Grand Avignon

Programme Local de l'Habitat

#3

grand avignon
communauté d'agglomération

TABLE DES MATIÈRES

PREMIÈRE PARTIE : LE DIAGNOSTIC PARTAGÉ

1 UN TROISIÈME PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 3
1.1. Élaboration du PLH 4
1.2. Les enjeux de ce troisième PLH 5
1.3. Les articulations du PLH 7
1.4. PLH et politiques locales 8

2 UN TERRITOIRE ATTRACTIF MAIS CONTRASTÉ 10
2.1. Une dynamique démographique portée par le solde naturel 10
2.2. Plus de 85 000 ménages 11
2.3. Un pôle économique majeur 12
2.4. Un parc de logement reflet de la diversité du territoire 14
2.5. Des marchés modérément tendus 21

3 UN DÉFICIT D'OFFRE QUI RESTE IMPORTANT 25
3.1. Plus de 19 000 logements sociaux 25
3.2. Une demande toujours plus importante 30
3.3. L'accès au logement des publics précaires 32

4 UNE MOBILISATION DU FONCIER À POURSUIVRE 34
4.1. Des politiques foncières en cours de structuration 34
4.2. Un foncier contraint 35
4.3. Un potentiel foncier à mobiliser 36
4.4. Les besoins en logement 38

DEUXIÈME PARTIE : LES ORIENTATIONS DU PLH

1 QUATRE ENJEUX ET ORIENTATIONS POUR NOTRE 3e PLH 40

2 LES ORIENTATIONS EN MATIÈRE DE PRODUCTION 43
2.1. 1 300 logements par an pour soutenir la dynamique démographique 43
2.2. Un programme réaliste de soutien à la production sociale 45
2.3. Les objectifs de production sociale par commune 49

TROISIÈME PARTIE : LE PROGRAMME D'ACTION

1 UNE POLITIQUE DE L'HABITAT AU SERVICE DES PROJETS DU TERRITOIRE 51
Fiche 1 • Accompagner les projets des communes 51
Fiche 2 • Articuler le PLH et les politiques territoriales 52
Fiche 3 • Consolider l'observatoire de l'habitat et la dynamique partenariale 53

2 COUPLER ACTION FONCIÈRE ET URBANISME 54
Fiche 4 • Traduire le PLH dans les PLU et assurer la cohérence avec le SCoT 54
Fiche 5 • Politique foncière et urbanisme concerté 56
Fiche 6 • Stimuler l'émergence des programmes innovants 58
Fiche 7 • Observation foncière et immobilière 59

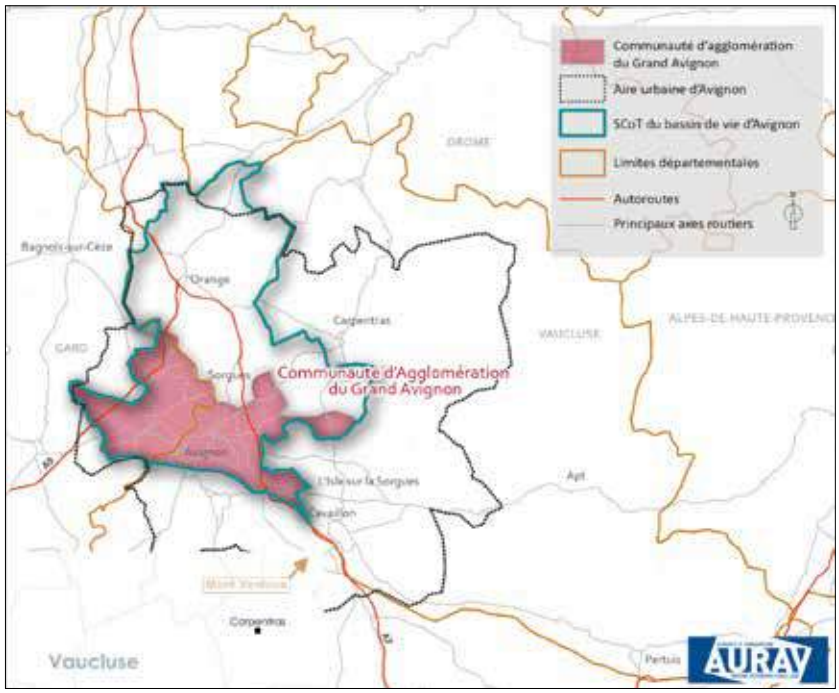
3 RENFORCER LA MIXITÉ SOCIALE 61
Fiche 8 • Répondre aux objectifs de la loi et soutenir la production sociale 61
Fiche 9 • Améliorer l'image et l'acceptabilité du logement social 64
Fiche 10 • Revaloriser le parc de logement sociaux et son environnement 65
Fiche 11 • Appuyer les questionnements et projets répondant aux besoins spécifiques 67
Fiche 12 • Observation sociale 68
Fiche 13 • Animer la politique de peuplement 70
Fiche 14 • Améliorer l'information des demandeurs 72

4 INTERVENIR SUR LE PARC PRIVÉ 74
Fiche 15 • Identifier et lutter contre la vacance, l'habitat indigne et les « passoires thermiques » 74
Fiche 16 • Prolonger la dynamique engagée auprès des copropriétés fragiles du territoire 77

PREMIÈRE PARTIE
LE DIAGNOSTIC PARTAGÉ

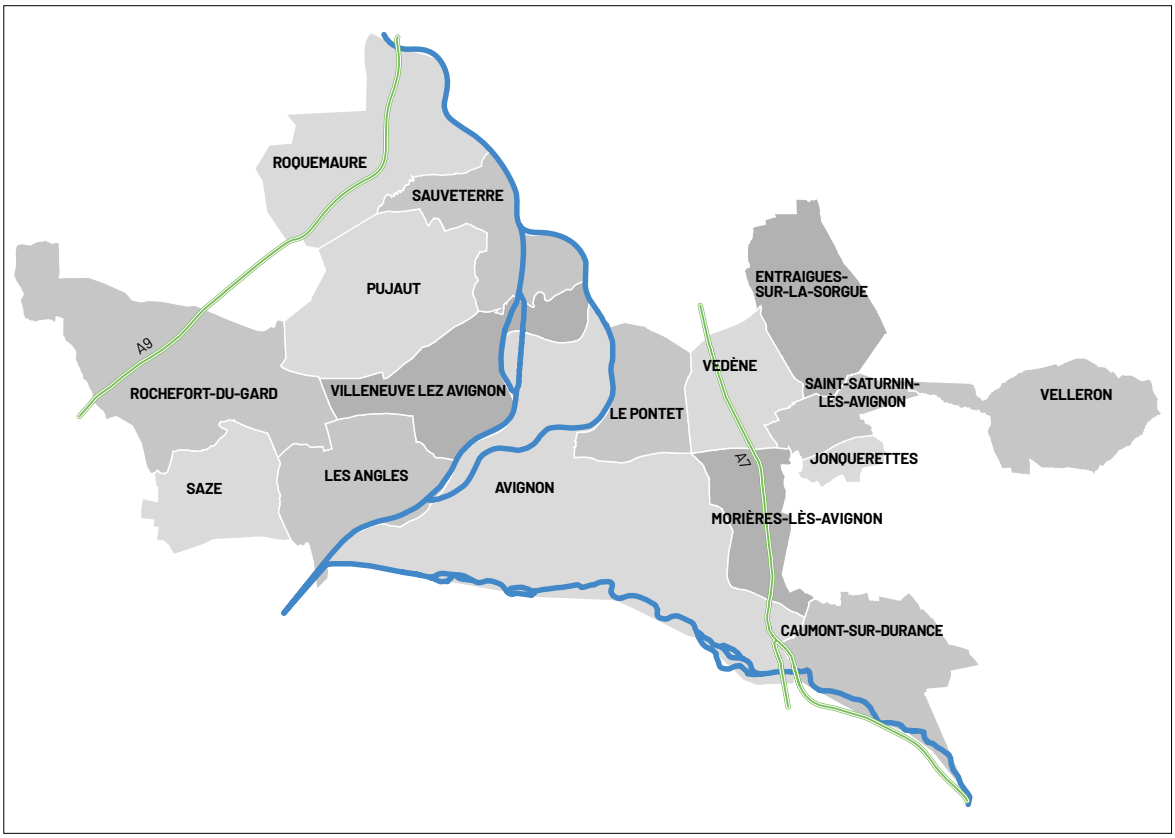
1 UN TROISIÈME PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

La Communauté d'agglomération du Grand Avignon est située à la confluence du Rhône et de la Durance. Sa localisation, à cheval sur deux départements, et à la jonction des autoroutes A7 et A9 lui confère une position privilégiée.



Créée en 2001, la Communauté d'agglomération du Grand Avignon compte 16 communes, 7 dans le département du Gard et 9 dans le département du Vaucluse, et rassemble près de 192 600 habitants (INSEE, population 2015).

Elle s'insère dans le contexte plus large du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du bassin de vie d'Avignon, qui regroupe 4 Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) et 34 communes pour 305 000 habitants, et de l'aire urbaine d'Avignon qui compte 97 communes et plus de 518 000 habitants.



1.1 / ÉLABORATION DU PLH

✓ Depuis 2005

La Communauté d'agglomération du Grand Avignon s'est engagée, depuis 12 ans, dans la conduite d'une politique de l'habitat, qui s'appuie notamment sur l'élaboration de Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) successifs.

- Le **1er PLH**, couvrant la période 2005-2010, était orienté vers la production neuve de logements locatifs sociaux pour répondre aux objectifs de l'article 55 de la loi SRU, mais celle-ci est restée très concentrée sur Avignon et insuffisante sur les autres communes.
- Le **2ème PLH**, adopté le 21 novembre 2011 et couvrant la période 2012-2017, a confirmé l'objectif de meilleure répartition spatiale de l'offre locative sociale et développé un volet d'actions plus important concernant le parc existant et son occupation. Ce PLH comptait initialement 13 communes pour près de 177 000 habitants. Il a été modifié en 2016 pour intégrer Pujaut et Sauveterre (dans le Grand Avignon depuis 2014), et prendre en compte les nouvelles dispositions règlementaires intervenues depuis son adoption, notamment pour adapter l'objectif de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) porté à 25 %. Ce 2ème PLH arrivait à son terme fin 2017 ; il a été prorogé de deux ans.

✓ Le PLH et son contenu règlementaire

« **L'équilibre social de l'habitat** » sur le territoire communautaire fait partie des compétences obligatoires de la Communauté d'agglomération du Grand Avignon. Cette compétence relève de **l'élaboration du PLH**, de la **mise en œuvre de la politique du logement communautaire**, et notamment, en faveur du logement social, du logement des personnes défavorisées, ou encore de l'amélioration du parc immobilier bâti.

Le **Programme Local de l'Habitat** est un document de programmation (art. L 302-1 CCH, Code de la Construction et de l'Habitation) établi pour une durée de 6 ans. Il est à la fois un outil d'analyse, d'observation, de programmation et de définition des politiques de l'habitat à l'échelle intercommunale.

Les politiques de l'habitat déclinées à travers ce document s'intéressent à toutes les composantes de l'habitat qui s'adressent aux différentes catégories de populations :

- le logement public comme privé ;
- le logement en location comme en accession ;
- la construction neuve comme le traitement du parc existant ;
- le logement comme les différentes formes d'hébergement.

✓ Les principales étapes de travail

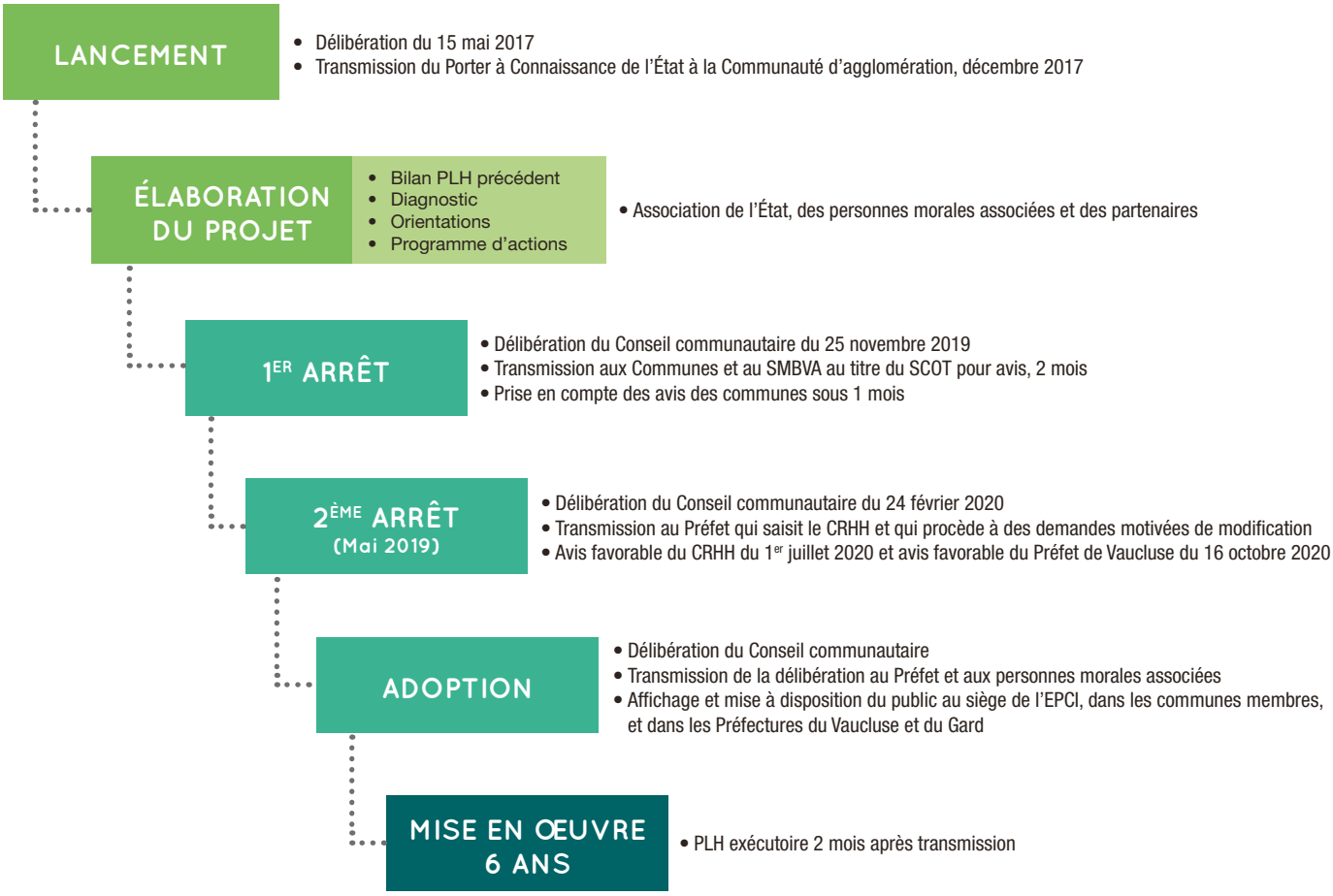
La procédure d'élaboration du **3ème PLH** a été engagée par délibération du 15 mai 2017. Une prorogation du deuxième PLH en cours est intervenue jusqu'au 20 novembre 2019. Cette élaboration s'est échelonnée de 2017 à 2019 :

- Approbation du bilan 2012-2017 en Conseil communautaire du 12 novembre 2018, avis favorable du CRHH (Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement), en date du 21 juin 2019.
- Lancement du diagnostic avec l'appui de l'Agence d'Urbanisme Rhône Avignon Vaucluse (AURAV) en novembre 2016.
- Ateliers partenariaux à l'automne 2018 et séminaire le 1er février 2019. Cette rencontre a rassemblé 80 personnes en permettant de faire la synthèse de toutes les réflexions et contributions utiles à l'élaboration de ce nouveau PLH.

