

MODIFICATION

Programme Local de l'Habitat du Grand Avignon

2012
2017



NOVEMBRE 2016

grand
avignon
communauté d'agglomération

NOVEMBRE 2016

Document réalisé par les bureaux d'études **Adeus** et **Trajectoires**
sous le pilotage du service Habitat du Grand Avignon.



SOMMAIRE

Introduction	4
1. Le PLH 2012-2017 : des orientations et des actions qui ne nécessitent pas de modification particulière pour la 2 nd e période triennale (2015-2017)	4
L'actualisation du diagnostic a mis en évidence deux phénomènes	4
Un PLH, outil au service de la cohérence urbanisme-habitat et de la mixité sociale	5
Les 3 modifications du PLH	5
2. Relancer le volet « Existant » du PLH	6
Valoriser et améliorer le parc privé	6
Initier une maîtrise du peuplement équilibré	6
3. Les objectifs de production neuve pour Pujaut et Sauveterre	8
4. L'ajustement des objectifs de production de logement social	9
Les objectifs tels qu'exigés par la loi SRU pour les communes assujetties	9
Les objectifs pour les communes qui ne sont pas assujetties à la loi SRU	9
Les objectifs en logement social dans le cadre de la modification du PLH	9
Conclusion	11

INTRODUCTION

Le conseil communautaire du Grand Avignon a engagé la procédure de modification de son Programme Local de l'Habitat par délibération du 29 Septembre 2014. Après une démarche de bilan à mi-parcours et d'actualisation du diagnostic, ce travail arrive à son terme avec les propositions de modification qui sont détaillées dans ce document.

Cette modification s'inscrit dans le cadre de deux facteurs qui impactent le PLH :

- L'élargissement du périmètre de la Communauté d'agglomération incluant deux nouvelles communes depuis le 1^{er} Janvier 2014 : Pujaut et Sauveterre, dont une, Pujaut, directement concernée par l'obligation de produire 25 % de logements sociaux.
- Les besoins de mise en conformité du PLH avec les dispositions législatives intervenues depuis son élaboration, notamment la loi du 18 janvier 2013 (« mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social »), la loi ALUR du 24 mars 2014 et la loi Lamy du 21 février 2014.

1. LE PLH 2012-2017 : DES ORIENTATIONS ET DES ACTIONS QUI NE NÉCESSITENT PAS DE MODIFICATION PARTICULIÈRE POUR LA 2^{NDE} PÉRIODE TRIENNALE (2015-2017)

L'actualisation du diagnostic a mis en évidence deux phénomènes :

- La poursuite des tendances constatées lors de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat 2012-2017 : vieillissement de la population, poursuite du desserrement des ménages, un revenu médian des ménages du territoire globalement modeste... Les orientations et actions portées par le PLH 2012-2017 dans sa version actuelle sont adaptées pour répondre aux enjeux correspondant à ces tendances.
- Seule une « rupture » majeure récente dans la dynamique démographique du territoire : ces dernières années, la population s'est stabilisée (0,05 % par an entre 2006 et 2012, dernière année disponible) ; pour rappel, la croissance de la population a atteint en moyenne 1,3 % par an entre 1999 et 2006 et le PLH 2012-2017 vise un objectif de croissance de la population de 0,96 % par an.

La non-atteinte des objectifs quantitatifs de production de logements neufs sur la période 2012-2014 et l'inadéquation de ces nouveaux logements aux capacités financières des

ménages du territoire a sans doute accentué ce phénomène. **Cette tendance à l'œuvre conforte la nécessité de tenir les ambitions volontaristes affichées dans le PLH :**

> Produire un volume de logements permettant de répondre aux besoins de desserrement des ménages et à l'accueil de nouveaux habitants, d'où le maintien de l'objectif de production de 1 400 logements neufs par an.

