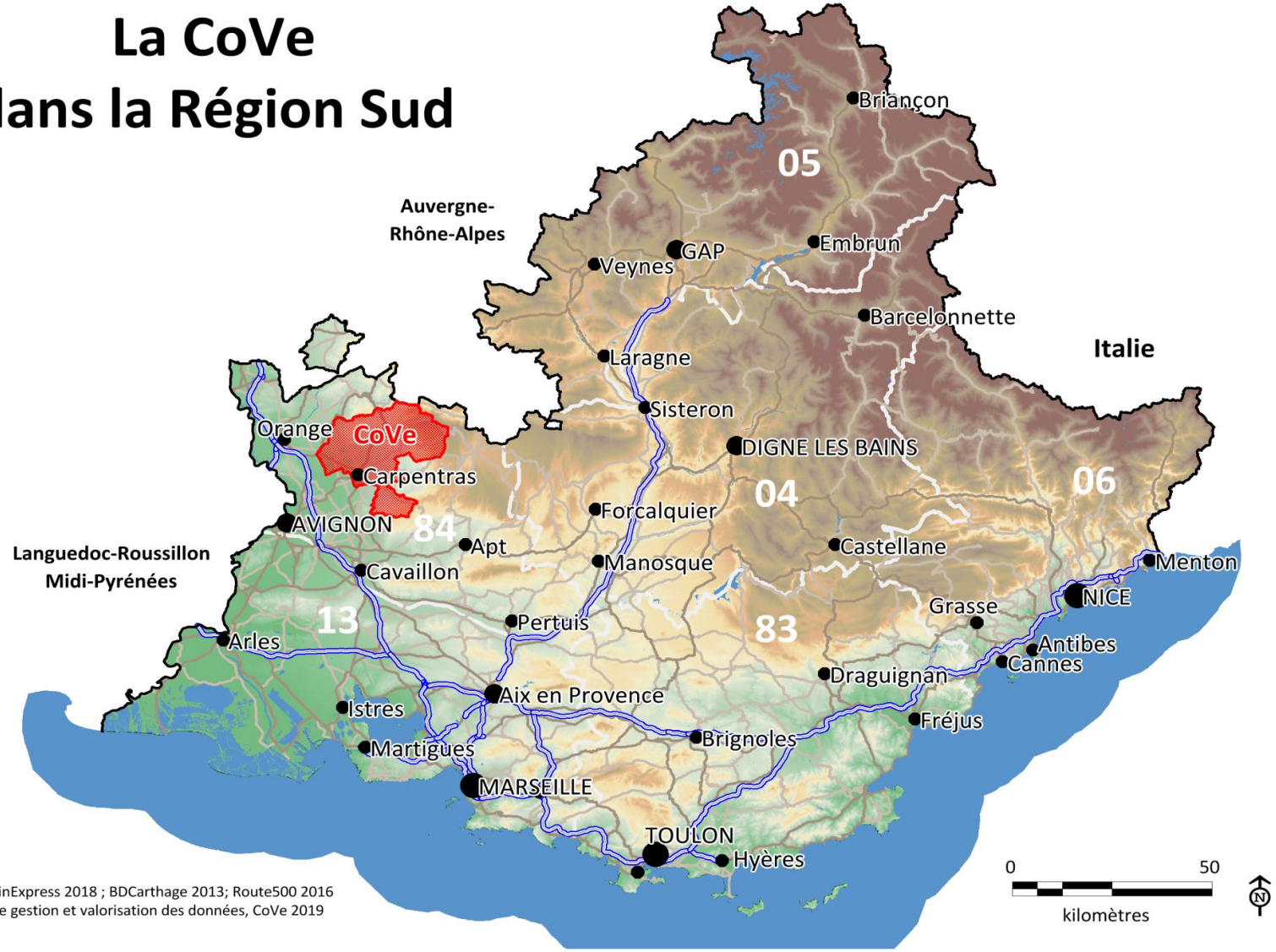
Réseau des acteurs de l'habitat Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse
19 septembre 2019

Réinvestir les centres anciens: une stratégie de territoire pour la CoVe, l'habitat au cœur de l'aménagement

Monsieur Gilles Vève, 1er Vice-président de la CoVe

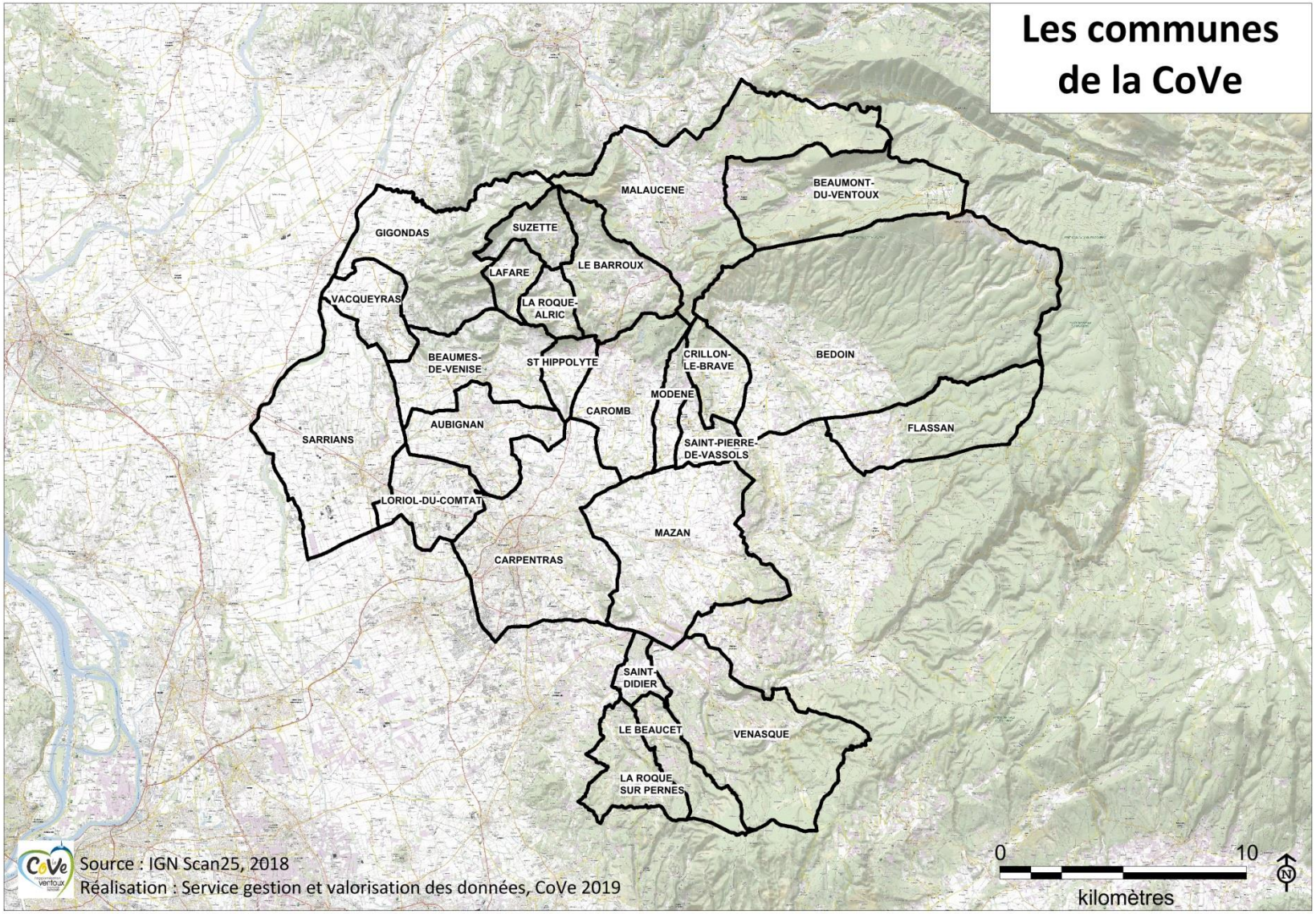
PRÉSENTATION DU TERRITOIRE ET DE SES GRANDS ENJEUX

La CoVe dans la Région Sud



Sources : IGN AdminExpress 2018 ; BDCarthage 2013; Route500 2016
Réalisation : Service gestion et valorisation des données, CoVe 2019

