

communauté d'agglomération

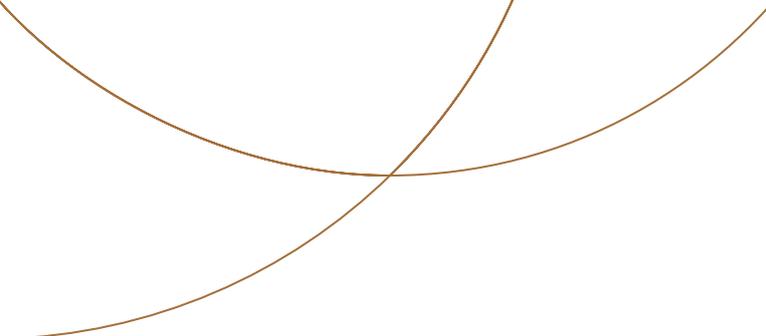
grand  
avignon

POLITIQUE  
DE LA VILLE  
ET HABITAT

2<sup>ème</sup>

PROGRAMME LOCAL  
DE L'HABITAT  
DU GRAND  
AVIGNON

<b>PREMIÈRE PARTIE : LE DIAGNOSTIC PARTAGÉ</b>	<b>4</b>
<b>1 – Prolonger la dynamique du premier PLH</b>	<b>4</b>
1.1 – Le premier PLH	4
1.2 – La nécessité d'un nouveau projet	5
1.3 – Diagnostic et enjeux partagés	6
1.4 – Les étapes règlementaires	6
<b>2 – Un territoire aux forts contrastes</b>	<b>7</b>
2.1 – Une accélération de la croissance démographique	7
2.2 – Une dynamique économique soutenue	9
2.3 – Une offre en logements en partie inadaptée aux emplois proposés dans les communes du Grand Avignon	10
2.4 – Un rythme de production qui s'est intensifié	10
2.5 – Un marché du logement en décalage avec la demande	11
2.6 – Un territoire contrasté sur le plan social	13
2.7 – Des fragilités dans le parc privé	14
2.8 – Des disponibilités foncières juste suffisantes	15
2.9 – Un parc social important mais inégalement réparti	15
2.10 – Le logement des populations nécessitant un soutien spécifique	18
<b>DEUXIÈME PARTIE : LES ORIENTATIONS DU PLH</b>	<b>20</b>
<b>1 – Des enjeux d'équilibre du territoire</b>	<b>20</b>
1.1 – Les points clés du diagnostic	20
1.2 – Quatre enjeux qui constituent autant d'orientations du nouveau PLH	20
1.3 – Un programme d'action qui s'articule autour de ces orientations	25
<b>2 – Un scénario conforme au SCOT</b>	<b>26</b>
2.1 – Le scénario retenu	26
2.2 – Principes de répartition de la production de logements	27
2.3 – Une programmation qui maintient notre part de logement social	28
<b>TROISIÈME PARTIE : LES ACTIONS</b>	<b>30</b>
ACTION 1 – Adapter la production immobilière	31
ACTION 2 – Optimiser le système d'aides au logement social du Grand Avignon	35
ACTION 3 – Relancer une action sur l'accession à prix modéré	39
ACTION 4 – Initier une maîtrise du peuplement équilibrée	42
ACTION 5 – Renforcer l'action foncière et les politiques d'urbanisme	46
ACTION 6 – Intervenir sur le parc existant	50
ACTION 7 – Valoriser et améliorer le parc privé	53
ACTION 8 – Renforcer la gouvernance et les partenariats	58
ACTION 9 – Adapter l'observatoire aux nouvelles priorités du PLH	62
<b>LE BUDGET PRÉVISIONNEL</b>	<b>65</b>
<b>LEXIQUE</b>	<b>66</b>



Le présent document développe le contenu du Deuxième Programme Local de l'Habitat du Grand Avignon, présenté au conseil communautaire en cette fin d'année 2011, après consultation du SCOT, des communes, de l'Etat, et du Comité Régional de l'Habitat.

Dans une première partie, il développe les principaux éléments de diagnostic de notre territoire et de sa politique de l'habitat. Cette synthèse s'appuie sur les éléments de diagnostic produits au cours de l'année 2010 avec l'aide des partenaires du PLH et rassemblés dans un document complet de près de 150 pages. Ce « document référence » est mis à disposition de tous les partenaires du PLH sur la page consacrée au PLH sur notre site internet comme c'est déjà le cas de tous les documents de réflexion.

Il présente ensuite les enjeux extraits de ces éléments de diagnostic et les orientations qui en découlent pour définir notre politique de l'habitat pour les six années à venir.

Enfin, il présente les actions proposées pour une mise en oeuvre dès adoption du PLH en relais des actions déjà engagées depuis six ans.

# PREMIÈRE PARTIE

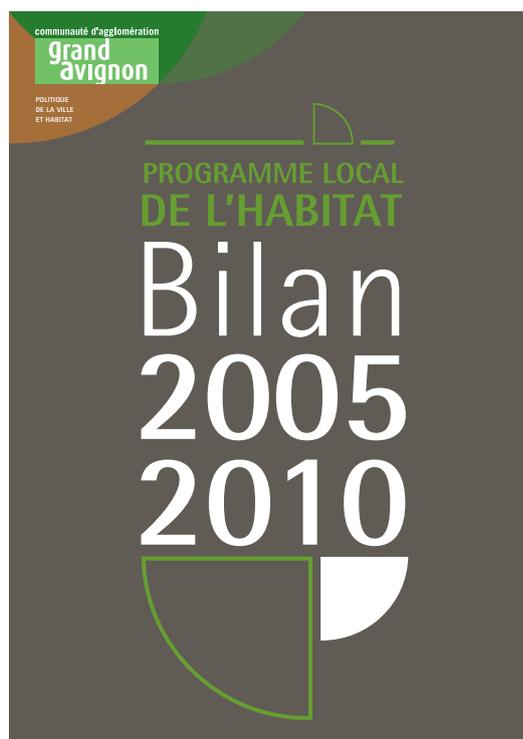
## LE DIAGNOSTIC PARTAGÉ

### 1 – PROLONGER LA DYNAMIQUE DU PREMIER PLH

#### Quelques éléments de contexte

#### 1.1 – LE PREMIER PLH

Créée en 2001, la Communauté d'Agglomération du Grand Avignon s'est engagée en 2004 dans l'élaboration d'un "Programme Local de l'Habitat". Ce PLH a été approuvé par délibération communautaire du 10 décembre 2004. Il est rentré en phase opérationnelle dès le début de l'année 2005 pour une durée de six ans. Il est donc arrivé à terme à la fin de l'année 2010.



Son bilan est satisfaisant :

- Des objectifs quantitatifs atteints à hauteur de 1661 logements locatifs sociaux programmés soit 100% des objectifs PLH ; objectifs portés à 1660 logements sociaux avec l'intégration d'Entraigues-sur-la-Sorgue en 2009.
- Une excellente dynamique partenariale fédérée autour d'une lettre mensuelle d'information "@u fil du PLH".
- Un travail en profondeur conduit avec les communes en matière de mobilisation du foncier et d'intégration des enjeux du PLH dans les politiques locales d'urbanisme.

Seul le volet concernant l'habitat existant a réellement pris du retard.

La mobilisation de tous les acteurs n'a cependant pas infléchi le fort rythme de production de logement social sur la commune d'Avignon, qui a plus que triplé ses objectifs.

L'enjeu de redistribution de la production sur l'ensemble du territoire communautaire n'a donc été que partiellement atteint.

Lien internet vers le bilan 2010:

<http://www.grandavignon.fr/politique-de-la-ville-habitat/programme-local-de-lhabitat/les-bilans-du-plh/bilan-2010/>

Le Programme Local de l'Habitat est un document de programmation (art. L. 302-1 CCH) établi sur 6 ans, qui concerne toutes les composantes de l'habitat :

- le logement public comme privé,
- le logement en location comme en accession,
- la construction neuve comme le traitement du parc existant,
- le logement comme les structures d'hébergement.

## PREMIÈRE PARTIE LE DIAGNOSTIC PARTAGÉ

### 1.2 – LA NÉCESSITÉ D'UN NOUVEAU PROJET

**A**u delà de l'obligation réglementaire, le besoin d'élaboration d'un nouveau projet est apparu clairement au cours des dernières années ; un nouveau PLH qui permette de s'adapter aux évolutions du territoire :

- adapter les outils pour être plus efficace dans la redistribution de la production,
- décliner plus finement les objectifs de production par produit,
- faire évoluer les dispositifs en fonction des partenariats et des financements,
- et couvrir plus largement les champs des politiques de l'habitat au delà du simple appui à la production de logements locatifs sociaux neufs.

### 1.3 – DIAGNOSTIC ET ENJEUX PARTAGÉS

**L'**élaboration de ce second programme local de l'habitat s'appuie sur :

- Une démarche progressive et **participative** autour d'un Séminaire "diagnostic" habitat qui a associé le 1<sup>er</sup> Avril 2010 plus de cent partenaires du Grand Avignon, et des ateliers sur les enjeux qui ont réuni plus de soixante personnes le 1<sup>er</sup> décembre.
- Un **diagnostic stratégique**, intégrant l'évaluation du premier PLH, des monographies communales, et des approfondissements thématiques.
- Des étapes de réflexion conduites avec l'appui d'un comité de pilotage associant les principaux partenaires techniques, autour de présentations et débats en commission Habitat PLH ANRU afin de présenter l'avancement des travaux aux élus les plus mobilisés, et enfin d'une validation des **orientations générales de la future politique de l'habitat**, et des

**scénarios quantitatifs** lors d'une réunion avec les Vice-Présidents de l'Agglomération.

- Une volonté de s'adapter à l'ensemble des réflexions conduites sur le développement de notre territoire : SCOT du bassin de vie d'Avignon en premier lieu, mais aussi projet d'agglomération, démarche agenda 21, et Plan de Déplacement Urbain.

### 1.4 – LES ÉTAPES RÉGLEMENTAIRES

**D**u point de vue réglementaire, les étapes de validation finale du PLH intercommunal sont les suivantes :

- arrêt du projet de PLH par le Conseil Communautaire au printemps 2011,
- transmission du projet pour avis aux services de l'Etat, aux communes et au SCOT,
- transmission du projet pour information aux personnes morales associées,
- délais de deux mois pour délibération des communes sur le projet global et sur les actions qui les concernent,
- si nécessaire prise en compte des avis puis nouvel arrêt du Programme Local de l'Habitat,
- présentation pour avis au Comité Régional de l'Habitat,
- approbation finale du Programme Local de l'Habitat.

## PREMIÈRE PARTIE LE DIAGNOSTIC PARTAGÉ

### 2 - UN TERRITOIRE AUX FORTS CONTRASTES

#### Les points clés du diagnostic

#### 2.1 - UNE ACCÉLÉRATION DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

L'agglomération a gagné près de 1600 habitants par an depuis 1999. Une croissance importante, de 1,23% par an, que l'agglomération n'avait pas

connue depuis 30 ans, soutenue par le reprise du développement d'Avignon dépassant les 1%.

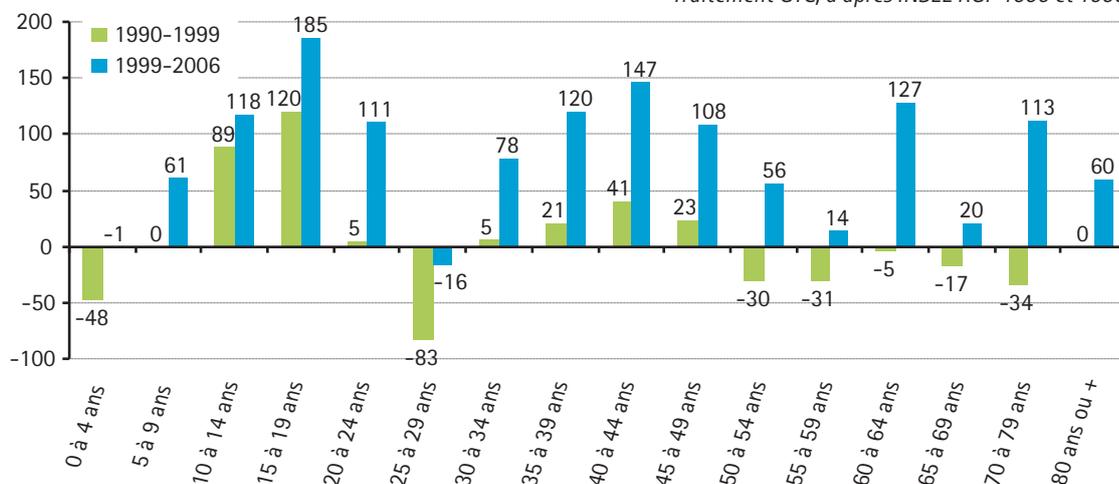
Cette croissance est portée par le solde migratoire c'est à dire l'arrivée de nouvelles populations, hormis les jeunes couples qui ont des difficultés à trouver une offre de logement qui leur convienne.

	POPULATION 2006	1990-1999		1999-2006	
		TX ÈV / AN POPULATION	DU AU SOLDE MIGRATOIRE	TX ÈV / AN POPULATION	DU AU SOLDE MIGRATOIRE
CA GRAND AVIGNON	176 646	0,52 %	0,04 %	1,23 %	0,74 %
CA HORS AVIGNON	84 192	1,31 %	0,89 %	1,43 %	1,03 %
AVIGNON	92 454	-0,13 %	-0,66 %	1,05 %	0,49 %
AIRE D'ÉTUDE	418 161	0,74 %	0,34 %	1,07 %	0,66 %
VAUCLUSE	534 291	0,75 %	0,41 %	0,96 %	0,63 %
BOUCHES-DU-RHÔNE	1 937 403	0,47 %	0,15 %	0,78 %	0,39 %
GARD	683 172	0,70 %	0,53 %	1,32 %	1,13 %

SOURCE : INSEE RP2006

#### SOLDE MIGRATOIRE ANNUEL PAR TRANCHE D'ÂGE 1990-1999 ET 1999-2006 GRAND AVIGNON

Traitement GTC, d'après INSEE RGP 1990 et 1999



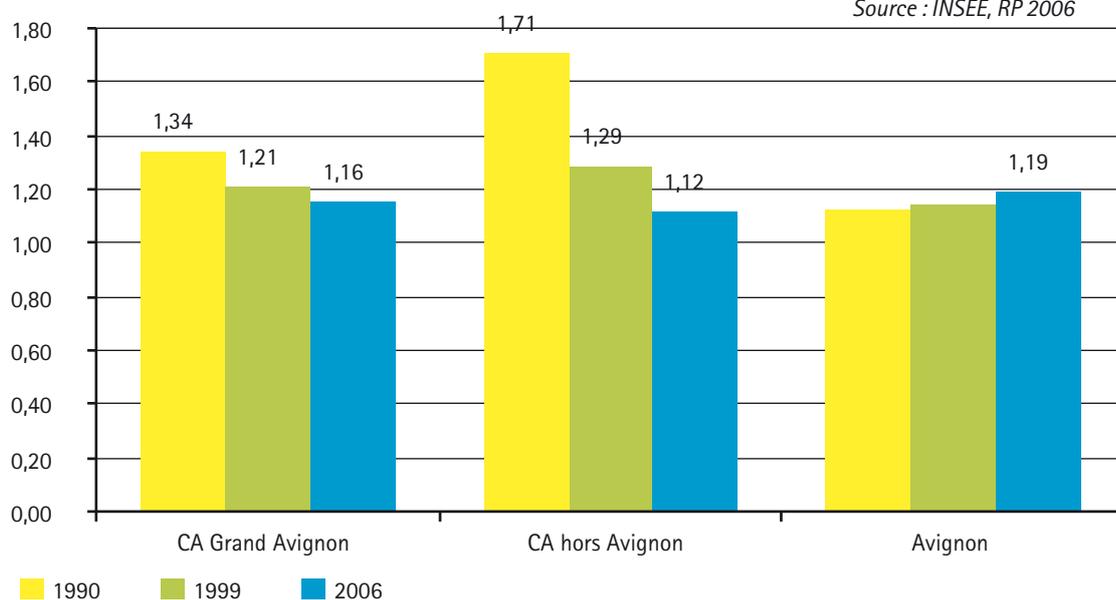
## PREMIÈRE PARTIE LE DIAGNOSTIC PARTAGÉ

Le territoire est jeune avec près d'un quart de population de moins de 20 ans mais l'indice de jeunesse

baisse sous le poids croissant des plus de 60 ans, notamment en périphérie.

ÉVOLUTION DE L'INDICE DE JEUNESSE

Source : INSEE, RP 2006

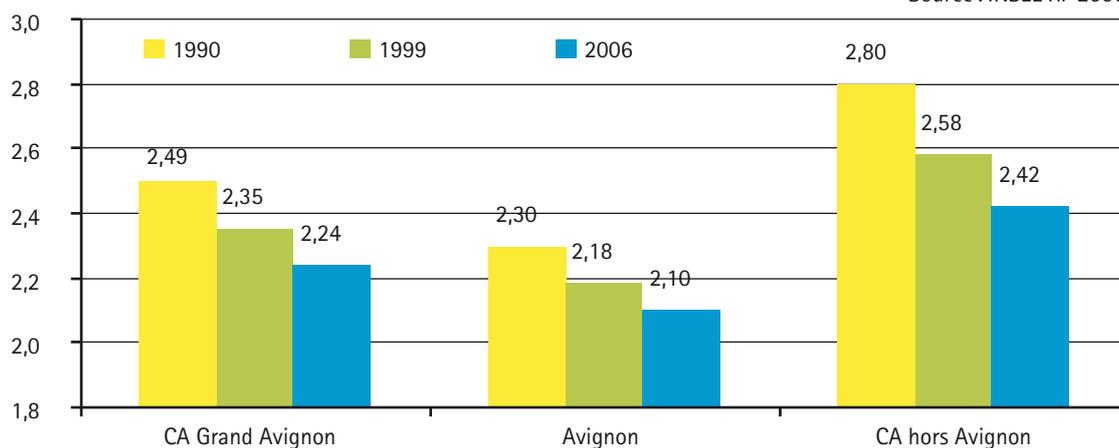


La taille moyenne des ménages (TMM) et son évolution met en lumière le profil encore très familial des ménages de la périphérie.

Tandis que sur la ville centre, cette taille moyenne est nettement plus faible avec un profil plus urbain qui traduit également la présence des étudiants.

ÉVOLUTION DE LA TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES

Source : INSEE RP 2006



## PREMIÈRE PARTIE LE DIAGNOSTIC PARTAGÉ

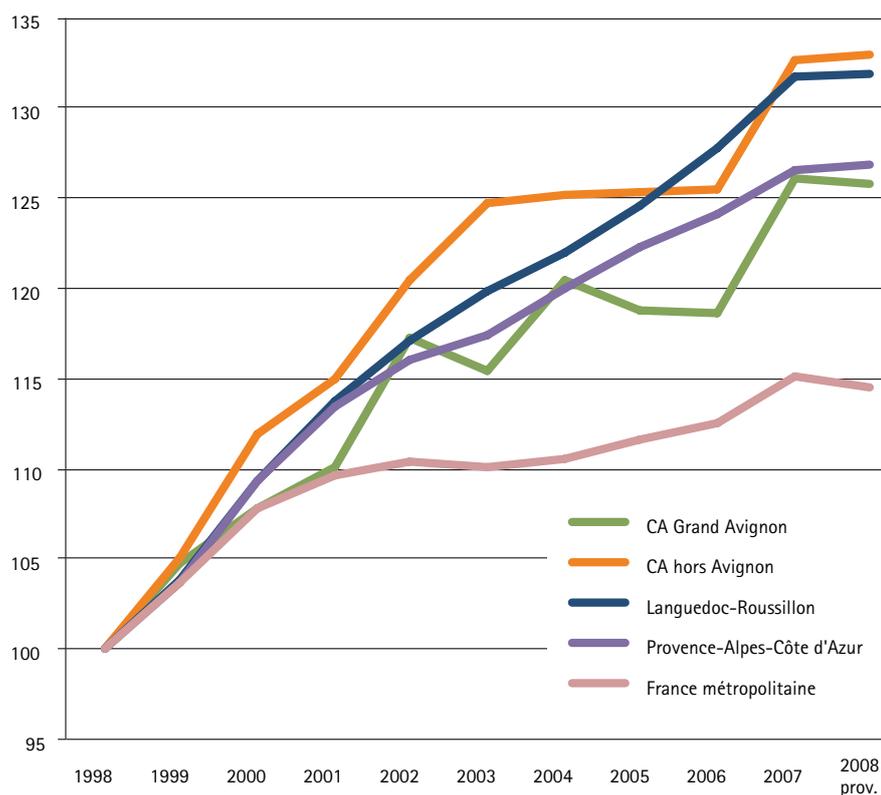
### 2.2 - UNE DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE SOUTENUE

Entre 1999 et 2006 le Grand Avignon a gagné 12 000 emplois soit 1700 par an.

