

2eme Programme Local de l'Habitat

1

Atelier 2 :

**Orienter efficacement
la production de logements**

1 décembre 2010

POLITIQUE
DE LA VILLE
ET HABITAT

**grand
avignon**

communauté d'agglomération

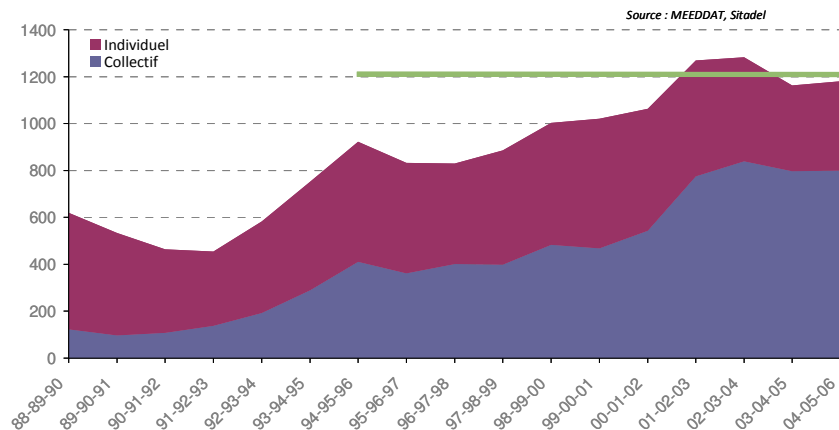
GUY taïeb
conseil
POLITIQUES LOCALES ET HABITAT

Ar Themis •
Ville et habitat

Ateliers du 2nd PLH 1 décembre 2010

Un rythme de construction qui s'est intensifié pour se stabiliser autour de 1 200 logements/an

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



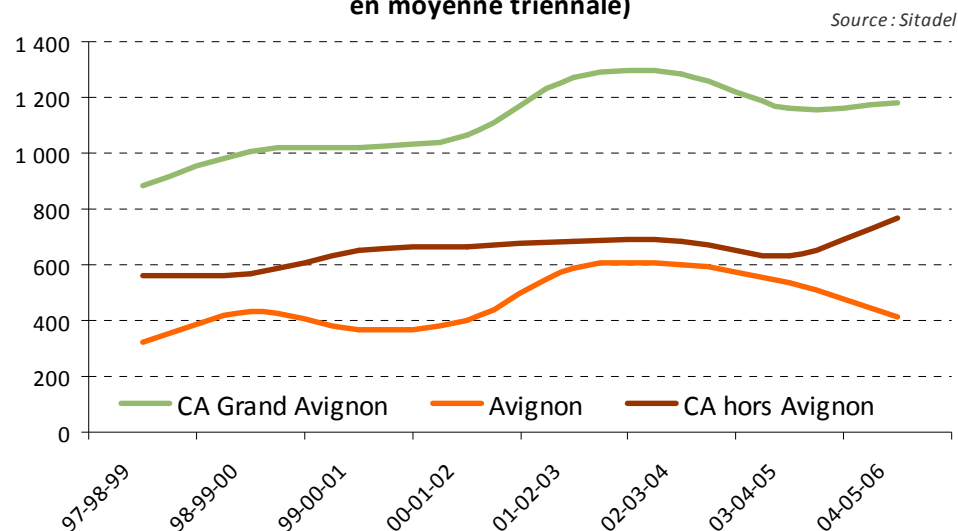
Objectif PLH :
1200 logements par an

Indice de construction
1999-2005
(nb logements / an / 1000 hab.)

CA Grand Avignon	6,27
CA hors Avignon	7,54
Avignon	5,13
PACA	4,82
Languedoc-Roussillon	7,71
France métropolitaine	4,96

Source : Sitadel, INSEE RGP

Evolution de la construction neuve (logements commencés en moyenne triennale)