Un territoire marqué par la présence du Ventoux



Opération Sadolet - Carpentras

Carpentras – Inguimbertine et parkings des Platanes

Beaumes de Venise

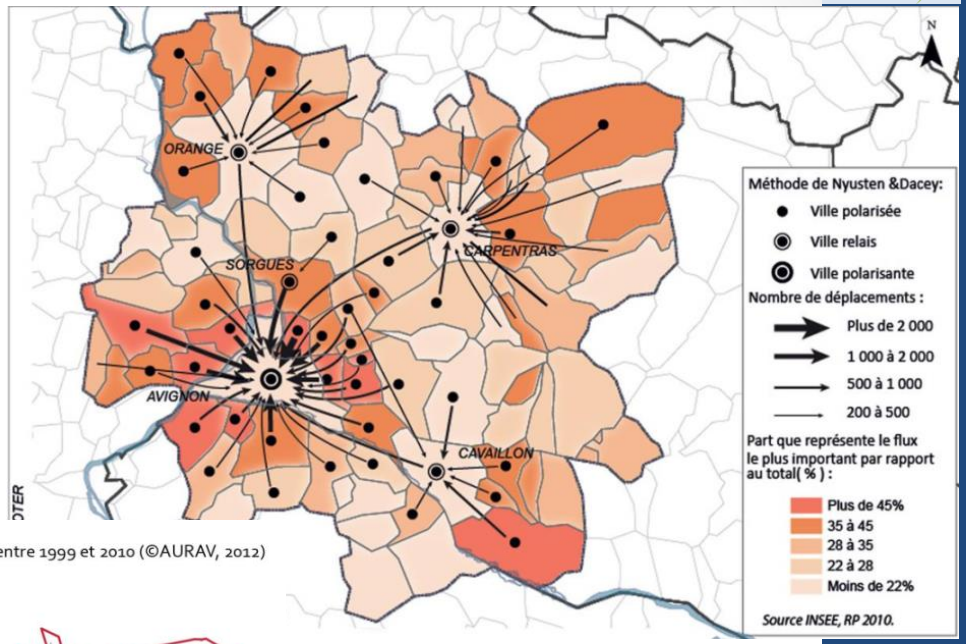
Vacqueyras

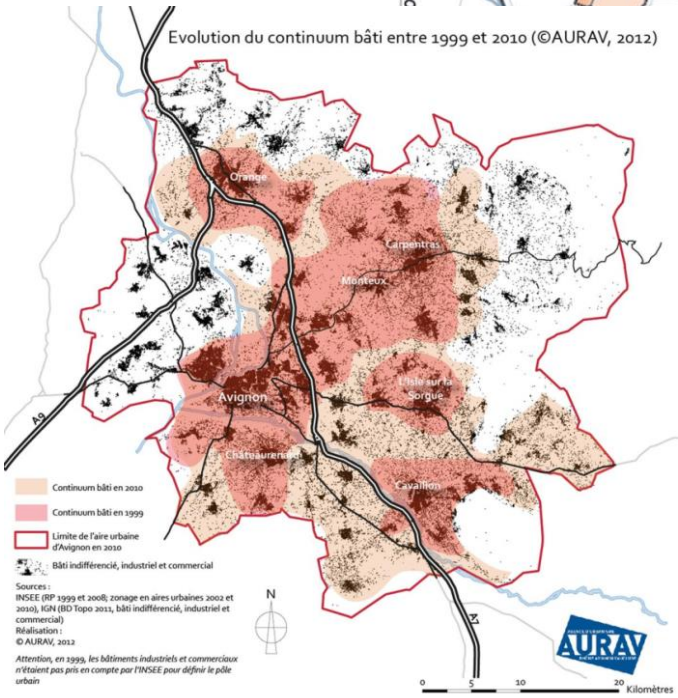
Sarrians

Malaucène

Un territoire qui fonctionne avec l'aire urbaine avignonnaise

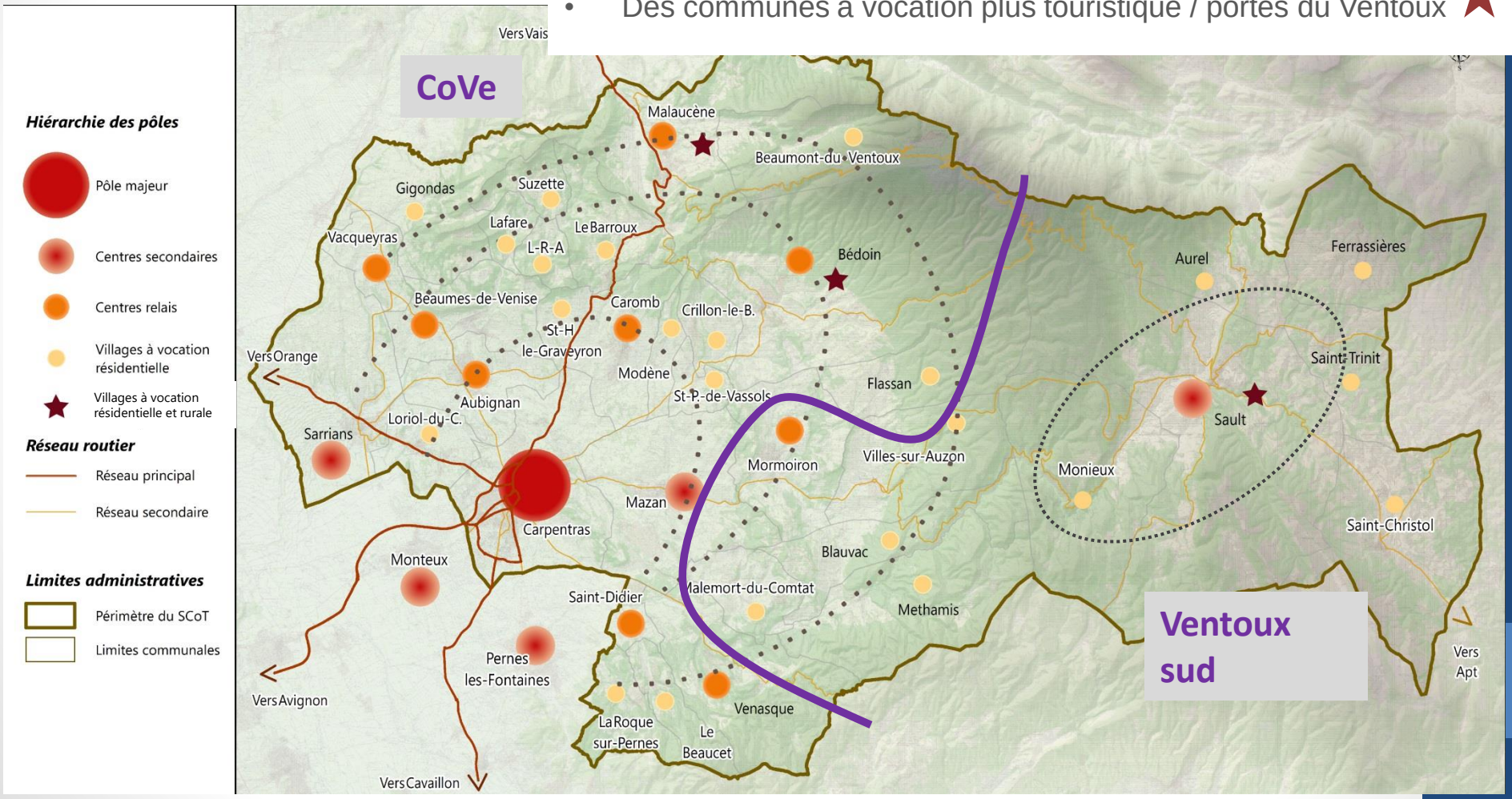
- La partie est du territoire intégrée dans l'aire urbaine d'Avignon
- Le reste du territoire: plus rural, marqué par l'activité agricole et par le tourisme
- Un développement important de la périurbanisation
- Des centres anciens qui manquent d'attractivité et qui sont inadaptés à la demande actuelle
- Une consommation d'espace importante



