

## Elaboration du PLH Pays d'Apt-Luberon

Document d'Orientations

*Version pour approbation – Novembre 2024*

---





## Table des matières

1. Préambule.....	p.4
2. Orientation 1 – Développer et maîtriser une offre de logements attractive à destination des résidents permanents .....	p.12
3. Orientation 2 – Réinvestir le parc existant et revitaliser les centres anciens .....	p.14
4. Orientation 3 – Adapter l’offre en logements et en hébergements comme réponse aux besoins spécifiques.....	p.18
5. Orientation 4 – Ancrer le rôle de la CCPAL dans la mise en œuvre de la politique de l’habitat .....	p.21
6. Objectifs de production de logements .....	p.23
6.1 Calibrer l’offre de logements.....	p.24
6.2 Programmation en logements à l’horizon du PLH .....	p.30
7. Estimation des potentiels foncier et de production de logements .....	p.35
7.1 Eléments de méthode .....	p.35
7.2 Un PLH qui poursuit des objectifs de sobriété foncière : préconisations en termes de densités et limitation de la consommation d’espace.....	p.38
7.3 Un potentiel de logements sur les 6 ans du PLH globalement suffisant pour répondre aux objectifs de production de logements .....	p.42
Annexes.....	p.45

# 1. Préambule

Le document d'orientations constitue la 2<sup>ème</sup> phase de l'élaboration du « Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Pays d'Apt-Luberon 2024-2030 ». Il s'appuie sur le diagnostic présenté en mars 2021.

A partir des enjeux relevés lors de cette phase de diagnostic, les élus, en concertation avec les services de l'Etat et les partenaires, ont ainsi pu définir la politique intercommunale qu'ils souhaitent voir émerger en matière d'habitat, sur le territoire du pays d'Apt-Luberon.

## 1.1. Cadre réglementaire du document d'orientations

Défini par l'Article R302-1-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), le document d'Orientations énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du PLH et indique notamment :

a	les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
b	les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
c	les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;

d	les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
e	la politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens des chapitres II et II bis de la loi n°2003-710 du 1 <sup>er</sup> août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

f	les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
g	les réponses apportées aux besoins particuliers de logements des jeunes, et notamment des étudiants ;
h	les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le Schéma de Cohérence Territoriale.

NB : La déclinaison opérationnelle des orientations de la politique de l'habitat du Pays d'Apt-Luberon prendra la forme d'un programme d'actions qui permettra de mettre en œuvre le Programme Local de l'Habitat.

**Le document d'Orientation comprend :**

- Les orientations stratégiques ;
- les objectifs de production de logements pour répondre aux besoins des ménages (nouveaux et actuels) ;
- la territorialisation des potentiels de production de logements.

## 1.2. Rappel des enjeux issus du diagnostic

Le diagnostic a soulevé différents enjeux rappelés ci-dessous.

### **1. UNE PERTE D'ATTRACTIVITE RECENTE DU TERRITOIRE, QUI QUESTIONNE SA FACULTE A REpondre AUX BESOINS EN LOGEMENTS DES MENAGES :**

- **répondre aux besoins liés au vieillissement de la population, en termes de logements adaptés et hébergements, ainsi que de services et équipements ;**
- **attirer davantage de jeunes ménages par une offre en logements qui répond à leurs besoins en termes de qualité/ confort et de prix, tout en leur permettant un accès facilité à l'emploi, aux services, commerces et équipements ;**
- **conforter l'emploi dans le tissu urbain, notamment les centres-villes et centres-bourgs, par des actions combinées sur l'habitat, les commerces/ services/ équipements et les espaces publics, et en cohérence avec le réinvestissement des zones d'activités existantes et le Programme Petites Villes de Demain (PVD) de la ville d'Apt ;**
- **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.**

### **2. UN MARCHÉ DE L'HABITAT DIFFERENCIE ENTRE APT ET SA PERIPHERIE :**

- **maîtriser le développement urbain et favoriser la production de nouvelles formes d'habitat, en réponse aux capacités financières des ménages et à un mode de développement moins consommateur d'espace ;**
- **développer une offre locative abordable et de qualité pour les résidents permanents ;**
- **poursuivre la dynamique de revitalisation dans les villages et à Apt, tout en maîtrisant les niveaux de prix sur les marchés immobiliers.**

### **3. UN TERRITOIRE VOLONTAIRE EN TERMES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ABORDABLES MAIS QUI PEINE A TROUVER DES OPERATEURS :**

- **développer l'offre en logements locatifs abordables pour proposer une réelle alternative aux ménages ne pouvant se loger dans le parc privé ;**
- **poursuivre le développement de l'offre en T2-T3 et, dans une moindre mesure, en T1 ;**
- **poursuivre la réhabilitation du parc social dégradé notamment en Quartier Politique de la Ville (QPV), et permettre des économies de charges pour les ménages occupants.**

### **4. DES BESOINS D'ACCES ET DE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT POUR LES PUBLICS AYANT DES BESOINS SPECIFIQUES :**

- **développer l'offre de logements adaptés à loyers très abordables pour favoriser l'accès direct au logement des publics salariés précaires, des jeunes peu qualifiés et des publics sans emploi ;**
- **renforcer l'offre en logements adaptés aux Personnes à Mobilité Réduite, et ainsi favoriser le maintien à domicile des personnes âgées autonomes et des personnes en situation de handicap ;**
- **renforcer les actions de communication sur les dispositifs d'accompagnement et d'accès direct au logement ;**
- **renforcer l'offre de logements pour les saisonniers du tourisme en dehors d'Apt ;**
- **poursuivre les négociations (échanges, partenariats) avec les bailleurs sociaux pour réaliser le projet de sédentarisation des gens du voyage.**

### **5. DES POLITIQUES FONCIERES EN COURS DE STRUCTURATION :**

- **réaliser des opérations d'ensemble de qualité pour favoriser l'intégration urbaine des logements, à proximité des équipements et services, et produire des formes urbaines diversifiées et de qualité ;**
- **structurer le volet foncier du PLH pour évaluer les disponibilités foncières et mettre l'accent sur les sites stratégiques de production de logements.**

### 1.3. Le PLH, une traduction des orientations du SCoT

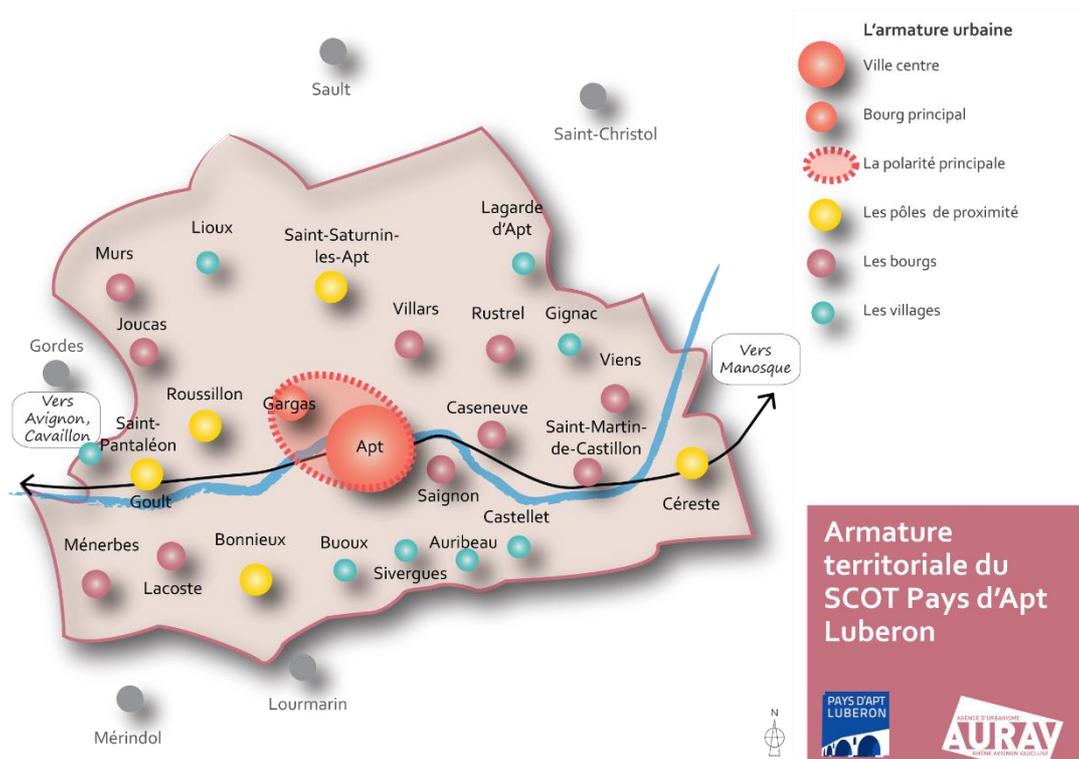
Les orientations du PLH s'inscrivent dans un rapport de compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays d'Apt-Luberon, approuvé le 11 juillet 2019.

L'armature urbaine du PLH correspond ainsi à celle définie par le SCoT, ceci permettant d'assurer la déclinaison et la répartition des objectifs de logements par commune, telles qu'inscrites dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT.

Au travers du SCoT, les élus de la CCPAL ont souhaité conforter leur bassin de vie de proximité en se donnant les moyens d'accueillir environ 4 000 nouveaux habitants en 15 ans. Pour lutter contre la périurbanisation, cette ambition s'appuie sur une organisation spatiale définie à travers l'armature territoriale où chaque commune a un rôle à jouer pour l'accueil de la population.

L'objectif poursuivi est de recentrer l'accueil des nouveaux habitants sur la ville-centre, Apt, le bourg principal, Gargas, qui forment la polarité principale, puis les pôles de proximité, qui ont un rôle support vis-à-vis de cette polarité principale.

#### Armature territoriale du SCoT Pays d'Apt-Luberon



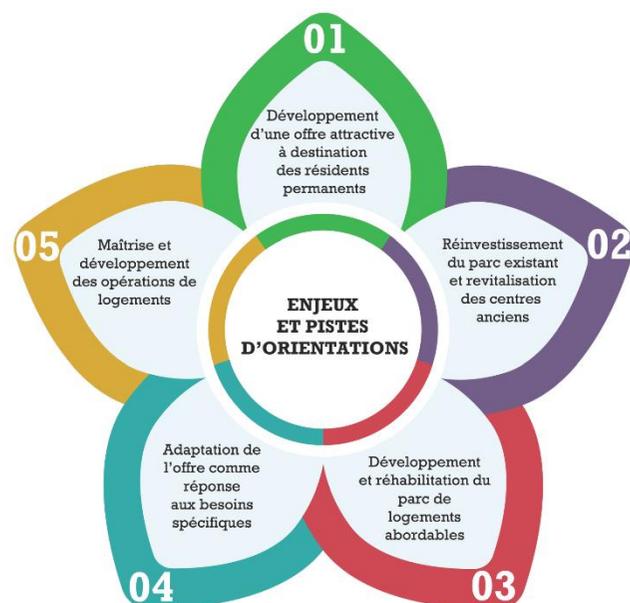
## 1.4. Un travail partenarial pour définir les orientations stratégiques

L'élaboration du document d'orientation s'est appuyée sur les analyses et enjeux mis en lumière lors de la phase de diagnostic, ainsi que sur un travail partenarial associant l'ensemble des élus du territoire. Ce travail, sous forme d'ateliers participatifs a permis de hiérarchiser et territorialiser les enjeux du territoire.

Les élus ont, au travers de ces ateliers, esquissé la stratégie qu'ils souhaitent développer en matière d'habitat dans le cadre du PLH.

## UNE STRATÉGIE "HABITAT" POUR LE PAYS D'APT-LUBERON

Le diagnostic du PLH, finalisé en février 2021, a permis d'identifier cinq grands enjeux et pistes d'orientations pour le territoire du Pays d'Apt-Luberon (voir ci-dessous). L'objectif de cette rencontre a été double : connaître les priorités que les élus souhaitent donner aux enjeux formulés et territorialiser ceux-ci, afin d'envisager des pistes d'actions. Pour ce faire, deux temps d'échanges ont permis aux élus de s'exprimer et contribuer à une première hiérarchisation, dans une démarche co-constructive, sans vote ni prise de décision. Les fruits de ces réflexions communes ont été présentés en fin d'atelier et ont permis aux élus de partager leurs réflexions.



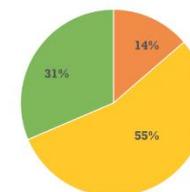
### ATELIER 1

#### Hiérarchisation des enjeux / pistes d'orientations

Chaque thème a été décliné en trois ou quatre enjeux, les participants ont positionné des pastilles selon le niveau de priorité que l'intercommunalité devrait lui donner.



Thème 1 - Développement d'une offre attractive à destination des résidents permanents



- 01 - Favoriser la production de nouvelles formes d'habitat, bien intégrées et respectant les reliefs
- 02 - Attirer davantage de jeunes ménages par une offre de logements, notamment en accession, qui répond à leurs besoins en termes de qualité, confort, prix
- 03 - Développer une offre locative abordable et de qualité pour les résidents permanents

### ATELIER 2

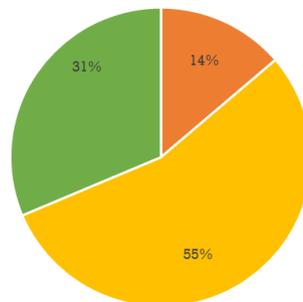
#### Positionnement territorialisé et actions envisageables

Certains enjeux ont fait l'objet d'une analyse plus approfondie : les élus ont positionné leur commune dans un référentiel intégrant, d'une part le niveau de priorité concernant sa commune et, d'autre part, le degré d'atteignabilité de l'enjeu.



