

2eme Programme Local de l'Habitat

1

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

1 décembre 2010



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

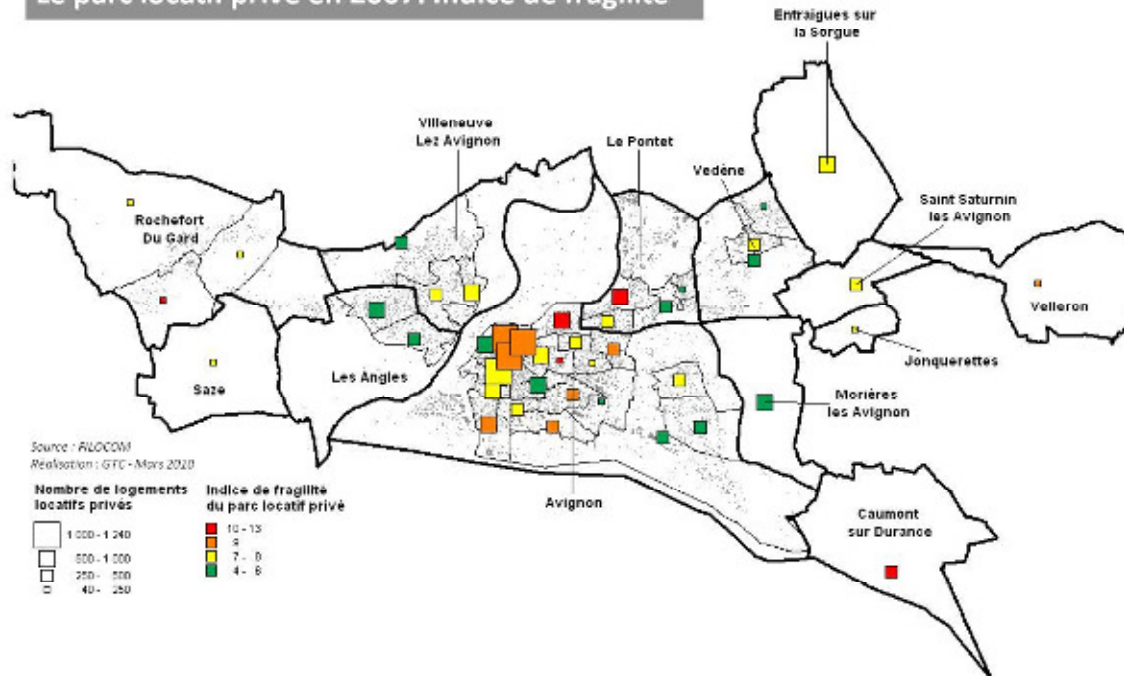
7. Renforcer la représentation du Grand Avignon auprès des différentes instances de concertation autour de l'habitat : délégation des élus, organisation de la direction habitat

8. Conforter les partenariats existants et développer de nouvelles synergies

9. Adapter l'observatoire aux nouvelles priorités du PLHi

Des fragilités dans le parc locatif privé

Le parc locatif privé en 2007: Indice de fragilité



Afin d'approcher les fragilités pouvant exister dans le parc locatif privé, une hiérarchisation a été réalisée à l'échelle des sections cadastrales, à partir de 3 indicateurs :

- le % des ménages en suroccupation,
- le % des ménages à très faibles revenus (< 1 seuil de pauvreté)
- le % des familles monoparentales.

La population d'un peu plus du tiers du parc apparaît en situation potentielle de fragilité : sur 10 logements, près de 3 logements sont dans le groupe orange et 1 logement dans le groupe rouge.

