

BILAN MI-PARCOURS

Programme Local de l'Habitat du Grand Avignon

**2012
2017**



**grand
avignon**
communauté d'agglomération

JUILLET 2015

Document réalisé par les bureaux d'études **Adeus** et **Trajectoires**
et piloté par le service Habitat du Grand Avignon.



{ SOMMAIRE }

Introduction	4
UN PREMIER PLH 2005-2011	5
1. Le bilan a mi parcours du PLH 2012-2017	6
4 orientations et 15 actions	6
Une politique de l’habitat axée selon 4 grands volets.....	6
2. Volet « PRODUIRE »	8
Orientation 1 : Répondre aux besoins générés par le développement économique et améliorer l’équilibre habitat / emploi.....	8
<i>Action 1 : Adapter la production immobilière</i>	8
<i>Action 2 : Optimiser le système d’aide au logement social du Grand Avignon</i>	12
<i>Action 3 : Relancer une action sur l’accession à prix modéré</i>	18
3. Volet « FONCIER/URBA »	19
Orientation 2 : Réduire les déséquilibres sociaux internes au Grand Avignon et entre l’agglomération et sa périphérie.....	19
4. Volet « EXISTANT »	21
Orientation 2 : Réduire les déséquilibres sociaux internes au Grand Avignon et entre l’agglomération et sa périphérie.....	21
Orientation 3 : Accélérer la remise à niveau des parcs privé et public	21
<i>Action 4 : Initier une maîtrise du peuplement équilibré</i>	21
<i>Action 6 : Intervenir sur le parc social existant</i>	24
<i>Action 7 : Valoriser et améliorer le parc privé</i>	25
5. Volet « PROJET »	27
Orientation 4 : Renforcer la gouvernance en approfondissant le dialogue interne et externe.....	27
<i>Action 8 : Renforcer la gouvernance et les partenariats</i>	27
<i>Action 9 : Adapter l’observatoire aux nouvelles priorités du PLH</i>	28
6. En conclusion	31
7. Table des sigles	36
8. Annexes	38
Documents disponibles sur le site Internet du Grand Avignon	38
Exemple de Porter à Connaissance réalisé par le Service Habitat du Grand Avignon	39
@u fil du PLH : publications 2013 et 2014.....	40

INTRODUCTION

Ce document vise à :

- Apporter les éléments nécessaires dans le cadre de la modification du PLH qui doit intervenir en vue de répondre aux nouvelles obligations des lois Duflot, ALUR et Lamy.
- Dresser le bilan à mi-parcours du PLH 2012-2017, répondant à une obligation réglementaire¹.

Les évolutions réglementaires à prendre en compte par le PLH

Loi « Duflot » du 18 janvier 2013

- La loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social est venue renforcer les obligations de la loi SRU, portant le taux de logements sociaux de 20% à 25% des résidences principales à horizon 2025 dans les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 habitants en Ile-de-France) appartenant à des unités urbaines ou des EPCI de plus de 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Loi « Lamy » du 21 février 2014

- L'article 8 de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine prévoit que lorsqu'un contrat de ville est élaboré sur des territoires comprenant un ou plusieurs quartiers prioritaires de la politique de la ville, une convention intercommunale entre les partenaires concernés doit définir les objectifs de mixité sociale et d'équilibre à l'échelle intercommunale, les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre des projets de renouvellement urbain, les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation, pour mettre en œuvre les objectifs de la convention. Cette convention est annexée au contrat de ville.

Loi ALUR du 24 mars 2014 :

- L'article 97 de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové rend obligatoire pour les EPCI dotés d'un PLH, la mise en place d'un dispositif partagé de la gestion de la demande (interconnecté au Système National d'Enregistrement de la demande – SNE) et l'élaboration d'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur (en lien avec les communes, les bailleurs et réservataires, les services de l'Etat).
- La loi prévoit la possibilité de créer pour ces EPCI une conférence intercommunale du logement. Elle la rend obligatoire pour les EPCI dotés de quartiers prioritaires tels que définis l'article 5 de la loi Lamy et faisant l'objet d'un contrat de ville défini à l'article 6 de la même loi, puisque la convention de gestion de peuplement mentionnée à l'article 8 de la loi Lamy est élaborée dans le cadre de cette conférence.
- L'article L441-2-9 du CCH précise qu'un décret en Conseil d'Etat doit définir les modalités d'élaboration, d'évaluation et de révision du plan, ainsi que son contenu.

¹ Selon l'art. L302-9 du CCH, « La collectivité ou l'établissement public de coopération intercommunale ayant approuvé le programme local de l'habitat établi, au terme de chaque période triennale, un bilan portant en particulier sur le respect des engagements en matière de mixité sociale. Celui-ci est communiqué au comité régional de l'habitat et de l'hébergement et est rendu public par le représentant de l'Etat dans le département ».

UN PREMIER PLH 2005-2011

La Communauté d'Agglomération du Grand Avignon s'est engagée dans l'animation d'une politique de l'habitat avec un premier Programme Local de l'Habitat couvrant la période 2005-2011.

Après une rapide montée en charge et le lancement de nombreuses actions, la politique de l'habitat du Grand Avignon est entrée en 2008 dans une seconde période, marquée par le poids de la gestion de projet, poids accru par les effets de la crise immobilière qui a modifié profondément la structure de la production de logements.

Le premier PLH était plus particulièrement orienté sur la production neuve de logement social, caractéristique des PLH dits de « première génération ».

Il abordait également de manière résolue des volets plus complexes et notamment le volet foncier/urbanisme qui nourrit les projets à moyen et long terme.

Ce premier PLH a globalement atteint ses objectifs en matière de production de logements locatifs sociaux, excepté du point de vue géographique avec une production encore très importante sur Avignon malgré le travail engagé avec les communes, notamment à travers le volet foncier/urbanisme.

Au cours du premier PLH, ont été mises en place les bases de l'organisation du projet :

- L'embauche d'un chef de projet Habitat PLH.
- Un travail partenarial basé sur une série « d'Ateliers PLH » accompagnant les différents volets du projet : les principales délibérations déclinant les actions du PLH ont été préalablement discutées avec les partenaires afin d'évaluer leur pertinence et leur effet levier sur les projets portés par chacun.
- Une communication régulière afin d'entretenir ce réseau d'échange : lettre mensuelle « @u fil du PLH » envoyée par mail à plus de 200 interlocuteurs locaux et nationaux, bilan annuel, publications ciblées telles que le « Guide du PLH ».
- L'animation d'une Commission Habitat / PLH / ANRU, consultée pour chaque décision importante, qu'il s'agisse de dossiers individuels ou des modalités d'organisation ou de financement des actions à venir.
- Un observatoire du PLH dynamique, à la fois du point de vue de la méthode qu'en ce qui concerne la production de données utiles aux actions et aux études à lancer : Atlas LLS, zonages d'urbanisme, suivi de la construction neuve, évolution des marchés immobiliers.

1. LE BILAN A MI PARCOURS DU PLH 2012-2017

Le second PLH a prolongé l'objectif d'une meilleure répartition qualitative et spatiale de la production pour mieux répondre aux besoins des populations. De plus, le diagnostic conduit en 2010 a fait ressortir que les dynamiques démographiques et économiques des années écoulées n'avaient pas permis de réduire la très forte hétérogénéité des revenus des ménages au sein de l'agglomération. Pour répondre aux besoins des ménages aux ressources les plus modestes, ce PLH affiche la volonté de porter le regard et les actions sur le parc existant, tant privé que public. L'équilibre du territoire doit donc s'appuyer à la fois sur le développement de l'offre nouvelle de logement social sur la périphérie et l'occupation du parc existant.

4 orientations et 15 actions

> Orientation 1 : Répondre aux besoins générés par le développement économique et améliorer l'équilibre habitat / emploi

- Action 1 : Adapter la production immobilière
- Action 2 : Optimiser le système d'aide au logement social du Grand Avignon
- Action 3 : Relancer une action sur l'accession à prix modéré

> Orientation 2 : Réduire les déséquilibres sociaux internes au Grand Avignon et entre l'agglomération et sa périphérie

- Action 4 : Initier une maîtrise du peuplement équilibré
- Action 5 : Renforcer l'action foncière et les politiques d'urbanisme

> Orientation 3 : Accélérer la remise à niveau des parcs privé et public

- Action 6 : Intervenir sur le parc social existant
- Action 7 : Valoriser et améliorer le parc privé

> Orientation 4 : Renforcer la gouvernance en approfondissant le dialogue interne et externe

- Action 8 : Renforcer la gouvernance et les partenariats
- Action 9 : Adapter l'observatoire aux nouvelles priorités du PLH

Une politique de l'habitat axée selon 4 grands volets

Les objectifs opérationnels du programme d'actions ont été réunis en 4 grands axes de travail en vue d'une animation facilitée par une plus grande cohérence au niveau des acteurs et des interventions :

- **Le volet « Produire »**, centré sur la production neuve dans son ensemble et concernant les objectifs de mixité sociale en particulier. Il correspond aux actions 1 à 3.

- **Le volet « Foncier/Urba »** relève du domaine des politiques d'anticipation. Il s'appuie largement sur la compétence d'urbanisme des communes et vise à préparer les projets de demain. Il correspond à l'action 5.
- **Le volet « Existant »** concerne d'une part, le travail sur les objectifs de rééquilibrage social des quartiers en difficulté et, d'autre part, la requalification du parc existant, tant au niveau du parc locatif social qu'au niveau du parc privé (pour les propriétaires occupants et bailleurs). Ce volet correspond aux actions 4, 6 et 7.
- **Le volet « Projet »**, qui recouvre les dimensions d'animation du PLH, de pilotage et d'observation. Il correspond aux actions 8 et 9.

NB : les éléments de bilan présentés dans ce document n'intègrent pas les deux nouvelles communes de Pujaut et Sauveterre.

2. VOLET « PRODUIRE »

Orientation 1 : Répondre aux besoins générés par le développement économique et améliorer l'équilibre habitat / emploi

A travers cette orientation, il s'agit d'assurer une réponse suffisante et régulière aux besoins du territoire en matière de production globale de logements. Il est souhaité une réorientation de la production :

- D'une part, vers des produits répondant davantage à la demande locale, notamment en termes de coûts, afin d'enrayer le phénomène de périurbanisation observé à partir de la ville centre ;
- D'autre part, de mieux répartir les objectifs de mixité entre les communes du territoire.

Cette orientation est fortement liée à l'action n°5 concernant la maîtrise du foncier.