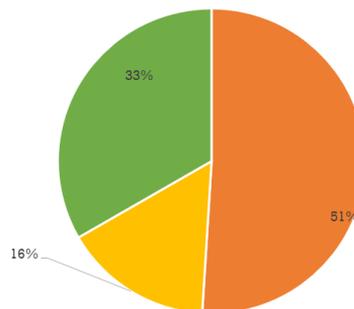
# Résultats atelier 1 – Hiérarchisation des enjeux/ pistes d'orientations

## Thème 1 - Développement d'une offre attractive à destination des résidents permanents



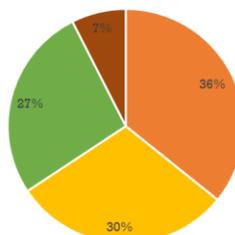
- 01 - Favoriser la production de nouvelles formes d'habitat, bien intégrées et respectant les reliefs
- 02 - Attirer davantage de jeunes ménages par une offre de logements, notamment en accession, qui réponde à leurs besoins en termes de qualité, confort, prix
- 03 - Développer une offre locative abordable et de qualité pour les résidents permanents

## Thème 2 - Réinvestissement du parc existant et revitalisation des centres anciens



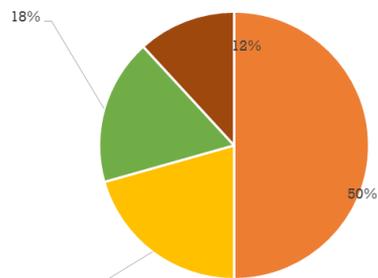
- 01 - Poursuivre la dynamique de revitalisation dans les villages et à Apt, tout en maîtrisant les niveaux de prix du foncier et de l'immobilier
- 02 - Lutter contre le mal-logement
- 03 - Encourager la mobilisation des dispositifs financiers par les propriétaires de résidences principales pour renforcer l'offre locative conventionnée

## Thème 3 - Développement et réhabilitation du parc de logements abordables



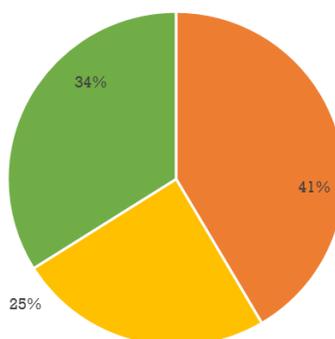
- 01 - Développer l'offre en logements locatifs abordables comme réelle alternative au parc privé
- 02 - Poursuivre le développement de l'offre en T2-T3 et, dans une moindre mesure, en T1
- 03 - Poursuivre la réhabilitation du parc social dégradé, notamment en Quartier Politique de la Ville, et permettre des économies de charges pour les ménages occupants
- 04 - 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

#### Thème 4 - Adaptation de l'offre comme réponse aux besoins spécifiques



- 01 - Renforcer l'offre en logements adaptés pour répondre aux besoins liés au vieillissement de la population et aux personnes à mobilité réduite
- 02 - Renforcer les actions de communication sur les dispositifs d'accompagnement et d'accès direct au logement
- 03 - Renforcer l'offre de logements pour les saisonniers du tourisme en dehors d'Apt
- 04 - Poursuivre les négociations avec les bailleurs sociaux pour réaliser le projet de sédentarisation des gens du voyage

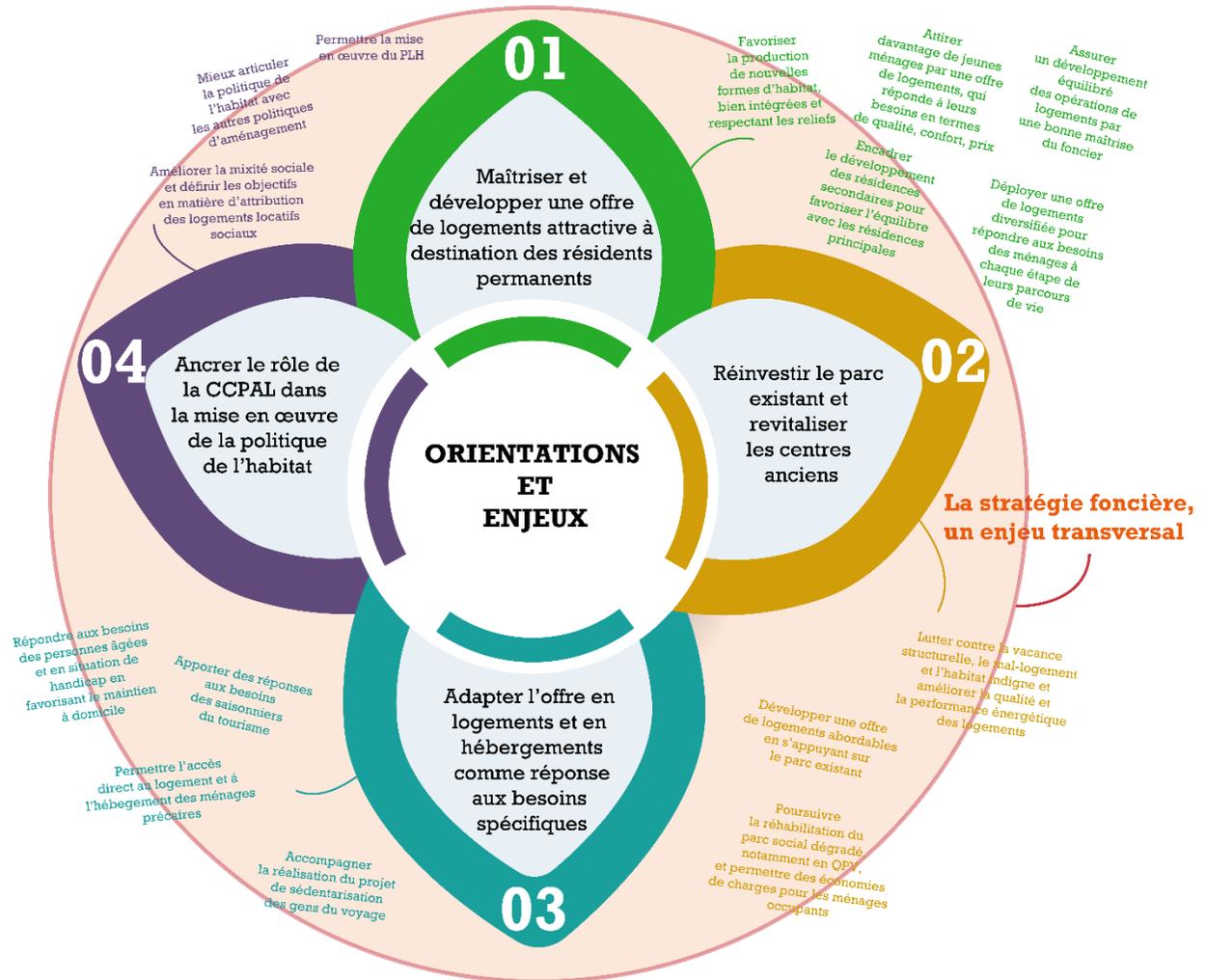
#### Thème 5 - Maîtrise et développement des opérations de logements



- 01 - Réaliser des opérations d'ensemble de qualité et favoriser leur intégration dans le tissu urbain
- 02 - Structurer la politique foncière intercommunale
- 03 - Identifier les sites stratégiques de production de logements et évaluer les disponibilités foncières

## 1.5. Quatre orientations pour définir la stratégie habitat de la CCPAL

En réponse aux enjeux et aux ambitions que s'est fixée la CCPAL en matière d'habitat, le PLH 2024-2030 définit quatre orientations qui déterminent la stratégie habitat du Pays d'Apt-Luberon et fixent la ligne directrice du programme opérationnel sur 6 ans.



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

---

*La 1<sup>ère</sup> orientation, qui vise à développer une offre de logements de qualité et attractive pour les résidents permanents, constitue une priorité pour le Pays d'Apt-Luberon. Cette orientation concerne le développement de l'offre de logements, sa diversification et son intégration dans l'environnement.*

*L'enjeu est de contrer le développement des résidences secondaires, en maîtrisant l'offre de logements pour répondre à la diversité des besoins des résidents permanents.*

### **Objectifs :**

- attirer davantage de jeunes ménages par une offre de logements, qui répond à leurs besoins en termes de qualité, confort, prix ;
- traduire les objectifs de sobriété foncière par un développement équilibré des opérations de logements et une bonne maîtrise du foncier ;
- favoriser la production de nouvelles formes d'habitat bien intégrées à leur environnement ;
- déployer une offre de logements diversifiée pour répondre aux besoins des ménages à chaque étape de leurs parcours de vie afin notamment d'encadrer le développement des résidences secondaires.

### ■ **Attirer davantage de jeunes ménages par une offre de logements, qui répond à leurs besoins en termes de qualité, confort, prix**

Les communes du Pays d'Apt-Luberon ont connu un mode de développement urbain historiquement extensif, avec une production marquée par la maison individuelle. Elles affirment toutefois, notamment depuis l'approbation du SCoT, la volonté de maîtriser l'urbanisation à travers leurs documents d'urbanisme récents (PLU notamment).

Elles mobilisent les outils opérationnels et réglementaires pour réaliser des opérations de logements de qualité, mais ceux-ci ne sont pas suffisamment lisibles au niveau intercommunal, pour engager les négociations avec les opérateurs.

L'enjeu pour le territoire du Pays d'Apt-Luberon est ainsi de rendre opérationnelle la politique foncière intercommunale. Il veillera, à travers le PLH, à structurer le volet foncier pour favoriser la réalisation d'opérations d'ensemble de qualité, la production de formes urbaines diversifiées et à favoriser leur intégration dans le tissu urbain, à proximité des équipements et services. Cette offre de logements diversifiée permettra de fluidifier les parcours résidentiels des ménages par une offre plus adaptée à leurs besoins.

### ■ **Traduire les objectifs de sobriété foncière par un développement équilibré des opérations de logements et une bonne maîtrise du foncier**

Le territoire du Pays d'Apt-Luberon dispose de potentiels fonciers qu'il peut mobiliser pour la production de logements. Il doit tout de même prendre en compte les contraintes liées à sa mobilisation, et notamment la rétention foncière des propriétaires et les risques naturels.

Il doit en outre composer avec l'enjeu, de plus en plus prégnant avec la Loi Climat et Résilience, d'un mode de développement moins consommateur d'espaces. C'est en ce sens que les potentiels identifiés, en sites de projets et hors sites de projets, sont majoritairement situés dans l'enveloppe urbaine définie par le SCoT.

■ **Favoriser la production de nouvelles formes d'habitat bien intégrées à leur environnement**

Le Pays d'Apt-Luberon connaît une progression du parc de logements plus soutenue dans les communes en dehors d'Apt, mais il est très impacté par les résidences secondaires, ce qui peut limiter l'accès au logement pour les résidents permanents et fragiliser le maintien des commerces et services.

Le développement de l'offre de logements doit permettre de faciliter l'accès à l'emploi, aux services, commerces et équipements, notamment scolaires, tout en conservant un cadre de vie attractif. L'enjeu du PLH est ainsi de favoriser la production de nouvelles formes d'habitat, bien intégrées, respectant le cadre environnant, les paysages et les reliefs qu'offrent les villages perchés du territoire.

■ **Déployer une offre de logements diversifiée pour répondre aux besoins des ménages à chaque étape de leur parcours de vie afin notamment d'encadrer le développement des résidences secondaires**

Le déploiement d'une offre de logements diversifiée qui réponde aux besoins des ménages et permette d'améliorer les parcours résidentiels passe par le développement d'une offre locative abordable et de qualité, en alternative et en complément au parc privé.

En effet, une partie de l'offre de logements correspond à des biens hauts de gamme, difficilement accessibles pour les résidents permanents. Cette offre de logements est également très orientée vers la maison individuelle et l'offre locative est encore limitée et concentrée à Apt, même si le parc de logements locatifs sociaux est en (légère) progression, notamment dans les secteurs peu dotés. Cette offre abordable existante, bien que limitée, est très attractive. Les élus souhaitent ainsi renforcer les partenariats avec les bailleurs sociaux pour trouver les conditions les plus optimales, permettant leur investissement dans les nouveaux programmes.

L'offre locative privée est aujourd'hui peu développée, mais présente des niveaux de loyers en adéquation avec les capacités financières des ménages. Elle constitue également une réponse aux besoins en logements des ménages permanents que les élus du territoire souhaitent développer, tout comme l'offre de logements abordables en accession à la propriété.

La diversification de l'offre de logements passe également par la diversification des typologies de logements. Le territoire du Pays d'Apt-Luberon connaît de fortes demandes, difficilement satisfaites, en T2-T3 et, dans une moindre mesure en T1. Le développement de cette offre doit permettre de répondre à une demande existante, notamment de la part des jeunes ménages et ménages vieillissants, et venir en complément de l'offre présente sur le territoire, plutôt orientée vers les grandes typologies et s'adressant aux ménages familiaux.

Cette offre diversifiée et financièrement abordable doit permettre d'orienter la production de logements vers les résidents permanents, et notamment les jeunes ménages, et ainsi répondre à leurs besoins à chaque étape de leur parcours de vie.

## 3. Orientation 2 - Réinvestir le parc existant et revitaliser les centres anciens

---

*La 2<sup>ème</sup> orientation concerne le réinvestissement du parc existant et est au cœur de la politique de l'habitat du Pays d'Apt-Luberon. Cette orientation vise à soutenir l'action de lutte contre la vacance, le mal-logement et l'habitat indigne, mais aussi à améliorer la performance énergétique des logements.*

*Elle poursuit également l'enjeu d'améliorer les conditions d'accès des ménages à un logement de qualité, en encourageant la création de logements abordables dans le parc existant et la réhabilitation du parc social dégradé.*

### **Objectifs :**

- lutter contre la vacance structurelle pour revitaliser les centres anciens
- développer une offre de logements abordables de qualité en s'appuyant sur le parc existant ;
- poursuivre les actions en matière de performance énergétique des logements ;
- poursuivre la réhabilitation du parc social dégradé, notamment en Quartier Politique de la Ville, et permettre des économies de charges pour les ménages occupants.

### **■ Lutter contre la vacance structurelle pour revitaliser les centres anciens**

L'enjeu porté par les élus du Pays d'Apt-Luberon, de revitaliser et renforcer l'attractivité des centres anciens, ne peut être poursuivi que par la mise en place d'actions combinées sur l'habitat, les espaces publics, le stationnement, les équipements, les commerces et l'artisanat. L'offre de logements développée doit venir en complément de l'offre de logements située en périphérie et correspondre aux besoins des ménages.

