

# 2eme Programme Local de l'Habitat

1

## Atelier 1 : Intervenir sur le parc public existant, occupation & réhabilitations

**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

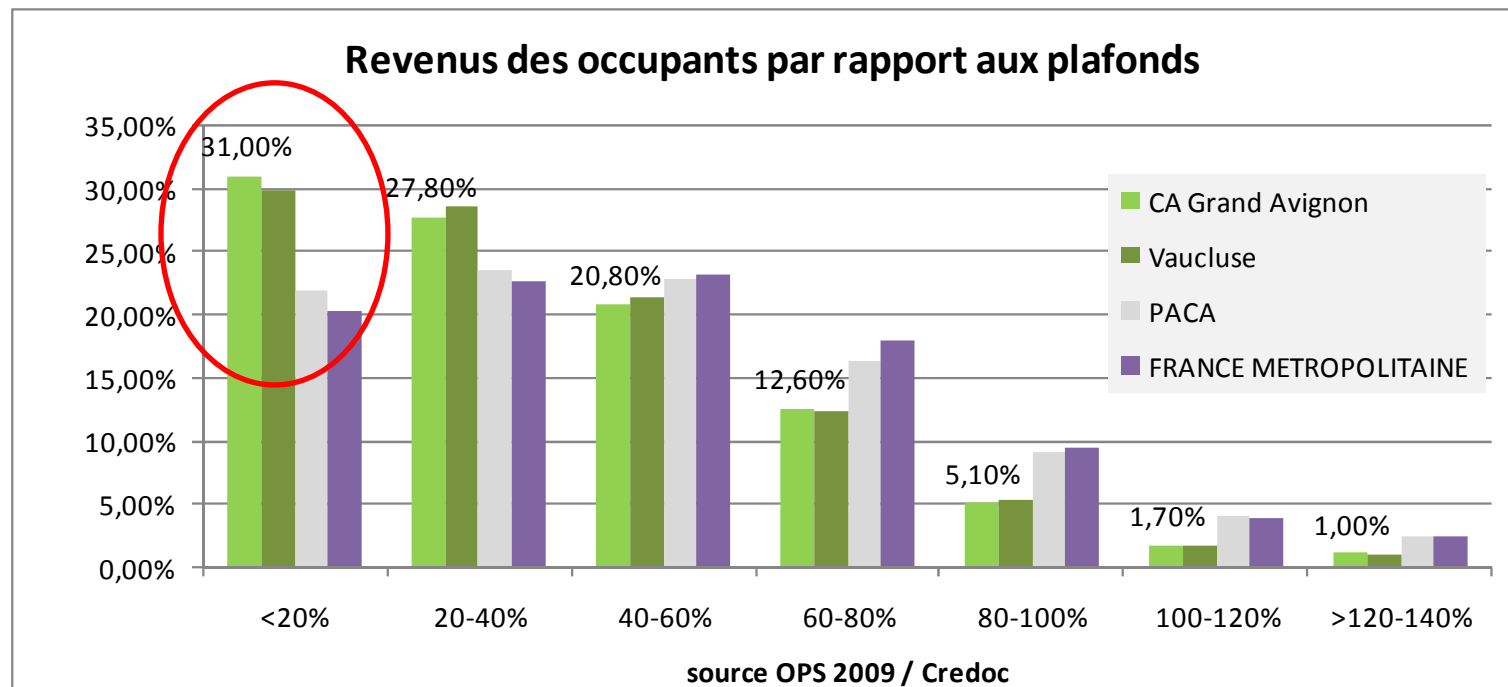
4

**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 avérées dans le parc locatif public



Près d'1/3 des occupants du parc locatif public disposent de ressources très faibles (< 20% des plafonds)

- c'est 10 points de + que la moyenne régionale ou nationale

La part des familles monoparentales apparaît supérieure aux moyennes de référence :

- 25% pour le Grand Avignon, 19% pour la moyenne nationale, 22% pour PACA.

