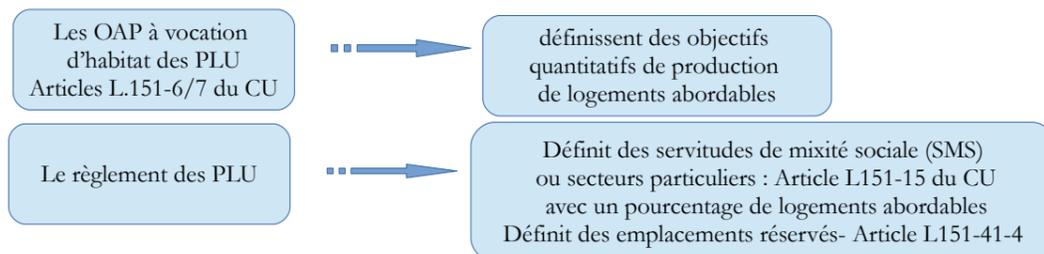


## DECLINAISON DANS LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION



### 3 – La remise sur le marché de logements vacants du parc privé, notamment via un accompagnement de sa rénovation

- Remettre sur le marché en moyenne 2% par an de logements vacants (soit environ 500 logements/an) en privilégiant la revalorisation de l'habitat privé existant, notamment dans les centres anciens
- Adapter le traitement de la vacance en fonction de la situation et des problématiques habitat propres à chaque territoire

#### DES OUTILS OPERATIONNELS

LES OPAH :  
Opérations Programmées  
d'Aménagement de l'Habitat

LE PIG :  
Programme d'Intérêt Général  
communal ou intercommunal

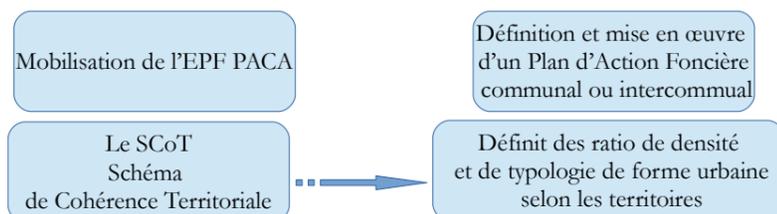
### 4 – La prise en compte du vieillissement de la population : adapter les logements

- Anticiper une augmentation massive du pourcentage des seniors « papyboom » par une réponse adaptée des logements aussi bien existants que des logements neufs
- Veiller à des choix de localisation des programmes à proximité des services et équipements existants, ou à l'apport de nouvelles fonctionnalités
- Soutenir l'émergence de projets innovants (développement de projets intergénérationnels, de résidences autonomie...)

### 5 – La maîtrise du foncier et de l'étalement urbain : privilégier de nouvelles formes d'habitat moins consommatrices de foncier

- Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière par les acteurs publics aux différentes échelles territoriales
- Développer d'autres formes d'habitat que la maison individuelle avec jardin

#### DES OUTILS FONCIERS MOBILISABLES



### 6 – Une approche par polarités territoriales : adapter le développement à la structure territoriale

- favoriser le regain d'attractivité résidentielle autour des communes identifiées comme polarités principales
- maîtriser et organiser la croissance résidentielle, diversifier l'offre pour développer en particulier le logement locatif social sur le territoire des polarités secondaires



PRÉFET DE VAUCLUSE

## LE PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT



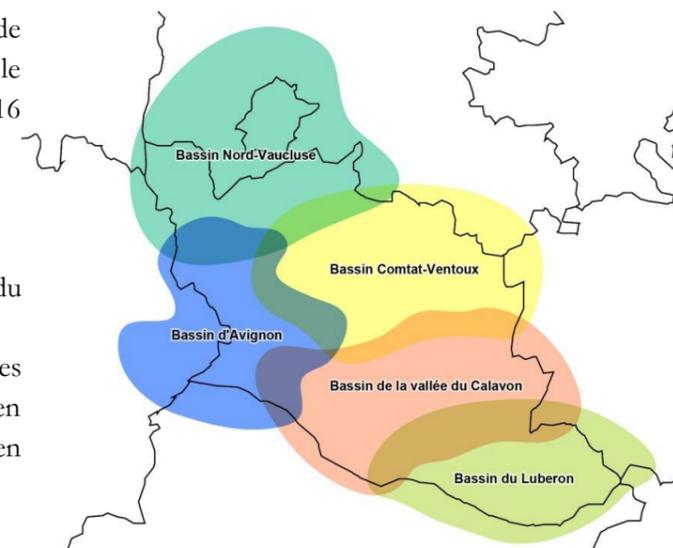
### Comment le prendre en compte ?