Le **taux d'emploi<sup>1</sup>** est ainsi à 1,24 en moyenne,

culminant à **1,82 sur Avignon** et 1,41 sur Le Pontet, les deux moteurs économiques de l'agglomération.

La structure de l'emploi est très orientée sur le commerce et les services en regard des territoires de comparaison.



1- Le taux d'emploi est le rapport entre le nombre d'emplois offerts et le nombre d'actifs résidents occupés sur le territoire.

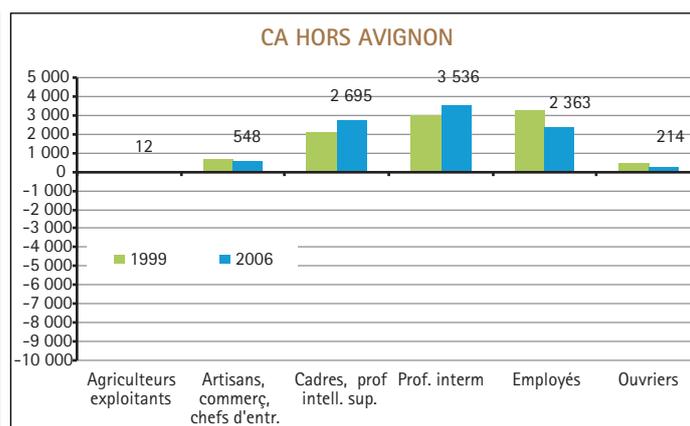
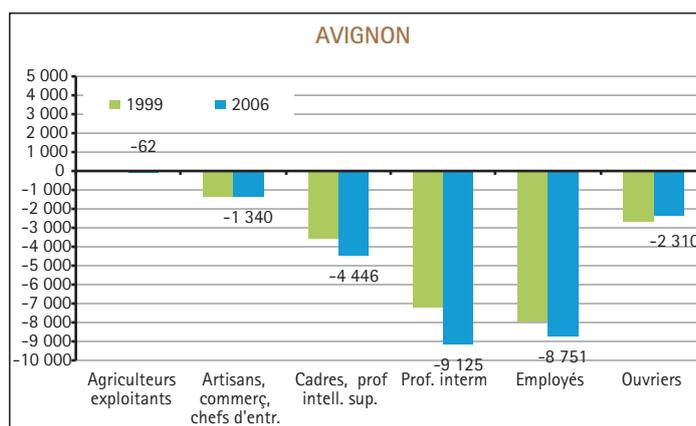
## PREMIÈRE PARTIE LE DIAGNOSTIC PARTAGÉ

Le rapprochement entre l'évolution des nombres d'emplois offerts et des actifs résidents occupés entre 1999 et 2006 permet d'analyser comment le territoire répond aux besoins en logements des personnes qui y travaillent.

### 2.3 – UNE OFFRE EN LOGEMENTS EN PARTIE INADAPTÉE AUX EMPLOIS PROPOSÉS DANS LES COMMUNES DU GRAND AVIGNON

Le Grand Avignon dans son ensemble est déficitaire en matière d'actifs résidents rapportés au nombre d'emplois offerts. Ce déficit est encore plus marqué sur Avignon et il s'est creusé pour les cadres, les employés et particulièrement pour les professions intermédiaires.

Au même titre que l'ensemble de la région PACA, la construction neuve n'a pas accompagné le développement de l'emploi depuis 1999 : pour un emploi créé seulement 1/2 résidence principale a été construite.



### 2.4 – UN RYTHME DE PRODUCTION QUI S'EST INTENSIFIÉ

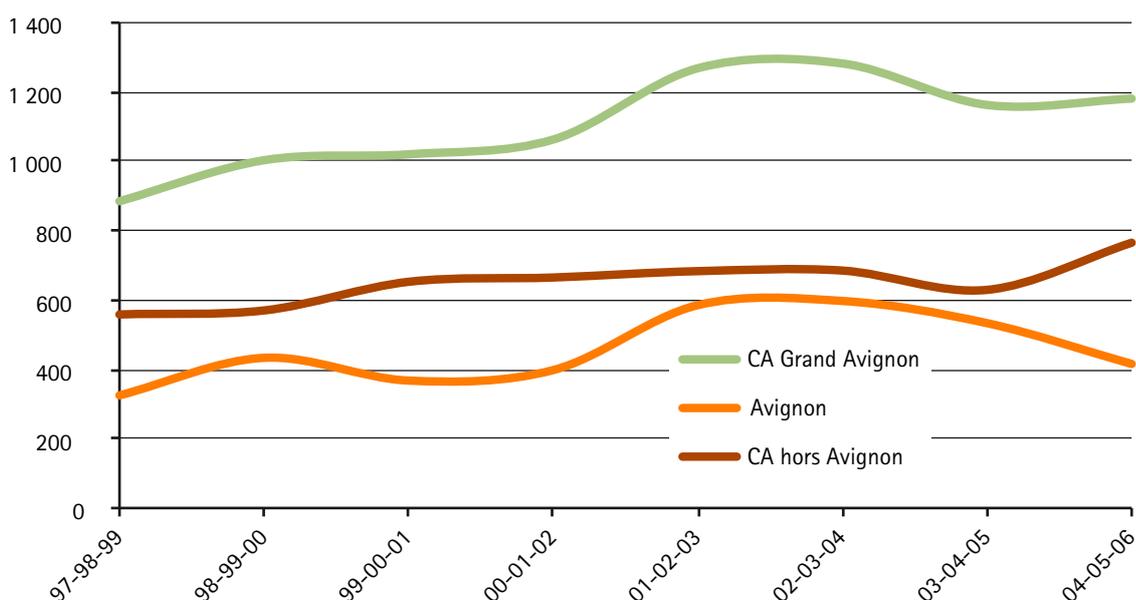
Le "point mort" correspond au nombre de logements permettant de répondre aux besoins endogènes et de stabiliser la population à son niveau de début de période. Parmi ces besoins, les plus importants en nombre sont les besoins liés au desserrement, c'est-à-dire la baisse de la taille moyenne des ménages, résultant des phénomènes de décohabitation, de vieillissement de la population, d'évolution des modes de vie... Le renouvellement du parc en valeur négative équivaut à des divisions de grands logements, en particulier sur la Ville Centre.

Depuis la fin des années 90, la production de logement a augmenté pour se rapprocher de l'objectif du PLH de 1200 logements par an. C'est à partir de 2002-2003 qu'une nette progression a vu le jour sur Avignon, relayée en 2004-2005 par le reste de l'agglomération. Ces à-coups dans la production sont pour une large partie constitués de produits défiscalisés.

Cette production neuve a servi en premier lieu à répondre aux besoins internes du territoire : le seul desserrement a mobilisé près de 480 logements par an. Avec l'apport en logements nouveaux mobilisés dans le parc existant, ce qui donne un renouvellement du parc négatif entre 1999 et 2006, le "point mort" s'établit à une moyenne de 300 logements.

## PREMIÈRE PARTIE LE DIAGNOSTIC PARTAGÉ

ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE (LOGEMENTS COMMENCÉS EN MOYENNE TRIENNALE)



UTILISATION DE LA CONSTRUCTION NEUVE	1990-1999		1999-2006	
	PAR AN (INSEE)	PAR AN / 1000 hab.	PAR AN*	PAR AN / 1000 hab.
CONSTRUCTION NEUVE	915	5,8	1207	7,1
EFFET DÉMOGRAPHIQUE	345	2,2	908	5,4
POINT MORT	569	3,6	300	1,8
DONT DESSERMENT	410	2,6	478	2,8
DONT RENOUELEMENT DU PARC	110	0,7	-231	-1,4
DONT VARIATION DES LV ET RS	49	0,3	52	0,3

\*Estimation de la construction neuve 1999-2006 sur la base des données INSEE et STADEL

### 2.5 - UN MARCHÉ DU LOGEMENT EN DÉCALAGE AVEC LA DEMANDE

Le territoire est marqué par un décalage entre l'offre de logements calibrée sur le schéma des "produits investisseurs" et la demande exprimée par des ménages aux revenus globalement modestes.

Seul le marché ancien permet aux primo-accédants d'engager un parcours résidentiel.

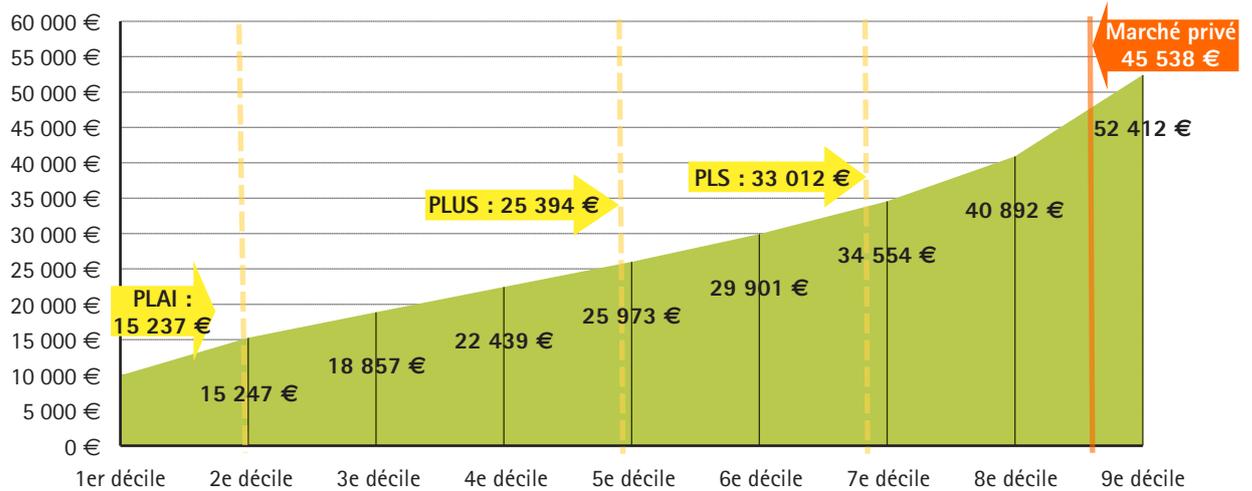
Les produits neufs proposés sur le marché, qui ont été beaucoup développés ces dernières années, ne peuvent répondre qu'à une part très faible de la clientèle locale en neuf.

De plus, s'ils sont proposés à la location, les niveaux de loyers demandés sont peu accessibles aux ménages locaux.

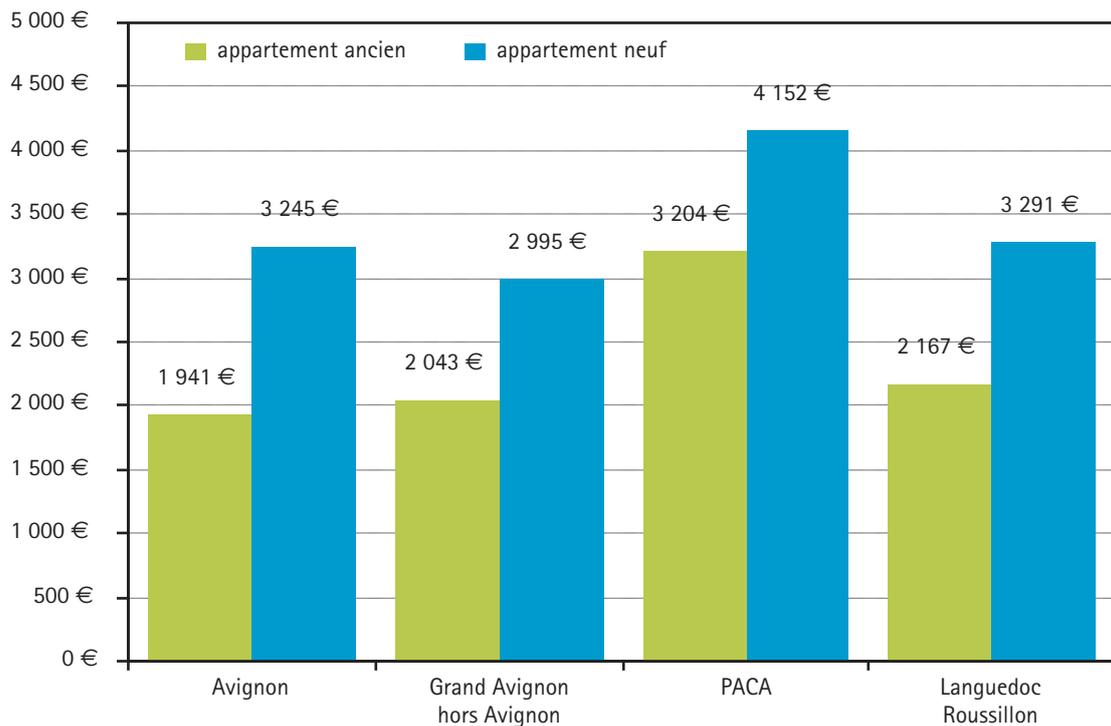
Les loyers dans le parc locatif privé sont singulièrement élevés en regard du parc conventionné, ce qui interroge sur le peu de solutions qu'ont les ménages à revenus modestes et intermédiaires sur le territoire. Il ne semble pas que le développement d'une offre significative en PLS puisse répondre au mieux à leurs besoins, à peine 20% des ménages ont des revenus situés entre les plafonds de ressources PLUS et PLS.

## PREMIÈRE PARTIE LE DIAGNOSTIC PARTAGÉ

REVENU DES MÉNAGES DE 2 PERSONNES HABITANT LE GRAND AVIGNON EN 2007  
ET CONDITIONS D'ACCÈS AU PARC SOCIAL ET PRIVÉ (APPARTEMENT DE 65/70m<sup>2</sup>)  
ET AU MARCHÉ PRIVÉ NEUF



PRIX / m<sup>2</sup> EN 2009 DES APPARTEMENTS (SOURCE PERVAL)



## PREMIÈRE PARTIE LE DIAGNOSTIC PARTAGÉ

### 2.6 – UN TERRITOIRE CONTRASTÉ SUR LE PLAN SOCIAL

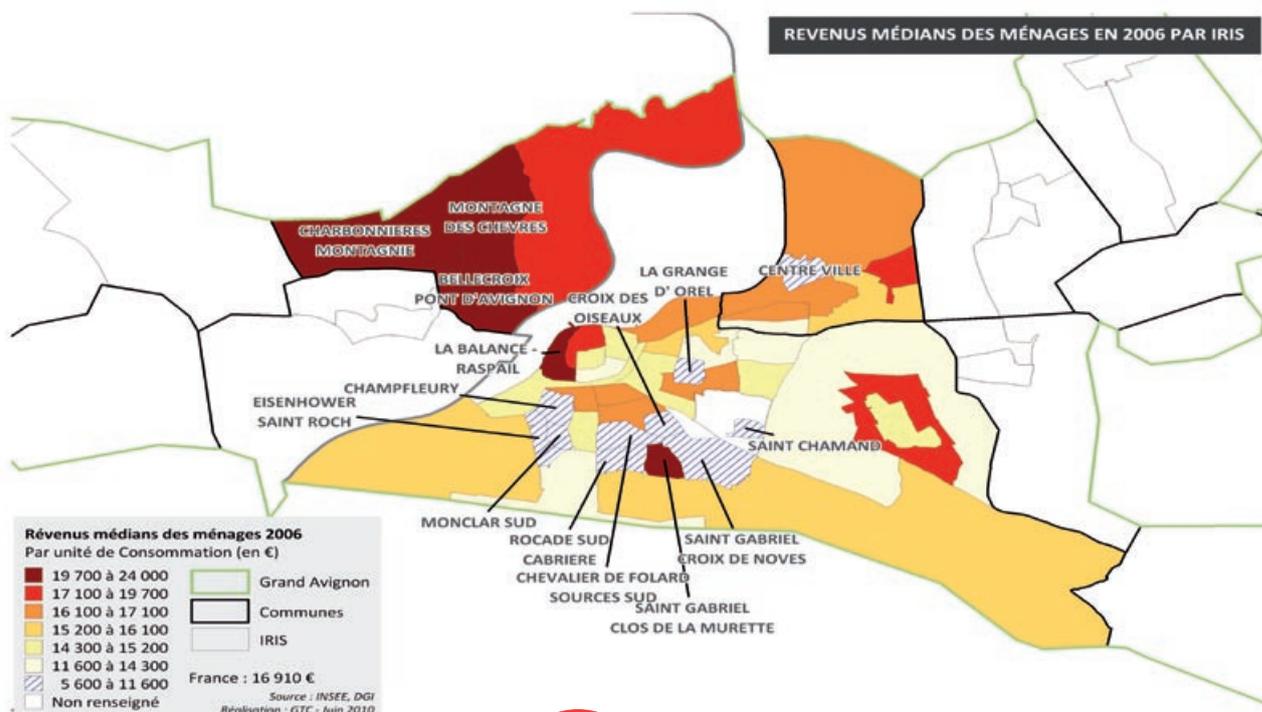
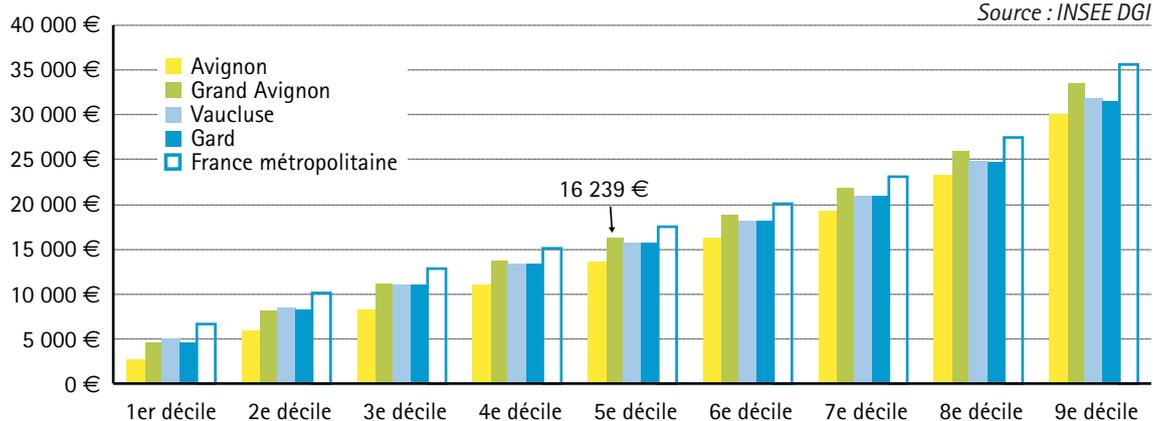
**A**vignon se distingue par des ménages aux revenus très modestes et très hétérogènes. Dans les autres communes de l'agglomération, les ménages ont en moyenne des revenus plus élevés, et plus particulièrement à Villeneuve-lès-Avignon, aux Angles et à Jonquerettes, où le revenu médian est supérieur à 21 000 €.

Avignon apparaît comme une commune nettement plus précarisée que le reste des communes de l'agglomération, avec des taux de salariés précaires et

de chômage particulièrement élevés (respectivement 19% et 20,5%), en lien avec la faiblesse des revenus. La commune présente en revanche un taux assez élevé de population avec un niveau de formation au moins égal à BAC+2 (22%), étant donné l'importance de son offre universitaire.

Dans une moindre mesure, le Pontet est globalement plus précarisé que l'agglomération, dans son ensemble, avec un niveau de revenu médian de 15 700 € en 2007, inférieur à la moyenne de l'agglomération (16 200 €), associé à une part relativement élevée de salariés précaires (15%) et d'ouvriers parmi les actifs

REVENUS 2007 MAXIMUM PAR U.C. SELON DÉCILES (en €)



## PREMIÈRE PARTIE LE DIAGNOSTIC PARTAGÉ

résidents (26%). En outre, le taux de population ayant un niveau de formation au moins égal à BAC+2 et la part de cadres au sein de la population active y est particulièrement faible (respectivement 15% et 8,5%, contre 23% et 22% à l'échelle de l'agglomération).

**A l'échelle des quartiers, on retrouve la sectorisation géographique des revenus**, avec des secteurs fragilisés concentrés dans la ville centre, notamment au Sud (Monclar Sud, Eisenhower – Saint-Roch, Rocade Sud, Croix des Oiseaux, Saint-Gabriel – Croix de Noves, Saint-Chamand) et à l'Est (Grange d'Orel,

Reine-Jeanne, Saint Jean), et dans une moindre mesure au Pontet (centre-ville).

A l'échelle de l'agglomération, 16 168 ménages vivent sous le seuil de pauvreté soit 22% du total (contre respectivement 20% et 24% en régions Languedoc-Roussillon et PACA).