Action 1 : Adapter la production immobilière

> Rappel de l'objectif : produire en moyenne 1 400 logements neufs par an (tous statuts d'occupation confondus) à l'échelle du Grand Avignon

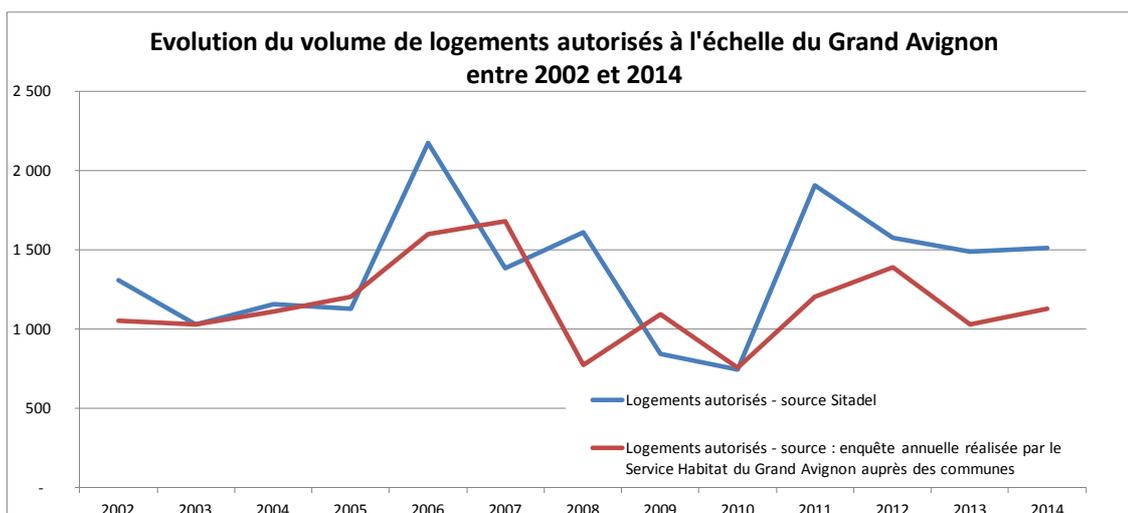
Cette première action vise à adapter la production immobilière aux besoins locaux en ciblant en particulier les catégories de ménages à ressources intermédiaires. Elle doit permettre de favoriser le parcours résidentiel des jeunes familles sur le territoire, de répondre aux besoins des jeunes décohabitants et notamment des actifs, de mieux répartir la production entre les communes du territoire tout en préservant la qualité du cadre de vie.

Au-delà de la déclinaison des logements par commune, 22% des logements sont attendus en accession à coût maîtrisé et 21% en locatif social. Ces points sont repris dans le bilan des actions 2 et 3.

> Une production globale inférieure aux objectifs

Le PLH prévoit pour la période 2012-2017 une production neuve totale de l'ordre de 1 400 logements par an pour le territoire, soit un objectif supérieur au précédent PLH qui était de 1 200 logements par an.

Ce volume de logements doit permettre de répondre aux besoins du scénario de développement démographique retenu de 0,96% / an (environ 800 logements liés à l'accroissement démographique et 500 logements devant permettre de répondre au seul desserrement des ménages). Ce rythme n'est aujourd'hui pas atteint, puisque la croissance démographique moyenne pour le territoire n'a été que de 0,03% par an de 2006 à 2012, contre 1,3% par an de 1999 à 2006.



Globalement, l'objectif fixé à l'échelle du Grand Avignon pour les 3 premières années du PLH n'est pas atteint : 1 148 logements ont été autorisés entre 2012 et 2014 en moyenne par an (pour un objectif de 1 400).

Il existe un décalage classique entre le volume de logements autorisés et le nombre de logements réellement produits. Ce décalage est plus important lorsque le marché immobilier est peu porteur comme c'est le cas actuellement (abandon de certaines opérations suite au dépôt du permis de construire). On peut faire l'hypothèse que le déficit de production constaté sur les 3 premières années du PLH est sous-estimé (sur la ville d'Avignon, environ 30 à 40% d'écart constatés entre les logements autorisés et les logements construits).

Après la chute de la production observée au niveau local (un passage de 1 700 logements autorisés en 2007 à moins de 800 logements pour le Grand Avignon en 2008²) comme au niveau national, le niveau de production est remonté progressivement à compter de 2011. L'objectif a été quasiment atteint en 2012, puisque le suivi des permis de construire réalisé par les services du Grand Avignon comptabilise près de 1 400 logements autorisés. En 2013 et 2014, la production est retombée à un peu plus de 1 000 logements, soit une moyenne de 1 148 logements par an pour ces trois premières années du PLH.

Ceci pose deux questions majeures :

- Si l'absence de réel développement démographique observé de 2006 à 2012 (INSEE) pour le territoire s'est poursuivi de 2012 à 2015, n'y-a-t-il pas un risque de surproduction malgré le déficit de production constaté par rapport à l'objectif global visé ? A l'échelle du Grand Avignon, 15% des logements livrés depuis 2000 sont vacants, cette proportion atteint 25% sur la Ville d'Avignon.
- A contrario, dans quelle mesure le déficit de production (au regard de l'objectif) et l'inéadéquation de l'offre développée par rapport aux besoins des ménages locaux ont-ils pesé sur l'attractivité démographique du territoire ?

² Hors Pujaut et Sauveterre. Source : suivi des permis de construire, Service Habitat du Grand Avignon.

> **Des variations communales importantes**

Le degré d'atteinte des objectifs en matière de production neuve de logements (tous statuts confondus) à mi-parcours du PLH est variable selon les communes :

- Certaines communes ont dépassé leur objectif. C'est notamment le cas de Caumont-sur-Durance, Vedène, Velleron.
- La Ville d'Avignon a quasiment atteint son objectif (97%).
- Quelques communes sont particulièrement en retard par rapport à leur objectif : Le Pontet (32%), Entraigues-sur-la-Sorgue (41%), Les Angles (50%)...

	Objectif de production de logements neufs fixé par le PLH pour 3 ans	Nombre de logements neufs autorisés entre 2012 et 2014	Degré d'atteinte de l'objectif de logements neufs (tous statuts confondus) à mi-parcours du PLH
Avignon	1800	1746	97%
Caumont-sur-Durance	129	183	142%
Entraigues-sur-la-Sorgue	213	87	41%
Jonquerettes	30	27	90%
Le Pontet	471	150	32%
Les Angles	276	138	50%
Morières-lès-Avignon	222	114	51%
Rochefort-du-Gard	168	120	71%
Saint-Saturnin-lès-Avignon	132	120	91%
Saze	48	27	56%
Vedène	270	309	114%
Velleron	84	93	111%
Villeneuve-lès-Avignon	390	330	85%
Grand Avignon	4233	3444	81%

> Un fort investissement du service Habitat du Grand Avignon à conforter

Le Service Habitat du Grand Avignon a développé un système d'observation du marché immobilier local pour être en capacité de développer et d'orienter efficacement la production de logements sur le territoire, il constitue un outil de pilotage de la programmation de logements.

Les éléments de connaissance ainsi capitalisés servent de support aux échanges avec les promoteurs, notamment dans le cadre de l'atelier annuel « Marchés Immo's », et permettent également d'accompagner et de conseiller les communes dans leurs réflexions sur la production de logements.

Le travail d'observation mené par le Service Habitat s'appuie sur différents outils :

- L'Atlas Immo. Il recense les projets de plus de 10 logements, les prix, les caractéristiques du projet (et notamment le nombre de logements sociaux), les opérateurs Il est opérationnel pour Avignon, les autres communes y seront intégrées par la suite.
- Le Service Habitat exploite également d'autres sources d'information, notamment le fichier Perval sur les transactions immobilières et les Demandes de Valeurs Foncières (DVF, disponibles depuis 2011).

L'action n°1 du PLH prévoyait également la mise en œuvre d'une charte entre les collectivités et les aménageurs. Des échanges ont lieu avec les promoteurs notamment dans le cadre de l'atelier "Marchés Immo's". Cependant, le partenariat ne s'est pas concrétisé jusqu'à présent formellement dans un document d'objectifs et de règles partagés, le travail sur la charte envisagée dans le PLH n'est pas encore engagé. Le Service Habitat a réalisé un travail de benchmarking pour recenser les exemples de chartes mises en œuvre sur d'autres agglomérations.

Action 2 : Optimiser le système d'aide au logement social du Grand Avignon

> Objectif : conserver un taux de 22% de logements locatifs sociaux à l'échelle du Grand Avignon

Ce deuxième PLH vise à développer une production qui réponde davantage aux besoins qualitatifs exprimés par les demandeurs et à parvenir à une meilleure répartition entre les communes. Le souhait est de conserver le taux moyen de 22% de locatif social pour le Grand Avignon, tout en faisant passer Avignon sous la barre des 30%, l'objectif pour la ville centre étant davantage de retenir les catégories de ménages à ressources intermédiaires.

Le PLH prévoit la production annuelle de 290 logements en neuf et 73 logements en acquisition amélioration.

En lien avec les orientations retenues dans le cadre du Scot du Bassin de Vie d'Avignon, les objectifs de production sont de 8% pour Avignon, 10% pour Jonquerettes et Saze et de 30% pour les autres communes. Ces objectifs concernent la production de logements familiaux.

> Un objectif de production locative sociale qui n'est pas atteint sur les 3 premières années du PLH ; une production particulièrement difficile en acquisition amélioration

	Objectif de production de logements locatifs sociaux fixé par le PLH pour 3 ans	Nombre de logements locatifs sociaux financés entre 2012 et 2014		Degré d'atteinte de l'objectif de logements locatifs sociaux à mi-parcours du PLH
		Neuf	Acquisition-amélioration	
Avignon	150	87	14	67%
Caumont-sur-Durance	45	117	0	260%
Entraigues-sur-la-Sorgue	63	81	0	129%
Jonquerettes	3	0	0	0%
Le Pontet	141	63	2	46%
Les Angles	84	18	0	21%
Morières-lès-Avignon	66	45	0	68%
Rochefort-du-Gard	51	33	0	65%
Saint-Saturnin-lès-Avignon	39	0	0	0%
Saze	6	0	0	0%
Vedène	81	75	0	93%
Velleron	24	0	0	0%
Villeneuve-lès-Avignon	117	117	12	110%
Grand Avignon	870	636	28	76%

Pour les trois premières années du PLH, 222 logements locatifs sociaux ont été produits en moyenne par an, 212 en construction neuve et 10 en acquisition-amélioration à l'échelle du territoire (pour un objectif de 290).

L'acquisition-amélioration n'a contribué qu'à la marge à la production de logements locatifs sociaux.

Les logements locatifs sociaux ne représentent que 18% des logements neufs produits entre 2012 et 2014. Le nombre de logements locatifs sociaux financés sera à mettre en rapport avec le volume de logements réellement produits (et non les logements autorisés, qui sous-évalue a priori le pourcentage de logements locatifs sociaux réel au sein de la production neuve). Différents facteurs expliquent ce résultat (contraintes budgétaires...). La part de VEFA au sein de la production locative sociale neuve est élevée, ce qui rend la production locative sociale fortement dépendante de la dynamique de la promotion immobilière.

> Une production mesurée sur la ville centre et qui tend à se développer sur les communes périphériques

Caumont, en raison d'une production globalement importante, a déjà dépassé son objectif de production de locatif social en neuf (129% du total des logements sociaux neufs à produire pour les six ans ont été produits en 3 ans, ces logements ayant représenté 64% de la production globale de logement de ces trois années).