Dans le cadre de l'élaboration et la mise en œuvre des politiques de l'habitat dans les SCoT, PLU, PLH, PDALHPD, ce document pratique a vocation à aider les concepteurs/utilisateurs de documents de planification à intégrer dans leurs réflexions les orientations et objectifs portés par le PDH.

En Vaucluse, le premier plan départemental de l'habitat (PDH) a été co-approuvé par le préfet et le président du conseil départemental le 30 août 2016 pour 6 ans soit de **2016 à 2022**.

Le Plan départemental de l'habitat comprend pour les cinq bassins d'habitat du département :

- un **diagnostic sur le fonctionnement** du marché du logement
- un **document d'orientations** qui définit les principes et objectifs des actions à mettre en œuvre pour répondre aux besoins en logement
- un **dispositif d'observation**



### Principaux constats

#### ➔ Pauvreté et déséquilibre structurel

- Production neuve de logement en décalage avec les faibles capacités financières des ménages
- 80 % des ménages éligibles à un logement locatif à loyer maîtrisé
- Offre locative sociale insuffisante. Tension de la demande : 1 demande sur 5 est satisfaite
- Report des ménages modestes vers le parc locatif privé avec un taux d'effort important

#### ➔ Prépondérance de la maison individuelle

- Place prépondérante de la maison individuelle, en décalage géographique avec le développement de l'emploi
- Forte consommation foncière
- Accroissement des déplacements domicile/ travail

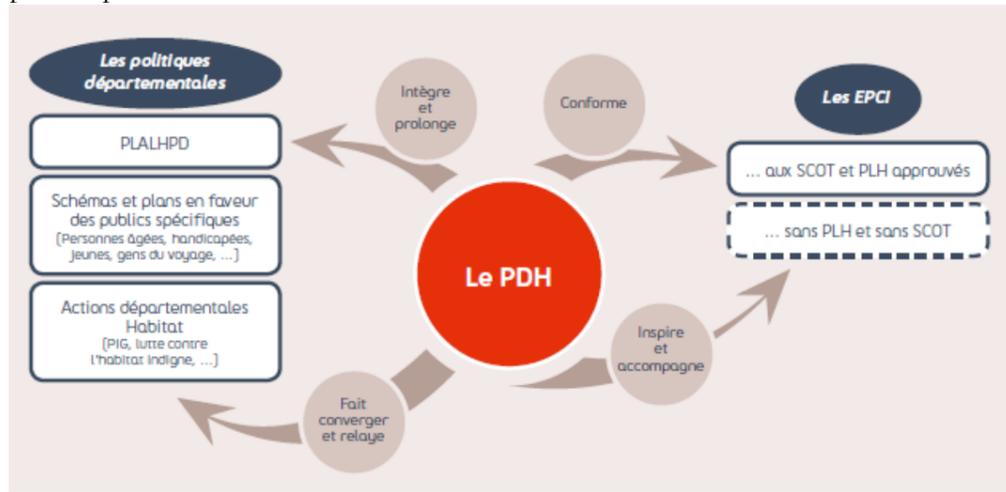
#### ➔ Problématique de l'habitat dans les centres urbains

- Intensification de la vacance qui touche particulièrement les centres urbains
- Parc potentiellement indigne en augmentation
- Forte précarité énergétique
- Besoin de revitalisation des centres bourg



## Rôle du PDH

Le PDH doit être conforme aux SCoT et PLH existants. Ces orientations doivent aussi étayer les politiques d'urbanisme portées par les PLU.



Le PDH permet une harmonisation des pratiques et des politiques de l'habitat dans le département. Il génère une réflexion permettant d'inspirer et d'accompagner les EPCI non encore dotés de programmes locaux de l'habitat (PLH). Il permet un suivi de l'évolution de la situation et une mutualisation des pratiques (observatoire). La prise en compte des orientations et objectifs du PDH au sein des futurs documents de planification est le garant d'une réponse adaptée aux différents enjeux en matière d'habitat et d'un respect de l'équité territoriale dans cette réponse.

Au vu du diagnostic et des enjeux, le PDH affiche quatre objectifs quantitatifs principaux dont la réussite repose en grande partie sur leur traduction et leur diffusion dans les documents de planification.