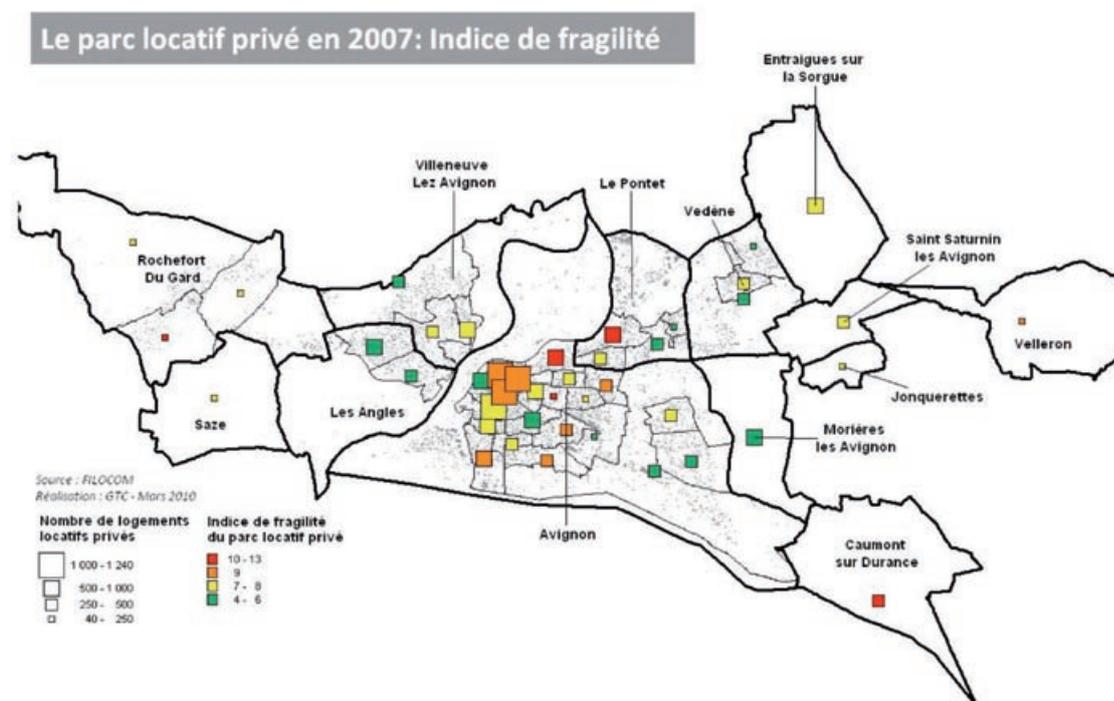
**L'agglomération présente une concentration localisée des populations en difficulté, 71% sur la Ville Centre, et une demande toujours forte de la part des ménages en situation fragile.**

### 2.7 – DES FRAGILITÉS DANS LE PARC PRIVÉ

Le parc privé contribue à l'accueil des populations à ressources très modestes, particulièrement dans les communes offrant peu de parc social. Il accueille 57% des ménages vivant sous le seuil de pauvreté (soit 9100 ménages) ; tandis qu'ils sont près de 7000 dans le parc locatif social. **Au total, 15% du parc privé, tous segments confondus, assume un rôle très social aux côtés du parc locatif public.**

À Avignon, plus d'un ménage sur quatre vit sous le seuil de pauvreté, dont 46% sont accueillis dans le parc privé (soit 5300 ménages).

Le parc privé récent est marqué par un développement fort du locatif. Les copropriétés récentes comme les plus anciennes doivent être intégrées au dispositif d'observation du PLH de manière à affiner les indices de fragilité touchant notamment à la part de locatif et à la vacance.



## PREMIÈRE PARTIE LE DIAGNOSTIC PARTAGÉ

### 2.8 – DES DISPONIBILITÉS FONCIÈRES JUSTE SUFFISANTES

Du point de vue de l'organisation spatiale, le territoire est marqué par une urbanisation hétérogène où se côtoient fortes et très faibles densités. L'enjeu est de promouvoir de nouvelles formes urbaines qui permettent de concilier la volonté de maîtriser l'urbanisation et de répondre à l'aspiration des ménages pour le logement individuel.

Le potentiel foncier mobilisable pour l'habitat à l'horizon du PLH a été évalué sur la base d'un recensement exhaustif des projets établi avec chaque commune. Sur l'ensemble de la période il est évalué à près de 1200 logements par an mais le potentiel "court terme" est limité, probablement en lien avec la durée des procédures de révision des documents d'urbanisme en cours.

**Le rythme de production demande à être mieux**

**régulé** afin d'alimenter le marché sans à-coups brutaux à la hausse ou à la baisse.

Comme pour le premier PLH, la question foncière apparaît comme centrale à l'échelle de l'agglomération dans la mise en oeuvre du nouveau PLH. La plupart des communes ont prescrit et révisent actuellement leur document d'urbanisme. Elles connaissent la palette d'outils réglementaires pouvant être mobilisés dans leur PLU pour mettre en oeuvre leur politique de l'habitat grâce à la "boîte à outils du PLH" développée par la Direction de l'habitat du Grand Avignon. Certaines d'entre elles se sont engagées dans des conventions de veille foncière puis opérationnelles avec l'EPF PACA.

Il convient d'**assurer une bonne coordination entre les différentes démarches de planification et de projet en cours.**

### POTENTIEL FONCIER POUR L'HABITAT À L'HORIZON DU PLH

	COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION	AVIGNON	RESTE GRAND AVIGNON
TOTAL / AN LOGTS ENVISAGÉS ET ESTIMÉS	1218	355	864
DONT COURT TERME (MIS EN CHANTIER D'ICI 3 ANS 2011-2013)	965	310	655
DONT MOYEN TERME (MIS EN CHANTIER ENTRE 2014 ET 2016)	1471	399	1072

Sources : enquête dans les communes et estimation du nombre de logements selon les densités préconisées par le SCOT Avignon Bassin de Vie - PADD présenté lors du débat d'orientations du comité syndical le 4 septembre 2009

### 2.9 – UN PARC SOCIAL IMPORTANT MAIS INÉGALEMENT RÉPARTI

La Communauté d'agglomération du Grand Avignon compte plus de 21% de logements locatifs sociaux dont près de 13 500 sur Avignon et environ 3300 sur les douze autres communes.

Le parc locatif social situé hors Avignon ne représente que 9% de l'ensemble des résidences principales. Aucune commune n'atteint le seuil des 20% stipulé par la loi SRU. Cependant, l'application de

l'article 55, qui s'assortit d'obligations de rattrapage, ne concerne pas toutes les communes en raison de leur poids démographique actuel ou de discontinuité de bâti par rapport à l'aire urbaine.

Sur la commune du Pontet, le parc locatif social ne représente pas 20% des résidences principales : les difficultés de fonctionnement identifiées sur ce parc hérité des "cités d'urgence" lui font bénéficier d'une dotation de solidarité urbaine et l'exempte de l'application de l'article 55 de la loi SRU.

## PREMIÈRE PARTIE LE DIAGNOSTIC PARTAGÉ

COMMUNE	LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	RÉSIDENCES PRINCIPALES	% LOCATIFS SOCIAUX	RÉPARTITION DU PARC DE LOCATIFS SOCIAUX
AVIGNON	13 432	42 220	31,8 %	80 %
LE PONTET	1144	6875	16,6 %	7 %
VEDENE	508	3952	12,9 %	3 %
VILLENEUVE	418	5656	7,4 %	2 %
ENTRAIGUES	372	3229	11,5 %	2 %
LES ANGLES	313	4042	7,7 %	2 %
MORIERES	188	3249	5,8 %	1 %
ROCHEFORT	171	2504	6,8 %	1 %
ST SATURNIN	121	1902	6,4 %	1 %
VELLÉRON	66	1176	5,6 %	0 %
CAUMONT	7	1885	0,4 %	0 %
SAZE	3	740	0,4 %	0 %
JONQUERETTES	0	524	0,0 %	0 %
<b>TOTAL GRAND AVIGNON</b>	<b>16 743</b>	<b>77 954</b>	<b>21,5 %</b>	<b>100 %</b>
<b>DONT CA HORS AVIGNON</b>	<b>3311</b>	<b>3 5734</b>	<b>9,3 %</b>	<b>20 %</b>

Sources : notification SRU pour les communes concernées Atlas du logement social GdA Et RP TH 2009 pour Avignon, Velleron, Saze, Jonquerettes

COMMUNE	COMMUNE SOUMISE À L'ARTICLE 55 DE LA LOI SRU	DÉFICIT EN LOGEMENTS SOCIAUX
AVIGNON	NON	0
LE PONTET	DSU	231
LES ANGLES	OUI	495
MORIERES	OUI	462
ROCHEFORT	OUI DÈS 2014	330
ST SATURNIN	OUI	259
VEDENE	OUI	282
VELLÉRON	NON	169
VILLENEUVE	OUI	713
CAUMONT	OUI DÈS 2014	370
ENTRAIGUES	OUI	274
SAZE	NON	145
JONQUERETTES	NON	105
<b>CUMUL 8 COMMUNES ART.55</b>		<b>3186</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>3586</b>

Sources : notification SRU pour les communes concernées Atlas du logement social GdA Et RP TH 2009 pour Avignon, Velleron, Saze, Jonquerettes

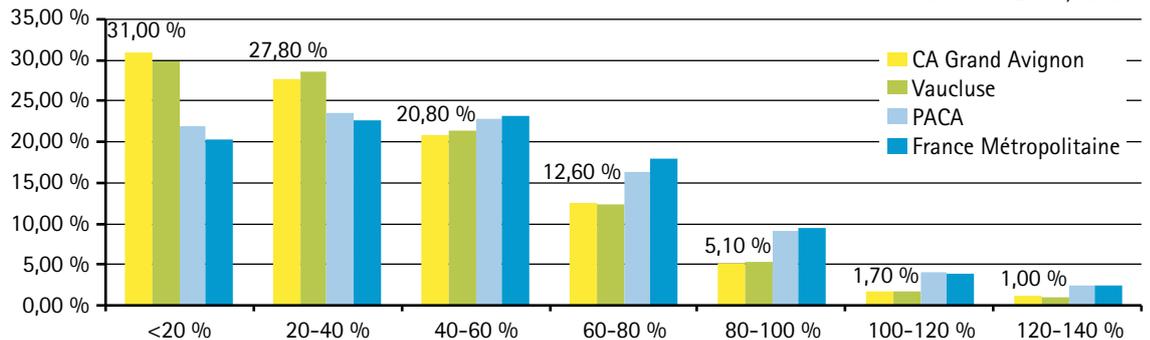
Pour l'ensemble des 8 communes soumises à l'article 55 SRU (ou devant l'être à partir de

2014), c'est un déficit de 3 200 logements environ qui peut être comptabilisé.

## PREMIÈRE PARTIE LE DIAGNOSTIC PARTAGÉ

### REVENUS DES OCCUPANTS PAR RAPPORT AUX PLAFONDS

Source : OPS2009 / Credoc



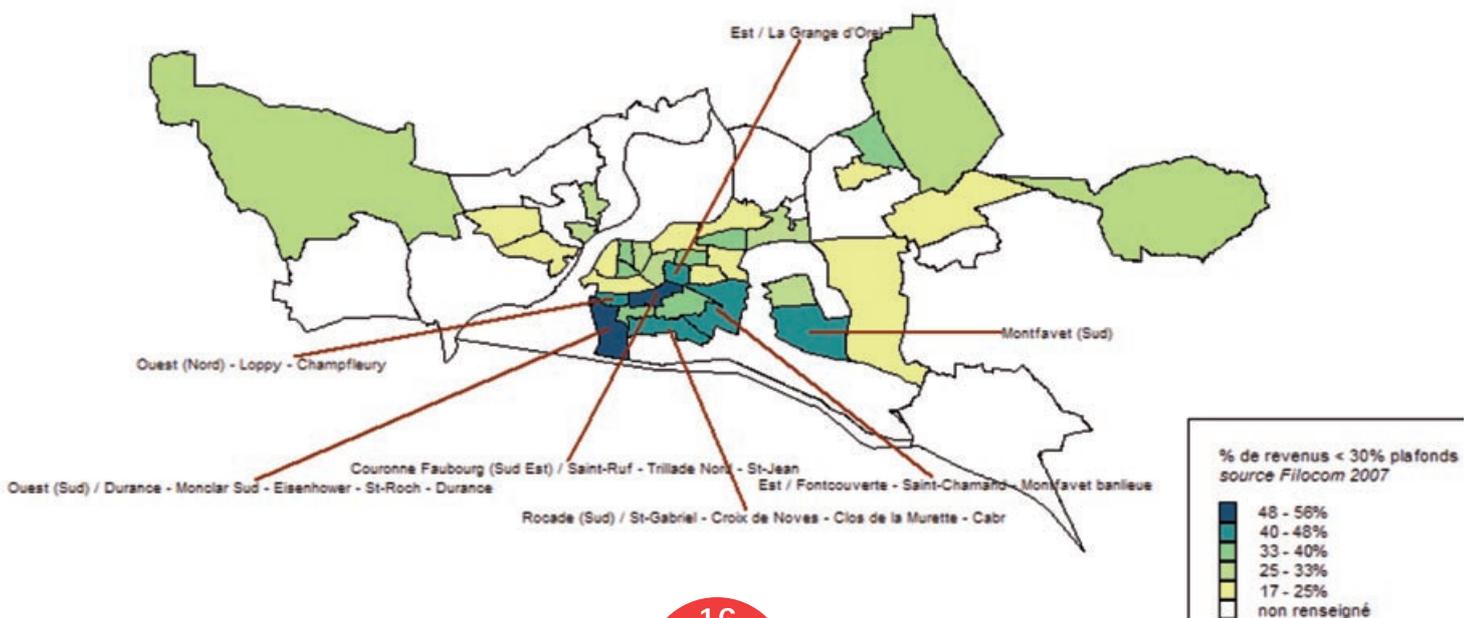
#### L'analyse des demandes de logement social fait ressortir quelques particularités :

- 10% du parc de logements sociaux enregistre une rotation chaque année, auxquels s'ajoute la production nouvelle.
- La demande qui s'exprime présente des niveaux de revenus extrêmement bas (70% de revenus inférieurs à 40% des plafonds).
- Ceci est plus particulièrement prononcé sur la ville d'Avignon, ce qui souligne la difficulté d'un rééquilibrage social des quartiers.
- La même observation peut être faite concernant les familles très nombreuses, dont la part

est plus importante dans les demandes exprimées sur la ville d'Avignon.

- Les demandeurs issus du périurbain s'adressent également au parc locatif social de la ville d'Avignon (20% à 40%). Parmi eux, on note une proportion de l'ordre de 7 à 8% de ménages propriétaires, qui témoigne de difficultés économiques sérieuses.
- Les délais d'attente sont plus longs pour les grands logements, notamment en périurbain où la faible rotation en habitat individuel laisse peu de capacité d'attribution.

### Part des ménages aux revenus inférieurs à 30% des plafonds dans le parc social - par regroupement cadastral



## PREMIÈRE PARTIE LE DIAGNOSTIC PARTAGÉ

Pour appuyer les objectifs de rééquilibrage social des quartiers et répondre aux objectifs du Grenelle de l'environnement, il apparaît des besoins de requalification du parc locatif social.

L'action en la matière doit s'appuyer sur une mise en cohérence des nombreuses approches sectorielles (CUS, PSP, CUCS, ORU) pour hiérarchiser l'action sur le parc social. Le PLH devra s'appuyer sur les partenaires pour éclaircir l'imbrication complexe des dispositifs existants.

### LES CONVENTIONS

#### D'UTILITÉ SOCIALE PERMETTENT DE :

- Fixer la masse des loyers de l'organisme et son évolution en lien avec son programme d'investissement
- Préciser les engagements : peuplement et renforcement de qualité de service
- Définir les situations de perte de droit au maintien dans les lieux
- Fixer les barèmes du SLS, Supplément de Loyer de Solidarité
- Mettre à disposition une partie du contingent 1% pour les salariés relevant du DALO
- Renforcer le partenariat prévoyant l'association des EPCI dotés d'un PLH
- Mettre en place un comité externe de suivi chargé de dresser un bilan annuel de la satisfaction des engagements

Ce travail transversal doit également permettre de fixer les règles pour l'application du Supplément de Loyer de Solidarité.

Le diagnostic permet d'estimer à près de 200, les ménages dépassant le plafond de ressource de 20%.

Les récentes modifications législatives (loi Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions – 25 mars 2009) ont voulu accentuer l'effet "dissuasif" du surloyer, en rendant celui-ci obligatoire à partir d'un seuil de 20% de dépassement des plafonds de ressources (hors ZUS), et en baissant dans le même temps les plafonds d'attribution de plus de 10%. Ces dispositions visent à retrouver un peu de fluidité et donc de nouvelles capacités d'attributions, mais peuvent mettre en danger l'équilibre fragile du peuplement du parc social.

## PREMIÈRE PARTIE LE DIAGNOSTIC PARTAGÉ

### 2.10 – LE LOGEMENT DES POPULATIONS NÉCESSITANT UN SOUTIEN SPÉCIFIQUE

Avec une estimation de 10,5% , le mal logement sur le Grand Avignon apparaît comme limité en raison de l'importance du parc locatif social et d'un marché du logement moins tendu que d'autres agglomérations en PACA (18,5% pour la COVE). Le travail sur le parc indigne est prioritaire.

Les points sensibles de la **demande en logements locatifs sociaux** sont les personnes âgées et les ménages à très bas revenus, dont les jeunes.

Le **taux d'équipement en hébergement d'urgence ou temporaire** paraît satisfaisant avec 1,4 places pour 1000 habitants et plusieurs projets en cours. Cependant l'offre est concentrée sur Avignon.

Des besoins en **structures d'accueil médicalisées** ont été exprimés au travers du PDALPD. Le PLH devra être attentif à cette problématique en poursuivant l'appui financier à ces projets, notamment sur leur volet investissement. L'effort devra être également poursuivi vis à vis des places médicalisées pour personnes âgées, pour lesquelles le taux d'équipement paraît aujourd'hui inférieur à la moyenne nationale (59 contre 75).

Le **parc de logement étudiant** est estimé à près de 3000 unités. Cependant il est très largement dominé par les offres en résidences étudiantes privées. La part d'étudiants logés par le CROUS, aux environs de 5%, peut être considérée comme faible car la moyenne nationale est de 10%. Il faudrait produire près de 400 logements supplémentaires type CROUS. L'évaluation des besoins devra tenir compte des nombreux projets en cours.

Concernant l'accueil des **gens du voyage**, il reste une aire d'accueil à réaliser au Pontet ainsi qu'une aire de grand passage et la question de la sédentarisation doit être prise en compte.

**Dans ces domaines, le diagnostic a fait ressortir le grand nombre de dispositifs :**

- qui offrent peu de lisibilité, pour les professionnels eux-mêmes et a fortiori pour les publics concernés,
- avec des financements et montages d'opérations complexes.

L'organisation de la gouvernance sur 2 départements et 2 régions décuple ces difficultés.

**Face à cette complexité, le partenariat doit être garant d'une meilleure lisibilité et efficacité des dispositifs. La connaissance des besoins, des pratiques et des circuits doit être améliorée.**



# PREMIÈRE PARTIE LE DIAGNOSTIC PARTAGÉ



# DEUXIÈME PARTIE

## LES ORIENTATIONS DU PLH

### 1 – DES ENJEUX D'ÉQUILIBRE DU TERRITOIRE

#### Les priorités du PLH

#### 1.1 – LES POINTS CLÉS DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic a mis en lumière certaines particularités du Grand Avignon, que le second programme local de l'habitat se doit de prendre en considération de façon prioritaire :

- Un **déficit résidentiel qui s'est accentué** ces dernières années dans une dynamique économique soutenue. Il concerne toutes les catégories socio-professionnelles mais plus particulièrement les employés, les professions intermédiaires et dans une moindre mesure les ouvriers et les cadres qui travaillent dans l'agglomération mais habitent en dehors.
- Si l'attractivité de l'agglomération s'est nettement renforcée dans la décennie 2000, en lien avec la reprise de la croissance démographique sur Avignon, elle ne touche pas les **jeunes couples et les jeunes familles**. Ceux-ci quittent plus l'agglomération qu'ils ne s'y installent en lien direct avec un marché immobilier dont l'offre s'avère inadaptée à leurs besoins tant en terme de produits qu'en terme de prix.
- La production de logements ces dernières années a atteint le **rythme de 1 200 logements** par an, objectif du 1<sup>er</sup> PLH, grâce en grande

partie au développement de l'offre de produits défiscalisés. Mais ceux-ci ne répondent pas aux besoins de la population locale. Rappelons également que le marché privé n'est accessible qu'à à peine 10% des ménages de 2 personnes et à 25% des ménages de 4 personnes.