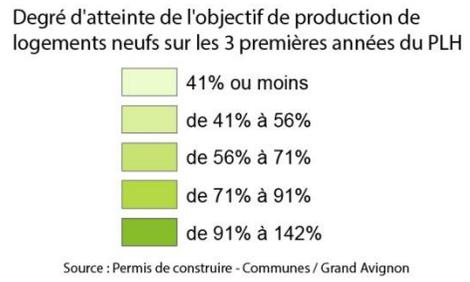
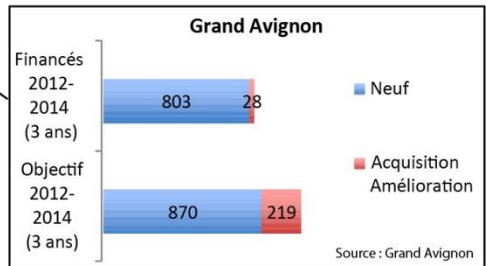
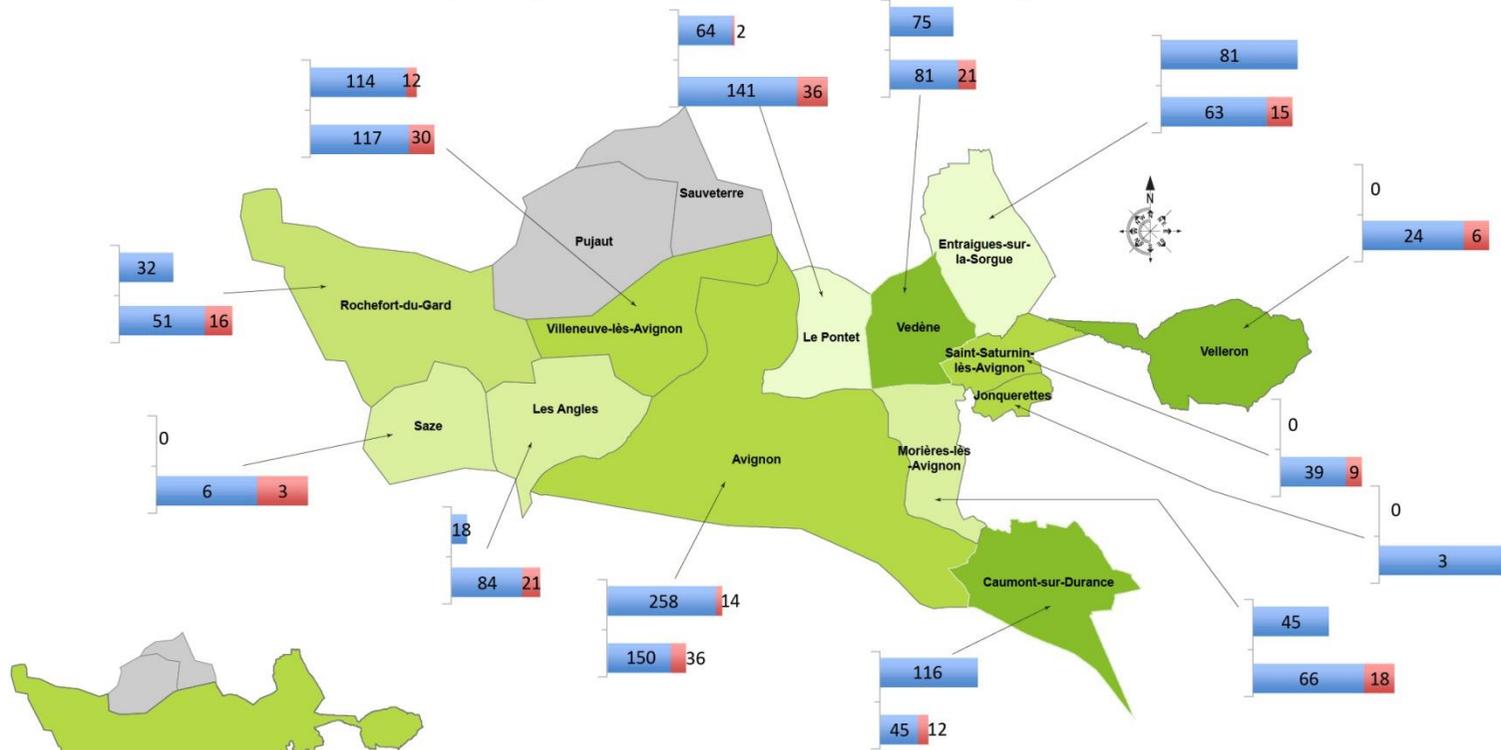
Entraigues a également dépassé son objectif en logements sociaux neufs (64%, représentant presque 100% de la production globale pour ces trois ans). Villeneuve affiche un bon résultat (49% de l'objectif en locatif social neuf du PLH et 35% de la production totale sur les trois ans) de même que Vedène (46% et 24% de la production totale).

Avignon a produit 29% des logements sociaux neufs attendus dans le cadre du PLH, représentant 5% de la production globale. La commune fait preuve d'une production très mesurée, les demandes de financements par les bailleurs liées à des ventes en blocs sont nombreuses, mais surveillées de près par le Grand Avignon, car ne répondant pas toujours aux objectifs qualitatifs exprimés dans le PLH.

Avignon et Villeneuve sont les seules communes ayant permis une production significative de logements à partir de l'existant, mais celle-ci ne représente encore que 20% de leur objectif respectif.

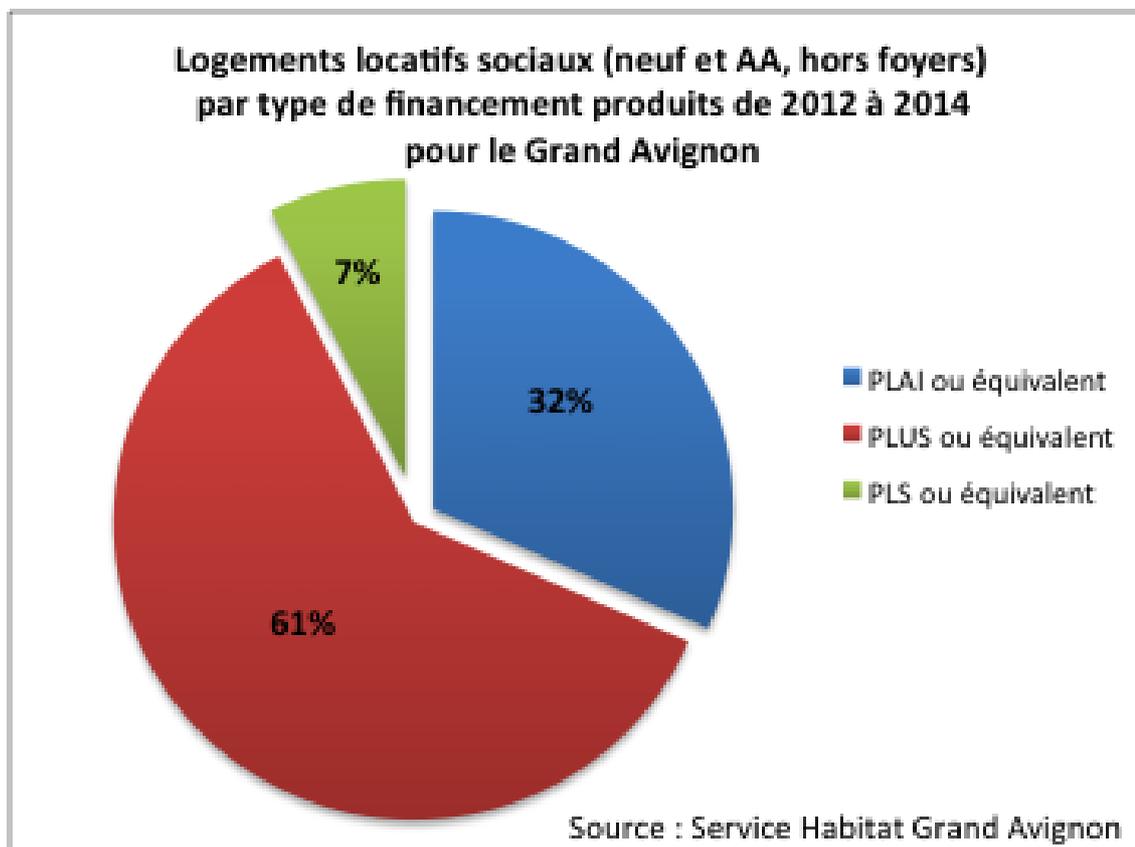
Malgré les efforts fournis par les communes et les bailleurs (dont la part de fonds propres est passée de 5% à 15% sur la période), la production reste souvent difficile sur les communes périphériques, en raison d'opérations plus difficiles à équilibrer et d'une culture de la maîtrise du foncier en vue de la production de logements sociaux souvent encore récente et à amplifier.

Part de l'objectif de production globale du PLH (6 ans) réalisée à mi-parcours (3 ans) et avancement des objectifs de production en locatif social



> **Des objectifs de répartition par financement atteints**

Pour rappel : les opérations doivent comporter entre 30% et 40% de logements financés en PLAI, les PLS étant réservés à la production de logements spécifiques tels que des logements en foyer pour étudiants ou personnes âgées.



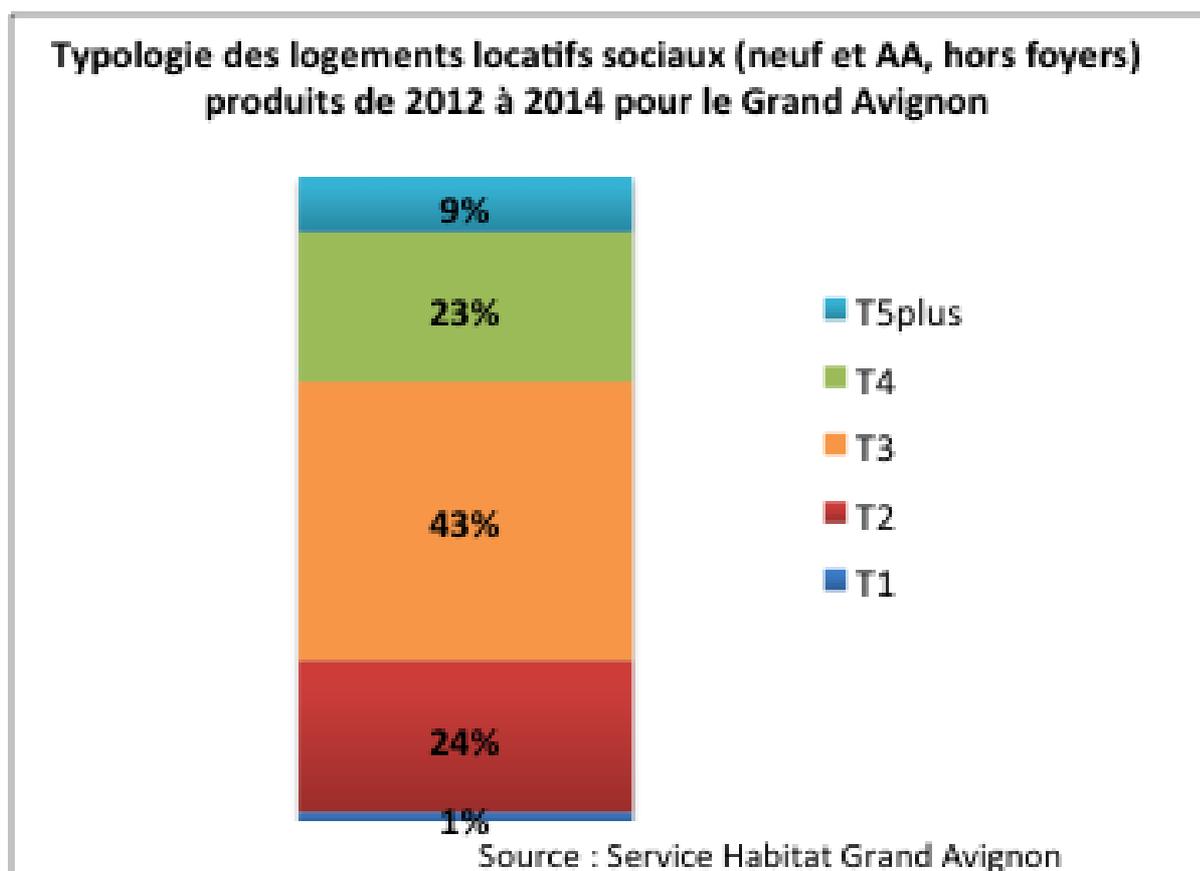
De 2012 à 2014, la production de logements (en neuf ou acquisition amélioration) a été réalisée pour 32% en PLAI, 61% en PLUS et 7% en PLS (hors foyers). Cette production est donc conforme à l'objectif qui visait entre 30% et 40% de logements financés en PLAI.