La procédure d'approbation du PLH, comprend plusieurs étapes :

- La Communauté d'agglomération a arrêté le projet lors du Conseil communautaire du 25 novembre 2019 et celui-ci a été transmis aux communes et au syndicat mixte du SCOT, qui avaient deux mois pour faire connaître leur avis.

- Au vu de ces avis, la Communauté d'agglomération a délibéré à nouveau sur le projet en Conseil communautaire du 24 février 2020, avant transmission au Préfet. Les délais réglementaires ayant été décalés par l'état d'urgence, le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) a donné un avis favorable le 1er juillet. Le Préfet de Vaucluse a émis un avis favorable, par courrier du 16 octobre 2020.
- Après ces deux étapes de procédure et de concertation, le Conseil communautaire prend une dernière délibération d'adoption définitive.



1.2 / LES ENJEUX DE CE TROISIÈME PLH

✓ Les enjeux visés lors de l'engagement de la démarche

« Véritable cadre de référence de la politique locale de l'habitat, (…) **le PLH de la principale agglomération du Vaucluse se doit de faire preuve d'exemplarité et donc d'ambition**. Il ne saurait le faire sans un minimum de réalisme quant aux capacités techniques et financières de l'EPCI ; cette exigence de réalisme se veut aussi un gage de sérieux et de maturité de ce troisième PLH » (délibération du 15 mai 2017).

Le PLH du Grand Avignon vise à définir un **programme opérationnel**, qui répond en particulier aux enjeux suivants, identifiés dans la délibération de lancement du programme :

- la **cohérence des objectifs de production de logements**, au regard des perspectives de croissance démographique inscrites dans le SCoT, et de rattrapage en matière de production de logement social ;
- l'**appui à la production de logements sociaux** et la **mise en place d'une politique foncière**, pour mieux maîtriser les prix du foncier et de l'immobilier ;
- une **attention soutenue portée sur le parc existant de logements et ses occupants**, pour poursuivre les réflexions engagées en matière d'équilibre de peuplement du parc social dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement, mais aussi s'interroger plus globalement sur les phénomènes de vacance, de précarité et d'occupation des copropriétés.

- **l'articulation de la programmation prévue par le PLH** sur 6 ans **avec celle du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)** prévue sur 10 ans, la prise en compte des autres politiques publiques de déplacement, d'urbanisme, et de développement durable, et la coordination des actions aux dispositifs départementaux existants tels que les plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et les plans départementaux de l'habitat (PDALHPD et PDH).

L'objectif de ce PLH est donc d'identifier les actions à prolonger, en mettant en avant le bilan des précédents PLH et les actions en cours qui fonctionnent, ou celles qui méritent une réorientation au regard des évolutions tendancielles et règlementaires, en proposant de nouvelles actions lorsque cela s'avère nécessaire.

✓ Les 7 enjeux visés dans le Porter à Connaissance de l'État

Le **Porter à Connaissance de l'État (PAC)** vise à rappeler le cadre juridique et réglementaire à appliquer ; apporter des informations à l'EPCI, et surtout exprimer les attentes de l'État et souligner les enjeux prioritaires sur le territoire. Le PAC propose 7 enjeux territorialisés pour le PLH :

	ENJEUX POUR LE PLH	
1	Corréler l'offre en logement à l'ambition démographique	• Compatibilité avec le SCoT • Adaptation de l'offre de logements aux moyens financiers des ménages • Répartition de l'offre en fonction des capacités d'accueil des communes (équipements, assainissement...)
2	Coupler la politique de l'habitat à une politique foncière volontariste	• Volet foncier « robuste » en lien avec la territorialisation de la programmation en logements / et avec les enjeux de RU, de réinvestissement de la vacance, d'amélioration des performances énergétiques • Mise en place d'un observatoire du foncier
3	Accentuer et rééquilibrer l'offre en logements locatifs sociaux	• Réponse aux besoins et aux objectifs portés par la loi • Déconcentration de l'offre sur Avignon • Prise en compte de la reconstitution de l'offre dans le cadre du NPNRU (complémentaire aux besoins en logements) • Mobilisation du parc privé • Rééquilibrage de la structure de l'offre en fonction des financements et des typologies
4	Favoriser la mixité sociale	• Déclinaison des objectifs en matière de peuplement (CIL, CIA, PPGD) • Prise en compte des besoins en relogement dans le cadre des démolitions liées aux PRU
5	Lutter contre l'habitat indigne et amplifier la requalification du parc privé ancien	• Définition d'un volet d'actions contre les désordres liés à l'habitat indigne • Poursuite des dispositifs VOC et POPAC
6	Garantir une diversification des fonctions et des populations dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville	• Diversification de l'offre de logements sur les QPV en renouvellement urbain (programmes en accession et location privé, développement des petites typologies...)
7	Améliorer les trajectoires résidentielles choisies et l'accès à l'hébergement	• Diversité de produits correspondant aux moyens et aspirations des ménages (gammes de prix, formes urbaines innovantes, maîtrise de l'énergie, logements des personnes âgées / personnes à mobilité réduite, solutions adaptées aux publics précaires...)

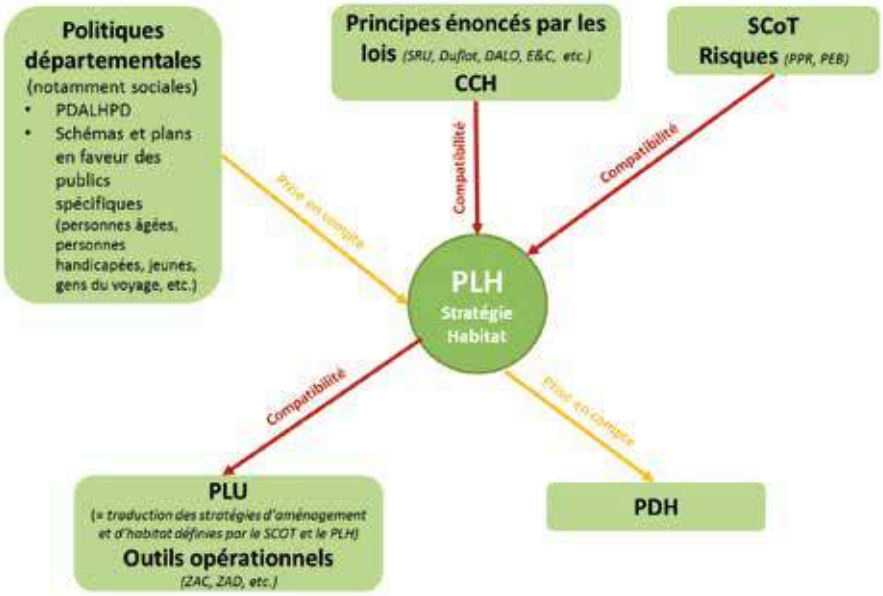
1.3 / LES ARTICULATIONS DU PLH

La bonne coordination des différentes politiques locales est un sujet à part entière. Il est, sur le territoire, complexifié par le positionnement à cheval sur 2 départements et 2 régions. Le Grand Avignon doit arriver à :

- faire la synthèse des différents dispositifs, afin de coordonner la politique intercommunale avec les différents dispositifs
- et rechercher des solutions pour homogénéiser les modalités d'intervention. C'est un sujet qui a été très largement abordé dans le cadre des discussions sur les questions d'attribution, par exemple concernant la définition des publics prioritaires.

L'agglomération s'associe à toutes ces démarches dans le souci de coordonner au mieux les interventions.

D'un point de vue général, il est considéré que l'agglomération relève plutôt du Vaucluse et de la région Sud PACA du point de vue des poids démographiques respectifs. C'est notamment le cas pour les présentations en Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement. **Néanmoins, les communes du Gard expriment le souhait d'être pleinement considérées et intégrées dans les différents dispositifs malgré les frontières administratives existantes.**



✓ PLH et SCoT

Le PLH n'est pas opposable aux tiers, mais s'inscrit dans un rapport de « compatibilité » avec les lois et les documents de planification. Il **doit ainsi être compatible avec le SCoT en vigueur** (article L. 122-1 du Code de l'Urbanisme), ses orientations et ses objectifs.

Le SCoT n'a pas vocation à traiter de l'intégralité des problématiques Habitat qui incombent au PLH, mais **de nombreux points d'articulation existent : hypothèses de croissance démographique, estimation des besoins en logement, identification des sites stratégiques d'implantation de l'habitat, en renouvellement ou en extension**.

Un premier SCoT a été approuvé le 16 décembre 2011 et concernait 26 communes. Le SCoT du Bassin de Vie d'Avignon (BVA) compte désormais 34 communes, 4 intercommunalités et 304 224 habitants. Il est en cours de révision dans l'objectif d'un arrêt fin 2019. Les réflexions sur chacun des documents ont été menées concomitamment et de manière coordonnée.

✓ PLH et PLU

Le PLH doit également être **compatible avec les documents d'urbanisme règlementaire** que constituent les PLU. Il s'appuie sur les objectifs démographiques affichés dans les documents d'urbanisme.

Les PLH ont vocation à décliner le programme d'actions par communes et à préciser les incidences de ce programme d'actions sur les PLU. Les PLU doivent de leur côté intégrer et favoriser les objectifs du PLH.

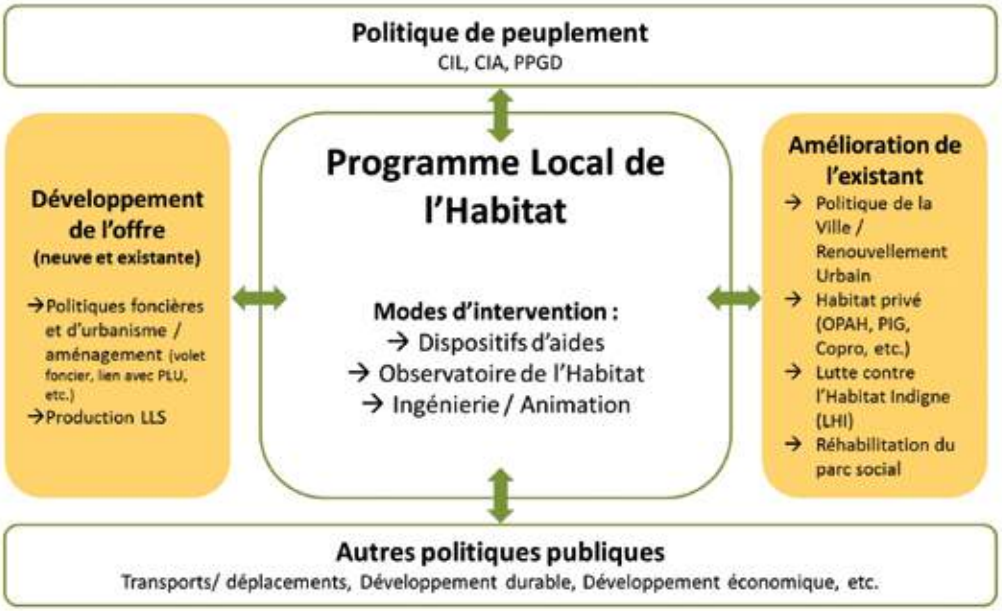
✓ PLH et schémas départementaux

Chaque département est doté d'un **Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).** Le PDALHPD, porté par l'État et le Département, est le cadre institutionnel de définition et d'harmonisation des initiatives en direction du logement des familles en situation précaire : le 3ème PDALHPD de Vaucluse couvre la période 2017-2023. Il intègre la question de l'hébergement auparavant traitée dans le PDAHI (Plan Départemental Accueil Hébergement Insertion), le 7ème PDALHPD du Gard couvre la période 2019-2023.

Chaque département est également doté d'un Plan Départemental de l'Habitat (PDH).

1.4 / PLH ET POLITIQUES LOCALES

La politique de l'habitat du Grand Avignon s'articule avec les autres politiques publiques, et en particulier les projets portant sur les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville, la politique de transport et les enjeux de développement durable.