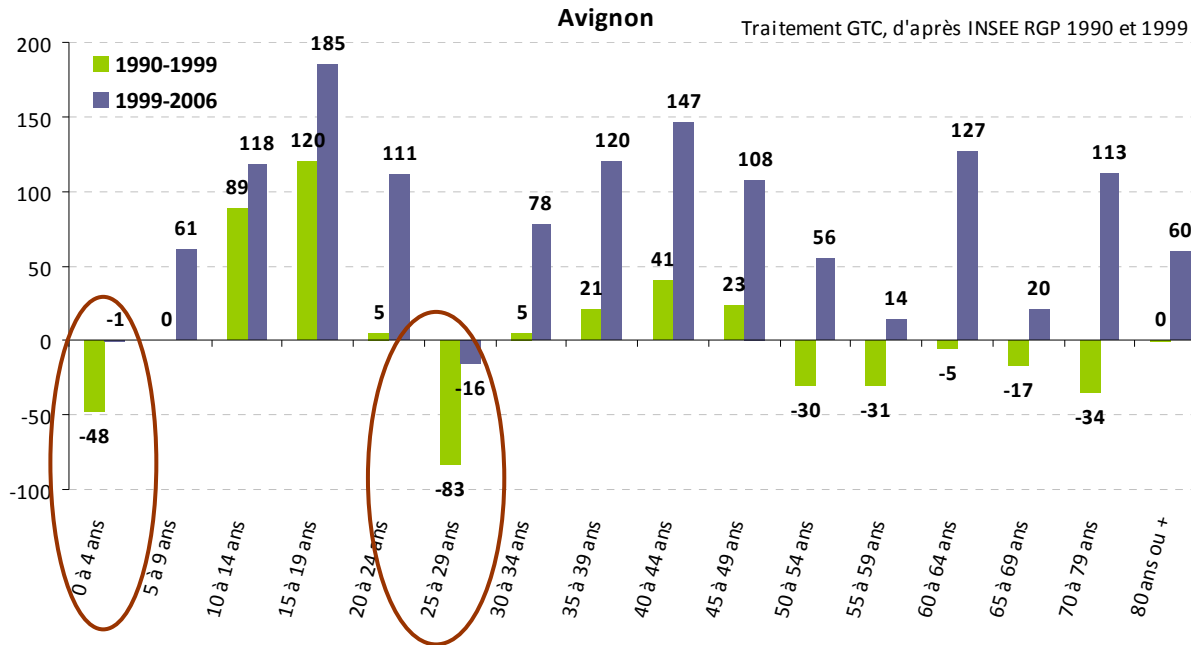


Logements commencés	97-98-99	98-99-00	99-00-01	00-01-02	01-02-03	02-03-04	03-04-05	04-05-06
CA Grand Avignon	885	1 003	1 020	1 063	1 269	1 282	1 163	1 181
Avignon	325	433	368	398	585	597	533	416
CA hors Avignon	560	570	653	665	683	685	629	765

Source : Sitadel

Une attractivité qui se renforce nettement sauf sur les jeunes ménages

Solde migratoire annuel par tranche d'âge 1990-1999 et 1999-2006 - Grand



A l'échelle du Grand Avignon :

→ Une accélération de la croissance démographique, en lien avec la reprise de la croissance sur Avignon

→ Une amélioration des apports migratoires centrée sur les familles avec enfants et les personnes âgées