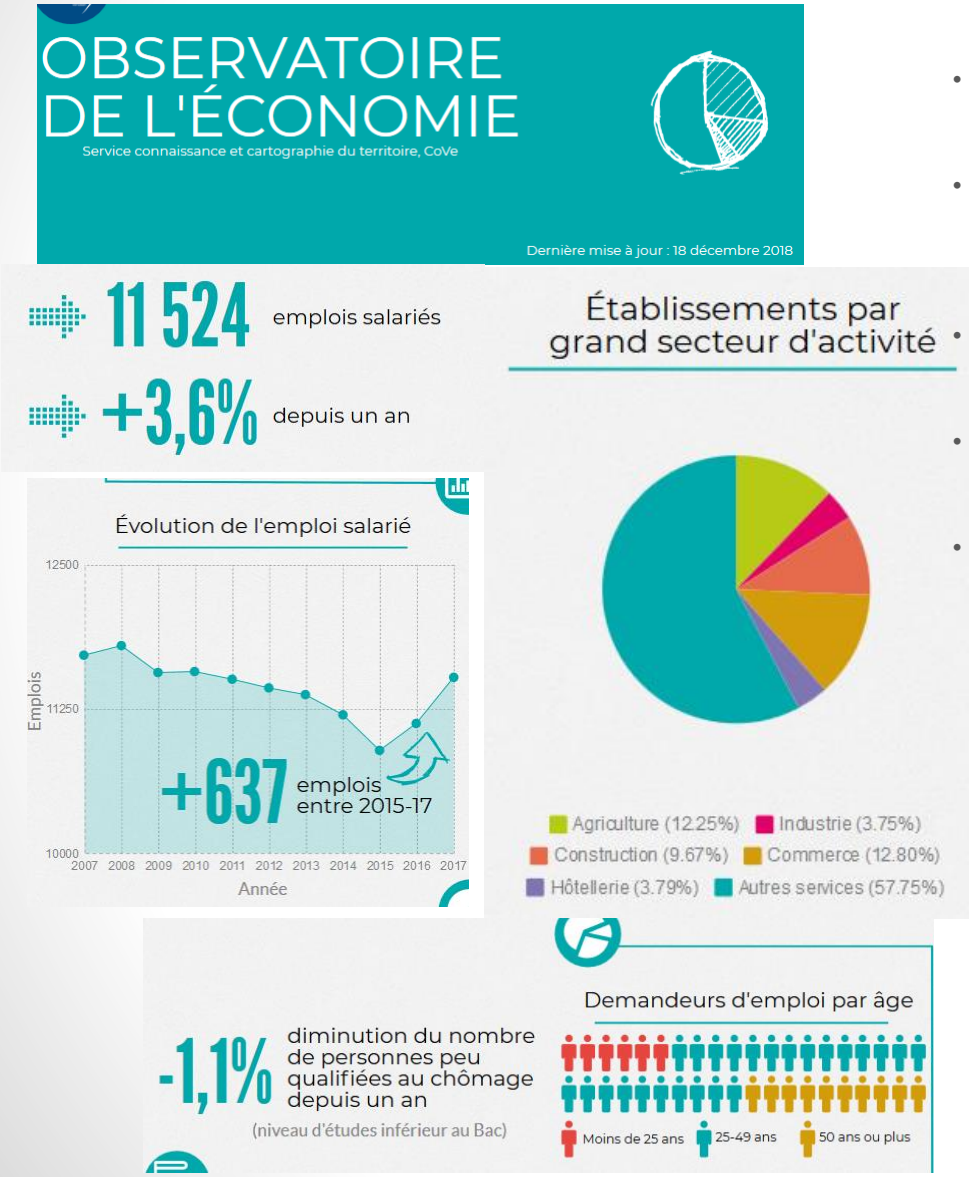


Les grands équilibres du fonctionnement territorial

- Un bassin de vie cohérent SCOT/CoVe/CC Ventoux sud
- Une armature urbaine polarisée par Carpentras et la première couronne des communes périurbaines
- Des communes à vocation plus touristique / portes du Ventoux ★



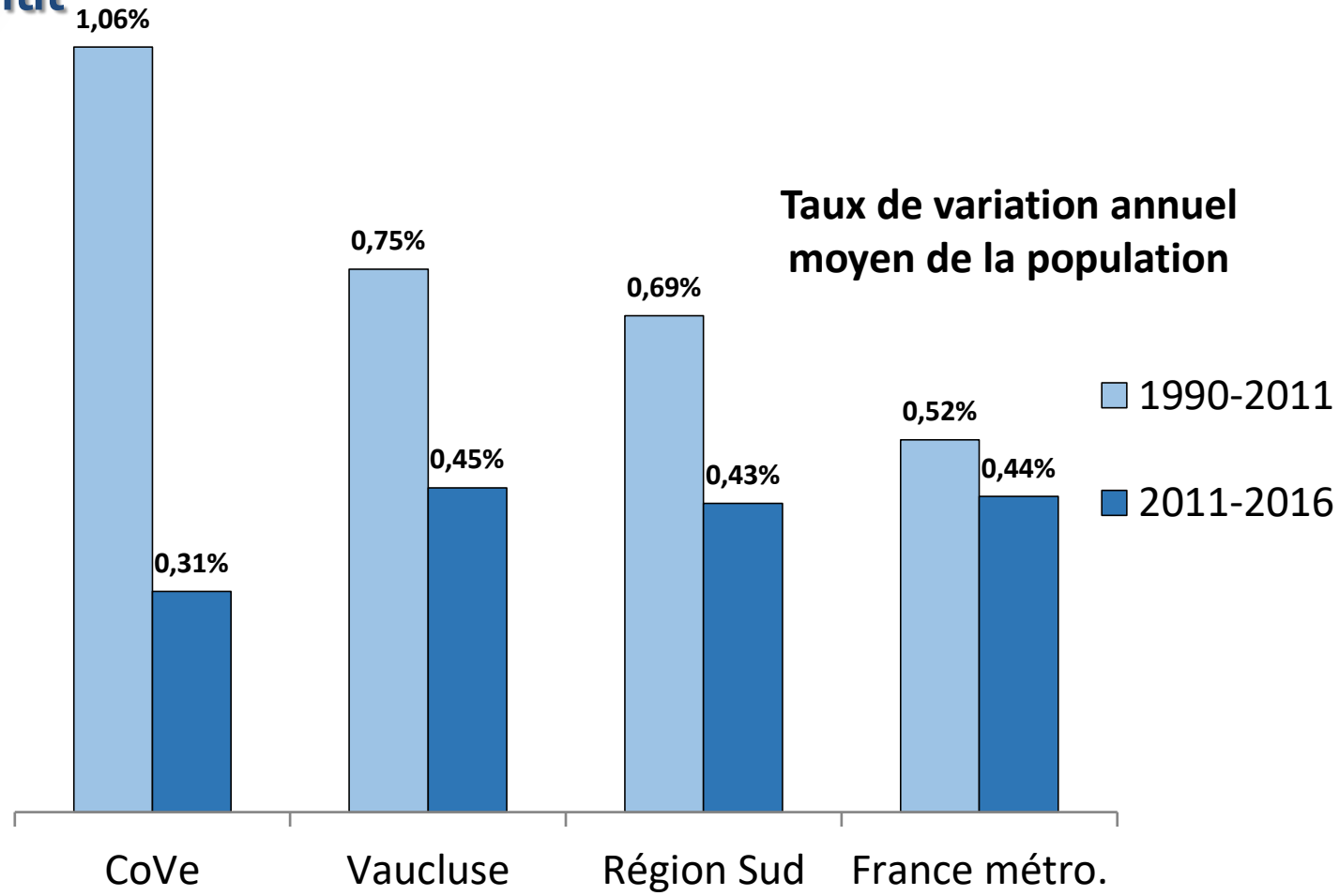
Une activité économique qui se dynamise



- Une économie avant tout résidentialisée (part des services et du commerce)
- Mais d'autres secteurs clé: agri/agro; BTP; loisirs et tourisme
- Carpentras et la plaine urbaine: forte concentration des activités économiques (forte polarisation)
- Sur le reste du territoire: productions agricoles et tourisme
- De nombreux actifs travaillent à l'extérieur du territoire
- Un territoire qui se dynamise :
  - L'immobilier d'entreprises porté par la CoVe
  - Des espaces d'activités économiques de qualité
  - Une place forte du numérique: un tiers lieu numérique dans l'ancienne Gare de Carpentras
  - Un fort développement de l'activité touristique (qualité du cadre de vie, activités de pleine nature, vélo…)

