



2^{ème} PLH : Ateliers du 1^{er} décembre 2010 Atelier n° 1 : Parc Public existant

La journée est introduite par Joël GRANIER, Maire de Morières et Vice-Président délégué au PLH. Celui-ci rappelle le contexte de l'élaboration du deuxième PLH et rappelle que notre premier PLH se termine le 10 décembre.

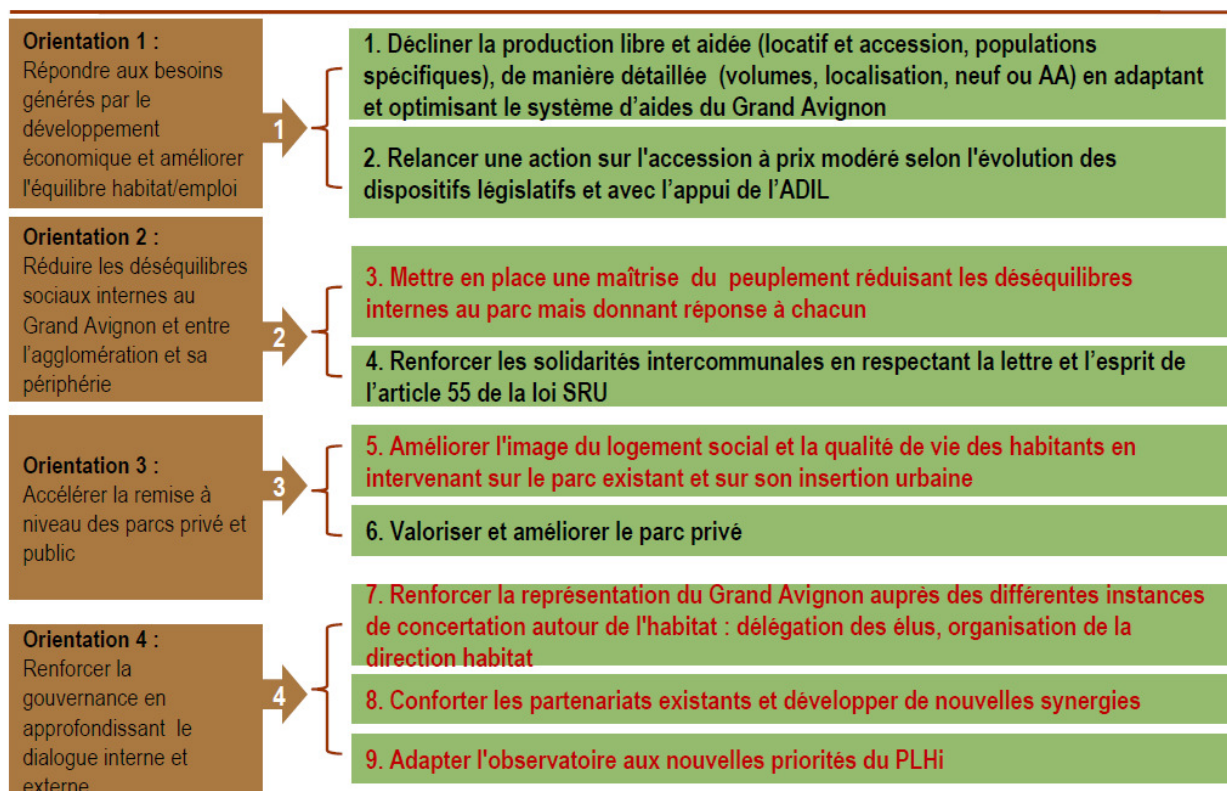
Béatrice Lecoq, Vice Présidente en charge de l'insertion et élue au Pontet, préside cet atelier.

Ces ateliers sont destinés à travailler sur la déclinaison des actions qui seront proposées aux élus du Grand Avignon. Ils sont ciblés sur les problématiques nouvelles introduites par le diagnostic du deuxième PLH.

Cet atelier a fait l'objet d'une forte participation de tous qui a conduit à alterner éléments de diagnostic, présentation des actions et débat. Ce compte-rendu suit le même principe.

L'objet de cet atelier s'inscrit dans trois des quatre **enjeux** repérés pour notre prochain PLH : **réduire les déséquilibres sociaux, intervenir sur le parc privé, et renforcer la gouvernance.**

Programme d'actions proposé



Agir sur le parc social existant ?

Un besoin important d'intervention sur le parc public existant n'a pas été exprimé dans le 1^{er} PLH, plus centré sur la production et les formes urbaines. Le besoin se fait maintenant fortement ressentir à travers le diagnostic du 2^{ème} PLH. C'est un champ nouveau important (environ 15 000 logements existants) qu'il faut aborder en coordination avec de nouveaux partenaires. Parmi ces partenaires notamment le CUCS et la politique de la Ville. Ce que confirme Mme Lecoq : le logement est un volet important du social, dans la transversalité des démarches ANRU. M. Marcucci et elle-même essayent d'assister aux réunions PLH dont ils attendent une aide à la décision.

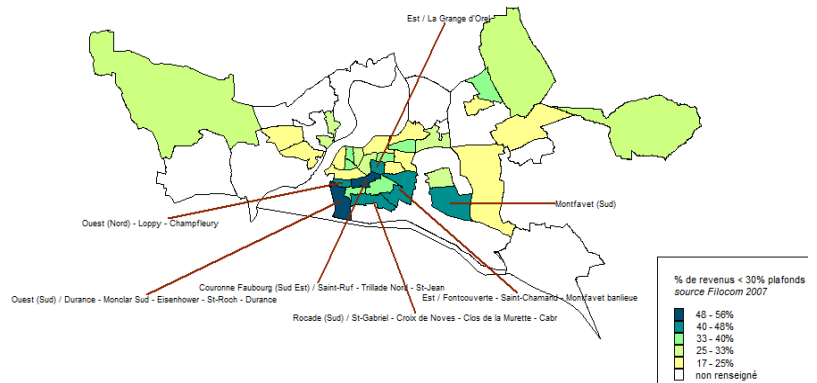
Des fragilités dans le parc public

Notre territoire fait apparaître une fragilité des ménages du parc locatif public avec des ressources très faibles et une répartition des bas revenus qui illustre de forts contrastes entre quartiers et communes.

Les demandes en logement proviennent également de ménages à bas revenus, et encore plus sur Avignon. Hors Avignon et le Pontet 40% des demandes concernent des familles monoparentales.

Les éléments sur l'occupation du parc actuel et des demandes de logement montrent une concentration de fragilité unique en France, équivalente à celle des DOM/TOM.