Une répartition des bas revenus qui illustre de forts contrastes entre les quartiers



## La demande recensée au travers des observatoires des DDT du Vaucluse et du Gard

- 70% des demandes en attente : des ménages à bas revenus (< 40% des plafonds)
  - ceci est plus particulièrement prononcé sur la ville d'Avignon, ce qui souligne la difficulté d'un rééquilibrage social des quartiers
  - la proportion des familles très nombreuses apparaît plus importante pour les demandes exprimées sur la ville d'Avignon (4 enfants et + = 12%)
  - mais c'est également la ville où l'offre est la plus importante
- Près de 40% des demandes hors Avignon et le Pontet concerne des familles monoparentales
- Les petits logements (2 pièces) sont demandés par les plus jeunes et les plus âgés
- Les délais d'attente sont plus longs pour les grands logements, en particulier sur le périurbain où l'offre en logements individuels connaît une rotation très marginale

Tranche de ressources	Commune demandée					
	Avignon	Le Pontet	périurbain hors gdA	Périurbain Gda	Sorgues	Total général
Moins de 40 %	74%	68%	70%	56%	64%	70%
de 40 à 60 %	15%	16%	15%	23%	20%	16%
de 60 à 80 %	7%	11%	10%	14%	10%	9%
de 80 à 100 %	2%	3%	3%	4%	4%	3%
de 100 à 120 %	1%	1%	1%	2%	1%	1%
+ de 120%	0%	1%	1%	2%	0%	1%
NR	48%	31%	32%	29%	48%	44%
Total demandes hors NR	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	3 245	350	538	582	230	4 945

# Le Supplément de Loyer de Solidarité et la remise en cause du droit au logement comme outils de mobilité

**Le SLS** : pour les ménages aux *ressources dépassant 20 % des plafonds* le loyer augmenté du surloyer ne peut représenter plus de 25 % des ressources des locataires

- *Le plafond peut être porté à 35 % des ressources par le PLH.*
- *Le SLS ne s'applique pas dans les ZUS (30% des ménages du Grand Avignon)*
- *et dès lors qu'un PLH adopté a déterminé les zones géographiques dans lesquelles il ne s'applique pas.*

## Des éléments d'arbitrages à disposition, à approfondir :

**Selon les plafonds 2009 (donc avant la minoration de 10.3%) :**

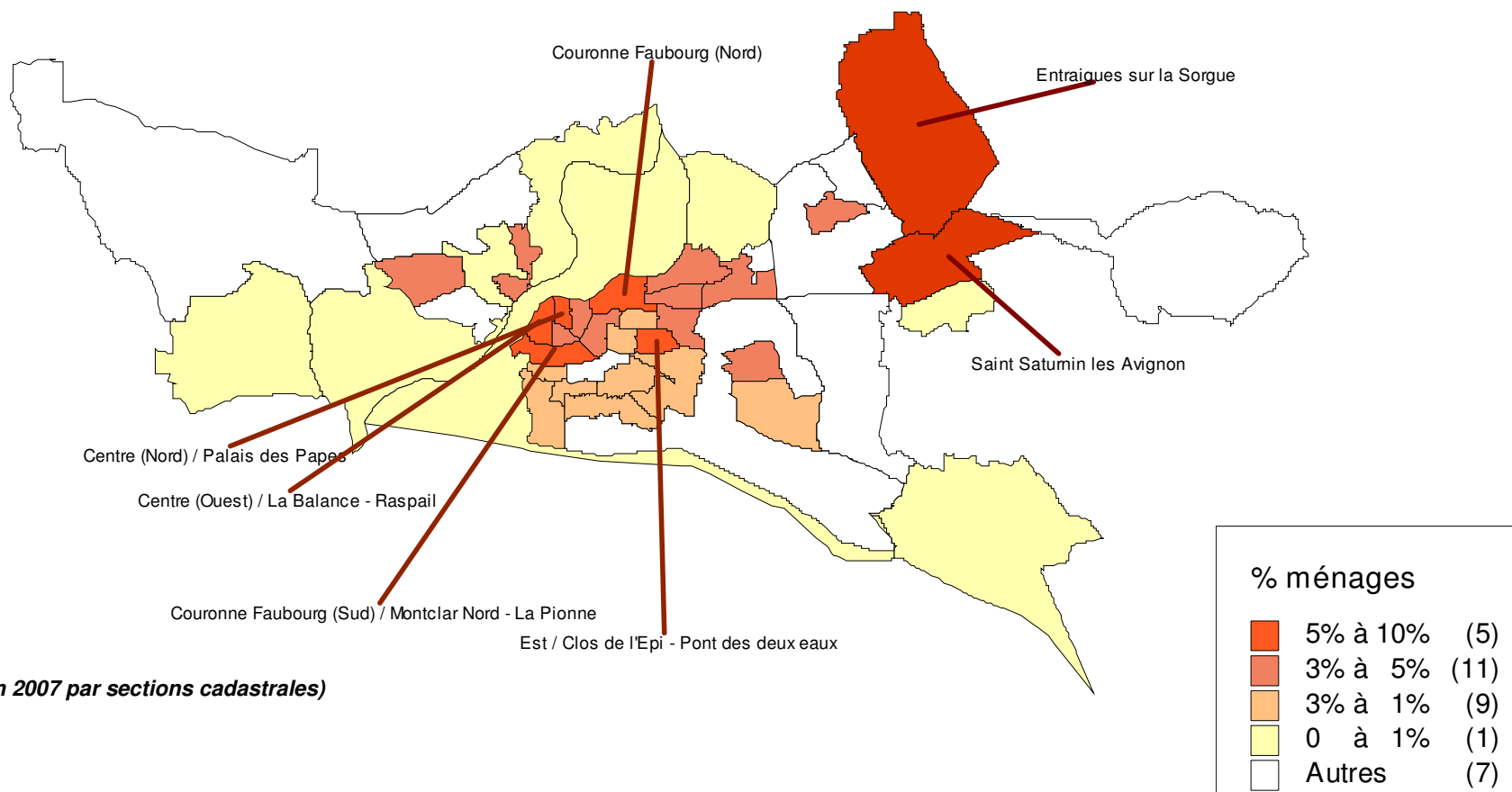
- **1% des ménages aux ressources > 120% des plafonds, soit environ 200 ménages.**
- **2.7% des ménages aux ressources > 100% des plafonds, soit environ 500 ménages.**

