

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
SEANCE DU CONSEIL SYNDICAL DU 29 SEPTEMBRE 2005

Délibération n°2005-30

Date de convocation : 13/09/05
Nombre de délégués en exercice : 34
Titulaires : 20
Suppléants : 11
Absents non remplacés : 3
Votants : 31

L'an deux mil cinq, le vingt neuf septembre à dix sept heures, le Comité Syndical s'est réuni à Sorgues, au nombre prescrit par la loi, sous la Présidence de Monsieur Alain MILON.

ETAIENT PRESENTS :

TITULAIRES

M. BOUILLLOT - M. ALLEMAND - M. BUIS - M. RANDOULET - M. GRANIER - M. MAIGRE - M. BEL - M. DUPONT - M. ROUCH -
M. FIDELE - M. ROCHEBONNE - M. MILON - M. FOURMENT
M. STANZIONE - M. MOUREAU - M. GROS - M. MARGAILLAN - M. CHAMPEL
M. VERNET
Mme DEPOISIER

SUPPLEANTS

M. LELEU - Mme BERARD - M. QUIOT - M. GLASBERG - M. BERTLOT - M. BANACHE
M. BLANCO - Mme LAGET - M. PEREZ -
M. BLATIERE - M. LEMOSSE

ABSENT(S) NON REMPLACÉ(S) :

M. GUEDES - M. FORIEL DESTETZET - M. STACHETTI
Secrétaire de séance : M. FOURMENT

M. BOUILLLOT et M. ROUCHE arrivent après le vote de la délibération n°2005-19
M. MOUREAU arrive après le vote de la délibération n°2005-21



OBJET : Avis sur le projet de PLH de la Communauté de Communes des Sorgues du Comtat

Rapporteur : M. Christian GROS

Le Rapporteur expose :

La Communauté de Communes Les Sorgues du Comtat arrive au terme de sa démarche d'élaboration du Programme Local de l'Habitat engagée depuis presque un an.

En effet, l'attractivité du secteur ne se dément pas depuis plusieurs années et crée des tensions persistantes sur le marché du logement que l'action de la Communauté et des communes cherche à mieux prendre en compte.

Suite au comité technique validant le programme des actions, les Services de l'Etat ont demandé à la Communauté de Communes de solliciter l'avis du Conseil Syndical du SCOT sur la démarche de ce programme local de l'habitat.

Le Syndicat Mixte a en effet été associé dans la démarche en tant que partenaire aux instances de Pilotage, ainsi que l'Agence d'Urbanisme au titre du programme partenarial liant la Communauté de Communes et l'Agence.

Il convient de préciser également que durant les réunions de secteur du SCOT tenues avec les élus du bassin des Sorgues, la convergence d'analyse entre PLH et SCOT a été confirmée.

Un document de présentation et de synthèse des grandes orientations du PLH a été adressé aux conseillers syndicaux.

L'Assemblée est invitée à se prononcer à ce sujet.

Le Conseil Syndical après avoir entendu le rapporteur :

- EMET un avis favorable au projet de PLH de la Communauté de Communes des Sorgues du Comtat, tel que décrit dans le document ci après annexé.

Vote du Conseil : POUR : 31
 CONTRE : /
 ABSTENTION : /

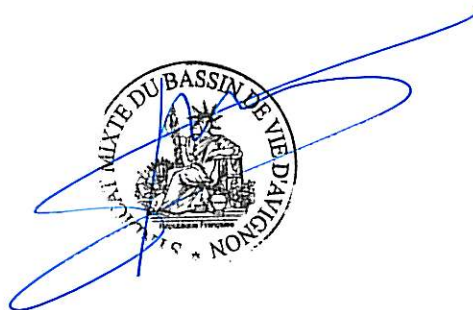
La délibération est adoptée à l'unanimité.

Le Président du Syndicat Mixte du Bassin de Vie d'Avignon certifie le caractère exécutoire de la présente décision.
Acte publié le :

. 11 OCT. 2005

Pour extrait conforme
Le Président

Alain MILON





**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
LES SORGUES DU COMTAT**

POSITIONNEMENT GEOGRAPHIQUE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES SORGUES DU COMTAT



— Limites de la Communauté de communes des Sorgues du Comtat
- - - Limites communales

Echelle : 1 / 100 000

DEFINITION

Le programme local de l'habitat définit, pour une durée au moins égale à six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

PRESENTATION DU CONTEXTE

La Communauté de Communes Les Sorgues du Comtat est située au cœur de l'aire urbaine Avignon – Carpentras. Du fait de son positionnement, ce territoire connaît une croissance démographique et un développement économique important depuis une vingtaine d'années. Cette croissance récente participe ainsi d'un mouvement de périurbanisation que la communauté maîtrise plus ou moins. Le dynamisme de ce secteur attire en effet par opportunisme foncier de plus en plus de fonctions centrales qui se délocalisent là « où il y a de la place ». Ce fort dynamisme se doit d'être contenu afin d'assurer un développement à long terme. La politique de l'habitat peut servir de base à cette stratégie, en accompagnement des enjeux économiques présents sur la Communauté de Communes.