Productions agricoles du territoire, camion numérique, immobilier d'entreprise

Un accueil démographique dynamique mais qui ralentit



Comme sur le reste de la région, la population continue à augmenter mais à un rythme inférieur à celui observé au cours des décennies précédentes

D'après source Insee - RP 1990, 2011 et 2016
Traitement : Service gestion et valorisation des données, CoVe 2019

Une population fragile à faibles revenus

Revenu médian par unité de consommation : 18 842€ contre 19 204€ dans le Vaucluse et 20 525€ en Région Sud

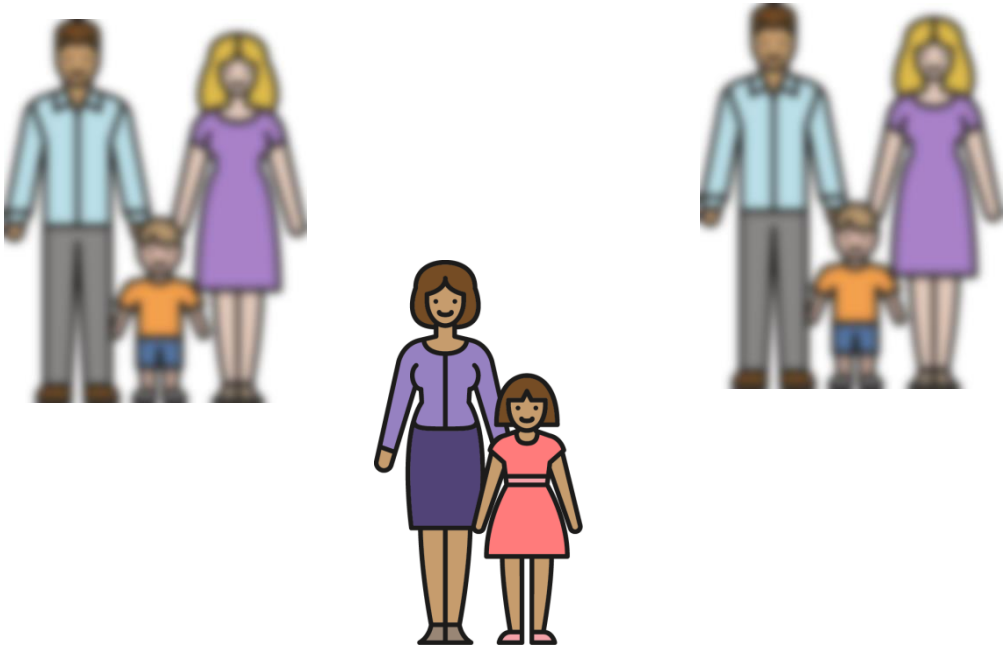
D'après source : Insee revenus et pauvreté 2016
Traitement : Service gestion et valorisation des données, CoVe 2019

1 personne sur 3
sous le seuil de bas revenus *(1 026 €/mois)*

D'après source : Insee revenus 2018
Traitement : Service gestion et valorisation des données, CoVe 2019

Montant du 1er quartile (J.O du 21/06/19) : 7 580 €

Une population avec une structure familiale fragile



Un tiers des familles avec enfant est monoparental

D'après source : Insee RP 2014
Traitement : Service gestion et valorisation des données, CoVe 2019

Une population vieillissante

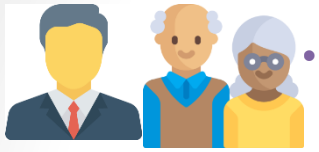
2010

2022

En 2022, un tiers de la population aura plus de 60 ans

D'après source Insee – Projections Omphale
Traitement : Service gestion et valorisation des données, CoVe 2019

Nous attirons :



- des personnes + 30 ans et des personnes âgées (52% des arrivants en tout)

- des couples avec enfants (32% des ménages arrivants) et 26% de couples arrivants sans enfants

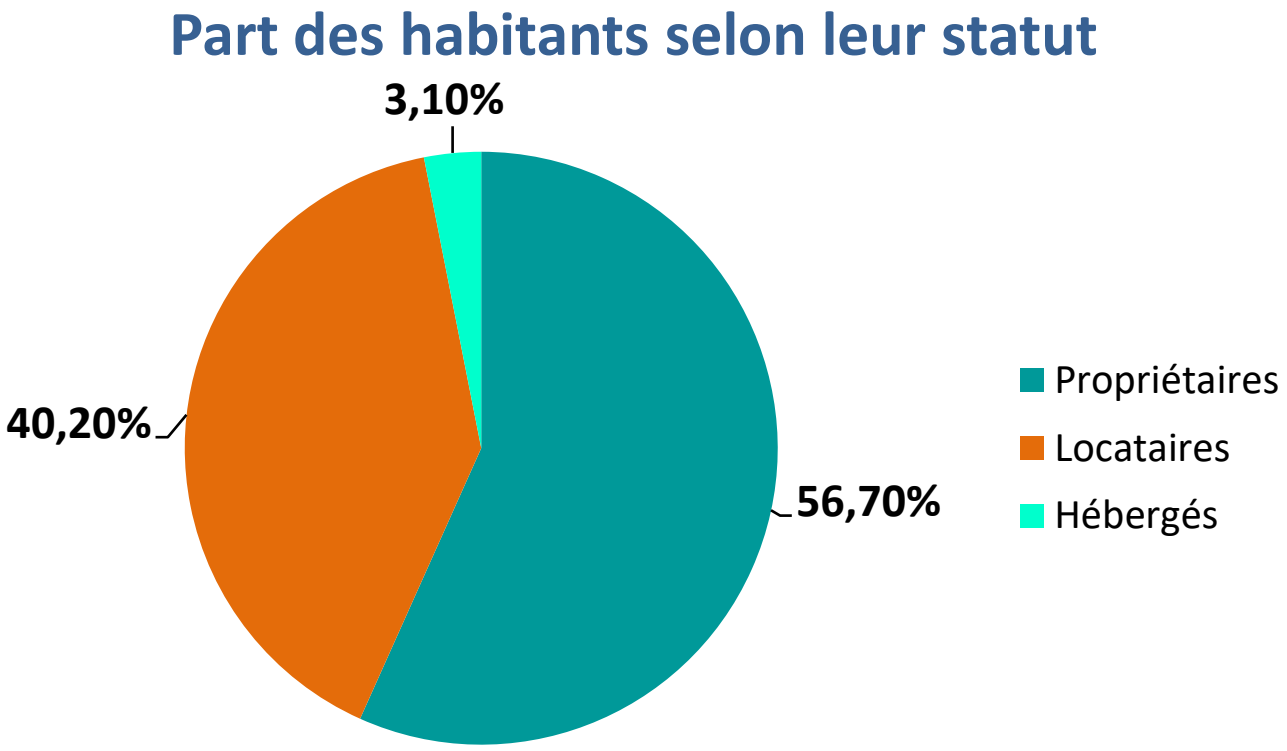
- Des employés (26%), des ouvriers (20%) et des professions intermédiaires (18%)

- des personnes inactives (20%)

D'après source : Insee RP 2014
Traitement : Service gestion et valorisation des données, CoVe 2019

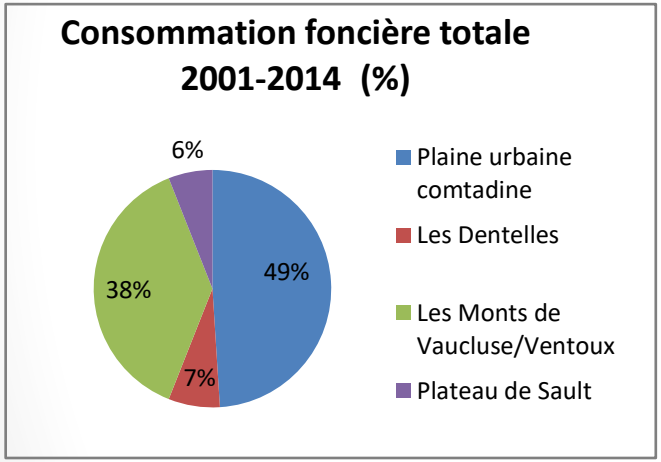
HABITAT ET AMÉNAGEMENT DURABLE: LES ORIENTATIONS POLITIQUES

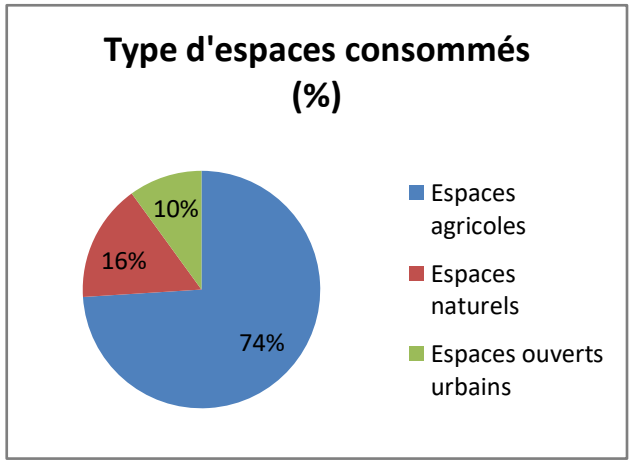
Une population constituée en majorité de propriétaires



