

## Elaboration du PLH Pays d'Apt-Luberon

### Programme d'Actions

*Version pour approbation – Novembre 2024*

---





## Table des matières

Préambule.....	p.4
1. Action 1 – Structurer la politique foncière intercommunale.....	p.6
2. Action 2 – Produire un habitat de qualité à destination des résidents permanents en expérimentant de nouveaux dispositifs.....	p.9
3. 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.....	p.11
4. 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.....	p.14
5. Action 5 – Encourager la rénovation énergétique des logements dans le parc privé.....	p.18
6. Action 6 – Encourager la mobilisation des dispositifs financiers par les propriétaires de résidences principales pour renforcer l’offre locative conventionnée.....	p.21
7. Action 7 – Accompagner la réhabilitation et la rénovation du parc social, notamment en Quartier Politique de la Ville.....	p.24
8. 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).....	p.26
9. Action 9 – Renforcer les actions de communication sur les dispositifs d’accompagnement et d’accès direct au logement.....	p.29
10. Action 10 – Mettre en œuvre le projet de sédentarisation des gens du voyage.....	p.32
11. Action 11 – Assurer la mise en œuvre de la politique de l’habitat.....	p.34
12. Action 12 – Piloter et coordonner la politique de l’habitat.....	p.37

## 1. 12 actions pour rendre opérationnel le PLH du pays d'Apt-Luberon

---

### ✓ **Un programme d'actions opérationnel et partenarial**

Les quatre orientations préalablement définies déterminent la stratégie habitat intercommunale pour les 6 ans à venir. Elles se déclinent au niveau opérationnel en 12 fiches actions, qui identifient les outils, interventions, partenariats nécessaires pour répondre aux objectifs que s'est fixé le Pays d'Apt-Luberon.

La mise en œuvre du PLH et son suivi impliquent également des partenariats avec les acteurs privés et publics qui œuvrent en matière d'habitat.

### ✓ **Un programme d'actions territorialisé**

Les fiches actions du PLH concernent l'ensemble des 25 communes mais peut cibler, selon les enjeux, des secteurs spécifiques, tels que les centres anciens ou les Quartiers Politique de la Ville (QPV).

### ✓ **La structuration du programme d'actions**

Les fiches actions du PLH sont structurées de manière à présenter :

- la nature de l'action ;
- les éléments de contexte ;
- les objectifs et enjeux ;
- les modalités de mise en œuvre ;
- les secteurs concernés ;
- le pilotage de l'action et les partenaires associés ;
- les moyens financiers et humains à mobiliser ;
- le calendrier prévisionnel ;
- l'articulation avec d'autres politiques d'aménagement ou d'autres actions ;
- les indicateurs de suivi et d'évaluation.

## Les 12 fiches actions du PLH du Pays d'Apt-Luberon

Orientations stratégiques	Actions
<b>1. Développer et maîtriser une offre de logements attractive à destination des résidents permanents</b>	<b>1. Structurer la politique foncière intercommunale</b>
	<b>2. Produire un habitat de qualité à destination des résidents permanents en expérimentant de nouveaux dispositifs</b>
	<b>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</b>
<b>2. Réinvestir le parc existant et revitaliser les centres anciens</b>	<b>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</b>
	<b>5. Encourager la rénovation énergétique des logements dans le parc privé</b>
	<b>6. Encourager la mobilisation des dispositifs financiers par les propriétaires de résidences principales pour renforcer l'offre locative conventionnée</b>
	<b>7. Accompagner la réhabilitation et la rénovation du parc social, notamment en Quartier Politique de la Ville</b>
<b>3. Adapter l'offre en logements et en hébergements comme réponse aux besoins spécifiques</b>	<b>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)</b>
	<b>9. Renforcer les actions de communication sur les dispositifs d'accompagnement et d'accès direct au logement</b>
	<b>10. Mettre en œuvre le projet de sédentarisation des gens du voyage</b>
<b>4. Ancrer le rôle de la CCPAL dans la mise en œuvre de la politique de l'habitat</b>	<b>11. Assurer la mise en œuvre de la politique de l'habitat</b>
	<b>12. Piloter et coordonner la politique de l'habitat</b>

<b>ORIENTATION 1</b>	<b>Développer et maîtriser une offre de logements attractive à destination des résidents permanents</b>
<b>ACTION 1</b>	<b>Structurer la politique foncière intercommunale</b>

<b>Nature de l'action</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Conseil/ ingénierie <input checked="" type="checkbox"/> Animation/ partenariat <input type="checkbox"/> Information/ communication <input checked="" type="checkbox"/> Financement d'études <input type="checkbox"/> Aides/ subventions
---------------------------	---

<b>Contexte</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un développement urbain extensif, orienté vers la maison individuelle.</li> <li>• Une volonté de maîtriser l'urbanisation dans les documents d'urbanisme (SCoT, PLU) et projets récents, à travers la mobilisation des outils opérationnels et réglementaires par les communes.</li> <li>• Des disponibilités foncières existantes, mais des contraintes liées à la mobilisation du foncier et aux risques naturels.</li> <li>• Une stratégie foncière intercommunale réalisée en 2018 qui n'a pas pu être mise en œuvre au niveau opérationnel.</li> <li>• Une convention multi-sites habitat signée entre la CCPAL et l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur en 2022.</li> </ul>

<b>Objectifs</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Définir et mettre en œuvre une politique foncière intercommunale permettant de concentrer les efforts de développement dans les secteurs à enjeux.</li> <li>• Assurer la maîtrise du foncier et s'inscrire dans la trajectoire du « Zéro Artificialisation Nette », issu de la Loi Climat et Résilience.</li> <li>• Mettre en œuvre les objectifs du PLH, en matière de programmation de logements, en prenant en compte les disponibilités foncières identifiées et spatialisées dans le volet foncier du PLH.</li> <li>• Rendre davantage lisibles les outils opérationnels et réglementaires, au niveau intercommunal, pour engager les négociations avec les opérateurs.</li> <li>• Prendre appui sur la stratégie foncière intercommunale pour identifier les outils adaptés à l'ensemble des communes du territoire.</li> </ul>

<b>Modalités de mise en œuvre</b>
<p><b>1. Actualiser la stratégie foncière intercommunale, en se basant sur le volet foncier du PLH</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ La stratégie foncière vise à mettre en œuvre, à l'échelle intercommunale, les objectifs fixés dans le PLH en matière de production de logements. Elle prend appui sur les travaux d'identification des potentiels foncier et d'évaluation de leur capacité de mobilisation à 6 ans et au-delà, réalisés dans le cadre du volet foncier du PLH. Elle pourra également prendre appui sur la stratégie foncière réalisée en 2018.</li> </ul> <p><b>En prenant appui sur ces éléments, il s'agira en partenariat avec les communes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ d'évaluer les conditions de mobilisation des gisements fonciers identifiés (réseaux, équipements, desserte, rétention foncière) ;</li> <li>▪ de définir les outils permettant la mobilisation du foncier (modalités d'acquisition, outils opérationnels/ réglementaires/ financiers, etc.) et les partenariats nécessaires (EPF, aménageurs, promoteurs, bailleurs sociaux) ;</li> </ul>

- de suivre l'évolution des mutations foncières et immobilières et la réalisation des opérations de logements ;
  - de suivre les potentiels projets de ventes ;
  - d'actualiser le repérage des gisements fonciers et sites de projets ;
  - d'échelonner dans le temps la mise en œuvre des projets.
- La ligne directrice donnée par la stratégie foncière et les outils mobilisés seront intégrés à l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier (Action 11). Rendu obligatoire par la loi Climat et Résilience de 2021, cet Observatoire doit permettre de renforcer la connaissance sur l'utilisation et la rationalisation du foncier sur le territoire.
- La stratégie foncière permettra ainsi de définir les leviers d'actions, outils et partenariats nécessaires pour accompagner le développement de l'offre de logements sur le territoire.

## **2. Rendre opérationnelle la convention habitat multi-sites avec l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur et étendre le partenariat avec la SPL84**

- La CCPAL a signé une Convention habitat à caractère multi-sites avec l'EPF Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur. Elle a souhaité être accompagnée de l'EPF pour la production de 250 logements en mixité sociale (dont au moins 40% de logements aidés (logements locatifs au sens de l'article 55 de la loi SRU et accession sociale, accession à prix maîtrisé). Les actions menées dans la Convention doivent favoriser la réalisation des objectifs fixés dans le PLH.
- Les Communes peuvent également conventionner directement avec l'EPF pour des interventions foncières dans le cadre d'opérations d'ensemble.
- La mission de l'EPF consiste en l'acquisition et le portage foncier des biens permettant la réalisation d'opérations de logements, prioritairement à court terme. Les sites seront privilégiés en fonction de la localisation, de leur capacité à favoriser des économies d'espaces et de limiter l'artificialisation des sols.
- L'EPF s'appuiera, pour cela, sur le volet foncier du PLH dans lequel sont identifiés les potentiels fonciers à vocation habitat (en sites de projets et hors sites de projets, dont la définition est précisée dans le document d'orientations). Les éléments cartographiés et chiffrés seront mis à la connaissance de l'EPF.
- La CCPAL pourra étendre le partenariat avec la SPL territoire 84 (Société Publique Locale). Elle intervient pour ses actionnaires uniquement, dans le département de Vaucluse. La Communauté de Communes Pays d'Apt-Luberon et la Commune d'Apt sont actionnaires. La SPL est intervenue sur différents projets situés sur la Commune d'Apt et a signé une concession d'aménagement pour l'aménagement de terrains dans le cadre du projet de sédentarisation des gens du voyage de Roquefure. La SPL territoire 84 intervient dans les domaines du logement, des terrains d'activités ou à bâtir, des bâtiments d'activités, des équipements et espaces publics, des bâtiments patrimoniaux. La CCPAL pourra solliciter la SPL territoire 84 au travers de mandats (acquisitions, études, travaux) ou de concessions d'aménagement.