Ces données de contexte vont être centrales dans la définition de la politique de l'habitat, dont le positionnement géographique favorable lui confère également une responsabilité quant à mise en œuvre de la diversité et de la mixité de l'habitat.

Les objectifs à atteindre au travers de la politique de l'habitat sont notamment de :

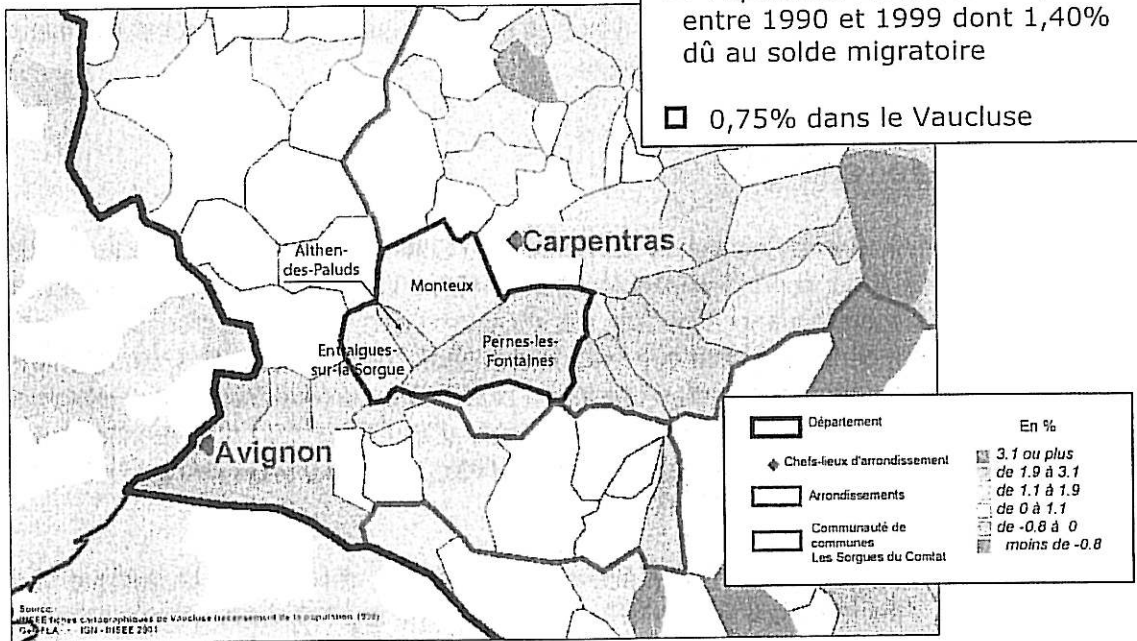
- Permettre d'organiser au mieux le développement, et en particulier fournir les éléments de maîtrise de l'étalement urbain et de ses conséquences négatives. Dans ce but, l'étude tient compte des aspects majeurs de l'aménagement du territoire (environnement, déplacements, activités, services,...)
- Se situer en étroite cohérence avec les options prises en matière de développement économique. Il s'agit d'opérer des arbitrages stratégiques entre logements et activités, dans le souci du meilleur équilibre possible entre résidences et emplois
- Stabiliser au mieux les populations nouvelles, d'adapter au mieux l'offre en logements aux structures familiales, aux conditions de ressources et aux perspectives de cursus résidentiels de ces ménages. Les besoins induits en matière d'équipements, de services seront également pris en compte
- Assurer les conditions de la mixité sociale mais également de la mixité entre générations grâce à une offre de logements diversifiée et de qualité, pour tous les habitants déjà présents sur le territoire ou à venir.