- Les dynamiques démographiques et économiques n'ont pas permis de réduire la très **forte hétérogénéité des revenus des ménages** au sein de l'agglomération. Plus d'un ménage sur quatre vit en dessous du seuil de pauvreté à Avignon dont près de la moitié est accueilli dans le parc privé, le parc locatif privé assumant un rôle de parc social de fait.
- Les pressions qui s'exercent sur le **parc locatif social** de la ville centre ne pourront être assouplies que lorsque les communes périphériques, notamment celles ne répondant pas aux obligations de l'article 55 de la loi SRU, réaliseront de l'habitat social qui leur permettent de répondre aux besoins de leur population. Actuellement la demande s'oriente plus sur la ville centre compte tenu de l'importance de l'offre locative sociale à proximité des emplois et des services, plus en adéquation avec les besoins des ménages à revenus modestes et très modestes.

#### 1.2 – QUATRE ENJEUX QUI CONSTITUENT AUTANT D'ORIENTATIONS DU NOUVEAU PLH

Quatre orientations se dessinent pour ce nouveau PLH :

- > Répondre aux besoins générés par le développement économique et améliorer l'équilibre habitat/emploi à l'échelle de l'agglomération
- > Réduire les déséquilibres sociaux internes au Grand Avignon et entre l'agglomération et sa périphérie
- > Accélérer la remise à niveau des parcs existants
- > Renforcer la gouvernance en approfondissant le dialogue interne et externe

## DEUXIÈME PARTIE LES ORIENTATIONS DU PLH

### ENJEU 1 – RÉPONDRE AUX BESOINS GÉNÉRÉS PAR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET AMÉLIORER L'ÉQUILIBRE HABITAT/EMPLOI.

Le constat d'un déficit résidentiel, notamment pour les professions intermédiaires et les employés du Grand Avignon est à mettre en perspective avec les dynamiques de construction de résidences principales et de création dans l'emploi. Au même titre que dans l'ensemble de la région PACA, la construction neuve de résidences principales n'a pas accompagné le développement de l'emploi entre 1999 et 2007. A l'échelle de la France métropolitaine, ce rapport est proche de 1 : pour un emploi créé, une résidence principale a été construite. Or dans le Grand Avignon, pour un emploi créé seulement 0,6 résidence principale a été construite.

Aussi une part des besoins en logements de l'agglomération a été satisfaite par les espaces péri urbains de 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> couronnes avec des conséquences sociales et environnementales qui peuvent être dramatiques. La responsabilité principale de l'étalement urbain est d'abord celle des territoires émetteurs.

Au-delà du rythme de construction irrégulier, les logements produits ces dernières années ne répondent pas à la demande d'une partie des ménages locaux, et notamment les ménages à revenus intermédiaires et modestes. **Ce second PLH doit en priorité adapter la production immobilière aux besoins locaux et cibler les catégories intermédiaires qui échappent au Grand Avignon.**

Pour cela, il importe de construire suffisamment sur le territoire en ciblant mieux la réponse aux demandes des actifs, notamment les jeunes et ceux à revenus moyens et modestes. L'agglomération doit se donner les moyens de mieux répondre aux besoins

de décohabitation, notamment des jeunes (diversification de l'offre en particulier sociale et solvabilisation) et aux attentes des classes d'âge actives sur le territoire. Cette production nouvelle sur le territoire du Grand Avignon doit permettre de limiter les déplacements domicile / travail et assurer un développement plus respectueux de l'environnement, en limitant l'étalement urbain.

Faute d'une offre globalement suffisante, la concurrence sur le marché conduit à l'exclusion des ménages qui ne peuvent suivre le processus inflationniste : le rôle du PLH sera de peser sur le marché en créant des opportunités pour ceux que l'on ne pourrait accueillir ou garder sans cela.

Une attention particulière sera portée au développement d'une offre en accession à prix modéré. Celle-ci sera définie selon l'évolution des dispositifs législatifs. Une réponse doit pouvoir être apportée aux jeunes ménages qui souhaitent accéder à la propriété sur le territoire de l'agglomération.

Le principe d'un rythme de production régulier et d'un niveau suffisamment soutenu est destiné à détendre le marché mais cette offre nouvelle doit être diversifiée (nature des logements, taille, type de financement...) et en rapport avec la capacité contributive des ménages pour assurer une meilleure fluidité des parcours résidentiels.

Cette diversification de l'offre doit également jouer entre les communes : si les rôles des différents espaces peuvent et, peut être, doivent être variables dans une agglomération solidaire, il faut veiller à ce que ces fonctions dominantes ne deviennent

## DEUXIÈME PARTIE LES ORIENTATIONS DU PLH

pas uniques. La recherche d'une programmation équilibrée ne peut être laissée au marché, elle est le produit d'une décision politique qui se met en œuvre au travers des zones d'habitat contrôlées par les collectivités et des documents d'urbanisme. Cette orientation suppose aussi un renforcement de l'information et du dialogue entre les collectivités.

Pour ce faire, il convient de mieux orienter la production tant publique que privée, d'anticiper les opérations afin d'alimenter le marché en continu et de ne pas avoir des à coups brutaux de la production. Cela nécessite :

- de se doter d'une feuille de route avec des objectifs clairs,

- de mettre en œuvre une politique foncière permettant de mobiliser en temps et heure le foncier nécessaire aux opérations,
- de rendre les documents d'urbanisme des communes compatibles avec les objectifs du PLH,
- de disposer d'outils permettant à la collectivité de négocier avec les opérateurs publics et privés,
- d'optimiser le système d'aides de l'agglomération,
- de suivre la mise en œuvre des projets jusqu'à la livraison des logements,
- d'observer le marché immobilier local en continu afin de réorienter la production si nécessaire.

### ENJEU 2 – RÉDUIRE LES DÉSÉQUILIBRES SOCIAUX INTERNES AU GRAND AVIGNON ET ENTRE L'AGGLOMÉRATION ET SA PÉRIPHÉRIE

La diversité urbaine démographique et sociale est une situation habituelle que l'on peut considérer comme normale voire souhaitable compte tenu des niveaux variables d'équipements, de l'histoire, des localisations par rapport aux pôles d'emploi etc... Elle ne doit pas conduire pour autant à une partition ségrégative de l'espace menant en réalité à rendre très difficile, par des impasses majeures dans l'offre de logements, l'accès à certaines communes pour tel ou tel type de ménage du fait de leurs revenus ou de leur structure familiale. Rappelons que les revenus maximum du 2<sup>ème</sup> décile sont pour Avignon de 5.819 €, pour le Grand Avignon de 8.132 € et pour le Grand Avignon hors ville centre : 10.600 € (estimation).

**La diversité de l'offre, qui est au cœur des objectifs des PLH, est encore à renforcer sur le Grand Avignon.** Elle doit permettre d'accroître la liberté résidentielle des ménages. C'est, de fait, aussi l'objectif

sous-tendu par l'article 55 de la loi SRU qui vise certes à créer plus de logements sociaux, mais surtout à réduire les ségrégations socio spatiales. L'effort d'accueil des populations à faibles revenus n'implique pas nécessairement une "redistribution" des populations fragiles mais une capacité de réponse in situ aux besoins exprimés ou potentiels dans chaque commune. Par contre-coup, cela conduit à espérer un allègement de la charge sociale dans les communes et les quartiers qui connaissent le plus de difficultés. **La réduction des déséquilibres sociaux spatiaux de l'agglomération passe également par la mise en œuvre d'une maîtrise du peuplement** réduisant les déséquilibres internes au parc. La politique de peuplement doit s'initier par une meilleure connaissance de l'occupation actuelle du parc social, des modalités de traitement de la demande, des critères d'attribution, de l'appréciation des habitants de ce parc sur leur logement et son environnement... Tout cela nécessite de s'appuyer sur un partenariat

## DEUXIÈME PARTIE LES ORIENTATIONS DU PLH

étroit avec les communes, les bailleurs sociaux, les partenaires de la politique de la ville, les réservataires. Cela suppose surtout une volonté politique forte de faire évoluer les pratiques actuelles pour limiter la concentration localisée des populations en difficulté et mieux répondre à une demande toujours forte notamment de la part de ménages en situation fragile (sortie d'hébergement, jeunes, ...).

L'objectif recherché est de trouver un accord entre les différents acteurs sur une politique de peuplement qui décline les axes de travail ci-dessus et de mettre en place un accord collectif intercommunal pour répondre à l'ensemble des orientations souhaitables (PDALPD, DALO, sorties d'hébergements, jeunes, handicap, personnes âgées...).

Ce travail ne portera ses fruits que si, en parallèle, l'offre de logements adaptés aux besoins de la population s'accroît afin de détendre le marché et de fluidifier les parcours résidentiels et que l'offre locative sociale se développe de manière équilibrée sur le territoire de l'agglomération. **Cette relance de la production de logements repose sur des actions très volontaires pour mobiliser le foncier nécessaire et un partenariat à engager avec les aménageurs et opérateurs.** Ceci est un enjeu très fort pour le Grand Avignon, le potentiel mobilisable apparaît un peu limité sur 2011-2016, laissant peu de marge aux aléas du passage à l'opérationnel, et insuffisant en ce qui concerne le court terme. Le PLH à venir doit répondre aux besoins immédiats

en matière foncière et contribuer à la préparation du prochain PLH, en lien avec le SCOT.

**La mise en œuvre d'une politique foncière** s'appuyant sur des documents d'urbanisme prenant en compte les objectifs du PLH et mobilisant les outils disponibles, alliée à des procédures d'aménagement publiques permettant de développer une offre **permettra de peser sur le marché foncier.**

Ceci permettra de mieux répondre aux besoins des ménages les plus fragiles. Cela suppose de combiner des actions de création d'une offre physique et un accompagnement social spécifique pour chaque catégorie de ménages concernés :

- Si la population du Grand Avignon est encore jeune, il n'en reste pas moins que le nombre des ménages âgés augmente et qu'il convient de prendre en compte l'évolution de leurs besoins, notamment en terme de logements mieux adaptés aux situations de handicap.
- La problématique des jeunes à revenus faibles et erratiques mérite une attention particulière, car leur maintien dans des conditions satisfaisantes au sein de l'agglomération est un enjeu essentiel pour son avenir et leur avenir.

Rappelons aussi que l'on a d'autant plus de facilité à mener ces actions de soutien ciblé que le marché général du logement est détendu. La question des sorties de structures d'hébergement vers le parc ordinaire pèse lourdement sur la capacité de réponse aux besoins spécifiques exprimés et potentiels.

## DEUXIÈME PARTIE LES ORIENTATIONS DU PLH

### ENJEU 3 – ACCÉLÉRER LA REMISE À NIVEAU DES PARCS EXISTANTS

Les volontés de diversification de l'offre de logements ne doivent pas conduire à délaisser le parc existant. Celui-ci, tant privé que public, doit faire l'objet d'une attention toute particulière, en terme d'état du bâti, d'occupation, d'attractivité au sein du marché, afin de ne pas être dévalorisé, en regard de l'offre nouvelle.

Les dysfonctionnements des parcs tant privé que public entraînent non seulement une dévalorisation du territoire mais aussi des effets cumulatifs qui ne font qu'aggraver encore plus ces dysfonctionnements.

Sur le parc privé, les actions engagées sur le parc, OPAH sur la ville centre, PIG plus en périphérie sont à poursuivre. Il en est de même pour les actions pour éradiquer l'habitat indigne et les filières souterraines de logement (marchands de sommeil, bailleurs indécents). Rappelons que ces phénomènes ne s'éradiquent jamais de manière définitive et que s'ils sont traités à un endroit, ils réapparaissent un peu plus loin et nécessite une vigilance dans la durée et un traitement approprié.

Il apparaît tout aussi essentiel de mettre en place une veille accrue de l'état et de l'évolution des copropriétés, et notamment sur des copropriétés récentes, construites sur des montages de défiscalisation qui connaissent pour certaines actuellement des taux de vacance importants. Cette veille doit avoir pour principal objectif d'être en mesure d'intervenir sur des ensembles fragilisés avant que

ceux-ci ne tombent dans des situations qui n'appellent plus que des procédures lourdes et complexes.

Sur le parc public, l'évolution du patrimoine existant et la prévention d'une éventuelle dévalorisation doit faire l'objet d'un dialogue étroit entre les bailleurs sociaux et les collectivités locales. Ce partenariat doit s'appuyer sur les CUCS dans leur déclinaison locale. La réhabilitation de ce parc locatif social n'est pris en compte que partiellement dans les projets de renouvellement urbain, aussi il importe de veiller à l'évolution des ensembles qui n'ont pas été retenus dans le cadre des procédures ANRU.

Cette mobilisation sur les parcs existants doit également prendre en compte les besoins des populations telles que les jeunes et les étudiants, les personnes âgées, les personnes handicapées, il apparaît souhaitable au-delà du développement d'une offre dédiée de :

- mobiliser les parcs existants tant publics que privés, en aidant à leur adaptation aux besoins et favorisant les ménages concernés dans le processus d'attribution,
- et adapter le parc locatif social à l'évolution des besoins (notamment logements adaptés pour les personnes âgées, les personnes handicapées à revenus modestes) en lien avec les plans stratégiques de patrimoine des bailleurs sociaux, dans leur déclinaison locale.



## DEUXIÈME PARTIE LES ORIENTATIONS DU PLH

### ENJEU 4 – RENFORCER LA GOUVERNANCE EN APPROFONDISSANT LE DIALOGUE INTERNE ET EXTERNE

Le renforcement du dialogue et du consensus partenarial autour d'une vision commune des perspectives de développement de l'agglomération sont indispensables à la mise en œuvre d'une politique de l'habitat. La permanence et l'intensité du dialogue, mis en œuvre pendant l'élaboration du PLH, et à poursuivre pendant sa phase opérationnelle de six ans, doivent être considérées comme aussi importante que son contenu technique lui-même.

Le Grand Avignon dispose déjà d'un observatoire de l'habitat qui s'est étoffé au cours des dernières années. L'observatoire doit répondre aux interrogations stratégiques des élus et permettre d'orienter les actions selon le contexte et l'évolution du territoire. Il conviendra de le réajuster en fonction des préoccupations actuelles mises en évidence par le diagnostic et les objectifs stratégiques retenus, et aussi de le pérenniser.

## DEUXIÈME PARTIE LES ORIENTATIONS DU PLH

### 1.3 – UN PROGRAMME D'ACTION QUI S'ARTICULE AUTOUR DE CES ORIENTATIONS

Le programme d'action élaboré pour ce deuxième Programme Local de l'Habitat prend le parti d'une présentation resserrée autour des grandes têtes de chapitre des projets à venir.

Chaque fiche-action se déclinera en réalité en plusieurs volets qui pourront évoluer au fil du PLH en fonction de l'évolution du contexte; éléments de contexte qui seront suivis au travers de l'observatoire du PLH et du travail avec les partenaires.



## DEUXIÈME PARTIE LES ORIENTATIONS DU PLH

### 2 – UN SCÉNARIO CONFORME AU SCOT Les objectifs chiffrés du PLH

#### 2.1 – LE SCÉNARIO RETENU

SCOT<sup>2</sup> et PLH sont liés par un rapport de compatibilité. Ils s'inscrivent dans une hiérarchie des normes où le document de niveau supérieur trace le cadre général, mais laisse au niveau inférieur le choix des moyens.

Le PLH doit donc s'inscrire dans les perspectives de croissance de la population définies dans le SCOT en les déclinant plus finement jusqu'à l'échelle communale et en établissant la correspondance en nombre de logement à partir des éléments de diagnostic qui ont notamment permis de définir le niveau de point mort de l'agglomération et des communes.

	SCENARIO 1	SCENARIO 2	SCENARIO 3
	tendances longues 1990-2006	rythme de croissance moyen SCOT	scénario dynamique d'accompagnement renforcé du développement économique
<b>HYPOTHESES 2006-2017</b>			
Taux d'accroissement annuel :	<b>0,83 %</b>	<b>0,96 %</b>	<b>1,20 %</b>
Dont solde naturel :	0,49 %	0,50 %	0,55 %
Dont solde migratoire :	0,35 %	0,46 %	0,65 %
<b>En 2017</b>			
Population totale fin de période :	<b>193 566</b>	<b>196 222</b>	<b>201 414</b>
Nombre de résidences principales	89 708	91 075	93 530
Taille moyenne des ménages :	<b>2,09</b>	<b>2,10</b>	<b>2,11</b>
Soit un desserrement de :	<b>- 0,65%</b>	<b>- 0,60 %</b>	<b>- 0,55 %</b>
Taux de vacance :	<b>7,0%</b>	<b>7,0 %</b>	<b>6,7 %</b>
Taux de résidences secondaires :	<b>1,8%</b>	<b>1,7 %</b>	<b>1,7 %</b>
<b>BESOINS EN LOGEMENTS</b>			
	Par an	Par an	Par an
<b>Point mort 2006/2017</b>	<b>609</b>	<b>582</b>	<b>529</b>
Dont desserrement :	522	480	439
Dont variation RS/LV :	37	52	30
Dont renouvellement :	50	55	60
<b>Effet démographique :</b>	<b>722</b>	<b>831</b>	<b>1064</b>
CONSTRUCTION NEUVE 2006/2017	1331	1413	1574
INDICE DE CONSTRUCTION /AN / 1000 HABITANTS	7,19	7,58	8,33

2- Le Schéma de Cohérence Territoriale du bassin de vie d'Avignon est en cours de finalisation. Il s'agit d'un document de planification à une échelle élargie qui dessine le projet du territoire, à la fois ses perspectives de développement et les principes de protection des espaces

## DEUXIÈME PARTIE LES ORIENTATIONS DU PLH

Trois scénarios ont été étudiés dans le respect du cadre proposé par le SCOT. **Le scénario intermédiaire a été retenu. Il représente une évolution certaine par rapport au premier PLH** qui s'était fixé un objectif de 1260 logements produits par an (1 200 pour le PLH du Grand Avignon + les objectifs d'Entraigues).

**Pour un taux d'accroissement annuel de la population de 0,96%, le nombre de logements à construire par an est de 1413 dont seuls 831 permettront l'accueil de populations nouvelles.**

Le solde correspond au point mort et principalement au phénomène de desserrement, appelé à se poursuivre notamment hors Avignon, où la taille moyenne des ménages est encore élevée.

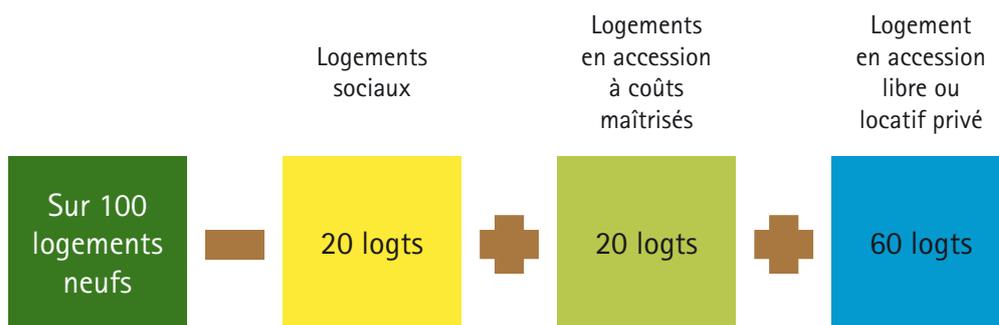
Ce scénario est construit sur la base des données 2006 du recensement en établissant une projection qui permet d'inscrire le PLH à venir de 2011 à 2016, soit les six années d'un PLH.

### 2.2 – PRINCIPES DE RÉPARTITION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

L'objectif global de production de logements doit être décliné pour s'adapter aux éléments de constat développés précédemment, en particulier de

manière à répondre aux besoins des catégories intermédiaires.

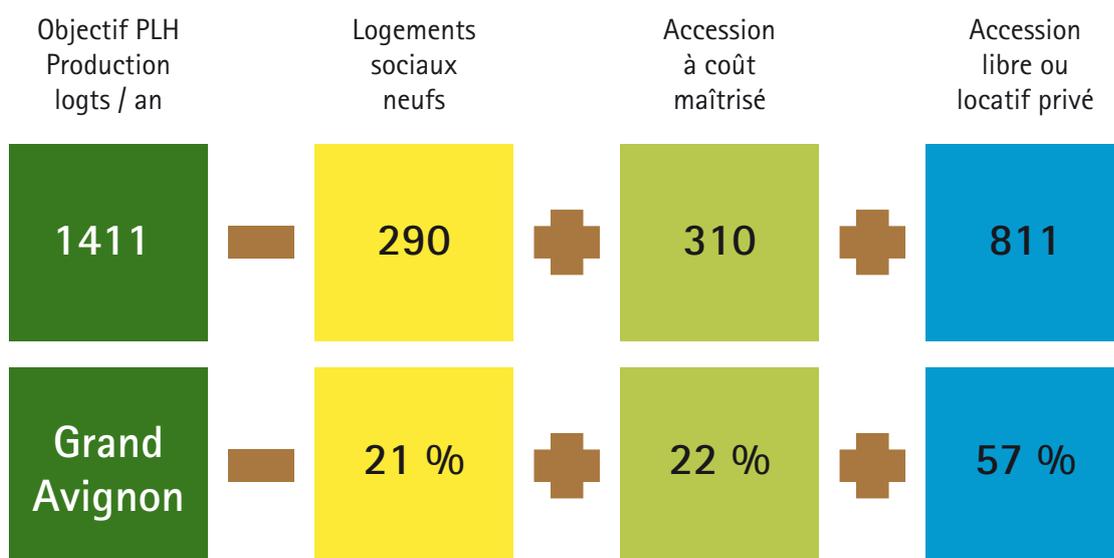
Globalement, sur l'ensemble du territoire, la production neuve devrait se répartir entre 20% de logements sociaux, 20% d'accession à coût maîtrisé et 60% en accession libre ou locatif privé.