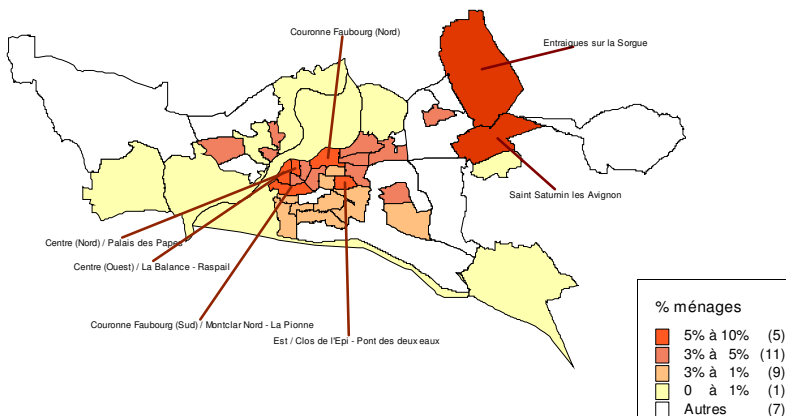
Part des ménages aux revenus inférieurs à 30% des plafonds dans le parc social - par regroupement cadastral



Le parc social existant manque d'attractivité : "on n'arrive plus à attirer une population qui travaille", depuis quand ? apparemment les difficultés s'accroissent depuis 5 à 6 ans.

A l'OPH Avignon : 70 % des rentrées de loyers sont des allocations et minimas sociaux. Dans ces conditions les objectifs de mixité sont difficiles à réaliser. Le parc social ancien même réhabilité n'arrive plus à attirer les actifs qui vont dans le parc privé, pourtant parfois sans confort et cher, qui fait office de logement social de fait.

Part des ménages aux revenus supérieurs à 100% des plafonds dans le parc social - par regroupement cadastral



Le supplément de Loyer Solidarité contribuerait-il à un rééquilibrage entre quartiers ? le PLH doit se positionner sur ce sujet

Seuls 1% des ménages du parc social ont des ressources > à 120% des plafonds (2009).

Pour certains, le SLS est incohérent avec l'objectif de mixité.

Le PLH peut définir les zones sans SLS, qu'il peut étendre au-delà des ZUS. Le SLS fait parfois fuir les ménages qui travaillent, vivent mieux, mais ne sont pas encore prêts à accéder à la propriété. Le

SLS est un outil des politiques de peuplement.

La mixité est un objectif souvent annoncé. Mais est-il réalisable ou vœu pieux ? Comment la définir, la calculer, poser des objectifs et des pourcentages ?

Elle peut être favorisée par la vente de patrimoine. Devenir propriétaire change les comportements. Mais à terme il y a risque de copropriétés dégradées.

Même la vente de logements sociaux nécessite l'appui des partenaires.

La règle du 1 construit pour 1 vendu devrait être appliquée à l'échelle large du bassin d'habitat. Vendre puis construire sur place serait absurde, il faut pouvoir construire dans des zones dépourvues d'habitat social, même dans les Bouches du Rhône.

Les CUS, conventions d'utilité sociale, ont été élaborées rapidement, par chaque bailleur, mais répondent-elles aux stratégies intercommunales ?

Les phases d'élaboration des CUS ont permis au Grand Avignon de connaître les bailleurs sous un autre angle que la production d'opérations neuves : leur vie au quotidien, les besoins des occupants, les problèmes de gestion ... Les CUS permettent un partage des orientations, des stratégies et des choix des bailleurs. L'Etat avec lequel elles sont négociées, le Conseil Général qui devrait signer les plus importantes, les EPCI parties prenantes de la phase d'élaboration, sont garants de la cohérence.

Les CUS ouvrent une opportunité de mutualiser le travail d'état des lieux réalisé par les différents bailleurs. Le PLH peut se saisir des CUS, les compiler, en dégager des priorités, les croiser avec les stratégies communales au moins sur certains quartiers (Monclar, les Broquetons ...) Il serait possible d'utiliser l'analyse fine d'attractivité par zone pour définir les zones de SLS et politique de peuplement.

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

ACTION 3	
Nature de l'action	<i>Animation du partenariat-Coordination</i>
Contenu	<ol style="list-style-type: none"> Mettre en place un groupe de travail : bailleurs, les services logement et politique de la ville des communes, les partenaires institutionnels <ul style="list-style-type: none"> Dresser un état des lieux du peuplement (occupation du parc, contingents, demandes, attributions ...) en s'appuyant sur les CUS, les enquêtes OPS et SLS, sur les observatoires demandes Cerner les enjeux et définir une politique de peuplement Développer la compétence logement et peuplement au sein de la direction habitat de la communauté d'Agglomération <ul style="list-style-type: none"> Binôme élu du Grand Avignon / technicien de la Direction Habitat avec compétence logement en lien avec les pilotes de la politique de la ville, de la programmation des logements neufs, de l'action sociale Définir un périmètre d'exemption de la majoration du SLS
Résultat attendus	Aboutir à la définition d'un accord collectif intercommunal pour répondre à l'ensemble des orientations (PDALPD, DALO, sorties d'hébergements, jeunes, handicap, personnes âgées ...)
Partenariat	Grand Avignon, Communes, Etat, CG84 et 30, bailleurs sociaux, associations, travailleurs sociaux
Moyens humains et financiers	Une personne ressource (3/4 temps) du Grand Avignon pour l'animation des échanges et la consolidation des données de cadrage

Il s'agit de **lancer un travail sur les questions de peuplement** pour définir une politique adaptée à notre territoire.

"Pour le moment ce sont les communes qui sont réservataires, participent aux commissions d'attribution HLM. Elles ne sont pas prêtes à renoncer à cette prérogative". Il ne s'agit pas de prendre les attributions mais de réfléchir à une politique de peuplement adaptée à notre territoire.

Il convient de s'appuyer sur **l'expérience de la conférence communale** portée auparavant par la Commune d'Avignon. C'est un travail qui demande une grande humilité. C'est également un travail qui nécessite un large tour de table partenarial. En cela les partenaires présents à l'atelier en sont une bonne préfiguration en mélangeant PLH, politique de la ville, bailleurs, services sociaux ... Sont aussi évoqués : la CAF, les CCAS, la DDCS, le FSL ...

L'hypothèse de lancer une réflexion par quartier est appréciée.

Le partenariat est à bâtir sur des territoires définis, cohérents. Les anciens zonages (ZEP, ZUS, CUCS, ANRU) ne sont plus appropriés. Quelle échelle choisir : le quartier ? les mairies de quartier ?