→ Mais un déficit migratoire sur les jeunes couples et les jeunes familles

Les chiffres clés : Solde migratoire annuel

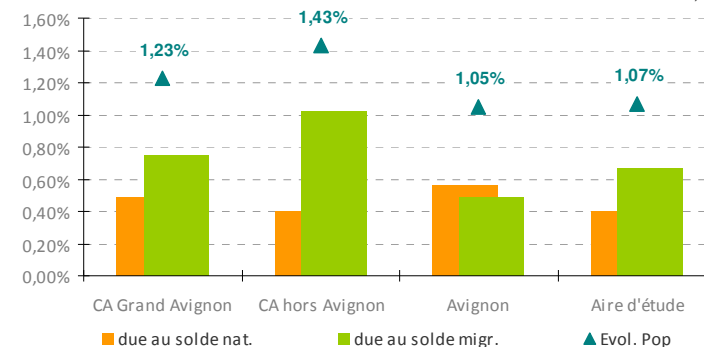
82/90 : + 430/an dont — 750 sur Avignon

90/99 : + 70/an dont — 570 sur Avignon

99/06 : + 1.250/an dont + 440 sur Avignon

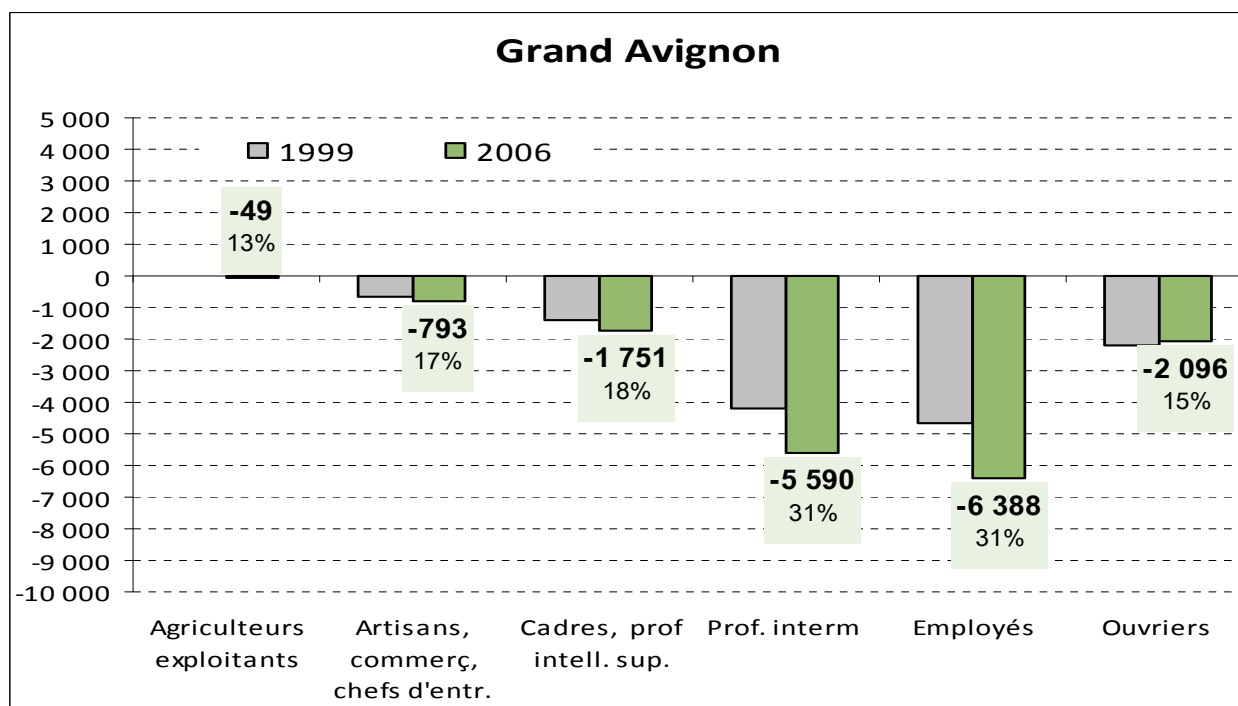
Variation annuelle de la population entre 1999 et 2006

Source : INSEE, RGP



Un déficit résidentiel qui s'est accentué ces dernières années

Ecart entre le nombre d'actifs résidents occupés et le nombre d'emplois offerts selon les CSP en 1999 et en 2006



Mode de lecture :