La remise sur le marché des logements vacants constitue un moyen d'améliorer le patrimoine bâti et d'encourager la venue d'investisseurs ayant les capacités financières permettant de poursuivre cette dynamique d'amélioration du parc de logements.

Les objectifs de production de logements sur le territoire du Pays d'Apt-Luberon s'accompagnent ainsi d'objectifs de résorption de la vacance structurelle, qui correspond à la vacance de longue durée (plus de 2 ans).

En effet, la limitation de la consommation foncière consiste en priorité à mobiliser le parc existant, en luttant contre la vacance, notamment celle située dans les centres anciens.

Les efforts les plus importants doivent être priorisés sur Apt, qui concentre le stock de logements vacants le plus important.

Les autres communes doivent également participer à cet effort, puisque certaines d'entre-elles ont un taux de logements vacants dans le parc total qui ne doit pas être négligé.

Ainsi l'objectif du PLH est de réinvestir, sur 6 ans, 382 logements vacants de longue durée, dont près de 350 à Apt.

Sur la ville centre, cet objectif correspond au projet de réhabilitation et de remise sur le marché de logements situés sur plusieurs sites en centre-ville d'Apt, soit 275 logements. Il correspond également aux objectifs de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement urbain (OPAH-RU), mise en place sur la ville d'Apt, qui ambitionne

de remettre sur le marché 74 logements sur 5 ans dans le quartier Saint Michel, le centre ancien et l'avenue Victor Hugo.

D'autres dispositifs, notamment le Programme d'Intérêt Général (PIG) pourront être développés en ce sens.

Ces objectifs permettent également de diminuer les besoins en construction neuve de logements et contribuent à la mise en place du « Zéro artificialisation Nette ».

#### ■ **Développer une offre de logements abordables de qualité en s'appuyant sur le parc existant**

Le parc de logements privés existant est globalement bien entretenu. Les centres anciens ont fait l'objet d'une dynamique de réhabilitation/ entretien du bâti et des espaces publics, notamment de la part de propriétaires de résidences secondaires dont les moyens financiers se situent à un niveau supérieur à celui des résidents permanents. Toutefois, une partie du parc de logements existant dans certains centres anciens, notamment à Apt, est dégradé et engendre des difficultés pour les ménages modestes en situation de mal-logement et de précarité énergétique.

L'OPAH-RU d'Apt poursuit ainsi des objectifs de mise en place d'une politique du logement, de lutte contre la vacance, de valorisation du patrimoine, de restructuration de l'espace public et d'accompagnement des opérations d'urbanisme requalifiantes. Elle intègre les volets d'amélioration des copropriétés, de lutte contre l'habitat indigne et la grande dégradation, de lutte contre la précarité énergétique et de maintien à domicile.

L'intercommunalité pourra mobiliser le Programme d'Intérêt Général (PIG) du département, dans le cadre de son renouvellement, dès lors qu'il est complémentaire à l'OPAH sur le territoire. Le PIG encourage le conventionnement des logements avec ou sans travaux, constituant un moyen de s'assurer de l'occupation des logements par des résidents permanents.

En effet, le conventionnement (avec ou sans travaux) d'une partie des logements privés constitue un moyen de développer une offre locative de qualité et financièrement accessible, par le traitement et la remise sur le marché de logements vacants et le conventionnement Anah de logements en location, ou par des opérations d'acquisition-amélioration portées par les opérateurs HLM.

La production de logements locatifs abordables dans le parc privé existant ne génère pas d'augmentation du stock de logements, facilite la remise sur le marché des logements vacants, permet de s'assurer de l'occupation des logements par les résidents permanents et participe à l'objectif de reconstruction de la ville sur la ville.

#### ■ **Poursuivre les actions en matière de performance énergétique des logements**

Le Pays d'Apt-Luberon a défini, à travers son Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET), adopté en décembre 2020, sa politique de transition énergétique pour la période 2020-2026. D'après le diagnostic du PCAET, le secteur résidentiel constitue le deuxième poste de consommations énergétiques, après les transports routiers. Il estime également que 20% des ménages sont en situation de précarité énergétique sur le territoire.

Des objectifs de réduction de la consommation énergétique dans le secteur résidentiel et d'amélioration de la qualité de l'air sont définis dans le PCAET et impliquent des efforts importants en faveur de la rénovation des bâtis et du renouvellement des systèmes de

chauffage (géothermie, solaire thermique, photovoltaïque, aérothermie). Le PCAET définit un objectif annuel de rénovation des logements.

Les efforts de rénovation du parc de logements relèvent de différentes actions :

- portées par les opérateurs HLM ;
- menées dans le cadre des opérations d'amélioration de l'habitat privé (OPAH, PIG) ;
- encouragées par France Renov' qui accompagne les propriétaires par la mobilisation d'aides financières pour la réalisation de leurs travaux.

A cela s'ajoutent les enjeux à prendre en compte pour assurer le confort d'été par la conception de bâtiments qui conservent la fraîcheur en intérieur.

Le confort d'été vise à maintenir un niveau de température agréable et vivable en été par le contrôle de la température intérieure.

En effet, la conception des bâtiments (orientation, protection des façades et des vitrages, etc.) a un impact sur la variation des paramètres qui influent sur le confort d'été dans le bâtiment (température de l'air et des parois, humidité de l'air, vitesse de l'air, renouvellement de l'air et du local occupé).

Le Pays d'Apt-Luberon pourra promouvoir, auprès des opérateurs et particuliers, les préconisations permettant d'assurer le confort d'été en termes de conception des bâtiments et d'occupation (nombre de personnes et activités, usage des équipements, gestion des conditions d'ambiance, etc.).

Une stratégie globale doit être définie, en lien avec le PCAET, pour assurer la rénovation énergétique de l'habitat, via la coordination de l'ensemble des acteurs (CD84, ADIL, CAUE, opérateurs HLM, opérateurs privés, propriétaires bailleurs, etc.) et par des actions de communication sur les dispositifs existants.

L'enjeu du PLH est de poursuivre la dynamique de revitalisation dans les villages et à Apt, en luttant contre le mal-logement, en encourageant la mobilisation des dispositifs financiers par les propriétaires de résidences principales pour renforcer l'offre locative conventionnée. Il doit également donner l'opportunité de mieux sensibiliser, former et communiquer sur les différents leviers d'actions mobilisables œuvrant à la requalification et à la valorisation du bâti ancien.

■ **Poursuivre la réhabilitation du parc social dégradé, notamment en Quartier Politique de la Ville, et permettre des économies de charges pour les ménages occupants**

Le parc de logements locatifs sociaux du Pays d'Apt-Luberon est relativement ancien, avec plus de 59% de celui-ci construit avant 1980. Les autres communes ayant bénéficié d'un développement plus récent, ce parc ancien est entièrement localisé à Apt, et notamment dans les Quartiers Politique de la Ville (QPV), puisque 52% des logements locatifs sociaux conventionnés mis en service depuis les années 1950 sont localisés en QPV.

La politique d'amélioration et de requalification du parc public existant concerne ainsi en priorité la ville-centre et s'inscrit dans l'objectif de renforcer l'attractivité des quartiers d'habitat social et d'améliorer le cadre de vie des habitants.

Des projets menés dans certaines résidences ont permis de réaliser des rénovations thermiques. Les efforts de réhabilitation devront être poursuivis dans les QPV.

Le partenariat avec les bailleurs sociaux, et notamment Grand Delta Habitat (GDH) qui détient 80% du parc locatif HLM du territoire, permet d'organiser cette politique et de s'assurer des conditions d'équilibre financier des actions de réhabilitation sans que celles-ci n'occasionnent des hausses de charges trop importantes pour les ménages occupants.

Les interventions sur le parc social existant visent la maîtrise des charges, l'amélioration du confort des logements et de la performance énergétique, l'adaptation du parc aux personnes âgées et handicapées, le bon entretien du patrimoine, et l'amélioration de la gestion du stationnement et des espaces publics.

Le Pays d'Apt-Luberon pourra valoriser les actions réalisées en matière d'entretien des résidences et d'amélioration des conditions d'habitat en communiquant sur les travaux effectués dans les programmes situés sur le territoire.

## 4. Orientation 3 – Adapter l’offre en logements et en hébergements comme réponse aux besoins spécifiques

---

*La 3<sup>ème</sup> orientation vise à diversifier la production de logements pour répondre aux besoins spécifiques de certains publics cibles, en prenant en compte les objectifs et actions inscrits dans les plans et schémas départementaux. L’enjeu est de proposer des solutions alternatives de logements aux ménages les plus fragilisés.*

### **Objectifs :**

- répondre aux besoins des personnes âgées et/ ou en situation de handicap en favorisant le maintien à domicile ;
- permettre l’accès direct au logement et à l’hébergement des ménages précaires ;
- apporter des réponses aux besoins des saisonniers du tourisme ;
- accompagner la réalisation du projet de sédentarisation des gens du voyage.

### **■ Répondre aux besoins des personnes âgées et en situation de handicap en favorisant le maintien à domicile**

Le Pays d’Apt-Luberon est marqué par un vieillissement important de la population. Cela se caractérise par un poids plus important des plus âgées (plus de 60 ans) par rapport aux plus jeunes, une évolution importante des personnes âgées de 65 ans et plus, ainsi que par une progression marquée des personnes âgées de 75 ans et plus et susceptibles de recourir à un accompagnement vers l’autonomie dans le logement.

Concernant les populations en situation de handicap, les besoins sont difficiles à évaluer et sont liés à la nature du handicap.

Cela engendre des besoins spécifiques en termes de logements adaptés, d’offre d’hébergement et d’accès aux commerces, services et équipements de proximité.

Le territoire du Pays d’Apt-Luberon est bien doté en structures pour personnes âgées et pour celles en situation de handicap. L’offre pour personnes en situation de handicap est diversifiée et publique.

L’offre en hébergement pour personnes âgées, notamment en résidence autonomie, est coûteuse et souvent en inadéquation avec les revenus des ménages.

L’enjeu sur le Pays d’Apt-Luberon est ainsi de compléter cette offre en hébergement par une offre de logements indépendants et adaptée au maintien à domicile, pour répondre aux besoins liés au vieillissement de la population et aux personnes à mobilité réduite.

La loi relative à l’Adaptation de la Société au Vieillissement (ASV) de 2015 met la priorité sur l’accompagnement à domicile des personnes en perte d’autonomie. Elle oriente l’action publique vers l’adaptation du parc de logements en cohérence avec les autres politiques publiques (transports, équipements, aménagement, etc.).

En cohérence avec l'orientation n°1 qui met l'accent sur la diversification du parc de logements pour répondre aux besoins de l'ensemble des ménages à chaque étape de leur parcours de vie, le territoire devra poursuivre le développement d'une offre de logements adaptée aux personnes en perte d'autonomie. Cette offre de logements alternative devra être adaptée et adaptable, à prix abordables, dans le parc existant ou en construction neuve. Elle devra également être située à proximité des équipements et services. Cela correspond à la création de logements diversifiée dans le parc public et privé (habitat regroupé (habitat inclusif, béguinage, résidences services, résidences autonomie), habitat groupé intergénérationnel, habitat participatif, logements partagés (accueil familial, cohabitation intergénérationnelle, cohabitation entre personnes âgées)) et par la mobilisation de financements pour adapter le parc existant à la perte d'autonomie, notamment dans le cadre des dispositifs d'amélioration de l'habitat privé (OPAH-RU d'Apt et PIG). L'objectif est également de renforcer l'offre en petites typologies dans les programmes neufs, tout en favorisant l'offre de plain-pied et les logements évolutifs et modulables.

Les partenariats avec les bailleurs sociaux pourront permettre d'orienter une part de la production vers ce type de logements.

Dans le cadre de la future politique de gestion de la demande et des attributions dans le parc locatif social, l'enjeu est de mieux connecter l'offre adaptée et la demande spécifique exprimée. La gestion en flux des différents contingents et le partenariat renforcé avec des structures spécialisées comme Handitoit semblent être des mesures pouvant répondre à cet enjeu.

#### ■ **Permettre l'accès direct au logement et à l'hébergement des ménages précaires**

Une partie de la population du Pays d'Apt-Luberon cumule des difficultés économiques et sociales, qui rendent l'accès et le maintien dans le logement difficiles.

L'offre à destination des publics en grande précarité peut prendre plusieurs formes (de celle visant un accompagnement social très important à celle favorisant le retour au logement de droit commun). Le territoire est bien doté en structures d'hébergement pour adultes en difficulté, qui vise l'insertion sociale par le logement et qui nécessite d'être complétée par une offre de logements qui réponde aux besoins de ces publics. L'offre à très bas loyer reste toutefois limitée et concentrée dans les Quartiers Politique de la Ville (QPV) d'Apt. Cela conduit certains ménages à se reporter vers le parc locatif privé, sur des biens qui ne présentent pas toujours les normes d'habitabilité et qui peuvent générer des situations de mal-logement.

Le Pays d'Apt-Luberon souhaite proposer des solutions de logements pérennes et adaptées, par le déploiement d'une offre locative à loyer très social et en logements d'urgence et d'insertion. Le développement des partenariats avec les associations et instances d'experts œuvrant auprès de ces publics permettra de mieux connaître la demande et d'optimiser les dispositifs existants d'accompagnement vers et dans le logement. Des dispositifs et des interlocuteurs, qui favorisent l'accès direct au logement, sont mobilisables sur le territoire, mais sont peu connus par les publics potentiellement intéressés (publics précaires et jeunes notamment), ni par l'ensemble des communes pouvant les orienter.

Ces mesures doivent permettre de reloger, dans de meilleures conditions et dans des délais plus rapides, les publics prioritaires au titre du Droit Au Logement Opposable (DALO) et du CCH.

L'enjeu est de renforcer les actions de communication sur les dispositifs d'accompagnement et d'accès direct au logement, ainsi que de développer une 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.