Un territoire qui s'est rapidement urbanisé

- À l'échelle du SCOT de l'Arc Comtat Ventoux : une consommation d'espaces naturels et agricoles importante
  - entre 2001 et 2014 : 865 ha soit *66ha/an tous usages confondus (soit 860m²/habitants accueillis)*
  - *Pour les logements (538ha),* les ZAE (environ 80ha), les infrastructures, les carrières (126ha)





Une consommation d'espace qui se fait en situation isolée

Objectifs stratégiques:

- **réduire significativement le rythme de la consommation**
- **Recentrer le développement dans les centres bourgs pour limiter le mitage sur le territoire**
- **Développer la réhabilitation du parc ancien**

Une prédominance de logements individuels

3 logements sur 4 sont des maisons individuelles

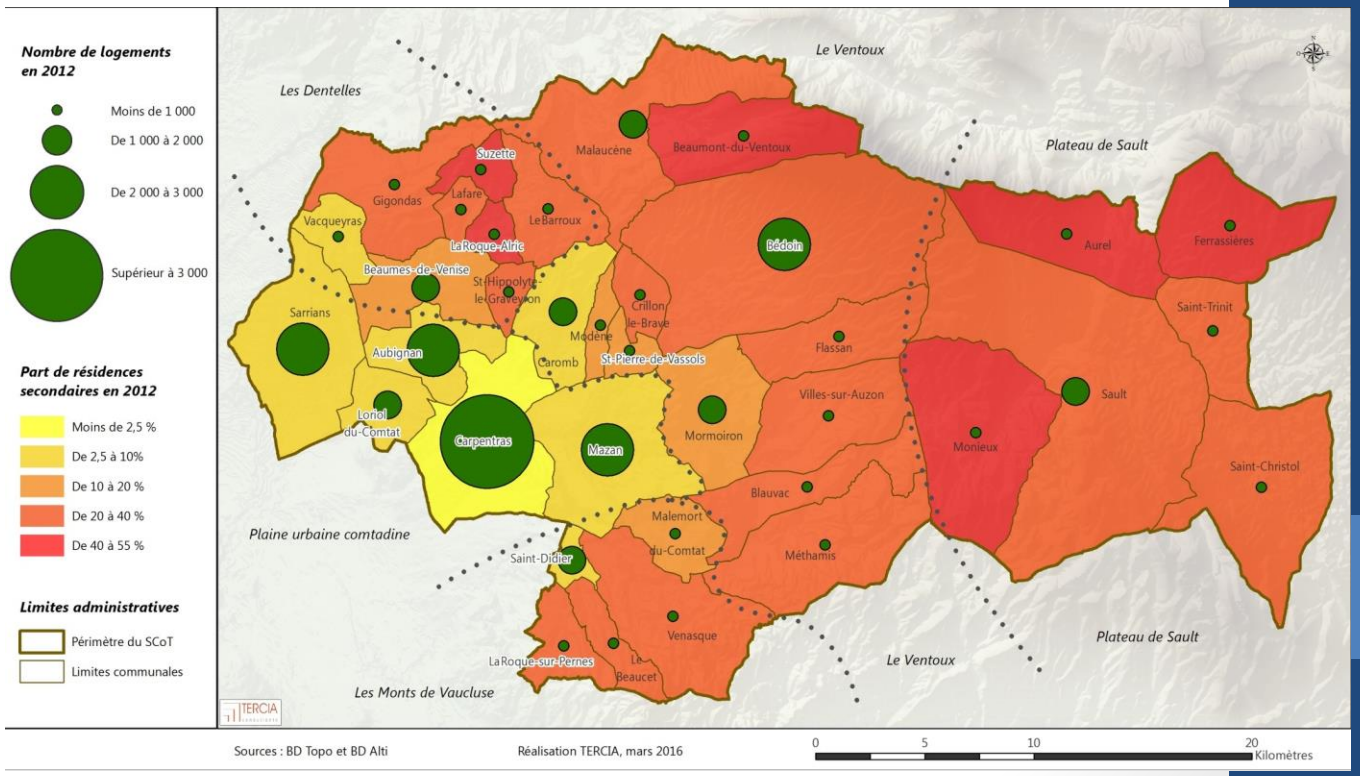
D'après source : Insee RP 2014
Traitement : Service gestion et valorisation des données, CoVe 2019

Objectifs stratégiques:

- **Développer le logement collectif pour réduire la consommation foncière**

Des résidences secondaires concentrées dans les reliefs

Microbassin	Logements en 2012	% RP	% RS	% vacants
Plaine urbaine comtadine	23662	86,1%	3,2%	10,7%
Les Dentelles	3071	71,0%	19,6%	9,4%
Les Monts de Vaucluse	3058	76,4%	18,7%	4,9%
Le Ventoux	9857	67,9%	22,7%	9,4%
Plateau de Sault	2196	55,8%	33,9%	10,4%
Territoire du SCOT	41843	78,4%	11,7%	9,9%



Objectif stratégique:

- **Maîtriser le développement des résidences secondaires**

Un parc de logement fragile

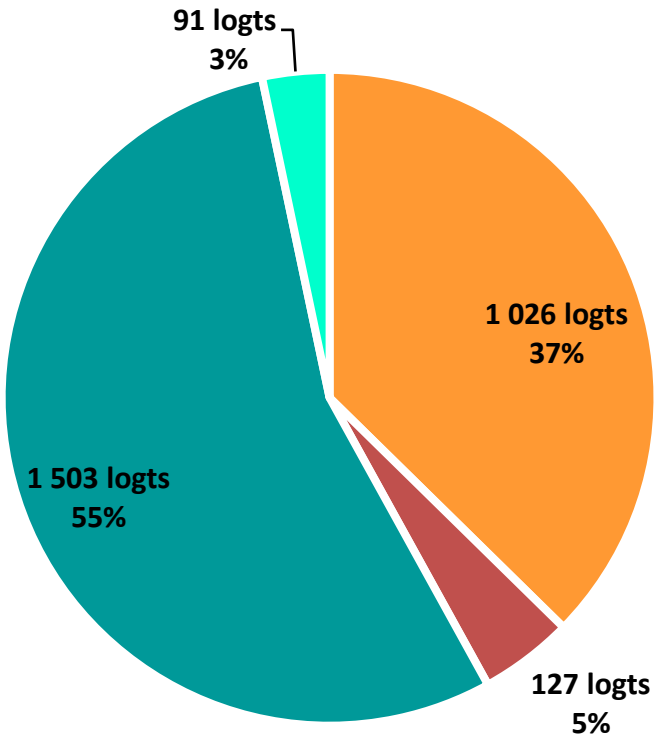
- **Vacance : 9,5 %** du parc (INSEE 2015)
- **Ancien : 45,8%** du parc antérieur à 1970 (INSEE 2015)
- **Potentiellement indigne :**

  2920 logements potentiellement indignes en 2013

Objectifs stratégiques:

- **Réduire la vacance et les logements indignes dans les centres anciens**
- **Diminuer la précarité énergétique dans le parc ancien et promouvoir la faible consommation énergétique dans le neuf**

L'offre en logements sociaux publics



2 747 logements locatifs sociaux publics, soit 7 % du parc de logements

- Grand Delta Habitat
- OPH d'Avignon
- Mistral Habitat
- Le Nouveau Logis Provençal