### **Secteurs concernés**

Toutes les communes de la CCPAL

### **Pilotage et partenariat**

**Maîtrise d'ouvrage :** Communes, CCPAL

**Partenaires associés :** EPF, SPL84, DDT84, CD84, Vaucluse Provence Ingénierie, opérateurs, aménageurs, bailleurs sociaux, Banque des territoires, AURAV

## Moyens humains et financiers

**Fonctionnement** : pilotage/ animation  
**Financements mobilisables** : budget EPF 3 millions d'euros sur 6 ans (2022-2028) pour les opérations de maîtrise foncière, Fonds Vert / coût partenariat SPL84 ?  
**Etudes** : convention annuelle de subvention AURAV - CCPAL

## Calendrier prévisionnel

	Niveau de priorisation	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<b>Actualiser la stratégie foncière et assurer le suivi des sites stratégiques de logements et les disponibilités foncières</b>							
<b>Rendre opérationnelle la convention habitat multi-sites avec l'EPF sur la base du volet foncier réalisé dans le cadre du PLH</b>						X	

**X** : prévoir le renouvellement de la Convention EPF qui arrivera à échéance le 31 décembre 2028

## Articulation avec les autres politiques d'aménagement et les autres actions

- SCoT Pays d'Apt-Luberon : objectifs de production de logements, densités et formes urbaines.
- Actions 2, 3, 8, 11 et 12

## Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Actualisation de la stratégie foncière intercommunale
- Suivi de la production de logements et du foncier consommé à vocation habitat
- Evolution des sites stratégiques (nombre d'opérations d'aménagement réalisées, nombre de logements produits, outils mobilisés, etc.)
- Nombre de sites d'intervention EPF opérationnels rattachés à la convention habitat multi-sites et aux autres conventions d'intervention foncière, équivalent logements des sites d'intervention
- Outils et moyens mis en place pour l'accompagnement des Communes dans la production de logements pour atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH



<b>ORIENTATION 1</b>	<b>Développer et maîtriser une offre de logements attractive à destination des résidents permanents</b>
<b>ACTION 2</b>	<b>Encourager la production d'un habitat de qualité à destination des résidents permanents en expérimentant de nouveaux dispositifs</b>

<b>Nature de l'action</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Conseil/ ingénierie <input checked="" type="checkbox"/> Animation/ partenariat <input checked="" type="checkbox"/> Information/ communication <input checked="" type="checkbox"/> Financement d'études <input type="checkbox"/> Aides/ subventions
---------------------------	--

<b>Contexte</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un parc de logements qui progresse à un rythme plus soutenu dans les communes en dehors d'Apt...</li> <li>• ... mais dont le développement est fortement lié aux résidences secondaires, celles-ci pouvant limiter l'accès au logement pour les résidents permanents et le maintien des commerces, services, équipements dans les villages.</li> <li>• Une offre de logements en grande partie centrée vers la maison individuelle, ce qui limite la rotation du parc et ainsi l'arrivée de nouvelles populations.</li> <li>• Des formes urbaines peu diversifiées, peu denses et parfois peu qualitatives : standardisation de l'architecture, peu de traitements des espaces publics, faible insertion des espaces végétalisés, etc.</li> <li>• Des prescriptions dans le SCoT en matière d'insertion architecturale et paysagère pour promouvoir un mode de développement moins consommateur d'espaces et respectant les identités villageoises.</li> </ul>

<b>Objectifs</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser la production de nouvelles formes d'habitat, sobres en foncier, économes en énergie, bien intégrées et respectant les reliefs.</li> <li>• Promouvoir des opérations de logements de qualité, qui répondent aux besoins, moyens et aspirations des ménages.</li> <li>• Accompagner les Communes (en ingénierie notamment) dans la définition de critères de qualité en faveur de l'innovation et de la qualité des logements.</li> </ul>

<b>Modalités de mise en œuvre</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. Constituer un référentiel de bonnes pratiques en matière d'opérations de logements</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le référentiel de bonnes pratiques consister à : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ capitaliser et diffuser des exemples de projets d'aménagement, exemplaires en matière de formes urbaines et d'intégration architectural et paysagère ;</li> <li>▪ recenser les éléments de conception et de montage opérationnel ;</li> <li>▪ identifier les outils et partenariats mobilisés.</li> </ul> </li> </ul> </li>   <li><b>2. Lancer une réflexion partenariale sur les critères de qualité des opérations et réaliser un guide sur la qualité de l'habitat</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les réflexions sur les critères de qualité des opérations pourront prendre la forme de guide sur la qualité de l'habitat, elles devront conduire à : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ identifier les principes que les porteurs de projets doivent respecter dès la phase de prospection, conception et montage opérationnel, pour garantir la qualité des opérations de logements (notamment les étapes clés où la collectivité doit être rencontrée, etc.) ;</li> </ul> </li> </ul> </li> </ol>

- définir les principes à respecter en termes d'équilibre de l'offre, de types de logements et de qualité des constructions au niveau architectural, environnemental et d'insertion urbaine et paysagère.

### 3. Apporter une ingénierie aux Communes pour les aménagements et les opérations de logements qu'elles portent

- La CCPAL pourra intervenir auprès des Communes pour les accompagner dans :
  - la traduction des principes de qualité des logements dans les règlements de PLU ;
  - la négociation avec les promoteurs et aménageurs pour intégrer les principes de qualité, notamment ceux définis dans la charte/ guide, dans les projets d'aménagement ;
  - la formation des services instructeurs pour que les principes de qualité soient davantage pris en compte lors de l'instruction des permis de construire.

#### Secteurs concernés

Toutes les communes de la CCPAL

#### Pilotage et partenariat

**Maîtrise d'ouvrage :** Communes, CCPAL

**Partenaires associés :** DDT84, CD84, PNR Luberon, UDAP, ABF, AURAV, CAUE 84, ADEME, SPL84, aménageurs, promoteurs, opérateurs HLM

#### Moyens humains et financiers

**Fonctionnement :** pilotage/ animation

**Financements :** pas de subventions connues mobilisables

**Etudes :** convention annuelle de subvention AURAV - CCPAL

#### Calendrier prévisionnel

	Niveau de priorisation	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<b>Constituer un référentiel de bonnes pratiques en matière d'opérations de logements</b>							
<b>Lancer une réflexion partenariale sur les critères de qualité des opérations et réaliser un guide sur la qualité de l'habitat</b>							
<b>Apporter une ingénierie aux Communes pour les aménagements et les opérations de logements qu'elles portent</b>							

#### Articulation avec les autres politiques d'aménagement et les autres actions

- SCoT Pays d'Apt-Luberon : objectifs en matière de formes urbaines, insertions urbaine et paysagère.
- Actions 1, 3, 5, 8, 11, 12

#### Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Réalisation du référentiel
- Réalisation de la charte ou guide de qualité de l'habitat
- Accompagnement des Communes

<b>ORIENTATION 1</b>	<b>Développer et maîtriser une offre de logements attractive à destination des résidents permanents</b>
<b>ACTION 3</b>	<b>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</b>

<b>Nature de l'action</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Conseil/ ingénierie <input type="checkbox"/> Information/ communication <input checked="" type="checkbox"/> Aides/ subventions	<input checked="" type="checkbox"/> Animation/ partenariat <input checked="" type="checkbox"/> Information/ communication <input type="checkbox"/> Financement d'études
---------------------------	--	---

<b>Contexte</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un rythme de construction neuve modéré.</li> <li>• Des niveaux de loyers en adéquation avec les capacités financières des ménages, mais une offre locative encore limitée.</li> <li>• Un parc de logements locatifs sociaux en légère progression, mais une offre encore limitée et concentrée à Apt, notamment dans les Quartiers Politique de la Ville (QPV).</li> <li>• Un développement récent dans les secteurs peu dotés, mais des difficultés à attirer les bailleurs sociaux sur les nouveaux programmes.</li> <li>• Des attributions de logements réalisées dans un délai relativement court (2 ans), mais une pression de la demande relativement forte, notamment dans les communes en dehors d'Apt, où l'offre est moins développée.</li> <li>• Une forte attractivité pour les logements abordables, mais de fortes demandes, difficilement satisfaites en T2-T3 et, dans une moindre mesure, en T1.</li> <li>• Une reprise de la dynamique de transaction dans l'ancien, mais des biens hauts de gammes difficilement accessibles pour les résidents permanents.</li> </ul>

<b>Objectifs</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer une offre locative abordable et de qualité comme réelle alternative au parc privé pour les résidents permanents.</li> <li>• Fluidifier les parcours résidentiels par le déploiement d'une offre de logements diversifiée et financièrement abordable, en réponse aux besoins des ménages aux différentes étapes de leur parcours de vie.</li> <li>• Soutenir la primo-accession pour capter et pérenniser la population active, les jeunes ménages et les équipements sur le territoire.</li> </ul>

<b>Modalités de mise en œuvre</b>
<p><b>1. Produire une offre de logements ciblée, à destination des résidents permanents pour contrer le développement des résidences secondaires</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Développer l'offre en logements locatifs sociaux pour s'assurer que les logements soient destinés aux résidents permanents</b>  Les objectifs en matière de production de logements locatifs abordables sont définis dans le document d'Orientations du présent PLH et sont répartis selon l'armature urbaine, définie par le SCoT, pour poursuivre le développement et le rééquilibrage de l'offre entre Apt et les autres communes. Les Communes doivent répondre à un objectif minimum de production de 136 logements locatifs sociaux sur 6 ans.  Cette offre pourra être créée en construction neuve et en conventionnement dans le parc existant.</li> </ul>

Le bailleur social, Grand Delta Habitat, a créé un pôle « cœur de territoire » pour accompagner les Communes dans la production de logements locatifs sociaux dans le neuf et le parc existant et pourra être mobilisé par les Communes du Pays d'Apt-Luberon.

Le bailleur social s'est également positionné, auprès du territoire, pour accompagner les communes et la CCPAL sur la faisabilité des projets et sur les subventions à mobiliser.

○ **Encourager le développement de l'offre locative privée**

L'élaboration d'une véritable politique foncière qui vise le dialogue avec les opérateurs (aménageurs, promoteurs, etc.) permettra d'orienter l'offre de logements vers des formes urbaines plus compactes, qui correspondent aux besoins des ménages désirant se loger à l'année sur le territoire. L'orientation de l'offre vers les petites typologies (T2, T3 et dans une moindre mesure T1) permettra également de favoriser davantage de turn over dans le parc de logements et ainsi d'assurer un flux constant de ménages familiaux pour faire vivre les équipements, notamment scolaires.

○ **Encourager l'accession à la propriété avec les bailleurs sociaux**

La mise en place de partenariats renforcés avec les bailleurs sociaux permettra à la CCPAL d'encourager la réalisation d'opérations de logements en Prêt Social Location Accession (PSLA) et en Bail Réel Solidaire (BRS). Ces outils visent à solvabiliser les ménages et sont également mobilisables dans le cadre du financement d'une résidence principale. Les objectifs en accession abordable (PSLA, BRS) pourront être traduits dans les Secteurs de Mixité Sociale (SMS) et Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des PLU.

**La CCPAL communiquera sur les possibilités de maîtriser la revente de logements, réalisés dans le cadre d'opérations en accession à la propriété, comme la possibilité pour les collectivités d'assortir la vente de clauses anti-spéculatives » qui peuvent prendre des formes différentes.** Deux types de clauses peuvent permettre de maîtriser la revente pour qu'elle soit à destination de résidents permanents :

- l'interdiction d'aliéner vise à interdire la revente dans un délai compris entre 5 et 10 ans ;
- les clauses limitant et/ ou imposant l'usage du bien. Elles permettent, lorsque la vente porte sur un logement, d'obliger l'acquéreur à occuper le bien à titre de résidence principale. Cette clause peut être accompagnée d'une interdiction de louer qui peut, dans certaines hypothèses, être levée.

Source : Notaires de France, <https://passezalacte.com/clauses-anti-speculatives-accession-sociale/>

**2. Mener une réflexion sur les outils réglementaires, opérationnels et fiscaux permettant de limiter le développement des résidences secondaires**

○ **Etudier l'opportunité de majorer la taxe d'habitation sur les résidences secondaires pour inciter la reconversion en résidences principales**

Le décret du 25 août 2023 (modifiant le décret du 10 mai 2013), relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du Code général des impôts ouvre, outre la possibilité d'instaurer la taxe sur les logements vacants (TLV), celle d'instaurer la Taxe d'Habitation sur les Résidences Secondaires (THRS). Il élargit, en effet, la liste des zones tendues dans lesquelles s'applique, de plein droit, la taxe annuelle sur les logements vacants. Les communes concernées peuvent également, sur délibération du conseil municipal, majorer d'un pourcentage compris entre 5 et 60% la part communale lui revenant de la cotisation de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation (THRS), due au titre des logements meublés (article 1407 ter du Code général des impôts). Les conditions de la délibération sont fixées par l'article 1639 A bis du Code général des impôts. L'ensemble des communes de la CCPAL, exceptée Apt, font partie de cette liste de zones considérées comme tendues et ont donc la possibilité d'appliquer une majoration de la taxe sur les résidences secondaires.