#### ■ **Apporter des réponses aux besoins des saisonniers du tourisme**

Les saisonniers du tourisme présentent des difficultés à trouver un logement adapté à leurs ressources et à proximité du lieu d'emploi. Ce besoin est généré par la présence de nombreux emplois liés à l'activité touristique sur le territoire. L'offre existante, principalement localisée à Apt, peut être inadaptée aux saisonniers qui travaillent en dehors d'Apt et qui ne disposent pas de moyens de transports.

Les saisonniers agricoles trouvent, quant à eux, des solutions de logements sur le territoire (jeunes qui habitent sur le territoire ou logés directement chez les agriculteurs/viticulteurs).

Le Pays d'Apt-Luberon pourra se rapprocher d'associations, telles qu'API Provence qui gère des résidences saisonnières dans la région, pour proposer des projets permettant de mixer les besoins des saisonniers et ceux d'autres publics. Le Pays d'Apt-Luberon pourra également communiquer sur la possibilité, pour les employeurs, de signer des conventions avec les hôtels (réservation de logements avec des quotas de logements laissés à disposition des jeunes actifs/ apprentis, des logements pouvant être mobilisés comme logements temporaires, etc.).

#### ■ **Accompagner la réalisation du projet de sédentarisation des gens du voyage**

La commission consultative sur le SDAGV de 2020-2021 a confirmé la priorité donnée à la sédentarisation des gens du voyage et au projet de Roquefure sur le territoire.

L'enjeu est de permettre l'installation licite des gens du voyage et l'accès à un logement ordinaire des jeunes qui le souhaitent.

L'intercommunalité a trouvé l'essentiel des financements avec la commission nationale de Lutte contre l'Habitat Indigne (cellule LHI de l'Anah), à condition qu'elle trouve un opérateur social pour réaliser l'opération.

La collectivité dispose du terrain, des financements et a réalisé les études préalables, mais ne trouve pas de bailleur social intéressé par le projet.

Le PLH pourra faire le relais de ce projet à travers les instances partenariales mises en place, notamment avec les bailleurs sociaux.

## 5. Orientation 4 – Ancrer le rôle de la CCPAL dans la mise en œuvre de la politique de l’habitat

La 4<sup>ème</sup> orientation est axée sur la gouvernance du PLH. Elle définit les moyens que se donne le Pays d’Apt-Luberon pour porter et mettre en œuvre la politique de l’habitat. L’ingénierie mise en place vise à assurer l’animation des partenariats, le suivi et la mise en œuvre du PLH.

### Objectifs :

- mieux articuler la politique de l’habitat avec les autres politiques d’aménagement ;
- suivre et évaluer la mise en œuvre du PLH ;
- améliorer la mixité sociale et définir les objectifs en matière d’attributions des logements locatifs sociaux.

#### ■ Mieux articuler la politique de l’habitat avec les autres politiques d’aménagement

La mise en œuvre de la politique de l’habitat doit nécessairement s’articuler avec les autres politiques d’aménagement, notamment le SRADDET, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le Plan Climat Air-Energie (PCAET) et les démarches liées à la politique économique et celle de la mobilité.

Le PLH traduit les objectifs de sobriété foncière pour que ceux-ci soient mis en œuvre au niveau local.

Cette Orientation vise ainsi à consolider le rôle d’appui de la CCPAL auprès des Communes pour permettre la traduction des objectifs du PLH dans les PLU et assurer la mise en œuvre des projets en lien avec l’habitat.

La Communauté de Communes Pays d’Apt-Luberon est essentielle pour permettre aux élus de mieux connaître le territoire aux différentes échelles (de la commune à l’échelle régionale, voire nationale) et les différents dispositifs mobilisables (vacance, parc de logements indignes, rénovation énergétique, subventions, etc.).

Le rôle de la CCPAL consiste à apporter une ingénierie technique pour accompagner et conseiller les Communes et fédérer les partenariats autour des politiques et des projets d’aménagement en lien avec l’habitat.

#### ■ Suivre et évaluer la mise en œuvre du PLH

La Communauté de Communes Pays d’Apt-Luberon devra mettre en place un Observatoire de l’Habitat et du Foncier, rendu obligatoire par la loi Climat et Résilience, pour appréhender les enjeux du territoire et évaluer la politique communautaire de l’habitat. Cet Observatoire est l’opportunité, pour la CCPAL, de mettre en place des outils adaptés aux enjeux du territoire et pour lesquels des actions ont été identifiées. En effet, l’Observatoire de l’Habitat et du Foncier est un outil de connaissance et d’analyse lié à la mise en œuvre du PLH. Il contribue à éclairer le Pays d’Apt-Luberon sur l’état de réalisation du programme, mais aussi à évaluer les résultats des actions mises en place et à cibler les éventuelles évolutions. Cet outil vise également à faciliter l’analyse de la conjoncture des marchés fonciers et immobiliers et de l’offre foncière disponible. Il rend également compte, chaque année, du nombre de logements construits sur des espaces déjà urbanisés et sur des zones ouvertes à l’urbanisation.

La mise en œuvre sur 6 ans du PLH nécessite, par ailleurs, la mise en place d'une organisation pérenne du pilotage et l'association des acteurs locaux de l'habitat.

Elle s'appuie sur :

- la poursuite du comité de suivi du PLH, technique et politique, piloté par la CCPAL et qui permettra de faire chaque année le bilan de la mise en œuvre du programme d'actions, ainsi que le bilan triennal (à mi-parcours) et final du PLH ;
- un dispositif d'animation et d'ingénierie qui permettra d'assurer la mise en œuvre des actions et de suivre, sur la durée, les réalisations ;
- une communication régulière sur la politique de l'habitat pour valoriser les actions de la CCPAL et de ses partenaires et faciliter l'appropriation de la politique de l'habitat par les élus, les acteurs locaux et les habitants.

■ **Améliorer la mixité sociale et définir les objectifs en matière d'attributions des logements locatifs sociaux**

La mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) permettra de définir les modalités de mise en œuvre de la politique de peuplement du Pays d'Apt-Luberon. La CIL est une instance de partage de l'information et un lieu d'échanges sur les thématiques en lien avec l'habitat. Elle a pour objectif de favoriser davantage de mixité sociale par la mobilité résidentielle, dans le parc et en dehors. Elle précisera également les orientations en matière d'attribution des logements et de mutation.

## 6. Objectifs de production de logements

La méthode d'estimation des besoins en logements du PLH se base sur celle employée dans le cadre du SCoT. Les modularités proposées concernent les critères d'estimation et respectent la compatibilité avec le SCoT.

La production de nouveaux logements répond à 2 types de besoins.

1. Les besoins liés au **maintien de la population**, appelé également « **Point Mort de la construction** » et qui sont notamment liés au desserrement des ménages.
2. Les besoins liés à la **croissance démographique** et qui correspondent au solde entre les naissances et les décès et à l'arrivée des nouveaux ménages venant s'installer sur le territoire.

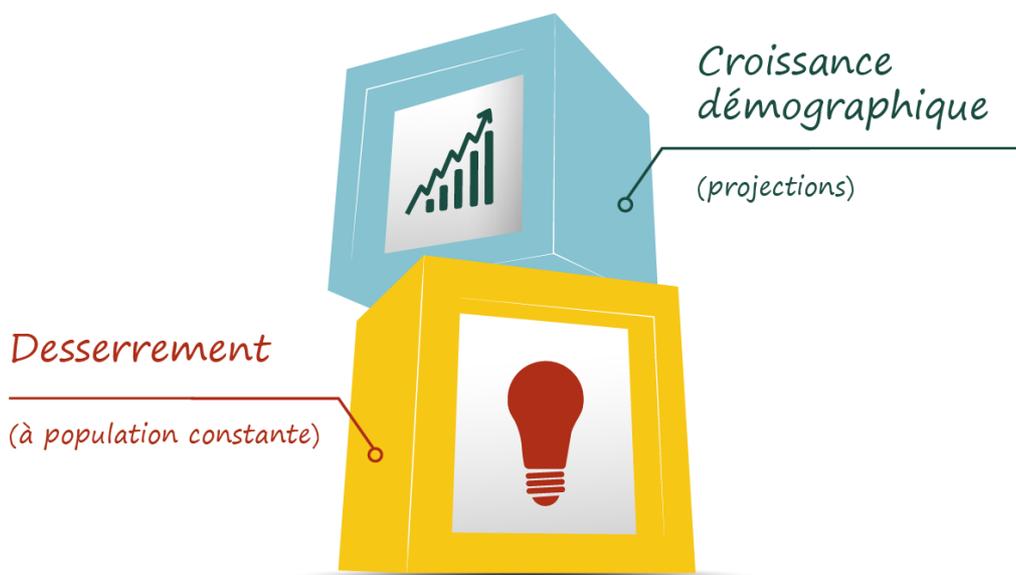
Le développement de l'offre de logements peut être satisfaite par :

- la **production neuve**, sur foncier nu ou partiellement bâti, ou par des opérations de renouvellement urbain ;
- la mobilisation du **parc existant**, qui correspond en grande partie à la remise sur le marché de logements vacants.

La production de logements peut ainsi être déclinée en 3 types :

- les **résidences principales** ;
- les **résidences secondaires** ;
- les **logements vacants**.

NB : Les résidences principales pourront être déclinées entre les logements privés et logements abordables.



## 6.1. Calibrer l'offre de logements

### 6.1.1 Les composantes des besoins en logements

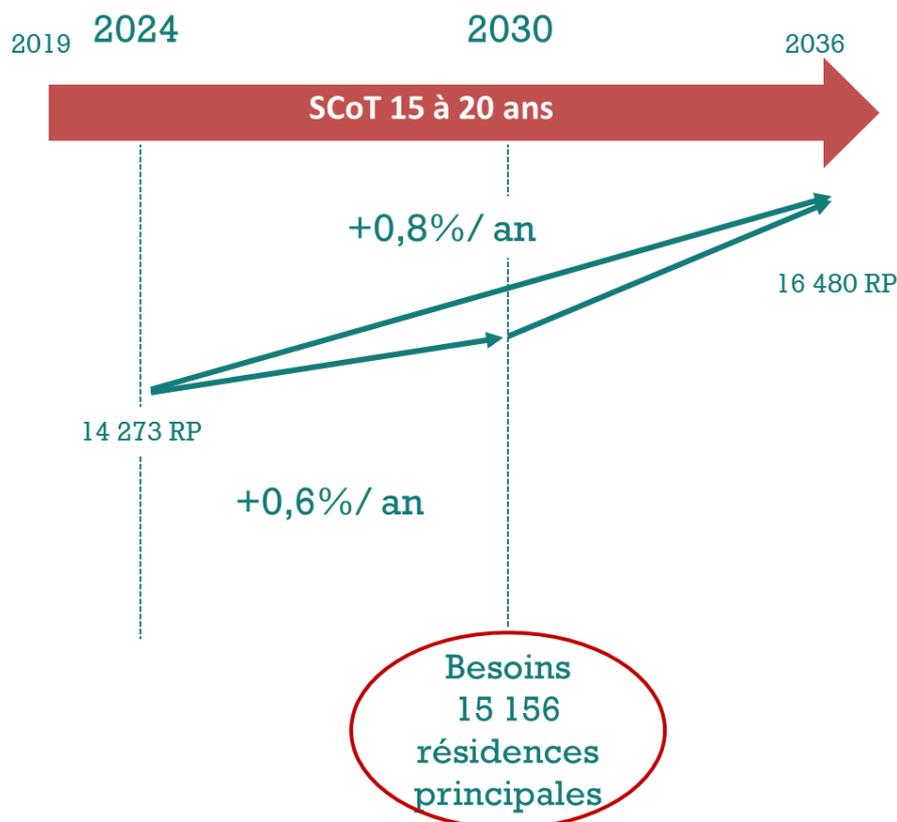
- **L'effet démographique : un taux de croissance démographique projeté à +0,6%/ an**

Dans le respect des objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale, la politique de l'habitat du Pays d'Apt-Luberon doit, pour autant, s'ajuster au ralentissement démographique constaté depuis l'approbation du SCoT en 2019. Cet ajustement est essentiel pour déterminer le nombre de logements et notamment de résidences principales nécessaires, sans développement de la vacance ou des résidences secondaires.

Lors des réunions de travail, les élus et les services de l'Etat se sont accordés pour définir un taux de croissance démographique intermédiaire entre la croissance passée (+0,3%/ an entre 1999 et 2017) et les objectifs du SCoT (+0,8%/ an sur 15 ans, à horizon 2035). Le choix des élus s'est donc porté sur une approche pragmatique, qui définit des objectifs progressifs et réalistes. Ce scénario porte le taux de croissance démographique à 0,6%/ an, soit un gain d'environ 1 000 habitants sur 6 ans.

En effet, les temporalités du SCoT et du PLH sont différentes. Le SCoT s'échelonnant sur un horizon d'environ 15 à 20 ans, il correspond à peu de choses près à la durée de deux à trois PLH successifs. L'idée de ce premier PLH est d'atteindre une première marche en matière de reprise démographique.

#### **Echelonnement des objectifs de croissance démographique des PLH sur la temporalité et les objectifs du SCoT**



Cet objectif d'accueil démographique est compatible avec le SCoT puisqu'il répartit l'accueil des nouveaux habitants en respectant la répartition, fixée dans le Document d'Orientations et d'Objectifs, par rang d'armature (cf. tableau annexe).

Cette organisation spatiale vise, dans un souci de limitation de la consommation foncière, à recentrer l'accueil des nouveaux habitants dans la ville centre, Apt et le bourg principal, Gargas, puis les pôles de proximité.

Les équilibres suivants sont ainsi respectés :

- 53% des nouveaux habitants devront être accueillis dans la Polarité principale Apt/Gargas. Apt, en tant que ville centre, devra jouer un rôle prépondérant dans l'accueil de la population en s'appuyant notamment sur son dynamisme démographique ;
- 30% des nouveaux habitants seront accueillis sur les Pôles de proximité ;
- 15% des nouveaux habitants seront accueillis dans les Bourgs. L'objectif est de ralentir leur développement, car ces communes ont connu, notamment pour celles situées en première couronne d'Apt, un phénomène de périurbanisation important ;
- 2% des nouveaux habitants seront répartis sur les Villages, qui correspondent aux communes les moins peuplées du Pays d'Apt-Luberon. L'objectif consiste à préserver leur cadre de vie rurale authentique, facteur d'attractivité pour le territoire.