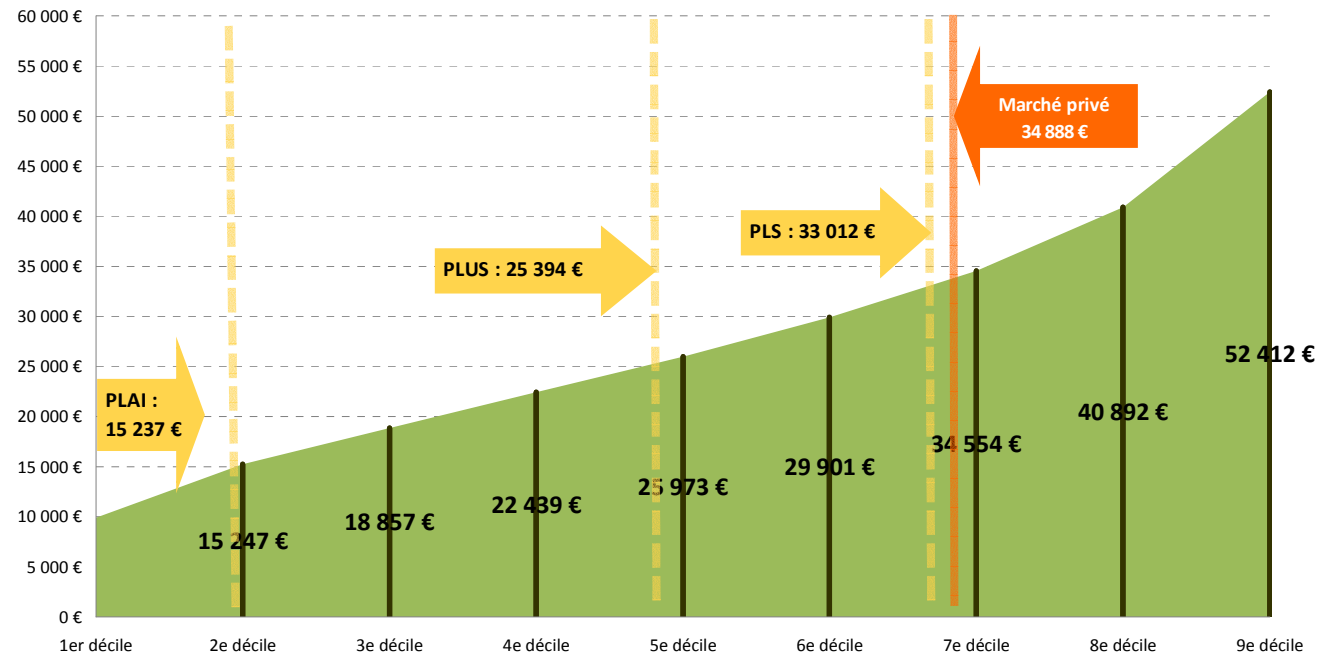
pour les professions intermédiaires, le nombre d'actifs résident est inférieur de 5590 au nombre d'emplois présents. Cela correspond à 31% du nombre d'actifs occupés de professions intermédiaires résidant dans l'agglomération

- L'analyse des écarts met en lumière que le Grand Avignon dans son ensemble est déficitaire pour toutes les catégories socio-professionnelles (CSP).
- Ce sont les employés, les professions intermédiaires et dans une moindre mesure les ouvriers et les cadres qui travaillent dans l'agglomération mais habitent en dehors.

Un marché privé accessible à 25% des ménages de 4 personnes

Simulation d'investissement	Appartement 2/3 pièces dans l'ancien
Prix moyen /m ² hab	2 043 €
Surface moyenne	67,5
Prix d'achat	137 903 €
"Frais de Notaire " (8% dans l'ancien)	11 032 €
Frais divers (5%) (déménagement, travaux d'embellissement)	6 895 €
Total achat	155 830 €
Apport initial	10%
Taux d'intérêt	4,30%
Durée	20
Remboursement mensuel	872 €
Coût annuel	10 466 €
Part des revenus	30%
Revenus déclaratifs correspondants	34 888 €

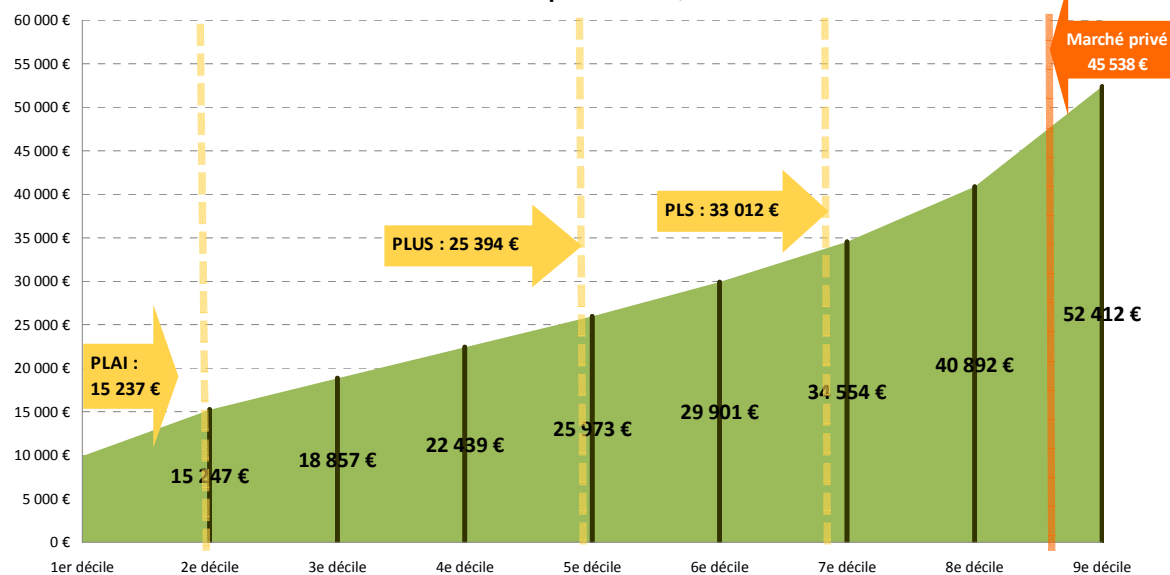
Revenu des ménages de 2 personnes habitant le Grand Avignon en 2007 et conditions d'accès au parc social et privé (appartement de 65/70m²) (juin 2010)