© AURAV

✓ Des projets de renouvellement urbain de grande ampleur

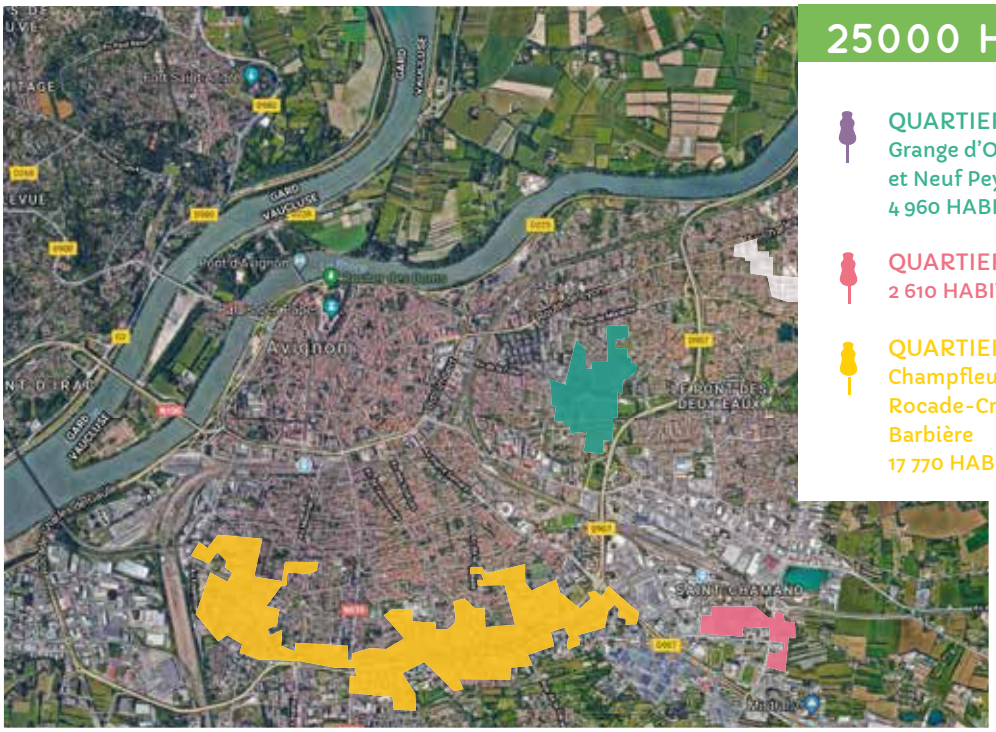
Les trois quartiers prioritaires de la Politique de la Ville d'Avignon, qui rassemblent plus 25 000 habitants, sont inscrits dans le **Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU**), avec deux niveaux d'intervention :

- celui d'intérêt national, qui concerne les quartiers Rocade Sud (Olivades, Trillades-Médiathèque et Monclar) et Saint-Chamand, regroupant plus de 20 000 habitants ;
- celui d'intérêt régional, qui concerne les quartiers Nord-Est (Reine Jeanne et Grange d'Orel), regroupant près de 5 000 habitants.

Le NPNRU constitue un projet urbain d'ensemble majeur pour le territoire qui vise à redynamiser et transformer en profondeur les quartiers concernés, en agissant à la fois sur les espaces publics, les équipements publics, les voiries, les activités économiques, et bien sûr le logement. Il est étroitement lié aux orientations stratégiques du Contrat de Ville, et notamment à son volet social.

Ce projet s'inscrit dans une dynamique globale de transformation des quartiers avignonnais de deuxième ceinture, en lien avec l'aménagement de nouveaux secteurs de ZAC à proximité immédiate, la rénovation d'équipements publics structurants ou la réalisation du tramway.

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) du Grand Avignon



25000 HABITANTS

QUARTIERS NORD-EST
Grange d'Orel, Reine Jeanne et Neuf Peyres
4 960 HABITANTS

QUARTIER SAINT-CHAMAND
2 610 HABITANTS

QUARTIERS SUD
Champfleury-Monclar et Rocade-Croix des Oiseaux-Barbière
17 770 HABITANTS

Ce projet ambitionne de modifier structurellement le parc de logements des quartiers, à travers la démolition de plus de 800 logements, la diversification de l'habitat avec la production de nouveaux logements, et la réhabilitation de près de 2 000 logements.

Le PLH devra articuler sa programmation d'une durée de 6 ans au programme de renouvellement urbain, qui se définit sur une période d'au moins 10 ans.

✓ Une politique de déplacement portée par le PDU

L'aire urbaine d'Avignon se caractérise par un mode de développement urbain extensif organisé à partir des axes routiers, engendrant une forte dépendance à la voiture. S'il existe une certaine dispersion des flux domicile-travail, Avignon reste la ville polarisante de ce territoire. En outre, la confluence du Rhône et de la Durance concentre les flux .

Le Plan de Déplacements Urbain (PDU), du Grand Avignon, approuvé en 2016 pour une durée de 10 ans, s'articule autour de **3 axes** : le développement d'une offre alternative à la voiture, la maîtrise des flux, l'accompagnement du changement dans la durée. Il accompagne le projet structurant de transports en commun autour du tram et de lignes de bus haute fréquence.

2 UN TERRITOIRE ATTRACTIF MAIS CONTRASTÉ

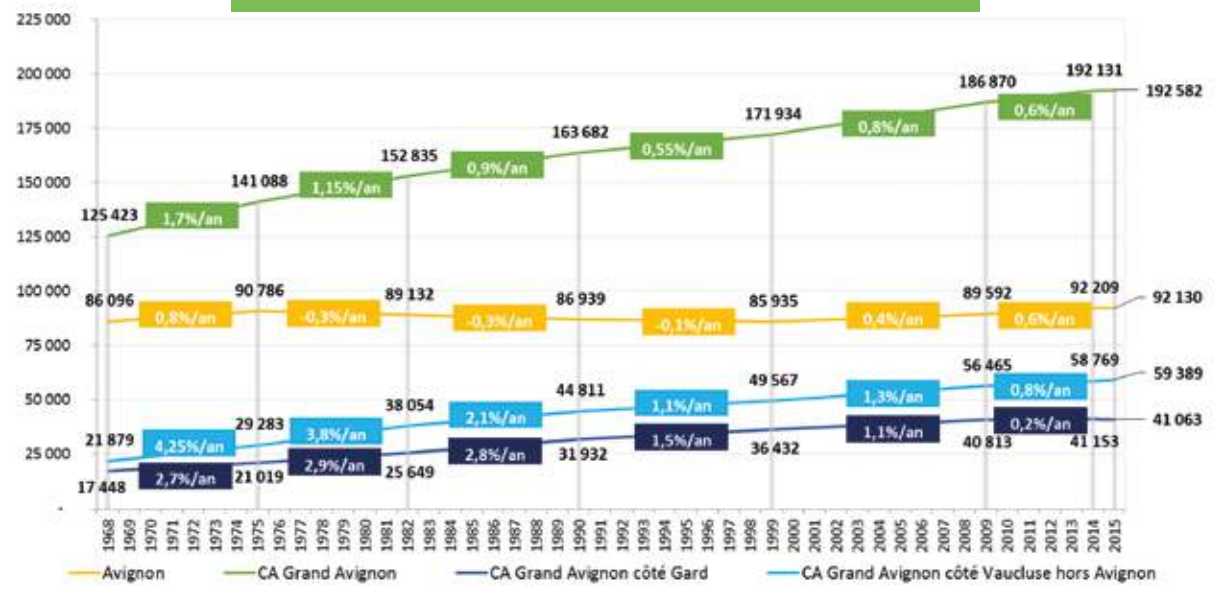
Le regard sur la dynamique démographique permet de cadrer les objectifs et les ambitions du PLH. Le contexte social et économique doit être également pris en compte pour adapter l'offre aux besoins diversifiés en logements.

2.1 / UNE DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE PORTÉE PAR LE SOLDE NATUREL

Le Grand Avignon compte 192 600 habitants. Avec plus du quart de la population départementale, il est le premier EPCI du Vaucluse. Avignon concentre 48 % de la population du territoire intercommunal avec un peu plus de 92 000 habitants.

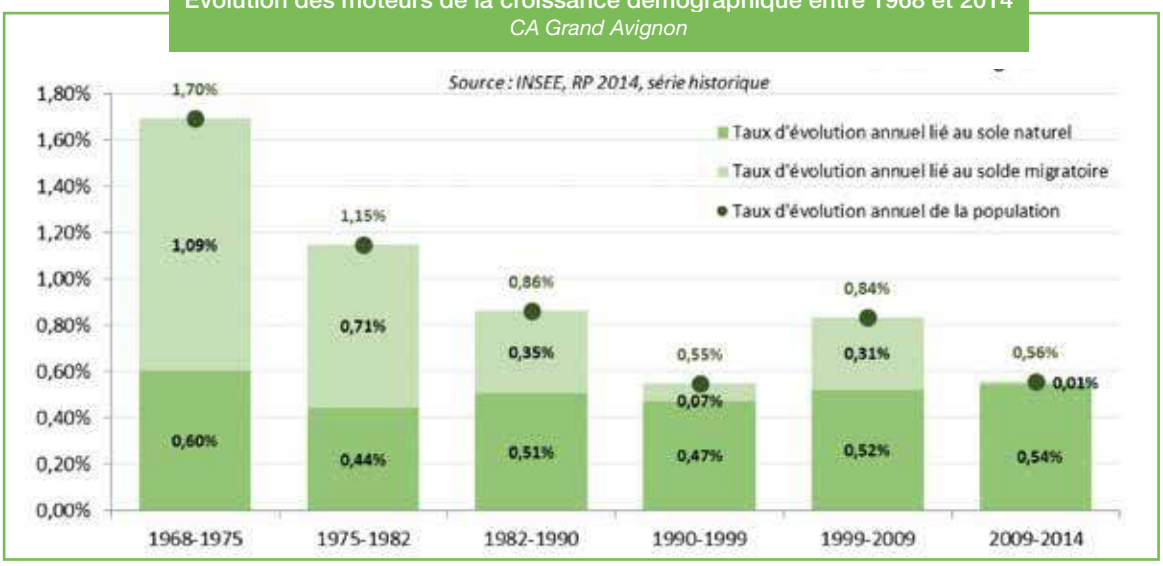
Entre 1990 et 2014, la croissance démographique s'est progressivement ralentie avec un rythme moyen de 0,7 % par an, moins élevé que celui envisagé lors de l'élaboration du PLH précédent autour de 1 %/an et à peu près équivalent à celui constaté sur le Vaucluse.

Évolution de la population entre 1968 et 2015
Source : INSEE, RP 2014, série historique



La dynamique démographique du Grand Avignon est principalement portée par le solde naturel, c'est-à-dire le différentiel entre naissances et décès, avec un taux autour de 0,4 à 0,6 %/an.

Évolution des moteurs de la croissance démographique entre 1968 et 2014
CA Grand Avignon



Depuis 2009, Avignon a recouvré un taux de croissance de + 0,6 % par an équivalent à celui constaté sur le Grand Avignon ou le Vaucluse. Sur cette même période 2009-2014, certaines communes ont enregistré des évolutions supérieures à 1 % par an, à savoir Saze, Jonquerettes, Entraigues, Morières-lès-Avignon, Vedène, Rochefort-du-Gard et Sauveterre, tandis que trois communes ont perdu de la population : Villeneuve lez Avignon, Saint-Saturnin-lès-Avignon et Velleron.

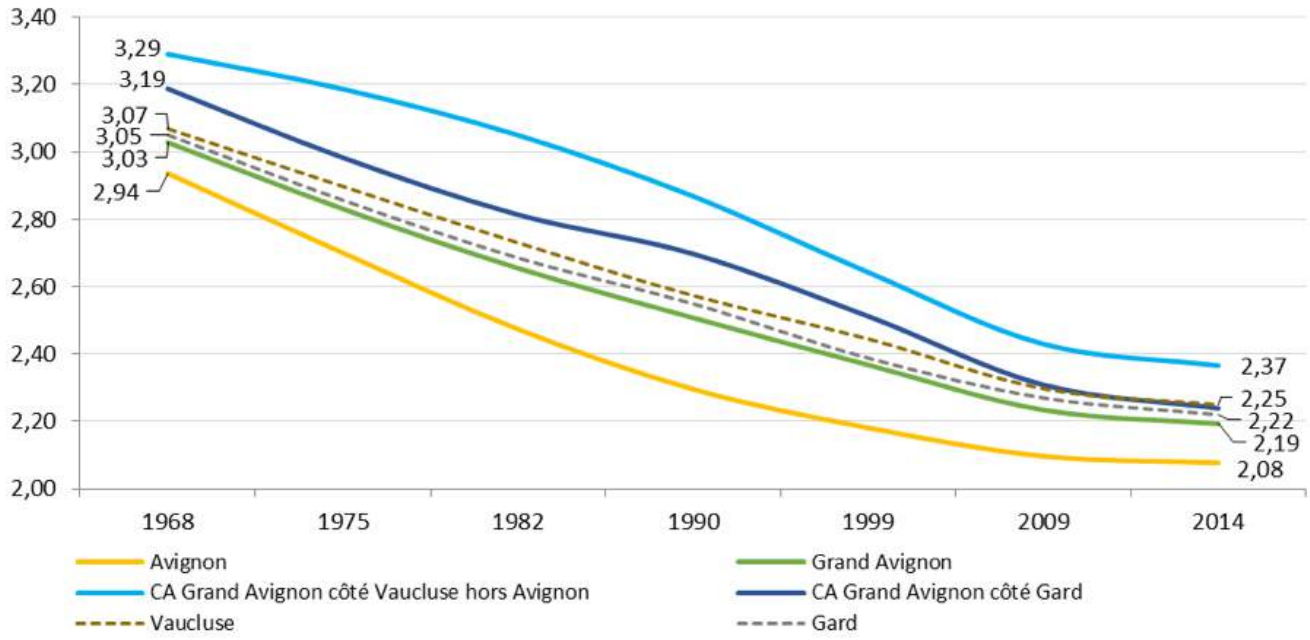
2.2 / PLUS DE 85 000 MÉNAGES

Le territoire comptait 85 800 ménages en 2014, dont 43 500 sur Avignon, soit 51 %.

En raison du vieillissement démographique, des séparations familiales, des décohabitations de jeunes, la taille moyenne des ménages qui est de 2,19 tend à diminuer, ce qui se traduit par une augmentation relative plus rapide du nombre de ménages que du nombre d'habitants. Ce phénomène, plus accentué sur Avignon, se ralentit.

La part des ménages avec familles est en diminution, mais reste majoritaire à 60 %, tandis que la part de ménages d'une personne a tendance à augmenter : les familles sont plus représentées dans les communes périphériques, les personnes seules sur Avignon.