> Développer une offre financièrement accessible aux ménages du territoire : les objectifs volontaristes définis dans le cadre du PLH en matière d'accèsion à la propriété à coût maîtrisé et de logement locatif social sont maintenus, voire renforcés pour le logement locatif social afin de tenir compte des nouvelles dispositions de la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

En conséquence, les orientations du PLH ne nécessitent pas de modification particulière sur la période 2015-2017. L'économie générale du PLH est maintenue.

Un PLH, outil au service de la cohérence urbanisme-habitat et de la mixité sociale

L'offre locative sociale est une orientation majeure de la politique locale de l'habitat menée par le Grand Avignon.

Le PLH précise que la programmation retenue vise à :

- Réguler le développement du logement social sur Avignon,
- Encourager et accompagner les autres communes à rattraper leur retard vis-à-vis de la loi SRU,
- Et à engager une production de logement social au seuil de 10 % fixé dans le SCOT pour les pôles villageois qui ne sont pas soumis à la loi SRU.

Cette modification s'inscrit pleinement dans cet objectif central du PLH du Grand Avignon.

Les 3 modifications du PLH

Les modifications sur la période 2015-2017 portent donc sur trois points :

- La relance du volet « Existant » du PLH dont l'actualité nous montre toute l'importance et sur lequel il convient d'affirmer la priorité pour les derniers mois du PLH en cours.
- Un calcul des objectifs de production neuve de logements, offre globale, locatif social, accessions à la propriété à coût maîtrisé, pour les deux nouvelles communes gardoises Pujaut et Sauveterre.
- Une réponse aux objectifs de production de logement locatif social pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU afin de respecter les objectifs de rattrapage tels que fixés par la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (atteindre 25% de logements locatifs sociaux au sein du parc de résidences principales à horizon 2025).

2. RELANCER LE VOILET « EXISTANT » DU PLH

Les études du deuxième PLH comme la mise à jour du diagnostic, effectuée en vue de la présente modification, ont fait ressortir les déséquilibres du territoire et l'importance d'intervenir non seulement sur la production neuve mais également sur le parc existant.

Le bilan à mi-parcours a évoqué le faible avancement des actions dans le domaine de « l'habitat existant ». Or, plusieurs d'entre elles apparaissent aujourd'hui comme prioritaires pour les nouvelles équipes municipales. Le PLH devra donc s'attacher en particulier :

- à la mise en œuvre de l'action 7 [« Valoriser et améliorer le parc privé »],
- et à l'action 4 [« Initier une maîtrise du peuplement équilibré »] qui est pleinement d'actualité au vu des lois ALUR et Lamy.

Valoriser et améliorer le parc privé

Trois actions sont ici à mettre en priorité dans les mois à venir en appui aux politiques communales :

- **Adapter les opérations menées sur le territoire de la ville centre** : il s'agit là d'orienter l'OPAH¹ portée par la ville d'Avignon sur les nouvelles priorités exprimées par l'équipe municipale soit le logement vacant et le logement pour les familles.
- **Mettre en place une veille accrue de l'état et de l'évolution des copropriétés** : il s'agit de consolider le premier repérage réalisé à partir de « l'Atlas copro », construit en interne et croisé avec les données de l'ANAH. Il conviendra de compléter ces données avec par exemple, des éléments sur les marchés immobiliers et de qualifier ces informations en s'appuyant sur une « cellule de veille copro » et des diagnostics à conduire à la fois dans le cadre de l'OPAH RU de la Ville d'Avignon et d'investigations complémentaires sur les autres copropriétés du territoire.
- **Se mobiliser autour de l'habitat indigne et de la précarité énergétique** : une action est envisagée par la Ville sur les quartiers de populations nomades sédentarisés. L'agglomération accompagnera ce projet en lien avec les aides de l'ANAH au titre des dispositifs RHI-THIRORI².