En plus de cette production, 170 logements étudiants ont été financés en PLS sur le secteur d'Agroparc à Avignon.

> 9% de grands logements au sein de la production de logements locatifs sociaux

Pour rappel, dans le PLH étaient inscrits les objectifs suivants : un minimum de 10% de T5 ou plus est souhaité, et une vigilance doit être portée sur certaines communes périphériques concernant la demande en petits logements (T2).

L'objectif de viser 10% de grands logements était porté par le Conseil Départemental du Vaucluse dans le cadre du PDALPD. Cette orientation a été revue dans la programmation 2015 et sera revisitée dans le cadre du PDALPD.



L'objectif de 10% de grands logements (T5 ou plus) à produire au sein des opérations de logements locatifs sociaux est quasiment atteint avec 9% de la production pour 2012-2014.

> Les aides proposées par le Grand Avignon pour soutenir la production de logements locatifs sociaux

Pour soutenir la production de logements locatifs sociaux, le Grand Avignon apporte un appui financier aux opérations. Dans le PLH, le Grand Avignon avait envisagé la mise en place d'un système d'attribution des aides financières en fonction d'une grille de notation croisant plusieurs critères. Ce système n'a pas été mis en œuvre du fait de son degré de complexité. En revanche, le Grand Avignon a modifié les critères d'attribution de ses aides financières pour les ajuster aux objectifs quantitatifs et

qualitatifs du PLH ainsi qu'aux évolutions des conditions de production du logement social sur le territoire.

Devant les volumes importants de dossiers concernant des rachats par des bailleurs sociaux de logements dans des programmes immobiliers neufs sous la forme de ventes en bloc, pour l'essentiel situés sur la ville centre, le Grand Avignon a redéfini ses priorités. Elles concernent tous les programmes en maîtrise d'ouvrage directe par les bailleurs, sauf sur les secteurs d'aménagement pilotés par la commune et les aides sont conditionnées à un prix plafond de 2 000 € HT par m² de surface utile, hors acquisition amélioration.

Les autres conditions telles qu'énoncées dans le PLH sont maintenues : priorité aux communes déficitaires par rapport à la loi SRU, subvention des PLUS et PLAI (ou équivalents) dans le cadre du logement familial, subvention des PLS dans le cadre de logements spécifiques (foyers). La part de PLAI doit atteindre 30% à 35% des logements sociaux dans les opérations.

Les aides se répartissent comme suit :

- *Subvention des logements neufs en PLUS/PLAI à hauteur de 4 500 € hors Avignon (3 500 € à Avignon).*
- *2 000 € par logement spécifique et 1 500 € par équivalent logement en PLS.*
- *6 000 € pour les 6 premiers logements réalisés en acquisition-amélioration, 3 000 € pour les suivants.*
- *Un supplément de 2 000 € par logement financé sur des crédits PLAI.*
- *Un supplément de 2 000 € par logement en T5 ou plus.*
- *Un supplément de 1 500 € par logement (non cumulable avec un autre supplément) pour les communes SRU déficitaires ou les communes de zone C éprouvant des difficultés à équilibrer leur opération.*

Par ailleurs, le Grand Avignon garantit les emprunts contractés par les bailleurs (ce qui représente environ 19 millions d'€ chaque année).

Action 3 : Relancer une action sur l'accèsion à prix modéré

> Rappel de l'objectif : 22% des logements à produire en accession à la propriété à coût maîtrisé, soit environ 300 logements en moyenne par an

L'action 1 prévoit que 22% des 1 400 logements à produire par an soient des logements en accession à la propriété à coût maîtrisé, soit un peu plus de 300 logements par an.

L'action 3 décline cette production par deux approches (pour 150 logements par an chacune) : la première passant par une négociation avec les promoteurs pour parvenir à travailler la mixité de leurs programmes en y incluant différentes gammes de prix (et notamment des logements à 2 600 € / m² ou 2 400 € / m² en zone ANRU) ; la seconde, visant à instaurer une prime complémentaire au PTZ (3 000 € à parité avec la commune).

> Une action non mise en œuvre

L'aide proposée à parité avec les communes fait l'objet de discussions régulières lors de la réflexion autour de projets communaux en lien avec le Grand Avignon, mais sans être allée plus loin jusqu'à présent. Il est envisagé de tester prochainement cette action sur l'une des communes.

La non mise en œuvre de cette action jusqu'à présent s'explique notamment par le fait que le Service Habitat ait dû s'investir fortement sur d'autres sujets (notamment la production de logements locatifs sociaux).

> Une faible production en PSLA

Seuls 39 logements ont été financés en PSLA pour le territoire (en 2012, à Avignon). Les opérations lancées par les bailleurs en ce sens ont été généralement réorientées sur des produits en PLS, en raison de difficultés liées à la commercialisation ou au montage des programmes. Il semble que les incertitudes liées à l'évolution des prix de l'immobilier soient en grande partie responsables de cette faiblesse locale de la production : le risque d'une moins value pour les accédants n'est pas à écarter.

La Région, le Département et la Ville d'Avignon ont lancé des réflexions plus ou moins avancées sur l'accompagnement des dispositifs d'habitat participatif. Ces réflexions sont suivies par le Service Habitat du Grand Avignon.

> Des ventes aux occupants marginales

Les volumes de ventes de logements HLM à leurs occupants par les bailleurs sont très limités sur le territoire, ils sont de l'ordre d'une dizaine de logements par an, conformément à leurs objectifs inscrits dans leur convention d'utilité sociale (CUS). Certains bailleurs ont néanmoins formulé davantage de demandes dans ce sens ces derniers mois.

3. VOLET « FONCIER/URBA »

Orientation 2 : Réduire les déséquilibres sociaux internes au Grand Avignon et entre l'agglomération et sa périphérie

L'orientation 2 a été déclinée en deux actions : l'action 4 « Initier une maîtrise de peuplement équilibrée » est abordée dans le cadre du volet suivant « Existant ».

Globalement, l'orientation vise à mobiliser les différents moyens à disposition du Grand Avignon et de ses communes, pour se doter d'une politique permettant d'impulser une nouvelle dynamique pour infléchir les déséquilibres sociaux et spatiaux du territoire.

> Objectifs

L'action doit permettre de renforcer les solidarités intercommunales en respectant l'esprit de la loi SRU et en renforçant l'action foncière afin de favoriser l'atteinte des objectifs du PLH.

> La pérennisation du suivi mis en place dans le cadre du premier PLH

Les services du Grand Avignon, notamment le Service Urbanisme, accompagnent et conseillent les communes en matière d'urbanisme, notamment lors de l'élaboration des documents, mais également en termes de mise à jour des potentialités foncières, des secteurs retenus en faveur de la mixité sociale.

> Les EPF : des outils partenariaux désormais au service de la stratégie foncière du territoire

Un premier repérage foncier avait été réalisé en 2007-2008, complété par une étude foncière lancée au début du second PLH.

Le Grand Avignon ne dispose pas document délivrant une stratégie claire sur les secteurs à cibler en priorité. Le fait de disposer de deux opérateurs foncier sur le territoire, les EPF PACA et LR ne favorise pas cette synthèse pour l'EPCI.

Néanmoins, le Grand Avignon a signé une convention multi-sites avec l'EPF PACA (cf. tableau page suivante). Cette convention couvre l'ensemble du territoire, toutes les communes peuvent en bénéficier.

Dans le Vaucluse, les communes en constat de carence par rapport à la loi SRU (Caumont, Morières, Saint-Saturnin et Vedène) font l'objet d'une veille particulière par l'EPF. Dans le Gard, pour les trois communes ayant fait l'objet d'un constat de carence (Les Angles, Villeneuve et Rochefort), le Préfet a délégué le DPU à l'EPF, en appui de la convention quadripartite (commune, Grand Avignon, EPF LR, Etat). A Rochefort, la commune a souhaité réintégrer les sites repérés dans une convention communale, afin d'aborder une stratégie plus volontariste sur le devenir de ces sites. Ce procédé n'a pas été retenu par les deux autres communes.

Pujaut et Sauveterre, venant de démarrer l'élaboration de leur PLU, ont émis le souhait de travailler avec l'EPF pour les projets qui seront définis dans ce cadre.

Velleron, Jonquerettes et Saze ne bénéficient pas de convention à ce jour. Des conventions sont l'étude pour Jonquerettes et Saze.

Dans le cadre du bilan à mi-parcours du PLH, un tableau récapitulatif des conventions signées avec les deux EPF a été élaboré.

> Une culture de la maîtrise foncière croissante auprès des communes

Les communes du territoire s'approprient progressivement les outils leur permettant de mieux maîtriser qualitativement et quantitativement la production de logements. Elles peuvent s'appuyer en cela sur les services du Grand Avignon, qui a notamment procédé à l'élaboration de « Porter à connaissance » du PLH (un exemple est placé en annexe). Ces Porter à Connaissance ont constitué pour les communes des feuilles de route pour la mise en œuvre du PLH : rappel des actions les concernant, support pour la mise en compatibilité des PLU avec le PLH...

Dans le cadre de ces documents, les outils en faveur de la mixité sociale sont de plus en plus mobilisés. Il est toutefois important de rappeler que les orientations d'aménagement ne sont opposables qu'en termes de compatibilité et non de conformité et qu'il convient de sécuriser ces orientations dans le règlement lui-même, par exemple par la mise en place de Secteurs de Mixité Sociale au sens de l'article L.123-1 5 II 4° du Code de l'Urbanisme, comme l'ont fait les communes de Jonquerettes, Morières, Villeneuve et notamment Vedène, qui n'a rien laissé au hasard. Au total, entre la synthèse des secteurs identifiés dans les documents d'urbanisme communaux et les secteurs suivis par les EPF, un potentiel de plus de 6 500 logements dont 2 200 en locatif social est mobilisable pour du logement à plus ou moins brève échéance.

Certains documents d'urbanisme sont très anciens maintenant³. La plupart font l'objet d'un renouvellement en cours.

Dans le cadre de l'élaboration du bilan à mi-parcours, un travail de recensement et d'analyse des documents d'urbanisme a été mené, permettant notamment de récapituler pour chaque commune les différents outils réglementaires mis en place pour la production de logements (Emplacements Réservés pour du Logement, orientations d'aménagement, Secteurs de Mixité Sociale) et l'estimation de la capacité de production correspondante.