Le SCoT précise, en effet, que la mise en œuvre de ce scénario ne pourra s'opérer que sur le long terme, car il implique pour certaines communes une rupture avec les dynamiques passées. Il est donc important de préserver une marge d'adaptation afin qu'elles amorcent un effort de rééquilibrage.

- ***Le desserrement des ménages***

Une partie des besoins en logements des ménages n'a pas vocation à accueillir d'habitants supplémentaires. Cela correspond à des besoins en logements à population constante, liés au desserrement des ménages (cf. point mort).

Le desserrement des ménages correspond à la baisse de la taille moyenne des ménages, liée au vieillissement de la population, aux décohabitations des jeunes ou encore aux divorces et séparations.

Tout comme au niveau national, la tendance est au ralentissement du rythme de desserrement, du fait d'une très rapide diminution de la taille moyenne des ménages ces dernières années, qui tend aujourd'hui à se stabiliser. La taille moyenne des ménages devrait donc diminuer moins rapidement que dans les périodes précédentes.

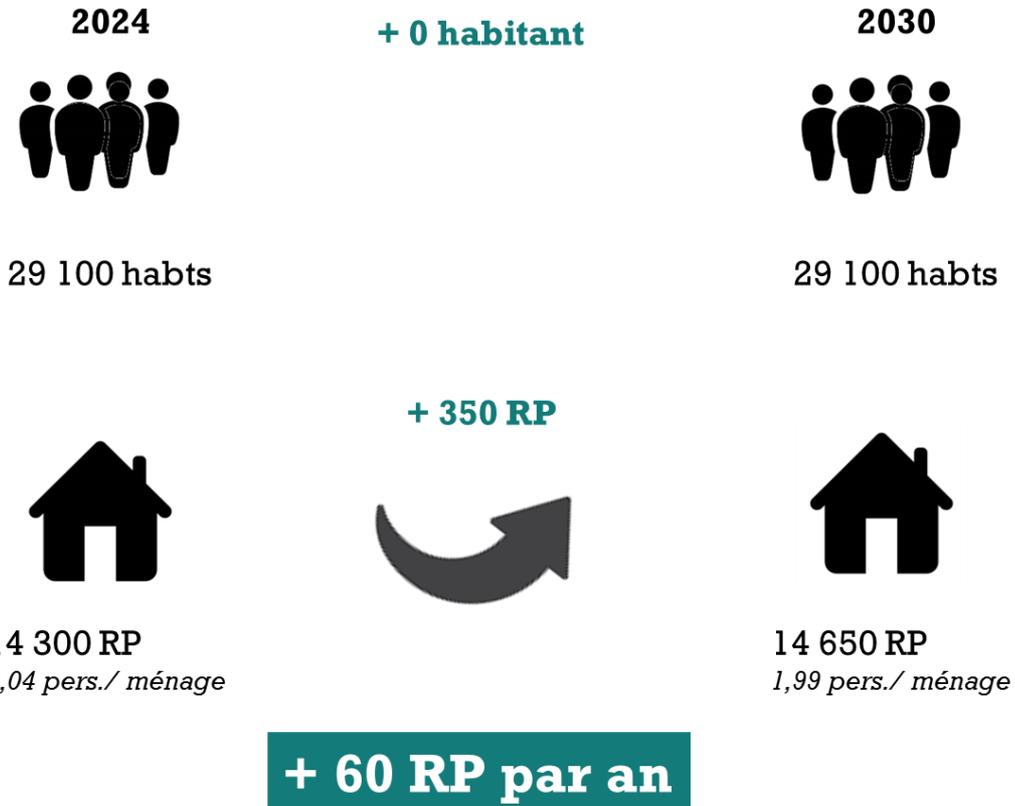
Le PLH retient la même hypothèse que celle du SCoT, qui prévoit un ralentissement de ce phénomène d'ici 15 ans, soit un taux de desserrement de -0,4%/ an. Cela correspond à un besoin d'environ 350 résidences principales sur les 6 ans du PLH.

## Evolution projetée de la taille moyenne des ménages à moyen et long terme

Sources : INSEE, RP2019 ; Projections France 2015 à 2025 : Commissariat Général au Développement Durable – Doc n°7, sept 2012 – scénario central ; Projections CCPAL, d'après objectifs SCoT



## Estimation des besoins en résidences principales liés au desserrement des ménages



### 6.1.2 La déclinaison des besoins en logements

- **Le renouvellement du parc de logements**

Le renouvellement du parc de logements correspond au solde entre le nombre de logements détruits ou ayant changé d'usage et les logements créés dans le parc de logements existant, par division ou changement d'usage pour du logement, dans le parc existant.

#### **DEFINITION**

**Lorsque le renouvellement du parc est un chiffre positif, il existe un besoin de nouveaux logements pour compenser les suppressions :**

- renouvellement de centres anciens/ démolition de logements locatifs sociaux ;
- parc ancien devenant obsolète ;
- logements transformés en locaux d'activités.

Cette situation est celle la plus fréquemment observée.

**Lorsque le renouvellement est négatif, cela indique la création spontanée de logements dans le parc existant par :**

- division de logements ;
- transformation de locaux d'activités en logements.

Cette situation est moins fréquente. Elle traduit une pression forte sur le parc de logements, notamment dans les secteurs tendus.

Le SCoT a montré que sur le territoire du Pays d'Apt-Luberon, le phénomène de renouvellement du parc de logements est nul.

Le territoire connaît une tendance à la création de logements (liée aux divisions ou réaffectations de logements) dans le parc existant, qui compensent les disparitions de logements liées à des démolitions ou des changements d'usage. Il est pris pour hypothèse que ce phénomène perdurera à l'horizon du SCoT et donc du PLH.

Le PLH se base donc sur l'hypothèse retenue par le SCoT, soit zéro logement supplémentaire lié aux mouvements dans le parc de logements. Il n'est donc pas nécessaire de prévoir un nombre de logements supplémentaire à créer pour pallier ce phénomène.

- **Les objectifs de remise sur le marché des logements vacants**

Les objectifs de remise sur le marché des logements vacants du PLH se basent sur les objectifs du SCoT, qui fixent un nombre de logements à réinvestir par catégorie de communes d'ici 15 ans, soit 200 logements au total sur la durée du SCoT. Il vise un objectif de remise sur le marché de 25% des logements vacants.

Les objectifs fixés par le SCoT devant être déclinés sur 2 PLH, les objectifs ci-dessous correspondent à la moitié des objectifs du SCoT (soit un minimum de 100 logements). L'autre moitié pourra être répartie dans un deuxième PLH.

Le PLH intègre également la vacance frictionnelle ou vacance de fluidité (ou de marché), qui est maintenue à un taux de 6% de la production neuve.

Le PLH se veut être plus ambitieux en fixant des objectifs supérieurs aux minimums fixés par le SCoT, notamment sur la ville centre, qui concentre les problématiques les plus importantes en matière de réinvestissement de logements vacants.

En effet, en lien avec les projets de la commune, des réhabilitations de logements vacants avec le groupe SRS et l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), sont prévus. Ce sont près de 350 logements (soit 275 logements liés au projet avec le groupe SRS et 74 logements liés à l'OPAH) qui pourraient être remis sur le marché dans la commune d'Apt.

Des objectifs plus ambitieux sont également fixés sur les communes qui présentent des taux et volumes importants de logements vacants. Ces objectifs pourront être atteints par la mise en place d'outils de remise sur le marché de logements vacants (fiche action n°4).

Les objectifs de réinvestissement des logements vacants du PLH sont déclinés ci-dessous.

Catégorie de communes	Logements vacants à réinvestir d'ici 15 ans (SCoT)	Logements vacants à réinvestir à 6 ans (PLH)
<b>Apt</b>	/	349
<b>Total polarité principale</b>	150	354
<b>Pôles de proximité</b>	30	20
<b>Bourgs</b>	15	15
<b>Villages</b>	5	11
<b>Total</b>	200	400

- **Le taux de résidences secondaires sur la production neuve**

L'évolution des résidences secondaires est un enjeu fort sur le territoire du Pays d'Apt-Luberon.

Le SCoT fixe un objectif de 800 résidences secondaires sur 15 ans (soit 20% des nouveaux logements produits, hors logements vacants), la priorité étant de répondre aux besoins des habitants permanents.

Le PLH module cet objectif sur 6 ans, en se basant sur les besoins en logements total du PLH, et retient un taux plus ambitieux que celui défini par les orientations du SCoT, soit 19% de la production neuve, pour répondre à l'enjeu principal du PLH de proposer une offre adaptée aux résidents permanents. Cela correspond à une diminution de 38,5 points de pourcentage par rapport au taux constaté sur la période 2008-2019 : les résidences secondaires produites entre 2008 et 2019 correspondaient à 57,5% de la production neuve (cf. tableau en annexe).

La définition du nombre de résidences secondaires par commune dépend de la part que représente chaque commune dans la production totale de résidences secondaires. Certaines communes ont souhaité poursuivre des objectifs plus ambitieux, comme Ménerbes, qui fait le choix de ne plus produire de résidences secondaires pour privilégier l'accueil de résidences principales.

Cela permet de pondérer l'objectif total, soit 206 résidences secondaires en production neuve.

### 6.1.3 Estimation du besoin global en logements

L'estimation des objectifs de production de logements comprend la production des résidences principales et des résidences secondaires, l'évolution de la vacance structurelle et la remise sur le marché d'une partie de la vacance conjoncturelle.

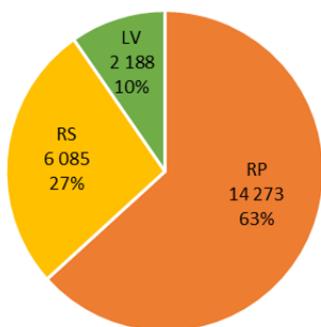
Ainsi pour répondre à l'évolution de la population et aux besoins à population constante à 6 ans, le PLH fixe **un objectif de production de logements de 1 155 logements** entre 2024 et 2030, soit environ 192 logements par an. Cet objectif se décline entre :

- **les besoins en production neuve, environ 755 logements** sur 6 ans, soit environ 126 logements par an ;
- **l'évolution de la vacance frictionnelle et la remise sur le marché d'une partie de la vacance structurelle.** L'évolution de la vacance, qui correspond à la vacance structurelle (ou de marché et qui correspond à 6% de la production neuve)

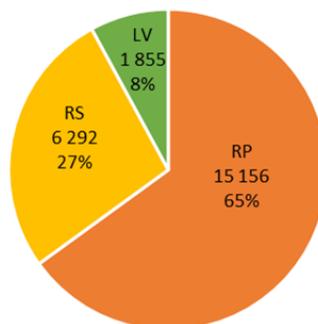
peut être estimée à près de **65 logements supplémentaires** sur 6 ans. Les objectifs en matière de logements vacants visent, dans le même temps, à **remettre sur le marché environ 400 logements** sur 6 ans, soit environ 67 logements par an. Cela permettrait de faire diminuer le parc de logements vacants de 335 logements sur 6 ans.

### Estimation de l'évolution du parc de logements

**T0**  
Parc de logements en 2024

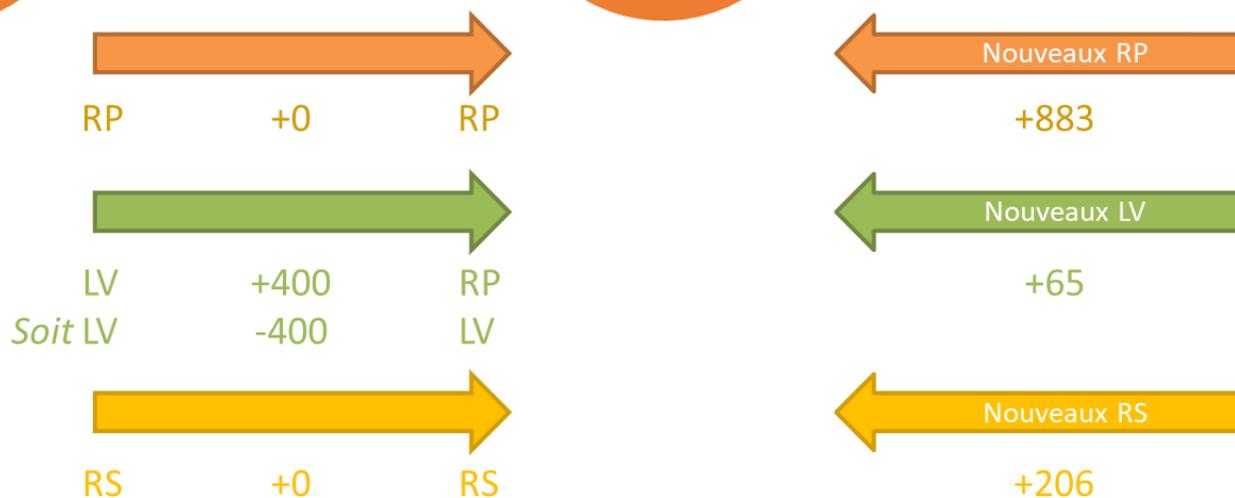
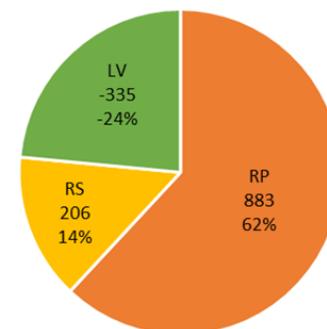


Parc de logements en 2030



**T1**  
**PLH**

Construction entre 2024 et 2030

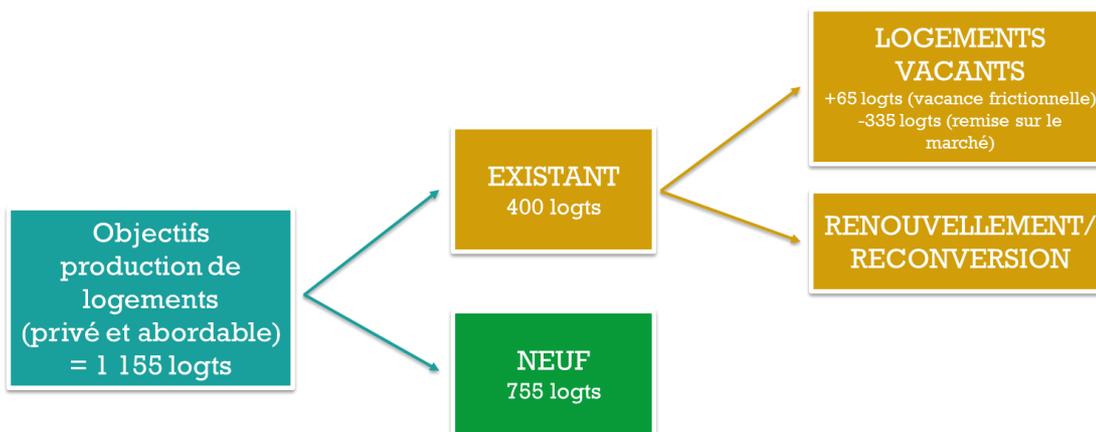


## 6.2. Programmation en logements à l'horizon du PLH

### 6.2.1 Répartition entre production neuve et mobilisation du bâti existant

- La production neuve de logements correspond à la construction neuve et à la réhabilitation d'un bâtiment avec changement d'usage.
- La remise sur le marché des logements vacants n'est pas considérée comme une production de logements. Elle fait diminuer les besoins de production neuve, mais est nécessaire pour répondre au besoin global en logements par la mobilisation du parc existant.