L'occupation du parc locatif privé	Parc locatif privé	% ménages en suroccupation	dont % suroccupation lourde	% ménages à revenu < au seuil de pauvreté	% familles monoparentales
Avignon	13 283	4,4%	1,4%	27,4%	11%
CA Grand Avignon	21 480	3,8%	1,2%	25,2%	13%
CA hors Avignon	8 197	2,8%	1,0%	21,5%	17%
Gard	78 125	4,5%	1,5%	34,2%	16%
Vaucluse	64 809	4,9%	1,8%	29,2%	15%
Groupe vert	5 332	1,7%	0,5%	19,0%	15%
Groupe jaune	6 811	3,1%	0,9%	24,7%	15%
Groupe orange	5 332	7,0%	2,3%	35,7%	11%
Groupe rouge	2 136	6,6%	1,7%	35,7%	11%
Total renseigné	19 611	4,2%	1,3%	27,3%	13%

Un potentiel de logements indignes, dont 60% sur le territoire d'Avignon

A l'échelle du **Grand Avignon**, plus de 6000 logements, soit 10% du parc privé, sont repérés comme étant potentiellement indigne en 2007 par Filocom :

- un quart de ces logements ont un classement cadastral de catégorie 7 ou 8,
- près d'un tiers de ces logements sont occupés par des personnes de 60 ans et plus.

Sur **Avignon**, ce parc potentiellement indigne se concentre sur le locatif privé (68% des PPPI de la ville) et concerne plus de 20% de l'offre locative privée de la ville.

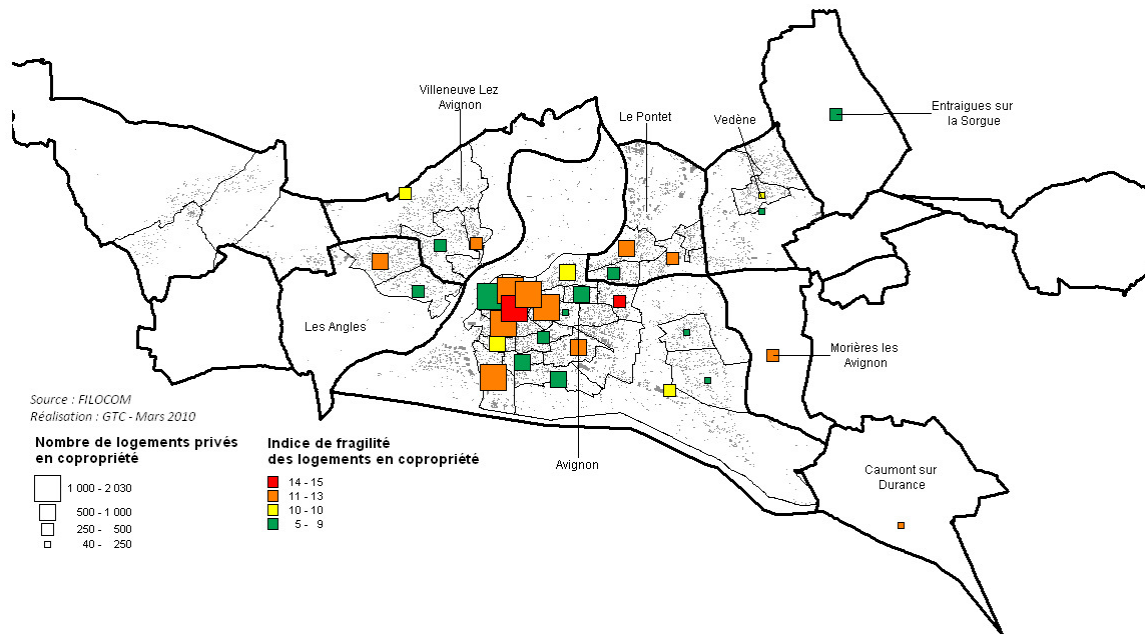
En **périphérie**, 4 communes ont un taux de PPPI égal ou supérieur à 10% (**Caumont, Le Pontet, Entraigues pour les communes vauclusiennes et Saze pour les communes gardoises**).

- la part des logements classés en catégorie 7 ou 8 peut être importante (>30% comme sur **Caumont, Entraigues, Jonquerettes** ou encore **Saze**).
- ce parc est souvent habité par des ménages âgés, un quart et plus ont plus de 75 ans (**Les Angles, Caumont, Entraigues, Saint Saturnin, Vedène** ou encore **Velleron**).
- ce parc potentiellement indigne concerne plus le parc des propriétaires occupants pour les communes de la périphérie que le parc locatif privé, si ce n'est sur les communes de **Villeneuve les Avignon** et du **Pontet**.