L'étude du PLH se déroule en trois temps :

- un **diagnostic partagé** sur la problématique de l'habitat dans l'aire d'étude, aux différentes échelles, et avec l'ensemble des acteurs, sur le thème de l'habitat et au regard du contexte économique, social et de l'aménagement du territoire.
- La **définition des ambitions** pour une politique de l'habitat cohérente, en partant d'un constat prospectif et dans le souci d'un travail partenarial avec les acteurs publics et privés de l'habitat : évaluation de la quantité et de la nature des besoins
- La **construction d'une politique et d'un projet de développement de l'habitat** adapté au contexte de la Communauté de Communes et de chacune des communes qui la composent et partagée par l'ensemble des acteurs.

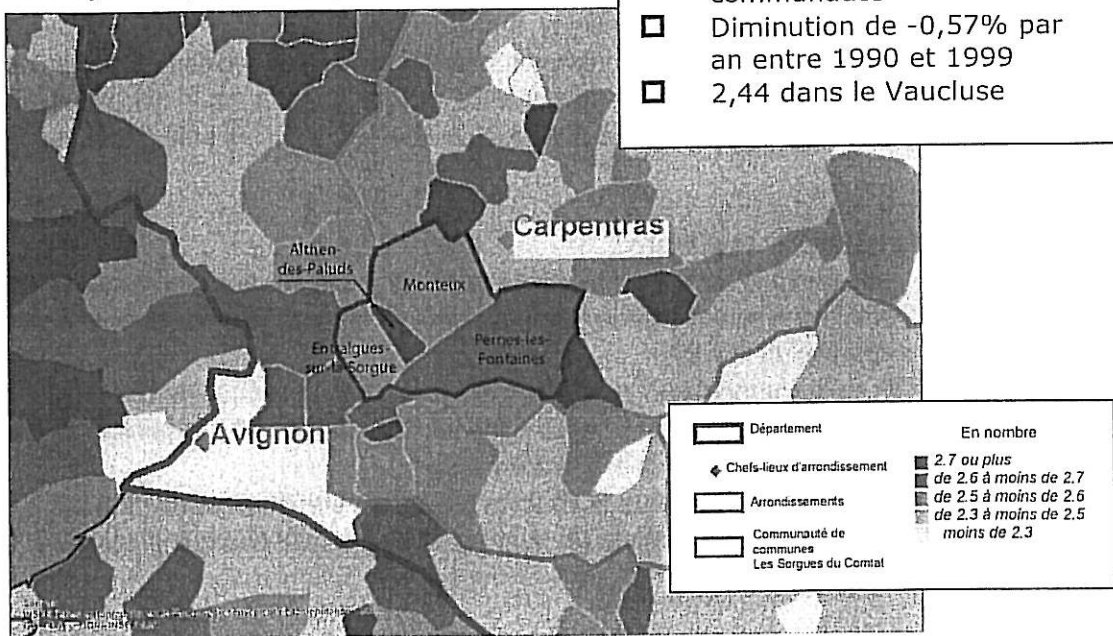
PLUS DE 30 000 HABITANTS EN 2004

Taux d'évolution annuel de 1990 à 1999



LA TAILLE DES MENAGES DIMINUE ET GENERE DES BESOINS EN LOGEMENTS

Nombre moyen de personnes par ménages



LE DIAGNOSTIC

➤ LE CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'HABITAT DANS LA CC DES SORGUES DU COMTAT

- Cette intercommunalité compte, en 1999, **28 334 habitants**, soit une augmentation moyenne annuelle de +1,93%, très supérieure à la moyenne départementale (0,75%).
- Le **solde migratoire** a fortement augmenté sur cette dernière période (+1,40%) la position stratégique du territoire entre les bassins de Carpentras et d'Avignon attirant fortement des ménages en voie d'accession à la propriété. Les communes développent ainsi un parc de maisons pour accueillir des ménages avec enfant.
- En témoigne l'**indice de jeunesse** relativement élevé de **1,32 personnes**, supérieur à la moyenne départementale (1,13), ce qui concorde avec une diminution relativement lente de la taille des ménages (-0,57%, conformément à la moyenne départementale).
- Le **taux d'emploi**, inférieur à 1, (0,62), se situe au-dessous de la moyenne du Vaucluse (1,03). En effet, malgré le développement récent et progressif d'activités économiques, le territoire reste encore avant tout une zone périphérique résidentielle pour des actifs des bassins avignonnais (34% des actifs de la CC y travaillent) et de Carpentras (qui attire 17% des actifs).
- Cette dynamique dans son ensemble paraît tirer vers le haut le niveau de vie des ménages. Le **niveau de revenus moyen a globalement augmenté** (+ 14% entre 1990 et 1998) et la part des foyers non imposés a diminué.
- Sur ce territoire principalement résidentiel, la part de la vacance (5,2%) et des résidences secondaires (2,4%) est faible.
- Le développement pavillonnaire transparait dans la typologie du parc : le collectif reste minoritaire (15%), et près des trois quarts des logements (74%) comportent 4 pièces ou plus. Le parc est récent avec 18,4% des logements sont postérieurs à 1990.
- Un habitant sur trois est locataire de son logement dans l'agglomération. Le **parc locatif social s'élève quant à lui à 879 logements** en 2004 (soit 7,5% des résidences principales). L'offre est répartie entre les communes, à l'exception d'Althen.
- Concernant le confort du parc, les données issues du fichier de impôts (Filocom) recensent, en 2001, **6,7% des logements en état médiocre à très médiocre**.