Il est précisé que cette notion de quartiers est distincte des périmètres de la politique de la Ville, appelés à évoluer de leur côté. Mais la réflexion menée pourra peut-être aider à apporter des éléments pour cette redéfinition des territoires opérationnels.

Il existe un besoin de mise en cohérence des acteurs dans les quartiers. Le PLH peut organiser le partenariat, la mutualisation des idées. On pourrait commencer une expérience de diagnostic partagé sur les quartiers CUCS, par un groupe multi-partenarial permanent d'observation et d'animation, puis l'étendre à d'autres zones ?

Plus largement, la question du peuplement renvoie aux questions de périmètre. L'OPH enregistre une forte proportion de ménages qui relèvent du régime agricole, des salariés qui travaillent en dehors du périmètre de l'agglomération.

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

ACTION 5	
Nature de l'action	<i>Animation du partenariat-Coordination, Financement</i>
Contenu	<ol style="list-style-type: none">Dresser un état des lieux pour prioriser les actions de réhabilitation : volet social, thermique, économique<ul style="list-style-type: none">Consolider les approches segmentées (par bailleurs) des CUS et PSPCerner les enjeux, les prioritésAssurer une gestion partenariale, mettre en place un groupe de travail pour une articulation :<ul style="list-style-type: none">avec les pilotes de la politique de la ville, de la politique de peuplement (cf. action 3)avec les pilotes déplacements, urbanisme, agenda 21, conseil de développementavec les pilotes du financements des constructions neuves (cf action 1)Définir et prioriser des aides à la réhabilitation de ce parc : moyens humains, budget<ul style="list-style-type: none">Moyens humains : suivi par 2 techniciens de la Direction Habitat (1 chargé du suivi général du PLH / 1 chargé des questions de peuplement)Moyens financiers : enveloppe CA Grand Avignon à définir
Résultat attendus	Le maintien d'un rythme de requalification permettant d'opérer un rééquilibrage social des quartier et contribuer à la réduction de la facture énergétique
Partenariat	Grand Avignon, Communes (dont mairies de quartiers), Etat, CG84 et 30, Région PACA et LR, bailleurs sociaux
Moyens humains et financiers	Une personne ressource du Grand Avignon compétence logement (1/4 temps) pour l'animation des échanges et la consolidation des données de cadrage / Budget à définir plus précisément à l'issue de l'état des lieux (ex Nice)

Auparavant, à l'échelle de la Ville d'Avignon et dans le cadre du contrat de ville, un recensement annuel **des projets de réhabilitation** des bailleurs était réalisé.

Ce travail de recensement et éventuellement de priorisation des demandes exprimées par les bailleurs pourrait se combiner avec le travail par quartier suggéré en matière de peuplement.

La réhabilitation du parc social public doit être coordonnée avec celle du patrimoine privé, indigne, insalubre, des copropriétés dégradées, qui font office de logement social. Ce sont des éléments essentiels des diagnostics de quartier à réaliser.

L'action des bailleurs

L'OPH de la Ville d'Avignon, selon sa CUS, va réhabiliter 250 logements par an. 2 à 5 millions d'euros selon les cas. Les réhabilitations sont toujours accompagnées de diagnostics préalables et de MOUS externes.

Vaucluse Logement fait des diagnostics préalables et des MOUS internes. Il se centre sur les économies d'énergies avec les moyens créés par Grenelle. Avec trois limites :

- il avait anticipé, il ne reste pas tant de résidences que ça sur lesquelles intervenir.
- les moyens (prêts bonifiés de la CDC, FEDER, Conseil Régional) sont insuffisants, ne vont probablement pas durer, bien que la lutte contre la précarité énergétique soit un enjeu important des réhabilitations.
- les moyens ne sont techniquement pas adaptés à tous les types d'immeubles. Ex : les immeubles de la rocade en pierre ne peuvent être isolés par l'extérieur. Or reprise des menuiseries et isolations intérieures ne sont pas pris en charge par Grenelle.

Coûts : très variables, de 5 000 à 40 000 euros par appartement.

"Les bailleurs savent rénover, mais pas accompagner". Or l'accompagnement coûte très cher (l'accompagnement évoqué ici porte sur le travail préalable à faire avec les locataires pour estimer leurs besoins et leurs capacités financières). Les bailleurs évoquent un financement des missions MOUS qu'ils engagent en préalable aux projets de réhabilitation.

La précarité énergétique est un enjeu important des réhabilitations. Le FSL est insuffisant par rapport à la montée des dettes énergétiques. Les coupures d'énergie ne sont pas possibles dans le parc public, mais touchent le privé, les étudiants ...

Pour être efficace une réhabilitation, même de bonne qualité, doit être accompagnée par :

- des actions parallèles sur les services, les services aux personnes, les transports, les loisirs, le sport, l'accompagnement social, la création d'emploi, la gestion urbaine de proximité, la santé, l'éducation, la politique de l'enfance, la sécurité, la gestion technique répartie sur différents propriétaires des voiries / réseaux / éclairages / espaces verts ... Ces compétences relèvent de partenaires et procédures très différents : depuis les centres sociaux au PLU et SCOT en passant par bailleurs, CAF, CCAS dont assistantes sociales personnes âgées, communes (étranglées par la réforme des collectivités locales), Conseil Général, Espace Info Energie ...
- Un accompagnement social. Si le logement rénové est sur-occupé, dégradé de nouveau rapidement par le locataire, sous-chauffé, les améliorations ne résisteront pas longtemps.

Le prix des logements réhabilités doit rester abordable pour les publics.

L'OPH a mené une étude de résidentialisation d'une cité. La moyenne des revenus des locataires était de 600 € par mois. 15 € par mois supplémentaires étaient impossibles sans conventionnement.

Si les coûts ne sont pas contrôlés, on se retrouvera dans la situation des produits neufs défiscalisés, produits en masse, ne correspondant pas aux moyens des ménages.

Pour mener à bien ces nouvelles tâches (prise en compte de l'habitat existant, définition et mise en œuvre d'une politique de peuplement et de gestion), le PLH a besoin de moyens nouveaux (moyens humains, techniques, financiers) y compris consacrés à l'observation car la collecte des informations prend beaucoup de temps.

En matière de financements à la réhabilitation, les PALULOS ont disparu. Un simple appui en garanties d'emprunt serait déjà utile. Pour la ville d'Avignon l'intervention sur le parc existant est indispensable depuis la disparition des PALULOS. L'aide du PLH peut passer par des subventions, des garanties d'emprunt, des aides aux annuités. La réforme des collectivités locales les étrangle. Le 2^{ème} PLH devra bien se coordonner avec elles.