Dans le contexte de regain de défiance de la part de certains habitants en direction de pratiques visant à privilégier la densité du bâti et la mixité sociale, une assise politique forte de la stratégie retenue au niveau communautaire par les élus est essentielle pour favoriser le développement de pratiques d'aménagement des communes répondants aux besoins globaux du territoire en matière de logement et d'habitat.

³ Le POS deviendra caduc au 1er janvier 2016 sauf si un PLU (ou PLUi) est en cours d'élaboration avec un débat sur le PADD intervenant avant le 27 mars 2017 et une approbation du PLUi avant le 31 décembre 2019. La « Grenellisation » des PLU doit intervenir avant le 1er janvier 2017 sauf si un PLUi est engagé et le PADD débattu avant le 27 mars 2017.

4. VOLET « EXISTANT »

Orientation 2 : Réduire les déséquilibres sociaux internes au Grand Avignon et entre l'agglomération et sa périphérie

Orientation 3 : Accélérer la remise à niveau des parcs privé et public

A travers ces deux orientations reprises sous le volet « Existant », il s'agit à la fois de mettre en œuvre un processus de maîtrise du peuplement, ainsi que de mobiliser le parc existant, public comme privé, dans la production de logements répondant aux attentes actuelles du territoire. La requalification du parc doit également permettre d'enrayer certains phénomènes de désaffectation observés en évitant une aggravation des situations.

Action 4 : Initier une maîtrise du peuplement équilibré

> Objectifs

Le PLH posait deux grands objectifs pour tendre vers la maîtrise et un meilleur équilibre du peuplement. Le premier visait à se doter d'un outil de connaissance de la demande et du peuplement du parc locatif social et à animer un groupe de travail partenarial sur ce sujet. Le second visait à confirmer un cadre réglementaire d'application minimale du SLS sur le territoire de l'agglomération, et de cartographier les zones exonérées de SLS dans un objectif de maintien de la mixité sociale.

> Une action sur laquelle les partenaires du PLH se sont peu mobilisés

Le PLH prévoyait la mise en place d'un groupe de travail spécifique, pour « mutualiser la connaissance des problématiques de l'occupation du parc social et de la demande ». Ce chantier n'a pour le moment pas pu avancer. Deux raisons expliquent ce décalage dans le temps :

- Jusqu'à présent, les acteurs concernés ont été fortement mobilisés sur le PRU et le contrat de ville.
- Le Service Habitat a engagé dès 2005 un état de lieux de l'occupation sociale du parc dans le cadre de l'observatoire de l'habitat mais cette démarche n'a pu aboutir jusqu'à présent, faute de données homogènes disponibles entre les bailleurs sociaux. Plusieurs bailleurs sont présents sur le territoire et chacun structure différemment ses données.

Le recueil et l'analyse de ces données est une étape préalable indispensable pour asseoir une réflexion sur les équilibres de peuplement.

> Un sujet difficilement porté par le Service Habitat-PLH du fait de l'absence de ressources internes et une organisation avec le service en charge de la Politique de la Ville qui reste à définir

Le PLH mettait en évidence la nécessité de développer la compétence "logement et suivi des équilibres sociaux" au sein de la direction Habitat-PLH de la Communauté d'Agglomération, avec une personne dédiée à cette action pour 2/5 de son temps (l'idée était d'avoir un poste dédié pour le volet « logement existant ») et la mise en place d'un pilotage ad hoc, articulé à la Politique de la Ville.

Dans les faits, la personne recrutée a été largement mobilisée en tant que chef de projet Rénovation Urbaine, poste qui nécessitait quasiment un plein temps, et n'a pas permis d'investir le champ de la maîtrise des équilibres de peuplement.

Les articulations recherchées avec le service Politique de la Ville n'ont pas permis de mobiliser des ressources « externes » ou « croisées » venant d'autres services.

> L'exonération de SLS, levier opérationnel identifié dans le PLH, n'a pas été mobilisé

Le PLH proposait d'étendre l'exonération de SLS aux secteurs bénéficiant d'un taux de TVA minoré, soit 500 m autour des zones ANRU. Ces zones étant situées dans les ZUS (elles-mêmes exonérées de SLS), l'impact n'aurait sans doute pas été majeur.

Il était proposé d'élargir par la suite les secteurs d'exonération de 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 visant à unifier les conditions d'application du SLS pour l'ensemble des bailleurs.

Une réflexion a été engagée sur ce sujet mais elle n'a pu aboutir, faute de données fiables et homogènes.

La nécessité d'une réflexion approfondie sur cette question demeure d'actualité, une exonération sur l'ensemble du territoire ayant été posée comme une hypothèse, et ce sur plusieurs registres. D'une part, en regard de la composition sociale des ménages logés dans le parc social, le dispositif ne concerne qu'une part très faible des locataires (1% de « vrai SLS », les autres étant dus à une absence de réponse aux enquêtes), alors qu'il demande un travail important aux bailleurs. D'autre part, les politiques sont différentes selon les bailleurs. Enfin, le dispositif peut concourir à aggraver des situations difficiles : un locataire « qui a la tête sous l'eau », en grande difficulté, et qui du coup ne répond pas à l'enquête annuelle, se voit affecter automatiquement un surloyer maximum.

Les acteurs ont également souligné une problématique majeure : l'inadéquation des niveaux de loyers dans le parc locatif social récent au regard des capacités financières d'une partie croissante des occupants et des demandeurs.

> Un travail sur le peuplement qui est sur le point d'être engagé

Un travail sur le peuplement et la mobilité résidentielle est sur le point d'être engagé. La réflexion s'engagera dans le cadre de la future Conférence Intercommunale du Logement :

- La Conférence Intercommunale du Logement sera le cadre d'élaboration du Plan Partenarial de Gestion de la demande de logement social et de la convention de mixité sociale.
- En s'appuyant sur une analyse de l'occupation actuelle du parc, des mutations, des phénomènes de sur-occupation et de sous-occupation, des besoins en décohabitation...
- Une convention de mixité sociale définissant les objectifs à viser en matière d'équilibre de peuplement et les leviers à mobiliser devra être annexée au contrat de ville.
- Le nouveau PNRU sera moins centré sur les opérations de démolitions/reconstructions mais davantage sur les questions de peuplement et de mobilité.

Action 6 : Intervenir sur le parc social existant

> Objectifs

Cette action visait à améliorer le parc social existant, notamment, si l'on reprend la formulation dans le PLH, « son image » (et donc son attractivité) et « la qualité de vie des habitants ». D'un point de vue opérationnel, il s'agissait de dresser un état des lieux partagé pour définir et prioriser les aides à la réhabilitation du parc public, en mobilisant de nouvelles aides financières pour poursuivre la requalification du parc et répondre aux objectifs du Grenelle de l'Environnement.

> Des besoins importants...

Le PLH identifie que sur un parc de plus de 16 000 logements, près de 6 000 devraient être concernés par une réhabilitation sur les 6 années du PLH. Des modalités de financement ont été étudiées au cours de l'année 2013 et devaient être calibrées suivant les priorités d'intervention fixées pour cette action par les nouvelles équipes à l'issue des élections.

> La prise de conscience d'une intervention nécessaire sur « l'habitat » au sens large (« l'habité »?) plus que sur le logement

Les autres actions entreprises dans le cadre du PLH, mais également l'émergence d'approches croisées, globales (PRU, GUSP) ont permis une prise de conscience collective de la nécessité d'une approche globale : intervenir sur le parc existant ne se réduit pas à des travaux de réhabilitation : la question du peuplement et de la mobilité résidentielle des ménages [cf. supra], la qualité des espaces résidentiels, des espaces publics, la qualité de la gestion, contribuent à l'attractivité des quartiers. On le voit notamment dans la mobilisation partenariale sur les études menées récemment : l'étude sur le secteur « Rocade » pilotée par l'OPH et l'étude plus globale réalisée par l'Agence d'Urbanisme sur tous les quartiers de la politique de la ville dans le cadre de la préparation du Contrat de Ville et du futur NPNRU.

> Une focale sur l'ANRU

Du fait de la « mise en tension » des acteurs sur le Projet de Rénovation Urbaine, les interventions d'amélioration du parc existant se sont concentrées sur Monclar. 650 logements réhabilités étaient prévus dans la convention, mais 200 n'ont pas été entièrement réhabilités. L'enveloppe de travaux est passée de 6,7 M€ à plus de 10,9M€ soit un coût moyen par logement (635) de 17 234 € contre 10 551 € prévus initialement.

Globalement, les réhabilitations ont permis :

- D'améliorer considérablement l'aspect extérieur des immeubles limitant ainsi la rupture entre le neuf et l'ancien ;
- D'améliorer le confort des logements ;
- De reconquérir des squats et des logements insalubres, notamment sur Parc Monclar.

Le bilan du PRU souligne le fait que la requalification générale du parc de logements et des espaces publics met encore plus en évidence l'obsolescence du parc non réhabilité, notamment du parc privé environnant.

Action 7 : Valoriser et améliorer le parc privé

> Objectifs

Par cette action, le Grand Avignon souhaite résorber le parc indigne, traiter la vacance, lutter contre la précarité énergétique en accompagnant les propriétaires bailleurs et occupants.

L'action doit également porter sur l'adaptation des logements existants et l'amélioration de leur accessibilité afin de favoriser le maintien à domicile des personnes en voie de dépendance.

> Des actions sur le parc privé pilotées par d'autres acteurs que le Grand Avignon

L'animation en direction du parc privé (cf. page 30) a été ininterrompue de 2009 à 2014, à la fois par Avignon (deux PIG successifs et une OPAH-RU en cours) et par les Départements (PIG de 2012 à 2015).

Le Grand Avignon accompagne ces dispositifs avec un financement complémentaire à celui de l'ANAH : +5% du montant HT des travaux en cas de conventionnement locatif social et +4% en faveur des propriétaires occupants.

> Les copropriétés : des interventions lourdes et une veille pour prévenir les difficultés

Une identification des copropriétés potentiellement fragiles a été effectuée à partir de la base de données fournie par l'ANAH. Elle a permis de repérer 57 copropriétés. La liste a ensuite été affinée dans le cadre d'un groupe de travail en y ajoutant des copropriétés potentiellement fragiles repérées par les partenaires. Ont été retirées les copropriétés récentes en défiscalisation ainsi que les copropriétés jugées en bon état par l'équipe en charge de l'animation de l'OPAH-RU à Avignon. Au total, 46 copropriétés ont été retenues comme étant à surveiller. Ce dispositif n'a toutefois pas été finalisé et n'a donc pas donné lieu à la mise en œuvre d'un dispositif de prévention. Le dispositif de veille pourrait être utilement complété par le suivi d'un éventuel décrochage des prix, à minima, en s'appuyant sur les données DVF.

Des interventions lourdes ont été réalisées ou sont engagées sur le territoire :

- La copropriété Athénée à Avignon a fait l'objet d'un plan de sauvegarde en 2009.
- L'OPAH-RU en cours sur la ville centre prévoit de travailler sur des diagnostics pour 11 copropriétés (309 logements).
- Une étude pré-opérationnelle va être lancée pour la copropriété du Parc Saint-Roch.