➤ DIAGNOSTIC DES DIFFERENTS SEGMENTS DE MARCHE

- **Le marché est principalement tourné vers l'accession, en individuel**

Typique des communes périurbaines d'une grosse agglomération, l'habitat se développe pour répondre aux besoins de ménages en évolution de parcours résidentiels : précédemment locataires en cœur d'agglomération, ils cherchent à réaliser leur projet d'accession dans un territoire si possible proche de leur lieu d'emploi. La demande est forte, la tension monte en même temps que les prix. La Communauté de Communes est bien placée pour satisfaire ces besoins d'agglomération, mais c'est en réalité la stratégie de l'offre qui domine, maîtrisée par le secteur privé mais « dimensionnée » par les documents d'urbanisme.

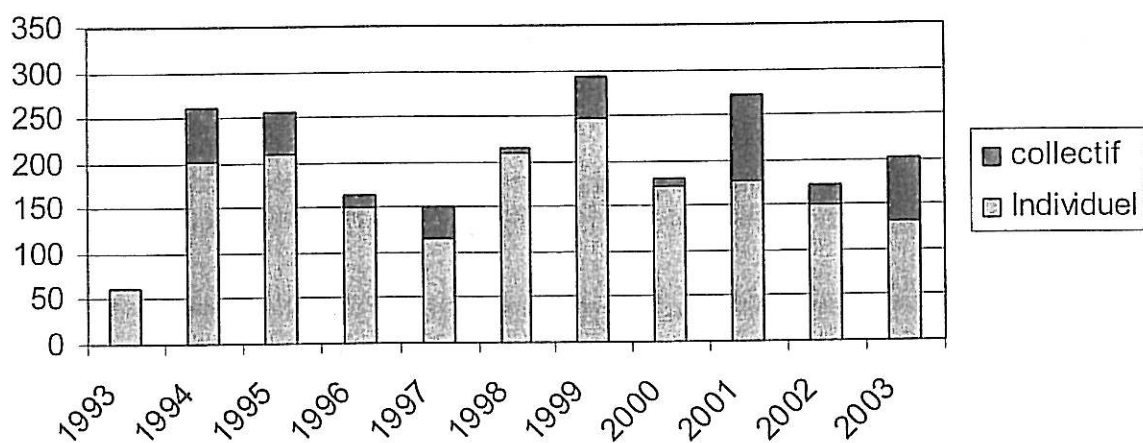
- **Une relative diversification, via les programmes en défiscalisation**

La diversification de l'offre est impulsée par le privé et l'émergence de produits en défiscalisation, individuels mais aussi collectifs, ce qui représente une évolution importante. L'émergence de nouvelles formes urbaines donne le ton d'un nouveau mode de développement mais ces produits satisfont souvent une clientèle extérieure au territoire, jouant ainsi encore sur les migrations résidentielles.

UN RYTHME DE CONSTRUCTION GLOBALEMENT STABLE DEPUIS 1990

- 239 par an sur la période 1990-1999
- En moyenne 224 logements depuis 1999
- Une majorité de logements individuels

Types de logements construits de 1993 à 2003
sur le territoire de la Communauté de communes



UN PARC LOCATIF SOCIAL ENCORE LIMITE

Répartition des logements
locatifs sociaux en 2004

	Logements locatifs sociaux					
	en individuel		en collectif		Total	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Althen-des-Paluds	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Entraigues-sur-la-Sorgue	41	15,2%	228	84,8%	269	30,6%
Monteux	59	13,8%	367	86,2%	426	48,5%
Pernes-les-Fontaines	44	23,9%	140	76,1%	184	20,9%
CC Sorgues du Comtat	144	16,4%	735	83,6%	879	100,0%

Source : DDE84 - Service Logement - 2004

- 7,5% de logements HLM en 2004 dont la moitié à Monteux

- Le parc locatif social est très en dessous de la demande

En individuel comme en collectif, l'offre locative sociale est insuffisante sur ce territoire en plein développement économique. Passé très rapidement du rural à l'urbain, le territoire connaît toujours un retard difficile à rattraper alors que les prix du foncier se sont envolés. Néanmoins la demande locale est présente, les ménages à revenus modestes à moyens peuvent prétendre à un logement conventionné, cela devient même leur seul recours.