La CCPAL fera un point en Bureau des Maires pour informer les Communes sur les conditions de mise en place de la taxe et envisager d'harmoniser la progression du taux pour les Communes qui le souhaitent.

- **Etudier la possibilité de mettre en place des OPAH ciblées pour inciter à la transformation de résidences secondaires en résidences principales**  
Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) peut permettre d'intervenir sur le parc de résidences secondaires pour remettre sur le marché des logements vétustes ou dégradés. Ces opérations permettent également de s'assurer d'un niveau de loyer abordable à destination de résidents permanents par le conventionnement des logements. La commune de Biarritz a mis en place ce type d'outil qui a fonctionné avec le conventionnement de 200 logements et l'abondement des subventions par la Commune et l'Anah (cf. Rapport d'étude Cerema, Résidences secondaires en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, juillet 2020).

La CCPAL proposera le lancement d'une étude pré-opérationnelle d'amélioration de l'habitat privé, de type OPAH multi-sites (Action 4) pour assurer la production de logements à destination de résidents permanents.

- **Evaluer la possibilité de mettre en place une autorisation de changement d'usage pour limiter le nombre de résidences secondaires**  
Le régime d'autorisation de changement d'usage, instauré par la loi ALUR de 2014, est facultatif dans les communes du Pays d'Apt-Luberon, mais peut être mis en place par les Communes compétentes en matière de PLU (article L631-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation).

La CCPAL communiquera sur les possibilités de mettre en place ce dispositif.

La mise en place d'une compensation vise à transformer des locaux qui ne sont pas dévolus à l'habitation en logement, elle doit correspondre à une création de logement à l'année de surface au moins équivalente à celui faisant l'objet d'une location saisonnière. Elle n'est pas obligatoire, mais elle permettrait de dissuader les investisseurs de mettre leur bien en location saisonnière ou de reconstituer la « perte » d'un logement par la création d'un autre logement.

Les contrôles en vue de vérifier le changement d'usage des logements meublés de tourisme nécessitent des moyens humains importants, d'autant plus que la preuve semble compliquée (cf. Rapport d'études Cerema, Résidences secondaires en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, juillet 2020).

### 3. Promouvoir les outils de solvabilisation des ménages accédants

La CCPAL, dont le rôle est d'animer la politique de l'habitat, conduit une mission d'information et de communication à destination des élus, techniciens et habitants du territoire. Elle pourra diffuser des informations, via les supports de communication privilégiés de la collectivité, sur les aides financières mobilisables (Prêt à Taux Zéro (PTZ), Prêt d'Accession Sociale (PAS), etc.) et sur les programmes immobiliers en cours ou en projets proposant des logements en accession abordable (Prêt Social Location-Accession (PSLA), Bail Réel Solidaire (BRS), autres). Cette mission d'information pourra être conduite en partenariat avec l'ADIL84.

#### Secteurs concernés

Toutes les communes de la CCPAL

#### Pilotage et partenariat

**Maîtrise d'ouvrage :** CCPAL, Communes, opérateurs HLM

**Partenaires à associer :** DDT84, CD84, Vacluse Provence Ingénierie, EPF, promoteurs, Caisse des dépôts, Action Logement, ADIL84, AURAV

## Moyens humains et financiers

**Fonctionnement** : pilotage/ animation

**Budget maximum estimé pour le financement des logements locatifs sociaux (en neuf et acquisition-amélioration)** : fonds de concours versé par la CCPAL sous conditions (200 000€ par an pour les 17 communes de la CCPAL de moins de 1 000 habitants)

Subvention de 1 000€ par logement versée par la CCPAL, soit 125 000€ pour la production de 125 LLS sur les 6 ans du PLH

**Financements** : subventions, prêts, garanties possibles de la Région, CD84, CDC, Action Logement (dans le cadre du financement d'opérations portées par les bailleurs sociaux)

**Etudes** : convention annuelle de subvention AURAV - CCPAL

## Calendrier prévisionnel

	Niveau de priorisation	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<b>Produire une offre de logements ciblée, à destination des résidents permanents pour contrer le développement des résidences secondaires</b>							
<b>Mener une réflexion sur les outils réglementaires, opérationnels et fiscaux permettant de limiter le développement des résidences secondaires</b>							
<b>Promouvoir les outils de solvabilisation des ménages accédants</b>							

## Articulation avec les autres politiques d'aménagement et les autres actions

- SCoT Pays d'Apt-Luberon : objectifs de développer l'offre locative abordable et de contrer le développement des résidences secondaires pour axer le développement de l'offre de logements vers les résidents permanents.
- PVD Apt
- Actions 1, 2, 4, 8, 11, 12

## Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Evolution du nombre de résidences principales, résidences secondaires, logements vacants
- Evolution du nombre de logements locatifs sociaux
- Evolution du nombre de résidences principales par type d'occupation (propriétaires occupants, locatif privé, locatif social)
- Etude d'opportunité d'une majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires
- Etude d'opportunité pour la mise en place d'OPAH ciblées
- Etude d'opportunité sur la mise en place d'une autorisation de changement d'usage pour limiter le nombre de résidences secondaires
- Outils mis en place pour encourager l'accession à la propriété
- Démarches et outils mis en place pour promouvoir la solvabilisation des ménages accédants

<b>ORIENTATION 2</b>	<b>Réinvestir le parc existant et revitaliser les centres anciens</b>
<b>ACTION 4</b>	<b>Poursuivre la dynamique de revitalisation dans les villages et à Apt, tout en maîtrisant les niveaux de prix du foncier et de l'immobilier</b>

<b>Nature de l'action</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Conseil/ ingénierie <input checked="" type="checkbox"/> Animation/ partenariat <input checked="" type="checkbox"/> Information/ communication <input checked="" type="checkbox"/> Financement d'études <input checked="" type="checkbox"/> Aides/ subventions
---------------------------	---

<b>Contexte</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un parc de logements privé existant, globalement bien entretenu...</li> <li>• ... mais des logements dégradés dans certains centres anciens, notamment à Apt, qui se combinent à de la vacance structurelle.</li> <li>• Des ménages modestes en situation de mal-logement.</li> <li>• Des situations de précarité énergétique.</li> <li>• Un besoin de transversalité entre la politique habitat et les autres politiques d'aménagement (commerces, services, équipements, espaces publics, etc.).</li> </ul>

<b>Objectifs</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Remettre sur le marché les logements durablement vacants et ainsi limiter les besoins en construction neuve.</li> <li>• Encourager la réhabilitation des logements anciens, indignes et dégradés et assurer le respect des normes d'habitabilité aux occupants.</li> <li>• Renforcer l'attractivité des centres anciens en menant des actions combinées sur l'habitat, les commerces, services, équipements, espaces publics, etc.</li> <li>• Poursuivre la valorisation du patrimoine architectural des centres anciens.</li> <li>• Diversifier l'offre de logements pour encourager l'arrivée de jeunes ménages.</li> </ul>

<b>Modalités de mise en œuvre</b>
<p><b>1. Evaluer l'opportunité de mettre en place un dispositif d'amélioration de l'habitat privé intercommunal</b></p> <p>La CCPAL étudiera la possibilité de mettre en place un dispositif d'amélioration de l'habitat privé, de type OPAH multi-sites en se basant sur le modèle de l'OPAH d'Apt. Le lancement d'une étude pré-opérationnelle d'amélioration de l'habitat privé sur les centres anciens doit permettre d'évaluer l'état du parc de logements en centres anciens et d'identifier les secteurs où une intervention est nécessaire en matière de lutte contre la vacance et la précarité énergétique, d'adaptation des logements et éventuellement en matière de copropriétés. Elle peut également permettre d'encourager la réalisation d'opérations façades pour favoriser la mise en valeur du patrimoine architectural. Cette étude doit permettre de définir les périmètres de l'OPAH-RU, les objectifs quantitatifs et qualitatifs, ainsi que les moyens.</p> <p><b>2. Encourager la mobilisation des dispositifs existants</b></p> <p>La Communauté de Communes encouragera la mobilisation des dispositifs existants sur la Ville d'Apt : OPAH-RU, Programme Petites Villes de Demain (PVD), projet de réinvestissement de logements vacants dans le centre ancien d'Apt. La CCPAL assurera le lien avec la politique de l'habitat intercommunale et les enjeux identifiés à l'échelle du Pays d'Apt-Luberon.</p> <p>Le maintien et la poursuite de l'OPAH, qui a permis depuis 1982 la requalification durable des quartiers du centre-ville et a accompagné les copropriétaires dans la</p>

réalisation de travaux de réhabilitation, dans la Ville centre, est ainsi encouragé par la Communauté de Communes Pays d'Apt-Luberon.

### **3. Mettre en place une participation financière au Programme d'Intérêt Général (PIG) départemental en faveur de l'amélioration de l'habitat**

Le PIG de Vaucluse couvre les communes de moins de 10 000 habitants et, à titre dérogatoire, les communes de plus de 10 000 habitants concernées par l'article 55 de la loi SRU et ayant moins de 15% de logements locatifs sociaux. A noter que, par principe de subsidiarité, il ne s'applique pas aux territoires dotés de dispositifs propres, de type OPAH, portés à l'échelle communale ou intercommunale, et portant sur les mêmes types de produits ou publics cibles.

Sur le territoire du Pays d'Apt-Luberon, il intervient sur toutes les communes en dehors d'Apt.

Il vise à lutter contre l'habitat indigne ou dégradé, contre la précarité énergétique, à inciter à la rénovation thermique, à adapter les logements à la perte d'autonomie et à développer un parc locatif privé à loyers et charges maîtrisés.

### **4. Accompagner les Communes dans la lutte contre l'habitat indigne**

#### **○ Réfléchir à la mise en place du permis de louer**

La CCPAL accompagnera les Communes qui le souhaitent dans la mise en place du permis de louer sur certaines communes.

Le permis de louer peut être mobilisé par les communes et EPCI pour définir des secteurs où les biens immobiliers sont soumis à une autorisation préalable (si le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants) ou une déclaration de mise en location (pour tout nouveau bail), dans les 15 jours après la signature du bail. Il peut être mobilisé par les communes dont le parc de logements dégradés est important et comprend notamment des marchands de sommeil. Il concerne les logements faisant l'objet d'une première ou d'une nouvelle mise en location et loués « meublés » ou « non meublés » à titre de résidence principale, soit au minimum 8 mois par an. L'autorisation préalable est délivrée sous un mois et est valable deux ans. L'autorisation de louer est refusée lorsque le logement est situé dans un immeuble déclaré insalubre ou faisant l'objet d'un arrêté de péril. Le permis de louer est rejeté ou autorisé sous réserve de travaux effectués en amont lorsque le logement est indécemment. Les bailleurs mettant en location un bien sans autorisation préalable peuvent encourir une amende allant de 5 000 à 15 000€.