> Un Espace Info Energie

L'Association pour les Energies Renouvelables et l'Ecologie (AERE) a changé de nom en janvier 2015 et est devenue l'Agence Locale de la Transition Energétique (ALTE). Cette association est subventionnée par le Grand Avignon pour animer l'Espace Info Energie et délivre à ce titre des conseils personnalisés et gratuits dans les domaines de la maîtrise de l'énergie et des énergies renouvelables.

Un bilan pourrait être tiré des publics accueillis par la structure et du type de renseignements demandés, et éventuellement un suivi quant aux suites données à l'issue des entretiens.

Des liens se sont récemment développés entre le service habitat du Grand Avignon et l'Espace Info Energie.

5. VOLET « PROJET »

Orientation 4 : Renforcer la gouvernance en approfondissant le dialogue interne et externe

Action 8 : Renforcer la gouvernance et les partenariats

> Objectifs

Cette action avait pour objectif d'affirmer politiquement la stratégie du Grand Avignon en matière d'habitat, de renforcer les moyens humains pour en assurer le suivi et l'animation, permettant notamment de mobiliser le partenariat local autour de la mise en œuvre du programme.

> Des moyens humains renforcés, mais affectés à de nouvelles priorités

Pendant les trois premières années de mise en œuvre du PLH (2012-2014), le service en charge du PLH a été élargi au domaine de l'habitat et de la rénovation urbaine. Ce n'est plus le cas aujourd'hui.

Début 2012, le service était composé de 3 personnes : une assistante administrative, une responsable administrative et un directeur du service en charge de l'animation du PLH et de l'observation.

Le poste supplémentaire créé fin 2012 de « Responsable Logement et Rénovation Urbaine » et qui a porté à 4 le nombre de personnes au sein du service a été mobilisé pour une très large part par le suivi du programme ANRU.

Actuellement, l'animation en tant que telle de la démarche PLH et sa mise en œuvre est essentiellement portée par une personne. Des besoins humains semblent donc nécessaires au regard de la gestion en régie du suivi et de l'animation du PLH : observatoire, organisation de groupes de travail partenariaux, diffusions périodiques, etc.

Au cours des derniers mois, le Service Habitat a été fortement mobilisé pour mettre en œuvre le rattachement de l'Office Public de l'Habitat au Grand Avignon (rattachement imposé par la loi ALUR).

> Un partenariat mobilisé au rythme des ateliers

Le travail d'observation et de partenariat est plus compliqué que sur d'autres territoires dans la mesure où le Grand Avignon s'étend sur deux régions et deux départements donc 2 PADALPD, 2 PDH.

Les ateliers réunissant les différents partenaires de la mise en œuvre du PLH se tiennent au rythme d'un par an environ, selon les 4 thèmes principaux.

Le « comité des financeurs » du Vaucluse (parc public) a été réactivé, le montage de la Conférence Intercommunale du Logement constituera le cadre de travail avec les bailleurs sur les questions de peuplement à l'échelle du Grand Avignon.

Il convient ici de souligner le travail d'animation partenariale du Service Habitat du Grand Avignon : ce dernier a animé 30 réunions en 3 ans, toutes instances confondues, dont :

- 9 réunions liées au financement et à la programmation de logement social.
- 7 ateliers : 5 IMMO et Observation, 1 Foncier, 1 sur le PLH2
- 1 Cotech lié à un audit du Ministère sur les PLH
- 13 réunions de la commission des élus.

Les différentes instances permettant de réunir les partenaires n'ont pas fait l'objet de contractualisation particulière mais ces instances semblent bien fonctionner et le partenariat est de qualité.

Le nombre d'ateliers animés par le Service Habitat est plutôt orienté à la baisse, du fait de moyens humains contraints (1 personne pour l'animation du PLH).

Au-delà des instances qu'il anime, le Service Habitat se mobilise également pour participer aux réunions de travail organisées par ses partenaires. Il a participé à 67 réunions en 3 ans, dont 29 au CRHH.

> Une transversalité entre les services à renforcer

Les liens entre les services habitat et urbanisme sont opérationnels, les outils communs pouvant être encore optimisés pour faciliter la synthèse en vue du suivi de l'avancement des projets.

Les évolutions législatives en cours impliquent de renforcer les articulations entre l'habitat et la politique de la ville (cf. contenu des contrats de ville, travail sur les questions de peuplement). La transversalité sera également à renforcer avec la Direction du développement durable (Agenda 21, Plan Climat Energie Territorial, etc.) concernant l'habitat, en lien avec les problématiques de transport, de localisation des emplois, etc.

> Une affirmation du projet politique qui gagnerait à être renforcée

Au niveau politique, une Vice-présidence « Habitat » chapeaute le PLH. Avec le renouvellement des instances communales et de l'EPCI en mars 2014, le transfert de la compétence de la gestion de l'OPH de la Ville d'Avignon au Grand Avignon et l'annulation des élections municipales de la commune du Pontet, des évolutions sont à attendre au niveau du portage politique de l'habitat.

> La prise de délégation des aides à la pierre

Cette option n'a pas été débattue par les élus et ne figure pas dans les priorités actuelles de l'EPCI.

Action 9 : Adapter l'observatoire aux nouvelles priorités du PLH

Le Grand Avignon disposait déjà d'un observatoire, mis en place dans le cadre du premier PLH, permettant de répondre aux interrogations stratégiques des élus et d'orienter l'action selon l'évolution du contexte, l'outil devant notamment évoluer en vue du suivi des nouvelles actions.

> Objectifs

L'action vise à conforter l'outil mis en place dans le cadre du précédent PLH et à l'adapter pour suivre les nouvelles actions et favoriser la diffusion d'éléments de connaissance du territoire aux partenaires et aux élus.

> Un outil au service du PLH

Les collectivités ont deux choix possibles : externaliser leur système d'observation ou l'animer et le gérer en régie. Le Grand Avignon a volontairement fait le choix d'animer et de gérer son observatoire de l'Habitat pour en faire un outil de pilotage de sa politique habitat.

Les éléments diffusés (et notamment la lettre « @u fil du PLH ») traitent de thématiques ciblées en lien avec la mise en œuvre des actions du PLH et de l'actualité. Le choix a été ainsi fait d'opter pour un outil dynamique, orientant des travaux en ateliers thématiques réguliers, plutôt que sur une consolidation annuelle exhaustive, qui mobiliserait davantage de ressources humaines. Ce système permet de décrypter et d'analyser rapidement les points de blocage et d'avancer plus concrètement sur les actions.

Ces éléments sont régulièrement présentés et partagés avec les partenaires du Grand Avignon et, plus largement, les acteurs de l'habitat : la lettre « @au fil du PLH » (cf. exemples en annexe) est diffusée à plus de 200 personnes. Pas moins de 21 lettres ont été produites en 3 ans, contribuant ainsi au partage et à la diffusion des éléments de connaissance et de bilan.

L'observatoire suit aujourd'hui :

- L'Atlas du logement locatif social est complété au fur et mesure des livraisons de logements. Il intègre les données concernant le locatif privé conventionné mais il ne peut prétendre à l'exhaustivité.
- La production de logements : données sur les logements autorisés par année obtenues auprès des communes et complétées par Sitadel.
- Les données du marché immobilier, à partir des données Perval sur les transactions notariales et, plus récemment, des données des Valeurs Foncières (Demandes de Valeurs Foncières).
- La promotion neuve à travers l'Atlas Immo, à partir des données transmises par les communes sur les permis de construire lors de l'enquête annuelle réalisée par le Service Habitat, de repérages de terrain et des recherches sur les sites Internet spécialisés.
- Les données sur la maîtrise foncière, en lien avec le Service Urbanisme : secteurs suivis par les EPF, secteurs de mixité sociale dans les PLU etc. ;
- L'Atlas « Copros » qui a permis d'élaborer un état des lieux complet et géolocalisé de l'ensemble des copropriétés (y compris les plus récentes). A partir de cet état des lieux, la prochaine étape consistera à définir un dispositif d'observation et de veille sur la cinquantaine de copropriétés repérées comme potentiellement dégradées.

- Un tableau de bord avec des données de cadrage démographiques et socioéconomiques pour mesurer les évolutions des territoires.

L'ensemble de ces données sont intégrées en bases de données et au SIG du Grand Avignon.

> Des observations à renforcer

Par rapport aux chantiers lancés, l'Atlas Immobilier doit encore être étendu aux autres communes en dehors d'Avignon (notamment du pôle urbain).

Un suivi des données de marché immobilier par quartier et du suivi des DIA des copropriétés identifiées comme fragiles permettrait également d'anticiper et de prioriser les actions sur cette problématique.

6. EN CONCLUSION

> Un développement de l'emploi et une démographie atones

Le développement démographique et de l'emploi ne sont pas à la hauteur des attentes en ce qui concerne les chiffres de l'INSEE pour 2006-2011. Si cette tendance est confirmée pour cette première période du PLH, le scénario de développement retenu risque de ne pas se réaliser dans ses objectifs quantitatifs. La vigilance par rapport aux orientations qualitatives au sein d'un volume de logements certainement plus faible devra en être que plus grande afin de ne pas accroître les déséquilibres sociaux et spatiaux.

> Des objectifs quantitatifs de production de logements qui ne sont donc pas atteints

Dans cette tendance de développement plutôt en suspend sur le territoire, la production globale annuelle n'a été que de 1 150 logements en moyenne pour les 1 400 logements attendus. Cela correspond à un rythme de l'ordre de 6 logements pour 1 000 habitants par an, soit un rythme de production adapté à un territoire à la démographie stable, comme ici, mais un peu élevé lorsqu'il s'agit de travailler en parallèle sur la remise sur le marché d'un parc de logements vacants important.

> Une production de logements sociaux qui progresse en dehors de la ville centre

La production de logements locatifs sociaux (neufs ou en acquisition-amélioration) se situe à hauteur de 76% du nombre de logements attendus pour la durée du PLH (et 18% de la production globale pour cette première période).

La part en acquisition-amélioration est le maillon faible de la production (6% des objectifs du PLH atteints), alors que ce mode présente des intérêts indéniables, particulièrement en centre bourg.

Certaines communes ont connu un rythme de production en locatif social important, comme Caumont, Entraigues, Vedène ou encore Villeneuve, s'inscrivant ainsi dans une bonne dynamique en vue du rattrapage lié à l'article 55 de la loi SRU. La production en dehors de la ville centre progresse donc, même si elle n'est pas encore à la hauteur des résultats escomptés. Il faut cependant tenir compte de l'évolution du contexte : la promotion neuve s'est atténuée, et avec elle, la production de programmes mixtes en conformité avec les orientations prévues par les communes, dans le cadre d'opérations d'ensemble notamment.

Avignon fait preuve d'une production très mesurée, inférieure à la moyenne communautaire (5% de la production neuve contre 18%). Cela est le fruit notamment d'une volonté du Grand Avignon et de la commune d'affirmer le souhait d'une production plus qualitative sur la ville centre et le refus de subventionner des opérations en VEFA et ne correspondant pas forcément aux attentes de la commune, ne serait-ce qu'en termes de mixité spatiale.

Les objectifs en matière de production de PLAI et de grands logements sont atteints, et sont à confirmer pour la seconde partie du PLH.

En revanche, l'accession sociale ou abordable à la propriété n'a été que très peu mise en œuvre sur le territoire. Cette production, qui peut jouer un rôle important dans les parcours résidentiels est toutefois prévue dans de nombreuses orientations communales. Elle peut prendre d'autres formes que le seul PSLA, qui apparaît difficilement mis en œuvre localement.