D'après source : RPLS 2018
Traitement : Service gestion et valorisation des données, CoVe 2019

Mistral Habitat et Grand Delta Habitat sont les principaux bailleurs

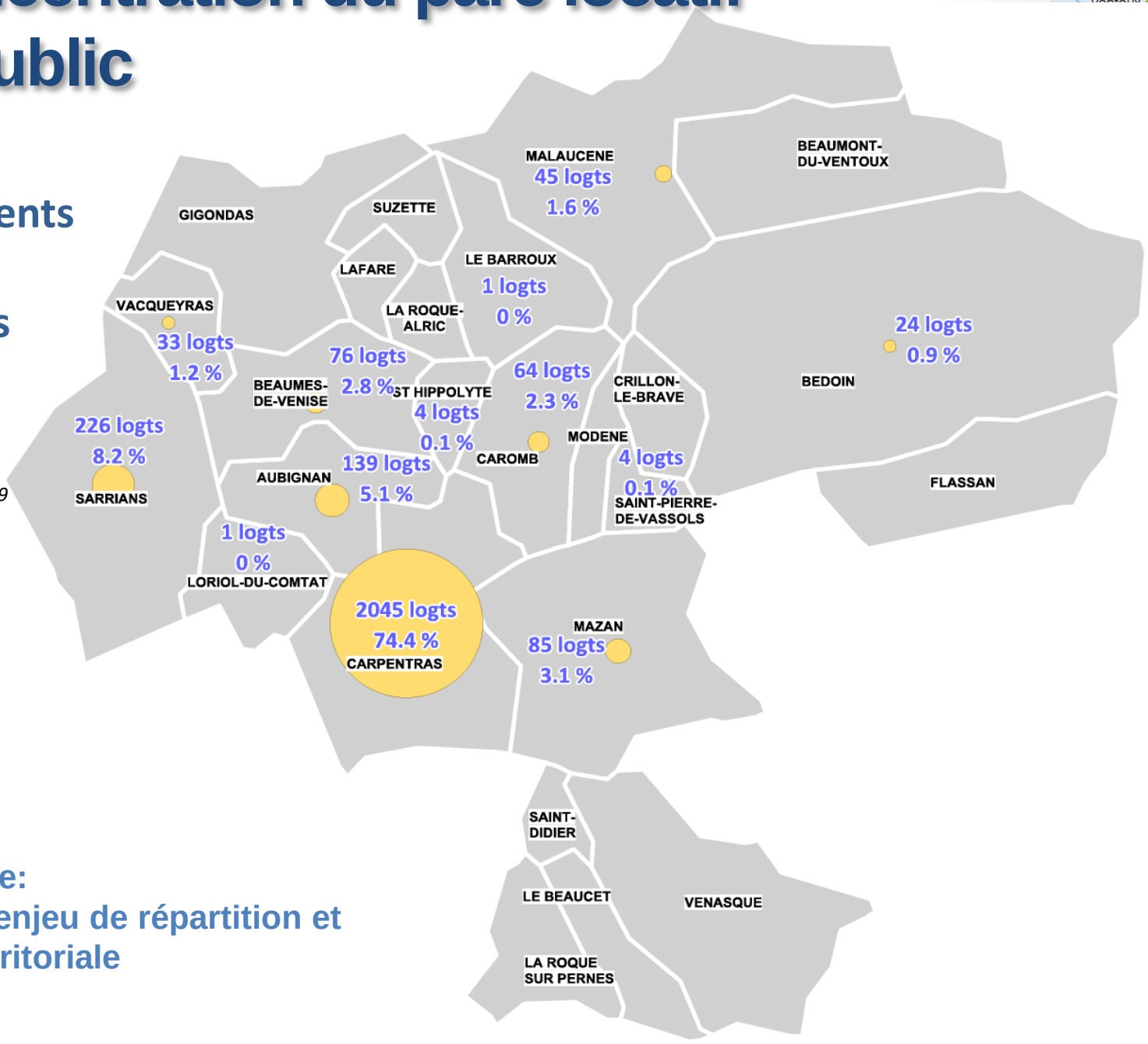
Objectif stratégique:

- **Diversifier les bailleurs intervenant sur le territoire**

Une concentration du parc locatif social public

74% des logements sociaux publics sont concentrés sur Carpentras

D'après source : RPLS 2018
Traitement : Service gestion et valorisation des données, CoVe 2019



Objectif stratégique:

- **Répondre à un enjeu de répartition et de solidarité territoriale**

Adéquation offre/demande

- Eligibilité de la population au logement social

1 personne sur 3 éligible au Prêt Locatif Aidé d'Insertion (PLAI) et 80,8% des demandeurs de LLS ont des revenus en dessous du seuil PLAI

2 personnes sur 3 éligibles au Prêt Locatif à Usage Sociale (PLUS)

D'après source : Insee revenus 2018
Traitement : Service gestion et valorisation des données, CoVe 2019

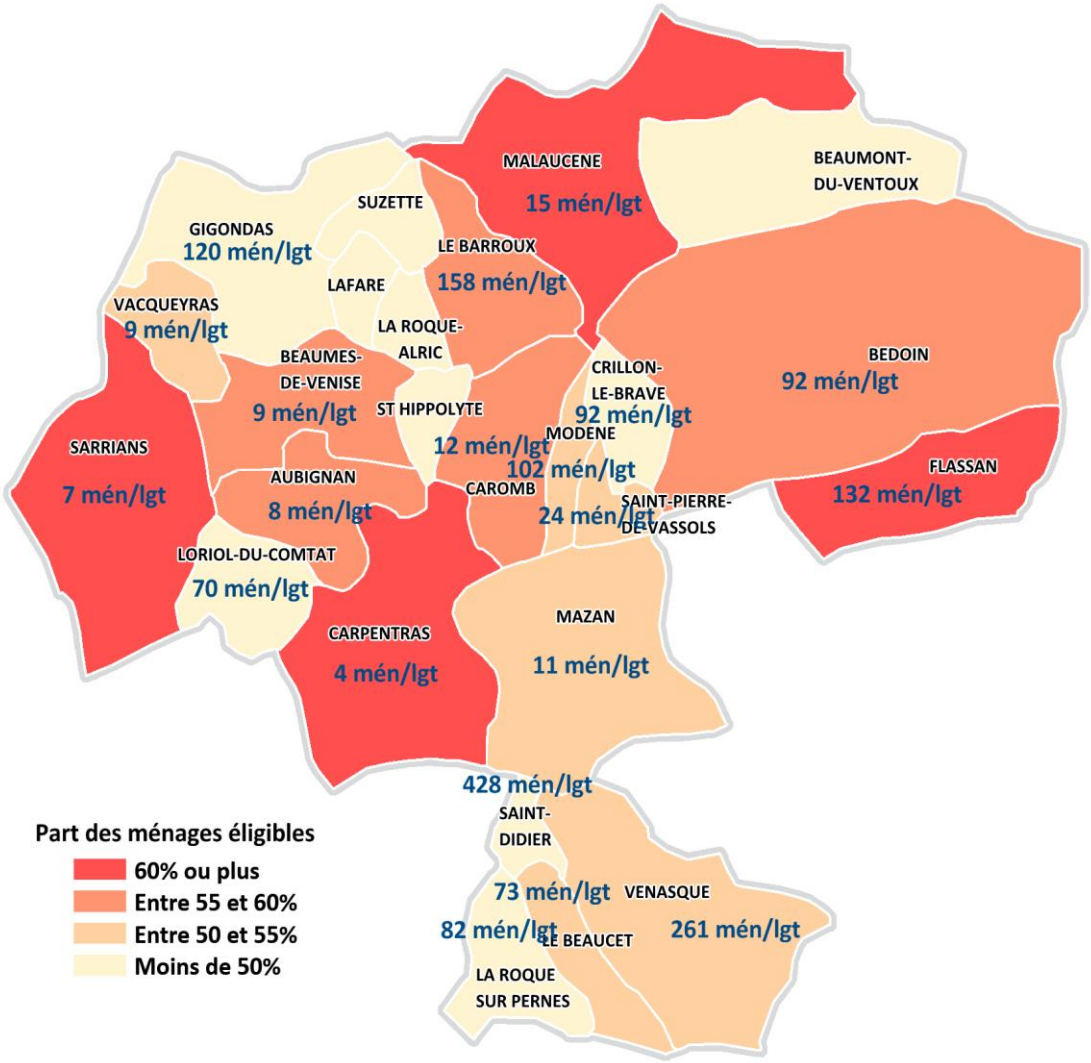
- La demande en logements sociaux/offre (observatoire de la demande locative sociale 2017) : 1129 demandes/an avec 266 attributions soit un taux de demandes satisfaites de **23,6%** pour une offre de 2166 LLS