#### **○ Mener des actions de communication pour mieux faire connaître les outils de lutte contre l'habitat indigne et faire le relais vers la plateforme « histologe »**

La CCPAL mènera des actions de sensibilisation et d'accompagnement des communes en matière d'outils visant à lutter contre l'habitat indigne. Elle pourra notamment mieux faire connaître la plateforme numérique « histologe », qui permet à l'occupant (ou au propriétaire) d'un logement de signaler en ligne sa situation à l'ensemble des services compétents. Les situations de mal-logement et notamment les signalements d'habitat indigne sont ainsi envoyés aux Communes.

Elle mènera également des actions de communication sur les pouvoirs, responsabilités, leviers d'intervention des communes et incitera les particuliers à la mobilisation des dispositifs en faveur de l'amélioration du parc privé (OPAH, PIG, aides de l'Anah, prime Rénov, ORT, Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière (DIIF) et Vente d'immeubles à rénover (VIR), Malraux, Denormandie, opérations façades, etc.).

### **5. Affiner la connaissance sur les logements vacants et développer la communication sur les outils incitatifs en faveur de la remobilisation des logements vacants**

#### **○ Développer la connaissance sur l'état du parc de logements vacants à l'échelle communale et infra-communale**

La CCPAL lancera une étude visant à caractériser, quantifier et géolocaliser la vacance dans les logements, cela pourra permettre de contacter les propriétaires pour leur proposer des solutions incitatives de remise sur le marché des logements. La base de données LOVAC, mise en place dans le cadre du plan de lutte contre les logements vacants, pourra être mobilisée.

#### **○ Faire le relais auprès des communes et des propriétaires bailleurs pour faire connaître les outils de remise sur le marché des logements vacants**



Cela correspond aux dispositifs de déductions fiscales de l'Anah (Loc'Avantages notamment) ou à la garantie Visale (caution locative accordée par Action Logement). La garantie Visale est gratuite et permet de garantir le paiement du loyer et des charges locatives au propriétaire en cas de défaillance de paiement et assure les bailleurs privés contre les dégradations du logement.

Les outils de remise sur le marché des logements peuvent également correspondre aux opérations programmées (OPAH, PIG, etc.), les agences immobilières à vocation sociale (AIVS) et les outils fiscaux (TLV, THLV).

Il est également possible, pour les Communes, de réaliser des visites de logements, lorsque des propriétaires réalisent une demande de changement de type d'occupation, et notamment pour le passage d'une résidence principale en logement vacant. Ces visites pourront être réalisées sur des secteurs précis (centre-ville, quartier considérées comme tendues, etc.) qui pourront être définis suite à l'étude d'opportunité pour la mise en place d'un dispositif d'amélioration de l'habitat privé.

## 6. Etudier l'opportunité de mettre en place la taxe optionnelle sur les logements vacants à Apt

Les taxes sur les logements vacants s'appliquent aux logements inoccupés depuis un minimum d'un an ou deux ans, selon la taxe, et situés dans certaines communes.

L'opportunité de mettre en place la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) à Apt pourra être étudiée.

### Il existe 2 types de taxes :

- **la taxe sur les logements vacants (TLV)**, qui concerne exclusivement les communes considérées comme tendues, dont la liste est fixée par décret (cf. action 3 du PLH – décret du 25 août 2023 qui concerne également les modalités d'application de la THRS). L'ensemble des communes de la CCPAL, exceptée la commune d'Apt, sont identifiées dans ce décret et sont éligibles à la TLV. **La TLV** est due pour chaque logement vacant depuis au moins 1 an, au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, à l'exception des logements détenus par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte et destinés à être attribués sous conditions de ressources (article 232 du Code général des impôts).

Le taux de la taxe est fixé à partir de la valeur locative du logement et varie en fonction de la durée de vacance. Il est fixé à 17% la première année d'imposition et à 34% à compter de la deuxième année ;

- **la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)**, qui peut être instaurée dans toutes les communes où la TLV n'est pas appliquée. La commune d'Apt peut mettre en place la THLV. **La THLV** est optionnelle. La commune peut décider de sa mise en place sur délibération du conseil municipal (article 1407 bis du Code général des impôts). Elle est due pour chaque logement vacant depuis plus de 2 ans consécutifs au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition. Le montant de la taxe est fondé sur la valeur locative du bien qui correspond à celui de la taxe d'habitation et peut être majoré par la commune sur délibération.

L'efficacité de ces taxes est liée à la combinaison avec les outils incitatifs tels que les opérations programmées, les dispositifs de déductions fiscales, etc.

## Secteurs concernés

Toutes les communes

## Pilotage et partenariat

**Maîtrise d'ouvrage :** CCPAL, Communes  
**Partenaires à associer :** DDT84, Anah, CD84, Vaucluse Provence Ingénierie, ADIL84, Région, Action Logement, Banque des territoires, ALTE, ARS, CAF, Soliha 84, AURAV

Moyens humains et financiers
<b>Fonctionnement :</b> pilotage/ animation <b>Financements étude d'opportunité et OPAH intercommunale :</b> étude (50% financée par l'Anah) et abondement des aides <b>PIG (hors OPAH) :</b> abondement des aides ? Etudes : convention annuelle de subvention AURAV - CCPAL

Calendrier prévisionnel	Niveau de priorisation	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<b>Evaluer l'opportunité de mettre en place un dispositif d'amélioration de l'habitat privé intercommunal</b>					X		
<b>Encourager la mobilisation des dispositifs existants</b>							
<b>Mettre en place une participation financière au PIG départemental en faveur de l'amélioration de l'habitat</b>							
<b>Accompagner les Communes dans la lutte contre l'habitat indigne</b>							
<b>Affiner la connaissance sur les logements vacants et développer la communication sur les outils incitatifs en faveur de la remobilisation des logements vacants</b>							
<b>Etudier l'opportunité de mettre en place la taxe optionnelle sur les logements vacants à Apt</b>							

X : début prévisionnel de la phase opérationnelle de l'OPAH

Articulation avec les autres politiques d'aménagement et les autres actions
<ul style="list-style-type: none"> <li>• SCoT Pays d'Apt-Luberon : objectifs de remise sur le marché des logements vacants et d'amélioration du parc privé dégradé.</li> <li>• PVD Apt</li> <li>• Actions 3, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12</li> </ul>

Indicateurs de suivi et d'évaluation
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etude d'opportunité pour la mise en place d'un dispositif d'amélioration de l'habitat privé intercommunal (état d'avancement de l'étude et résultats)</li> <li>• Evaluation de la mobilisation des dispositifs existants sur la Ville d'Apt</li> <li>• Nombre d'opérations financées par la mobilisation du PIG</li> <li>• Etude d'opportunité de mise en place du permis de louer</li> <li>• Actions de communication pour orienter les ménages vers les outils de lutte contre l'habitat indigne et faire le relais entre les Communes et l'ADIL84</li> <li>• Etat des lieux du parc de logements vacants à l'échelle communale et infra-communale</li> </ul>

- **Actions de communication sur les outils de lutte contre la vacance**
- **Bilan de la mobilisation de la taxe sur les logements vacants**

<b>ORIENTATION 2</b>	<b>Revitaliser le parc existant et réinvestir les centres anciens</b>
<b>ACTION 5</b>	<b>Encourager la rénovation énergétique des logements dans le parc privé</b>

<b>Nature de l'action</b>	<input type="checkbox"/> Conseil/ ingénierie <input checked="" type="checkbox"/> Animation/ partenariat <input checked="" type="checkbox"/> Information/ communication <input type="checkbox"/> Financement d'études <input checked="" type="checkbox"/> Aides/ subventions
---------------------------	---

<b>Contexte</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un parc de logements existant qui présente, dans certains secteurs, des fragilités et qui peut abriter des ménages modestes en situation de vulnérabilité énergétique liée à l'habitat.</li> <li>• 20% des ménages du Pays d'Apt-Luberon sont en situation de précarité énergétique (contre 14% au niveau national).</li> <li>• Des ménages qui manquent de confort thermique, en raison d'une qualité énergétique insuffisante des logements et/ ou de revenus modestes.</li> <li>• Une dynamique de réhabilitation/ entretien du bâti et des espaces publics dans les centres anciens...</li> <li>• ... mais des coûts de travaux qui impliquent de forts investissements, pouvant entraîner une accapitation du marché par les propriétaires de résidences secondaires.</li> <li>• La CCPAL est la coordinatrice de la politique de transition énergétique intercommunale, définie à travers le Plan Climat-Air-Energie (PCAET) pour la période 2020-2026.</li> </ul>

<b>Objectifs</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer la coordination des acteurs œuvrant dans le champ de la rénovation énergétique des logements et la communication sur les dispositifs existants pour assurer la rénovation énergétique des logements, dans le cadre d'une stratégie globale, en lien avec le PCAET.</li> <li>• Réduire la consommation énergétique dans le secteur résidentiel et améliorer la qualité de l'air en poursuivant les objectifs définis dans le PCAET.</li> <li>• Assurer la rénovation des logements en suivant les objectifs définis dans le PCAET.</li> </ul>

<b>Modalités de mise en œuvre</b>						
<b>1. Mettre en œuvre les objectifs opérationnels du PCAET</b>						
Le PCAET fixe, dans sa stratégie, des objectifs opérationnels chiffrés qui seront également poursuivis par le PLH.						
Objectif opérationnel	Niveau prioritaire d'intervention	Objectifs à atteindre en 2030	Ce que représente l'objectif	Rythme annuel entre 2020 et 2030 (sur 11 ans)	GWh/ an économisé en 2030	Investissement entre 2020 et 2030 (M €/ an)
Rénover les logements privés	Local	3 000 maisons individuelles rénovées basse consommation	30% des maisons indiv.	273 maisons/ an	- 20	13,5
		975 appartements rénovés basse consommation	28% des appart.	89 appart./ an	- 5	2,3
		10 350 ménages sensibilisés aux économies d'énergie	75% des ménages	941 ménages/ an	- 15	0,27
<i>Source : PCAET CCPAL, 2020</i>						

Ces objectifs seront poursuivis à travers différentes actions et notamment la coordination des acteurs et la communication sur les dispositifs existants.

## 2. Assurer la communication sur les dispositifs existants et coordonner l'ensemble des acteurs en lien avec le PCAET

- La CCPAL assurera un rôle de coordination de l'ensemble des acteurs (CD84, SARE, ADIL, CAUE, opérateurs HLM, opérateurs privés, propriétaires bailleurs, etc.), qui permettra de définir une stratégie globale liant PLH et PCAET pour assurer l'atteinte des objectifs définis dans le PCAET.
- La CCPAL assurera un rôle de communication sur les dispositifs existants, en lien avec l'Agence Locale de la Transition Energétique (ALTE). Ce service, mis en place dans le cadre de la politique nationale visant à mettre en cohérence l'ensemble des dispositifs existants en matière de rénovation, correspond à « France Rénov' ». Ce guichet unique est animé au niveau local par l'ALTE, qui informe sur les financements et peut accompagner les ménages jusqu'aux travaux. Elle intervient auprès des collectivités, des professionnels, des entreprises, des particuliers et du grand public, ainsi que du jeune public et des scolaires.
- La participation de la CCPAL au développement du service d'Accompagnement à la Rénovation Energétique (SARE), mis en place sur le territoire du Parc Naturel Régional du Luberon doit permettre de renforcer les actions visant à accompagner les particuliers dans leurs projets de rénovation. Ce service est assuré conjointement avec l'ALTE. Il accompagne les propriétaires dans les choix techniques de matériaux et dans la mobilisation des aides financières pour la réalisation des travaux.  
La CCPAL poursuivra sa participation au financement du SARE.