Situation des occupants par rapport aux plafonds de ressources

	<20%	20-40%	40-60%	60-80%	80-100%	100-120%	120-140%	140-160%	160-180%	>180%
CA Grand Avignon	31,00%	27,80%	20,80%	12,60%	5,10%	1,70%	0,60%	0,20%	0,10%	0,10%
nbre de ménages	6 158	5 523	4 132	2 503	1 013	338	119	40	20	20

source : enquête OPS 2009 - Credoc

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



(source filocom 2007 par sections cadastrales)

## Les Conventions d'Utilité Sociale (CUS) au service de la stratégie de peuplement

---

Les CUS représentent de nouveaux outils de contractualisation qui engagent les organismes pour une période de 6 ans ; elles permettent de :

- Fixer la masse des loyers de l'organisme et son évolution en lien avec son programme d'investissement
- Préciser les engagements : peuplement et renforcement de qualité de service
- Définir les situations de perte de droit au maintien dans les lieux
- Fixer les barèmes du surloyer de Solidarité
- Mettre à disposition une partie du contingent 1% pour les salariés relevant du DALO
- Renforcer le partenariat prévoyant l'association des EPCI dotés d'un PLH
- Mettre en place un comité externe de suivi chargé de dresser un bilan annuel de la satisfaction des engagements

<b>Orientation 2</b>	<b>Réduire les déséquilibres sociaux internes au Grand Avignon et entre l'agglomération et sa périphérie</b>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Répondre aux besoins les plus difficilement satisfaits (jeunes, sorties d'hébergement, logements adaptés, public DALO et PDALPD)</li> <li>• Procéder au rééquilibrage social des quartiers en difficulté, capter les catégories « moyennes »</li> </ul>
<b>ACTION 3</b>	<b>Mettre en place une maîtrise du peuplement réduisant les déséquilibres internes au parc mais donnant réponse à chacun</b>
<b>Nature de l'action</b>	<i>Animation du partenariat-Coordination</i>
<b>Contenu</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. Mettre en place un groupe de travail : bailleurs, les services logement et politique de la ville des communes, les partenaires institutionnels</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dresser un état des lieux du peuplement (occupation du parc, contingents, demandes, attributions....) en s'appuyant sur les CUS, es enquêtes OPS et SLS, sur les observatoires demandes</li> <li>• Cerner les enjeux et définir une politique de peuplement</li> </ul> </li> <li><b>2. Développer la compétence logement et peuplement au sein de la direction habitat de la communauté d'Agglomération</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Binôme élu du Grand Avignon / technicien de la Direction Habitat avec compétence logement ...</li> <li>• ... en lien avec les pilotes de la politique de la ville, de la programmation des logements neufs, de l'action sociale</li> </ul> </li> <li><b>3. Définir un périmètre d'exemption de la majoration du SLS</b></li> </ol>
<b>Résultat attendus</b>	<b>Aboutir à la définition d'un accord collectif intercommunal</b> pour répondre à l'ensemble des orientations (PDALPD, DALO, sorties d'hébergements, jeunes, handicap, personnes âgées, ...)
<b>Partenariat</b>	Grand Avignon, Communes, Etat, CG84 et 30, bailleurs sociaux, associations, travailleurs sociaux
<b>Moyens humains et financiers</b>	Une personne ressource (3/4 temps) du Grand Avignon pour l'animation des échanges et la consolidation des données de cadrage
<b>Lien avec action</b>	<b>1, 4, 5, 7, 8 et 9</b>