#### Déclinaison des objectifs de production de logements



Le PLH ne fixe pas d'objectif chiffré en matière de renouvellement/ reconversion du parc de logements. En effet, le Pays d'Apt-Luberon est un territoire peu tendu, qui ne prévoit pas d'opérations de réhabilitation de grande ampleur (type Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, etc.). Ce type d'opérations pourra être réalisée dans le diffus ainsi que dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain d'Apt (OPAH-RU 2022-2026).

Le PLH encourage ce type d'opérations qui viendront renforcer l'offre de logements créée dans le neuf et par la réhabilitation et remise sur le marché des logements vacants. L'Orientation n°2 et les Actions qui en découlent permettent d'identifier les moyens d'actions pour favoriser la réalisation d'opérations dans l'existant.

### *6.2.2 Déclinaison communale des objectifs*

Les objectifs de production de logements sont déclinés par commune (cf. tableau en annexe). La répartition se base sur différents éléments :

- la place des communes dans l'armature urbaine du SCoT (cf. partie 6.1.1) ;
- leur poids démographique et leur parc de logements existant ;
- leur dynamique de construction passée ;
- la programmation de logements engagée à court-moyen terme, notamment dans les secteurs stratégiques.

Le PLH recommande aux communes de favoriser la réalisation des projets de logements identifiés en sites de projets et sur terrains nus ou partiellement bâtis dans le volet foncier du PLH, les biens sous maîtrise publique et les logements structurellement vacants, pour atteindre les objectifs de production de logements.

Les communes devront tenir compte des capacités des projets, au regard des équipements, des réseaux d'assainissement, des risques naturels et de la proximité aux réseaux de transport.

### *6.2.3 Diversifier l'offre de logements, notamment par la production de logements abordables*

- ***La diversification de l'offre de logements pour renforcer l'attractivité du territoire***

L'offre en maisons individuelles est majoritaire sur le territoire du Pays d'Apt-Luberon (77% du parc de logements en 2016). Si elle correspond au projet résidentiel d'une grande partie des ménages, elle ne répond pas à l'ensemble des besoins, et notamment de ceux des ménages modestes, mais aussi des jeunes ménages en début de parcours résidentiel ou des ménages vieillissants, dont les besoins s'orientent davantage vers les petites typologies de logements proches des centres de villes ou de villages.

Il s'avère, en effet, que la typologie du parc influe fortement sur la composition des ménages et le renouvellement des ménages. Le nombre d'occupants dans les maisons individuelles a tendance à diminuer au fur et à mesure que le parc vieillit, en raison d'une plus grande sédentarité des ménages. La population qui compose ce type de parc a tendance à vieillir, celui-ci offrant un faible rendement démographique. Ce phénomène ne s'observe pas dans les appartements, y compris les grands, qui bénéficient d'un plus grand renouvellement des ménages et donc d'une stabilité du nombre d'occupants.

Ainsi la diversification des typologies de logements dans le parc public et privé permet de développer une offre adaptée aux besoins des ménages à chaque étape de leur parcours de vie.

Le développement d'une offre de logements diversifiée, qui répond aux besoins des ménages à chaque étape de leur parcours résidentiel et permet de renforcer l'attractivité résidentielle du territoire, passe également par le déploiement de l'offre abordable, locative et en accession.

- **Les objectifs en logements locatifs abordables**

En 2023, aucune commune du Pays d'Apt-Luberon n'est obligataire au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), codifié à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), qui oblige les communes à afficher 25% de logements locatifs sociaux parmi les résidentiels principales d'ici 2025. Le territoire devra tout de même répondre au mieux aux besoins avérés des ménages en matière de logements locatifs sociaux pour différentes raisons.

**Le diagnostic a, en effet, mis en évidence qu'une part importante des ménages, s'élevant à plus de 70%, était éligible au parc social.** Une partie d'entre eux ont des difficultés à se loger dans le parc privé (en accession ou en location). Il s'agit notamment des jeunes ménages, des ménages vieillissants et des familles monoparentales. La majorité des demandes en logements locatifs sociaux correspondent ainsi aux ménages d'une personne (46%) et, dans une moindre mesure, des ménages de 2-3 personnes (36%). Cela explique la tension plus forte entre demandes et attributions sur les petites typologies (T1, T2, T3) et donc un besoin de renforcer l'offre sur ces segments de marché.

**Le SCoT du Pays d'Apt-Luberon fixe des objectifs minimum de production de logements locatifs sociaux**, répartis selon l'armature urbaine :

- 20% minimum à Apt ;
- 15% minimum à Gargas ;
- 10% minimum dans les pôles de proximité.

Les villages et les bourgs doivent aussi participer à l'effort de rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux.

**Rappel des objectifs du SCoT en matière de production de logements locatifs sociaux**

Catégorie de communes	Objectif minimum de production de logements locatifs sociaux sur les nouveaux logements à créer à horizon 15 ans
Apt, la ville-centre	20%
Gargas, bourg principal	15%
Pôles de proximité	10%
Bourgs	Les bourgs et les villages devront aussi participer à l'effort de rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux
Villages	

**L'offre locative conventionnée recouvre une diversité de produits.** La grande majorité correspond à des logements « familiaux » de droit commun ou adapté, avec des loyers plus ou moins élevés selon la catégorie de financement (du PLAI ou conventionné très social pour les publics très modestes au PLS pour les ménages aux revenus intermédiaires). Une partie de l'offre peut, par ailleurs, correspondre aux structures d'hébergement de type foyer, aux logements privés qui ont fait l'objet de conventionnement

Anah avec l'Etat ou aux logements en intermédiation locative. Il peut également correspondre aux logements communaux qui ont fait l'objet d'un conventionnement avec l'Etat.

**Le parc de logements abordables répond à des besoins divers :** il s'adresse aux jeunes ménages qui souhaitent décohabiter, notamment en début de parcours professionnel, aux ménages familiaux aux revenus modestes, aux actifs en mobilité professionnelle, aux personnes âgées ou en situation de handicap, etc.

**Le parc de logements abordable peut constituer une étape clés dans le parcours résidentiel des ménages.** Il permet de proposer un logement de qualité et adapté à des ménages pouvant préalablement être mal logés ou connaissant des difficultés particulières ou encore constituer une transition avant une démarche d'accession à la propriété.

## Répartition de l'objectif minimal de production de logements locatifs sociaux d'après le SCoT

	Objectif minimal quantifié à la commune (d'après le SCoT)
<b>Pôles Principaux</b>	70
<b>Pôles de Proximité</b>	20
<b>Bourgs</b>	?
<b>Villages</b>	?
<b>Pays d'Apt-Luberon</b>	<b>90+?</b>

Le PLH répartit les objectifs de production de logements locatifs sociaux en suivant les taux fixés par le SCoT (cf. tableau en annexe), tout en proposant une ambition plus importante. Il vise un objectif de 136 logements locatifs sociaux, dont 43% à court terme (horizon 0-3 ans) et 57% à moyen terme (horizon 3-6 ans).

### Objectifs de production de logements locatifs sociaux

	Objectif / effort collectif (proposition)		
	Objectif total PLH (6 ans)	Objectif court terme (0-3 ans)	Objectif moyen terme (3-6 ans)
<b>Pôles Principaux</b>	82	35	47
<b>Pôles de Proximité</b>	31	11	20
<b>Bourgs</b>	21	12	9
<b>Villages</b>	2	0	2
<b>Pays d'Apt-Luberon</b>	<b>136</b>	<b>58</b>	<b>78</b>

Les objectifs fixés correspondent à des seuils minimum en termes de production de logements locatifs sociaux. Ces objectifs sont applicables à l'échelle des communes et non à celle des opérations d'aménagement. Un pourcentage de logements locatifs sociaux plus élevé pourra être envisagé, en particulier pour les opérations situées dans des secteurs stratégiques, en centre ancien ou à proximité d'équipements structurants.

- **La production de logements abordables dans le parc existant**

Une partie de ces logements pourra être produite dans le parc existant.

Le Pays d'Apt-Luberon dispose d'une offre de logements communaux d'environ 220 logements (cf. diagnostic pour le détail par commune). La majorité est conventionnée, représentant plus de 140 logements. Près de 80 logements communaux ne sont pas conventionnés et constituent un potentiel de conventionnement. A cela s'ajoutent les logements privés existants, et notamment les logements vacants, qui pourront faire l'objet de conventionnement Anah (sous réserve de mettre en place un programme opérationnel de l'Anah type OPAH multi-sites ou PIG).

**La mobilisation du parc existant (vacant ou occupé) pour produire des logements locatifs conventionnés suppose, pour les collectivités, d'activer différents leviers,** notamment via le conventionnement de logements privés, avec ou sans travaux, ou le conventionnement de logements communaux, mais aussi et surtout via le développement de programmes en acquisition-amélioration ou en bail à réhabilitation portés par des opérateurs HLM, ou encore par le biais de dispositifs d'intermédiation locative portés par des opérateurs agréés.

**Ce parc créé dans l'existant constitue souvent une offre patrimoniale de qualité** bien intégrée dans le tissu existant. Il œuvre en ce sens à la requalification des centres anciens. Les opérations, souvent de taille modeste, contribuent à une « mixité apaisée » et au changement d'image du parc locatif social.

Il faut toutefois veiller à orienter les bailleurs privés plutôt vers le conventionnement avec travaux, de manière à permettre la remise sur le marché de logements répondant aux normes d'habilité et énergétique en vigueur. Le conventionnement sans travaux doit, dans la mesure du possible, être impulsé par les opérateurs en charge du suivi-animation d'OPAH-RU ou de PIG, qui veillent au respect de l'application du Règlement Sanitaire Départemental (RSD). En effet, dans le cadre du PIG, un diagnostic décence était systématique réalisé. Les conditions de conventionnement ont toutefois évolué : les conventions ne sont plus que d'une durée de 6 ans et le conventionnement sans travaux n'est possible que sur le niveau de loyer Loc2 (niveau social du dispositif Loc'Avantages).

**Le conventionnement du parc privé s'inscrit, par ailleurs, dans une logique de flux,** qui repose sur la mobilisation temporaire de logements à des fins sociales. Ce type d'offre est donc complémentaire à la constitution d'une offre sociale inscrite dans la durée, en lien avec l'approche patrimoniale des bailleurs sociaux.

- ***La diversification de l'offre de logements***

L'objectif du PLH est d'intensifier l'offre locative à loyer très social dans le parc public, qui reste très déficitaire sur le territoire (5% de PLAI en 2019), alors que 30% des ménages sont éligibles au logement de type PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) et qu'une partie des ménages les plus précaires se reportent vers le parc privé, celui-ci n'étant pas forcément adapté à leurs ressources et leurs besoins.

Il s'agit également de veiller à une plus grande diversité des typologies de logements dans le parc public et privé, ceci devant permettre de mieux tenir compte des dynamiques démographiques et des évolutions sociétales (vieillesse inéluctables, augmentation des personnes seules et des familles monoparentales, etc.).

**La politique de l'habitat du Pays d'Apt-Luberon vise à :**

- **renforcer l'offre en petits logements (T1-T2)** à proximité des centres-villes et centres de villages pour répondre aux besoins des ménages vieillissants, des jeunes ménages, des saisonniers ou des familles monoparentales ;
- **conserver une part significative de moyens et grands logements (T3-T4)** pour maintenir et accueillir des ménages avec familles sur le territoire.

Les proportions pourront évoluer en fonction du contexte de chaque commune, selon la typologie du parc existant et les besoins identifiés.

**En ce qui concerne les loyers dans le parc locatif social, l'offre neuve et en acquisition-amélioration doit respecter les ratios suivants :**

- au moins 30% des logements locatifs sociaux seront financés en PLAI, tout en poursuivant voire renforçant la dynamique de production de PLAI adapté ;
- le financement en PLS sera réservé prioritairement aux opérations dédiées à des publics ayant des besoins spécifiques (de type résidences pour personnes âgées ou résidences étudiantes), dans la limite de 20% maximum de la production de logements locatifs sur la durée du PLH ;
- le reste des logements familiaux sera financé en PLUS.