### Secteurs concernés

Toutes les communes

### Pilotage et partenariat

**Maîtrise d'ouvrage :** CCPAL, ALTE

**Partenaires à associer :** Communes, DDT84, Anah, CD84, Vaucluse Provence Ingénierie, SARE, ADIL, CAUE, opérateurs HLM, opérateurs privés, ADEME, Action Logement, PNR Luberon

### Moyens humains et financiers

**Budget dédié au SARE :** 40 000€ pour le PNR et l'ALTE (budget 2024)

**Budget PCAET dédié aux objectifs habitat opérationnels :** Convention Rénover + avec la CMA (chambre des Métiers et de l'Artisanat) pour les artisans du territoire (11 000€ sur 1 an)

**Fonctionnement :** pilotage/ animation

### Calendrier prévisionnel

	Niveau de priorisation	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Suivi objectifs habitat opérationnels du PCAET							
Communication et coordination des acteurs							

### Articulation avec les autres politiques d'aménagement et les autres actions

- SCoT Pays d'Apt-Luberon : objectifs en matière d'amélioration du bilan énergétique.
- PCAET Pays d'Apt-Luberon : objectifs opérationnels de réduction de la consommation d'énergie dans le secteur résidentiel et mise en place d'actions ciblées.
- PVD Apt
- Actions 4, 6, 7, 11, 12

### Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Mise en œuvre des objectifs du PCAET
- Actions de communication sur les dispositifs existants
- Coordination des acteurs en lien avec le PCAET

<b>ORIENTATION 2</b>	<b>Réinvestir le parc existant et revitaliser les centres anciens</b>
<b>ACTION 6</b>	<b>Encourager la mobilisation des dispositifs financiers par les propriétaires de résidences principales pour renforcer l'offre locative conventionnée</b>

<b>Nature de l'action</b>	<input type="checkbox"/> Conseil/ ingénierie <input checked="" type="checkbox"/> Animation/ partenariat <input checked="" type="checkbox"/> Information/ communication <input type="checkbox"/> Financement d'études <input checked="" type="checkbox"/> Aides/ subventions
---------------------------	---

<b>Contexte</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un parc social peu développé et concentré à Apt.</li> <li>• Un parc de logements communaux relativement développé mais qui ne peut répondre à l'ensemble de la demande.</li> <li>• Une pression de la demande relativement forte, notamment dans les communes en dehors d'Apt, où l'offre est moins développée.</li> <li>• Des ménages avec des difficultés à trouver des solutions de logements adaptées à leurs niveaux de revenus.</li> <li>• Un foncier rare et cher qui pousse les communes à mobiliser le parc existant pour produire des logements.</li> <li>• Des possibilités permises par le conventionnement du parc existant pour répondre à la demande des résidents permanents et limiter le développement des résidences secondaires.</li> </ul>

<b>Objectifs</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer une offre locative financièrement abordable, plus adaptée aux besoins et ressources des ménages.</li> <li>• Favoriser la reconquête du patrimoine existant et produire des opérations abordables de qualité intégrées dans le tissu existant.</li> <li>• Communiquer davantage sur les dispositifs existants de conventionnement social dans le parc privé et communal.</li> </ul>

<b>Modalités de mise en œuvre</b>
<p><b>1. Encourager les opérations de réhabilitation/ restructuration des bailleurs sociaux en acquisition-amélioration, bail à réhabilitation ou démolition-reconstruction</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Identifier le potentiel de logements en conventionnement avec travaux de réhabilitation, démolition-reconstruction et promouvoir la mobilisation des dispositifs existants</b>  Le partenariat avec les opérateurs (bailleurs sociaux, EPF, SPL84, notamment) permettra à la CCPAL et aux Communes de faire porter à leur connaissance le potentiel de conventionnement avec travaux (identifié notamment à travers l'étude pré-opérationnelle pour la mise en place d'un dispositif d'amélioration de l'habitat privé, étude OPAH d'Apt, connaissances de terrain des Communes, etc.). Les Communes devront également faire connaître le parc de logements communaux qu'elles souhaitent conventionner.  Les partenariats avec les opérateurs permettront également de faciliter le dialogue avec les opérateurs et de mettre en place les dispositifs les plus adaptés.</li> <li>○ <b>Mobiliser les outils et dispositifs favorisant la réhabilitation des logements</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Le bail à réhabilitation (article L252-1 à 4 du CCH)</b> a pour objectif de réhabiliter des biens qui impliquent des travaux importants et coûteux</li> </ul> </li> </ul>

pour les propriétaires, tout en produisant du logement social dans le tissu existant et en assurant la gestion par un organisme public. Il permet à un propriétaire-bailleur privé ou public de faire réhabiliter son bien par un organisme appelé « preneur ». Il s'engage à réaliser des travaux en vue de louer les logements réhabilités pendant la durée du bail, conclu pour une durée minimale de 12 mois.

- **Les opérations en Acquisition-Amélioration (AA)** constituent un moyen de compléter et diversifier l'offre locative sociale, en termes de localisation, typologie, coût, etc. L'amélioration de la performance énergétique des logements dans le cadre d'opérations en Acquisition-Amélioration doit permettre d'apporter une réponse à la précarité énergétique en réduisant les charges locatives. Cet outil permet à des opérateurs, de types organismes HLM, SEM, etc., d'acquérir des logements vacants ou dégradés pour réaliser des travaux d'amélioration et de réhabilitation, notamment énergétiques, et produire des logements sociaux dans le tissu existant. Ces logements peuvent être financés en PLAI AA ou PLUS AA notamment.
- La CCPAL pourra réévaluer l'opportunité d'intégrer le volet « habitat » du Contrat « Nos territoires d'abord » (ancien Contrat Régional d'Equilibre Territorial), dans le cadre de son renouvellement en 2027. Ce dispositif permet aux Communes de bénéficier de subventions de la Région dans le cadre de la mise en œuvre de projets opérationnels. Le contrat « Nos territoires d'abord » conclu, sur le territoire du Luberon pour la période 2022-2027, ne prévoit pas d'opérations de logements. L'évaluation à mi-parcours du PLH permettra d'identifier des opérations de logements qui pourront être intégrées dans le nouveau contrat régional, en cohérence avec les autres politiques publiques qui seront également identifiées dans le contrat.

## 2. Développer la communication sur les dispositifs financiers et fiscaux existants à destination des propriétaires bailleurs pour conventionner le parc privé vacant ou occupé, avec ou sans travaux

- Les actions de communication auprès des bailleurs sociaux seront réalisées via les sites internet des Communes et de la CCPAL ou par la réalisation de plaquettes d'informations pour promouvoir et rendre lisibles les dispositifs d'aides financières (primes, subventions, déductions fiscales, etc.) et ainsi encourager les propriétaires bailleurs à conventionner.
- Les outils d'intermédiation locative, type « loc'avantages », via les structures relais (Soliha, Soligone, Habitat et Humanisme, etc.) peuvent permettre de développer le parc de logements à vocation sociale. Le dispositif « loc'avantages », financé par l'Anah, permet en effet aux ménages modestes d'accéder à un logement avec un niveau de loyer abordable. Ce logement peut être récent ou ancien, non meublé et loué à titre de résidence principale. En contrepartie de cet engagement, les propriétaires bailleurs bénéficient d'une déduction fiscale sur leurs revenus locatifs : plus le loyer est bas et le logement situé dans une zone tendue, plus la déduction fiscale est attractive.

### Secteurs concernés

Toutes les communes

### Pilotage et partenariat

**Maîtrise d'ouvrage :** CCPAL, Communes

**Partenaires à associer :** CD84, DDT84, Anah, Région Sud, bailleurs sociaux, bailleurs privés, Soliha (opérations dans l'existant avec bailleurs sociaux), AIVS Soligone, Habitat et Humanisme, EPF, ADIL84, CAF, AURAV



## Moyens humains et financiers

**Fonctionnement** : pilotage/ animation

## Calendrier prévisionnel

	Niveau de priorisation	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<b>Encourager les opérations de réhabilitation/ restructuration des bailleurs sociaux en acquisition-amélioration, bail à réhabilitation ou démolition-reconstruction</b>							
<b>Développer la communication sur les dispositifs financiers et fiscaux existants à destination des propriétaires bailleurs pour conventionner le parc privé vacant ou occupé, avec ou sans travaux</b>							

## Articulation avec les autres politiques d'aménagement et les autres actions

- PVD Apt
- Actions 4, 5, 11, 12

## Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de logements conventionnés avec travaux ou sans travaux dans le parc privé
- Nombre de dispositifs mobilisés favorisant la réhabilitation des logements
- Actions de communication sur les dispositifs financiers et fiscaux

<b>ORIENTATION 2</b>	<b>Réinvestir le parc existant et revitaliser les centres anciens</b>
<b>ACTION 7</b>	<b>Accompagner la réhabilitation et la rénovation du parc social, notamment en Quartier Politique de la Ville</b>

<b>Nature de l'action</b>	<input type="checkbox"/> Conseil/ ingénierie <input checked="" type="checkbox"/> Animation/ partenariat <input checked="" type="checkbox"/> Information/ communication <input type="checkbox"/> Financement d'études <input type="checkbox"/> Aides/ subventions
---------------------------	--

<b>Contexte</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un développement plus récent dans les communes en dehors d'Apt...</li> <li>• ... un parc ancien et des besoins d'amélioration et de requalification localisés à Apt.</li> <li>• Un parc de logements locatifs sociaux vieillissant dans les Quartiers Politique de la Ville (QPV) d'Apt.</li> <li>• Des rénovations thermiques réalisées dans certaines résidences.</li> <li>• Des projets de rénovation du parc.</li> </ul>

<b>Objectifs</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre les efforts de réhabilitation dans les QPV.</li> <li>• Améliorer le confort et la performance énergétique des logements, tout en assurant la maîtrise des charges.</li> <li>• Adapter le parc de logements aux personnes à mobilité réduite.</li> <li>• Assurer le bon entretien du patrimoine et améliorer la gestion du stationnement et des espaces publics.</li> <li>• Valoriser les actions réalisées en matière d'entretien des résidences et d'amélioration des conditions d'habitat.</li> </ul>

<b>Modalités de mise en œuvre</b>
<p><b>1. Mettre en place un partenariat renforcé avec les bailleurs sociaux pour poursuivre les efforts de réhabilitation dans les Quartiers Politique de la Ville</b></p> <p>La CCPAL consolidera le partenariat avec les bailleurs sociaux, notamment Grand Delta Habitat qui détient 80% du parc de logements locatifs HLM du territoire, pour suivre la programmation et l'avancement des travaux de réhabilitation et de rénovation énergétique du parc de logements. Une étude est notamment en cours pour rediagnostiquer tout le parc de logements locatifs sociaux de la CCPAL. Cette étude permettra de mieux connaître les catégories énergétiques des logements et sera suivie d'un plan d'actions qui permettra d'agir en priorité sur les résidences les plus énergivores et ainsi favoriser la mise en location et la vente du patrimoine HLM. Ce partenariat permettra également de suivre l'avancement des Conventions d'Utilité Sociale (CUS).</p> <p>La CCPAL pourra également venir en appui de la Ville aux Comités de suivi de la politique de la ville pour assurer le lien avec la politique de l'habitat intercommunale.</p> <p><b>2. Valoriser les actions réalisées en matière d'entretien des résidences</b></p> <p>Le Pays d'Apt-Luberon valorisera, en partenariat avec les Communes et les bailleurs sociaux, les opérations de réhabilitation et d'entretien des résidences réalisées. Ces actions de communication pourront être réalisées via le site internet de la CCPAL, des articles dans la presse locale, l'organisation de visites de sites, etc.</p>