Réhabiliter le logement social est important mais ne suffit pas à le rendre attractif.

Dans les communes rurales il est perçu négativement, il faut un long travail d'explication porté par la commune.

Dans les communes urbaines, l'image de certains quartiers est très dégradée malgré les efforts sur le bâti, ce qui renvoie aux questions de politiques de peuplement.

L'action sur le parc existant est importante car c'est aussi le parc le plus abordable, concentré sur Avignon. Ailleurs, les logements sociaux sont souvent récents mais les loyers sont élevés.

Conclusion

"Emploi, santé, éducation sont les leviers majeurs de l'équilibre des quartiers." L'habitat pourrait-il y contribuer ?

En tout état de cause, il convient de ne pas raisonner qu'en terme de patrimoine : "travailler sur les quartiers, c'est travailler sur la vie".

"L'habitant a été au centre du débat de ce matin, c'est une bonne chose."

La politique du logement doit accompagner le développement économique.

- La nouvelle plate-forme de tri postal de Vedène, génératrice d'emploi peu qualifiés à petits salaires, a été accompagnée par la construction de logements à loyer modéré par Poste Habitat.
- A l'inverse la grande plate-forme d'Amazonie qui devait créer 500 emplois a préféré s'installer sur Montélimar faute de logements pour les salariés sur le Grand Avignon.

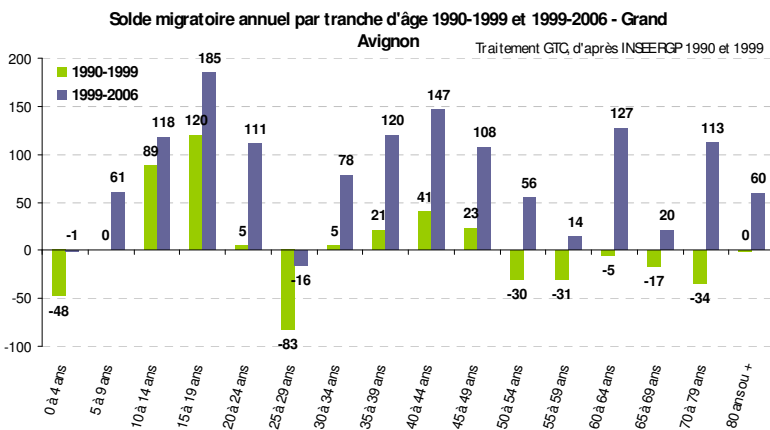
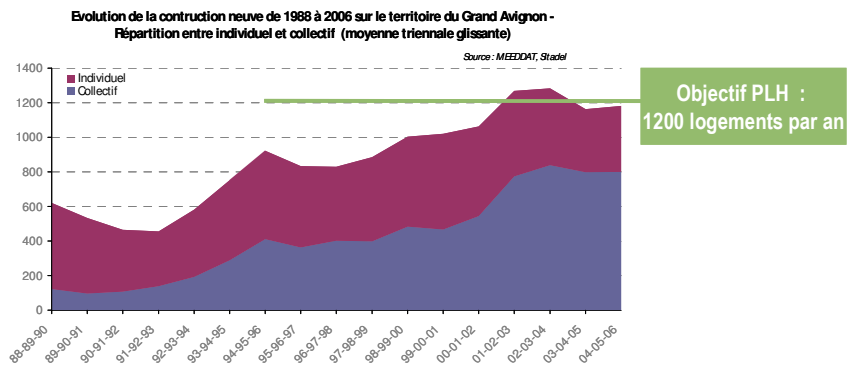
2^{ème} PLH : Ateliers du 1^{er} décembre 2010 Atelier n° 2 : Orienter efficacement la production de logements

Ces ateliers sont destinés à travailler sur la déclinaison des actions qui seront proposées aux élus du Grand Avignon. Ils sont ciblés sur les problématiques nouvelles introduites par le diagnostic du deuxième PLH.

Philippe Marcucci, Vice-Président délégué à l'ANRU et élu à Avignon, préside cet atelier.

En préalable et pour servir de cadrage aux débats, des **éléments de diagnostic** sont rappelés.

L'objectif de production de logement de 1200 par an a été atteint en fin de période PLH. C'est le collectif qui a nourri cette augmentation de la production. Cependant au delà de 900 logements par an le surplus est caractérisé par des opérations "investisseurs".

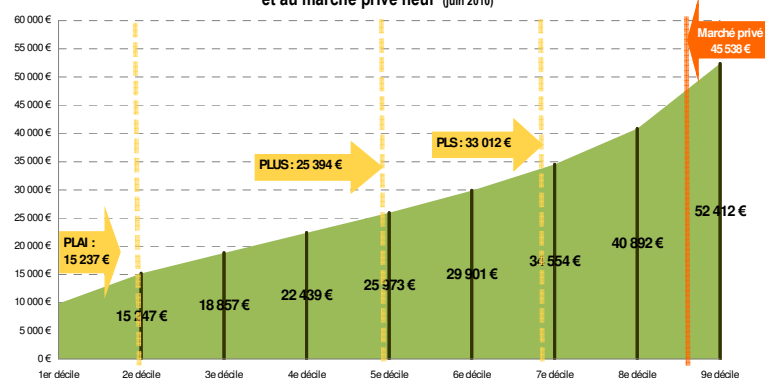


L'agglomération est attractive, la croissance démographique s'est accélérée avec une reprise de la croissance sur Avignon. Mais on constate un déficit migratoire sur les jeunes couples et les jeunes familles.

L'agglomération est excédentaire en emplois. On constate un décalage entre l'attractivité résidentielle et ce dynamisme économique. Un décalage qui s'accroît pour toutes les catégories socioprofessionnelles, y compris pour les employés et professions intermédiaires qui constituent une part importante de notre main d'œuvre.

Facteur d'ancrage, l'accession à la propriété ne concerne potentiellement qu'une petite part de la population : 25% des ménages de 2 personnes pour un achat dans l'ancien et seulement 10% pour un achat dans le neuf.