Une vigilance nécessaire sur les copropriétés

Plus de la moitié du parc (soit 12 000 logements) apparaît en situation potentielle de fragilité : sur 10 logements, 6 apparaissent en situation de fragilité potentielle plus ou moins accentuée, 5 sont dans le groupe orange et 1 dans le groupe rouge.

Les copropriétés en 2007: Indice de fragilité



Les indicateurs pris en compte sont les suivants :

- le % de ménages locataires dans une copropriété,
- le % des ménages à très faibles revenus (< seuil de pauvreté),
- le % de mobilité au sein des locataires privés,
- le % de logements vacants dans le parc en copropriété.

Une vigilance nécessaire sur les copropriétés récentes

A partir de la matrice cadastrale 2007, une exploitation des données d'occupation des logements a été réalisée sur 17 programmes immobiliers mis en commercialisation depuis 1999.

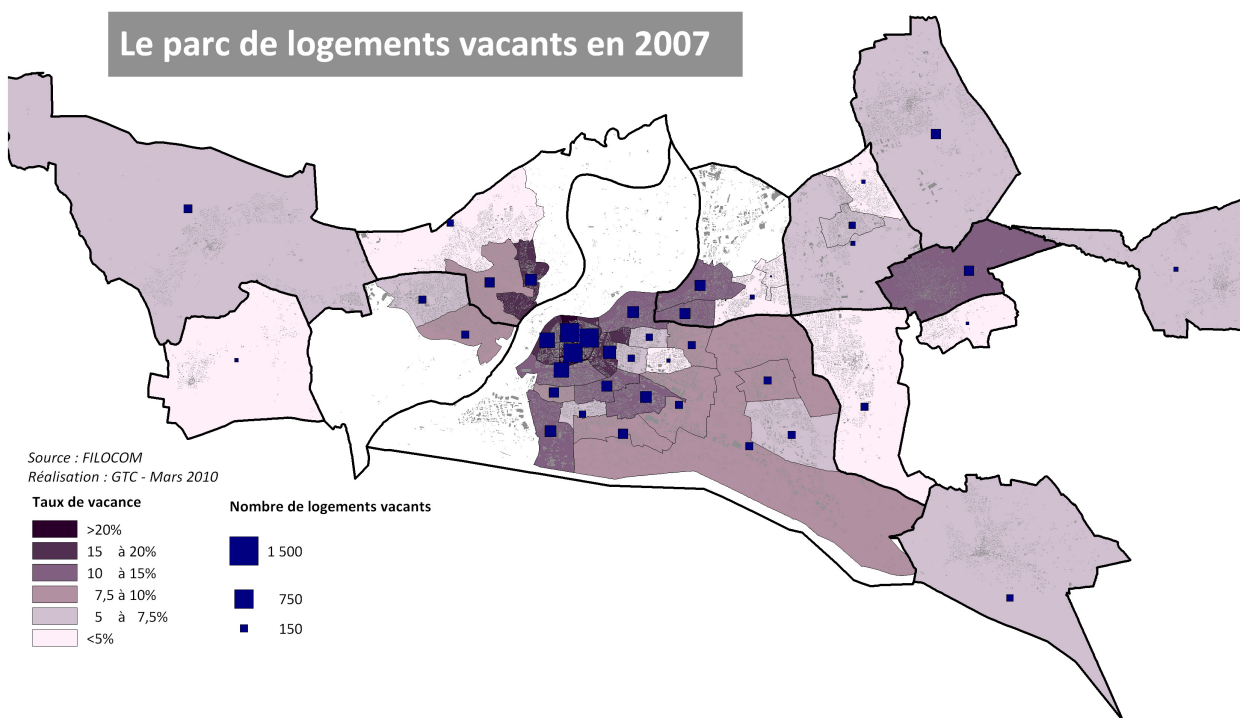
commune	opération	nb de logements	dont propriétaires		dont vacants	
			occupants	en %		en %
Avignon	Agroparc	162	34	21%	19	12%
	Champfleury	154	10	6%	29	19%
	Cimetière	130	1	1%	26	20%
	Lavarin	128	1	1%	27	21%
	SaintJean	87	2	2%	28	32%
	Scheppler	84	0	0%	9	11%
	StRoch	50	3	6%	13	26%
Les Angles	chemin de la justice	89	1	1%	7	8%
	Tramontane	66	1	2%	14	21%
Entraigues	le moulin des toiles	105	30	29%	11	10%
Le Pontet		143	5	3%	46	32%
Morières	MonetDecroix	296	7	2%	23	8%