Un marché privé accessible à à peine 10% des ménages de 2 personnes

Simulation d'investissement	Appartement neuf 3 pièces
Prix moyen /m ² hab	3 000 €
Surface moyenne	60
Prix d'achat	180 000 €
"Frais de Notaire" <i>(8% dans l'ancien)</i>	14 400 €
Frais divers (5%) <i>(déménagement, travaux d'embellissement)</i>	9 000 €
Total achat	203 400 €
Apport initial	10%
Taux d'intérêt	4,30%
Durée	20
Remboursement mensuel	1 138 €
Coût annuel	13 662 €
Part des revenus	30%
Revenus déclaratifs correspondants	45 538 €

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)



POTENTIEL FONCIER POUR L'HABITAT A L'HORIZON DU PLH

	Communauté d'agglomération	Avignon	reste Grand Avignon
projets identifiés à l'horizon du PLH			
Surfaces en ha	231	64	167
Nb de logements envisagés	5396	2129	3267
Densité - logts/ha	23	33	20
Court terme (mis en chantier d'ici 3 ans 2011-2013)			
Surfaces en ha	110	25	85
Nb de logements envisagés	2403	931	1473
Densité - logts/ha	22	37	17
Moyen terme (mis en chantier entre 2014 et 2016)			
Surfaces en ha	121	39	82
Nb de logements envisagés	2993	1198	1795
Densité - logts/ha	25	31	22
sans projets identifiés à l'horizon du PLH			
Surfaces en ha	73	0	73
Nb de logements estimés*	1 915	0	1 915
Court terme (mis en chantier d'ici 3 ans 2011-2013)			
Surfaces en ha	15	0	15
Nb de logements estimés*	493	0	493
Moyen terme (mis en chantier entre 2014 et 2016)			
Surfaces en ha	58	0	58
Nb de logements estimés*	1 421	0	1421
<i>* sur hyp densité SCOT</i>			
Total/ an logts envisagés et estimés*	1 218	355	864
dont Court terme (mis en chantier d'ici 3 ans 2011-2013)			
	965	310	655
dont Moyen terme (mis en chantier entre 2014 et 2016)			
	1 471	399	1 072

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

des disponibilités foncières limitées

- ➔ un potentiel foncier mobilisable pour l'habitat à l'horizon du PLH qui apparaît un peu limité sur 2011-2016, laissant peu de marge aux aléas du passage à l'opérationnel,
- ➔ un potentiel court terme insuffisant, probablement en lien avec la durée des procédures de révision des documents d'urbanisme en cours,
- ➔ un rythme de production envisagée demandant à être mieux régulé afin d'alimenter le marché dans la régularité et sans à-coups brutaux à la hausse ou à la baisse,
- ➔ un enjeu fort de passage à l'opérationnel pour les projets envisagés.

Quelles orientations pour le nouveau projet intercommunal ?