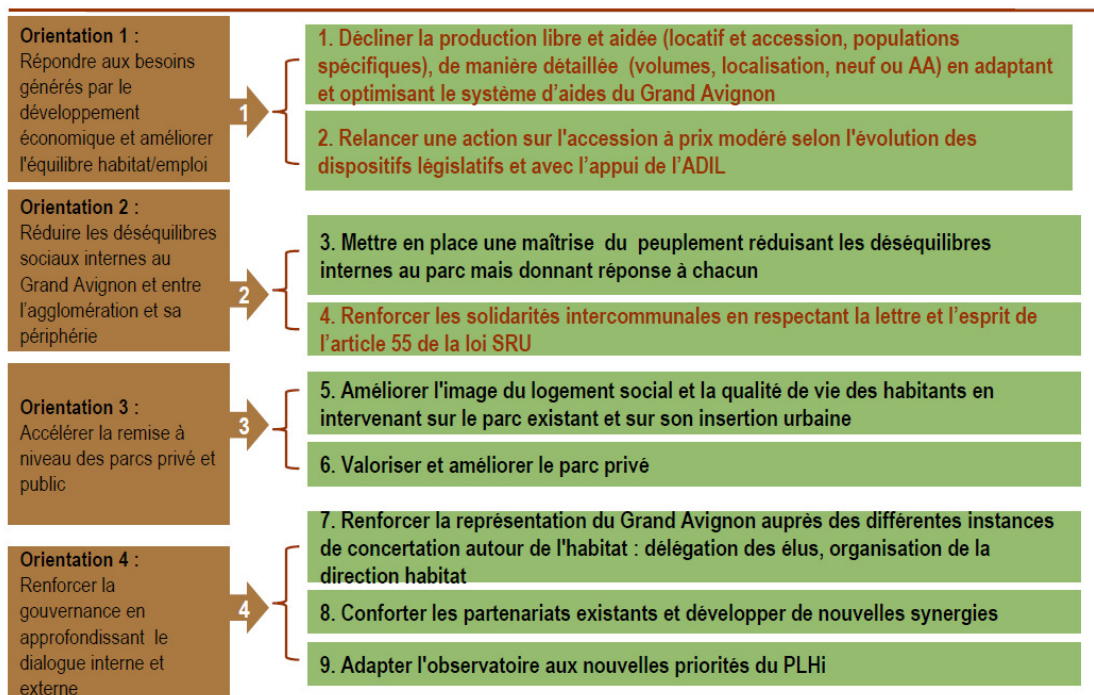
Revenu des ménages de 2 personnes habitant le Grand Avignon en 2007 et conditions d'accès au parc social et privé (appartement de 65/70m²) et au marché privé neuf (juin 2010)



Dernier élément de réflexion, obligatoirement inscrit dans le diagnostic PLH, l'évaluation du potentiel foncier. Celui-ci apparaît limité sur l'ensemble de la période mais plus particulièrement sur la première période triennale. Le bureau d'étude insiste également sur l'importance d'une production régulière sur la période pour ne pas déséquilibrer le marché immobilier.

L'objet de cet atelier s'inscrit principalement dans le **premier enjeu** repéré pour notre prochain PLH : **répondre aux besoins générés par le développement économique et adapter la production immobilière aux besoins locaux.**

Programme d'actions proposé



2^{ème} PLH du Grand Avignon – GTC – ArThemis - décembre 2010

10

Sur le thème de la production de logement, ces problématiques nouvelles amènent à :

- S'attacher à l'ensemble de la filière de production de logement et non plus seulement au logement locatif social ce qui se traduit pas une action intitulée "mieux orienter la production pour tenir les objectifs"
- Poursuivre l'action de l'agglomération sur le segment de l'accession à la propriété avec le souci de s'adapter au nouveau dispositif législatif PTZ+
- Et renforcer les solidarités intercommunales en étant actif dans le domaine de l'action foncière et de l'urbanisme règlementaire.

ACTION 1	Mieux orienter la production pour tenir les objectifs quantitatifs et qualitatifs
Contenu	Produire suffisamment sur le territoire : <ul style="list-style-type: none"> • en ciblant mieux la réponse aux demandes des actifs, notamment les jeunes et ceux à revenus moyens et modestes • pour limiter les déplacements domicile / travail • et assurer un développement plus respectueux de l'environnement Diversifier l'offre de logements pour assurer une meilleure fluidité des parcours résidentiels et adapter la production en s'appuyant sur l'observation du marché immobilier local <ol style="list-style-type: none"> 1. Décliner la production libre et aidée (locatif et accession, populations spécifiques), de manière détaillée (volumes, localisation, neuf ou AA) 2. Veiller à la régularité du rythme de production en suivant le passage à l'opérationnel 3. Adapter et optimiser le système d'aides du Grand Avignon (budget, subventions

- et garanties, moyens humains)
- 4. Définition d'une charte entre collectivités et opérateurs / aménageurs pour cadrer les négociations
- 5. Développer l'observation du marché immobilier local et les contacts avec les acteurs privés du marché immobilier, agir sur l'adéquation entre la production, les prix et les besoins locaux

ACTION 2 Relancer une action sur l'accession à prix modéré selon l'évolution des dispositifs législatifs et avec l'appui de l'ADIL

Contenu	<p>Développer l'accession sociale pour les ménages qui ne trouvent pas de solution dans le marché privé actuel</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mobilisation dans les dispositifs des produits de type : PSLA, lotissements communaux, PTZ ... 2. La production de ces produits passe par des opérations d'ensemble, un abaissement de la charge foncière, voire des coûts de viabilisation 3. Utilisation prudente des opportunités ouvertes par la vente HLM (nécessite l'information du Grand Avignon) 4. Suivre la production de logements en accession à coûts maîtrisés dans le cadre de l'observatoire (type, rythme de production, cible, prix, localisation ...)
----------------	--

ACTION 4 Renforcer les solidarités intercommunales en respectant la lettre et l'esprit de l'article 55 de la loi SRU

Contenu	<ol style="list-style-type: none"> 1. Préciser et mettre en œuvre une stratégie foncière assurant la continuité du développement de l'offre sur la durée, c'est-à-dire préparant dès aujourd'hui la réponse aux besoins de la décennie à venir, en extensions urbaines et surtout en renouvellement urbain. <ul style="list-style-type: none"> • Veille foncière active des communes et du Grand Avignon • Définition, adoption et mise en œuvre d'un programme intercommunal d'action foncière (actualisation régulière du recensement du potentiel foncier, définition de secteurs à enjeux stratégiques à l'échelle de l'agglomération et des communes ...) • Mise en œuvre sur les terrains maîtrisés d'opérations à maîtrise d'ouvrage publique de type : Lotissement communaux ou privés négociés, permis groupés négociés, Zone d'Aménagement Concertée ... avec intégration dans les PLU sur ces zones de schémas de principes d'aménagement qui prennent en compte les objectifs du PLH et des politiques de développement durable (mixité, densité, formes urbaines ...) 2. Pour mémoire : veiller à la régularité du rythme de production en suivant le passage à l'opérationnel afin d'anticiper la mobilisation du foncier utile 3. Poursuivre le soutien des projets Habitat des communes par le Grand Avignon 4. Répondre aux objectifs du PDALPD, suivre la mise en place par les communes du Schéma des gens du voyage, en programmant la mobilisation d'un foncier compatible, notamment en terme de charges foncières (aires d'accueil Le Pontet, Villeneuve les Avignon, Rochefort du Gard, les Angles) 5. Traduire dans les documents d'urbanisme les objectifs du PLHi, compatible avec le SCOT visant une utilisation rationnelle de l'espace : <ul style="list-style-type: none"> • Introduction commune dans les PLU sur la politique de l'habitat • Assemblage des PLU • Utilisation des outils réglementaires utiles à la mise en œuvre du PLH (emplacements réservés, secteurs de mixité sociale)
----------------	--

