

UNE BELLE JOURNÉE

Le compte-rendu du séminaire PLH du 1^{er} avril 2010

FICHE
8

Après la phase de procédure, et notamment la délibération officielle de lancement prise le 13 octobre 2009 par notre conseil communautaire, l'élaboration de notre deuxième PLH est rentrée dans une phase plus partenariale avec le séminaire du 1^{er} avril.

Une journée rassemblant les acteurs du logement de notre territoire. Témoin de la bonne mobilisation obtenue après cinq d'ans d'animation, plus de cent personnes sont venues écouter et échanger : 104 exactement !

Une journée introduite par Joël Gra-

nier, Vice-Président délégué au PLH, qui a rappelé l'objectif : « **partager, ensemble, sur notre vision du territoire de manière à repérer les principaux enjeux qui nous permettront de peser positivement sur l'avenir de notre politique de l'habitat** ».

Autour du diagnostic en cours de réalisation par le bureau d'étude GTC, Guy Taïeb Conseil, chacun a pu faire part de ses réflexions sur les différents thèmes évoqués : parc social, parc privé, urbanisme et foncier, et besoins spécifiques.

Après les ateliers, le buffet de midi a permis de multiplier les échanges et

de se connaître sous un aspect convivial; avant d'apprécier la présentation du PLH de Nice par Dominique Estrosi-Sassone, élue en charge de l'habitat à la communauté urbaine Nice Côte d'Azur, extrêmement dynamique et persuasive.

Ensuite, ont été présentées les synthèses des quatre ateliers. L'après-midi s'est conclue par une intervention de notre Présidente Marie-Josée Roig qui a rappelé que « **c'est en grande partie le logement qui détermine l'équité de notre modèle social et la qualité de vie de nos concitoyens.** »



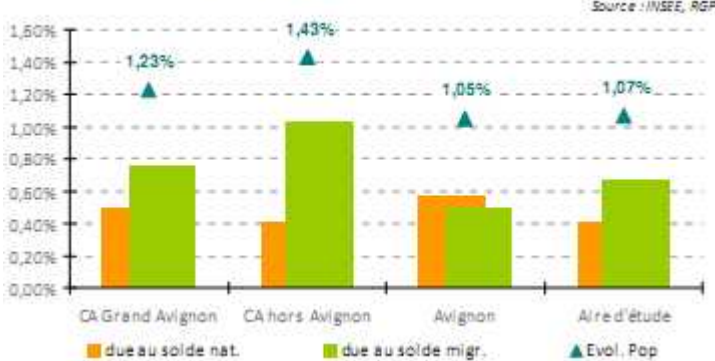


Quel contexte ?

Un rapide état des lieux en préalable au débat

La croissance démographique s'est accélérée mais elle est différenciée entre Avignon et sa périphérie : des jeunes en âge d'étudier sur Avignon, des familles constituées sur les autres communes.

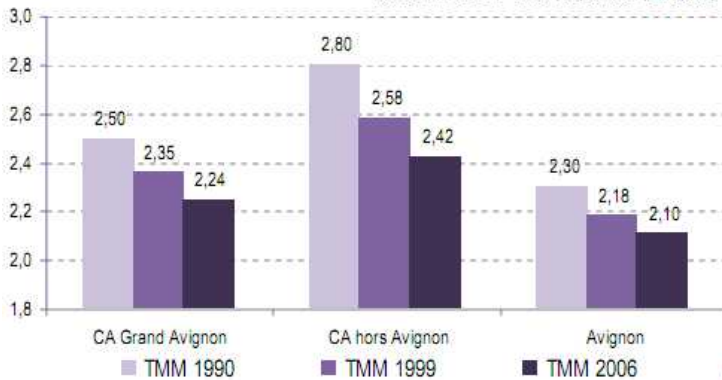
Variation annuelle de la population entre 1999 et 2006



L'indice de jeunesse est dans la moyenne nationale, mais néanmoins en baisse. Cette baisse va se poursuivre mécaniquement avec l'arrivée des générations du baby boom à l'âge de 60 ans. La taille moyenne des ménages a fortement baissé mais reste très variable d'une commune à l'autre.