## DEUXIÈME PARTIE LES ORIENTATIONS DU PLH

Ce principe de répartition est ensuite recalculé à l'échelle communale et réajusté en fonction des obligations de production de logement social.

Ce qui donne finalement un objectif PLH de **1411 logements à produire chaque année.**

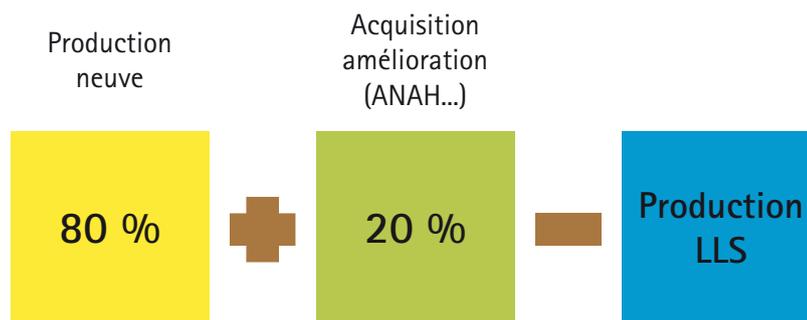


### 2.3 - UNE PROGRAMMATION QUI MAINTIEN NOTRE PART DE LOGEMENT SOCIAL

Assorties à ces scénarios, plusieurs hypothèses de répartition modulée de la production loca-

tive sociale (construction neuve et acquisition amélioration) ont été établies.

La production locative sociale est assurée à la fois par la production neuve et par une part d'intervention dans l'ancien.



## DEUXIÈME PARTIE LES ORIENTATIONS DU PLH

La programmation retenue vise à :

- limiter le développement du logement social sur Avignon,
- encourager les autres communes à rattraper leur retard vis à vis de la loi SRU, conformément au SCOT qui demande une production minimale de 30% sur les communes soumises aux pénalités de la loi SRU,
- et à engager une production de logement social au seuil de 10% fixé dans le SCOT pour les pôles villageois qui ne sont pas soumis à la loi SRU. Sont concernées les communes de Jonquerettes et Saze. La commune de Velleron est également classée en pôle villageois. Néanmoins, celle-ci approche du seuil de 3

500 habitants applicable au principe de 20% de logements sociaux. Il paraît d'ores et déjà nécessaire qu'elle engage une politique active en matière de mixité de l'habitat sur son territoire.

Cette programmation permettra le maintien de notre part globale de 22 % de logements sociaux et un passage en dessous du seuil de 30% pour la commune d'Avignon.

La commune du Pontet atteindra au terme des six ans une proportion de 19% et les autres communes auront progressé de 2 à 5 points leur part de logement social pour tendre vers les 20% de la loi SRU.

	Nombre de logements sociaux au 1/1/2009	% LLS en 2009	Production par an de LLS	% LLS au 31/12/2016
Grand Avignon	16 743	22 %	363	22 %
Avignon	13 432	32 %	62	29 %
Hors Avignon	3311	9 %	301	13 %

# TROISIÈME PARTIE

## LES ACTIONS

Le programme d'action est organisé à partir des 4 orientations ;  
la neuvième action reprenant certains volets des actions à travers l'observatoire.

ORIENTATIONS / ENJEUX	ACTIONS	Page
Répondre aux besoins générés par le développement économique et améliorer l'équilibre habitat/emploi en adaptant la production immobilière aux besoins locaux	1 Adapter la production immobilière	31
	2 Optimiser le système d'aides au logement social du Grand Avignon	35
	3 Relancer une action sur l'accession à prix modéré	39
Réduire les déséquilibres sociaux internes au Grand Avignon et entre l'agglomération et sa périphérie	4 Initier une maîtrise du peuplement équilibrée	42
	5 Renforcer l'action foncière et les politiques d'urbanisme	46
Accélérer la remise à niveau des parcs existants	6 Intervenir sur le parc social existant	50
	7 Valoriser et améliorer le parc privé	53
Renforcer la gouvernance en approfondissant le dialogue interne et externe	8 Renforcer la gouvernance et les partenariats	58
	9 Adapter l'observatoire aux nouvelles priorités du PLH	62

## ACTION 1 ADAPTER LA PRODUCTION IMMOBILIÈRE

### ORIENTATION

Répondre aux besoins générés par le développement économique et améliorer l'équilibre habitat/emploi à l'échelle de l'agglomération

#### Objectifs

Adapter la production immobilière aux besoins locaux et cibler les catégories intermédiaires.

Partager des objectifs de production de logements afin de répondre aux besoins tant quantitatifs que qualitatifs sur le territoire du Grand Avignon :

- en relançant les parcours résidentiels, en particulier des jeunes familles,
- en répondant aux besoins en logement les moins bien pris en compte, notamment ceux liés à la décohabitation des jeunes et ceux des actifs locaux,
- en améliorant la répartition géographique de l'offre,
- en préservant la qualité du cadre de vie.

#### Niveau de priorité

● 1 ○ 2

#### Nature de l'action

- Conseil, assistance technique
- Aides, subventions
- Financement études
- Animation, partenariats, coordination

#### Rappels du diagnostic

La croissance démographique s'est accélérée ces dernières années, les apports migratoires se sont améliorés pour toutes les tranches d'âge excepté pour les jeunes couples qui quittent le Grand Avignon en plus grand nombre qu'ils ne viennent s'y installer, ne trouvant pas de solutions adaptées à leurs besoins en matière de logement.

La population est encore jeune mais le vieillissement s'accroît notamment en périphérie.

Le rythme de production de logements s'est intensifié dans les années 2000, mais l'offre en logement est en partie inadaptée aux emplois proposés dans les communes du Grand Avignon, le déficit résidentiel s'étant creusé depuis 1999 et touche désormais toutes les catégories socio-professionnelles, mais plus particulièrement les employés et les professions intermédiaires.

Enfin, les produits neufs proposés sur le marché et qui ont été beaucoup développés ces dernières années ne peuvent répondre qu'à une part très faible de la clientèle locale : en neuf seulement 10% des ménages de 2 personnes peuvent y accéder. De plus, s'ils sont proposés à la location, les niveaux de loyers demandés sont peu accessibles aux ménages locaux.

Les communes rencontrent des difficultés pour orienter la production de logements en fonction des besoins locaux, maîtriser les programmes de logements, encadrer les VEFA et négocier avec les opérateurs et aménageurs

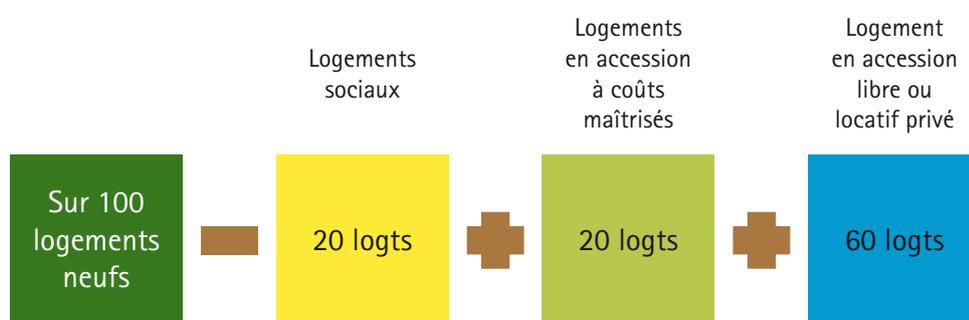
## TROISIÈME PARTIE LES ACTIONS

### ACTION 1 ADAPTER LA PRODUCTION IMMOBILIÈRE

**Contenu de l'action** Cette action vise à inscrire les objectifs du PLH dans un pilotage de la production totale de logements. Elle sert de cadre aux actions 2 et 3 consacrées à la programmation LLS et à l'accès à la propriété.

#### 1 - Décliner la production libre et aidée de manière détaillée et la mettre en oeuvre

Compte tenu des éléments de constat, la répartition de la construction neuve par typologie est la suivante :



Ce principe de base fait l'objet d'ajustements prenant en compte les obligations des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU et notamment Caumont, nouvellement assujettie. L'objectif de réalisation de logements sociaux de Jonquerettes et Saze est quant à lui ramené au seuil SCOT de 10%.

Scénario 2 Construction neuve	TOTAL	Accession à coût maîtrisé		Accession libre ou locatif privé		Logement Locatif Social	
	Nombre de logements / an	%	Nombre de logements /an	%	Nombre de logements / an	%*	Nombre de LLS / an
Les Angles	92	20 %	18	50 %	46	30 %	28
Rochefort-du-Gard	56	20 %	11	50 %	28	30 %	17
Saze	16	20 %	3	70 %	11	10 %	2
Villeneuve-lès-Avignon	130	20 %	26	50 %	65	30 %	39
<b>Avignon</b>	<b>600</b>	<b>25 %</b>	<b>150</b>	<b>67 %</b>	<b>400</b>	<b>8 %</b>	<b>50</b>
Caumont-sur-Durance *	43	15 %	7	50 %	21	35 %	15
Entraigues-sur-la-Sorgue	71	20 %	14	50 %	36	30 %	21
Jonquerettes	10	20 %	2	70 %	7	10 %	1
Morières-lès-Avignon	74	20 %	15	50 %	37	30 %	22
Le Pontet	157	20 %	31	50 %	79	30 %	47
Saint-Saturnin-lès-Avignon	44	20 %	9	50 %	22	30 %	13
Vedène	90	20 %	18	50%	45	30 %	27
Velleron	28	20 %	6	50 %	14	30 %	8
<b>CA Grand Avignon</b>	<b>1411</b>	<b>22 %</b>	<b>310</b>	<b>57 %</b>	<b>811</b>	<b>21 %</b>	<b>290</b>
<b>Grand Avignon hors Avignon</b>	<b>811</b>	<b>20 %</b>	<b>160</b>	<b>50 %</b>	<b>411</b>	<b>30 %</b>	<b>240</b>

\* un % plus fort en locatif social et un % plus faible en accession à coût maîtrisé pour Caumont sur Durance résultant de l'ajustement SRU

## TROISIÈME PARTIE LES ACTIONS

### ACTION 1 ADAPTER LA PRODUCTION IMMOBILIÈRE

#### Contenu de l'action **2 – Suivre le passage à l'opérationnel en lien avec la mobilisation du foncier**

Ce suivi sera réalisé en s'appuyant sur un tableau de bord mis en place à cet effet, permettant d'informer les différentes étapes du projet en lien avec la mobilisation du foncier, les conditions réglementaires des documents d'urbanisme et le financement des projets. Seront prises en compte les opérations de plus de 20 logements pour les deux principales villes, et les opérations de 10 logements et plus pour les autres communes. Le tableau de bord sera développé à partir du SIG de l'agglomération sous la forme d'un Atlas immobilier du PLH. Ce travail pourra s'appuyer sur des séances de travail régulières entre la Direction de l'Habitat, les services suivant les documents d'urbanisme et l'aménagement opérationnel ainsi que les services des communes concernées par l'implantation des projets. Un rythme trimestriel est souhaitable avec présentation ensuite en commission habitat.

#### **3 – Développer l'observation du marché immobilier local pour orienter la production efficacement**

Cette observation d'ores et déjà menée par l'observatoire de l'habitat du Grand Avignon sera approfondie et surtout orientée pour apprécier l'adéquation entre la production, les prix et les besoins locaux.

Elle s'appuiera sur un "Atlas immobilier" qui permettra de suivre le rythme de production des principales opérations immobilières du territoire et se nourrira d'échanges réguliers avec les acteurs privés du marché immobilier.

En parallèle, la connaissance en matière de demande en logement devra être approfondie en complétant les éléments fournis par les observatoires de la demande locative sociale conduits par les services de l'Etat sur les deux départements du Gard et du Vaucluse.

Ces éléments d'observation devront être portés à la connaissance des élus régulièrement.

#### **4- Définir le cadre d'une charte collectivités/aménageurs**

Cette charte de la qualité urbaine, architecturale et environnementale des opérations, est portée à la connaissance des opérateurs privés, et peut être signée avec les opérateurs sociaux sur la qualité des opérations.

Elle définit les relations souhaitées entre les collectivités et les opérateurs. Elle incite au respect de prescriptions en matière de qualité dans les opérations (qualité de l'aménagement, intégration environnementale, qualité des matériaux, performance énergétique, mixité sociale et générationnelle, taille des logements, niveau de prix maximum...). Elle indique aussi les informations que la collectivité demande dès l'amorce des projets.

Rédigée par la Direction de l'Habitat du Grand Avignon, elle est soumise à la Commission habitat avant d'être présentée au Conseil Communautaire, afin de remporter l'adhésion de toutes les communes.

## ACTION 1 FICHE DE SYNTHÈSE

### ACTION 1 ADAPTER LA PRODUCTION IMMOBILIÈRE

- Objectifs**
- Adapter la production immobilière aux besoins locaux et cibler les catégories intermédiaires.
  - Développer une vision partagée de l'évolution des marchés immobilier.

**Résumé de l'action**

- 1 Décliner la production libre et aidée de manière détaillée et la mettre en oeuvre
- 2 Suivre le passage à l'opérationnel en lien avec la mobilisation du foncier
- 3 Développer l'observation du marché immobilier local
- 4 Définir le cadre d'une charte Collectivités/Opérateurs

**Porteurs de l'opération**

Pilotage Grand Avignon – direction Habitat PLH

**Principaux partenaires**

Aménageurs, promoteurs privés,  
Communes  
Grand Avignon, service foncier, urbanisme, aménagement opérationnel

**Moyens humains et financiers**

Equipe actuelle :

- Un poste à temps plein pour le suivi de la programmation
- Un poste pour la gestion administrative des dossiers

**Calendrier**

2011	Mise en place de l'outil d'actualisation du diagnostic foncier et de l'Atlas Immobilier du PLH
2011-2016	Réunions régulières de suivi de la production neuve
2011	Rédaction de la charte
2012-2013	Signature des chartes Collectivités/Opérateurs

**Articulation avec d'autres actions**

5 : mobilisation du foncier  
9 : développement de l'observation sur les marchés immobilier

**Résultats attendus**

Mieux cibler et répartir l'offre nouvelle avec des produits adaptés aux ménages locaux  
Améliorer les apports migratoires, notamment des jeunes couples et ralentir le déficit résidentiel sur l'ensemble des catégories socio-professionnelles.

**Indicateurs de suivi de l'action**

Production annuelle de logements : il importe de caler ces informations en dernier ressort sur les nombres de logements commencés ou livrés et non sur les logements autorisés  
Nombre de programmes respectant l'application de la charte

**Indicateurs globaux**

Adéquation des produits logements aux besoins locaux

## ACTION 2 OPTIMISER LE SYSTÈME D'AIDE AU LOGEMENT SOCIAL DU GRAND AVIGNON

### ORIENTATION

Répondre aux besoins générés par le développement économique et améliorer l'équilibre habitat/emploi à l'échelle de l'agglomération

### Objectifs

Ce deuxième PLH de l'agglomération s'attachera à décliner les objectifs quantitatifs, couramment appelés "programmation" suivant les objectifs retenus :

- en matière de répartition géographique avec notamment l'objectif de rééquilibrer la production sur l'ensemble du territoire communautaire,
- en matière de produit notamment à travers les types de financements des logements locatifs sociaux,
- en matière de typologie de logement en lien avec les éléments de l'observatoire de la demande locative sociale et les marchés.

### Niveau de priorité

● 1 ○ 2

### Nature de l'action

- Conseil, assistance technique
- Aides, subventions
- Financement études
- Animation, partenariats, coordination

### Rappels du diagnostic

La dynamique économique a été particulièrement soutenue mais elle ne contribue pas à réduire la forte hétérogénéité des revenus au sein de l'agglomération avec des noyaux de précarité significatifs

Le premier PLH a permis d'atteindre les objectifs de production de 290 logements sociaux par an (270 pour le PLH du Grand Avignon et 20 sur Entraigues). Mais il n'a pas permis de réduire les déséquilibres entre communes.

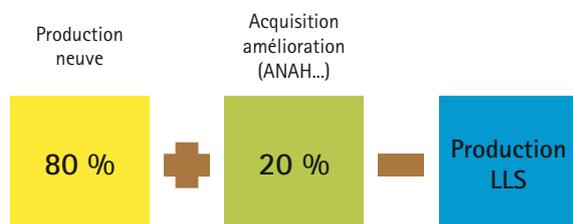
### Contenu de l'action

#### 1 - Décliner la production de manière détaillée

La déclinaison du PLH par commune doit contribuer à réduire les déséquilibres sociaux entre l'agglomération et sa périphérie (orientation 2) en renforçant les solidarités intercommunales (action 4). Le calcul de l'objectif en logement social est ajusté :

- en fonction du SCOT
- et en prenant en compte les obligations des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, notamment pour Caumont.

Au final le développement de l'offre nouvelle aidée ne peut excéder 40% de la construction neuve.



La production locative sociale est assurée à la fois par la production neuve et par une part d'intervention dans l'ancien.

## TROISIÈME PARTIE LES ACTIONS

### ACTION 2 OPTIMISER LE SYSTÈME D'AIDE AU LOGEMENT SOCIAL DU GRAND AVIGNON

Scénario 2 Production LLS	% LLS actuel	Production neuve		Acquisition Amélioration + Acq AM LLS/an (20% prod°)	Production LLS totale Objectif production/an LLS	% LLS au terme du PLH
		Production yc ajustement SRU	% LLS yc ajustement SRU dans CN			
Les Angles	7,7 %	28	30 %	7	35	11,4 %
Rochefort-du-Gard	6,8 %	17	30 %	4	21	10,4 %
Saze	0,4 %	2	10 %	1	3	2,5 %
Villeneuve-lès-Avignon	7,4 %	39	30 %	10	49	11,1 %
<b>Avignon</b>	<b>31,8 %</b>	<b>50</b>	<b>8 %</b>	<b>12</b>	<b>62</b>	<b>30,1 %</b>
Caumont-sur-Durance*	0,4 %	15	35 %	4	19	5,6 %
Entraigues-sur-la-Sorgue	11,5 %	21	30 %	5	26	14,4 %
Jonquerettes	0,0 %	1	10 %	0	1	1,0 %
Morières-lès-Avignon	5,8 %	22	30 %	6	28	9,7 %
Le Pontet	16,9 %	47	30 %	12	59	19,4 %
Saint-Saturnin-lès-Avignon	6,4 %	13	30 %	3	16	10,0 %
Vedène	12,9 %	27	30 %	7	34	15,9 %
Velleron	5,6 %	8	30 %	2	10	9,4 %
<b>CA Grand Avignon</b>	<b>22,0 %</b>	<b>290</b>	<b>21 %</b>	<b>73</b>	<b>363</b>	<b>22,0 %</b>
<b>Grand Avignon hors Avignon</b>	<b>9,0 %</b>	<b>242</b>	<b>30 %</b>	<b>61</b>	<b>301</b>	<b>13,0 %</b>

\* ajustement SRU principalement sur Caumont sur Durance

#### Contenu de l'action Principes de répartition par type de financement : PLUS / PLAI / PLS

Les logements familiaux seront de préférence réalisés en PLUS / PLAI, le PLS s'avérant peu adapté aux besoins des ménages locaux.

En conséquence, le financement PLS sera mobilisé strictement pour les structures adaptées à des publics cibles tels que les étudiants, les personnes âgées,...dans la limite de 10 à 15% de la production globale locative sociale sur la durée du PLH (220 à 330 logements). Il ne sera pas aidé financièrement au titre du financement du logement social, sauf exception, par l'agglomération.

La part des PLAI sera de 30 à 40% sur la majorité des opérations, représentant 670 à 890 logements dans la production globale sur la durée du PLH.

#### Typologie des logements

Il sera demandé un minimum de 10% de grands logements, à partir du T5, de manière à intégrer les besoins exprimés dans les PDALPD respectifs.

Une attention devra être également portée à la réalisation de petits logements de type T2, notamment dans certaines communes périurbaines où le marché est tendu sur ce type de produits.

Dans le détail, **les orientations de programmation en terme de taille de logements seront précisées commune par commune**, en fonction des opérations envisagées, du parc existant et des demandes enregistrées en commune.