- Une impression de « surchauffe », entretenue un peu artificiellement par les vendeurs

Il semble y avoir constitution de stocks sur le marché de la revente, liés à des espoirs de gains bien supérieurs à la valeur du marché (pourtant déjà élevée). Les transactions s'effectuent néanmoins à un niveau moindre.

➤ **CLIENTELE ET PARCOURS RESIDENTIELS**

- **Les ménages les plus modestes** se retrouvent progressivement exclus du territoire avec l'augmentation des prix depuis plusieurs années. L'insertion dans le parc locatif, privé comme public, est difficile quand on est peu ou mal solvabilisé.

- **Le territoire reste attractif pour des ménages extérieurs** se repositionnant dans l'aire avignonnaise, principalement intéressés par de l'accession, en individuel

- Dans un contexte de tension globale, on note le « **paradoxe** » de **surabondance en offre intermédiaire**, dont la clientèle est recrutée au-delà de l'aire d'Avignon. Des risques de vacance pourraient apparaître à moyen terme.

- Le territoire n'a pas eu jusqu'ici à se repositionner sur **des logements spécifiques pour certaines clientèles** (jeunes, personnes âgées...) mais il faudra toutefois en surveiller les évolutions.

➤ **LES ENJEUX D'UNE POLITIQUE DE L'HABITAT**

Située à un tournant stratégique en matière de développement, la Communauté de communes compte rechercher un équilibre optimal entre emplois et résidents. Pour ne pas compromettre ce projet, elle doit veiller à rétablir une plus grande diversité de l'habitat.

La Communauté de communes est en position de choix car l'attractivité est réelle sur ce territoire de plus de 30 000 habitants, qui génèrent également des besoins propres.

Quantitativement, le marché repose sur une stratégie de l'offre, qualitativement, la dynamique doit favoriser la diversité. Face à ce constat, les enjeux d'une politique de l'habitat peuvent s'exprimer ainsi :

- ① Répondre à la demande de logement dans un souci de développement équilibré du territoire dans son ensemble.
- ② Cadrer l'importance, la nature et la qualité de l'habitat, c'est-à-dire donner les règles précises d'un développement urbain choisi, ce qui passe par une action foncière ferme.
- ③ Prendre en compte la diversité des situations des ménages pour répondre au plus près de la demande.
- ③ Définir, partager et communiquer les objectifs de la politique de l'habitat, ouvrir le partenariat aux acteurs autres que les collectivités.
- ③ S'attacher aussi à répondre aux orientations de la loi SRU, en déclinant des objectifs par commune, et en se plaçant dans le contexte de déconcentration des crédits d'Etat des aides à la pierre et à l'amélioration de l'habitat. La définition de l'intérêt communautaire en la matière aura une place essentielle.

CONSTRUIRE ENVIRON 380 LOGEMENTS PAR AN

POUR ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Types de besoins	Hypothèse « fil de l'eau »	Hypothèse haute calée sur le profil départemental	Hypothèse de l'attractivité maîtrisée
Besoins liés à l'évolution démographique	304 90,5%	150 75,7%	333 88,3%
dont Desserrement	60 18%	60 30,6%	76 20,2%
Réserves pour la fluidité du parc	23 6,9%	22 11,1%	33 8,8%
Besoins liés au renouvellement du parc	9 2,6%	26 13,1%	11 2,9%
TOTAL	336	198	377

L'EVALUATION DES BESOINS

Pour cadrer les besoins en logements sur l'ensemble du territoire, trois hypothèses ont été proposées :