Évolution de la taille moyenne des ménages entre 1968 et 2014
Source : INSEE, RP 2014

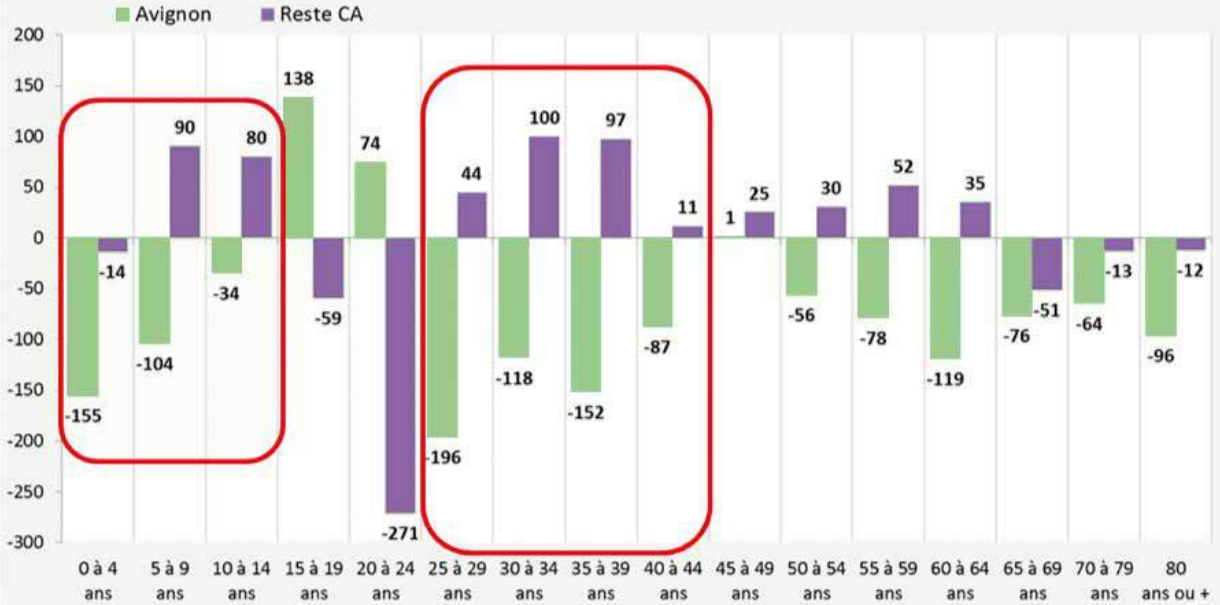


✓ Une difficulté à conserver les jeunes ménages et les familles

Le solde migratoire connait une baisse tendancielle depuis les années 1970 ; cette évolution s'inscrit dans les mêmes tendances que celles constatées en Vaucluse ou en PACA. **Ce déficit migratoire est plus particulièrement marqué aux étapes clés du parcours résidentiel** :

- Avignon est attractive pour les jeunes de 15 à 24 ans, en lien avec la présence de l'université ;
- Les communes périphériques sont attractives pour la tranche d'âge 25-44 ans, tandis que ces ménages partent d'Avignon.

Solde migratoire annuel par tranche d'âge 2006-2011
Traitement GTC, d'après INSEE RGP 1990, 1999, 2006, 2011



Cette érosion migratoire s'accompagne d'écarts de revenus marqués entre Avignon et sa périphérie et d'une véritable difficulté à conserver des ménages aux revenus intermédiaires.

Revenus mensuels médians par unité de consommation, dont le référent fiscale a ...	Avignon	Le Pontet	CA Grand Avignon	Vaucluse	Gard	PACA	Languedoc-Roussillon
moins de 30 ans	1 185 €	1 321 €	1 288 €	1 306 €	1 278 €	1 377 €	1 269 €
entre 30 et 39 ans	1 217 €	1 344 €	1 394 €	1 413 €	1 426 €	1 541 €	1 421 €
entre 40 et 49 ans	1 202 €	1 397 €	1 440 €	1 447 €	1 430 €	1 547 €	1 423 €
entre 50 et 59 ans	1 485 €	1 499 €	1 658 €	1 618 €	1 626 €	1 735 €	1 611 €
entre 60 et 74 ans	1 485 €	1 499 €	1 684 €	1 630 €	1 652 €	1 769 €	1 676 €
75 ans ou plus	1 539 €	1 530 €	1 602 €	1 529 €	1 500 €	1 627 €	1 493 €

Source : Fichier Localisé Social et Fiscal (FiLoSoFi) - Année 2012 - revenus disponibles
Source : GTC, diagnostic réalisé dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement

2.3 / UN PÔLE ÉCONOMIQUE MAJEUR

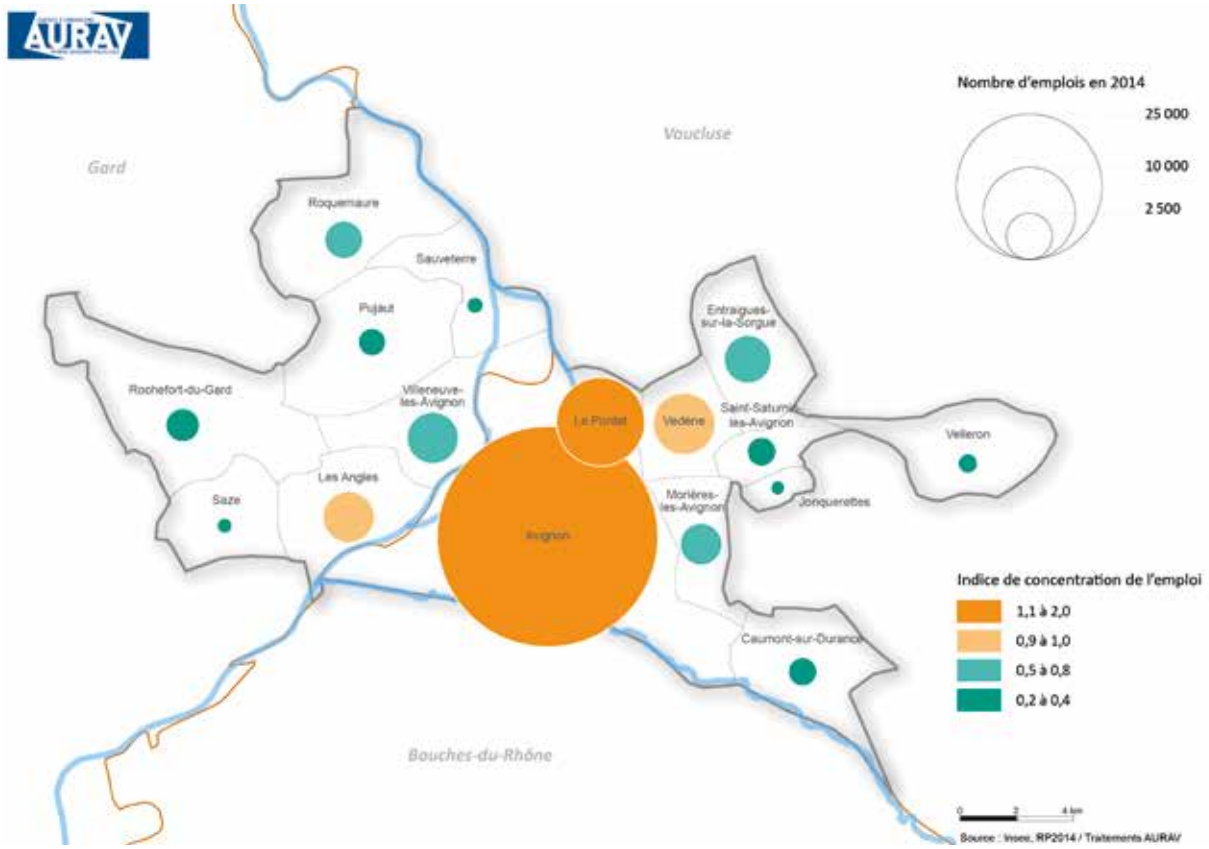
Avec plus de 87 000[1] emplois, la Communauté d'agglomération du Grand Avignon est le principal pôle économique du département de Vaucluse et de l'aire urbaine d'Avignon. **Cette économie est fortement tertiarisée** : marquée par le commerce, la logistique et l'administration publique.

✓ Qui rayonne bien au-delà de ses frontières

Avec un indice de concentration de l'emploi de respectivement 2 et 1,5, Avignon et Le Pontet concentrent 76 % des emplois du Grand Avignon et proposent davantage d'emplois qu'elles n'ont d'actifs occupés résidents. Depuis les années 1990, l'emploi se développe également dans les communes de première couronne périurbaine, notamment aux Angles, à Entraigues-sur-la-Sorgue, à Vedène et, dans une moindre mesure, à Saint-Saturnin-lès-Avignon.

[1] *87 200 emplois en 2014, d'après l'INSEE*

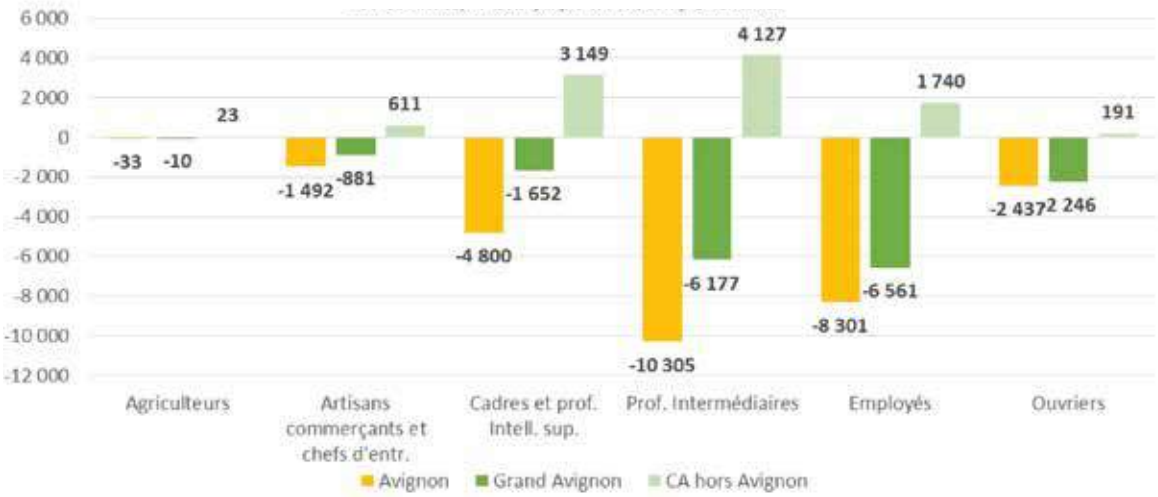
Indice de concentration de l'emploi en 2014



✓ Un décalage entre emploi et attractivité résidentielle

Il existe un décalage entre la structure de l'emploi et le développement résidentiel c'est-à-dire les catégories socio-professionnelles des habitants : de nombreux actifs qui travaillent sur le Grand Avignon résident en dehors de l'agglomération.

Écarts entre le nombre d'actifs occupés résidents et le nombre d'emplois par CSP en 2014
Source : INSEE, RP 2014, exploitations complémentaires

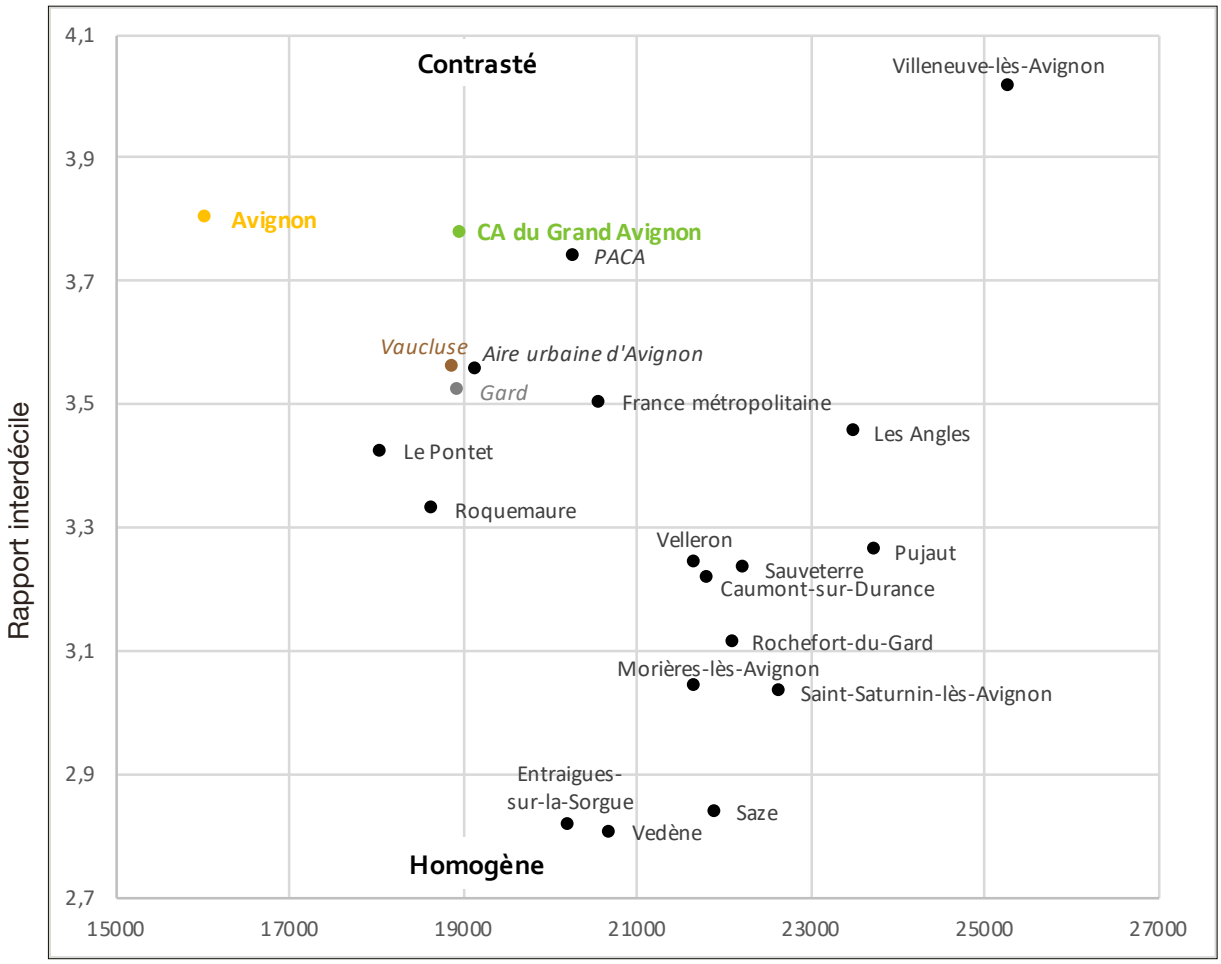


Les ménages du Grand Avignon sont confrontés à une situation de l'emploi difficile, marquée par une stagnation de l'emploi, public et privé, un taux de chômage élevé, et une part un peu plus élevée d'actifs en contrat précaire. **Toutefois, la reprise de l'emploi salarié privé depuis quelques années semble témoigner d'un rebond de l'activité.**

✓ Une forte hétérogénéité des revenus

La situation difficile de l'emploi se reflète dans les niveaux de revenus, de 19 000 € par unité de consommation, contre 20 600 € à l'échelle nationale. **La pauvreté est concentrée** tout particulièrement sur Avignon et dans les quartiers « politique de la ville », où les ménages ont des revenus entre 11 500 et 12 200 € par unité de consommation (système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage).