## Les Conventions d'Utilité Sociale (CUS) et les Plan Sociaux de Patrimoine (PSP) au service de la gestion du patrimoine

---

- Exposé sur la politique patrimoniale : réinvestissement, désengagement, développement
- Obligation de rendre public un certain nombre d'indicateurs de performance
- Actualisation du volet technico-commercial du PSP en intégrant les dimensions performance énergétique et adaptation au handicap devenues incontournables. Les PSP donnent une classification des immeubles :
  - évaluation de l'attractivité par la localisation, l'ambiance externe, les conditions de vie internes, la qualité technique

Ces CUS sont appelées à se substituer aux conventions globales de patrimoine (loi MLLE 25 mars)

# Les opérations de rénovation urbaine et la réhabilitation du patrimoine

---

La rénovation urbaine est déclarée d'intérêt communautaire depuis 2001

- Un budget communautaire de 3 à 6 millions d'euros par an pour les opérations de renouvellement urbain
- 800 démolitions entre 2001 et 2010
- pas de nouvelles perspectives de démolitions

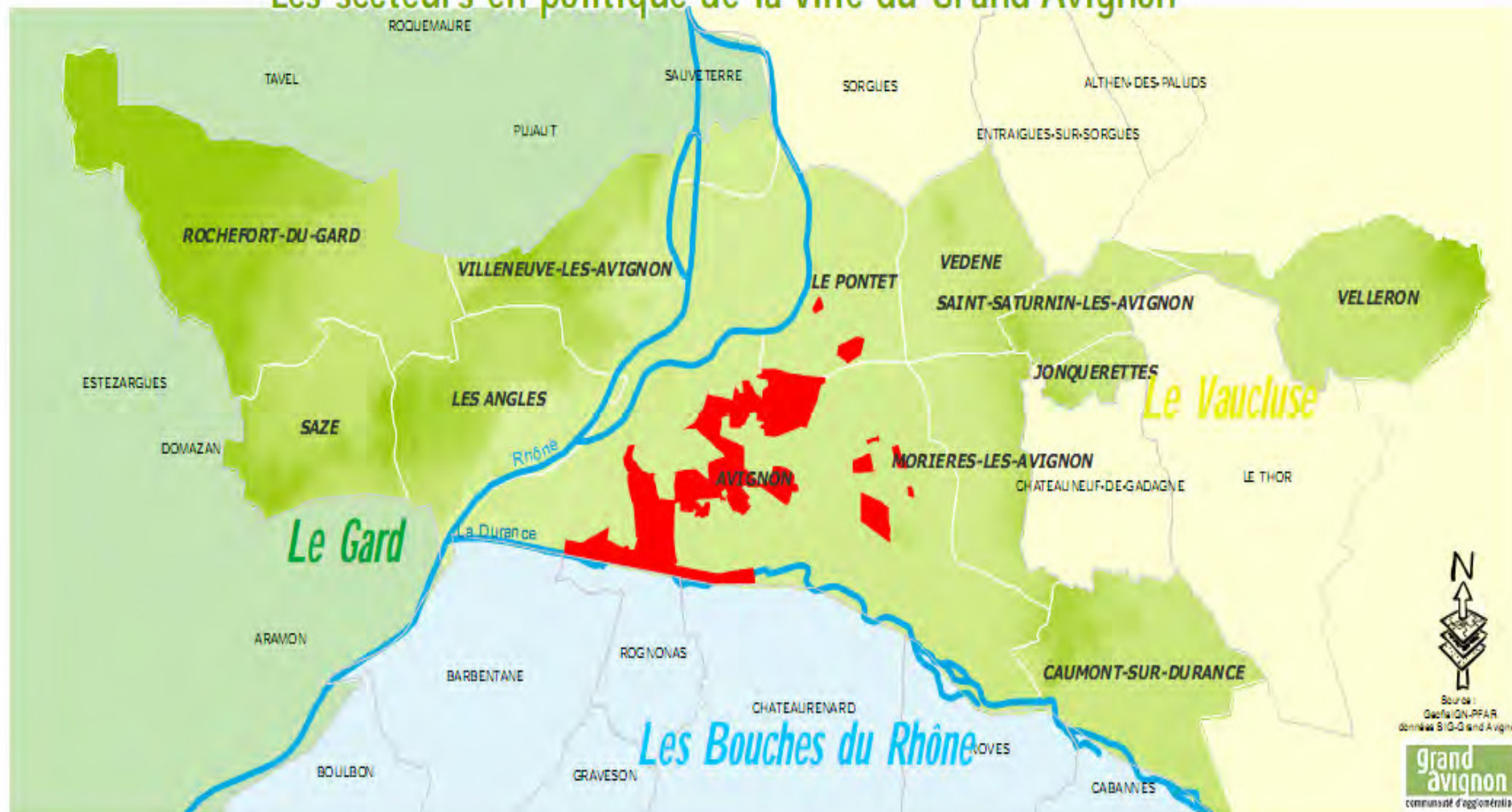
3 sites sont plus particulièrement ciblés :