- **une hypothèse « fil de l'eau »** qui poursuit les évolutions observées entre 1990 et 1999 dans la communauté de communes. Elle permet de prendre conscience de l'impact de l'augmentation démographique dans les besoins exprimés, notamment sur le desserrement. On constate en effet que le fil de l'eau à venir sera sensiblement supérieur à ce qui a été produit ces dernières années.
- **une hypothèse calée sur les tendances départementales.** Cette hypothèse lisse les indicateurs et la spécificité du territoire de la communauté n'est plus prise en compte. Elle devient l'hypothèse basse, mais cependant, reste supérieure à ce qui vient d'être produit.
- **une hypothèse dite « de l'attractivité maîtrisée »** qui correspondrait à un choix de développement résidentiel ambitieux mais assumé, pour faire face aux besoins induits par la création d'emploi. Cette hypothèse est l'expression de la volonté politique du territoire d'organiser et de maîtriser son développement. Elle conduit à un quasi doublement de l'offre de logement pour les années à venir.

L'hypothèse de l'attractivité maîtrisée suppose le choix d'une croissance beaucoup plus soutenue, à l'appui de l'ambition affichée pour son développement économique. Par ailleurs, les besoins en desserrement se feraient plus importants, avec un rythme de baisse de la taille des ménages plus important que celui enregistré jusqu'alors. Cette dernière hypothèse conduit à un rythme de production de **377 logements par an, soit une nette augmentation (de l'ordre de +68%) par rapport aux 224 logements enregistrés entre 1999 et 2003.**

Vraisemblablement, l'attractivité du territoire et la tension ressenties ces dernières années devraient s'accroître dans un avenir proche. Il convient donc de choisir un objectif de construction qui permette d'anticiper ce phénomène.

On retient le cœur de cible de 380 logements par an pour décliner les besoins par produit. Le positionnement de la communauté en termes de choix de développement pour le territoire amènera à se situer plus précisément par rapport à cet objectif

POUR LE DESSERREMENT

Le besoin de desserrement des ménages recouvre des situations et des cas extrêmement diversifiés :

- jeunes ménages en situation de décohabitation : isolés, couples avec ou sans enfants
- familles monoparentales suite à divorce ou séparation...
- personnes âgées ...

Locatif social (HLM et conventionné privé)	50 %
PLS : locatif intermédiaire	10%
Accession très sociale	5 %
Accession intermédiaire (PTZ)	10%
Marché libre (accession/ locatif)	25 %

POUR LE RENOUELEMENT DU PARC

La production de logements au titre du renouvellement est censée apporter une réponse :

- aux ménages en situation d'inconfort, de précarité ou d'insalubrité : logements à reconstruire
- aux logements détruits pour diverses raisons (inconfort, opération d'urbanisme, illégalité...)
- aux logements ayant changé de destination (activités, bureaux...)

Locatif social (HLM et conventionné privé)	30 %
PLS : locatif intermédiaire	10%
Accession très sociale	0 %
Accession intermédiaire (PTZ)	10%
Marché libre (accession/ locatif)	50 %

POUR LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Le Profil de la demande

- Toutes les catégories de ménages souhaitant s'établir ou évoluer dans leur parcours résidentiel dans la communauté des communes, en fonction de la structure du ménage, ses composantes et ses évolutions.

Locatif social (HLM et conventionné privé)	5 %
PLS : locatif intermédiaire	5%
Accession très sociale	10 %
Accession intermédiaire (PTZ)	25%
Marché libre (accession/ locatif)	55 %

POUR LA FLUIDITE

Tous les segments de marché peuvent concourir à cette fluidité mais le choix porte plutôt sur des produits classiques

Locatif social (HLM et conventionné privé)	25 %
PLS : locatif intermédiaire	0%
Accession très sociale	0 %
Accession intermédiaire (PTZ)	25%
Marché libre (accession/ locatif)	50 %

La seconde partie de l'évaluation des besoins consiste à définir, selon la nature des besoins, le type de produits à développer.

Il y a ainsi des questions de choix à assumer au travers d'une ambition sur telle ou telle composante de l'évaluation :

- sur le desserrement des ménages en premier lieu, principale source d'expression de besoins sur laquelle les collectivités peuvent intervenir,
- sur la volonté (ou la capacité) d'accueillir plus ou moins d'habitants sur le territoire de la communauté même, dans un contexte de forte pression à l'échelle régionale mais également dans l'optique d'un développement maîtrisé souhaité par les élus.