**Dans les programmes réalisés dans le parc locatif social, il est ainsi proposé :**

- **d'augmenter, au vu du niveau de tension observé entre demandes et attributions, la part des T1-T2.** Les communes sont encouragées à réaliser à 20 à 25% des logements en T1-T2 dans les programmes collectifs ;
- **d'augmenter, au vu du volume des demandes, la part des T3** pour tendre vers un taux globale autour de 41% (contre 39% en 2019) ;
- **de diminuer la proportion de logements d'au moins 4 pièces** pour tendre vers un

## 7. Estimation du potentiel foncier et de production de logements

---

### 7.1. Éléments de méthode

Le volet foncier du PLH vise à estimer le potentiel de production de logements dont disposent les communes et ainsi à évaluer leurs capacités à réaliser les objectifs de production neuve de logements fixés par le PLH (cf. document annexe cartes et tableaux à destination des communes).

Il repose sur :

- **l'identification, à l'échelle parcellaire, de l'ensemble des gisements fonciers constructibles**, associant outils géomatiques, travail de terrain et entretiens ;
- **le recensement de l'ensemble des opérations prévues ou à venir** sur l'ensemble des communes.

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

- d'identifier des secteurs d'intervention stratégiques, où la collectivité suit les opérations et s'engage à ce qu'elles aboutissent ;
- de travailler sur le phasage des opérations, pour repérer les gisements mobilisables dans la durée du PLH (0-6 ans) et les secteurs de veille foncière à plus long terme (au-delà de 6 ans) ;
- d'ajuster, le cas échéant, les objectifs de densité et de programmation.

Ce travail ne correspond donc ni à une liste de projets préétablis, ni à un recellement des PLU, mais bien à l'expression d'une connaissance fine et actualisée des potentialités de développement de l'habitat à court, moyen et long terme dans les communes du Pays d'Apt-Luberon.

Ce travail de territorialisation et d'analyse des gisements fonciers constitue le socle de la stratégie foncière du territoire et de l'observatoire de l'habitat et du foncier.

**Deux types de potentiels ont été identifiés :**

- les « **sites de projets** », généralement couverts par un outil réglementaire ou opérationnel, de type OAP, zones AU fermées, permis d'aménager, réhabilitation d'un bâtiment, etc. ;
- les potentiels « **hors sites de projets** », qui ne font l'objet d'aucune veille de la part de la collectivité, mais peuvent être mobilisés par un particulier ou un professionnel. Une vigilance devra être apportée sur ces secteurs pour optimiser le foncier et produire une part de logements sociaux, notamment sur les secteurs équipés.

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

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

### **1<sup>ère</sup> étape - définition du périmètre d'analyse du potentiel foncier à partir de 3 critères de constructibilité :**

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

### **2<sup>ème</sup> étape - identification des gisements fonciers et projets, en lien avec les Communes :**

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

### **3<sup>ème</sup> étape - estimation du potentiel de logements :**

- application des densités moyennes au vu de l'armature urbaine du SCoT en sites de projets et en-dehors, vérification de leur compatibilité avec les PLU (OAP notamment) et les objectifs des Communes (entretiens) ;
- évaluation du nombre de logements libres et sociaux potentiellement réalisables et échanges avec les Communes.

### **Deux types de potentiels sont identifiés.**

- **Un potentiel en « sites de projets »** : il se compose des projets en cours ou à venir envisagés par les Communes, qui font l'objet d'une vigilance particulière de la part de la collectivité, en raison de leur ampleur et/ou de leur localisation (quartier de gare par exemple). Cette vigilance est généralement traduite par la mobilisation d'outils réglementaires et opérationnels, tels que les OAP des PLU (approuvés ou en cours d'élaboration), zones AU fermées des PLU, permis d'aménager, etc. Ce potentiel stratégique a vocation à être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble.
- **Un potentiel foncier « hors sites de projets »** : ce foncier ne fait pas l'objet d'une vigilance particulière. Il correspond à un gisement mobilisable par des particuliers (qui souhaiteraient par exemple faire construire leur maison individuelle) ou par des opérateurs (notamment pour la réalisation d'opérations

Ainsi, un potentiel global d'environ 5 770 logements a été identifié. La totalité de ce potentiel ne sera pas mobilisé dans la durée du PLH. Une partie de ce potentiel, évalué à environ 3 700 logements, est identifié comme potentiel à long terme. Ils correspondent à des sites de veille foncière, mobilisable au-delà de 6 ans.

**Le potentiel mobilisable sur le Pays d'Apt-Luberon, pour les six ans de mise en œuvre du PLH, s'élève donc à environ 2 070 logements, soit :**

- plus de **1 020 logements en « sites de projets »** ;
- plus de **1 050 logements « hors sites de projets »**.

L'estimation du potentiel foncier est en adéquation avec les objectifs de production de logements, fixés à 1 170 logements, dont 719 en construction neuve.

Ce travail fin de territorialisation et d'analyse des gisements fonciers constitue les prémices de l'observatoire de l'habitat et du foncier.

## 7.2. Un PLH qui poursuit des objectifs de sobriété foncière : préconisations en termes de densités et limitation de la consommation d'espace

Le Pays d'Apt-Luberon est caractérisé par des tissus urbains différents allant de l'individuel peu dense aux tissus de centres anciens avec des typologies de logements variés, en passant par des secteurs de logements collectifs proche de la polarité principale notamment.

Le PLH s'inscrit en cohérence avec les recommandations du SCoT en matière de formes urbaines et densités. L'enjeu est de maîtriser le développement dans les sites de projets avec des opérations plus denses, des formes urbaines diversifiées. Les densités préconisées correspondent à des minimums, elles pourront être dépassées avec des opérations qui s'intègrent dans le contexte environnement et qui visent un objectif plus sobre en foncier.

### Rappel : ce que dit le SCoT en matière de réduction de la consommation foncière et de densités

La densité représente un des principaux leviers pour limiter la consommation de foncier agricole et naturel, ressource précieuse et inextensible. Le SCoT du Pays d'Apt-Luberon, adopté en 2019, vise à diviser par deux la consommation d'espace d'ici 15 ans et fixe des objectifs de densité et de formes urbaines (cf. tableau).

Il n'aborde toutefois pas la notion de densité seulement sous l'angle quantitatif mais également sous l'angle des formes urbaines. Cette approche permet d'adapter la densité aux enjeux des différents sites et à la qualité urbaine des projets, tout en tendant vers l'objectif de sobriété foncière.

Les objectifs sont nuancés en fonction de l'armature urbaine pour prendre en compte l'identité et le cadre de vie de chaque commune.

Un objectif maximum est fixé pour le logement individuel pur, dont la densité minimale devra être de 15 logements/ ha.

Ces objectifs sont applicables à l'échelle de la commune et non à celle des opérations d'aménagement. La Commune pourra prévoir des densités différentes selon l'emplacement des opérations et notamment dans les sites de projets ou proche des centres-villes et des équipements.

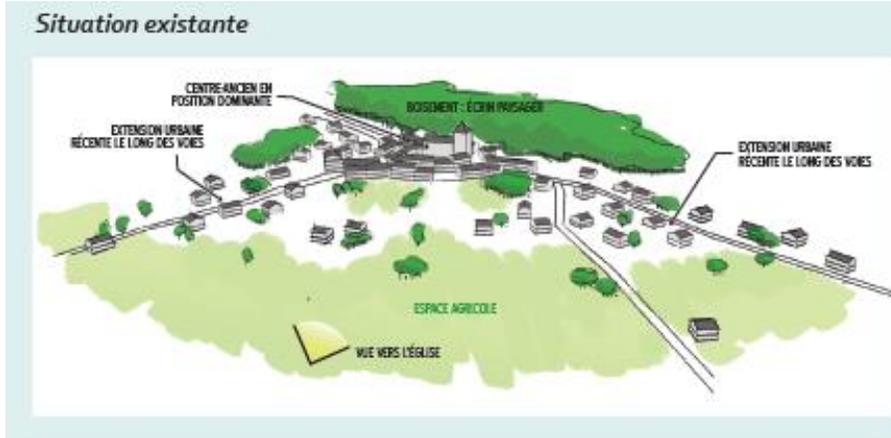
Les objectifs de densité doivent s'accompagner d'un travail sur la présence du végétal et la qualité des espaces publics, ainsi que sur l'approche bioclimatique pour mieux faire accepter ces modes d'urbanisation.

La mise en œuvre de ces préconisations doit permettre de contenir la consommation de foncier pour l'habitat et de diversifier l'offre de logements, tout en s'intégrant dans le contexte urbain et paysager.

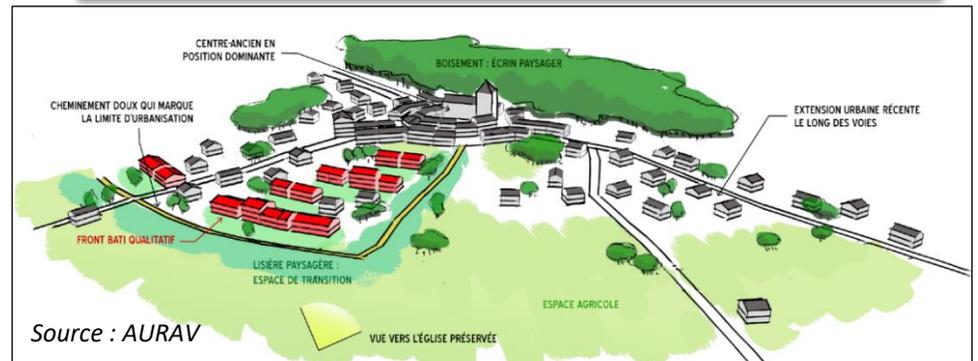
	Moyenne minimum de log/ha par commune	Maximum de logement individuel isolé	Minimum de logements individuels groupés	Minimum de logements collectifs
Apt, ville-centre	40 log/ha	30%	20%	50%
Le bourg principal et les pôles de proximité	25 log/ha	40%	Les communes devront fixer des objectifs de production de logements groupés et/ou collectifs	
Les bourgs	20 log/ha	50%		
Les villages	15 log/ha	70%		

Les densités affichées correspondent à des densités brutes intégrant les voiries, les espaces publics, les bassins de rétention liés à l'opération.

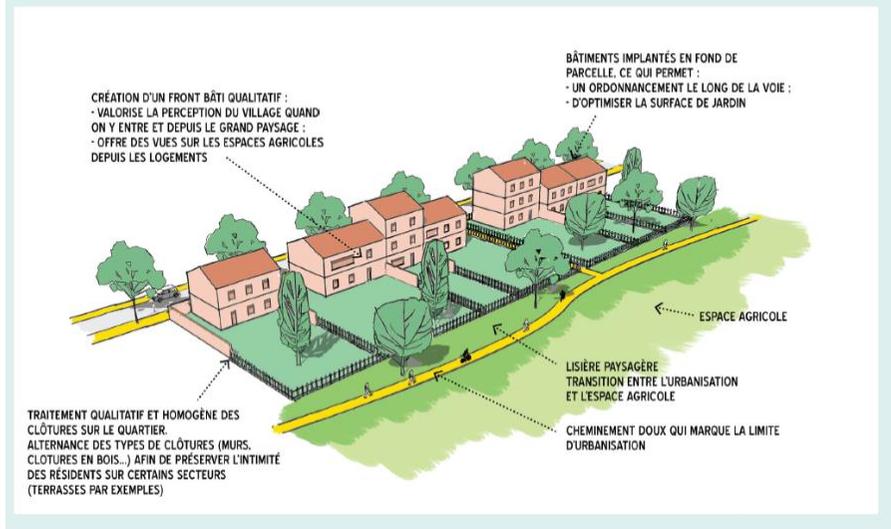
## Des enjeux de qualité et de recentrage des opérations urbaines



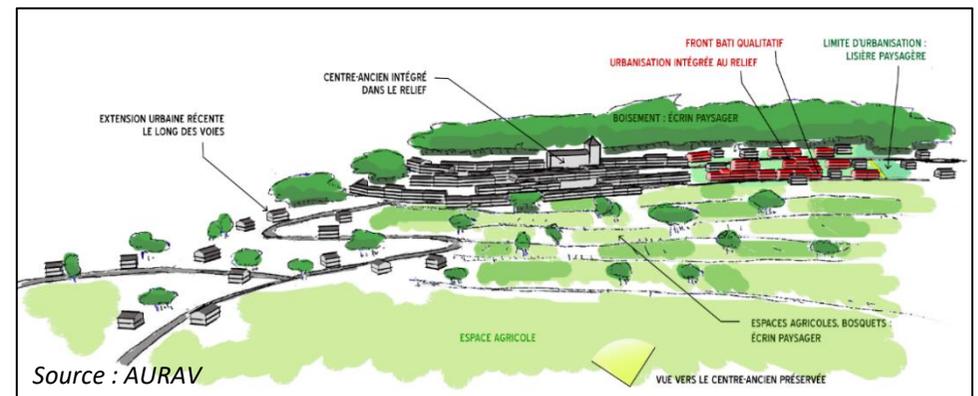
## Développer des extensions urbaines bien intégrées



## Exemple d'aménagement qualitatif d'un quartier d'habitat : composition d'un front urbain qualitatif



## Développer un urbanisme respectant les reliefs



Des projets de logements plus denses : une dynamique à poursuivre sur le territoire



### **La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 : des objectifs renforcés et quantifiés en matière de sobriété foncière**

Elle impose de réduire la consommation d'espace par deux d'ici dix ans et fixe l'obligation d'atteindre le Zéro Artificialisation nette (ZAN) en 2050 (c'est-à-dire atteindre un équilibre entre les sols artificialisés, qui perdent leurs fonctions naturelles pour permettre les activités humaines, et les sols « renaturés »). L'objectif ZAN amène à considérer les sols comme une ressource naturelle à préserver, dans un triple contexte de dérèglement climatique, d'effondrement de la biodiversité et d'enjeu de souveraineté alimentaire.

L'ambition en matière de sobriété foncière impose un changement radical dans la manière de faire et de penser l'aménagement, en privilégiant beaucoup plus qu'hier le renouvellement urbain, le recyclage du bâti ou du foncier et la densification des tissus existants.

Afin d'anticiper la mobilisation de friches foncières et immobilières au sein d'opérations complexes en tissu urbain constitué, l'élaboration de stratégies foncières précises et partagées paraît fondamentale. Elles amènent les collectivités à s'impliquer davantage tout au long du processus d'aménagement, en portant les opérations depuis leur conception jusqu'à leur réalisation.