Comparaison des revenus disponibles et des disparités de revenus entre communes du Grand Avignon en 2015
Sources : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal.
Champ géographique : périmètres des EPCI en vigueur au 1er janvier 2016 (hors Roquemaure)



2.4 / UN PARC DE LOGEMENT REFLET DE LA DIVERSITÉ DU TERRITOIRE

En matière de construction, l'enjeu pour le Grand Avignon est à la fois d'accompagner mais aussi de réguler la production de logements, dans l'optique de produire des logements en lien avec les capacités financières des ménages.

✓ Plus de 98 000 logements

En 2014, **le Grand Avignon comptait près de 98 600 logements,** dont 53 % localisés à Avignon pour 48 % de la population du territoire. Le parc du Grand Avignon compte 87 % de résidences principales et une part faible de résidences secondaires, autour de 2 %, bien en dessous de la moyenne vauclusienne de 8 %.

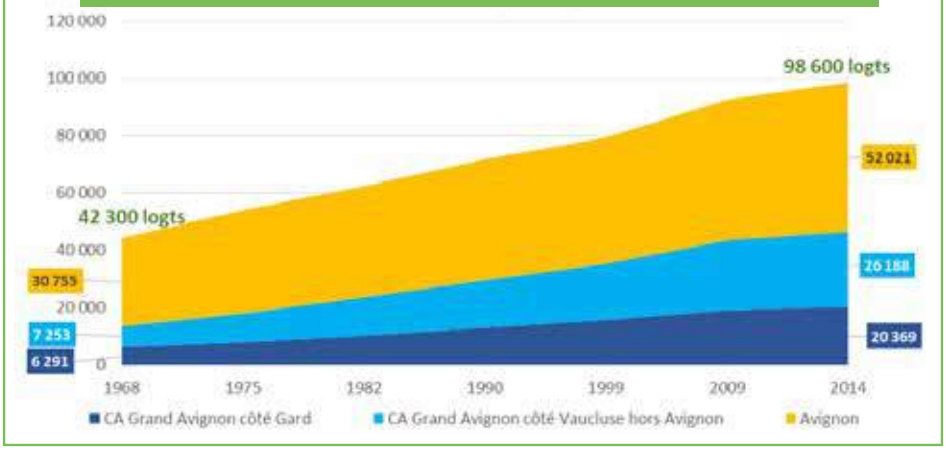
Avignon est caractérisée par l'importance du locatif tant social que privé (27 et 35 % des ménages). La part des ménages propriétaires de leur logement est de 65 % côté Vaucluse, hors Avignon, et de 70 % côté Gard. Entre 2009 et 2014, la part des locataires du parc social a sensiblement augmenté côté Vaucluse.

✓ Une création de logements soutenue depuis 1968

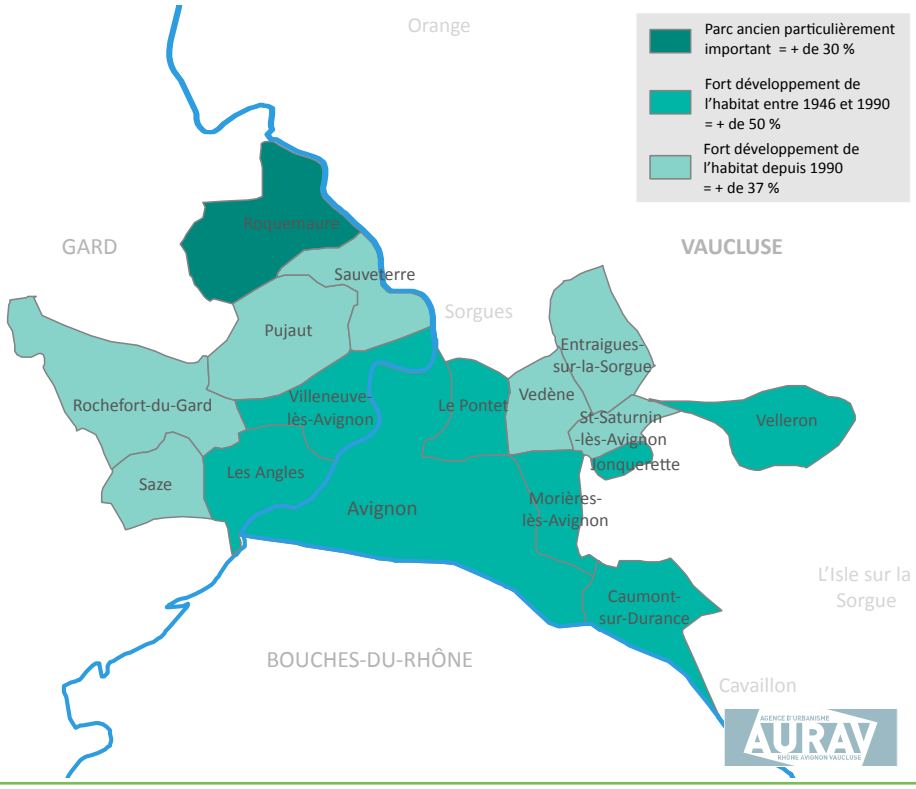
Entre 1968 et 2014, le parc de logements a plus que doublé sur le territoire du Grand Avignon au rythme de 1,8 % par an, alors que, dans le même temps, la population n'a progressé qu'à hauteur de 0,9 %. Cet écart, que l'on observe au niveau national, est à relier au phénomène de desserrement : vieillissement de la population, décohabitations liées aux ruptures conjugales…

Sur la période la plus récente, le parc a progressé de 1,3 % par an avec un recentrage sur la ville d'Avignon.

Évolution du parc de logements depuis 1968
Source : INSEE, RP 2014, série historique



Répartition du parc de résidences principales par période de construction
Source : Insee, RP2014, exploitations principales



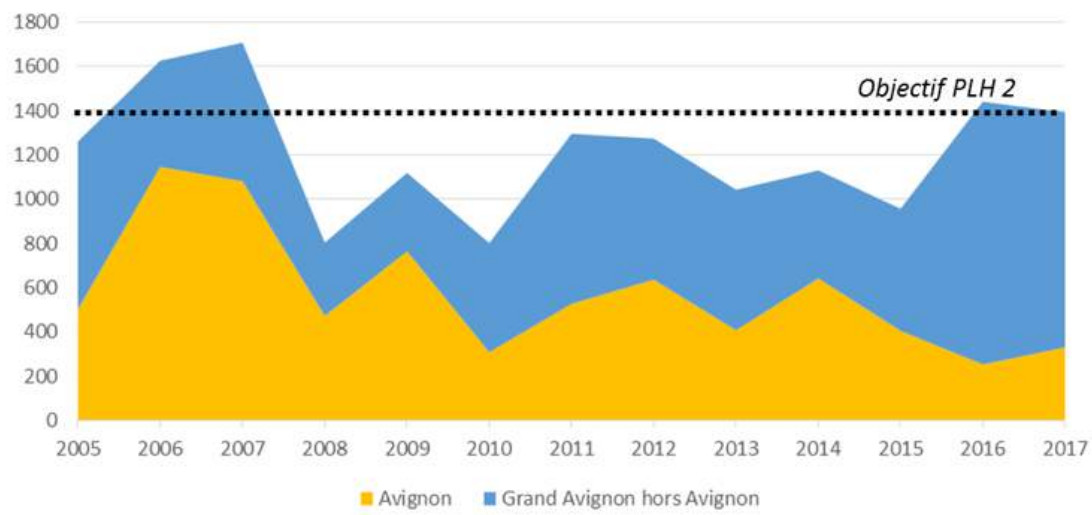
Trois types de communes se distinguent :

- Roquemaure où le parc ancien construit avant 1946 représente plus de 30 % du parc.
- Celles ayant connu un fort développement de leur parc de logements entre 1946 et 1990, notamment les communes les plus urbaines du Grand Avignon.
- Celles ayant connu un développement plus récent, avec une part élevée de logements édifiés depuis 1990, plutôt en seconde couronne.

✓ Une dynamique de construction autour de 1 200 logements par an

Au même titre que le Vaucluse et l'ensemble du territoire français, le Grand Avignon a connu une hausse historique du volume de logements neufs autorisés entre 2000 et 2007. Cette hausse s'est arrêtée en 2007, laissant place à une chute de la production jusque 2010.

Évolution du nombre de logements autorisés entre 2005 et 2017
Source : Base PC communes, observatoire de l'habitat du Grand Avignon
Données incomplètes sur Roquemaure



Depuis 2011, le nombre de logements autorisés semble trouver un nouvel équilibre autour de 1 200 logements par an[2]. Ce rythme de 6,8 logements autorisés par an pour 1 000 habitants, place le Grand Avignon au-dessus de la moyenne nationale et du Vaucluse (6,2), ou encore des agglomérations de Nîmes (5,6) ou de Valence (6,4).

Ce rythme de production est toutefois inférieur à l'objectif du PLH 2, fixé à un peu plus de 1 400 logements par an, qui avait été évalué au regard d'une hypothèse de croissance démographique de 0,96 %.

La dynamique de construction est portée en premier lieu par les communes périphériques, qui affichent un indice de construction de 7,3 logements côté gardois, et de 6,7 côté Vaucluse hors Avignon, tandis qu'il est de 6,5 sur la ville-centre.

✓ Une part importante de logements collectifs dans la production

La production est marquée par une forte proportion de logements collectifs : 800 logements, soit 65 % de la production totale et 82 % sur Avignon, où les T1/T2 représentent 25 % de la production.

[2] D'après données issues de la base des permis de construire de l'Observatoire de l'habitat du Grand Avignon et suppression des doubles comptes sur des permis successifs

Répartition du parc de logement entre individuel et collectif
Source : Insee, RP2014

	Parc de logements en 2009		Parc de logements en 2014		Evolution annuelle 2009-2014			
	Maisons	Appart	Maisons	Appart	Maisons		Appartements	
Avignon	**30%**	**70%**	**28%**	**71%**	**-9**	**-0,1%**	**585**	**1,7%**
Grand Avignon	**52%**	**47%**	**50%**	**49%**	**312**	**0,6%**	**928**	**2,0%**
CA Grand Avignon côté Vaucluse hors Avignon	76%	23%	74%	25%	165	0,9%	228	3,8%
CA Grand Avignon côté Gard	76%	22%	76%	23%	156	1,0%	115	2,6%
Vaucluse	65%	34%	64%	35%	1 895	1,0%	1 693	1,7%
Gard	62%	37%	62%	37%	3 421	1,4%	2 359	1,6%
PACA	41%	58%	40%	58%	10 854	0,9%	20 066	1,2%
France métro	56%	43%	56%	43%	183 422	1,0%	176 253	1,2%

Hors Avignon, plus de la moitié de la production est réalisée en maison individuelle et la part des T5 et + dépasse 40 %.

- La maison individuelle en diffus avec une moyenne de 250 par an, représente environ 1 logement produit sur 5. Sa part a diminué fortement ces dernières années, notamment côté Gard.
- Les maisons construites sous forme d'individuel groupé représentent 15 % de la production, soit 150 logements par an et leur part a augmenté ces dernières années. Elles sont plus importantes sur les communes périphériques, où elles représentent 20 % de la production, contre 10 % sur Avignon.

✓ Un parc de logements privé qui loge de nombreux ménages pauvres

Plus de 9 500 ménages locataires du parc privé, sont potentiellement éligibles au logement social de type PLAI : 41,5 % des ménages dans le Grand Avignon et 46 % à Avignon, contre 38 % au niveau national.

L'analyse des capacités de location des ménages du Grand Avignon fait ressortir que 30 % des ménages peinent à se loger dans le parc locatif libre. Les ménages en difficulté sont plus exposés aux situations d'impayés locatifs. En 2017, on comptait ainsi plus de 1 200 assignations dans le Vaucluse, réparties à part égale entre le parc privé et le parc social.

✓ Une précarité énergétique en lien avec les revenus des ménages

Avec 28 % des consommations totales d'énergie et 23 % des émissions de CO2, **le secteur résidentiel est, avec le secteur tertiaire, le secteur le plus énergivore du territoire du Grand Avignon**.

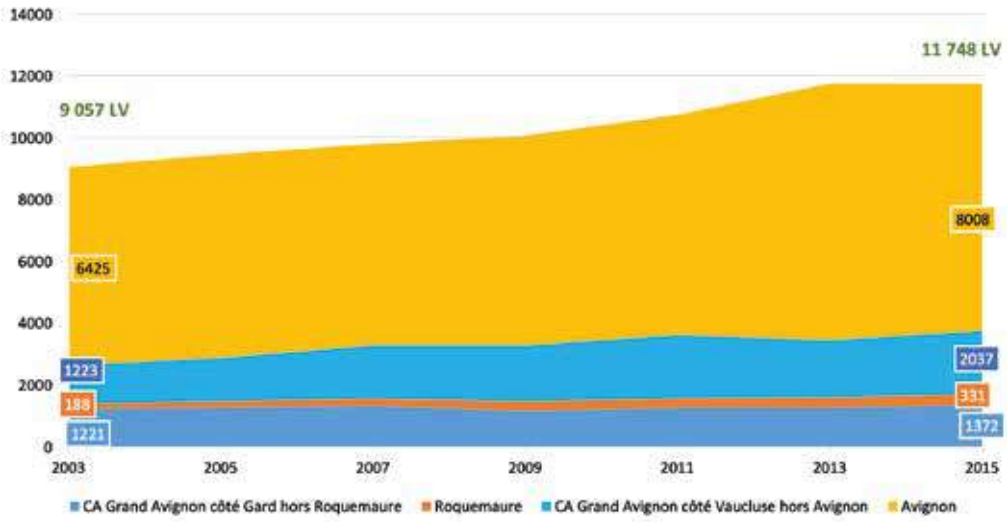
On estime que le territoire du Grand Avignon compterait entre 24 800 et 28 400 foyers en situation de précarité énergétique, soit environ 32 % des ménages[3], contre 20 % en Vaucluse. Le Grand Avignon est donc particulièrement concerné par la précarité énergétique, du fait notamment de la faiblesse des revenus des ménages.

✓ Un phénomène de vacance spécifique et localisé

Ce parc de logements est marqué par un phénomène de vacance avec 10,7 % du parc. Les chiffres de l'INSEE sont confirmés par la donnée FILOCOM, d'essence fiscale, à hauteur de 11,3 % en 2015, un niveau proche de la moyenne vauclusienne mais supérieur au taux national et régional de 9 %. Entre 2009 et 2015, le stock a progressé rapidement soit 280 logements vacants supplémentaires par an.