Secteurs concernés
Résidences d'habitat social nécessitant des travaux d'entretien et de rénovation et QPV de la Ville d'Apt

Pilotage et partenariat
<b>Maîtrise d'ouvrage</b> : CCPAL, bailleurs sociaux <b>Partenaires à associer</b> : Communes, DDT84, CD84, Région

Moyens humains et financiers
<b>Fonctionnement</b> : pilotage/ animation

Calendrier prévisionnel							
	Niveau de priorisation	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<b>Mettre en place un partenariat renforcé avec les bailleurs sociaux pour poursuivre les efforts de réhabilitation dans les QPV</b>							
<b>Valoriser les actions réalisées en matière d'entretien des résidences</b>							

Articulation avec les autres politiques d'aménagement et les autres actions
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conventions d'Utilise Sociale (CUS) ?</li> <li>• Plans Stratégiques de Patrimoine (PST) des bailleurs sociaux ?</li> <li>• Actions 4, 5, 8, 11, 12</li> </ul>

Indicateurs de suivi et d'évaluation
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de résidences réhabilitées dans les Quartiers Politique de la Ville</li> <li>• Actions de communication sur l'entretien des résidences dans les Quartiers Politique de la Ville</li> </ul>

<b>ORIENTATION 3</b>	<b>Adapter l'offre en logements et en hébergements comme réponse aux besoins spécifiques</b>
<b>ACTION 8</b>	<b>Renforcer l'offre en logements adaptés pour répondre aux besoins liés au vieillissement de la population et aux personnes à mobilité réduite (logements/ hébergements, accès aux équipements et services)</b>

<b>Nature de l'action</b>	<input type="checkbox"/> Conseil/ ingénierie <input checked="" type="checkbox"/> Animation/ partenariat <input checked="" type="checkbox"/> Information/ communication <input type="checkbox"/> Financement d'études <input checked="" type="checkbox"/> Aides/ subventions
---------------------------	---

<b>Contexte</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un vieillissement marqué de la population sur le territoire.</li> <li>• Un territoire bien doté en structures d'hébergement pour les personnes âgées et/ ou en situation de handicap.</li> <li>• Des besoins difficiles à évaluer pour les personnes en situation de handicap et qui sont liés à la nature du handicap.</li> <li>• Des besoins spécifiques en termes de logements adaptés, d'offre d'hébergement et d'accès aux commerces, services et équipements de proximité.</li> <li>• Des besoins en logements autonomes, adaptés et de qualité, aux loyers abordables, permettant le maintien à domicile des personnes âgées autonomes et des personnes en situation de handicap.</li> <li>• Des dispositifs d'aides à l'autonomie existants...</li> <li>• ... qui pourraient être davantage connus par les habitants.</li> </ul>

<b>Objectifs</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Répondre aux besoins des personnes âgées et/ ou en situation de handicap en favorisant le maintien à domicile.</li> <li>• Développer une offre de logements adaptée et de qualité, aux loyers abordables.</li> <li>• Lutter contre l'isolement des populations fragilisées.</li> <li>• Renforcer la mixité intergénérationnelle sur le territoire.</li> <li>• Faire connaître les dispositifs d'aides à l'autonomie.</li> </ul>

<b>Modalités de mise en œuvre</b>
<p><b>1. Encourager la mobilisation des aides à l'autonomie dans le parc privé dans le cadre de l'OPAH et du PIG</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'OPAH-RU d'Apt fixe un objectif de 11 logements en « Adaptation du logement à la perte d'Autonomie de la personne ».</li> <li>○ Des objectifs à l'échelle intercommunale seront fixés suite à la réalisation de l'étude pour la mise en place d'un dispositif d'amélioration de l'habitat et notamment si celui-ci prévoit la mise en place d'une OPAH-RU (cf. action 4).</li> <li>○ Le PIG départemental intervient sur toutes les communes du territoire en dehors d'Apt. Des subventions peuvent être attribuées dans le cadre des travaux pour l'autonomie. Sur le territoire, environ 70 logements ont bénéficié de subventions de ce type, toutes à destination des propriétaires occupants. Dans le cadre du 6<sup>ème</sup> PIG, des objectifs pourront être fixés. La mobilisation de ces aides pourra être encouragée pour favoriser l'adaptation des logements aux personnes en perte d'autonomie (adaptation de salle de bain, monte escalier, accessibilité, etc.).</li> </ul>

## **2. Renforcer les partenariats avec les acteurs agissant dans le champ de l'adaptation des logements et mettre en place des actions de communication sur les aides mobilisables pour l'adaptation des logements et sur la plateforme HandiToît**

- La CCPAL mettra en place des partenariats avec les bailleurs sociaux et les associations comme HandiToît pour mieux connaître l'offre et les besoins en hébergements et logements adaptés. Ils permettront également de mieux définir les actions à mettre en place pour répondre aux besoins identifiés.  
L'association HandiToît a mis en place un site internet dédié à la recherche d'un logement adapté sur le département de Vaucluse ([www.logementadapte84.org](http://www.logementadapte84.org)), qui propose une carte interactive du logement social adapté. Cet outil permet à l'association de mettre directement en relation les demandes des ménages en recherche de logement adapté avec l'offre proposée par les bailleurs sociaux partenaires.
- La CCPAL développera des actions de communication sur les dispositifs d'aides existants pour l'adaptation des logements pour mieux faire connaître aux élus et techniciens des communes, ainsi qu'aux particuliers, les aides mobilisables pour l'adaptation des logements dans le parc existant à destination des personnes en perte d'autonomie. Il peut s'agir des financements de l'Anah (qui peuvent être abondés dans le cadre des OPAH et PIG), des caisses de retraites, des dispositifs d'Action Logement, etc.
- Les partenariats avec les bailleurs sociaux permettront, dans le parc public, de suivre les projets d'adaptation du parc. La CCPAL et les communes pourront également encourager, dans les programmes neufs et les projets de réinvestissement, la production d'une offre en petites typologies (T2, T3 notamment) pour répondre aux besoins des personnes âgées.  
Le bailleur social, Grand Delta Habitat qui détient 80% du parc locatif HLM du territoire pourra être sollicité par la CCPAL à travers 2 dispositifs qu'il mobilise pour adapter le patrimoine HLM existant aux populations vieillissantes : le réinvestissement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) pour l'adaptation des salles de bain ; et le partenariat avec la CARSAT Sud-Est pour l'adaptation des logements.

## **3. Accompagner le développement d'une offre adaptée pour les personnes à mobilité réduite, voire d'une offre alternative en direction des personnes âgées, dans le parc existant ou en construction neuve**

- La CCPAL et les Communes encourageront le déploiement d'une offre adaptée à destination des personnes à mobilité réduite. Celle-ci devra être adaptée et adaptable, à prix abordables, en construction neuve ou dans le parc existant, et située à proximité des services, commerces et équipements. L'offre de plain-pied ou équipée d'ascenseur et les logements adaptables seront privilégiés.
- Le déploiement d'une offre alternative et innovante sera encouragé par la CCPAL pour répondre aux besoins des personnes âgées.  
Il s'agira d'une offre de type habitat inclusif, résidences intergénérationnelles, résidences séniors, habitat participatif, habitat partagé, etc.

### **Secteurs concernés**

Toutes les communes, en particulier les secteurs à proximité des équipements, commerces, services.

### **Pilotage et partenariat**

**Maîtrise d'ouvrage :** CCPAL, Communes

**Partenaires associés :** DDT84, DDETS, Région Sud, CD84, Vaucluse Provence Ingénierie, bailleurs sociaux, opérateurs privés, Banque des territoires, associations et gestionnaires de structures, association HandiToît, CASRSAT

Moyens humains et financiers
<b>Fonctionnement</b> : pilotage/ animation <b>Financements habitat inclusif</b> : CD84, Banque des territoires, CARSAT <b>Budget abondement des aides hors OPAH dans le cadre du FIG</b> : cf. Action 4

Calendrier prévisionnel	Niveau de priorisation	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<b>Encourager la mobilisation des aides à l'autonomie dans le parc privé dans le cadre de l'OPAH et du FIG</b>							
<b>Renforcer les partenariats avec les acteurs agissant dans le champ de l'adaptation des logements et mettre en place des actions de communication sur les aides mobilisables pour l'adaptation des logements et sur la plateforme HandiToît</b>							
<b>Accompagner le développement d'une offre adaptée pour les personnes à mobilité réduite, voire d'une offre alternative en direction des personnes âgées, dans le parc existant ou en construction neuve</b>							

Articulation avec les autres politiques d'aménagement et les autres actions
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)</li> <li>• Schéma départemental pour l'autonomie</li> <li>• Actions 1, 3, 4, 6, 7, 9, 11, 12</li> </ul>

Indicateurs de suivi et d'évaluation
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de logements qui ont fait l'objet de travaux d'adaptation à la perte d'Autonomie de la personne</li> <li>• Nombre et types de subventions attribuées dans le cadre des travaux pour l'autonomie</li> <li>• Types de partenariats mis en place avec les acteurs agissant dans le champ de l'adaptation des logements</li> <li>• Actions de communication sur les dispositifs existants en matière d'adaptation des logements</li> <li>• Nombre de projets d'adaptation des logements dans le parc public</li> <li>• Nombre de logements neufs construits adaptés à la perte d'autonomie</li> <li>• Nombre de projets développés en faveur des personnes âgées de types habitat inclusif, résidences intergénérationnelles, résidences séniors, habitat participatif, etc.</li> </ul>

<b>ORIENTATION 3</b>	<b>Adapter l'offre en logements et en hébergements comme réponse aux besoins spécifiques</b>
<b>ACTION 9</b>	<b>Renforcer les actions de communication sur les dispositifs d'accompagnement et d'accès direct au logement</b>

<b>Nature de l'action</b>	<input type="checkbox"/> Conseil/ ingénierie <input checked="" type="checkbox"/> Animation/ partenariat <input checked="" type="checkbox"/> Information/ communication <input type="checkbox"/> Financement d'études <input checked="" type="checkbox"/> Aides/ subventions
---------------------------	---

<b>Contexte</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des dispositifs et des interlocuteurs mobilisables sur le territoire, qui favorisent l'accès direct au logement...</li> <li>• ... mais qui sont peu connus par les publics potentiellement intéressés (publics précaires et jeunes notamment) ou les communes pouvant les orienter.</li> <li>• Un territoire bien doté en structures d'hébergement pour les publics précaires.</li> <li>• Un besoin de développer l'offre en logements de qualité, aux loyers abordables.</li> <li>• Des solutions de logements pour les saisonniers agricoles.</li> <li>• Une offre limitée pour les saisonniers du tourisme, notamment dans les communes en dehors d'Apt, pouvant compliquer le recrutement des employeurs.</li> </ul>