L'identification et la connaissance du foncier mobilisable est une étape essentielle dans ce processus.

### 7.3. Un potentiel de logements sur les 6 ans du PLH globalement suffisant pour répondre aux objectifs de production de logements

Un potentiel global de près de 5 800 logements a été identifié sur le Pays d'Apt-Luberon. Un peu plus des 2/3 de ce potentiel pourrait être mobilisé dans les 6 ans du PLH et 64%, sur le long terme, correspondant à une veille foncière.

**Près de 2 100 logements sont potentiellement réalisables à court et moyen terme, sur le temps PLH. Ce potentiel, qui ne peut prendre en compte la faisabilité réelle de l'ensemble des opérations et des gisements, indique que le territoire est en capacité de réaliser les objectifs en logements fixés dans le PLH, d'environ 720 logements sur les 6 ans du PLH. Ce potentiel apporte donc une garantie de capacité de réalisation.**

La production de logements abordables, estimée globalement à un potentiel de 200 logements dans les gisements et sites de projets, est fortement dépendante du total de logements qui sera produit au global.

Les capacités foncières sont, à plus de 50%, détenus par la polarité principale Apt-Gargas. Les potentiels de production de logements sont plus limités dans d'autres communes comme Roussillon, Castellet-en-Luberon et Gignac, où la tension est élevée entre les objectifs fixés dans le PLH et les potentiels et où près de 80% du potentiel nécessite d'être mobilisé pour atteindre les objectifs fixés.

#### Précautions

Le différentiel entre le potentiel estimé et les objectifs de production de logements renforce la nécessité de mettre en place une stratégie foncière. Elle doit permettre de prioriser les projets et de phaser la production de logements, pouvant réinterroger certaines réserves foncières dans les documents d'urbanisme.

Toutefois, une vigilance doit être portée sur les délais de livraison et de construction, auxquels s'ajoute le décalage entre le lancement des opérations, leur livraison et le remplissage de celles-ci, qui peuvent impliquer une surestimation des projets et des terrains disponibles sur la durée du PLH.

- **Dans les « sites de projets », plus de 1 020 logements pourraient être produits à horizon du PLH, dont environ 90 à destination du logement social.** Les communes devront veiller à respecter la programmation prévue dans les projets pour respecter l'ambition que se fixe le PLH.
- **S'ajoutent les potentiels fonciers situés « hors sites de projets », qui représentent environ 1 050 logements, dont 100 à destination du logement social.** Une vigilance devra être portée sur ces terrains, pour optimiser le foncier et produire une part de logements sociaux, en ciblant préférentiellement les secteurs situés à proximité des services, équipements, commerces.

Les tableaux ci-dessous synthétisent le potentiel de logements global dans le Pays d'Apt-Luberon. Les fiches par commune précisent pour les 25 communes le potentiel de logements en sites de projets et hors sites de projets, la part en logements locatifs sociaux et le phasage. Elles permettent d'estimer les capacités de production de logements de chaque commune et d'évaluer leurs capacités à répondre aux besoins en logements estimés.

## Synthèse des potentiels de logements sur la base du repérage des sites de projets et potentiels fonciers sur le Pays d'Apt-Luberon

	Total estimé à court-moyen-long terme	Total 6 ans		Potentiel à court terme (0-3 ans)				Potentiel à moyen terme (3-6 ans)				Potentiel restant (+ 6 ans)
		Total	abordable	Total	libre	abordable	Taux logements abordables	Total	libre	abordable	Taux logements abordables	Total
<b>Potentiel de logements en sites de projets</b>	1 791	1 022	92	490	443	47	10%	532	485	45	8%	769
<b>Potentiel de logements hors sites de projets</b>	3 976	1 053	104	535	482	53	10%	518	467	51	10%	2 922
<b>Total potentiel de logements</b>	5 767	2 075	196	1 025	925	100	10%	1 050	952	96	9%	3 691
<b>Estimation objectifs de production*</b>	/	789	125	316	269	46	15%	473	394	79	17%	

\*dont réinvestissement de la vacance

Les cartes en annexes, uniquement à destination des Communes, identifient les potentiels fonciers en sites de projets et hors sites de projets à court, moyen, long termes de chaque commune.



## Annexes

### ✓ Répartition des objectifs de croissance démographique par commune

		<i>Prolongement tendance sur taux 2008-2019</i>	<i>Objectifs croissance démo</i>			
		<b>2024</b>	<b>2030</b>	gains demo 2024-2030	Part gain démo (%/ total)	tx variation annuel 2024 2030
84003	Apt	10 989	11 430	441	41,5%	0,66
84047	Gargas	3 121	3 243	123	11,5%	0,65
	<b>Principaux</b>	14 108	14 671	564	53,0%	0,65
4045	Céreste	1 205	1 285	80	7,5%	1,08
84020	Bonnieux	1 121	1 224	103	9,7%	1,47
84051	Goult	1 067	1 085	18	1,7%	0,28
84102	Roussillon	1 288	1 295	7	0,6%	0,09
84118	Saint-Saturnin-lès-Apt	2 993	3 105	112	10,5%	0,61
	<b>Proximité</b>	7 675	7 994	319	30,0%	0,68
84032	Caseneuve	534	548	14	1,3%	0,42
84057	Joucas	362	381	19	1,8%	0,85
84058	Lacoste	423	473	50	4,7%	1,88
84073	Ménerbes	940	975	35	3,3%	0,61
84085	Murs	411	418	7	0,6%	0,27
84103	Rustrel	639	642	3	0,2%	0,07
84105	Saignon	886	890	4	0,4%	0,07
84112	Saint-Martin-de-Castillon	725	730	5	0,4%	0,11
84144	Viens	673	685	12	1,1%	0,30
84145	Villars	803	815	12	1,1%	0,24
	<b>Bourgs</b>	6 398	6 557	160	15,0%	0,41
84006	Auribeau	69	72	3	0,3%	0,79
84023	Buoux	73	75	2	0,2%	0,45
84033	Castellet-en-Luberon	127	129	2	0,2%	0,27
84048	Gignac	76	78	2	0,2%	0,42
84060	Lagarde-d'Apt	30	33	3	0,3%	1,42
84066	Lioux	309	312	3	0,3%	0,16
84114	Saint-Pantaléon	189	193	4	0,4%	0,39
84128	Sivergues	45	47	2	0,2%	0,68
	<b>Villages</b>	918	939	21	2,0%	0,38
	<b>Pays d'Apt-Luberon</b>	<b>29 098</b>	<b>30 161</b>	<b>1 063</b>	<b>100%</b>	<b>0,60</b>

✓ Répartition des objectifs de résidences secondaires par commune

		Prolongement tendance sur taux 2019-2024 (base 2008-2019)		Estimation 2030 : taux programmatique qui prend en compte les tendances passées et les volontés politiques Objectif RS=20% prod RS+RP (hors LV cf. SCoT) puis répartition / part des communes (base 2008-2019)				
		RS 2024	taux RS 2024	Gains RS 2024-2030	Var annuelle 2024-2030	Total RS 2030	Taux RS 2030	Ratio RS/(RP+RS) 2024-2030
84003	Apt	849	11,8%	70	12	919	12,6%	16,4%
84047	Gargas	240	13,8%	11	2	250	13,6%	10,3%
	<b>Principaux</b>	1 089	12,2%	81	13	1 169	12,8%	15,2%
4045	Céreste	211	19,4%	-10	-2	201	17,8%	
84020	Bonnieux	555	45,8%	6	1	560	43,5%	7,7%
84051	Goult	320	32,8%	13	2	333	32,9%	36,3%
84102	Roussillon	484	40,4%	22	4	506	40,8%	52,9%
84118	Saint-Saturnin-lès-Apt	709	30,4%	13	2	723	29,6%	12,7%
	<b>Proximité</b>	2 279	33,5%	43	7	2 322	32,7%	14,5%
84032	Caseneuve	108	27,3%	-1	0	107	26,3%	
84057	Joucas	139	38,3%	0	0	140	37,0%	2,9%
84058	Lacoste	200	42,4%	4	1	204	40,2%	11,9%
84073	Ménerbes	395	44,2%	0	0	395	42,8%	0,0%
84085	Murs	212	49,5%	3	1	215	49,0%	30,8%
84103	Rustrel	196	36,0%	13	2	209	36,8%	58,9%
84105	Saignon	256	32,5%	7	1	262	32,6%	34,4%
84112	Saint-Martin-de-Castillon	273	39,8%	7	1	280	39,8%	39,4%
84144	Viens	449	57,0%	26	4	475	57,2%	64,5%
84145	Villars	195	31,1%	10	2	204	31,3%	38,5%
	<b>Bourgs</b>	2 422	40,5%	84	14	2 506	40,2%	35,0%
84006	Auribeau	19	30,1%	0	0	18	28,9%	
84023	Buoux	36	35,1%	1	0	37	35,3%	23,1%
84033	Castellet-en-Luberon	28	24,5%	0	0	28	24,1%	-3,4%
84048	Gignac	23	35,7%	0	0	23	34,6%	4,1%
84060	Lagarde-d'Apt	23	50,0%	2	0	24	50,5%	0,0%
84066	Lioux	108	42,7%	7	1	115	43,4%	59,5%
84114	Saint-Pantaléon	26	18,8%	2	0	28	19,4%	30,6%
84128	Sivergues	32	57,0%	2	0	35	57,0%	59,3%
	<b>Villages</b>	295	35,2%	13	2	308	35,4%	37,5%
	<b>Pays d'Apt-Luberon</b>	<b>6 085</b>	<b>27,0%</b>	<b>206</b>	<b>34</b>	<b>6 292</b>	<b>27,0%</b>	<b>19,0%</b>

✓ Répartition des objectifs globaux de logements

		Population 2030	Evolution démo 2024- 2030	RP 2030	Evolution RP 2024- 2030	RS 2030	Evolution RS 2024- 2030	LV tot 2030	Evolution LV 2024- 2030	Parc 2030	Evolution Parc 2024- 2030
84003	Apt	11 430	441	5 831	358	919	70	541	-323	7 291	454
84047	Gargas	3 243	123	1 525	93	250	11	64	1	1 839	109
	<b>Principaux</b>	14 671	564	7 356	451	1 169	81	605	-322	9 130	563
4045	Céreste	1 285	80	651	55	201	-10	273	-5	1 124	47
84020	Bonnieux	1 224	103	640	68	560	6	88	2	1 287	78
84051	Goult	1 085	18	563	22	333	13	115	-1	1 011	37
84102	Roussillon	1 295	7	669	19	506	22	66	1	1 240	44
84118	Saint-Saturnin-lès-Apt	3 105	112	1 532	90	723	13	183	1	2 438	110
	<b>Proximité</b>	7 994	319	4 054	255	2 322	43	724	-2	7 100	316
84032	Caseneuve	548	14	259	12	107	-1	40	-1	407	12
84057	Joucas	381	19	195	14	140	0	42	-1	377	15
84058	Lacoste	473	50	242	31	204	4	59	-1	505	37
84073	Ménerbes	975	35	482	28	395	0	47	2	924	30
84085	Murs	418	7	199	8	215	3	24	0	438	12
84103	Rustrel	642	3	317	9	209	13	41	0	566	23
84105	Saignon	890	4	450	13	262	7	91	-2	803	20
84112	Saint-Martin-de-Castillon	730	5	377	11	280	7	46	0	704	20
84144	Viens	685	12	352	14	475	26	4	2	831	43
84145	Villars	815	12	404	15	204	10	43	0	651	26
	<b>Bourgs</b>	6 557	6 557	3 276	156	2 506	84	439	-1	6 221	254
84006	Auribeau	72	3	37	3	18	0	8	-1	63	2
84023	Boux	75	2	41	2	37	1	25	-3	103	3
84033	Castellet-en-Luberon	129	2	70	3	28	0	18	-3	116	3
84048	Gignac	78	2	42	2	23	0	1	0	67	2
84060	Lagarde-d'Apt	33	3	16	2	24	2	7	-1	48	4
84066	Lioux	312	3	142	5	115	7	8	1	265	12
84114	Saint-Pantaléon	193	4	98	5	28	2	17	-2	144	7
84128	Sivergues	47	2	24	2	35	2	2	0	61	4
	<b>Villages</b>	939	939	470	22	308	13	87	-9	865	37
	<b>Pays d'Apt-Luberon</b>	<b>30 161</b>	<b>1 063</b>	<b>15 156</b>	<b>883</b>	<b>6 292</b>	<b>206</b>	<b>1 855</b>	<b>-334</b>	<b>23 317</b>	<b>1 155</b>

✓ **Objectifs de production de logements locatifs sociaux**

	Objectif minimal quantifié à la commune (d'après le SCOT)	Objectif / effort collectif (proposition)		
		Objectif total PLH (6 ans)	Objectif court terme (0-3 ans)	Objectif moyen terme (3-6 ans)
Apt	61	70	30	40
Gargas	9	12	5	7
<b>Principaux</b>	70	82	35	47
Céreste	3	5	2	3
Bonnieux	3	5	2	3
Goult	2	3	1	2
Roussillon	2	3	1	2
Saint Saturnin-lès-Apt	10	15	5	10
<b>Proximité</b>	20	31	11	20
Caseneuve	?	1	0	9
Joucas	?	1	0	
Lacoste	?	12	12	
Ménerbes	?	1	0	
Murs	?	1	0	
Rustré	?	1	0	
Saignon	?	1	0	
Saint-Martin-de-Castillon	?	1	0	
Viens	?	1	0	
Villars	?	1	0	
<b>Bourgs</b>	?	21	12	2
Auribeau	?	/	/	
Buoux	?	1	0	
Castellet-en-Luberon	?	/	/	
Gignac	?	/	/	
Lagarde-d'Apt	?	/	/	
Lioux	?	1	0	
Saint-Pantaléon	?	/	/	
Sivergues	?	/	/	
<b>Villages</b>	?	2	0	
<b>Pays d'Apt-Luberon</b>	<b>?</b>	<b>136</b>	<b>58</b>	<b>78</b>