## TROISIÈME PARTIE LES ACTIONS

### ACTION 2 OPTIMISER LE SYSTÈME D'AIDE AU LOGEMENT SOCIAL DU GRAND AVIGNON

#### Contenu de l'action 2 – Orienter la production vers les objectifs du PLH

La production de logements doit s'accompagner d'un meilleur ciblage et calibrage des produits-logements. Il s'agit de faire évoluer les critères de financement existants pour soutenir plus précisément la réalisation de logements répondant au mieux aux objectifs définis dans le PLH.

Les objectifs poursuivis sont à la fois de :

- contribuer à l'équilibre des opérations immobilières comprenant du logement social,
- et orienter la production de logements sociaux des bailleurs sociaux et des communes vers les objectifs du PLH, par des aides communautaires modulées.

Le dispositif proposé repose sur une grille de points. Il s'agit de mettre en place un dispositif qui permette d'atteindre les objectifs de la programmation, tout en orientant la production vers les objectifs spécifiques du PLH :

- communes SRU,
- insertion urbaine, qualité environnementale, densité, et mixité sociale,
- grands logements,
- logements étudiants, logement des jeunes
- hébergements et logements spécifiques, logements adaptés,
- éventuellement clauses d'insertion ...

La Communauté d'Agglomération devra décliner sa grille de points suivant cette série de critères à définir en concertation avec les bailleurs. La subvention de base serait de 1500 €/logement. La majoration pourra atteindre 4500 € par logement.

Ce dispositif utilisé dans plusieurs agglomérations présente plusieurs avantages : sa mise en place rapide, son efficacité immédiate, sa transparence sur les critères d'attribution des subventions aux différentes opérations.

Ce subventionnement sera donc modulable, mais il sera également :

- dépendant de la présentation d'un bilan financier prévisionnel justifiant une intervention publique forfaitaire (financement au nombre de logements) pour un maximum de clarté et de rapidité
- centralisé pour permettre une instruction unique combinant les différents financements possibles
- contrôlé a posteriori par la Communauté d'Agglomération sur l'utilisation des fonds par les bailleurs sous la forme d'une convention passée au montage de l'opération et la vérification de la réalité de l'emploi des aides (surcharge foncière, logement adapté, qualité technique et architecturale ...)

Rappelons que les communes peuvent majorer ce financement si elles le souhaitent, en abondant à la contribution communautaire ou en intervenant sous forme de minoration foncière.

## ACTION 2 FICHE DE SYNTHÈSE

### ACTION 2 OPTIMISER LE SYSTÈME D'AIDE AU LOGEMENT SOCIAL DU GRAND AVIGNON

- Objectifs** Décliner les objectifs quantitatifs, couramment appelés "programmation" suivant les objectifs retenus :
- en matière de répartition géographique avec notamment l'objectif de rééquilibrer la production sur l'ensemble du territoire communautaire,
  - en matière de produit,
  - en matière de typologie de logement en lien la demande locative sociale et les marchés.

**Résumé de l'action** 1 Décliner la production de manière détaillée  
2 Orienter la production vers les objectifs du PLH

**Porteurs de l'opération** Pilotage Grand Avignon – direction Habitat PLH

**Principaux partenaires** Comité des financeurs 84, DDT, conseils généraux et régionaux  
Bailleurs  
Communes

**Moyens humains et financiers** Equipe actuelle :

- Un poste de direction faisant l'instruction technique des dossier
- Un poste pour la gestion administrative des dossiers

**Calendrier** 2011 Préparation et délibération sur le nouveau règlement  
2011-2016 Programmation et bilans annuels détaillés

**Articulation avec d'autres actions** 5 : mobilisation du foncier

**Résultats attendus** Production de logements sociaux en adéquation avec les objectifs du PLH

**Indicateurs de suivi de l'action** Tableau de bord annuel de la production de logements sociaux par type de financement et détail pour les publics spécifiques.

**Indicateurs globaux** Répartition de l'offre locative sociale sur le territoire

## ACTION 3 RELANCER UNE ACTION SUR L'ACCESSION À PRIX MODÉRÉ

### ORIENTATION

Répondre aux besoins générés par le développement économique et améliorer l'équilibre habitat/emploi à l'échelle de l'agglomération

### Objectif

Adapter la production immobilière aux besoins locaux et cibler les catégories intermédiaires qui échappent au Grand Avignon

### Niveau de priorité

● 1 ○ 2

### Nature de l'action

- Conseil, assistance technique
- Aides, subventions
- Financement études
- Animation, partenariats, coordination

### Rappels du diagnostic

**Les produits proposés sur le marché ne sont accessibles qu'à très peu de ménages :**

Nos simulations font apparaître que seulement 15% des ménages de deux personnes peuvent accéder à un appartement neuf de 60m<sup>2</sup>, et seulement 25% des ménages de 4 personnes peuvent accéder à une maison de 4 pièces dans l'ancien.

**Les prix du marché restent élevés :**

Les prix du marché, relevés par le Crédit Foncier de France en juillet 2010, sont restés dans l'ensemble stables depuis l'été. Ils apparaissent trop élevés en regard de la capacité contributive des ménages locaux.

**L'aide mise en place par le Grand Avignon en 2009 :**

Le Conseil communautaire du 5 octobre 2009 a délibéré sur une aide Pass-Foncier ciblée sur des sites retenus selon des critères de mixité urbaine et sociale :

- opérations en logements collectifs sous forme de prêt à remboursement différé
- labellisation habitat et environnement à minima
- un prix plafond de vente à 2200 € par m<sup>2</sup> de surface habitable

Deux sites ont été retenus et ont abouti au subventionnement de 24 ménages en 2010 :

- Site Soprema à Avignon porté par Avignon Latitude, 25 logements programmés, 19 financés,
- Les Champs Verts à Morières pour 26 logements, 5 ménages financés, car la commercialisation n'a démarré qu'en octobre.

La subvention aux ménages est attribuée à parité par l'agglomération et par la commune d'implantation.

Elle est de 3000 € pour les ménages de 3 personnes et moins, et de 4000 € pour les ménages de 4 personnes et plus.

**La loi de finances 2011 a modifié les systèmes d'aides PTZ et TVA à 5,5% et supprimé le Pass Foncier :**

L'article 90 de la loi de finances pour 2011 réforme les aides à l'accession à la propriété par la création d'un dispositif central de prêt à taux zéro renforcé : le "prêt à 0% +" (PTZ+), délivré à l'ensemble des primo-accédants sans condition de ressources pour l'acquisition de leur résidence principale.

## TROISIÈME PARTIE LES ACTIONS

### ACTION 3 RELANCER UNE ACTION SUR L'ACCESSION À PRIX MODÉRÉ

#### Contenu de l'action

Selon le scénario retenu par les élus et la répartition des produits-logements, ce sont un peu plus de **300 logements en accession à coût maîtrisé** qui doivent être construits chaque année.

La Communauté d'agglomération pourrait maintenir une incitation à la réalisation de logements en accession à coût maîtrisé :

- à la fois par le dialogue avec les opérateurs,
- et par la pérennisation d'un financement équivalent à celui qui était nécessaire pour déclencher le pass foncier.

Ainsi, l'action sur l'accession à coût maîtrisé pourrait être double :

Une partie sans aide publique mais négociée avec les opérateurs privés autour de 2600 € TTC /m<sup>2</sup> (la moitié de la production neuve, de l'ordre de 150 logements) ou 2400 € TTC/m<sup>2</sup> en secteur ANRU,

Une partie qui s'intégrerait au nouveau dispositif PTZ+ avec une aide de 3000 € par logement sous la double condition d'un prix maximum de 2400 € TTC/m<sup>2</sup> et de ressources inférieures aux plafonds PLS (l'autre moitié de la production neuve).

A l'identique de l'action menée sur le Pass-Foncier, l'aide à l'accession à prix modérés serait portée à parité par la Communauté d'Agglomération et la commune d'accueil du projet, sur la base de 150 logements par an. Le budget annuel s'établit donc à 250 000 € par an pour le Grand Avignon.

L'action est à préparer dès 2011 en établissant le règlement des aides et en repérant les premiers sites opérationnels avec les communes. Elle se déroulera ensuite sur les six années du PLH. L'information au public via l'ADIL devra être poursuivie à l'identique du dispositif pass-foncier.

Le subventionnement des primo-accédants est possible même en dehors du dispositif pass-foncier.

Rappelons qu'il est nécessaire de mettre en place les moyens d'action pour développer cette offre en accession à coût maîtrisé :

- emplacements réservés, secteur de mixité sociale dans les documents d'urbanisme, négociation avec les opérateurs,
- opération d'ensemble, et opération sous maîtrise publique,
- agréments des opérations pouvant bénéficier d'aides du Grand Avignon selon des critères tels que BBC, formes urbaines et densité,
- développement de l'information des futurs propriétaires dans le montage du dossier d'accession et droits et devoirs de l'accédant avec l'appui de l'ADIL.

Il convient également de prévoir une clause anti-spéculative pour empêcher la revente à court terme, et au prix du marché, du bien acquis avec une minoration du prix.

Le financement pourrait inclure les opérations prévues à travers le dispositif PSLA et réalisées par des coopératives de logement social.

## ACTION 3 FICHE DE SYNTHÈSE

### ACTION 3 RELANCER UNE ACTION SUR L'ACCESSION À PRIX MODÉRÉ

**Objectifs** Cibler les ménages primo-accédants en offrant sur le territoire du Grand Avignon des produits qui leur soient accessibles

**Résumé de l'action** Négocier avec les opérateurs privés pour réaliser des opérations à prix modérés et ciblés sur la clientèle locale : 150 logements par an  
Poursuivre le subventionnement aux primo-accédants sur des opérations ciblées avec les communes : 150 logements par an

**Porteurs de l'opération** Grand Avignon, direction Habitat-PLH  
Communes

**Principaux partenaires** ADIL,  
Aménageurs, opérateurs,  
Organismes bancaires , notaires, collecteur 1%

**Moyens humains et financiers** 250 000 € de subvention  
et intervention ADIL à intégrer dans la convention globale

**Calendrier** 2011 mise en place du dispositif : atelier PLH, commission, délibération  
2011-2016 financement des opérations

**Articulation avec d'autres actions** 1 : orienter la production immobilière vers les publics intermédiaires  
1 : charte entre collectivités et opérateurs

**Résultats attendus** Améliorer le solde migratoire par âge, notamment en ce qui concerne les jeunes ménages

**Indicateurs de suivi de l'action** Nombre de logements livrés en accession à coût maîtrisé par an et profil des ménages primo-accédants  
Localisation de cette offre nouvelle  
Nombre de bénéficiaires du PTZ et profil

**Indicateurs globaux** Evolution du solde migratoire par âge et notamment sur les tranches d'âge ciblées

## ACTION 4 INITIER UNE MAÎTRISE DU PEUPEMENT ÉQUILBRÉE

### ORIENTATION

Réduire les déséquilibres sociaux internes au Grand Avignon et entre l'agglomération et sa périphérie

#### Objectifs

Mettre en place une maîtrise du peuplement réduisant les déséquilibres internes au parc mais donnant réponse à chacun

- Répondre aux besoins les plus difficilement satisfaits (jeunes, sorties d'hébergement, logements adaptés, public DALO et PDALPD)
- Procéder au rééquilibrage social des quartiers en difficulté, capter les catégories "moyennes"

#### Niveau de priorité

1  2

#### Nature de l'action

- Conseil, assistance technique
- Aides, subventions
- Financement études
- Animation, partenariats, coordination

#### Rappels du diagnostic

**Le parc locatif social du grand Avignon se caractérise par une occupation particulièrement fragile.**

L'occupation du parc locatif social apparaît plus fragile encore sur les anciens faubourgs au sud-est de la ville centre, qui concentrent près de 80% de l'offre de l'agglomération.

70% des demandes en attente sont des ménages à bas revenus.

**Les CUS représentent de nouveaux outils de contractualisation qui engagent les organismes pour une période de 6 ans**

Selon les plafonds 2009, 500 ménages ont leurs ressources qui dépassent les plafonds, soit 2.7% des ménages, et environ 200 les dépassent de 20%. Avec la minoration des plafonds de ressources opérée depuis lors, ce pourcentage a mécaniquement augmenté

L'élaboration du PLH peut permettre de préciser réglementairement les conditions d'application du Supplément Loyer Solidarité (SLS) pour le territoire du Grand Avignon. Ce dispositif vise à retrouver un peu de fluidité et donc de nouvelles capacités d'attributions mais peuvent mettre en danger l'équilibre fragile du peuplement du parc social. Il est à étudier avec les partenaires.

## TROISIÈME PARTIE LES ACTIONS

### ACTION 4 INITIER UNE MAÎTRISE DU PEUPEMENT ÉQUILBRÉE

#### Contenu de l'action **1 – Mettre en place un groupe de travail pour mutualiser la connaissance des problématiques de l'occupation du parc social et de la demande**

Il s'agit de mettre en place une lecture partagée du territoire et de ses problématiques d'occupation du parc, de demande, et d'attribution à l'échelle des programmes, en s'appuyant sur un travail avec les bailleurs, les services logement des communes, les services politique de la Ville de l'agglomération, Etat, CG, CAF, collecteurs 1% ... La méthode de travail proposée repose sur un rassemblement, à l'échelle de l'agglomération, des données et analyses ayant permis la définition des CUS par les différents bailleurs. L'objectif est d'identifier avec les partenaires les points de fragilité, les enjeux de rééquilibrage du peuplement et les accompagnements utiles.

Ce travail pourrait être conduit en lien avec le PDALPD qui prévoit une charte départementale des attributions. Ce travail partenarial pourra déboucher sur la définition d'un cadre, type "accord collectif intercommunal", pour répondre à l'ensemble des orientations (PDALPD, DALO, sorties d'hébergements, jeunes, handicapés, personnes âgées, ...) et garantir une mixité sociale.

#### **2 – Développer la compétence "logement et suivi des équilibre sociaux" au sein de la direction Habitat-PLH de la communauté d'Agglomération**

Le suivi des équilibres de peuplement, la définition des enjeux, l'animation d'un partenariat utile à une coordination de l'action sur cette thématique, représentent un volet nouveau pris en charge par le second PLH. Ce volet doit logiquement s'accompagner d'un pilotage ad hoc :

- Binôme élu du Grand Avignon / chargé d'étude de la Direction Habitat-PLH avec compétence logement social – parc privé en difficulté ...
- Travail étroit avec les pilotes de la politique de la ville, de la programmation des logements neufs, de l'action sociale

Le champ d'intervention de la direction Habitat-PLH du Grand Avignon, avec ses moyens humains 2010, est orienté vers le suivi animation de l'ensemble du PLH, en transversalité, ainsi que la prise en charge spécifique de la construction neuve et de l'observatoire. Afin d'accompagner l'élargissement des missions de la direction, l'équipe doit pouvoir être renforcée par la mise à disposition d'un chargé d'étude spécialiste des problématiques "logement et suivi des équilibre sociaux".

La compétence "logement et suivi des équilibre sociaux" a créer repose sur un poste partagé pour 2/5 à la mise en œuvre de la présente action n°4, pour 2/5 à la mise en œuvre de l'action n°6 traitant de l'intervention sur le parc social existant et pour 1/5 à l'action 7 avec le suivi des copropriétés privées en difficulté.

#### **3 – Définir, en concertation avec les bailleurs et l'Etat, un cadre d'application du SLS pour le territoire du Grand Avignon**

En l'état des informations disponibles, outre les exonérations de droit (ZUS et ANRU), il est proposé d'étendre l'exonération SLS aux secteurs bénéficiant d'un taux de TVA minoré, soit 500m autour des zones ANRU. Dans un deuxième temps et sur la base des informations partagées avec les bailleurs, de nouveaux périmètres pourraient ensuite être exonérés du SLS sur des quartiers qui présenteraient des signes manifestes de fragilités sociales, urbaines et techniques, comparables à celles rencontrées dans les ZUS et les CUCS.

L'étape suivante vise à unifier les conditions d'application du SLS pour l'ensemble des bailleurs présents sur le territoire du Grand Avignon. Enfin, il convient d'identifier les segments potentiels pour offrir aux ménages soumis au SLS la possibilité d'acheter leur logement, afin de limiter l'impact financier que représente le surloyer tout en donnant aux bailleurs de nouvelles capacités de financement.

Le SLS ne s'applique pas dans les ZUS (30% des ménages du Grand Avignon) et dès lors qu'un PLH adopté a déterminé les zones géographiques dans lesquelles il ne s'applique pas.

## ACTION 4 FICHE DE SYNTHÈSE

### ACTION 4 INITIER UNE MAÎTRISE DU PEUPEMENT ÉQUILBRÉE

**Objectifs** Se doter d'un outil de connaissance de la demande et du peuplement du parc locatif social et animer un groupe de travail partenarial  
Confirmer un cadre réglementaire d'application minimale du SLS sur tout le territoire, et cartographier les zones exonérées du SLS

**Résumé de l'action** Mettre en place un groupe de travail pour mutualiser la connaissance des problématiques de l'occupation du parc social et de la demande  
Développer la compétence "logement et suivi des équilibre sociaux" au sein de la direction Habitat-PLH de la communauté d'Agglomération  
Définir, en concertation avec les bailleurs, un cadre d'application du SLS pour le territoire du Grand Avignon

**Porteurs de l'opération** Grand Avignon, Direction Habitat PLH  
Grand Avignon, Politique de la Ville et CUCS

**Principaux partenaires** Etat, Conseils Généraux, CCAS, CAF, collecteurs 1%  
Bailleurs sociaux, services logement des communes

**Moyens humains et financiers** Moyens humains : 2/5 de temps cadre A, poste chargé d'étude logement à créer

**Calendrier**

2011-2012	Embauche d'un chargé d'étude logement Cadrage des données d'observation Mise en place du groupe de travail
2013	Unification des conditions d'application du SLS Redéfinition des périmètres d'exonération
2012-2016	Animation du groupe de travail Identification des enjeux et partage des orientations stratégiques Identification des logements à vendre aux locataires assujettis

**Articulation avec d'autres actions** 2 : déclinaison de la programmation des logements sociaux suivant les problématiques développées par le groupe de travail.  
6 : action sur le peuplement à coordonner avec l'action sur le parc existant, à travers le temps partagé du chargé d'étude logement.  
9 : adaptation de l'observatoire à la gestion des données "peuplement du parc social"

**Indicateurs de suivi de l'action** Mobilisation des partenaires et nombre de réunions  
Définition précise du champ d'exonération du SLS  
Définition d'enjeux territorialisés et d'orientations partagées sur les équilibres de peuplement

## ACTION 5 RENFORCER L'ACTION FONCIÈRE ET LES POLITIQUES D'URBANISME

### ORIENTATION

Réduire les déséquilibres sociaux internes au Grand Avignon et entre l'agglomération et sa périphérie

#### Objectifs

Renforcer les solidarités intercommunales en respectant la lettre et l'esprit de l'article 55 de la loi SRU.

Poursuivre et renforcer l'action foncière et les politiques d'urbanisme nécessaires à la mise en œuvre du PLH et à la tenue des objectifs, en cohérence avec les projets de l'agglomération.

#### Niveau de priorité

● 1 ○ 2

#### Nature de l'action

- Conseil, assistance technique
- Aides, subventions
- Financement études
- Animation, partenariats, coordination

#### Rappels du diagnostic

Le potentiel foncier mobilisable pour l'habitat à l'horizon du PLH est apparu un peu limité sur 2011-2016, laissant peu de marge aux aléas du passage à l'opérationnel.

Le rythme de production de logements demande à être mieux régulé afin d'alimenter le marché sans à-coups brutaux à la hausse ou à la baisse.

Les communes, notamment les plus petites, ont besoin d'un accompagnement afin de "produire" du foncier urbanisable.

Plusieurs communes ont engagé un travail avec l'Etablissement Public Foncier PACA. La Communauté d'Agglomération s'est engagée quand à elle dans une convention multisite.

Aujourd'hui les communes ont encore des documents d'urbanisme opposables anciens, incitant à la production de logements en diffus par la présence de nombreuses zones NB, peu équipées, et de zones NA assorties d'un COS favorisant l'étalement urbain.

#### Contenu de l'action

##### 1 - Actualiser la stratégie foncière en regard des nouveaux objectifs du PLH

Commune par commune, il est nécessaire d'approfondir le repérage foncier réalisé en 2010, de l'actualiser, de repérer les terrains urbanisables ou mutables, à court, moyen et long terme, et d'esquisser la faisabilité des opérations pour déterminer la capacité d'accueil des terrains en nombre de logements par type. Une attention particulière doit être portée à la mobilisation de court terme, compte tenu de l'insuffisance actuelle du potentiel foncier qui doit être augmenté pour les trois prochaines années du PLH.

Collectivement, à l'échelle du Grand Avignon, à partir des bilans fonciers communaux et des potentiels de renouvellement urbain, la stratégie doit être revue par le repérage et la hiérarchisation des projets considérés comme d'intérêt communautaire. Ce volet nécessite des crédits d'étude tant en interne que sous forme d'appui aux études conduites par les communes en lien notamment avec les secteurs opérationnels EPF tel que mis en place au cours du premier PLH. Cette stratégie foncière devra être étroitement articulée avec l'adaptation des documents d'urbanisme.