Objectif stratégique:

- **Développer l'offre de logements à prix maîtrisé pour répondre aux besoins de la population**

Mise en relation de l'offre sociale et des besoins

L'écart entre l'offre et la demande est relativement faible sur Carpentras par rapport à d'autres communes



Objectifs stratégiques:

- **Développer l'offre de logements à prix maîtrisé pour répondre aux besoins de la population**
- **Répondre à un enjeu de répartition et de solidarité territoriale**

D'après source : ANAH 2016, RPLS 2016, ODLS 2016
Traitement : Service gestion et valorisation des données, CoVe 2019

En conclusion

- Le préalable: nécessité d'une expression stratégique et politique par les élus
- Les conditions:
  - articulation des différentes thématiques entre elles (accueil de population, profils, typologies de logements, consommation foncière, localisation…)
  - Importance de la prospective territoriale: utiliser les temporalités:
    - le temps du SCOT est lointain et permet de s'extraire des contraintes à court terme
    - l'outil PLH permet de programmer à court terme
- La suite: assurer la déclinaison opérationnelle

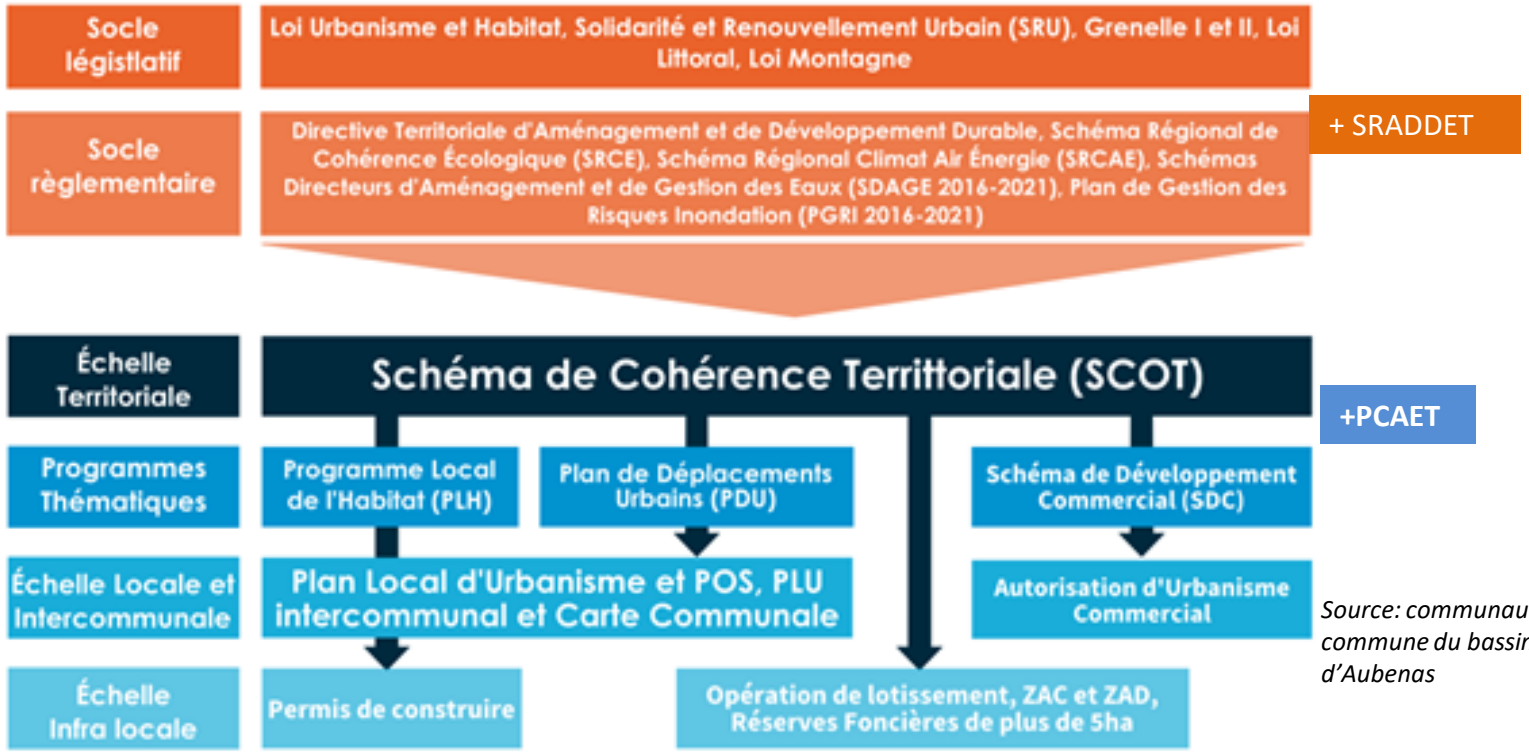
Réseau des acteurs de l'habitat Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse
19 septembre 2019

Table ronde

Audrey Guillier , directrice de l'aménagement du territoire CoVe

LA DÉCLINAISON OPÉRATIONNELLE

Savoir utiliser l'imbrication des normes



Source: communauté de commune du bassin d'Aubenas

- Le préalable: une vision stratégique claire
- Une imbrication utile sous réserve:
  - De partager les constats
  - D'avoir un pilotage transversal et des équipes techniques qui vont dans le même sens

Savoir se projeter et savoir ajuster

Dans le SCOT (arrêté le 5 mars 2019) à horizon 2035:

- besoin total: 12 810 Logements:
- - 480 logements vacants à remobiliser (maîtrise du développement et résorption)
- Production de logements sociaux: 2600 logements sur la production envisagée

Répartition de la production minimale de logements sociaux sur les résidences principales à produire (par ECPI et communes SRU)

	Part des nouvelles résidences principales	Nombre de logements locatifs sociaux	Nombre logements à caractère social	Total des logements à vocation sociale
COVE				2 868
Communes SRU		2 597		
Carpentras	35%	1 512		
Aubignan	38%	347		
Mazan	33%	297		
Sarrians	25%	192		
Communes en devenir SRU				
Caromb	30%	128		
Bédoin	30%	120		
Communes non SRU			271	
Pôles d'appui (P3)	15%		140	
Villages (V)	10%		131	
CC Ventoux Sud			183	183
Sault (P2)	15%		28	
Pôles d'appui (P3)	15%		122	
Villages (V)	10%		32	
SCOT Arc Comtat Ventoux	27%	2 597	453	3 050

SCOT = Se **projeter** = faire un exercice de prospective = faire des hypothèses = se tromper! = savoir réajuster

➲ intérêt du **PLH** qui **programme** sur 6 ans = être plus précis!