<b>Objectifs</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renforcer les actions de communication sur les dispositifs d'accompagnement et d'accès direct au logement.</li> <li>• Développer l'offre de logements à loyers très abordables pour favoriser l'accès direct au logement des publics salariés précaires, des jeunes peu qualifiés et des publics sans emploi.</li> <li>• Renforcer l'offre de logements pour les saisonniers du tourisme en dehors d'Apt.</li> </ul>

<b>Modalités de mise en œuvre</b>
<p><b>1. Renforcer les partenariats avec les acteurs de l'insertion par le logement pour mieux connaître l'offre et les besoins spécifiques et favoriser la mobilisation des aides et dispositifs existants</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ La CCPAL mettra en place des partenariats renforcés avec les professionnels de l'action sociale et de l'insertion par le logement pour mieux connaître les besoins des personnes ayant des difficultés d'accès au logement et les orienter vers l'offre existante adaptée et identifier les besoins de développement de l'offre en hébergements et logements adaptés.</li> <li>○ La CCPAL mettra à disposition des CCAS un document de présentation, qui pourra être produit en collaboration avec les partenaires et qui recensera : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ les acteurs de l'hébergement (Mission locale ; CCAS ; Espaces Départementaux des Solidarités (EDES) ; CD84 ; Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) ; associations, telles que Rheso, Soligone, API Provence ; bailleurs sociaux, etc.) ;</li> <li>▪ les dispositifs d'accompagnement, tels que les mesures d'Accompagnement Social Liées au Logement (ASLL), les mesures d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL), les dispositifs d'Intermédiation Locative (IML), le dispositif d'Autonomie Logements Jeunes (ALJ), l'accompagnement de la Mission locale et les actions d'API Provence.</li> </ul> </li> </ul>

## **2. Négocier avec les bailleurs sociaux pour promouvoir les programmes en PLAI et PLAI adaptés et à l'offre financièrement très abordable dans le parc locatif privé**

- La CCPAL proposera une aide financière majorée pour la production de logements en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) adapté, dans le cadre du financement des logements locatifs sociaux.

Le PLAI adapté correspond aux opérations essentiellement destinées à des ménages fragiles rencontrant des difficultés économiques et sociales. Leur situation nécessite la proposition d'un logement à loyer et charges maîtrisés, ainsi qu'une gestion locative adaptée, voire d'un accompagnement.

- L'offre locative sociale pourra être complétée par le développement de l'offre financièrement très abordable dans le parc locatif privé conventionné. Cela correspond :
  - aux logements conventionnés Anah en très social (LCTS) dans le cadre des dispositifs opérationnels ou en diffus ;
  - aux logements en allocation logement temporaire (ALT) ;
  - au bail glissant ;
  - aux logements en intermédiation locative (IML), de type location/ sous-location ou mandat de gestion.

Le dispositif d'intermédiation locative est porté par les associations SOLIGONE et RHESO et permet de sécuriser et simplifier la relation entre les locataires et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social (association). Le dispositif repose également sur des déductions fiscales qui peuvent atteindre jusqu'à 85% des revenus locatifs et aux bailleurs privés qui acceptent de louer leur logement à des ménages en difficulté. L'IML peut prendre la forme de location/ sous-location ou de mandat de gestion.

Des actions de communication sur le dispositif d'IML notamment, peuvent permettre d'encourager sa mobilisation dans le cadre de l'OPAH et en dehors.

## **3. Encourager le développement de l'offre de logements pour les saisonniers du tourisme, notamment en dehors d'Apt**

- La CCPAL et les Communes assureront le relais des saisonniers à la recherche d'un logement vers la plateforme numérique « mes aides ». Celle-ci intègre, depuis juin 2023, les offres de locations de logements disponibles pour les saisonniers dans les parcs publics, associatifs ou sociaux pour permettre aux saisonniers de trouver plus facilement des logements à prix abordable.
- Les propriétaires privés seront également encouragés à mettre en location leur logement au profit des travailleurs saisonniers par la promotion du dispositif d'exonération fiscale. En effet, les particuliers qui louent ou sous-louent en meublé une ou plusieurs pièces de leur habitation principale sont exonérés, sous conditions, de l'impôt sur le revenu pour les produits de cette location.
- Les agréments de résidences et de logements relevant de l'article 109 de la loi portant Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) pourront être encouragés. Les logements locatifs sociaux peuvent être réservés prioritairement aux salariés de moins de 30 ans, pour des durées de moins d'un an.
- La CCPAL et les Communes encourageront également la mobilisation de la garantie Visale qui est étendue, à partir de décembre 2023, aux saisonniers. Elle permet au futur locataire de demander à Action Logement de se porter garant de sa location à certaines conditions.
- Les projets comme celui de la Résidence Les Eygaux, gérée par l'hôtel de la Coquillade à Apt, seront encouragés. En effet, pendant la période estivale, les logements sont proposés aux saisonniers de l'hôtel et le reste de l'année, à des personnes en CDD ou en stages, recommandés par les institutions partenaires.

### **Secteurs concernés**

Toutes les communes



Pilotage et partenariat
<b>Maîtrise d'ouvrage :</b> CCPAL, Communes <b>Partenaires associés :</b> DDT84, Anah, DDETS, CD84, Vaucluse Provence Ingénierie, ADIL84, associations (RHESO, Soligone, API Provence, associations spécialisées, etc.), CCAS, Mission locale, SIAO, bailleurs sociaux

Moyens humains et financiers
<b>Fonctionnement :</b> pilotage/ animation

Calendrier prévisionnel		2024	2025	2026	2027	2028	2029
	<b>Niveau de priorisation</b>						
<b>Renforcer les partenariats avec les acteurs de l'insertion par le logement pour mieux connaître l'offre et les besoins spécifiques et favoriser la mobilisation des aides et dispositifs existants</b>							
<b>Négocier avec les bailleurs sociaux pour promouvoir les programmes en PLAI et PLAI adaptés et à l'offre financièrement très abordables dans le parc locatif privé</b>							
<b>Encourager le développement de l'offre de logements pour les saisonniers du tourisme, notamment en dehors d'Apt</b>							

Articulation avec les autres politiques d'aménagement et les autres actions
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)</li> <li>• Actions 1, 3, 6, 7, 8, 11, 12</li> </ul>

Indicateurs de suivi et d'évaluation
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etude de l'offre et des besoins des personnes ayant des difficultés d'accès au logement</li> <li>• Actions de communication pour favoriser la mobilisation des aides et dispositifs existants en faveur des personnes ayant des difficultés d'accès au logement</li> <li>• Nombre de logements financés en PLAI et PLAI adaptés</li> <li>• Nombre de logements conventionnés Anah en très social</li> <li>• Nombre de logements en allocation logement temporaire</li> <li>• Nombre de logements en bail glissant</li> <li>• Nombre de logements en intermédiation locative</li> <li>• Nombre de projets de logements développés en faveur des saisonniers du tourisme</li> <li>• Actions de communication pour porter à la connaissance des saisonniers l'offre de logements disponibles</li> <li>• Actions de communication sur les dispositifs existants permettant d'encourager la mise en location des logements au profit des saisonniers du tourisme</li> <li>• Nombre de projets réalisés pour loger les saisonniers du tourisme pendant la période estivale et les personnes en emploi précaire le reste de l'année</li> </ul>

<b>ORIENTATION 3</b>	<b>Adapter l'offre en logements et en hébergements comme réponse aux besoins spécifiques</b>
<b>ACTION 10</b>	<b>Mettre en œuvre le projet de sédentarisation des gens du voyage</b>

<b>Nature de l'action</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Conseil/ ingénierie <input checked="" type="checkbox"/> Animation/ partenariat <input type="checkbox"/> Information/ communication <input type="checkbox"/> Financement d'études <input checked="" type="checkbox"/> Aides/ subventions
---------------------------	---

<b>Contexte</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un projet de sédentarisation des gens du voyage...</li> <li>• ... mais des difficultés opérationnelles pour trouver un bailleur social pouvant réaliser le projet.</li> </ul>

<b>Objectifs</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Donner la priorité à la sédentarisation des gens du voyage et au projet de Roquefure sur le territoire.</li> <li>• Permettre l'installation licite des gens du voyage et l'accès à un logement ordinaire des jeunes qui le souhaitent.</li> </ul>

<b>Modalités de mise en œuvre</b>
<p><b>1. Accompagner le projet de sédentarisation de Roquefure</b>  Le projet, situé sur un terrain communal, accueille 30 familles sur un site reconnu comme insalubre par l'ARS (Agence Régionale de la Santé).  Le projet vise à séparer les activités et les logements et à délocaliser les 2 activités professionnelles. L'intercommunalité a trouvé l'essentiel des financements avec la commission nationale de lutte contre l'habitat indigne, à condition que la collectivité trouve un opérateur social pour réaliser l'opération. La collectivité dispose du terrain, des financements et a réalisé les études préalables. Elle a établi une convention avec la SPL 84 pour la mise en œuvre d'une concession d'aménagement. La SPL 84 devra aménager les terrains et le bailleur Unicil réalisera les logements.  Les partenariats avec les bailleurs sociaux, l'Etat et le Conseil Départemental viseront à suivre les avancées du projet. Cela permettra également d'orienter les personnes qui le souhaitent (notamment les jeunes issus de la communauté des gens du voyage) vers un logement classique.  Par ailleurs, le Conseil Départemental dispose également d'un dispositif d'aide aux organismes HLM que pourra solliciter Unicil pour la réalisation des logements.</p> <p><b>2. Participer aux réflexions/ travaux de la Commission Départementale Consultative sur le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV)</b>  La CCPAL poursuivra sa participation à la Commission Départementale Consultative des Gens du Voyage. Celle-ci pilote les politiques d'accueil et d'habitat des gens du voyage et assure notamment le suivi et la mise en œuvre du SDAGV. Elle accompagne également les territoires dans la création et la réhabilitation des équipements pour les gens du voyage.</p>

<b>Secteurs concernés</b>
Commune d'Apt, terrain de Roquefure

### Pilotage et partenariat

**Maîtrise d'ouvrage :** CCPAL, DDT84, Anah, Conseil Départemental de Vaucluse  
**Partenaires associés :** SPL84, bailleur Unicil

### Moyens humains et financiers

**Projet de sédentarisation de Roquefure :** 1 million d'euro financés par subventions (cellule LHI)  
**Fonctionnement :** pilotage/ animation

### Calendrier prévisionnel

	Niveau de priorisation	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<b>Accompagner le projet de sédentarisation de Roquefure</b>							
<b>Participer aux réflexions/ travaux de la Commission Départementale Consultative sur le SDAGV</b>							

### Articulation avec les autres politiques d'aménagement et les autres actions

- Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV)
- Actions 3, 6, 7, 8, 9, 11, 12

### Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Avancées du projet de sédentarisation de Roquefure
- Nombre de réunions avec la Commission Départementale Consultative sur le SDAGV

<b>ORIENTATION 4</b>	<b>Ancrer le rôle de la CCPAL dans la mise en œuvre de la politique de l’habitat</b>
<b>ACTION 11</b>	<b>Assurer la mise en œuvre de la politique de l’habitat</b>

<b>Nature de l’action</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Conseil/ ingénierie <input checked="" type="checkbox"/> Animation/ partenariat <input checked="" type="checkbox"/> Information/ communication <input type="checkbox"/> Financement d’études <input type="checkbox"/> Aides/ subventions
---------------------------	---