CONSTATS

Une accélération de la croissance démographique mais faible attractivité du Grand Avignon pour les jeunes couples

Une dynamique économique soutenue mais qui ne contribue pas à réduire la forte hétérogénéité des revenus au sein de l'agglomération

Un rythme de production qui s'est intensifié mais une offre en logement en partie inadaptée aux emplois proposés dans les communes du Grand Avignon

Un potentiel foncier mobilisable à l'horizon du PLHi trop limité pour accompagner le développement et inégalement réparti sur le territoire

Une population encore jeune mais une accentuation du vieillissement notamment en périphérie

Une concentration localisée des populations en difficulté et une demande toujours forte notamment de la part de ménages en situation fragile (sortie d'hébergement, jeunes, ...)

Un parc de logements sociaux très présent sur Avignon, mais inégalement réparti, et encore insuffisant à la périphérie

ENJEUX ET ORIENTATIONS

1 - Répondre aux besoins générés par le développement économique et améliorer l'équilibre habitat/emploi en adaptant la production immobilière aux besoins locaux

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

Quelles orientations pour le nouveau projet intercommunal ?

CONSTATS

Des besoins de requalification du parc locatif social pour appuyer les objectifs de rééquilibrage social des quartiers et répondre aux objectifs du Grenelle de l'environnement

Des fragilités dans le parc privé existant dont une part significative joue un rôle social de fait sur Avignon et les centres anciens

Des approches trop sectorielles (CUS, PSP, CUCS, ORU) pour hiérarchiser l'action sur le parc social et notamment fixer les règles pour l'application du supplément loyer de solidarité

Une imbrication complexe de dispositifs en faveur des population nécessitant un soutien spécifique : une connaissance imparfaite qui nuit à l'efficacité de l'action

Une implication du Grand Avignon à renforcer dans le portage politique et partenarial de sa politique locale de l'habitat

ENJEUX ET ORIENTATIONS

3 - Accélérer la remise à niveau des parcs privé et public

4 - Renforcer la gouvernance en approfondissant le dialogue interne et externe

Programme d'actions proposé

Orientation 1 :

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

1

1. Décliner la production libre et aidée (locatif et accession, populations spécifiques), de manière détaillée (volumes, localisation, neuf ou AA) en adaptant et optimisant le système d'aides du Grand Avignon

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

Orientation 2 :

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

2

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

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

Orientation 3 :

Accélérer la remise à niveau des parcs privé et public

3

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

6. Valoriser et améliorer le parc privé

Orientation 4 :

Renforcer la gouvernance en approfondissant le dialogue interne et externe

4

7. Renforcer la représentation du Grand Avignon auprès des différentes instances de concertation autour de l'habitat : délégation des élus, organisation de la direction habitat

8. Conforter les partenariats existants et développer de nouvelles synergies

9. Adapter l'observatoire aux nouvelles priorités du PLHi

Orientation 1	Répondre aux besoins générés par le développement économique et améliorer l'équilibre habitat/emploi
Objectifs	<i>Adapter la production immobilière aux besoins locaux et cibler les catégories intermédiaires qui échappent au Grand Avignon</i>
ACTION 1	Mieux orienter la production pour tenir les objectifs quantitatifs et qualitatifs
Nature de l'action	Programmation – Aides - Subventions
Contenu	<p>Produire suffisamment sur le territoire :</p> <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 <p>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</p> <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 ex de modulation d'aides voir diapo suivante) 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
Résultat attendus	Un rythme de production régulier (x logts par an dont x logements en accession maîtrisée et x logements sociaux)
Partenariat	Grand Avignon, Communes, Etat, CG84 et 30, CR LR et PACA, EPFR, bailleurs sociaux et autres maîtres d'ouvrage d'opérations privées
Moyens humains et financiers	Ciblage des aides à la pierre, Aides supplémentaires du Grand Avignon pour le développement de logements « sociaux » et en acquisition-amélioration (à définir)
Lien avec action	2, 8 et 9

Exemple de dispositif de financement du logement social

CONDITIONS		Points
Financement de l'opération	10% de l'opération financée sur fond propre du bailleur	1
Zonage de l'opération	Zone 2	1
	Communes SRU <20%	2
	Zone 3	3
Mixité de l'opération	Mixité PLAI-PLUS	1
	Mixité LLS-PSLA (au mois 1/3 de l'opération)	4
Type d'opération	Opération de développement classique	1
	Opération située sur un espace de renouvellement urbain	2
	Opération en extension urbaine d'intérêt communautaire	2
	Opération en acquisition-amélioration	3
Qualité urbaine et architecturale et mixité de l'opération	Opération BBC	1
	Intégration urbaine de l'opération ?	2
	Opération passive	3