Débat

Comment assurer l'adéquation de l'offre de logements à la demande, notamment en matière de forme urbaine ? En clair : les ménages recherchent de préférence de l'habitat individuel alors que l'on préconise une certaine densité.

Effectivement, le SCOT préconise une certaine densité. L'agglomération ne dépasse pas une moyenne de 4 logements à l'hectare et le SCOT préconise 30 logements à l'hectare. Il est cependant possible de développer de l'habitat intermédiaire qui permet à la fois de garantir densité et intimité.

Dans le cadre du PLH on sait qu'il faut chercher une certaine densité pour équilibrer les opérations. Cette recherche de densité ne "supporte pas la médiocrité". Elle suppose de dépasser l'habituel clivage entre individuel et collectif et nos représentations sous forme de villas ou d'immeubles.

Le politique doit concentrer ses efforts sur l'espace public.

Les représentantes de l'Union des maisons françaises relèvent une évolution de la demande en faveur de formes urbaines plus denses. Elles constatent même que certains viennent à la maison individuelle parce qu'ils ne trouvent pas d'appartement, en tous cas pas dans leur budget.

L'ADIL constate que la majorité des demandes exprimées porte sur l'habitat individuel.

Mais une partie importante de la population reste fragile : avant même l'hypothèse du logement individuel, pour certains, la question reste celle d'avoir tout simplement un logement.

Le développement de l'habitat individuel, de plus en plus éloigné des pôles d'emploi et des services, entraîne ensuite d'autres difficultés liées à l'éloignement.

Par contre, la production sociale correspond bien aux besoins, les programmes neufs sont attractifs.

Pour réussir une opération et pour la faire accepter par la population, "il ne faut pas qu'il y ait un maillon faible dans la chaîne de production élu/architecte/bailleur".

Peut-on décréter la mixité ? il est souvent difficile de faire accepter un programme de logement social dans un tissu pavillonnaire.

Pour l'architecte intervenant sur Saint-Saturnin, il faut travailler sur de réels projets de quartier avec un devoir de densité, de qualité, et de mixité y compris dans les différentes fonctions que l'on y trouve en incluant des activités (commerces par exemple).

Le marché seul, non contrôlé, est un facteur d'exclusion. Il convient d'"augmenter la liberté des ménages" plutôt que de parler de mixité.

Il faut agir contre la ségrégation du territoire : ségrégation sociale, ségrégation par âge et selon la structure familiale.

Le lien entre les différentes thématiques de l'aménagement du territoire est souligné, notamment les questions de transport en commun.

Il est rappelé que trois communes sont en constat de carence c'est-à-dire qu'il convient d'y concrétiser les projets de logements sociaux.

L'importance de convertir tous nos POS en PLU est soulignée. L'utilisation des différents dispositifs réglementaires comme la majoration de COS est importante pour la bonne réalisation des opérations et leur équilibre financier.

Définir une charte entre collectivités et opérateurs/aménageurs ?

Qu'il s'agisse de s'adresser aux communes pour mieux expliciter les objectifs du PLH ou aux opérateurs pour bien afficher les orientations souhaitées de la production, le principe d'une charte est apprécié.

Comment poursuivre le financement de l'accession à la propriété ?

Une profonde réforme est en cours avec le PTZ+, le pass-foncier n'existera plus. Néanmoins la poursuite d'une action sur l'accession à la propriété contribue à orienter la production privée.

Il paraît intéressant d'utiliser ce type d'action pour continuer à orienter la production sur des formes d'habitat dense.

Les différents publics ?

L'importance de l'action vers les jeunes est rappelée.

Mais il convient aussi d'avoir en tête le vieillissement de la population qui impose une adaptation des constructions.

2^{ème} PLH : Ateliers 1^{er} décembre 2010

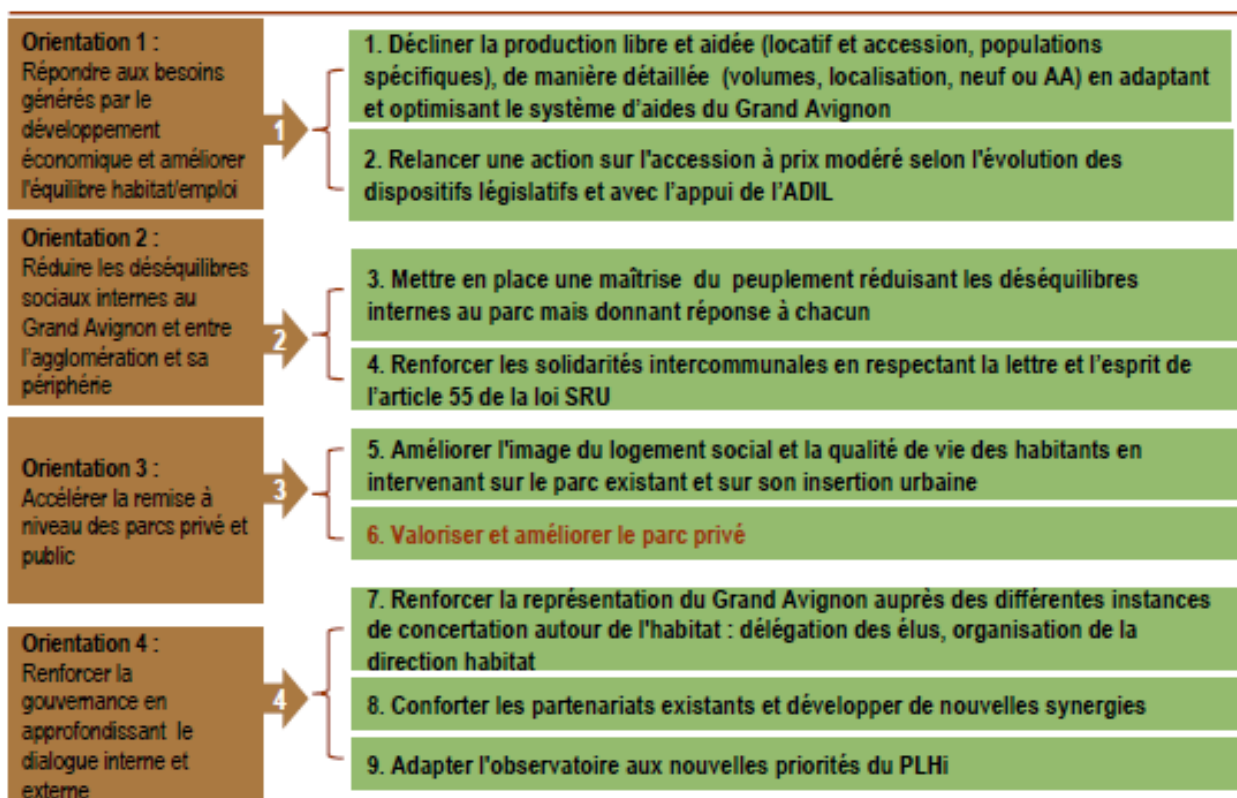
Atelier n° 3 : Accélérer la remise à niveau du parc privé existant