<b>Contexte</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une politique d’aménagement qui a commencé à se structurer au niveau intercommunal avec l’approbation du SCoT en 2019.</li> <li>• Un premier PLH sur le territoire qui doit structurer une première politique de l’habitat intercommunale.</li> <li>• Un observatoire de l’Habitat et du Foncier prévu par la loi Climat et Résilience.</li> </ul>

<b>Objectifs</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer la mise en œuvre de la politique de l’habitat définie dans le PLH.</li> <li>• Evaluer et suivre en continu la mise en œuvre des actions du PLH et identifier les ajustements à mettre en place.</li> <li>• Mettre en place une politique de peuplement intercommunale.</li> </ul>

<b>Modalités de mise en œuvre</b>
<p><b>1. Evaluer les actions conduites à travers la réalisation des bilans annuels et triennaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ La CCPAL mettra en place des tableaux de bord de suivi du PLH qui permettront de réaliser chaque année les bilans annuels du PLH. Il s’agira d’identifier, pour chaque action, l’état d’avancement de sa réalisation au vu des indicateurs de suivi et d’évaluation identifiés.</li> <li>○ La CCPAL réalisera également les bilans triennaux (réalisés à 3 et 6 ans), qui sont plus complets et permettent d’évaluer la politique de l’habitat mise en œuvre. Ils sont envoyés, pour avis, au représentant de l’Etat et au Comité Régional de l’Hébergement et de l’Habitat (CRHH).</li> </ul> <p><b>2. Mettre en place un observatoire de l’habitat et du foncier (OHF) pour suivre et faire évoluer le PLH</b></p> <p><i>Les OHF doivent être mis en place, au plus tard, 3 ans après que le PLH ait été rendu exécutoire. Ils doivent être intégrés aux Observatoires de PLH.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ La CCPAL intégrera les indicateurs de l’OHF, en matière d’habitat, définis dans la loi Climat et Résilience d’août 2021 (art. 205). Les OHF comportent également un état des lieux des friches constructibles, des locaux vacants, des secteurs où la densité de construction reste inférieure aux règles du PLU, des surfaces potentiellement réalisables par surélévation, des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, du bilan annuel du nombre de logements construits annuellement, du bilan annuel qui établit pour chaque commune la comparaison entre les objectifs annualisés du PLH et les résultats de l’exercice écoulé.</li> <li>○ La CCPAL intégrera également les indicateurs de l’OHF identifiés par le décret du 12 octobre 2022. Le décret comporte des indicateurs complémentaires à ceux identifiés par la loi. Ils correspondent au suivi des marchés foncier et immobilier, au potentiel de mobilisation des terrains et bâtiments pour la production de logements ou l’accueil d’activités économiques, au suivi du parc de logements locatifs sociaux, en accession sociale et au suivi du parc privé, au repérage des situations de vacance et d’habitat indigne et au repérage des copropriétés</li> </ul>

dégradées, au suivi de la demande et des attributions de logements locatifs sociaux.

La méthodologie d'élaboration de l'OHF, qui comprend les indicateurs et les modalités de suivi sera détaillée dans la feuille de route lors de l'élaboration de l'OHF. Il sera lancé dès 2024 (la date limite de mise en place étant 2027) et sera actualisé annuellement.

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

### **3. Instaurer une politique de peuplement intercommunale pour améliorer la mixité sociale**

La loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) introduit la possibilité de mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) pour les EPCI dotés d'un PLH. Cette faculté devient obligatoire lorsque le territoire intercommunal comprend au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), au titre de la loi de programmation pour la Ville et la Cohésion Urbaine du 21 février 2014.

La CCPAL compte 1 quartier prioritaire de la politique de la ville qui regroupe le centre-ville, le quartier Saint-Joseph – La Marguerite et le quartier Saint-Michel. Elle doit mettre en place une CIL, qui sera co-présidée par le représentant de l'Etat dans le département et le Président de la CCPAL.

- La CCPAL devra prendre une délibération pour la création de la CIL et du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID).
- Elle mettra en place les instances en organisant la 1<sup>ère</sup> conférence Intercommunale du Logement (CIL), qui permettra de définir le règlement intérieur de la CIL et de partager le diagnostic sur l'état du parc, de son occupation sociale et sur le fonctionnement de la demande et l'attribution des logements sociaux sur le territoire.
- Elle réalisera les documents cadre de la politique de peuplement du parc HLM, en lien avec la gestion en flux et la cotation de la demande par :
  - l'élaboration et la mise en œuvre d'un document-cadre sur les attributions de la CIL et de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) ;
  - l'élaboration et la mise en œuvre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID), qui s'appuient sur des dispositifs complémentaires, tels que le dispositif de cotation de la demande, le Service d'Information et d'Accueil des Demandeurs (SIAD) et la gestion en flux des réservations.

#### **Secteurs concernés**

Toutes les communes

#### **Pilotage et partenariat**

**Maîtrise d'ouvrage** : CCPAL, Préfet (CIL)

**Partenaires associés** : DDT84, AURAV, ensemble des partenaires de la politique de l'habitat, DDETS, bailleurs sociaux, membres de la CIL, Communes, associations

#### **Moyens humains et financiers**

**Fonctionnement** : pilotage/ animation (1 ETP actions 11 et 12 et actions de communications sur l'ensemble des fiches actions)

Calendrier prévisionnel							
	Niveau de priorisation	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<b>Evaluer les actions conduites à travers la réalisation des bilans annuels et triennaux</b>							
<b>Mettre en place en OHF pour suivre et faire évoluer le PLH</b>							
<b>Instaurer une politique de peuplement intercommunale pour améliorer la mixité sociale</b>							

Articulation avec les autres politiques d'aménagement et les autres actions
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Observatoire de l'Habitat et du Foncier (OHF)</li> <li>• Toutes les actions</li> </ul>

Indicateurs de suivi et d'évaluation
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Publication des bilans annuels et triennaux</li> <li>• Réalisation de tableaux de bords pour élaborer les bilans</li> <li>• Mise en place de l'OHF et publications en lien</li> <li>• Tenues des CIL et nombre de participants</li> <li>• Réalisation et validation des orientations de la CIL</li> <li>• Réalisation de la CIA et du PPGDID</li> <li>• Bilan des attributions de logements locatifs sociaux</li> </ul>

<b>ORIENTATION 4</b>	<b>Développer et maîtriser une offre de logements attractive à destination des résidents permanents</b>
<b>ACTION 12</b>	<b>Piloter et coordonner la politique de l'habitat</b>

<b>Nature de l'action</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Conseil/ ingénierie <input checked="" type="checkbox"/> Animation/ partenariat <input checked="" type="checkbox"/> Information/ communication <input type="checkbox"/> Financement d'études <input type="checkbox"/> Aides/ subventions
---------------------------	---

<b>Contexte</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des instances de travail et de concertation mises en place dans le cadre de l'élaboration du PLH.</li> <li>• Des partenariats en cours de développement avec les acteurs de l'habitat.</li> </ul>

<b>Objectifs</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Piloter la mise en œuvre des actions du PLH.</li> <li>• Animer le réseau d'acteurs et consolider les partenariats.</li> <li>• Faire connaître les actions menées et les dispositifs existants permettant de mettre en œuvre la politique de l'habitat.</li> <li>• Veiller à la coordination des actions du PLH avec les autres actions et dispositifs en lien avec la politique de l'habitat.</li> <li>• Consolider le rôle d'appui de la CCPAL auprès des Communes.</li> </ul>

<b>Modalités de mise en œuvre</b>
<p><b>1. Mettre en place une instance de pilotage stratégique et politique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ La CCPAL assurera la poursuite des instances mises en place dans la cadre de l'élaboration du PLH, qui pourront être retraduites en Commission SCoT/ Aménagement et Comité de suivi. Ces instances permettront de faire le point, chaque année, sur l'avancement des actions de la politique de l'habitat et d'échanger sur les productions réalisées dans le cadre de l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier (OHF). Le Conseil communautaire délibèrera sur l'avancement du PLH suite aux présentations en comité technique et Commission SCoT/ Aménagement et pourra prévoir, le cas échéant, une modification du PLH.</li> <li>○ La CCPAL mettra également en place les instances de la CIL (cf. action 11).</li> <li>○ Un Comité de suivi et une Commission SCoT/ Aménagement seront organisés au minimum 1 fois par an.</li> </ul> <p><b>2. Accompagner les Communes dans la mise en œuvre des objectifs et des actions du PLH</b></p> <p>La CCPAL poursuivra son accompagnement technique auprès des Communes, selon leurs besoins, dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ l'appui à l'élaboration des documents d'urbanisme et à la définition des projets d'aménagement, en veillant à la mise en œuvre des objectifs quantitatifs et qualitatifs de production de logements ;</li> <li>○ la négociation avec les opérateurs publics et privés et la coordination avec les partenaires de l'habitat ;</li> <li>○ la mobilisation des procédures et dispositifs existants en matière d'habitat.</li> </ul>

### 3. Mettre en place une instance de concertation avec les partenaires

La CCPAL mettra en place les instances de concertation et de travail pour assurer la mise en œuvre concrète des actions du PLH :

- un Comité technique assurera le suivi de l'Observatoire et évaluera l'avancement du PLH. Il permettra également d'échanger sur les bilans annuels et triennaux. Il se réunira 1 fois par an ;
- des groupes de travail thématiques avec les partenaires permettront d'échanger sur les différents enjeux du territoire (production de logements pour les résidents permanents, offre adaptée et de qualité, réhabilitation du parc existant et réduction de la vacance, etc.). 1 à 2 groupes de travail seront organisés chaque année ;
- des réunions techniques entre les Communes et l'intercommunalité seront organisées pour coordonner les actions, les dispositifs et mutualiser les moyens. Ces réunions seront organisées 1 à 2 fois par an.

### 4. Assurer la communication sur les actions mises en œuvre et les dispositifs existants

Les productions réalisées dans le cadre de l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier seront communiquées aux Communes et acteurs locaux de l'habitat, sous forme de publications. Les analyses seront partagées en Comité technique et présentées en Commission SCoT/ Aménagement.

#### Secteurs concernés

Toutes les communes

#### Pilotage et partenariat

**Maître d'ouvrage :** CCPAL

**Partenaires associés :** Communes, l'ensemble des partenaires de la politique de l'habitat, AURAV

#### Moyens humains et financiers

**Fonctionnement :** pilotage/ animation (1 ETP actions 11 et 12 et actions de communication sur l'ensemble des fiches actions)

#### Calendrier prévisionnel

	Niveau de priorisation	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Mettre en place une instance de pilotage stratégique et politique							
Accompagner les Communes dans la mise en œuvre des objectifs et des actions du PLH							
Mettre en place une instance de concertation avec les partenaires							
Assurer la communication sur les actions mises en œuvre et les dispositifs existants							

#### Articulation avec les autres politiques d'aménagement et les autres actions

- Observatoire de l'Habitat et du Foncier (OHF)
- Toutes les actions



### **Indicateurs de suivi et d'évaluation**

- Instances de pilotage mises en place
- Nombre de réunions avec les Communes
- Nombre de réunions avec les partenaires
- Nombre de projets et documents d'urbanisme accompagnés
- Instances de concertation et de travail
- Actions de communication sur les actions et dispositifs existants