Moins de 6 points =
pas de financement

6 à 7 points =
1500 € par logement

7 à 9 points =
3000€ par logement

Plus de 9 points =
4500€ par logement

Orientation 1	Répondre aux besoins générés par le développement économique et améliorer l'équilibre habitat/emploi
Objectifs	<i>Adapter la production immobilière aux besoins locaux et cibler les catégories intermédiaires qui échappent au Grand Avignon</i>
ACTION 2	Relancer une action sur l'accession à prix modéré selon l'évolution des dispositifs législatifs et avec l'appui de l'ADIL
Nature de l'action	Programmation – Aides - Subventions
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 ouverte 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.....)
Résultat attendus	Développement d'une offre répondant aux besoins (x logts par an dont x logements en accession maîtrisée et x logements sociaux)
Partenariat	Etat, Grand Avignon, Communes, EPFR, bailleurs sociaux et autres maîtres d'ouvrage d'opérations privées
Moyens humains et financiers	Ciblage des aides à la pierre, Aides supplémentaires du Grand Avignon pour le développement de ces produits (à définir)
Lien avec action	1, 8 et 9

- Prêt conventionné consenti par un opérateur pour financer la construction ou l'acquisition d'un logement neuf qui fera l'objet d'un contrat de location-accession. (pour l'opérateur : TVA 5.5% et exonération de TFPB)
- Une phase locative (paiement d'une redevance), une phase d'accession
- Une sécurisation du ménage (garantie de 15 ans de rachat de son logement à un prix déterminé et garantie de relogement).

Plafond de loyer et de prix de vente PSLA		
en €/m2 de surface utile*	zone B	zone C
Phase locative	7,86	7,29
Phase accession	2 400	2 100

Décret et arrêté du 26/03/04. Circulaire UHC/DH2 du 27/07/09

* augmentée de la moitié de la surface du garage, dans la limite de 6m2

communes en zone B (Arrêté du 29 avril 2009) :

30 - Gard	Les Angles, Saze, Villeneuve-lès-Avignon.
84 - Vaucluse	Avignon, Caumont-sur-Durance, Entraigues-sur-la-Sorgue, Jonquerettes, Morières-lès-Avignon, Le Pontet, Saint-Saturnin-lès-Avignon, Vedène.

Plafonds de ressources Zones B et C	
Nombre de personnes destinées à occuper le logement	PSLA
1	23 688 €
2	31 588 €
3	36 538 €
4	40 488 €
5	44 425 €
6	44 425 €
Pers. suppl.	0 €

PSLA : Article R. 331-76-5-1 du CCH

Orientation 2	Réduire les déséquilibres sociaux internes au Grand Avignon et entre l'agglomération et sa périphérie
Objectif	Répartir le développement de l'offre locative sociale de manière équilibrée à l'échelle de l'agglomération afin de notamment répondre aux besoins des plus modestes à l'échelle de chacune des communes
ACTION 4	Renforcer les solidarités intercommunales en respectant la lettre et l'esprit de l'article 55 de la loi SRU
Nature de l'action	Ingénierie
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 principe 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)
Résultat attendus	Développement à un rythme régulier d'une offre nouvelle de logements, de qualité, accessibles - Optimisation des consommations foncières
Partenariat	Grand Avignon, Communes, EPFR, bailleurs sociaux et autres maîtres d'ouvrage d'opérations privées
Moyens humains et financiers	Soutien technique du Grand Avignon, Gestion du partenariat avec les EPFR

Atelier 2 : Orienter efficacement la production de logements

- Quel peut être le rôle du PLH dans l'orientation de la production ?
- Comment faire coïncider niveaux de loyers, prix, et capacités financières des ménages ?
- Quelle est la place de la production sociale dans la la production globale ? Quelles marges pour influencer sur le marché de l'accession ?
- Comment accompagner la Réglementation Thermique 2012 ?
- Entre collectif et individuel quels types d'habitat et de formes urbaines proposer ?
- Comment renforcer les interventions foncières ?