[3] *Source : méthodologie AURAV*

Évolution du nombre de logements vacants
Traitement AURAV, d'après MEEDDM/CGDD/SOeS - Filocom 2015

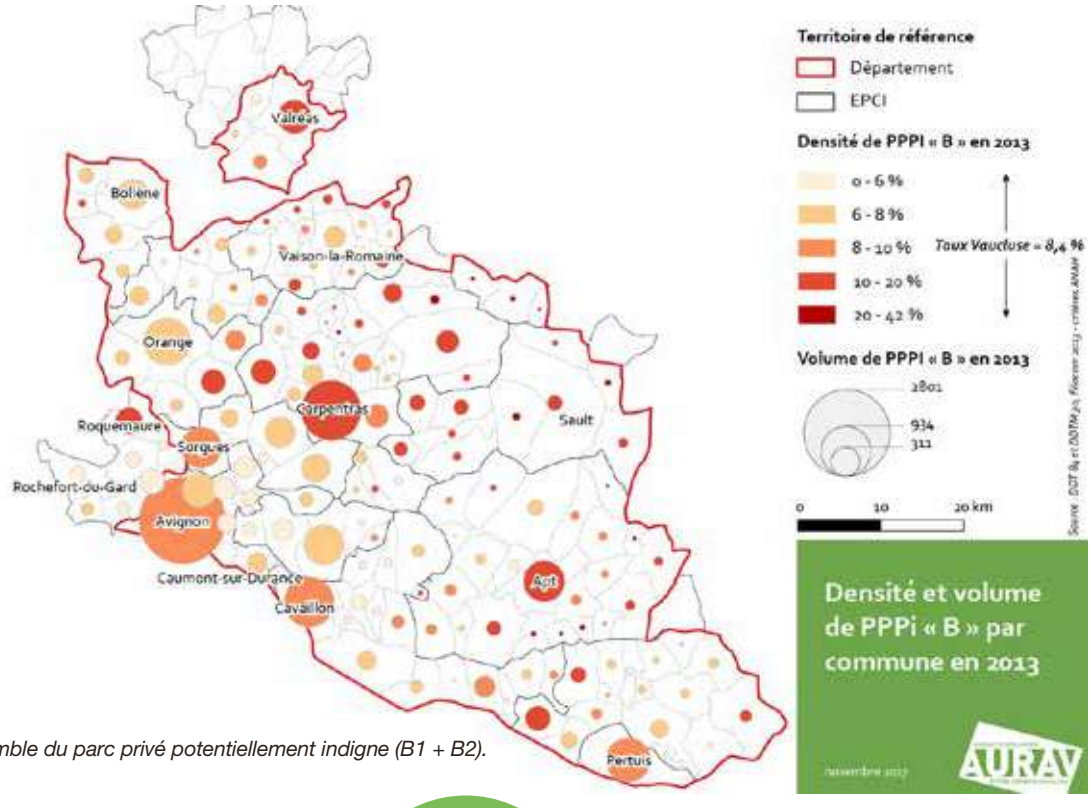


Cette vacance est particulièrement marquée sur Avignon et Roquemaure et dans une moindre mesure sur Le Pontet. **Elle se situe en deçà des moyennes nationales sur les autres communes ; elle est même en dessous de 6 % sur 3 communes, ce qui interroge sur la fluidité du parc et peut constituer un point d'attention.**

Un diagnostic détaillé a été conduit pour caractériser plus finement cette vacance. S'il apparait un phénomène spécifique de vacance dans le parc récent, les premières analyses font ressortir un mécanisme plus conjoncturel que structurel : une vacance plutôt de courte durée liée à des questions de commercialisation ou mise en location. Le parc de qualité « médiocre » à « très médiocre », classement cadastral 7 et 8, représente une part relativement faible de cette vacance.

✓ Un parc dégradé très localisé

Sur le Grand Avignon, le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) concerne en 2013 **près de 5 000 logements, soit 7 % du parc privé de résidences principales[4] . La ville-centre**, du fait du poids de son parc de logements, présente un nombre important de logements potentiellement indignes : 2 800 logements, soit 9 % du parc de résidences principales privées.



[4] *Il s'agit ici de l'ensemble du parc privé potentiellement indigne (B1 + B2).*

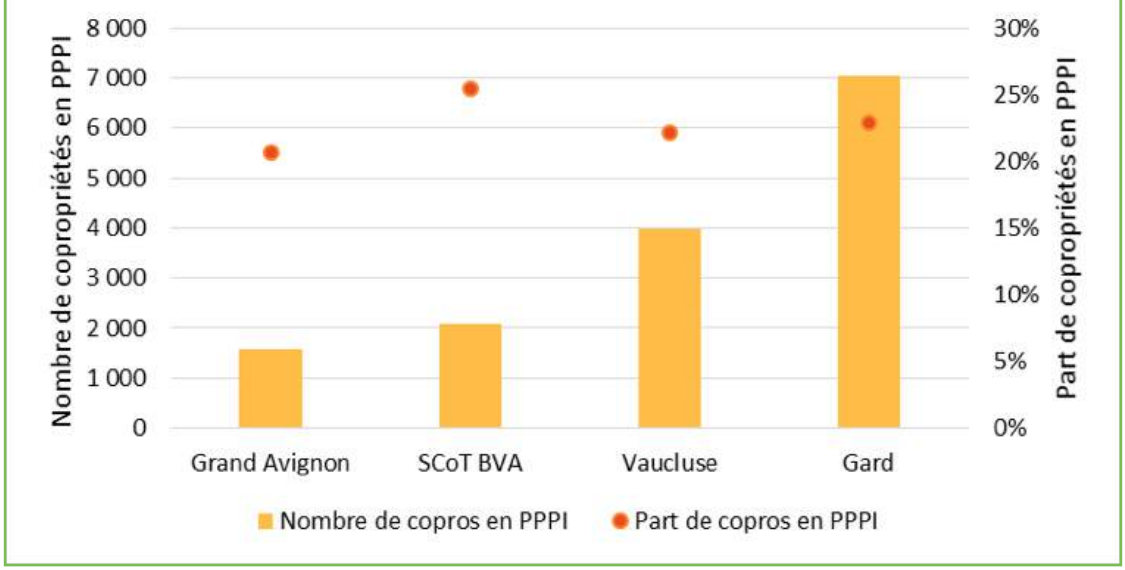
Ce parc privé, potentiellement indigne, est majoritairement occupé par des locataires aux revenus très modestes. **Néanmoins, la problématique de l'habitat indigne concerne aussi des propriétaires occupants modestes,** en particulier dans les communes péri-urbaines.

Sur Avignon, une action a été engagée afin de traiter la problématique de l'habitat insalubre sur les secteurs Terminus Monclar, Mas Saint-Louis et Baigne-pieds ; des quartiers plus particulièrement occupés par des gens du voyage sédentarisés, pour certains depuis très longtemps.

✓ Un parc de copropriété qui demande de l'attention

Ce phénomène de Parc Privé Potentiellement indigne est marqué dans les copropriétés avec près de 1 600 logements, soit 21 % de ce parc. Plus de 1 000 logements sont localisés sur Avignon et près de 200 sur Le Pontet. En appui aux opérations en cours en matière d'amélioration de l'habitat portées par les départements et par la ville d'Avignon, **l'agglomération a initié un travail de repérage et une action de prévention** à destination de 47 copropriétés du territoire.

Nombre et part de copropriétés dans le parc privé potentionnellement indigne
Source : DDT 84 et DDTM 30, Filocom 2013 - critères Anah



La Communauté d'agglomération accompagne également les communes qui engagent des actions curatives sur les copropriétés. C'est notamment le cas d'Avignon, très active en la matière, qui conduit une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPH), dite de Renouvellement Urbain, et qui s'est engagée dans un **plan de sauvegarde sur la copropriété du parc Saint-Roch**, située en lisière du quartier Monclar. **L'OPAH sera prolongée dans le cadre de l'opération Cœur de ville**, ce qui permettra à la Ville de poursuivre son action dans le cadre d'une approche intégrée.

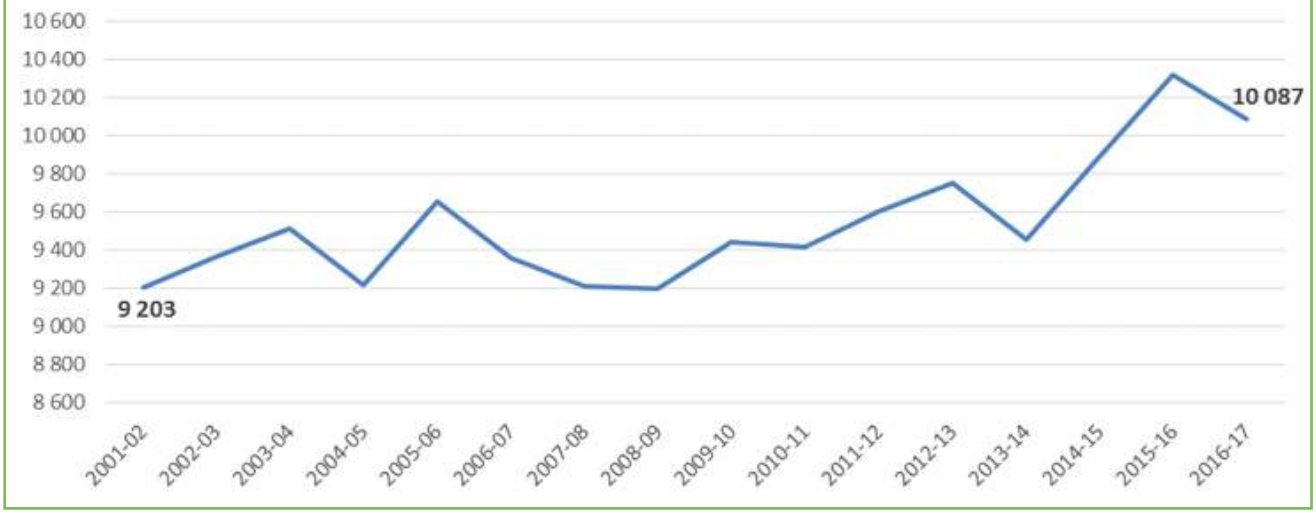
✓ Zoom sur le logement des étudiants

Un diagnostic détaillé et territorialisé de la situation et des besoins en logement des étudiants a été réalisé en 2012. Cette étude, qui estimait le besoin à 3 800 logements pour les étudiants, concluait que le territoire disposait d'une offre abondante en logements, mais en partie inadaptée.

D'après l'atlas régional des effectifs d'étudiant, le territoire comptait 10 087 étudiants inscrits à la rentrée scolaire 2016-2017. Fluctuant entre 9 200 et 9 700 étudiants pendant plus de 10 ans, ces effectifs ont évolué à la hausse dans les dernières années.

Évolution des effectifs d'étudiants inscrits dans l'enseignement supérieur entre les rentrées scolaires 2001-2002 et 2016-2017 - Avignon

Traitement AURAV, d'après Atlas régional des effectifs étudiants (https://data.enseignementsup-recherche.gouv.fr



Dans un contexte de marché du logement étudiant fortement « concurrentiel et vulnérable », l'étude mettait en avant l'enjeu de repositionner l'offre, à la fois du point de vue géographique, en renforçant l'offre dédiée sur Agroparc, mais aussi du point de vue du ciblage des produits, **pour ne pas fragiliser davantage l'offre existante**. Les programmes livrés depuis lors se sont inscrits dans ce contexte.

✓ Des difficultés d'accès au logement pour les jeunes

Le territoire comptait près de 35 500 jeunes de 15-29 ans en 2014, soit 18,5 % de la population. Leur situation apparait plutôt précaire avec 39 % en situation d'emploi et 18 % de chômeurs.

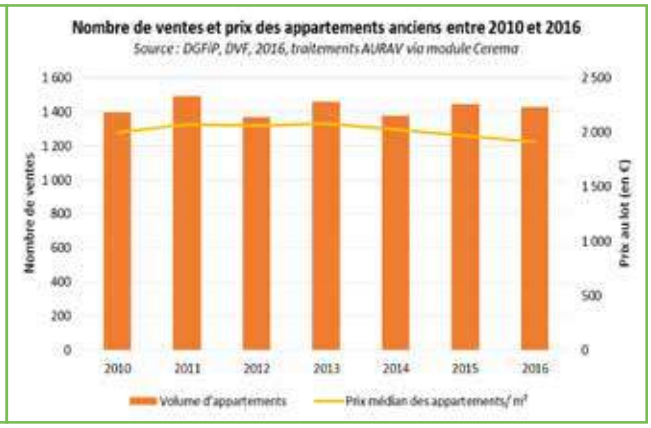
Au-delà des étudiants, les jeunes dans leur ensemble sont confrontés à des difficultés d'accès au logement :

- La faiblesse de leurs ressources financières est l'un des premiers obstacles, en lien avec la précarité de l'emploi et les niveaux de salaire, les jeunes ménages dont le référent fiscal est âgé de moins de 30 ans, disposaient en 2015 d'un revenu médian par unité de consommation d'un peu plus de 1 300 € par mois contre près de 1 600 € pour l'ensemble des ménages.
- Les jeunes sont majoritairement logés dans le parc locatif privé, mais les freins à l'accès au logement sont nombreux. Dans ce contexte, les jeunes, en particulier les étudiants, doivent cumuler revenus d'activité, aide de la famille, et aides sociales pour pouvoir se loger dans le parc privé.
- Dans un contexte d'allongement de la durée des études, les jeunes ne possèdent pas toujours des parcours de formation et d'insertion professionnelle linéaires ; ils font des allers-retours entre le domicile des parents et le logement autonome.

2.5 / DES MARCHÉS MODÉRÉMENT TENDUS

✓ Un marché de l'ancien qui reste relativement accessible

Avec 71 % du volume des transactions et 2 400 logements par an, le marché de l'ancien des appartements et maisons porte l'essentiel de l'offre à la vente de logements. **Le nombre de ventes et les prix sont restés globalement stables ces dernières années**, même si une légère hausse du volume de transactions des maisons semble s'esquisser depuis 2015. Le taux de rotation du parc est estimé à 2,2 %[5] , inférieur au taux national de 2,6 % par an, ce qui témoigne d'un assez faible dynamisme.