Evolution de la taille moyenne des ménages

Source : INSEE RP 2006 (exploitation principale)

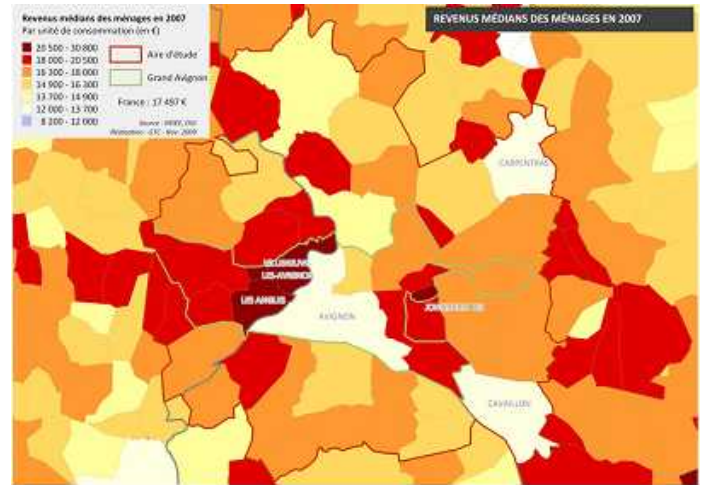


On constate un développement économique important avec une ville centre qui polarise les emplois et une périphérie dont le rôle se renforce

	Nombre d'emplois 2006 (public + privé)	Taux d'emploi 2006	Taux d'emploi 1999
CA Grand Avignon	83 914	1,24	1,22
CA hors Avignon	25 168	0,72	0,67
Avignon	58 745	1,81	1,82
Aire d'étude	174 602	1,08	1,07
Vaucluse	211 132	1,03	1,03
Bouches-du-Rhône	755 778	1,03	1,03
Gard	231 077	0,92	0,94

Source : INSEE RGP

Le principal point de fragilité est le revenu des ménages avec des ressources très faibles sur la ville centre.



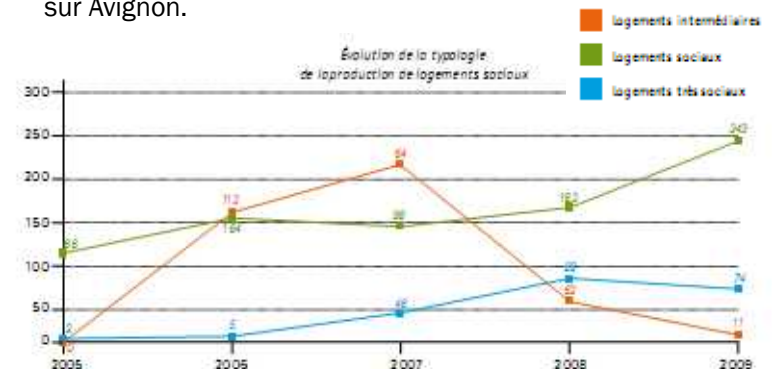
Le marché immobilier est relativement moins tendu que sur le reste de la région PACA. Le rythme de construction de logement s'est intensifié, ce rythme soutenu reste à confirmer dans l'avenir. La production de logements s'est également diversifiée mais ne suffit pas à répondre aux besoins générés par le développement économique.

Evolution de la construction neuve de 1988 à 2006 sur le territoire du Grand Avignon - Répartition entre individuel et collectif (moyenne triennale glissante)

Source : MEDDAT, Sitatel



Le premier PLH s'est quant à lui bien calé sur l'objectif de construction de 1200 logements par an, comprenant 270 logements sociaux. Ces objectifs sont atteints à 90% sur cinq ans avec cependant une localisation encore marquée sur Avignon.



Les ateliers

Gens du voyage, jeunes actifs et en formation, personnes âgées et handicapées : l'offre dédiée suffit-elle ? comment se coordonnent les dispositifs ?

Sous-occupation
Accompagnement
Complexité
Spécifique
Dispositifs Handicap
Territorialisation
Jeunes

En matière d'hébergement d'urgence et temporaire, l'état des lieux fait apparaître des capacités existantes, mais dont il faut étudier la territorialisation de manière à bien cibler les publics et pour les-

quels se pose la question de l'accompagnement social, garant de la réussite des dispositifs et de l'accès au logement autonome.