> Un foncier en cours de maîtrise

Les communes se dirigent vers une maîtrise accrue du foncier. Les PLU, qui succèdent aux POS, intègrent des objectifs de mixité sociale dans les orientations d'aménagement et de programmation. Ceux-ci sont plus ou moins encadrés ensuite dans le règlement, avec la mise en place de secteurs de mixité sociale, voire d'emplacements réservés pour du logement.

Les EPF d'Etat de PACA et du Languedoc-Roussillon sont plutôt bien sollicités par les communes ou l'EPCI : la jeunesse de l'EPF LR (créé en 2008) lui donne plus de prudence dans la négociation lors des acquisitions, plus de contraintes dans le respect des durées de portage. L'EPF PACA, comme d'autres opérateurs et notamment des bailleurs, détient du foncier à écouler, acquis au prix fort d'avant la crise.

Par ailleurs, le Préfet du Gard, a choisi de déléguer à l'EPF LR le DPU des communes carencées, donnant lieu à une convention d'intervention particulière avec les communes concernées, l'EPF, l'Etat et le Grand Avignon, ce qui n'empêche pas les communes qui le souhaitent d'aller au-delà et de s'engager dans une démarche plus volontaire (comme c'est le cas pour Rochefort).

Les services du Grand Avignon accompagnent les communes dans leurs réflexions concernant leur développement dans le cadre de l'élaboration de PLU ou du montage de projets. L'EPCI ne se contente donc pas de formuler un avis, mais veille à l'intégration des enjeux intercommunaux dans les projets des communes.

> La carte de la mobilisation du parc existant doit plus que jamais être jouée...

La mobilisation du parc existant constitue sans doute un des enjeux principaux pour cette seconde partie du PLH, tant au niveau du parc privé que du parc locatif social, car ce parc pourrait répondre à une part importante de la demande en logement du territoire. Il est également à l'origine du phénomène de périurbanisation lorsqu'il ne répond pas aux attentes des populations, et notamment des familles à la recherche d'un espace de vie extérieur. Il est à l'origine de spécialisations de communes ou de quartiers par l'absence de mixité des produits.

Au niveau du parc privé, tout d'abord, la part de logements vacants demeure importante, notamment sur la ville centre à l'intérieur des remparts. Les logements vacants y sont anciens, de petite taille. L'OPAH-RU en vigueur est l'outil le plus approprié, reste à permettre l'équilibre des opérations dans le contexte budgétaire actuel que connaissent l'Etat et les collectivités.

Le parc de copropriétés de plus de 50 logements mériterait la finalisation de l'outil de suivi engagé par le Grand Avignon et ses partenaires, afin de pouvoir effectuer les opérations de prévention nécessaires pour éviter le décrochage d'une partie du parc.

Le déblocage de fonds européens permettant la mise en place de sociétés de tiers financements tels que prévus par la loi ALUR (principe du financement des travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique récupéré sur les économies réalisées) donne par ailleurs des perspectives intéressantes, si elles se confirment.

> ...à l'aune de 2 registres : amélioration du parc de logements et de l'attractivité des quartiers et équilibre de peuplement

L'adaptation, la réhabilitation, la rénovation et l'amélioration de la mobilité résidentielle du parc locatif social constituent sans doute un enjeu majeur des années à venir. Plusieurs registres d'intervention seront à mobiliser :

- D'une part, les interventions d'amélioration de l'habitat au sens strict. On l'a vu, la « logique ANRU », se traduisant par une mise en tension des acteurs, a conduit à une forte focalisation sur le quartier Monclar, bénéficiant du programme de l'ANRU. Cependant, ceci a conduit à « laisser de côté » le reste du parc, l'essentiel des efforts étant concentrés pour tenir les objectifs inscrits dans la convention. Le PLH actualisé devra permettre d'envisager les interventions au-delà du seul prisme du NPNRU, même si le secteur est aujourd'hui étendu à l'ensemble de la Rocade.

Si, dans le cadre du premier Programme de Rénovation Urbaine, beaucoup de choses reposaient sur le levier « démolitions », le Nouveau Programme de Renouveau Urbain (NPNRU) devra permettre une approche élargie : les questions du désenclavement, des espaces publics, des cheminements piétons, etc. devront être intégrées de manière beaucoup plus forte et systématique. Le changement d'image attendu, comme l'amélioration des conditions de vie des habitants, passeront nécessairement par ces interventions « au-delà » du logement.

Les interventions sur les logements existants mériteraient également une double approche :

- La définition par l'Agglomération d'un « référentiel », d'un standard de qualité, d'une ambition commune en matière de réhabilitations. Le bilan du PRU met en évidence le décalage d'une part entre les réhabilitations selon les résidences, d'autre part entre les attendus des locataires et les travaux effectivement réalisés.
- L'engagement d'une réflexion sur les typologies. Les modifications structurelles des résidences constituent une piste à explorer, pour faire évoluer la typologie des logements, en regard des besoins et de la stratégie de peuplement définie à l'échelle du quartier et de l'agglomération.
- D'autre part, et le point précédent l'illustre, l'engagement d'un travail sur les équilibres de peuplement et la mobilité résidentielle. Les évolutions législatives imposent de se saisir de cette question :
 - La Loi ALUR rend obligatoire la mise en place, à l'échelle de chaque EPCI, d'un dispositif de gestion partagée des dossiers et d'un Plan

Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'information des demandeurs, et incite à l'installation d'une Conférence Intercommunale du Logement.

- La Loi de Programmation pour la Ville et la Cohésion Urbaine (Lamy) impose une meilleure articulation entre les objectifs des Contrats de Ville et les orientations définies dans l'ensemble des plans, schémas et contrats territoriaux à l'échelle de l'EPCI. Elle implique notamment, dans son article 8, qu'une Convention Intercommunale de Mixité Sociale précise cette articulation entre la politique intercommunale en matière d'attributions de logements sociaux et les objectifs du Contrat de Ville.

Ces points imposent tout d'abord de disposer d'éléments de connaissance. Aujourd'hui, élaborer une stratégie de peuplement à l'échelle de l'agglomération apparaît difficile, tant les données mobilisables sont parcellaires, inégales. Au-delà de la connaissance de la demande, imposée par la Loi ALUR, il semble nécessaire de se doter d'un dispositif de connaissance objectivée et de suivi de l'occupation sociale, qui soit le socle partagé pour définir la stratégie en termes d'équilibres de peuplement et de mobilité résidentielle.

En parallèle, la mise en place des nouveaux dispositifs doit être engagée. Dans un premier temps, il paraîtrait pertinent de « préfigurer » la Conférence Intercommunale du Logement, afin d'en faire l'instance opérationnelle et partenariale d'élaboration des outils. Cette préfiguration pourrait prendre la forme d'un événement de lancement de cette Conférence, avec la mise en place de groupes de travail pour élaborer le Plan Partenarial et la Convention de Mixité Sociale avant la fin de l'année.

Les groupes de travail seraient chargés d'élaborer ces deux documents :

- La Direction de l'Habitat, dans le cadre du PLH, animerait l'élaboration du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et animerait la Conférence Intercommunale du Logement.
- La Direction de la Politique de la Ville animerait le groupe de travail chargé de la rédaction de la Convention de Mixité Sociale, celle-ci étant directement liée à la présence des quartiers Politique de la Ville. Dans un premier temps, cette convention pourrait être « expérimentale » à l'échelle des quartiers entrant en NPNRU. Le volet « peuplement et mobilité résidentielle » constituerait ainsi un axe fort du nouveau programme. Cette perspective implique néanmoins un resserrement des liens entre les directions de l'Habitat et de la Politique de la Ville.

> Une animation et une transversalité à renforcer

Le suivi et l'animation du PLH ont donné lieu au lancement de nombreuses pistes de travail, dans la continuité du PLH précédent, en ce qui concerne les outils, le partage d'informations (notamment via le SIG, mais également avec

la diffusion régulière de lettres d'information, etc.).

Certains outils doivent être renforcés ou finalisés (« Atlas Immo », « Atlas copros ») nécessitant de pouvoir affecter du temps supplémentaire pour leur mise à jour et l'engagement des réflexions, puis des travaux nécessaires à la suite des observations.

De plus, en regard de l'enjeu que constitue la définition et la mise en œuvre d'une stratégie d'équilibres de peuplement et de mobilité résidentielle, concernant tout particulièrement les quartiers prioritaires, la transversalité entre le service en charge de l'habitat et celui en charge de la Politique de la Ville devra être renforcée.

7. TABLE DES SIGLES

ALUR : (Loi pour l') Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

CA : Communauté d'Agglomération

CC : Communauté de Communes

CCH : Code de la Construction et de l'Habitation

DDT/M : Direction Départementale des Territoires / et de la Mer

DOG : Document d'Orientations Générales

DPU : Droit de Prémption Urbain

DVF : Demandes de Valeurs Foncières

ENE : (Loi portant) Engagement National pour l'Environnement

EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale

EPF PACA : Etablissement Public Foncier de Provence, Alpes, Côte d'Azur

EPF LR : Etablissement Public Foncier de Languedoc Roussillon

FILOCOM : Fichier des LOGements à l'échelle COMMunale

HLM : Habitation à Loyer Modéré

INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

LCS : Logement Conventionné « Social »

LCTS : Logement Conventionné « Très Social »

LI : Logement (conventionné) « Intermédiaire »

OCDE : Organisation de Coopération et de Développement Economique

OPAH-RU : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain

PCET : Plan Climat Energie Territorial

PIG : Programme d'Intérêt Général

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration (permettant un loyer très social et dont les plafonds d'accès sont situés à 60% des plafonds PLUS)

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLS : Prêt Locatif Social (pour des logements locatifs sociaux dont les plafonds d'accès se situent à 120% du PLUS)

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social : plafond de référence pour l'accès à un logement social

POS : Plan d'Occupation des Sols

PPPI : Parc Privé Potentiellement Indigne

PST : Programme Social Thématique

PSLA : Prêt Social de Location-Accession

PTZ : Prêt à Taux Zéro

RPLS : Répertoire du Parc Locatif Social

RT : Réglementation Thermique

SCOT : Schéma de COhérence Territoriale

SEM : Société d'Économie Mixte

SITADEL : Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux

SNE : Système National d'Enregistrement de la demande en logement social

SRU : (Loi relative à la) Solidarité et au Renouvellement Urbains

8. ANNEXES

Documents disponibles sur le site Internet du Grand Avignon

Le site Internet du Grand Avignon met à disposition de nombreux documents sur la politique de l'habitat, à l'adresse suivante <http://www.grandavignon.fr/politique-de-la-ville-insertion-habitat/programme-local-de-lhabitat/>, notamment :

- Les deux PLH élaborés par le Grand Avignon.
- Etude sur le logement étudiant sur le Grand Avignon
- Travaux réalisés autour de l'Atlas du Logement Locatif Social et de l'Observatoire de l'habitat
- Les lettres d'information annuelles « @u fil du PLH » (depuis 2005).
- Les bilans annuels du PLH depuis 2005
- Le guide du PLH
- Les comptes-rendus des ateliers du PLH

Exemple de Porter à Connaissance réalisé par le Service Habitat du Grand Avignon



communauté d'agglomération
grand avignon
POLITIQUE DE LA VILLE ET HABITAT

PLH PAC
Porter À Connaissance

Le deuxième PLH du Grand Avignon a été adopté par le Conseil Communautaire du 21 novembre 2011 pour 6 ans. Les communes ont été associées tout au long de son élaboration, du diagnostic aux propositions de modification prévues par le Code de la Construction et de l'Habitation. C'est donc un document contractuel, qui fixe des objectifs partagés.