Le marché des appartements anciens est stable en volume, en surface, et en prix entre 2010 et 2016. **Avec un prix moyen de 2 000 € par m², l'écart est de près 1 000 € par rapport au marché neuf.**

L'analyse des capacités d'achat des ménages, croisée avec les prix immobiliers, met en avant une **certaine accessibilité des logements anciens.**

- 30 % des ménages les plus riches peuvent acquérir des biens entre 200 000 et 250 000 €. Les 20 % les plus riches peuvent même aisément, et sans aides financières, acquérir un appartement ou une maison dans le neuf.
- **À l'inverse, les ménages les plus précaires** c'est-à-dire les 3 premiers déciles, ont une capacité d'achat inférieure à 100 000 €. Ces ménages sont tout particulièrement concernés par le parc social, mais ils sont également locataires du parc privé : en 2015, 72 % des ménages résidant dans le parc locatif privé étaient éligibles à un logement social de type PLUS, dont 42 % à un logement social de type PLAI[6].
- **Les ménages à revenus intermédiaires, proches de la médiane**, rencontrent certes, des difficultés potentielles, mais peuvent acquérir des biens entre 100 000 et 175 000 €, du type appartement ancien. Pour acquérir une maison ancienne, ils ont besoin d'être solvabilisés par les aides à l'accession.

✓ Des prix de terrain stable, des surfaces en baisse

Les niveaux de prix moyen des terrains sont restés stable entre 2006 et 2013, à près de 110 000 €, alors que les surfaces ont diminué : de plus de 800 m² en 2006 à 600 m² en 2013. La baisse des surfaces moyennes est compensée par des prix au m², 190 €, qui progressent et qui sont supérieurs à ceux constatés sur l'ensemble du Vaucluse à 117 € par m². **Ces prix oscillent selon la localisation et les caractéristiques propres du terrain.**

Près de la moitié du coût de production d'une maison est consacrée au foncier, un chiffre supérieur à la moyenne PACA de 46 %. Le Grand Avignon, à l'image du Vaucluse, présente ainsi des charges foncières particulièrement élevées, pour un territoire non métropolitain et non littoral.

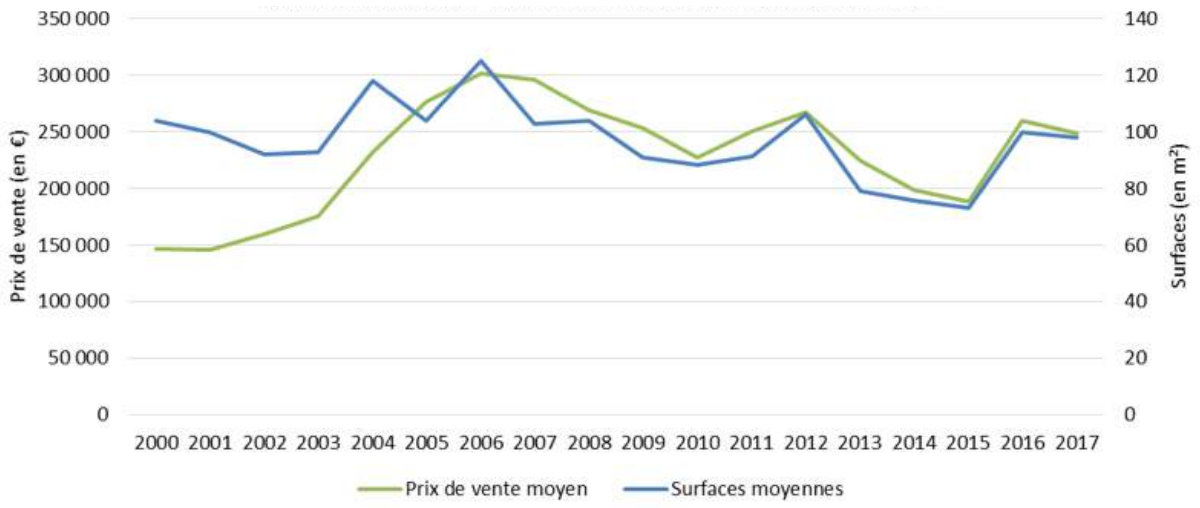
[5] 2 400 ventes pour 98 578 logements
[6] D'après DGFiP, Filocom 2015

✓ Un redémarrage récent des prix des maisons neuves

Après une baisse de près de 100 000 € entre 2006 et 2015, les prix moyens observés en 2016 et 2017, indiquent une reprise et un retour au prix moyen de 250 000 € à l'échelle de l'agglomération. Ce prix des maisons neuves positionne le Grand Avignon à un niveau bien inférieur à celui de la région PACA, 328 900 € en 2017 d'après l'enquête EPTB sur le prix des terrains à bâtir, ou d'autres zones équivalentes classées suivant le zonage fiscal en B1[7]. Toutefois, on notera que les prix des maisons neuves dans le Grand Avignon sont proches de ceux pratiqués dans l'agglomération nîmoise, elle aussi en partie en zone B1.

- **Les prix et les surfaces sont plus élevés sur les communes périphériques** que sur Avignon : 297 000 € pour 117 m² en dehors d'Avignon, contre 218 500 € pour 85 m² sur Avignon.
- La grande majorité des Prêts à Taux Zéro (PTZ), sont mobilisés pour de l'accession en maison individuelle. **En moyenne, 150 PTZ ont été accordés chaque année entre 2012 et 2017**.

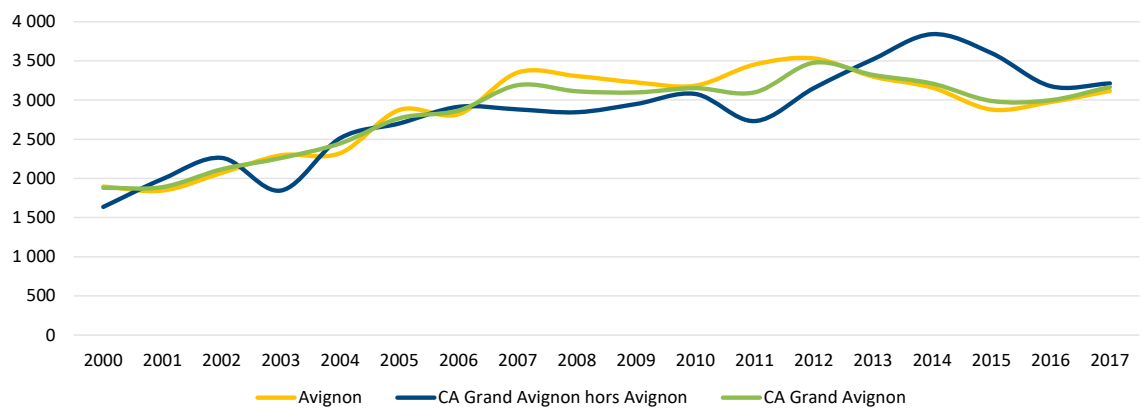
Évolution du prix moyen et de la surface moyenne des maisons neuves entre 2000 et 2017
Source : Notaires de France - base de données PERVAL, prix TTC, hors frais de notaire



✓ Un marché des appartements neufs modérément tendu

Depuis 2007, le prix de vente moyen d'un appartement neuf sur le Grand Avignon se situe autour de 3 000 € par m². **Le Grand Avignon se situe, comme pour les maisons, bien en dessous de la moyenne régionale et des prix moyens en zone B1** à 3 500 €/m² selon l'enquête ECLN sur la commercialisation des logements neufs.

Évolution du prix de vente moyen / m² des appartements neufs* entre 2000 et 2017
Source : Notaires de France - base de données PERVAL, prix TTC, hors frais de notaire
** Biens de moins de 5 ans ou vendus en VEFA*



[7] *Les zones immobilières délimitent les villes et régions éligibles à différents dispositifs fiscaux. La zone B1 couvre les zones dites tendues.*

Sur le seul segment des T3/T4, indicateur retenu dans l'observatoire de l'habitat de manière à minimiser l'impact du prix des petits logements, **ce marché sur Avignon se situe plutôt autour de 2 800 €** ; une moyenne équivalente à celle de Valence. Si Avignon représente l'essentiel des volumes, les prix y sont moins élevés en particulier comparés aux programmes réalisés sur les communes de Les Angles et de Villeneuve lez Avignon.

Caractéristiques des transactions d'appartements neufs en 2017
Source : Notaires de France - base de données PERVAL, prix TTC, hors frais de notaire

Territoire	Total logements				Prix/m² en T3/T4
	Surfaces moyennes	Nombre de pièces moyen	Prix moyen	Prix/m²	
Avignon	48	2,4	149 354	3 117	2 860
CA Grand Avignon hors Avignon	54	2,5	172 881	3 213	3 290
CA Grand Avignon	51	2,5	161 117	3 168	3 090

✓ Une rentabilité locative faible

Au regard des loyers pratiqués, la rentabilité locative brute des logements sur le Grand Avignon se situe à 3,4 % pour un bien standard, ce qui paraît faible[8].

On notera que cette rentabilité est d'autant plus difficile à atteindre que les loyers stagnent, voire feraient l'objet de négociations à la baisse pour les produits en défiscalisation. Ils se situeraient autour de 8,5 à 9 €/m², tandis que la source Clameur indique une fourchette de 10 à 11 €/m². L'écart entre les loyers pratiqués dans le secteur libre et dans le logement social apparaît relativement limité, en particulier pour les « PLS », logements sociaux pour lesquels les plafonds de revenus sont les plus élevés, qui ne constituent pas une véritable alternative pour ceux qui peinent à se louer dans le parc privé.

Loyers moyens par type de produits, pour le logement libre et social
Source : d'après opérateurs, atelier marchés foncier et immobilier Grand Avignon, novembre 2018 et RPLS 2017[9]

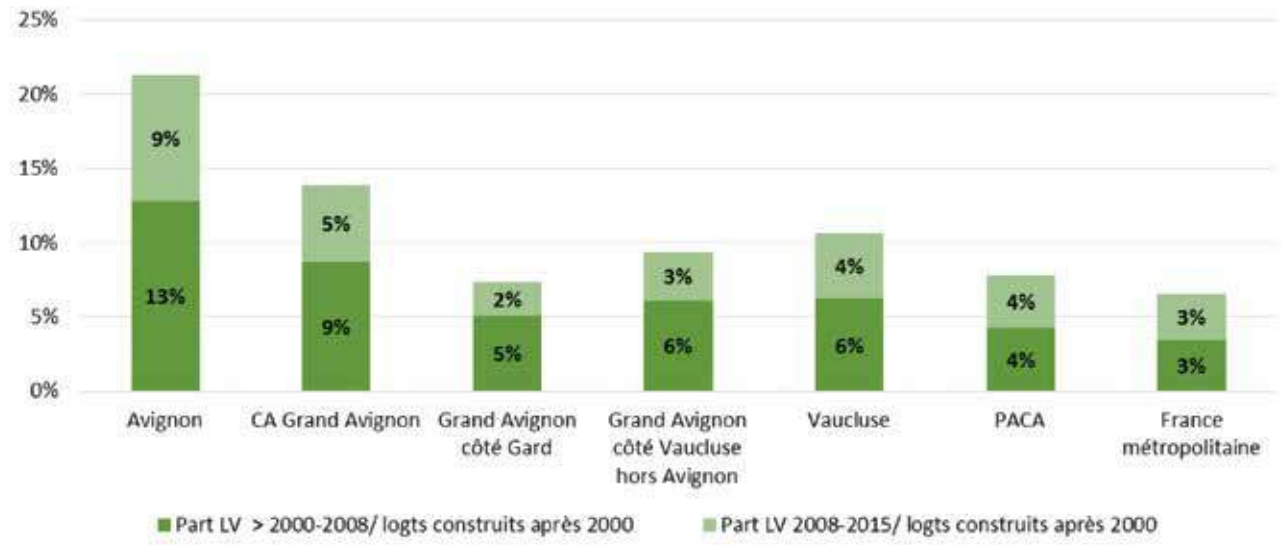
Type de produit	Prix (en €/m2)
Logement locatif libre	8,5 - 9,5
LLS type PLS	7,6
LLS type PLUS	6,3
LLS type PLAI	5,4
LLS type T3/T4	5,5
LLS type T3/T4 coll.	5,4

[8] On considère usuellement que l'investissement locatif devient intéressant à partir d'une rentabilité, soit un taux de capitalisation de 5 %.
[9] La comparaison entre niveau de loyer dans le libre et dans le social est à prendre avec précaution. Le fichier RPLS tient compte de la surface habitable (surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupés par les murs, cloisons, etc.). Le loyer moyen/ m² = somme des loyers principaux/ somme des surfaces habitables.

✓ De la vacance dans le parc récent

Ce constat est à mettre en lien avec le phénomène de vacance dans le neuf, tout à fait spécifique au territoire. La vacance dans les opérations réalisées depuis 2000 est de 14 % sur le Grand Avignon, et dépasse 21 % sur Avignon, contre 7 % au niveau national.

Part des logements vacants dans le stock de logements produits depuis 2000
Traitement AURAV, d'après MEEDM/CGDD/SOES - Filocom 2015



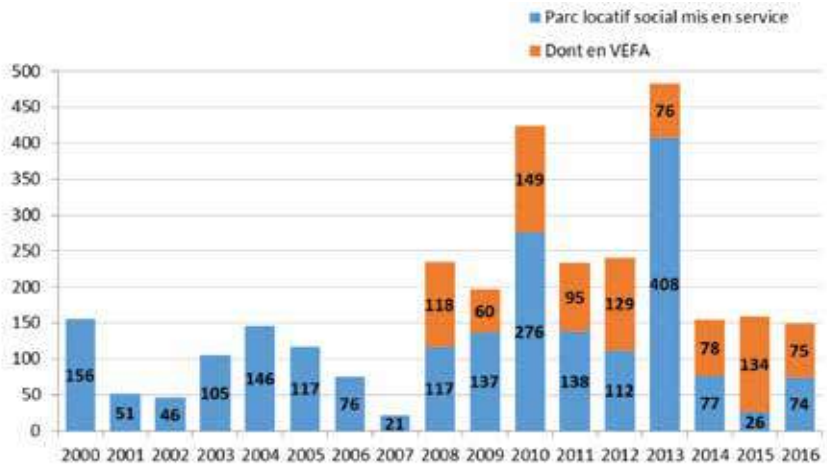
Cette analyse, qui conclut à une tension modérée sur le marché du neuf, peut conduire à questionner la pertinence du classement en zonage dit tendu « B1 » du Grand Avignon. On notera toutefois que le Grand Avignon est proche de la métropole nîmoise, également en grande partie en zone « B1 ».

✓ Une vente en bloc qui s'est développée depuis 2008

Face aux difficultés de commercialisation, le phénomène de vente en bloc auprès des opérateurs HLM s'est développé depuis 2008, en particulier à Avignon, en décalage avec la volonté de recentrer la production sociale en dehors de la ville centre.

D'après le bilan du deuxième PLH, la production sous forme de vente en bloc aux bailleurs (VEFA - Vente en l'État Futur d'Achèvement) a représenté plus de 50 % de la production neuve entre 2012 et 2017. Sur Avignon, elle a dépassé 70 % de la production malgré le critère de priorité donné aux opérations en maîtrise d'ouvrage directe depuis 2015.