## Les objectifs quantitatifs du PDH

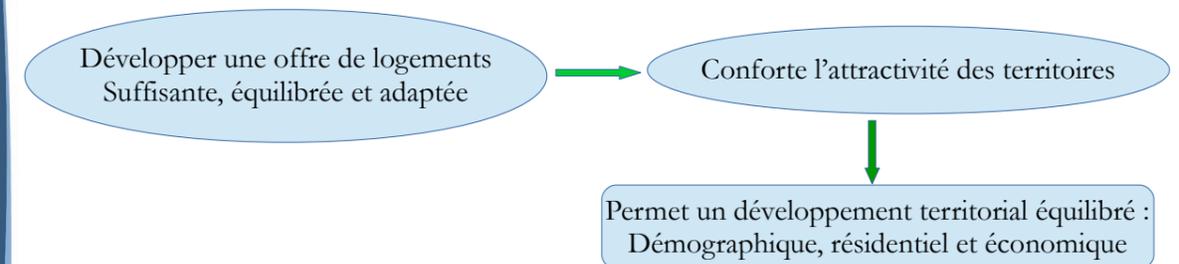
- ➔ Viser une production neuve de 4000 logements supplémentaires par an
- ➔ Produire au moins 50 % d'offre à prix maîtrisés et équilibrer le rapport entre le locatif (30%) et l'accession (20%)
- ➔ Remettre sur le marché, 2 % par an de logements vacants (soit environ 500 logements)
- ➔ Développer 1200 logements locatifs à loyer maîtrisés par an

## Les pistes de chantiers du PDH

- Rassembler les conditions de soutien à l'accession aidée à la propriété (PSLA, TVA à taux réduit...)
- Aider les collectivités dans l'élaboration de leurs stratégies foncières en faveur de l'habitat dans le cadre des documents de planification
- Rassembler les conditions pour améliorer l'acceptabilité des logements sociaux et leur production
- Soutenir la mobilisation du potentiel du parc de logements existants et la revitalisation des centres anciens
- Recenser et valoriser les différentes réponses « habitat » et les projets innovants à destination des seniors
- Valoriser les différentes formes d'innovation de l'habitat en matière de développement durable, de mixité fonctionnelle « habitat/activité économique » ou à destination des jeunes actifs et/ou actifs précaires...

## Mise en œuvre des orientations du PDH

### 1 - L'habitat, facteur d'attractivité territoriale



**Des indicateurs révélateurs de l'attractivité résidentielle :** L'évolution démographique et ses dynamiques, le solde migratoire, l'évolution du nombre de résidence principales pour 1000 habitants et l'évolution du nombre de résidences principales par rapport à l'évolution du nombre d'emplois.

### 2 - L'adaptation de l'offre aux capacités financières des ménages

- Développer le segment du logement à prix maîtrisé et financièrement abordable en locatif et en accession
- Renforcer l'adéquation entre les caractéristiques de l'offre nouvelle de logements mise sur le marché et la capacité financière des ménages à y résider : prix du logement, charges mais aussi coûts liés à la localisation du logement (éloignement de l'emploi et des équipements)
- Atteindre un ratio de diversification de l'offre nouvelle : 50% de l'offre de logements doit être produite à prix maîtrisés (logements financièrement abordables) dont 30% en locatif et 20% en accession soit un objectif départemental de développement de 1200 logements locatifs à loyers maîtrisés/an, avec une priorité aux financements PLUS/PLA-i et aux logements conventionnés dans le parc privé. Ce ratio sera adapté à la situation du territoire selon 2 typologies communales :

#### ➤ Les communes définies en polarités principales et secondaires par le PDH

Ces communes ont un rôle structurant à l'échelle d'un bassin d'habitat et devront mettre en œuvre un effort de production prioritaire de logements financièrement abordables pour favoriser un « équilibre » du parc de logements.

**déséquilibre important** ↔ **effort plus important pour rééquilibrer le parc**

#### ➤ Les autres communes du département de Vaucluse

Elles devront traduire un effort « partagé » de production de logements financièrement abordable nécessaire pour diffuser et généraliser l'offre financièrement abordable sur tout le territoire départemental.

Polarités principales définies par le PDH	Polarités secondaires
Apt, Avignon, Bollène, Carpentras, Cavaillon, L'Isle-sur-la-Sorgue, Le Pontet, Orange, Pertuis, Sorgues, Vaison-la-Romaine, Valréas	Aubignan, Bédarrides, Bédoin, Cadenet, Courthézon, Entraigues-sur-la-Sorgue, Gordes, La Tour d'Aigues, Lauris, Le Thor, Malaucène, Mazan, Monteux, Morières-lès-Avignon, Pernes-les-Fontaines, Piolenc, Robion, Saint-Saturnin-lès-Avignon, Sault, Vedène

*Pour consulter le PDH en ligne sur le site du Conseil départemental et de la Préfecture :*

<http://www.vaucluse.fr/habitat-logement/les-politiques-de-lhabitat-en-vaucluse/le-plan-departemental-de-lhabitat-1525.html>

<http://www.vaucluse.gouv.fr/plan-departemental-de-l-habitat-pdh-de-vaucluse-r3373.html>