La volonté des communes, et la mise en œuvre des moyens relevant de leurs compétences, sont des éléments indispensables pour que le deuxième PLH s'inscrive dans un partenariat actif. Le présent "Porter à Connaissance" du PLH à destination de votre commune est destiné à souligner les orientations et actions du PLH qui vous concernent plus particulièrement.

COMMUNE DE MORIÈRE LÈS AVIGNON
Vous êtes plus particulièrement concernés par les actions suivantes :

Action 1
Adapter la production immobilière
La population actuelle de votre commune est de 7 413 habitants. Les objectifs démographiques sont de 8 600 à 9 000 habitants à l'horizon 2020, auxquels se rajoute un potentiel élevé de desserrement des ménages. 83 demandes de logement ont été enregistrées. Cela implique la production de 74 logements neufs par an. Pour la réalisation de ces objectifs vous pouvez vous appuyer sur le diagnostic foncier et l'atlas immobilier, en projet dans le cadre du PLH.

Une charte entre collectivités et aménageurs ou promoteurs privés est également prévue, elle porterait sur la qualité urbaine, architecturale et environnementale des opérations. Une proposition de charte vous sera soumise après un travail en atelier

Action 2
Optimiser le système d'aide au logement social du Grand Avignon
Vous êtes concerné par l'article 55 de la loi SRU. Vous disposez de 188 logements sociaux, votre déficit est de 462 logements. Pour y remédier la répartition des objectifs de production de 74 logements neufs par an est ajustée en 15 accessions à coût maîtrisé, 37 en accession libre ou locatif privé, et 22 en locatif social auxquels s'ajoutent 6 acquisitions-amélioration dans l'ancien ce qui porte à 28 la production de locatif social par an. Au terme des 6 ans Morières devrait atteindre 9,7 % de LLS sur son territoire.

Morières n'offre pas de place d'accueil et d'hébergement. Votre objectif est de 7 places (1 pour 1 000 habitants). Elle a réalisé une aire de stationnement des gens du voyage de 10 places. Les PLUS et PLAI sont des cibles prioritaires. Les PLS seront réservés aux publics ciblés (étudiant, personnes âgées).

Morières est bien pourvu en logements moyens et grands, mais seulement 7 % sont des T1-T2. S'il est prévu un minimum de 10 % de grands logements dans la production de logements sociaux, une attention particulière sera portée à la réalisation de petits logements ; éléments à affiner en fonction de vos observations.



➔ Action 3

Relancer l'accèsion à prix modérés

Vos objectifs prévoient 15 logements en accessioin à coût maîtrisé par an. Mais selon les études et vu les prix du marché, peu de ménages peuvent accéder à la propriété sans aide financière.

Dans le cadre du Pass-foncier vous avez mis en place un partenariat avec le Grand Avignon pour aider 5 ménages à la primo-accessioin aux Champs Verts. Le Pass-foncier a disparu, mais le Grand Avignon peut remettre en place un partenariat similaire avec votre commune pour le cofinancement par moitié d'une aide de 3 000 à 4 000 € aux ménages primo-accedants, sous condition de ressource, de prix au m², de qualité de la construction, et de clauses anti-spéculatives.



➔ Action 7

Valoriser et améliorer le parc privé

Le PLH peut mettre en place une veille accrue de l'état et de l'évolution des copropriétés présentes sur votre commune afin de prévenir les difficultés et mutualiser les expériences et les solutions à l'échelle de l'agglomération.

L'inscription dans le PIG / PST du département de Vaucluse peut permettre à votre commune d'aider les propriétaires à résoudre les problèmes de vacance, d'inadaptation, de précarité énergétique ou d'indignité avec le soutien du conseil général, du conseil régional, de l'ANAH et du Grand Avignon.

Dans ce domaine le rôle de l'Association Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) est essentiel pour informer les propriétaires et locataires ; c'est pourquoi l'agglomération a conventionné avec elle.



➔ Action 5

Renforcer l'action foncière et les politiques d'urbanisme

Votre commune est en train de finaliser son PLU qui doit être compatible avec le PLH, le SCOT, le PDU et le PDH. Les services PLH et Urbanisme du Grand Avignon sont à votre disposition dans cette démarche.

Vous avez passé une convention avec l'EPF PACA. Ce partenariat devra permettre de mobiliser du terrain à court et moyen terme.



Grand Avignon – Programme Local de l'Habitat
320, chemin des Meinajariés – BP 1259 Agroparc – 84911 Avignon Cedex 9
Tel. 04 90 84 47 00 / Fax 04 90 84 47 01
contact@agglo-grandavignon.fr - plh@agglo-grandavignon.fr
www.grandavignon.fr

@u fil du PLH : publications de novembre 2013 et de septembre 2014



Novembre 2013

@u fil du PLH

→ Cassiopée



Sur le quartier Monclar, la résidence Cassiopée a été livrée en juin 2013. Il s'agit là du dernier programme de construction neuve de l'OPH dans le cadre du PRU. Cet ensemble qui longe l'avenue Monclar accueille 24 ménages.

des secteurs de mixité sociale avec une obligation de 20% de LLS pour les opérations à partir de 5 logements.

Elle a accordé un permis portant création de 18 logements collectifs dont 4 logements locatifs sociaux conformément aux dispositions du PLU. Les travaux ont été achevés fin 2012 mais cette opération ne figure pas au décompte SRU qui a été notifié à la commune en septembre 2013. Elle n'est pas apparue non plus dans les financements LLS du Grand Avignon.

Cette situation fait ressortir une difficulté qui se pose aux communes soumises à l'obligation de création de logements sociaux au titre de la loi SRU. Les permis de construire relèvent du régime déclaratif. Or les communes ne disposent pas au titre du code de l'urbanisme de moyens de contrôle de l'affectation des logements créés en logements locatifs sociaux et donc du respect de la réglementation d'urbanisme qui impose la réalisation de ces logements à hauteur d'un certain pourcentage.

Il apparaît donc un vide juridique car la commune n'a aucun

→ Correction

Nous avons parlé dans notre lettre d'octobre d'un versement du prélèvement SRU à l'établissement public foncier « local ». Précisons que sur le territoire du Grand Avignon ce sont deux Etablissements Publics Fonciers d'Etat qui interviennent ; EPF PACA et Languedoc Roussillon.

→ Hébergement

Au cours de l'année 2011, le Dros, Dispositif Régional d'Observation Sociale, a conduit une étude de préfiguration d'un système régional d'observation de l'hébergement et de l'accès au logement des personnes défavorisées pour le compte de l'Etat - <http://www.dros-paca.org/fr/etudes/>

À partir du tableau de bord proposé, la DRJSCS et la DREAL ont confié au Dros une démarche de test de collecte et d'analyse sur l'ensemble des données disponibles à une échelle territoriale fine.

La Communauté d'Agglomération du Grand Avignon a été l'un des territoires retenus pour ce test.

Une synthèse de ces travaux vient d'être publiée sous forme de 10^{ème} fiche du « Guide du PLH »

<http://www.grandavignon.fr/>

*Onglet Politique de la Ville et de l'habitat / PLH/Guide du PLH

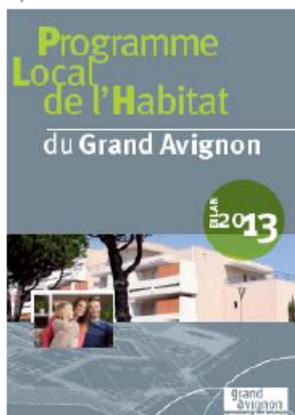


Grand Avignon - Programme Local de l'Habitat
320, chemin des Meinajanès - BP 1259 Agroparc - 84911 Avignon Cedex 9
Tel. 04 90 84 47 00 / Fax 04 90 84 47 01
contact@agglo-grandavignon.fr - plh@agglo-grandavignon.fr
www.grandavignon.fr



2013

Le bilan annuel vient d'être adopté par le conseil communautaire du 29 septembre.



Modification

Le bilan 2013 s'accompagne d'une délibération de lancement de la procédure de modification du PLH. Aujourd'hui, deux éléments majeurs impactent notre PLH :

- ➔ l'objectif SRU de production en logement social porté de 20% à 25% avec la loi du 18 janvier 2013 dite loi « Duflot »,
- ➔ et l'élargissement du périmètre du Grand Avignon avec deux nouvelles communes, Pujaut et Sauveterre ;

Pujaut étant directement concernée par l'obligation de 25%.

Ces modifications relèvent d'une simple modification car :

- ➔ le passage à 25% de l'objectif de production n'est pas susceptible de « porter atteinte à l'économie générale du PLH »,
- ➔ Pujaut, 4039 habitants, et Sauveterre, 1 743 habitants, ne représentent environ que 3% de la population totale de l'EPCI.

Etude à lancer

Une consultation va être lancée rapidement pour faire appel à un bureau d'étude chargé du diagnostic complémentaire sur les deux nouvelles communes et d'élaborer une proposition de modification du PLH.

Cette mission inclura également la réalisation du bilan à mi-parcours, à présenter l'année prochaine devant le Comité Régional de l'Habitat.

PDH 84

Le Conseil Général de Vaucluse et l'Etat ont engagé en 2014 une mission d'étude pour l'élaboration d'un premier PDH sur le Vaucluse. Cette démarche est mise en œuvre en coordination avec les EPCI dotés d'un PLH : Grand Avignon, COVE, Sorgues du Comtat et CCPRO. Une

Marchés Immo's 2014
le 7 octobre à 18h.
 Inscription avant
le 1^{er} octobre par mail :
plh@agglo-grandavignon.fr

première réunion de concertation avec l'ensemble des partenaires a eu lieu le 19 juin 2014. Le travail devrait aboutir d'ici la fin 2015. Rappelons qu'un PDH est un document d'orientation plus qu'un programme d'action comme l'est un PLH.

Copro

La copropriété « Le petit Montagné », 217 logements individuels et 3 groupes collectifs à Villeneuve, fait l'objet de toute notre attention, en appui à la commune, depuis plusieurs années.

Les copropriétaires de la partie centrale, collective, la « résidence des Hauts d'Avignon », sont fortement mobilisés. Ils sont arrivés à faire nommer un administrateur provisoire en vue d'une division de la copropriété, notamment entre la partie construite en lots individuels et la partie collective.

Ils ont d'ailleurs leur propre blog:
<http://leshautsdavignon.eklablog.fr/>

Grand Avignon - Programme Local de l'Habitat
 320, chemin des Meinajaniés - BP 1269 Agroparc - 84911 Avignon Cedex 9
 Tel. 04 90 84 47 00 / Fax 04 90 84 47 01
contact@agglo-grandavignon.fr - plh@agglo-grandavignon.fr
www.grandavignon.fr



BILAN MI-PAROURS

Programme
Local
de l'Habitat
du Grand Avignon

2012
2017

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

**grand
avignon**
communauté d'agglomération