Le thème des attributions a été abordé sous l'angle de la sous-occupation des grands logements mais également de l'adaptation au handicap. A ce titre, des réflexions sont ouvertes sur le devenir des grands logements réalisés en diffus et dont le taux de rotation est insuffisant.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage est bien avancé mais ce sujet ouvre de nouveaux questionnements sur la sédentarisation notamment.

Côté jeunes, il apparaît que le public « jeunes travailleurs » est insuffisamment ciblé par les dispositifs.

Au vu des différentes problématiques balayées au cours de cet atelier, trois points forts sont venus conclure les échanges :

- ➔ L'ensemble des nombreux dispositifs offre finalement peu de lisibilité, pour les professionnels eux-mêmes et a fortiori pour les publics concernés; les financements et montages d'opérations sont tout aussi complexes.
- ➔ Le partenariat doit être garant d'une meilleure lisibilité et efficacité des dispositifs.
- ➔ Enfin, la connaissance des besoins, des pratiques, des circuits doit être améliorée.

Urbanisme et foncier : quelle maîtrise locale ? comment aller plus loin ? avec quels outils ? quel rôle de l'agglomération en appui aux communes ?

Le PLH s'inscrit dans le cadre plus large du SCOT en cours d'élaboration: 31 000 habitants supplémentaires sont prévus à l'horizon 2010 dont 25 300 sur le territoire du Grand Avignon.

Le SCOT préconise des densités de 15 à 100 logements à l'hectare selon les types de communes. Ce nombre de logements à l'hectare n'est que théorique. Au delà des chiffres de densité, c'est la forme urbaine et l'insertion dans l'environnement qui est à prendre en compte.

Le document actuel traduit réellement la tache urbaine

SCOT
PLU EPF
outils densité
foncier

de chaque commune, dans laquelle on doit essayer de mettre 90% des futurs logements.

Le SCOT a l'objectif de ramener les populations dans les coeurs urbains. Les objectifs et les actions du PLH devront être territorialisés par commune.

Pour que le PLH soit opérationnel, il faut définir et mettre en oeuvre une stratégie foncière à l'échelle de l'agglomération qui se décline dans chaque commune au travers de son PLU. Les différents outils d'action foncière et urbaine ont été évoqués avec l'exemple de nos communes (voir la fiche 6 du guide du PLH)

Il apparaît qu'aujourd'hui, les communes ont des documents opposables anciens mais les révisions sont en cours. Leur PLU devra être compatible avec les PLH dans un délai de trois ans. L'approbation de leur PLU permettra :

- ➔ à la fois de développer les outils en faveur du logement social, sachant qu'ils sont d'autant plus efficaces qu'ils sont combinés,
- ➔ et de mieux gérer les phénomènes de densification en combinant morphologie urbaine, fonctionnement des espaces, stationnement, réseaux, équipements publics, ... éléments que l'on peut traduire dans la mise en place de projets urbains.

En parallèle, il convient véritablement de mettre en place des politiques foncières, pour lesquelles il existe notamment l'outil EPF.

Comment développer et améliorer l'offre locative sociale ? Quels besoins ? Quels enjeux pour chaque commune ? Comment produire ? Quels enjeux pour la requalification du parc ?

En matière d'appui à la production il apparaît une volonté partagée d'affiner les règles d'intervention de l'agglomération et de développer une politique conforme aux orientations du PLH.

Ainsi, tous les dispositifs favorables au développement durable : mixité, densité, énergies renouvelables, BBC pourraient être appuyés par des incitations financières. Rappelons qu'une aide complémentaire existe déjà en la matière et que l'Etat majore ses aides sur des critères environnementaux.

Le financement PLS est montré du doigt car peu adapté aux besoins locaux.

Enfin, les aides peuvent également contribuer à la redistribution, notamment spatiale, de la production.

Il conviendrait également de définir nos modalités d'action sur le parc existant.

Produire sociaux
locatifs Diversifier
Politique Réhabiliter
LLS Besoins
Territorialiser
Logements

➔ Les ateliers

Comment produire et améliorer un habitat privé qui réponde aux préoccupations sociales, environnementales et économiques des habitants de l'agglomération ?