➲ Anticiper aussi sur les **outils de mise en œuvre opérationnelle** (conventions partenariales avec **l'EPF PACA, mobilisation des partenariats locaux**, outils dans les **PLU**…)

Estimation des besoins en logements et répartition

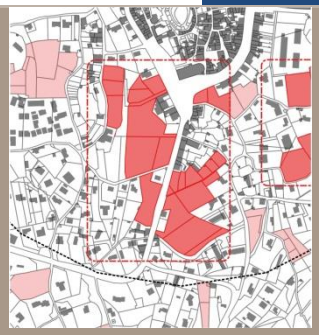
Répartition territoriale	Nombre de logements supplémentaires 2014-2035	*Part des résidences secondaires sur le besoin total en logement*	*Nombre de logements vacants à mobiliser (-10% du stock 2014)*	Besoin en logements par an
Composante urbaine	7 602	5%	-279	362
Dentelles	882	13%	-37	42
Ventoux/ Monts de Vaucluse	3 875	20%	-142	185
Plateau de Sault	450	17%	-23	21
Capitale (P1)	4 497	4%	-205	214
Pôles secondaires (P2)	3 045	9%	-82	145
Pôles d'appui (P3)	2 274	17%	-67	108
Portes Ventoux (T)*	1 105	24%	-62	53
Villages (V)	1 888	13%	-65	90
COVE	11 183	9%	-424	533
CC Ventoux Sud	1 626	19%	-57	77
SCOT Arc Comtat Ventoux	12 809	11%	-481	610

**Bédoin et Malaucène*

La localisation de cette production

- en priorité dans les tissus urbains existants identifiés dans le SCOT (à 61%)
  - dans les dents creuses (386ha repérés)
  - Et par la remise sur le marché des logements vacants (objectif de 10% soit 480)

Répartition territoriale	Surface des dents creuses stratégiques (en ha)	Surface des dents creuses génériques (en ha)	Surfaces des dents creuses totales (en ha)
Composante urbaine	45	177	222
Dentelles	0	18	18
Ventoux/ Monts de Vaucluse	29	108	138
Plateau de Sault	1	7	8
Capitale (P1)	22	90	112
Pôles secondaires (P2)	22	83	105
Pôles d'appui (P3)	80	57	80
Portes Ventoux (T)	39	37	39
Villages (V)	50	43	50
COVE	58	278	335
CC Ventoux Sud	18	32	51
SCOT Arc Comtat Ventoux	**76**	**310**	**386**

Malaucène (sud)	**27**	**32000**	**Fort(1) le long du cours/village** **Moyen(2) ailleurs** **Occupation des parcelles : Friches agricoles, jardins**	**Péricentre résidentiel, dent creuse** **Distance cœur de village : 200 m** **Bâti environnant : villa et patrimonial** **Qualité patrimoniale : remarquable** **Critères urbains : Proximité immédiate du village** **Propositions Parc de qualité paysagère (ripisylve) à préserver, aménagement à maîtriser en interface avec le cours "bd des remparts"**		

La programmation du PLH 2014-2020

- Le PLH 2014-2020 prévoyait un besoin total de 8 503 résidences principales en 6 ans.
- La modification du PLH prévoit une production de 1750 résidences principales sur la période 2017-2020 avec une part de **30% de logements locatifs sociaux** (526 logements locatifs sociaux soit 175 LLS/an)

- Les communes soumises aux obligations de la loi SRU ou bientôt soumises ont des objectifs de production de logements sociaux plus ambitieux : 40% pour Aubignan et Mazan, 35% pour Carpentras, 30 % pour Bédoin et Caromb et 25% pour Sarrians.
- Parmi ces logements sociaux il est attendu une répartition a minima de **30% de PLAI** et de **70% de PLUS**.
- **AUCUN PLS** n'est voulu sur notre territoire car la part des ménages rentrant dans les plafonds de revenus est trop faible.

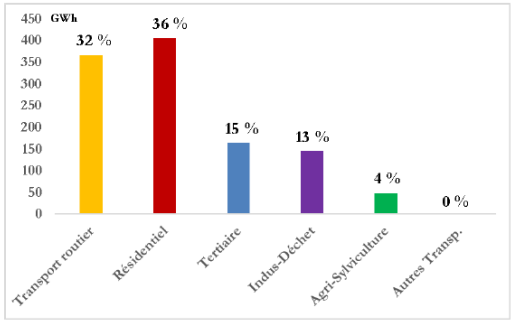
- Lors du séminaire des maires de la Cove réalisé en septembre 2017, les élus ont décidé de rendre prioritaires les actions qui ont pour objectif la redynamisation des centres anciens et l'accueil et le maintien des jeunes actifs sur le territoire.

Le secteur résidentiel: fortes émissions de CO2, mais aussi du potentiel de réduction

VUE D'ENSEMBLE DES SECTEURS D'ACTIVITES EN 2015

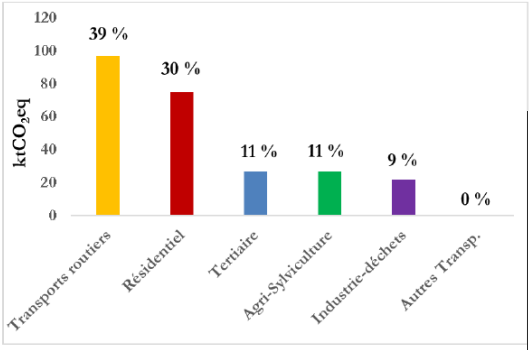
Consommations d'énergie finale en 2015 :

1 128 GWh
Soit 1 % de la consommation régionale



Emissions de gaz à effet de serre en 2015 :

248 $ktCO_2$ eq
Soit 0,8 % des émissions régionales

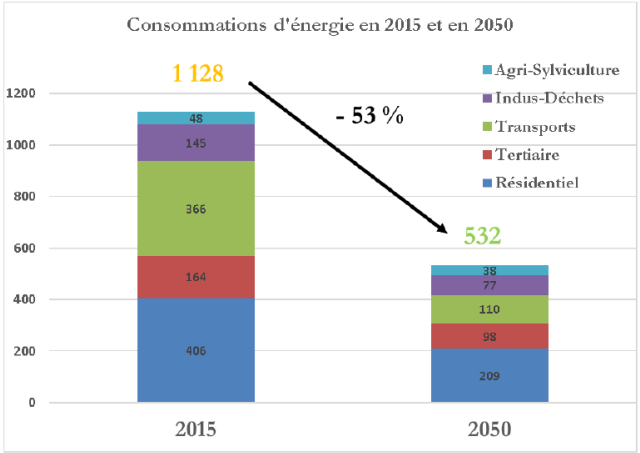


Source : base de données CIGALE

- Diagnostic: le secteur résidentiel est un important consommateur d'énergie finale et d'émission de GES
- Mais il a aussi un **très fort potentiel de réduction (-48% sur les consommations)**

Objectif : rénover environ 900 logts/an!!!
= Des actions prévues dans le plan d'action

POTENTIEL TOTAL DE REDUCTION DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE EN 2050



Potentiel maximal de réduction des consommations d'énergie en 2050 = 596 GWh/an (-53%/2015)

Une évidence: réinvestir les centres anciens, une difficulté: comment faire?

- Pourquoi ?
  - L'exemple de Carpentras: valoriser une expérience locale
  - Réutiliser les logements existants avant d'en construire de nouveaux
  - Améliorer les aménagements, s'inscrire dans l'adaptation aux changements climatiques

- Comment?
  - En engageant une étude sur la revitalisation des centres-bourgs (approche multi thématiques) pour disposer d'un programme d'action opérationnel

  - Rôle de la CoVe:
    - pas de maitrise d'ouvrage mais un appui technique aux communes volontaires = 6 communes mobilisées
    - Montage du marché et choix du prestataire, co-pilotage de la mission avec les communes
    - Approche partagée avec les autres communes, les EPCI voisins, le projet de PNR et la région dans le cadre du CRET (contrat régional d'équilibre territorial)

Les 3 phases de l'étude de revitalisation des centres-bourgs

Déroulé et organisation des échanges

ÉLÉMENTS DE MISSION PAR COMMUNE

1,5 MOIS *

PHASE 1 | DIAGNOSTIC

- LANCEMENT + visite de site avec les élus
- Réunion d'échanges / diagnostic réalisé par la CoVe (globalité)
- Réunion COPIL opérationnel Présentation / validation

Etape 1 | Appropriation du territoire

Etape 2 | Analyses complémentaires

Etape 3 | Enjeux et orientations

2,5 MOIS *

PHASE 2 | SCÉNARIOS D'AMÉNAGEMENT

- Atelier en comité technique / construction des scénarios (réunion globale)
- Réunion en comité de suivi / Présentation intermédiaire (réunion globale)
- Réunion COPIL opérationnel Présentation /choix d'un scénario

Etape 1 | Stratégie programmatique

Etape 2 | Elaboration des scénarios

Etape 3 | Synthèse et évaluation

Mission complémentaire | Diagnostic des biens mobilisables

2 MOIS *

PHASE 3 | PROGRAMME D'ACTIONS

Etape 1 | Affinement du scénario retenu

Etape 2 | Approche opérationnelle

Etape 3 | Elaboration du programme d'action

- Réunion COPIL opérationnel Présentation / validation
- Atelier en comité technique Présentation / validation (réunion globale)
- Réunion en comité de suivi / Présentation finale (réunion globale)

MÉTHODE

ARTER
paysage | urbanisme | mobilité