Ces ateliers sont destinés à travailler sur la déclinaison des actions qui seront proposées aux élus du Grand Avignon. Ils sont ciblés sur les problématiques nouvelles introduites par le diagnostic du deuxième PLH.

Ce atelier est présidé par Pascal Grosjean, adjoint en charge de l'urbanisme à Caumont.

L'intervention sur le parc privé s'inscrit dans la troisième orientation proposée pour notre deuxième PLH qui préconise d'accélérer la remise à niveau des parcs privé et public. La question du parc public a été traitée dans l'atelier du matin.

Programme d'actions proposé



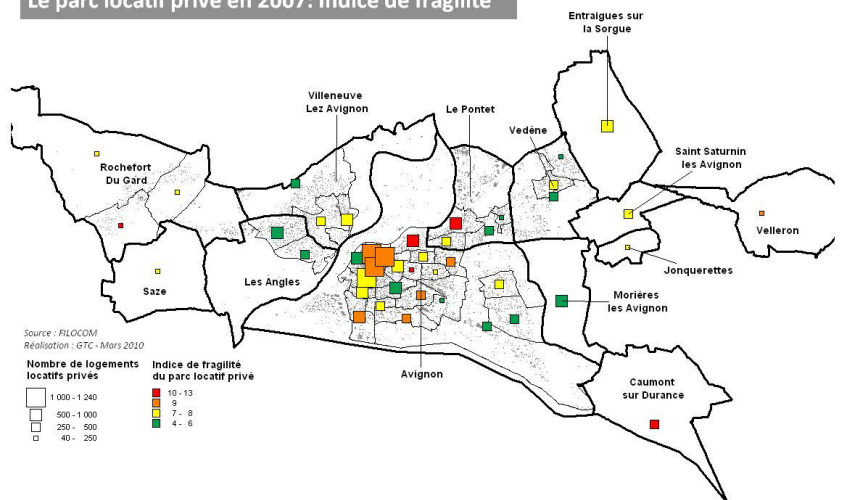
Le **diagnostic** a fait apparaître que la marge de manœuvre foncière est peu importante pour la production nouvelle : s'occuper de l'existant est d'autant plus important car cela peut constituer un potentiel pour augmenter le nombre de logements sociaux.

Des fragilités apparaissent dans le parc privé.

Cette fragilité a été approchée à l'aide des données FILOCOM qui permettent d'analyser suroccupation, revenus, et composition des ménages. La population d'un peu plus du tiers du parc locatif privé apparaît ainsi en situation potentielle de fragilité.

Si on se concentre sur l'état des logements, le parc potentiellement indigne représenterait 10% du parc privé et même 20% de l'offre locative sur Avignon. Il est plutôt orienté sur les propriétaires occupants à la périphérie notamment sur Caumont, Le Pontet, Entraigues, Jonquerettes ou encore Saze

Le parc locatif privé en 2007: Indice de fragilité



Les indices de fragilité de Filocom, du cadastre et de l'Insee sont sans doute surévalués, d'après les enquêtes et tests en réel menés finement sur les ilots de terrain, par l'Opah par exemple. Certains travaux de réhabilitation ne sont pas déclarés par peur d'augmentation de la taxe foncière, idem des locations pour échapper à l'augmentation des impôts. Les enquêteurs se trouvent aussi de plus en plus souvent devant des immeubles fermés avec digicode et refus d'ouverture par les occupants. Toutefois les indices de fragilité restent forts, ce dont les maires n'ont pas toujours conscience : ils pensent que dans le parc privé tout va bien.

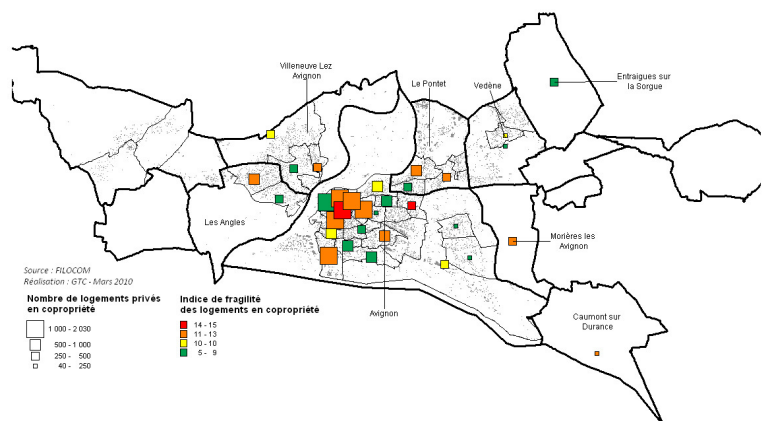
Les copropriétés sont à surveiller

Le parc de copropriété représente à peu près un tiers du parc total de logement (24 000 environ sur 75 000). Plus de la moitié du parc de copropriétés, soit 12 000 logements, apparaît en situation potentielle de fragilité.

Entre 1999 et 2007, le parc locatif privé existant a fortement progressé, dans des copropriétés qu'il conviendra de suivre. Il y apparaît déjà des phénomènes de vacance et la proportion de locatif est extrêmement élevée. Ce sont pour beaucoup des logements acquis sous forme de produits défiscalisés.

Ce parc locatif privé peut concurrencer le parc social quand les bailleurs sont contraints de baisser les loyers pour que les logements ne soient pas vacants.