Energies Accession Immobilier Insalubrité Privé ANAH Pass-Foncier Propriété

Marchés immobiliers et accession à la propriété ont été longuement abordés dans la première partie de la réunion.

La production a sensiblement suivi l'objectif PLH qui était fixé à 1200 logements par

an. On constate cependant une forte amplitude liée principalement à la part des grosses opérations lancées sur Avignon et des produits défiscalisés.

L'analyse des revenus fait apparaître une superposition entre le marché du PLS et le marché privé et l'accession.

L'accession à la propriété est possible pour un ménage à partir de trois SMIC avec un apport de 20%, on ne peut donc parler d'accession sociale. Le dispositif pass-foncier permet de ramener ce seuil à environ deux SMIC pour un couple avec deux enfants. Des incertitudes sur la poursuite du pass-foncier existent aujourd'hui. En l'état, ce dispositif apparaît comme extrêmement intéressant pour notre territoire.

La deuxième partie de l'atelier a été consacrée au parc ancien. L'exemple de Saint-Saturnin exprime tout l'intérêt du soutien à la réhabilitation privée en permettant la création d'une offre locative sociale en diffus. La DDASS, maintenant intégrée à la nouvelle ARS, agence régionale de santé, a poursuivi sa sensibilisation aux questions d'insalubrité.

En matière de performance énergétique la thermographie aérienne a été évoquée comme outil de sensibilisation du public.

Bilan de la journée : une ambiance très sympathique et des ateliers très dynamiques, une forte mobilisation tant des élus que des partenaires, une bonne organisation générale avec de nombreux appuis internes et externes qui ont permis de gérer l'important volume de travail que génère une telle journée, un bureau d'étude qui offre un excellent appui pour les réflexions, par sa qualité d'écoute et sa forte expertise, et des réflexions qui ont permis de balayer les principaux sujets et de bien esquisser les enjeux de notre projet à venir.

Ce document est un simple résumé des présentations et débats qui se sont déroulés le 1er Avril. L'ensemble des éléments traités dans les ateliers et au cours de cette journée permet d'enrichir le diagnostic et de mieux pointer les enjeux du territoire.

En complément, les présentations projetées ce jour là sont disponibles dans les pages PLH de notre site internet :

<http://www.grandavignon.fr/>
onglet politique de la ville et habitat
... programme local de l'habitat
rubrique « élaboration du deuxième PLH »

➔ Et après ?

Créé par la loi du 7 janvier 1983, le PLH a vu son sens et sa portée se renforcer au fil des législations. Depuis le précédent PLH adopté en 2004, ce dispositif est de plus en plus opérationnel. Le PLH est un document global qui cadre, pour six ans, l'ensemble de la politique de l'habitat de l'EPCI.

Notre premier PLH arrive à terme fin 2010. Le prochain couvrira la période 2011-2016.

A partir de septembre 2010 la concertation avec les élus et les partenaires va être relancée autour de la définition des enjeux et des actions à venir.

Les différentes étapes du PLH et organisation des comités de suivi

Lancement du PLH (2 mois)		Principales réunions
1. Réalisation du diagnostic (4 mois)	Pré diagnostic et bilan du PLH	Atelier PLH
	Rencontre des communes et des professionnels et partenaires	
	Approfondissement thématiques	
	Séminaire du 1er Avril	Journée PLH
	Finalisation du diagnostic	
2. Définition des orientations (2 mois)	Définitions des orientations qualitatives et scénarii quantitatifs	Atelier PLH Commission PLH
	Validation et choix du scénario définitif	Bureau communautaire
3. Définition du programme d'actions (3 mois)	Préparation des fiches actions	2 Ateliers PLH
	Tables rondes / Ateliers PLH	Commission PLH
	Validation des fiches actions	Bureau communautaire
Validation du projet PLH		Conseil communautaire

FICHE 8
Page 4

POLITIQUE
DE LA VILLE
ET HABITAT

grand
avignon
communauté d'agglomération

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 - contact@agglo-grandavignon.fr

www.grandavignon.fr