

## 2.2.2 Répondre à tous les besoins

### ☒ | Offrir plus de locatif et de locatif social : rééquilibrer l'offre sur l'ensemble du territoire

Tenant compte des spécificités des différentes communes au regard des obligations définies à l'article 55 de la loi SRU, deux catégories de communes sont définies.

#### > Première catégorie : les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU dont Caumont-sur-Durance et Rochefort du Gard (concernées par la loi DALO)

Le niveau de retard en termes de production de logements locatifs sociaux est très variable en fonction des communes. Aussi, les efforts de rattrapage sont modulés en conséquence. Trois cas de figures :

#### • Les communes qui possèdent au moins 15% de logements locatifs sociaux

Ces communes devront atteindre le seuil des 20% de logements locatifs sociaux d'ici 2020.

#### • Les communes en dessous des 15% de logements locatifs sociaux

Le retard important de certaines de ces communes, dans la réalisation de logements locatifs sociaux, les obligerait pour atteindre le seuil des 20% à ne construire que ce type de produit dans les 10 ans à venir.

Une telle obligation n'est pas réaliste. Cependant de manière à démontrer la bonne volonté des communes à rattraper leur retard, celles-ci devront créer 30% de logements sociaux minimum sur l'ensemble des nouveaux logements à créer d'ici 2020.

Les communes qui atteindront le seuil des 20% ne seront plus soumises à cet objectif de rattrapage. Toutefois, elles devront être vigilantes à l'adéquation entre l'offre et la demande pour ce type de produit.

#### • Avignon, ville centre

Avec un peu plus de 30% de logements locatifs sociaux, la ville centre d'Avignon satisfait largement au seuil des 20% de logements locatifs sociaux prévu par la loi SRU. Celle-ci n'est donc pas soumise à l'effort de rattrapage prévu au SCoT, mais elle doit néanmoins veiller dans la production de ses futurs logements à maintenir ce seuil minimum.

C'est donc moins l'aspect quantitatif que l'aspect qualitatif relatif au logements locatifs sociaux qui doit concerner la ville centre. En effet, le parc de logements locatifs sociaux est très orienté aujourd'hui sur des logements à loyer faible accueillant des populations défavorisées.

Un double objectif doit donc concerner la ville centre :

- développer une gamme de logement locatif social et l'accession à la propriété qui faciliteront le parcours résidentiel de tous.
- poursuivre les efforts de réhabilitation du parc de logement social très ancien.

#### > Seconde catégorie : les communes non soumises à l'article 55 de la loi SRU.

Parmi ces communes, certaines sont concernées par un PLH (les communes du Grand Avignon, Des Sorgues du Comtat et des Pays de Rhône et du Vézère), ce sont d'autres communes de la Côte du Rhône Gardoise).

L'objectif pour ces communes est de créer 10% de logements locatifs sociaux minimum sur l'ensemble des nouveaux logements qu'elles ont à créer d'ici 2020.

Ces logements locatifs sociaux « locaux » participeront ainsi à l'effort de création de logements locatifs sociaux à l'échelle du SCoT et permettront d'accueillir entre autres les jeunes ménages, les familles monoparentales ainsi que les personnes âgées de la commune en attente de tels logements.

Cette orientation doit toutefois être nuancée pour la commune de Caderousse, très contrainte par le risque d'inondation et qui ne possède aucune possibilité d'extension. Ce pôle villageois participera néanmoins, dans la mesure de ses possibilités à cet effort collectif.

Pour l'ensemble des communes, les objectifs ainsi fixés constituent des planchers en termes de production de logements locatifs sociaux. Les PLH peuvent fixer des objectifs plus ambitieux mais surtout doivent décliner plus finement les objectifs de répartition équilibrée entre les différents produits de logements sociaux : depuis l'accession à la propriété jusqu'au logement très social.

Ces objectifs sont applicables à l'échelle de la commune et non à celle des opérations d'aménagement. La commune pourra prévoir un pourcentage de logements locatifs sociaux différent selon l'emplacement de ces opérations et notamment un pourcentage plus élevé pour les opérations d'aménagement situées à des emplacements stratégiques telle que la proximité des gares ou des centres-villes.

De plus, depuis la loi Engagement National pour le Logement de 2005 et conformément à l'article L.123-12-1 du code de l'urbanisme, les communes veilleront à organiser un débat au bout de 3 ans au sein de leur conseil municipal pour juger des résultats de l'application de leur PLU au regard de la satisfaction des besoins en logements. Ce débat sera l'occasion de réajuster, le cas échéant leur politique en matière d'habitat et notamment en matière de production de logements locatifs sociaux.

SCoT 2011



# Objectifs pour accroître l'offre de LLS et assurer une meilleure répartition géographique

## Propositions d'orientations pour accélérer la production de logements locatifs sociaux

Catégories de communes	Taux de LLS actuel	Orientations du SCOT	Part de production de LLS sur l'ensemble des nouveaux logements à créer
Avignon (Commune non déficitaire)	32%	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Garantir un taux de 25 % de LLS à l'échelle de la commune</li> <li>→ Un besoin de diversifier la gamme de logements</li> <li>→ Enjeu de réhabilitation et rénovation du parc existant</li> </ul>	
Communes déficitaires	<15%	→ Tendre vers un rattrapage progressif du nombre de LLS manquants	40 % minimum
	15 à 20%		35 % minimum
	20 à 25%		30 % minimum
Communes temporairement exemptées ou susceptibles d'entrer dans le dispositif		→ Anticiper les efforts de rattrapage	30 à 35 % minimum
Communes non soumises aux obligations de la loi SRU		→ Contribuer à l'effort de production de logts à caractère social (logt communal, loyer maîtrisé ou accession à coût maîtrisé)	10% minimum

ATELIER PADD SCOT 2018