C'est à partir du chiffre haut pressenti de 380 logements par an qu'une déclinaison par grandes typologies de produits est proposée :

- les **logements locatifs aidés**, allant du très social (le plus important) à l'intermédiaire (plus marginal, selon la mise en place du PLS proposé par les bailleurs sociaux),
- **l'accession sociale**, avec des produits à développer et à créer, qui devraient être une réponse que les ménages pourraient trouver dans les opérations d'aménagement ou en diffus,
- les **produits d'accession intermédiaire**, correspondent à un besoin des ménages en cours d'évolution de cursus résidentiel, aujourd'hui mal pris en compte faute d'une politique tournée vers ces ménages,
- le **champ du privé**, qui est en fait large puisqu'il recouvre tant les produits d'accession libre individuelle (lotissement, détachements parcellaires...) que du collectif en accession, ou encore qui se présente comme résultat d'investissements locatifs défiscalisés (dispositif De Robien).

Traduction en nombre de logements

En six ans, la communauté de communes doit prévoir la réponse aux besoins estimés de 2 280 logements, qui répondront à ces besoins :

2 280 logements nouveaux en 6 ans	}	Desserrement	⇒	24%	⇒	547
		Renouvellement	⇒	8%	⇒	182
		Croissance démographique	⇒	59%	⇒	1 345
		Fluidité	⇒	9%	⇒	205

En nombre de logements par grande catégorie, cela conduit à l'évaluation suivante :

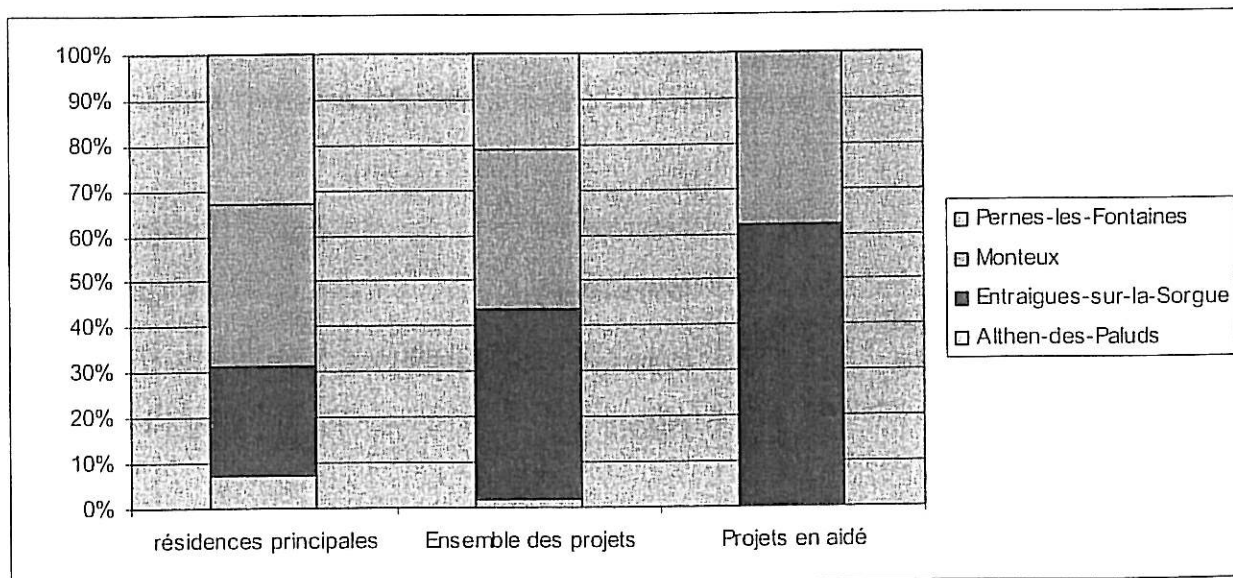
	Desserrement	Renouvellement	Croissance démographique	Fluidité	TOTAL sur 6 ans	Par an	Soit en %
Locatif aidé	274	55	67	51	447	74	20%
PLS	55	18	67	-	140	23	6%
Accession sociale	27	-	135	-	162	27	7%
Accession intermédiaire (type PTZ)	55	18	336	51	461	77	20%
Marché privé (accession/locatif)	137	91	740	103	1070	178	47%
TOTAL	547	182	1345	205	2280	380	100%

BILAN GLOBAL DES PROJETS EN COURS

POUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

- ❑ 2 142 logements « réalisables » à l'horizon 2010 : quantitatif bon par rapport à l'objectif PLH (2 280)
- ❑ 342 logements aidés (57/an), avec :
 - Peu de PLUS encore déterminé
 - Du PLS surtout
 - Hors accession sociale