Dévolus essentiellement à la location, ces programmes présentent des niveaux de vacance anormalement élevés, interrogeant sur l'adéquation de ces produits aux besoins de la clientèle locale.

Un potentiel de récupération de la vacance qui subsiste malgré les efforts entrepris

Estimations diverses de la vacance :

- 6364 logements dont 4729 logements sur Avignon selon l'INSEE en 2006
- 9384 logements dont 6518 logements sur Avignon selon les sources fiscales FILOCOM en 2007.
- durant les 3 OPAH menées sur la ville centre en 13 ans entre 1992 et 2005, ce sont 263 logements vacants qui ont été remis sur le marché.



La refonte de l'Anah et les répercussions

- **Des aides qui évoluent fortement :**
 - Pour les propriétaires bailleurs : Les travaux légers ne sont plus subventionnés et les aides se concentreront uniquement sur les projets comportant des travaux moyens ou lourds. Par conséquent, c'est l'état technique initial de l'immeuble ou du logement qui détermine le niveau d'aide.
 - Pour les propriétaires occupants : le système est plus « ouvert », ce sont les « caractéristiques » du propriétaire, et le niveau de dégradation du bâti qui détermine l'éligibilité aux aides

- **L'ANAH se repositionne en faveur des propriétaires occupants, notamment en milieu rural**

- **Pour les propriétaires bailleurs :**
 - baisse sensible des taux de subvention
 - obligation de conventionner
 - forte baisse des taux, notamment sur le conventionné pour lequel **l'effort est reporté sur les collectivités locales par le mécanisme du X+X.**
 - baisse des plafonds de travaux (sauf habitat très dégradé pour lequel les plafonds augmentent)
- ➔ **La mobilisation du parc privé pour produire des logements sociaux ne pourra plus être aussi importante qu'elle ne l'était**

Objectifs	Résorber le parc indigne, traiter la vacance, lutter contre la précarité énergétique en accompagnant les propriétaires dans l'amélioration de leur logement et en favorisant le maintien des locataires Accélérer l'adaptation des logements existants et améliorer leur accessibilité pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées
ACTION 6	Valoriser et améliorer le parc privé
Nature de l'action	Animation du partenariat-Coordination , Aides-Subventions, Information-Communication
Contenu	<ol style="list-style-type: none"> 1. Prendre en compte les nouvelles priorités de l'ANAH et adapter la politique menée en conséquence. 2. Envisager la mise en place d'un Programme d'Intérêt Général en relais des dispositifs actuels départementaux 3. Mettre en place des financements d'accompagnement des dispositifs Etat en matière de vacance, d'insalubrité, et de précarité énergétique 4. Apporter des financements aux propriétaires occupants 5. Être attentif à la manifestation de l'amorce de difficultés des copropriétés et développer une politique en direction de ces copropriétés. Développer une vigilance sur les opérations défiscalisées même relativement récentes. Développer l'observation sur le thème des copropriétés
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, 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 « conventionnés » et en acquisition-amélioration (à définir) + propriétaires occupants
Lien avec action	2, 8 et 9

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

- Qu'est-il possible de mettre en œuvre avec les nouvelles priorités de l'ANAH ?
- Quelles actions sur la précarité énergétique ?
- Quel rôle du parc social dans l'éradication du parc indigne ?
- Comment encourager la réhabilitation spontanée ?
- Comment identifier l'insalubrité ?
- Comment mieux agir sur la vacance ?
- Quel est le rôle des différents partenaires et comment combiner les dispositifs ?