- l'ORU Monclar qui bénéficie d'une convention ANRU depuis 2005
- Sud Rocade où se poursuivent les aménagements urbains du site Guillaume Apollinaire
- la Copropriété « Joffre » du Pontet qui est en cours de transformation

*Le site de Monclar comprend 1300 logements sociaux répartis entre 3 bailleurs, 600 logements en copropriété privée. Sa population correspond à 10% environ de la population totale d'Avignon.*

- 164 démolitions prévus / un reste à réaliser de 17 préfabriqués pour 2011
- 121 réhabilitations effectuée par l' OPHLM / 232 en cours / 297 à réaliser à brève échéance
- 112 constructions PLS hors site réalisées
- 64 constructions sur site avec un reste à réaliser de 24 logements

## Les secteurs en politique de la Ville du Grand Avignon



<b>Objectifs</b>	Mobiliser de nouvelles aides financières pour poursuivre la requalification du parc, répondre aux objectifs du Grenelle de l'environnement
<b>ACTION 5</b>	<b>Améliorer l'image du logement social et la qualité de vie des habitants en intervenant sur le parc existant et sur son insertion urbaine</b>
<b>Nature de l'action</b>	<i>Animation du partenariat-Coordination, Financement</i>
<b>Contenu</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Dresser un état des lieux pour prioriser les actions de réhabilitation : volet social, thermique, économique</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Consolider les approches segmentées (par bailleurs) des CUS et PSP</li> <li>• Cerner les enjeux, les priorités</li> </ul> </li> <li>2. <b>Assurer une gestion partenariale, mettre en place un groupe de travail pour une articulation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• avec les pilotes de la politique de la ville, de la politique de peuplement (cf. action 3)</li> <li>• avec les pilotes déplacements, urbanisme, agenda 21, conseil de développement</li> <li>• avec les pilotes du financements des constructions neuves (cf action 1 )</li> </ul> </li> <li>3. <b>Définir et prioriser des aides à la réhabilitation de ce parc : moyens humains, budget</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Moyens humains : suivi par 2 techniciens de la Direction Habitat (1 chargé du suivi général du PLH / 1 chargé des questions de peuplement )</li> <li>• Moyens financiers : enveloppe de la CA Grand Avignon à définir</li> </ul> </li> </ol>
<b>Résultat attendus</b>	<b>Le maintien d'un rythme de requalification permettant d'opérer un rééquilibrage social des quartier et contribuer à la réduction de la facture énergétique</b>
<b>Partenariat</b>	Grand Avignon, Communes (dont mairies de quartiers), Etat, CG84 et 30, Région PACA et LR, bailleurs sociaux,
<b>Moyens humains et financiers</b>	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)
<b>Lien avec action</b>	<b>3, 7, 8 et 9</b>

## Atelier 1 : Intervenir sur le parc public existant, occupation & réhabilitations

---

- Quels peuvent être les conséquences de la « stigmatisation » de certains quartiers pour l'image, la dynamique économique de l'ensemble du Grand Avignon ?
- Comment répondre à une demande de plus en plus fragile tout en limitant la paupérisation de certains secteurs ?
- Comment mieux agir sur la mobilité dans le parc public, dans les structures d'hébergement temporaire ?
- La gouvernance actuelle et la connaissance des problématiques sont-elles suffisantes pour répondre collectivement aux enjeux ?
- Les budgets des différents partenaires sont-ils suffisants pour relever le défi de la requalification du parc public, dont ceux reliés au Grenelle ?
- Comment requalifier le patrimoine sans alourdir la charge des occupants ?
- Quelles sont les échelles pertinentes pour travailler sur le peuplement, les priorités de requalification : immeubles, quartiers, grands secteurs de la politique de la ville ?