- ❑ Rappel de l'objectif SRU : 65 logements par an sur 20 ans



➤ **Le logement des personnes handicapées : être attentifs**

- Appliquer les normes en vigueur
- Veiller à la réalisation dans chaque programme de 20 logements, d'un ou deux logements adaptés aux personnes handicapées, qu'elles soient seules ou en famille, en fonction de la demande

➤ **La question de l'hébergement d'urgence et du logement temporaire**

- Assurer la production de logements adaptés à la sortie de l'urgence et du temporaire : fixer un objectif de création de logements adaptés type PLAi (suggestion de 5 à 10% de l'objectif du locatif aidé)
- Renforcer les moyens d'accompagnement et de prise en charge de ces publics à l'appui des associations oeuvrant sur le logement des personnes défavorisées

4. **L'ORGANISATION DU SUIVI ET DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE**

➤ **Constituer un observatoire dynamique du logement et plus largement de l'habitat**

- Faire vivre les éléments et les outils de connaissances développés dans le cadre de l'élaboration du PLH
- Avoir une connaissance en temps réel de la demande et de l'offre : suivi de la programmation
- Aider à la décision politique

➤ **Mise en place d'une plate-forme de l'habitat**

- Suivre et recadrer le PLH, notamment dans son soutien aux actions de construction : en lien avec les partenaires
- Initier des réflexions particulières sur des problématiques émergentes
- Animation partenariale de la politique

VERS LA TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS

LES PROJETS ET PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

AU SERVICE DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT



LE PROGRAMME DES ACTIONS

1. METTRE EN ŒUVRE LA PROGRAMMATION

- **Un programme d'action foncière : la véritable action levier**
 - Connaissance du marché foncier et de l'immobilier pour une stratégie foncière
 - Stratégie foncière pour le logement aidé locatif : un PAF
 - Mobiliser les outils existants de la maîtrise du foncier (DPU, ZAD, DUP)
 - Se rendre acquéreur de 5 ha par an

- **L'application de principes de mixité**
 - Inciter à la diversité de l'habitat au travers des opérations d'aménagement : financement de la surcharge foncière pour le locatif mais aussi pour l'accession sociale
 - Participation au financement des produits destinés aux publics fragiles : de 0 à 5 000 € par logement suivant la difficulté et au regard du programme d'ensemble
 - Participation financière pour favoriser les opérations locatives
 - Mobilisation des outils qui considèrent aussi le secteur privé (VEFA, emplacements réservés...)

- **L'ambition d'un développement urbain maîtrisé**
 - Mobiliser les pratiques complexes d'aménagement du territoire : des documents d'urbanisme aux phases opérationnelles (ZAC, Lotissement)
 - La préoccupation pour le développement durable de l'habitat

2. VEILLER AU CONFORT DES LOGEMENTS EXISTANTS

- **Mettre en place un Programme d'Intérêt Général** sur l'ensemble de la communauté, au regard des potentiels identifiés notamment en logements vacants : soutien de la Communauté de Communes aux dispositifs d'amélioration
- **Accompagner les besoins de mise aux normes du parc privé et social : réhabilitation de l'existant**
 - Soutien aux dispositifs d'adaptation et d'amélioration dans le cas de patrimoine conventionné
 - Amélioration du parc social ancien pour tenir compte des évolutions de clientèles logées (personnes âgées)

3. CIBLER L'ACTION DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES SUR UN CERTAIN NOMBRE DE CLIENTELES SPECIFIQUES

- **Le logement des jeunes actifs : une priorité pour l'équilibre économique du territoire**
 - Favoriser la sortie de logements très bon marché et de petite taille, avec une certaine mixité des réponses aux besoins diversifiés de jeunes : 30% de T2 / T3

- **Le logement des personnes âgées : anticiper**
 - Participer à l'étude de faisabilité montage d'une structure spécialisée pour personnes dépendantes (EHPAD) et recenser la demande
 - Prévoir la construction de logements durables pour une population vieillissante
 - Mettre en place un dispositif « CLIC » pour rendre possible le maintien à domicile grâce à la disponibilité effective de personnels compétents

PROPOSITION INDICATIVE DE VENTILATION SUR LE TERRITOIRE

COMMUNES	TOTAL 97 LOGEMENTS LOCATIFS PAR AN	RAPPEL LOI SRU A TITRE INDICATIF : 65 PAR AN
Althen-des-Paluds	2	0
Entraigues-sur-la-Sorgue	22	15
Monteux	32	21
Pernes-les-Fontaines	41	29
TOTAL Communauté Communes	97	65