Initier une maîtrise du peuplement équilibré

Le contexte réglementaire a sensiblement évolué :

> **La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové** (Loi « ALUR », 24 mars 2014) introduit de nouvelles obligations :

- La mise en place d'un Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs et d'un Dispositif de gestion partagée des dossiers ;
- La création d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL). Elle adopte des orientations concernant :

¹ Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

² Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) et Traitement de l'Habitat Insalubre, Remédiable ou dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière (THIRORI)

- *Les objectifs en matière d'attributions de logements et de mutations sur le patrimoine locatif social présent ou prévu sur le ressort territorial de l'EPCI ;*
- *Les modalités de relogement notamment des personnes prioritaires au titre du DALO ou des personnes relevant des projets de renouvellement urbain ;*
- Les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

> **La Loi de Programmation pour la Ville et la Cohésion Urbaine** (Loi « Lamy », 21 février 2014) rend obligatoire, dans son article 8, la rédaction d'une convention intercommunale définissant les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires, les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre des projets de renouvellement urbain, les modalités de coopération entre bailleurs sociaux et réservataires.

En regard de ces éléments, et suite à la réunion de deux ateliers de travail ciblés sur ces questions, le Grand Avignon a engagé les démarches suivantes :

> **Délibération, votée en octobre 2015, créant une Conférence Intercommunale du Logement.** La délibération énonce les principales missions de cette Conférence et en définit la composition et son organisation. Elle précise notamment que c'est dans son cadre que devront être élaborés :

- Le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs prévu par l'article 97 de la loi ALUR. Ce plan doit notamment s'appuyer sur la mise en place d'un fichier partagé de la demande et sur la définition des actions à mettre en œuvre pour assurer une meilleure information des demandeurs.
- La convention intercommunale d'attribution ou «convention de mixité sociale» prévue par l'article 8 de la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine. Ce document, qui doit être annexé au Contrat de Ville doit permettre de « fixer les objectifs de mixité sociale et d'équilibre des territoires à l'échelle intercommunale à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations, en tenant compte de la situation des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville ».

> **Délibération, votée en novembre 2015, lançant la procédure d'élaboration du plan partenarial** de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs – PPGDLSID.

> **Lancement d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage** pour accompagner le Grand Avignon dans la mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement et les réflexions en matière de peuplement, d'attributions et de mobilité résidentielle. Suite à un état des lieux précis et éventuellement à un diagnostic complémentaire concernant les attributions et le peuplement, le prestataire devra :

- proposer des objectifs réalistes de peuplement visant à maintenir ou restaurer les équilibres sociaux, réguler l'évolution de la composition sociale des quartiers et limiter les phénomènes de concentration de la pauvreté ;
- proposer des orientations stratégiques et des préconisations qui favoriseront l'atteinte de ces objectifs ;
- participer et alimenter les temps d'échanges entre les partenaires pour définir la politique locale d'attribution et de peuplement.

3. LES OBJECTIFS DE PRODUCTION NEUVE POUR PUJAUT ET SAUVETERRE

La population consolidée des deux nouvelles communes représente moins d'un cinquième de la population intercommunale. La définition d'objectifs pour ces communes, relève par conséquent d'une simple modification du PLH.

Le tableau ci-dessous précise les objectifs de production neuve de logements définis dans le cadre du Programme Local de l'Habitat pour les communes de Pujaut et de Sauveterre. Ces objectifs correspondent à un volume moyen annuel de logements à produire.

PRODUCTION NEUVE							
Total	Accession à coût maîtrisé		Accession libre ou locatif privé			Logement locatif social	
<i>Nombre de logements / an</i>	<i>%</i>	<i>Nombre de logements / an</i>	<i>%</i>	<i>Nombre de logements / an</i>	<i>%</i>	<i>Nombre de LLS / an</i>	
PUJAUT	60	20 %	12	25 %	15	55 %	33
SAUVETERRE	15	20 %	3	73 %	11	7 %	1

Pour Pujaut, l'objectif de logements locatifs sociaux est lissé sur les deux années soit 28 en 2016 puis 38 en 2017. En effet pour toutes les communes soumises à l'obligation de production de logement social les objectifs sont calculés par période triennale soit 2016 restant sur la période triennale en cours et 2017 étant déjà sur la période triennale suivante, sur laquelle le rythme de rattrapage est renforcé.