## TROISIÈME PARTIE LES ACTIONS

### ACTION 5 RENFORCER L'ACTION FONCIÈRE ET LES POLITIQUES D'URBANISME

**Contenu de l'action** Elle devra s'inscrire dans les orientations du SCOT en matière d'ouverture à l'urbanisation et de densités minimales de logements ainsi que dans les axes directeurs de la politique de l'agglomération et notamment ses orientations en matière de déplacements au travers de son PDU. Cette articulation avec les autres documents de planification que constituent le SCOT, le PDU, et les PDH, doit permettre d'intégrer les ambitions de la loi du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement, dite "Grenelle 2", en faveur d'un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques.

#### 2 – Accompagner les communes dans la mobilisation du foncier avec le concours des Etablissements Publics Fonciers

Au niveau opérationnel, il s'agit de mobiliser les communes sur cette recherche foncière avec l'appui des services concernés à l'échelle du Grand Avignon, et avec l'appui des deux EPF, et de les inciter à :

- mener une prospection foncière en amont des ventes, notamment pour les terrains susceptibles de recevoir des projets d'intérêt communautaire,
- exercer une veille foncière lors des transactions, par le biais des DIA (Déclarations d'Intention d'Aliéner) afin de capter des parcelles dans les secteurs stratégiques permettant une politique d'achat ou d'emplacement réservé,
- assister les communes du Gard pour que des conventions soient signées avec l'EPF Languedoc Roussillon,
- engager des études pré-opérationnelles sur les secteurs stratégiques avec le soutien du Grand Avignon et des EPF.

#### 3 – Développer le volet foncier de l'observatoire

Le volet foncier de l'observatoire de l'habitat doit permettre de :

- traduire au plan foncier les objectifs de production retenus,
- préciser le recensement des disponibilités foncières (terrains nus ou tissu pouvant être remodelé) sur les différentes communes à court, moyen et long termes,
- connaître les prix des terrains bâtis et non bâtis et leur évolution,
- identifier les blocages éventuels et les moyens d'y remédier.

Il doit ensuite se concrétiser par une production nouvelle et s'inscrire dans l'Atlas immobilier évoqué dans l'action 1.

#### 4 – Prendre en compte dans la stratégie foncière les besoins spécifiques et leurs schémas : PDALPD et gens du voyage.

Le PLH s'attachera à prendre en compte dans les stratégies d'aménagement étudiées les objectifs des schémas départementaux destinés à mieux répondre aux besoins spécifiques des publics fragile, et notamment les PDALPD, sans oublier la mise en place par les communes du Schéma des gens du voyage.

En matière de gens du voyage, il s'agit notamment de programmer la mobilisation d'un foncier compatible, notamment en terme de charges foncières, pour les aires d'accueil du Pontet, de Villeneuve les Avignon, de Rochefort du Gard, et des Angles.

## TROISIÈME PARTIE LES ACTIONS

### ACTION 5 RENFORCER L'ACTION FONCIÈRE ET LES POLITIQUES D'URBANISME

#### Contenu de l'action 5 – Rendre les documents d'urbanisme communaux compatibles avec le PLH

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les dispositions du Programme Local de l'Habitat. Lorsque le PLH est approuvé après approbation d'un PLU, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. Dans le cas d'un POS il doit l'être sans délai.

L'action du PLH en s'appuyant sur le service urbanisme de l'agglomération sera de :

- Rédiger un "Porter à connaissance" du PLH à destination des démarches d'élaboration des PLU.
- Poursuivre la mission de suivi des documents d'urbanisme et "d'assemblage des PLU" de manière à avoir une vision globale des potentialités permettant de repérer les secteurs stratégiques les plus adaptés à chaque type d'habitat afin de répartir l'effort de manière équilibrée.
- S'assurer de la prise en compte des objectifs du PLH dans les PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) des communes.
- Accompagner les communes dans la mise en place des dispositions d'urbanisme favorables aux objectifs du PLH : secteurs de mixité sociale, densités et qualité des paysages urbains et ruraux. En effet, la réalisation des objectifs du PLH concernant des logements à coûts maîtrisés dépend en partie de la possibilité de proposer des charges foncières plus abordables.

## ACTION 5 FICHE DE SYNTHÈSE

### ACTION 5 RENFORCER L'ACTION FONCIÈRE ET LES POLITIQUES D'URBANISME

**Objectifs** Renforcer les solidarités intercommunales en respectant la lettre et l'esprit de l'article 55 de la loi SRU.  
Poursuivre et renforcer l'action foncière et les politiques d'urbanisme nécessaires à la mise en œuvre du PLH et à la tenue des objectifs, en cohérence avec les projets de l'agglomération

**Résumé de l'action** Actualiser la stratégie foncière en regard des nouveaux objectifs du PLH  
Accompagner les communes dans la mobilisation du foncier avec le concours des Etablissements Publics Fonciers  
Développer le volet foncier de l'observatoire  
Prendre en compte dans la stratégie foncière les besoins spécifiques et leurs schémas  
Rendre les documents d'urbanisme compatibles avec le PLH

**Porteurs de l'opération** Grand Avignon, direction Habitat-PLH, Grand Avignon, service urbanisme, Communes

**Principaux partenaires** EPF PACA et Languedoc Roussillon, Etat, Conseils généraux et régionaux, Notaires, agents immobiliers

**Moyens humains et financiers** Coordination direction Habitat-PLH et service urbanisme  
Subvention des études communales : 30 000 € par an  
Crédits d'études inscrits dans le budget de l'agglomération : environ 50 000 € par an

<b>Calendrier</b>	2011	rédaction du "Porter à connaissance PLH"
	2011-2013	élaboration ou mise en compatibilité des PLU
	2012	actualisation de la stratégie foncière, études pré-opérationnelles
	2013-2016	mise en oeuvre de la stratégie foncière

**Articulation avec d'autres actions** 1 : production régulière de logement  
9 : développement de l'observation foncière

**Résultats attendus** Développement à un rythme régulier d'une offre nouvelle, et accessible, de logements  
Optimisation des consommations foncières

**Indicateurs de suivi de l'action** Rythme de production de logements, Foncier disponible  
Conventions EPF  
Nombre de passages en PLU

**Indicateurs globaux** Evolution de la construction neuve

## ACTION 6 INTERVENIR SUR LE PARC SOCIAL EXISTANT

**ORIENTATION** Accélérer la remise à niveau des parcs privé et public

**Objectifs** Améliorer l'image du logement social et la qualité de vie des habitants en intervenant sur le parc existant et sur son insertion urbaine

Mobiliser de nouvelles aides financières pour poursuivre la requalification du parc, répondre aux objectifs du Grenelle de l'environnement

**Niveau de priorité** ○ 1 ● 2

**Nature de l'action**

- Conseil, assistance technique
- Aides, subventions
- Financement études
- Animation, partenariats, coordination

**Rappels du diagnostic**

La rénovation urbaine est déclarée d'intérêt communautaire depuis 2001 et intervient principalement sur un site, celui de Monclar, dans le cadre d'une opération ANRU.

L'agglomération pilote un dispositif CUCS sur les communes du Pontet et d'Avignon.

Le premier PLH de l'agglomération n'est pas intervenu sur le parc existant. Le soutien financier de la Communauté d'Agglomération pour la requalification du parc social est pris en charge au titre de la politique de la ville et du renouvellement urbain.

Aujourd'hui, les principales difficultés reposent sur l'ampleur de l'action à conduire pour la requalification du parc social du Grand Avignon, dans un contexte où les exigences du Grenelle de l'Environnement viennent mobiliser d'importants moyens financiers et alors que les aides de l'Etat apparaissent moins couvrantes pour certaines opérations.

Une autre nécessité émerge, celle d'une meilleure connaissance des problématiques, besoins et des actions mises en place, afin de prioriser l'intervention publique en soutien. La question de la pertinence des quartiers prioritaires est également posée.

Les CUS s'imposent en tant qu'outil partenarial. Une meilleure appropriation par l'ensemble des acteurs pour disposer d'un socle d'actions à l'échelle communautaire apparaît de bon sens.

**Contenu de l'action**

En complément de l'action 3, l'intervention sur le parc existant, la mise en place d'outils d'observation, et l'animation du dispositif partenarial qui les accompagne reposent sur la création d'un poste dédié à ces sujets au sein de la direction habitat-PLH.

L'action repose sur deux volets qui doivent se succéder :

- dresser un état des lieux partagé
- définir et prioriser les aides à la réhabilitation du parc

**ACTION 6 INTERVENIR SUR LE PARC SOCIAL SOCIAL EXISTANT**

**Contenu de l'action 1 - Dresser un état des lieux partagé**

Pour définir les priorités et la politique de l'agglomération en matière de réhabilitation du patrimoine de logement social, il convient d'approfondir le diagnostic local. Ce travail peut s'appuyer sur :

- la consolidation des diagnostics et orientations des CUS à l'échelle du Grand Avignon, en particulier à partir de leur volet "Dynamique patrimoniale et développement durable / Entretien et améliorer le patrimoine existant",
- les diagnostics énergétiques conduits par les bailleurs,
- un travail par quartier avec l'appui des équipes territorialisées du CUCS.

Ce travail en commun doit permettre d'identifier les points de fragilité, les enjeux d'équilibre sociaux, urbains, économiques et écologiques, de dresser un bilan partagé des actions entreprises, et d'identifier les difficultés dans le montage des opérations de réhabilitation et les actions d'accompagnements : problématique des financements, adaptation des règlements d'urbanisme.

Ce cadre partenarial pourra ensuite servir de support à la préparation des nouvelles CUS, qui devront être renouvelées en 2016. Cette préparation d'un nouveau programme d'actions nécessite : un suivi des actions entreprises, une mise à jour des indicateurs de fragilité sociale, technique, urbaine, la recherche d'une harmonisation de ces critères de fragilité afin de disposer d'une vision objective et hiérarchisée des problématiques rencontrées. **L'objectif est ici d'aboutir à la signature des principales CUS du territoire en 2016.**

**2 - Définir et prioriser les aides à la réhabilitation du parc public, ajuster les objectifs**

Le groupe de travail présentera aux élus différentes hypothèses de travail afin de définir des priorités :

- Objectifs en investissement : travaux de réhabilitation du parc
- Objectifs en dépenses d'exploitation : gros entretien
- Objectifs en renouvellement urbain : démolitions / reconstructions
- Objectifs en matière d'intégration urbaine : espaces publics, mixité fonctionnelle, ...
- Objectifs de limitations des impacts sur les loyers
- Objectifs d'accompagnements : MOUS, travail sur les copropriétés privées, nouvelles constructions "requalifiantes", travail sur l'espace public

Autant d'éléments qui doivent permettre une hiérarchisation des interventions de l'agglomération.

**Définir le budget communautaire de soutien à la requalification du parc social**

Selon les priorités retenues, l'aide de l'agglomération pourra se traduire en une grille d'éligibilité aux aides financières qu'elle souhaite accorder (degré de fragilité de l'occupation sociale / objectif de réduction de la facture énergétique / ...)

Le soutien financier de la Communauté d'Agglomération peut également prendre la forme de garanties d'emprunt, de prise en charge directe des MOUS, d'appui aux études préalables, de requalification des espaces publics ...

Compte tenu de la taille et de l'ancienneté du parc, le budget prévisionnel peut être estimé à 150 000 euros par an.

## ACTION 6 FICHE DE SYNTHÈSE

### ACTION 6 INTERVENIR SUR LE PARC SOCIAL SOCIAL EXISTANT

**Objectifs** Améliorer l'image du logement social et la qualité de vie des habitants en intervenant sur le parc existant  
Mobiliser de nouvelles aides financières pour poursuivre la requalification du parc, répondre aux objectifs du Grenelle de l'environnement

**Résumé de l'action** Dresser un état des lieux partagé  
Définir et prioriser les aides à la réhabilitation du parc public

**Porteurs de l'opération** Grand Avignon, direction Habitat-PLH  
Grand Avignon, services Politique de la Ville et CUCS

**Principaux partenaires** Etat, Conseils généraux et régionaux  
Bailleurs  
Services sociaux des communes et des conseils généraux

**Moyens humains et financiers** Moyens humains : 2/5 de temps cadre A, poste de chargé d'étude logement à créer  
Budget communautaire de soutien à la réhabilitation du parc à définir

**Calendrier**

2011-2012	Embauche d'un chargé d'étude logement Cadrage des données d'observation Mise en place du groupe de travail
2012-2013	Diagnostic partagé avec les partenaires et les services communautaires Définition d'une politique communautaire
2014-2016	Mise en place des financements de l'agglomération

**Articulation avec d'autres actions** 4 : notamment temps partagé du chargé d'étude logement et bilan de l'occupation sociale devant aider à prioriser la requalification du patrimoine  
9 : adaptation de l'observatoire à la gestion de données "programmation de la réhabilitation du parc social"

**Résultats attendus** Le maintien d'un rythme de requalification permettant d'opérer un rééquilibrage social des quartiers et de contribuer à la réduction de la facture énergétique  
La définition d'un programme d'actions pluriannuel et d'une ligne budgétaire en correspondance

**Indicateurs de suivi de l'action** Mobilisation des partenaires et nombre de réunions  
Nombre et type de logements réhabilités, conformité aux objectifs

## ACTION 7 VALORISER ET AMÉLIORER LE PARC PRIVÉ

**ORIENTATION** Accélérer la remise à niveau des parcs privés et publics

**Objectifs** Résorber le parc indigne, traiter la vacance, lutter contre la précarité énergétique en accompagnant les propriétaires dans l'amélioration de leur logement et en favorisant le maintien des locataires

Accélérer l'adaptation des logements existants et améliorer leur accessibilité pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées.

**Niveau de priorité** ○ 1 ● 2

**Nature de l'action**

- Conseil, assistance technique
- Aides, subventions
- Financement études
- Animation, partenariats, coordination

**Rappels du diagnostic** En 2007, 22% de l'ensemble des ménages de l'agglomération ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté. Plus des deux tiers habitent Avignon (54% dans le parc locatif social, 46% dans le parc privé).

Sur le reste de l'agglomération, plus de 80% de ces ménages habitent dans le parc privé. Ils se répartissent de façon relativement équilibrée entre parc locatif et parc en propriété occupante.

Un peu plus du tiers du parc locatif privé et plus de la moitié du parc en copropriété apparaissent en situation potentielle de fragilité. Des enquêtes de terrain plus fines devront être menées pour évaluer plus précisément les difficultés rencontrées.

Il existe encore des présomptions d'indignité en nombre sur le territoire de l'agglomération. Présomptions qui nécessitent de poursuivre les efforts engagés, notamment sur la ville centre, et de faire un travail de repérage plus systématique pour les autres communes concernées par cette question.

Si des mouvements de réhabilitation spontanés ont pu voir le jour ces dernières années, notamment dans les centres anciens des villages, il subsiste de la vacance notamment sur la ville centre. Rappelons que durant les 3 OPAH menées sur la ville centre entre 1992 et 2005, 263 logements vacants ont été remis sur le marché, soit une vingtaine par an.

Certaines communes du Grand Avignon se sont inscrites dans les PIG et PST des deux départements. Le relais de l'information des propriétaires par les services des communes ainsi que l'abondement des aides de l'ANAH par les communes semblent être deux conditions nécessaires pour obtenir des résultats en la matière.

Sur la ville centre, les résultats des politiques menées depuis de nombreuses années, en regard des efforts déployés et des éléments de diagnostic développés précédemment apparaissent encore insuffisants du fait des difficultés liées au contexte.

Action 7 VALORISER ET AMÉLIORER LE PARC PRIVÉ

**Contenu de l'action** 1 – Adapter les opérations menées sur le territoire de la ville centre

Pour l'opération en cours, OPAH n°4 de la Ville d'Avignon (2007-2011), il convient de veiller à ce qu'elle débouche sur une véritable évaluation permettant d'envisager la poursuite des actions publiques, en tenant compte des nouvelles orientations de l'ANAH (propriétaires occupants, précarité énergétique) et de la problématique de l'habitat indigne.

**2 – Renforcer le partenariat avec les départements du Vaucluse et du Gard pour définir une politique cohérente d'amélioration du parc privé à l'échelle du Grand Avignon**

Une étude pré-opérationnelle (maîtrise d'ouvrage communautaire) portera sur l'agglomération hors ville centre et particulièrement sur les bourgs afin de définir plus précisément les cibles, à partir des premiers éléments de diagnostic. Elle établira le bilan qualitatif et quantitatif des PIG départementaux sur le territoire de l'agglomération hors ville centre, de manière à définir les modalités d'intervention de l'agglomération, éventuellement sous forme de PIG, programme d'intérêt général.

Un PIG qui prendrait en compte la priorité d'intervention renforcée en direction des propriétaires occupants pour l'ANAH mais également les problématiques de l'habitat indigne et de la précarité énergétique.

**3 – Se mobiliser autour de l'habitat indigne et de la précarité énergétique**

L'étude pré-opérationnelle devra obligatoirement porter sur le repérage des situations sociales ou techniques les plus délicates, notamment sur l'habitat indigne et la précarité énergétique.

Elle s'attachera également aux problématiques de maintien dans le logement des personnes âgées et handicapées. Elle doit permettre la définition d'un circuit de signalement des ménages concernés avec l'appui des CCAS.

Elle précisera l'intérêt pour le territoire de souscrire au contrat local d'engagement contre la précarité énergétique, si les Départements ne s'inscrivent pas eux-mêmes dans cette démarche.

**4 – Informer sur les aides portant sur les travaux d'économie d'énergie et la lutte contre la précarité énergétique en mobilisant les différents partenaires concernés**

Eco-prêt à taux zéro, crédit d'impôt en faveur du développement durable, aides des Conseils Généraux et Régionaux ...

Ce volet doit être étudié avec le service Développement Durable et son projet d'agenda 21 en s'appuyant à la fois sur l'EIE du Grand Avignon et le rôle d'accueil du public de l'ADIL.

Action 7 VALORISER ET AMÉLIORER LE PARC PRIVÉ

Contenu de l'action **5 - Mettre en place une veille accrue de l'état et de l'évolution des copropriétés**

Il s'agit d'être attentif à la manifestation de l'amorce de difficultés des copropriétés et de développer une politique en direction de ces copropriétés. Compte tenu des situations problématiques de vacance se développant sur certaines opérations défiscalisées même relativement récentes, il est indispensable d'intégrer celles-ci dans le système de veille à mettre en place.

Ce système d'observation, sous maîtrise d'ouvrage Grand Avignon, vise à :

- repérer le parc de copropriétés justifiant une veille et les partenaires concernés
- identifier les évolutions de ce parc (suivi des DIA, des mutations, enquête de terrain, recueil d'informations auprès des syndicats,..)
- identifier les principaux enjeux et graduer les difficultés en hiérarchisant les copropriétés selon le degré d'urgence de l'intervention ou de sensibilisation à la nécessité d'entretenir leur patrimoine (copropriété en situation critique, constat d'importants dysfonctionnements, à surveiller, sans problème immédiat)
- situer le niveau d'intervention publique : du "préventif" au curatif "lourd".

Il est proposé que les études engagées par les communes et les procédures qui seront éventuellement mises en place, si cela s'avère nécessaire, restent de la responsabilité des communes et de leurs services, compte tenu de la connaissance des dossiers et de l'expérience acquise.

Par contre, il apparaît souhaitable qu'une mutualisation de ces expériences et des solutions mises en œuvre soit effectuée à l'échelle de la Communauté d'agglomération

**6 - Développer information et formation des copropriétaires et futurs acquéreurs à la gestion patrimoniale.**

L'information auprès des copropriétaires a pour but de :

- mobiliser et responsabiliser les acteurs privés de la copropriété,
- renforcer leur capacité à résoudre les difficultés internes à la copropriété.

Elle constitue un volet indispensable d'une politique de prévention. Ce type d'action est également nécessaire à toute stratégie d'intervention publique plus curative en en garantissant les conditions de faisabilité.

Elle doit s'adapter aux besoins recensés et pouvoir traiter de la copropriété dans tous ses aspects, mais aussi des rapports entre copropriétaires et locataires, ou d'aspects particuliers, tels que la maîtrise des charges, les travaux,..... Elle s'appuiera sur des partenariats locaux (ADIL, Chambre des notaires, agents immobiliers, EDF/GDF, concessionnaires d'eau, associations de type ARC... ).

Ce volet s'appuiera tout particulièrement sur l'ADIL dans son rôle d'information juridique du public.

## ACTION 7 FICHE DE SYNTHÈSE

### Action 7 VALORISER ET AMÉLIORER LE PARC PRIVÉ

**Objectifs** Résorber le parc indigne, traiter la vacance, lutter contre la précarité énergétique en accompagnant les propriétaires dans l'amélioration de leur logement et en favorisant le maintien des locataires

Accélérer l'adaptation des logements existants et améliorer leur accessibilité pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées.