Les copropriétés en 2007: Indice de fragilité



Réforme de l'ANAH

Les aides de l'ANAH évoluent fortement, elles sont recentrées sur les propriétaires occupants, en grandes agglomérations, en situation d'habitat indigne, insalubre, indécent. Les taux d'aides ont baissé. Il est créé un fonds d'aide à l'amélioration thermique, qui peut être attribué dans le cadre d'un contrat local avec les collectivités.

Les contrôles (diagnostics préalables, justificatifs de handicap) seront plus exigeants et compliqués.

Au-delà de la réforme, la TVA et la fiscalité restent intéressantes pour les bailleurs.

Devant ces évolutions, un accompagnement social des locataires sera nécessaire pour rassurer les bailleurs.

Intervenir sur l'habitat ancien ? sous quelle forme ?

Un PIG interdépartemental est évoqué et paraît possible.

Sur la COVE, le PLH date de 2007. La COVE commence à s'occuper de l'habitat privé avec, selon les territoires, une OPAH multisite ou un PIG. La CCPRO mène quant à elle une étude sur les centres anciens. Une action particulière est prévue sur Sorgues où une copropriété va être rachetée par la commune qui la rétrocèdera à une SEM.

Le Conseil Général a deux systèmes d'aide à la pierre dans le cadre d'un PIG dont un doit faire l'objet d'un avenant pour s'adapter à la réforme de l'ANAH. Le Conseil Général de Vaucluse ne s'est pas encore occupé de précarité thermique, il appuie les OPAH, il va s'occuper de l'habitat indigne. Il devrait s'articuler avec les orientations du nouveau PLH (vacance, précarité ?).

Le Conseil Général conduit actuellement un PIG dont l'objectif est de 150 logements, qui prévoit une veille et un accompagnement social pour sécuriser les bailleurs.

Sur le parc privé ancien, Saint Saturnin est beaucoup intervenu mais, vu le manque de moyens, la commune va devoir cibler ses interventions.

Vedène s'efforce de créer du logement social à la fois dans un quartier nouveau, mais aussi dans le centre ancien avec un périmètre d'étude en partenariat avec l'EPF. Il existe une opération « façades ». La commune connaît mal son patrimoine ancien, si des interventions sont nécessaires, elle aura besoin d'une aide forte de l'agglomération. La commune vient de passer le seuil des 10 000 habitants mais reste concerné par la PIG PST car elle est en constat de carence.

La commune doit engager une enquête avec des étudiants sur les besoins en stationnement, elle suggère d'y adjoindre un volet "besoins en logement".

Entraigues a connu quant à elle un fort développement depuis 30 ans. Le centre ancien est réduit. Une opération façades se déroule depuis 12 ans. La commune attend les orientations du Grand Avignon pour intervenir sur l'ancien.

Caumont reconnaît qu'il y a du travail à faire sur la vacance et l'insalubrité : beaucoup de travaux sont faits au rabais par les propriétaires.

Agir sur la vacance et l'insalubrité ?

Habitat indigne :

Dans le Gard, une commission multipartenariale a été constituée. Elle est aidée par une MOUS, qui comprend deux opérateurs, un pour le diagnostic technique du logement, un pour le diagnostic social.

Les locataires sont de mieux en mieux informés et engagent plus de démarches contre les propriétaires. Mais 9 fois sur 10 ceux-ci sont simplement impécunieux. On en arrive rarement aux travaux d'office ou à la fermeture du logement, mais les travaux menés par les propriétaires se font au rabais, avec difficulté de relogement (normalement obligatoire) pendant les travaux.

Problèmes de repérage des situations :

La DDASS a peu de moyens et perd du temps quand elle est sollicitée pour un simple dégât des eaux qui peut être résolu par une assurance.

Elle préfère intervenir après signalement de services formés : bureaux d'hygiène des communes, travailleurs sociaux, infirmières à domicile, aide-ménagères, CAF (compétence sur la « non décence »).

Vacance

Les meilleurs agents de repérage sont les facteurs, les agents EDF, la police municipale, les CCAS. Limoges et Carpentras se sont penchés sur les logements en centre ancien rendus inaccessibles par les commerces de pied d'immeuble, par des démarches systématiques auprès des commerçants.

Les relogements

Les relogements sont compliqués par le manque d'appartements relais, et par la lourdeur de l'accompagnement social nécessaire : problème au voisinage, dégradation des logements, problèmes psychiatriques ...

Dans le cadre de l'OPAH d'Avignon on se trouve parfois devant des situations où les familles, même en procédure DALO, refusent un relogement à cause d'une couleur de peinture, un changement de quartier ...

Le Réseau technique interrégional de lutte contre l'habitat indigne Paca-LR organise une journée de formation sur les copropriétés dégradées en quartier ancien.

Questions de copropriétés ?

Le CUCS souhaite travailler sur les copropriétés dégradées ou en voie de dégradation (Cité Joffre au Pontet ...). Il convient de s'appuyer plus sur l'associatif : associations de locataires, syndicats de copropriétés ...

Attention de ne pas créer des besoins si les moyens ne suivent pas. Pourtant veiller et intervenir rapidement coûte moins cher que des plans de sauvegarde. Ex : veiller sur les résidences défiscalisées sera moins cher que d'attendre qu'elles deviennent des copropriétés dégradées.

Les produits investisseurs ne sont pas adaptés à la demande. Souvent trop chers, vacants. Les propriétaires les gardent 9 ans pour la défiscalisation, puis essaient de vendre : donc sont peu enclins à entretenir les logements.

Les organismes HLM pourraient-ils les racheter en acquisition améliorée ? Bonne solution, mais avec la difficulté de se retrouver en copropriété, car ils pourront difficilement acheter une entrée ou un bâtiment entiers.

Efficacité énergétique ?

Le Conseil Général gère un Fonds Energies : 6 000 dossiers par an ... Il complète le FSL, le fonds impayés, les tarifs sociaux de l'énergie.

La Région PACA s'est penchée sur tous les sujets touchant à l'habitat ancien (Opah, précarité ...). Elle est aujourd'hui très investie sur les questions énergétiques.

L'espace info énergie EIE du Grand Avignon travaille avec l'OPAH pour les personnes dont le logement vient d'être réhabilité. Il travaille également avec l'OPH sur le suivi des consommations de ménages volontaires, et la sensibilisation aux gestes d'économie d'énergies.

Avec le Conseil Général, l'association a suivi 30 ménages dans le Nord Vaucluse et doit prochainement former les travailleurs sociaux du Conseil Général sur ces thèmes.