Pour ces deux communes comme pour les autres déjà inscrites dans le PLH du Grand Avignon se rajoutent des objectifs de production dans le parc existant ; objectifs détaillés dans le tableau final d'objectif sous le terme d'acquisition-amélioration.

4. L'AJUSTEMENT DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL

Les objectifs tels qu'exigés par la loi SRU pour les communes assujetties :

> **Pour 2016** est reporté l'objectif triennal annuel notifié par le Préfet aux communes concernées pour la période 2014-2016.

> **Pour 2017** est appliqué l'objectif de rattrapage de la prochaine convention triennale tel qu'on peut l'estimer aujourd'hui (rattrapage en 3 ans de 33 % des logements sociaux manquants). L'estimation de l'objectif 2017 est réalisé en projetant :

- l'évolution du nombre de logements sociaux fin 2016 sur la base d'une moyenne de la programmation PLH 2013-2015,
- et l'évolution du nombre de résidences principales sur la base des permis accordés en 2015 suivant la source SITADEL.

Les objectifs pour les communes qui ne sont pas assujetties à la loi SRU

Pour les autres communes, l'objectif figurant dans le PLH est maintenu :

> **50 logements par an pour Avignon dans le neuf, et 12 dans l'ancien**, dans l'optique de poursuivre de manière raisonnée le développement du logement social sur la commune.

> **Pour les autres communes**, le logement social représente 10 % de la production neuve, conformément à la règle définie dans le SCOT. La Commune de Velleron a été ramenée à ce seuil de 10 % car :

- elle est inscrite dans le SCOT comme pôle villageois,
- et compte tenu du ralentissement de la croissance démographique de la Commune qui selon les différents scénarios n'atteindrait le seuil de 3 500 habitant qu'à un horizon très éloigné de plus de 30 ans.

Les objectifs en logement social dans le cadre de la modification du PLH

Les communes s'engagent à mettre en œuvre les moyens nécessaires pour être en capacité d'atteindre les objectifs à horizon 2025.

La production sera réalisée à 80 % en construction neuve et à 20 % en acquisition amélioration.

OBJECTIF 2016			ESTIMATION DE L'OBJECTIF POUR 2017		
Nombre total de LLS	Dont production neuve	Dont acquisition-amélioration	Nombre total de LLS	Dont production neuve	Dont acquisition-amélioration

Communes soumises à l'article 55 de la loi SRU et n'ayant pas encore atteint 25% de LLS au sein de leur parc de résidences principales

Caumont-sur-Durance	40	32	8	51	41	10
Entraigues-sur-la-Sorgue	31	25	6	35	28	7
Le Pontet	37	30	7	46	37	9
Les Angles	60	48	12	81	65	16
Morières-lès-Avignon	50	40	10	64	51	13
Pujaut	36	28	8	47	38	9
Rochefort-du-Gard	44	35	9	59	47	12
Saint-Saturnin-lès-Avignon	29	23	6	39	31	8
Vedène	44	35	9	53	43	10
Villeneuve lez Avignon	86	69	17	110	88	22
Total communes soumises à l'article 55 de la loi SRU	457	365	92	585	469	116