**Résumé de l'action** Adapter les opérations menées sur la Ville-Centre

Mettre en place des financements d'accompagnement des dispositifs Etat en matière de vacance, d'insalubrité, et de précarité énergétique.

Envisager la mise en place d'un Programme d'Intérêt Général en relais des dispositifs actuels départementaux

Se mobiliser autour de l'habitat indigne et de la précarité énergétique

Informersur les aides portant sur les travaux d'économie d'énergie et la lutte contre la précarité énergétique en mobilisant les différents partenaires concernés

Développer l'information du public en s'appuyant sur l'ADIL.

Engager un travail sur les copropriétés de manière à prévenir des difficultés

**Porteurs de l'opération** Grand Avignon, direction Habitat-PLH

Grand Avignon, service développement durable

Communes (Ville d'Avignon pour l'OPAH et les autres communes pour accompagner le PIG)

**Principaux partenaires** Etat (DDT, DDASS, Préfecture), ANAH, Conseils Généraux, Conseils Régionaux

Bailleurs privés, Agences immobilières, UNPI, Représentants des locataires, Conseils syndicaux, syndicats, associations de type ARC, ...

CAF, ADEME, ADIL,

**Moyens humains et financiers** Mobilisation du chargé d'étude "logement équilibres sociaux" au sein de la direction Habitat du Grand Avignon sur l'outil de veille des copropriétés : traitement des données, mise en perspective, animation du groupe de travail, relation avec les partenaires (1/5 de temps)

Aide communautaire dans le cadre du budget du PIG à partir de 2013 (financement du suivi animation par la CA, et abondement ultérieur des aides aux travaux accordés par l'ANAH : budget prévisionnel de 50 000 euros.)

Adhésion communautaire à l'ADIL : 32 000 € intégrant les participations communales existantes.

## TROISIÈME PARTIE LES ACTIONS

### Action 7 VALORISER ET AMÉLIORER LE PARC PRIVÉ

<b>Calendrier</b>	2011-2012	Adhésion communautaire à l'ADIL et signature d'une convention incluant les objectifs du deuxième PLH
	2011-2012	Organisation des dispositifs d'information du public sur les économies d'énergie avec le service Développement Durable
	2012-2016	Mise en place de l'observation sur les copropriétés et partage autour d'un groupe de travail ad'hoc
	2011	Cahier des charges étude PIG
	2012	Evaluation de l'OPAH d'Avignon
	2012-2016	Etude PIG et prolongement en programme opérationnel à étudier

**Articulation avec d'autres actions** 9 : développement de l'observation

**Résultats attendus** Amélioration de la qualité du parc de logements privés existants, requalification des logements vacants ou indignes et diminution des coûts énergétiques  
Appui sur le conventionnement pour le parc propriétaires bailleurs très déqualifiés  
Réhabilitation thermique des logements (priorité du Grenelle de l'environnement)

**Indicateurs de suivi de l'action** Evolution du nombre de logements PPPI (parc privé potentiellement indigne)  
Nombre des logements améliorés (propriétaires occupants, propriétaires bailleurs)

- Nombre de logements vacants remis sur le marché
- Nombre de logements à loyer conventionnés réalisés
- Nombre de logements à loyer intermédiaires
- Nombre de logements insalubres

## ACTION 8 RENFORCER LA GOUVERNANCE ET LES PARTENARIATS

**ORIENTATION** Renforcer la gouvernance en approfondissant le dialogue interne et externe

**Objectifs** Affirmer le pilotage communautaire du PLH et les choix politiques des élus  
Se doter des moyens humains et techniques nécessaires à la mise en œuvre des nouvelles priorités du 2<sup>ème</sup> PLH  
Mobiliser les acteurs locaux de l'habitat sur les priorités de ce second PLH

**Niveau de priorité**  1  2

**Nature de l'action**  Conseil, assistance technique  
 Aides, subventions  
 Financement études  
 Animation, partenariats, coordination

**Rappels du diagnostic** Une Commission Habitat active mais une représentation politique du Grand Avignon à renforcer vis à vis des différentes instances de l'habitat, à l'image des CRH, comités régionaux de l'habitat.

Une Direction Habitat-PLH peu étoffée en regard des missions assumées dans le précédent PLH, et qui devra être renforcée si l'action du Grand Avignon en matière d'habitat se déploie sur les nouvelles priorités telles que l'amélioration des parcs existants (public et privé) et les questions d'occupation du parc social, vers plus d'équilibre.

Une organisation plutôt verticale des services du Grand Avignon, à prendre en compte pour développer les approches plus transversales ou plus territorialisées, nécessaires à la mise en œuvre de la politique de l'habitat.

Des partenariats déjà bien développés sur les thématiques qui ont été centrales dans la mise en œuvre du 1er PLH. Une animation soutenue du partenariat par l'organisation d'ateliers thématiques, par la diffusion mensuelle d'@u fil du PLH.

## TROISIÈME PARTIE LES ACTIONS

### ACTION 8 RENFORCER LA GOUVERNANCE ET LES PARTENARIATS

#### Contenu de l'action **1 – Renforcer la Direction de l'habitat par l'embauche d'un chargé d'étude "logement et suivi des équilibre sociaux"**

Le champ d'intervention de la Direction Habitat du Grand Avignon, avec ses moyens humains 2010, est orienté vers le suivi animation de l'ensemble du PLH, en transversalité, ainsi que la prise en charge spécifique de la construction neuve et de l'observatoire.

La compétence "logement et suivi des équilibre sociaux" à créer repose sur un poste partagé : pour les 2/5 à la mise en œuvre de l'action n°6 traitant des interventions sur le parc public existant, pour 2/5 à la mise en œuvre de l'action n°4 traitant des équilibres de peuplement du parc social, et enfin pour 1/5 au suivi des copropriétés privées en difficulté (action n°7).

La Direction de l'Habitat poursuivra le pilotage de la mise en œuvre et l'évaluation du PLH en réalisant un bilan annuel et établissant à mi parcours un bilan de la réalisation du PLH.

Un renforcement du secrétariat affecté au PLH est également nécessaire à hauteur d'un 1/2 poste à minima.

#### **2 – Conforter le pilotage du PLH par l'instance politique du Grand Avignon**

L'habitat doit être inscrit dans les problématiques essentielles portées par l'agglomération. Au delà du Vice-Président délégué au PLH, il doit être porté par l'ensemble des élus de manière à remplir ses obligations de transversalité, citons notamment :

- les élus en charge de la politique de la ville, de l'ANRU, et de l'insertion
- les élus en charge de l'urbanisme, de l'aménagement, et du développement durable.

Ce portage doit se traduire par la mobilisation des moyens humains et des budgets à la hauteur des enjeux d'équilibre du territoire.

#### **3 – Contractualiser les partenariats**

La mise en œuvre de ce second PLH nécessite de mobiliser les partenaires sur les nouvelles priorités arrêtées par les élus en s'appuyant sur des procédures contractuelles de type conventions et chartes.

Ce travail de formalisation doit s'appuyer sur le travail de mobilisation des partenaires conduit au cours du premier PLH autour de la lettre mensuelle du PLH :

- Les outils de communication déjà développés comme le "Guide du PLH" devront être mis à jour avec les éléments construits dans le cadre de ce nouveau PLH.
- Il conviendrait de relancer la "Rencontre des ateliers" organisée les premières années autour du bilan annuel.
- L'information doit également être mise à jour régulièrement sur le site internet du Grand Avignon et des articles peuvent être rédigés pour insertion dans les supports de communication communaux.

L'habitat étant un domaine de compétence partagée et en lien étroit avec les interventions sociales; il conviendra de relayer également les informations produites par les partenaires et notamment les PDALPD.

Fiche de poste : traitement des données, mise en perspective, animation du groupe de travail, relation avec les partenaires.

## TROISIÈME PARTIE LES ACTIONS

### ACTION 8 RENFORCER LA GOUVERNANCE ET LES PARTENARIATS

#### Contenu de l'action **4 – Renforcer la transversalité avec les services du Grand Avignon (politique de la Ville, déplacements, urbanisme, agenda 21, conseil de développement)**

Compte tenu des disponibilités foncières limitées pour tenir les objectifs de ce second PLH, il est nécessaire de mettre en œuvre au sein du Grand Avignon un groupe de travail de mobilisation du foncier, avec notamment le service urbanisme, chargé d'organiser le soutien en ingénierie aux communes qui le souhaitent pour qu'elles puissent atteindre leurs objectifs de production et de renforcer les partenariat avec les deux EPF.

Par ailleurs, les démarches de meilleure connaissance des quartiers seront partagées entre la Direction de l'Habitat et les autres directions de la Communauté d'Agglomération concernées par les problématiques de gestion des équilibres de peuplement dans le parc public, d'amélioration des parcs existants,... en lien également avec les services communaux.

Pour le volet économies d'énergie, la coordination devra se faire avec le service Développement durable.

#### **5 – Prendre la délégation des aides à la pierre ?**

L'éventuelle prise de délégation de compétences de gestion des aides à la pierre permettrait à l'agglomération d'affirmer sa position de pilote majeur de la politique de l'habitat sur son territoire et, dans le cadre des conventions signées avec l'Etat et l'ANAH en délivrant les agréments, d'orienter plus directement les implantations, rachats, ventes ...

Les moyens humains (1 à 2 personnes) et financiers (selon une étude récente ANIL et AdCF le budget des communautés délégataires est double du budget habitat des autres intercommunalités) découlant de cette prise en charge nouvelle seront à mobiliser en sus.

**Si l'agglomération souhaite s'inscrire dans ce dispositif dès le 1er janvier 2012, il convient de délibérer pour déposer une candidature avant le 1er juin 2011, le second semestre 2011 servant à étudier les modalités et conséquences de cette prise de délégation et à en négocier le contenu.**

## ACTION 8 FICHE DE SYNTHÈSE

### ACTION 8 RENFORCER LA GOUVERNANCE ET LES PARTENARIATS

**Objectifs** Affirmer le pilotage communautaire du PLH et les choix politiques des élus  
Se doter des moyens humains et techniques nécessaires à la mise en œuvre des nouvelles priorités du 2ème PLH  
Mobiliser les acteurs locaux de l'habitat sur les priorités de ce second PLH

**Résumé de l'action** Renforcer la direction de l'habitat  
Conforter le pilotage du PLH par l'instance politique du Grand Avignon et se positionner sur la délégation des aides à la pierre  
Contractualiser les partenariats  
Renforcer la transversalité avec les services du Grand Avignon  
Prendre la délégation des aides à la pierre ?

**Porteurs de l'opération** Grand Avignon, direction Habitat-PLH

**Principaux partenaires** L'ensemble des acteurs de l'habitat

**Moyens humains et financiers** Création d'un poste de chargé d'étude "logement équilibres sociaux" au sein de la direction Habitat du Grand Avignon, profil cadre A et renforcement du secrétariat à hauteur d'1/2 temps plein.

**Calendrier** 2011-2012 Recrutement d'un chargé d'étude logement et renforcement du secrétariat  
2012-2016 Contractualisation des partenariats externes et internes au fur et à mesure des actions

**Articulation avec d'autres actions** L'ensemble des actions

**Résultats attendus** Renforcement de l'esprit communautaire et développement du travail transversal  
Rôle accru de la communauté d'agglomération dans les négociations avec les acteurs et partenaires et contractualisation de la politique menée.

**Indicateurs de suivi de l'action** Evolution des moyens humains  
Conventions et chartes signées  
Représentation du Grand Avignon dans les instances de l'habitat : CRH, PDALPD ...

## ACTION 9 ADAPTER L'OBSERVATOIRE AUX NOUVELLES PRIORITÉS DU PLH

**ORIENTATION** Renforcer la gouvernance en approfondissant le dialogue interne et externe

- Objectifs**
- Renforcer l'observatoire comme outil d'aide à la décision pour piloter la politique de l'habitat et partager ses éléments avec les partenaires du PLH.
  - Améliorer la connaissance du territoire et adapter l'observatoire aux objectifs du deuxième PLH.

**Niveau de priorité** ● 1 ○ 2

- Nature de l'action**
- Conseil, assistance technique
  - Aides, subventions
  - Financement études
  - Animation, partenariats, coordination

**Rappels du diagnostic** Selon l'article R302-1-3 du Code de la construction et de l'habitation, l'observatoire est un dispositif obligatoire dans le cadre des PLH.

L'observatoire du PLH du Grand Avignon s'est défini plusieurs principes d'organisation : des données ciblées sur le PLH, une organisation légère, un choix de thèmes et indicateurs limités, des données structurées et territorialisées, des traitements à l'échelle de l'agglomération, une observation initialisée en 2000, des règles de secret et de traitement, des complémentarités avec les autres dispositifs et échelles d'observation, ...

L'observatoire du PLH s'est enrichi depuis 2005 de nombreuses données :

- tableau de bord des opérations financées par le PLH,
- données sur les marchés immobilier,
- données communales et SITADEL sur la construction neuve,
- données de cadrage socio-économiques,
- atlas du logement locatif social,
- atlas du bâti et atlas réglementaire,
- atlas des propriétés publiques, densités de logements, ...

Ces données sont utilisées à fin d'étude. Elles servent également à appuyer les réflexions et actions conduites. Enfin, elles sont intégrées en partie dans le bilan annuel du PLH.

Aujourd'hui, l'observatoire a besoin d'être consolidé de manière à faciliter la collecte des données annuelles et de poursuivre le travail mené en commun avec les autres observatoires et l'agence d'urbanisme.

## TROISIÈME PARTIE LES ACTIONS

### Action 9 ADAPTER L'OBSERVATOIRE AUX NOUVELLES PRIORITÉS DU PLH

#### Contenu de l'action **1 – Renforcer l'observatoire comme outil d'aide à la décision pour piloter la politique de l'habitat et partager ses éléments avec les partenaires du PLH**

L'observatoire devra au cours de ce deuxième PLH consolider la liste de ses indicateurs et variables en intégrant les nouvelles actions et en s'appuyant sur des informations fiables et actualisables.

Il doit également poursuivre le travail mené en commun avec les autres observatoires, avec notamment le PDALPD de Vaucluse, et l'agence d'urbanisme, mais également développer les partenariats avec les Observatoires de la Demande et des Attributions dans le parc social, enquêtes Occupation du Parc Social et SLS, indicateurs des CUS, PDALPD du Gard, .....

Afin d'approfondir son rôle d'aide à la décision, l'observatoire devra réfléchir sur les outils de communication à associer aux travaux d'observation de manière à partager l'évaluation dynamique du projet, à destination tant des élus que des partenaires et acteurs de l'habitat.

#### **2 – Adapter l'observatoire aux objectifs du deuxième PLH**

En lien avec ce nouveau programme d'action, l'observatoire doit développer trois nouveaux volets :

- suivi de la production en lien avec le marché immobilier et l'observatoire foncier
- le peuplement, et l'état du parc social
- les copropriétés et l'état du parc privé

Pour cela, il doit pouvoir s'appuyer sur les connaissances et données dont disposent les communes mais également les autres partenaires, parmi lesquels figurent en premier lieu les services de l'Etat qui doivent faciliter la collecte des données annuelles sur deux départements et deux régions.

## TROISIÈME PARTIE LES ACTIONS

### ACTION 9 ADAPTER L'OBSERVATOIRE AUX NOUVELLES PRIORITÉS DU PLH

**Objectifs** Renforcer l'observatoire comme outil d'aide à la décision pour piloter la politique de l'habitat et partager ses éléments avec les partenaires du PLH.

Améliorer la connaissance du territoire et adapter l'observatoire aux objectifs du deuxième PLH.

**Résumé de l'action** Mise à jour des indicateurs  
Développement des partenariats  
Mise en place d'un dispositif de collecte des données  
Utilisation des données de l'observatoire pour les études et évaluations du PLH  
Développer des outils de communication et de partage de l'observation

**Porteurs de l'opération** Grand Avignon, direction Habitat-PLH  
Grand Avignon, service SIG

**Principaux partenaires** L'ensemble des partenaires et acteurs de l'habitat

**Moyens humains et financiers** Cette action sera assurée par la Direction de l'Habitat renforcée avec l'appui du service SIG  
Un petit budget doit être consacré à l'acquisition de données.

**Calendrier** Sur toute la durée du PLH

**Articulation avec d'autres actions** L'ensemble des actions

**Résultats attendus** Amélioration de la connaissance partagée des évolutions de la situation de l'habitat sur le territoire  
Évaluation de la politique de l'habitat conduite sur l'agglomération et adaptation du dispositif en cas de besoin.  
Développement d'outils d'information et de sensibilisation de la population aux questions d'habitat.

# LE BUDGET PRÉVISIONNEL

	MOYENS FINANCIERS et HUMAINS	
	BUDGET ANNUEL	MOYENS HUMAINS
1. Adapter la production immobilière aux besoins locaux et cibler les catégories intermédiaires		
2. Adapter et optimiser le système d'aides au logement locatif social du Grand Avignon	1 500 000 €	
3. Relancer une action sur l'accèsion à prix modéré selon l'évolution des dispositifs législatifs	250 000 €	
4. Mettre en place une maîtrise du peuplement		
5. Poursuivre et renforcer l'action foncière et les politiques d'urbanisme nécessaires à la mise en oeuvre du PLH et à la tenue des objectifs, en cohérence avec les projets de l'agglomération	80 000 €	
6. Intervenir sur le parc existant	150 000 €	
7. Valoriser et améliorer le parc privé	82 000 €	
8. Renforcer la gouvernance et les partenariats		Recrutement d'un chargé d'étude cadre A temps plein et d'un secrétariat à mi temps
		si délégation de compétences nécessité de moyens humains et financiers en conséquence
9. Adapter l'observatoire aux nouvelles priorités du PLH	10 000 €	
<b>TOTAL</b>	<b>2 072 000 €</b>	

# LEXIQUE

## Les lois et procédures

- CUCS** Contrats Urbains de Cohésion Sociale
- CUS** Conventions d'Utilité Sociale
- DALO** Droit au logement opposable
- DPU** Droit de préemption urbain
- DUP** Déclaration d'utilité publique
- ENL** Engagement National pour le Logement
- OPAH** Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
- PAC** Porter à connaissance
- PADD** Projet d'Aménagement et de Développement Durable des SCOT et PLU
- PCS** Plan de cohésion sociale
- PDALPD** Plan Départemental d'Aide au Logement des Plus Défavorisés
- PIG** Programme d'intérêt général d'amélioration de l'habitat.
- Pénalités SRU** Obligation de 20% de logements sociaux sur les résidences principales
- PLH** Programme Local de l'Habitat
- PLU** Plan Local d'Urbanisme
- SLS** Supplément de loyer solidarité
- SRU** Solidarité et Renouvellement urbain
- VEFA** Vente en l'Etat Futur d'Achèvement
- ZAC** Zone d'Aménagement Concerté

## Les logements et les financements

- EHPAD** Etablissement d'hébergement des personnes âgées dépendantes.
- FJT** Foyer de jeunes travailleurs.
- HLM** Habitat à loyer modéré, propriété d'un organisme bailleurs.
- LLS** Les Logements Locatifs Sociaux sont financés par des aides publiques en contrepartie de loyers et revenus des locataires plafonnés.
- PALULOS** La Prime pour l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et Occupation Sociale repose sur un prêt bonifié de la CDC et une prime de l'Etat, ces primes permettent aux bailleurs et aux communes de réhabiliter leur patrimoine.
- PLAI** Les Prêts Locatif Aidés d'Intégration financent la réalisation de logements pour les familles les plus défavorisées.
- PLS** Le Prêt Locatif Social finance des opérations correspondant à des niveaux de loyers et de ressources supérieurs au PLUS.
- PLUS** Les Prêts Locatifs à Usage Social financent le logement social ordinaire.
- PSLA** Le Prêt Social Location Accession appuie des dispositifs d'accession à prix maîtrisé.
- PTZ** Le Prêt à taux zéro est une avance remboursable ne portant pas d'intérêt soumis à conditions de ressources et rentrant dans l'apport personnel.



# 2<sup>ème</sup> PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DU GRAND AVIGNON

Deuxième Programme Local  
de l'Habitat du Grand Avignon  
Projet construit sur la base  
du diagnostic établi par  
Guy Taieb Conseil et ArThemis en 2010.  
Sous le pilotage de la Direction Habitat PLH  
et de sa commission Habitat PLH ANRU  
présidée par Joël Granier

Grand Avignon  
Marie-Josée Roig  
Présidente du Grand Avignon  
Programme Local de l'Habitat  
320, chemin des Meinajariès  
BP 1259 Agroparc  
84911 Avignon Cedex 9

Tel. 04 90 84 47 00  
Fax 04 90 84 47 01  
plh@agglo-grandavignon.fr

[www.grandavignon.fr](http://www.grandavignon.fr)

POLITIQUE  
DE LA VILLE  
ET HABITAT

**grand  
avignon**  
communauté d'agglomération