Autres communes

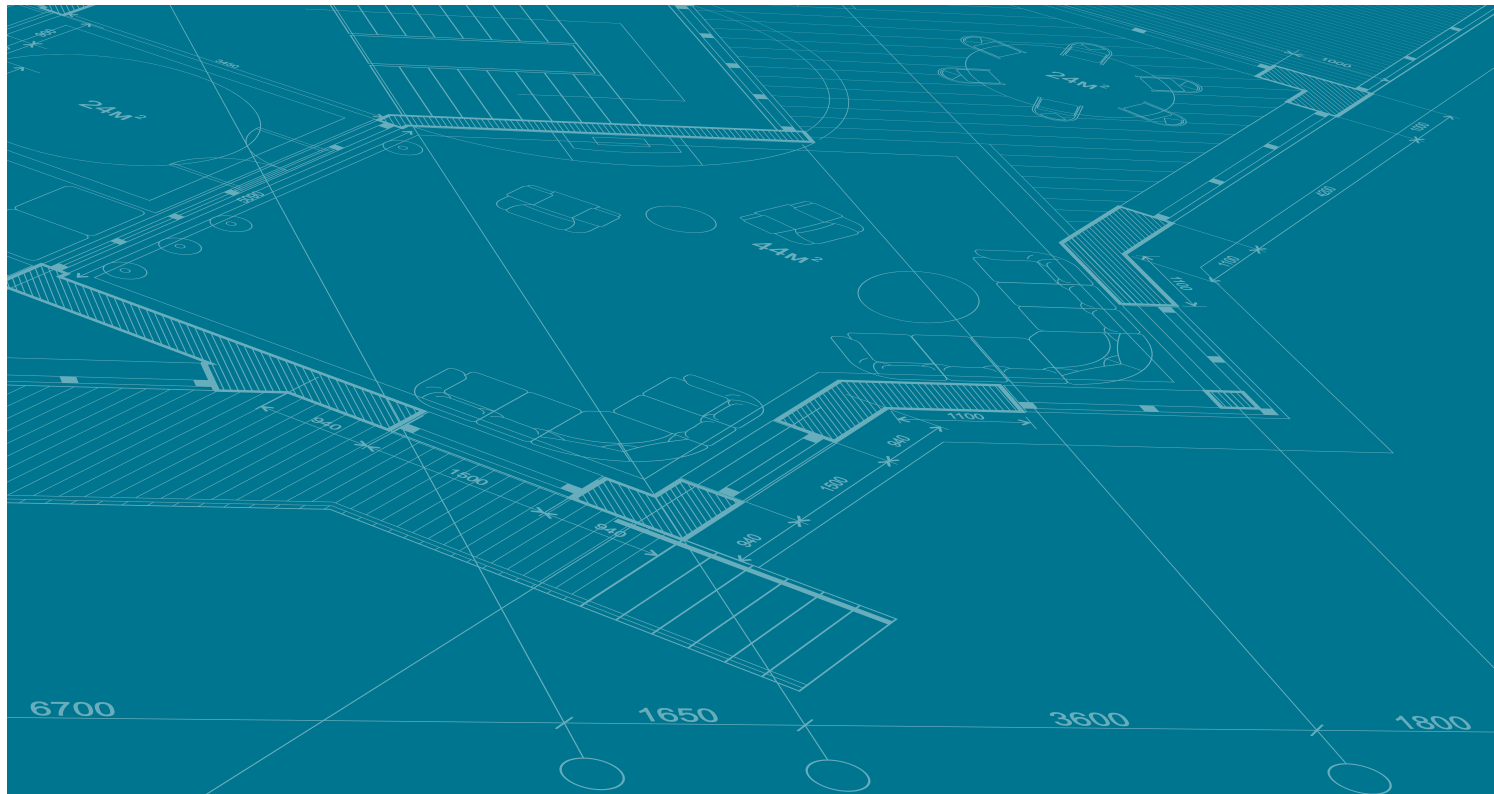
Avignon	62	50	12	62	50	12
Jonquerettes	1	1	0	1	1	0
Saze	3	2	1	3	2	1
Sauveterre	2	1	1	2	1	1
Velleron	5	3	2	5	3	2
Communes non soumises à l'article 55 de la loi SRU	73	57	16	73	57	16

Total Grand Avignon	530	422	108	658	526	132
----------------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

CONCLUSION

L'agglomération présente ici une modification qui permet de rester dans le cadre imparti du respect de l'équilibre général du PLH.

La réorganisation de nos priorités, notamment concernant l'habitat existant, sont des éléments qui contribueront à nourrir les réflexions à venir très prochainement sur notre prochain et **troisième Programme Local de l'Habitat**.



MODIFICATION

Programme Local de l'Habitat du Grand Avignon

2012
2017

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
plh@agglo-grandavignon.fr

www.grandavignon.fr

**grand
avignon**
communauté d'agglomération