Évolution des mises en services de logements HLM conventionnés depuis 2000 sur le Grand Avignon
SOeS, RPLS 2017

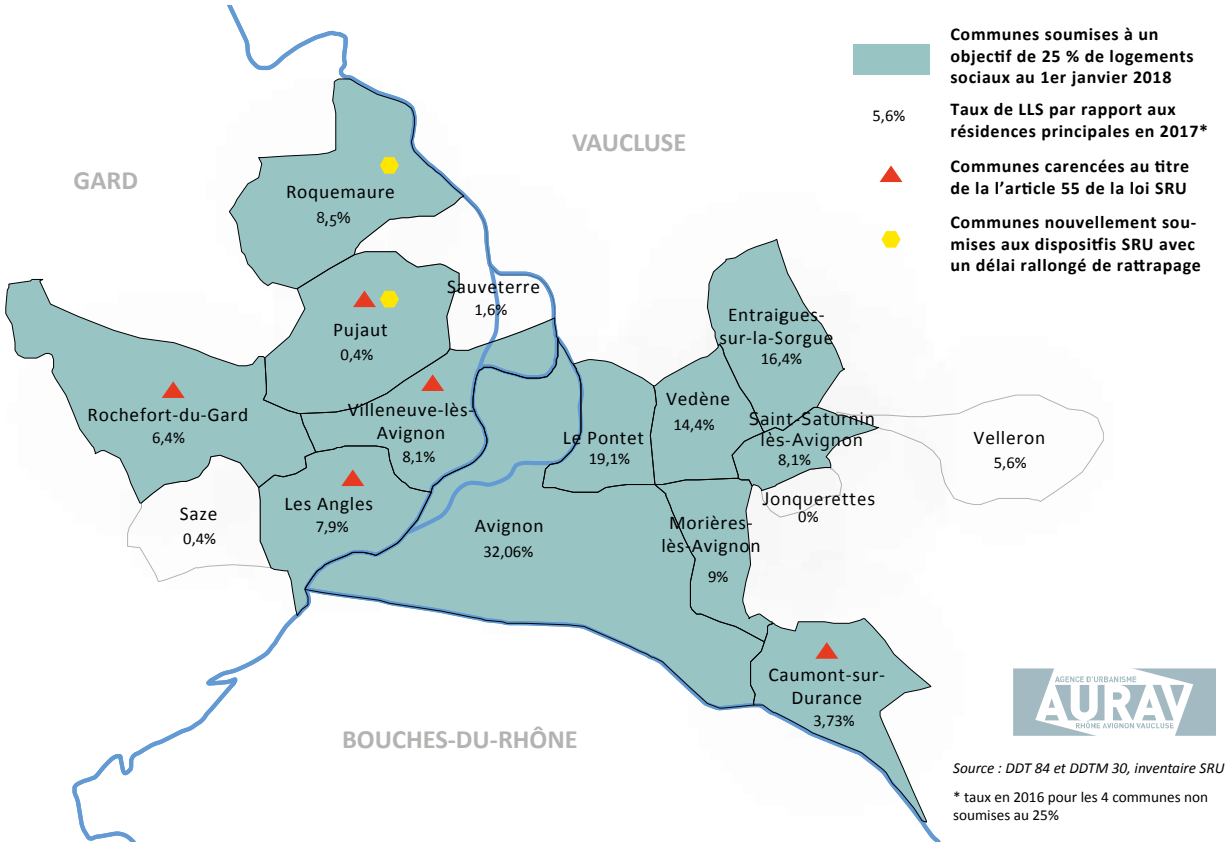


3 UN DÉFICIT D'OFFRE QUI RESTE IMPORTANT

3.1 / PLUS DE 19 000 LOGEMENTS SOCIAUX

✓ Un parc social en croissance

D'après l'inventaire réalisé annuellement par l'État et notifié aux communes, le Grand Avignon comptait près de 19 300 logements sociaux conventionnés au 1er janvier 2017, représentant 21,4 % des résidences principales. Ce taux moyen élevé, en comparaison à d'autres agglomérations de la région, masque de fortes disparités entre les communes en matière d'offre locative sociale, entre Jonquerettes qui, de par sa faible population, n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU et Avignon, à plus de 32 %, qui concentre 3/4 du parc social du territoire.



Source : DDT 84 et DDTM 30, inventaire SRU

* taux en 2016 pour les 4 communes non soumises au 25%

En 2017, 12 communes sont concernées par le dispositif d'application de l'article 55 de la loi SRU modifié, codifié à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). Elles sont soumises de ce fait à l'obligation légale de détenir 25 % de logements sociaux parmi les résidences principales d'ici 2025.

- Pujaut (**) est rentrée dans le dispositif début 2014 avec son intégration dans la Communauté d'agglomération. Avec la promulgation de la loi Élan, elle dispose de délais rallongés pour parvenir au seuil de 25 % de logements sociaux jusqu'en 2031.
- Roquemaure (*) est rentrée dans le dispositif en 2017, également lors de son intégration à la Communauté d'agglomération. Elle bénéficie également de délais rallongés à 5 périodes triennales jusqu'en 2034.

(et ** : cf page suivante)*

Inventaire des logements locatifs sociaux au 1er janvier 2017
Source : DDT84, DDTM30 - inventaire SRU (données 2016 pour communes non obligatoires SRU)

	Nb de LLS décomptés dans l'inventaire 2017 et notifié	Poids dans la CA	Taux estimé de LLS par rapport aux résidences principales	Déficit LLS 2017	Objectifs triennaux 2017-2019
Les Angles	339	1,8%	7,9%	741	241
Pujaut **	8	0,04%	0,44%	444	87
Rochefort-du-Gard	195	1,0%	6,4%	564	182
Roquemaure *	207	1,1%	8,5%	401	40
Sauveterre	12	0,1%	1,6%		
Saze	3	0,02%	0,38%		
Villeneuve-lès-Avignon	479	2,5%	8,1%	1 002	329
Avignon	**14 724**	**76,4%**	**32,1%**		
Caumont-sur-Durance	78	0,40%	3,7%	445	160
Entraigues-sur-la-Sorgue	603	3,1%	16,4%	318	104
Jonquerettes	0	0,0%	0,0%		
Morières-lès-Avignon	326	1,7%	9,0%	581	188
Le Pontet	1 399	7,3%	19,1%	428	137
Saint-Saturnin-lès-Avignon	165	0,9%	8,1%	347	118
Vedène	671	3,5%	14,4%	495	162
Velleron	72	0,37%	5,6%		
Grand Avignon Communes SRU	**19 194**	**99,5%**	**22,1%**		
Communes SRU déficitaires	**4 470**	**23,2%**	**10,9%**	**5 764**	**1 748**
Grand Avignon	**19 281**	**100,0%**	**21,4%**		

*Lecture : communes surlignées en gris = communes non obligatoires SRU / communes encadrées en rouge = communes carencées au titre du bilan triennal 2014-2016. Pour Pujaut** et Rochefort-du-Gard*, cf page 25.*

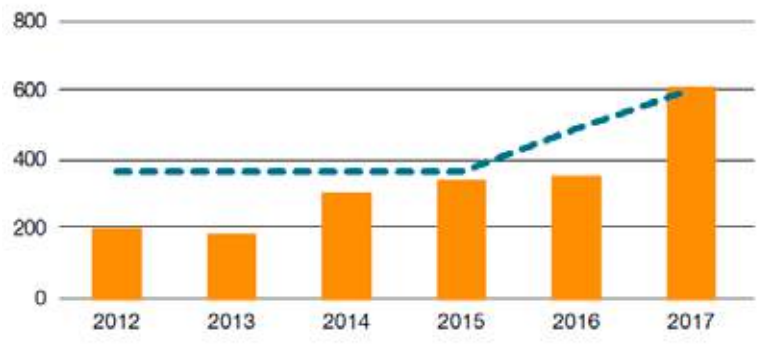
✓ Une accélération de la production

Depuis 2000, près de 3 000 logements ont été mis en service. Le rythme de création s'est accéléré à partir de 2008 avec plus de 250 logements en moyenne par an. La progression est particulièrement notable sur les communes d'Entraigues-sur-la-Sorgue et Le Pontet, qui dépassent maintenant toutes deux 15 % de logements sociaux. Plusieurs communes, malgré leurs efforts, ont vu leur taux rester en dessous des 10 %.

Entre 2012 et 2017, correspondant aux 6 années initiales du deuxième PLH, 1 996 logements locatifs sociaux ont été produits dans le neuf et dans l'ancien, dont 431 sur Avignon et 1 565 hors Avignon permettant de remplir les trois quarts des objectifs fixés globalement. Toutes les communes soumises aux pénalités SRU ont fait des efforts de production, surtout sur la deuxième période triennale.

Sur la ville-centre, où les objectifs de production de logements sociaux ont été dépassés, l'habitat spécifique (foyers) représente 47 % de la programmation contre 4 % sur les autres communes, et la production dans l'ancien est importante (18 %, contre 4 % hors Avignon), en grande partie grâce à l'OPAH-RU portée par la commune.

Évolution de la programmation PLH en logements sociaux
Source : CA Grand Avignon, Bilan PLH 2012-2016



✓ Trois bailleurs représentant 90 % du parc de logements familiaux

Le parc de logements sociaux est à 92 % géré par les bailleurs sociaux sous forme de logements dits familiaux. Le solde est couvert par les foyers, les logements privés conventionnés avec l'ANAH et quelques logements communaux.

3 bailleurs détiennent à eux seuls plus de 15 000 logements conventionnés, soit 90 % de ce parc de logements sociaux familiaux et 79 % du parc total de logements sociaux.

- **Mistral Habitat** et **Grand Avignon Résidences** sont présents dans 11 communes, plus particulièrement côté Vaucluse. Mistral Habitat et Grand Avignon Résidences, tous deux Offices Publics de l'Habitat, se sont engagés dans un processus de fusion en 2018. Créée juridiquement depuis le 1er janvier 2019, cette nouvelle entité rassemble près de 7 200 logements sociaux sur le Grand Avignon sous la houlette de Mistral Habitat, devenant ainsi le premier bailleur du territoire.
- **Grand Delta Habitat** qui a représenté près de 50 % de la production au cours du 2e PLH, est présent sur 12 communes.
- **ERILIA** est le troisième bailleur d'Avignon en termes de poids, et dispose d'un patrimoine sur Vedène, Le Pontet et Les Angles.

✓ 17 organismes

Le solde est réparti entre un grand nombre de bailleurs : au total on recense 17 organismes, dont 16 si l'on tient compte uniquement du parc conventionné en logement social. En effet, Néolia possède du patrimoine qui n'est pour l'instant pas du logement conventionné au sens du logement social.

Néanmoins, la réorganisation en cours du secteur HLM tend à réduire le nombre d'organismes, mais induit aussi des réorganisations entre nos deux régions.

- Certains organismes sont plus particulièrement présents sur le Gard : OPH du Gard, Un toit pour Tous et SFHE.
- Tandis que d'autres n'interviennent que côté Vaucluse : c'est notamment le cas de Famille et Provence, UNICIL (ex Domicil), VILOGIA, AXEDIA, Poste Habitat Provence, Logis Méditerranée ou l'association Loger Jeunes Vaucluse.
- Le parc s'est diversifié depuis les années 1990, avec l'implantation de 6 nouveaux bailleurs. Poste Habitat Provence, très actif ces dernières années, devient un opérateur important pour les nouvelles opérations.

Répartition du parc locatif social par bailleur au 1er janvier 2017
Source : SOeS, RPLS 2017

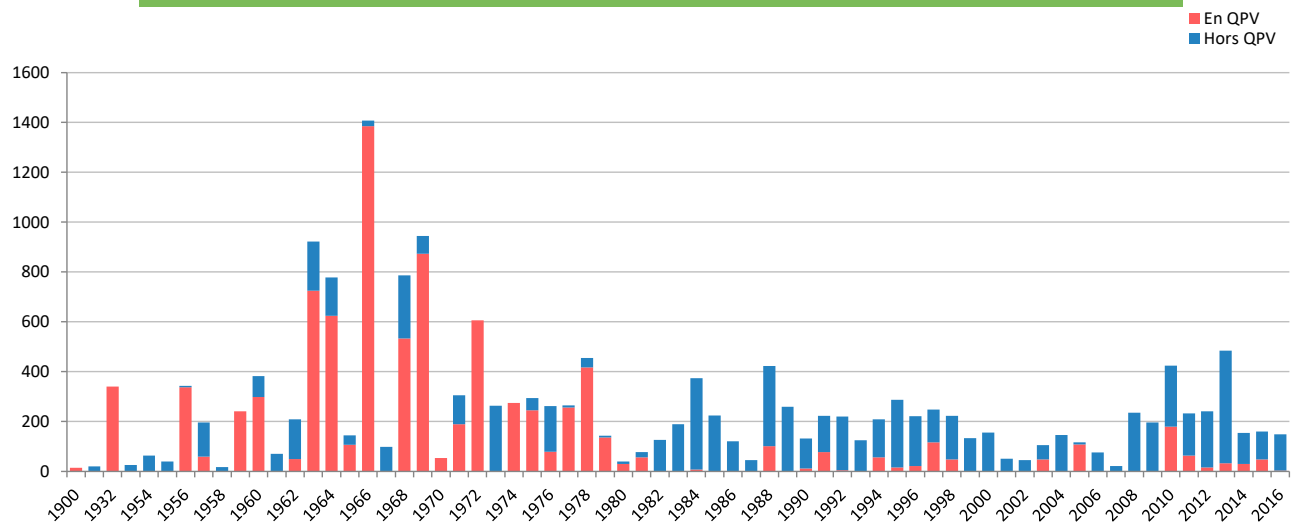
	Nb total de logts HLM	Nb total de logts HLM conv.	… dont en QPV	Part des LLS conv. en QPV	Dans le Vaucluse	Dans le Gard
GRAND DELTA HABITAT GDH	6 272	6 177	3 402	55%	6 023	154
Grand Avignon Résidence GAR	5 488	5 403	3 911	72%	5 346	57
Mistral Habitat	2 007	2 003	523	26%	1 866	137
ERILIA	1 808	1 728	1 009	58%	1 685	43
SFHE	406	406		0%	191	215
SA HLM NLP	336	317		0%	209	108
SA HLM Famille et Provence	161	161	89	55%	161	
OPH du Gard	159	159		0%		159
SA HLM Un toit pour tous	154	154		0%		154
UNICIL	89	89		0%	89	
VILOGIA	89	89		0%	89	
AXEDIA	68	68		0%	68	
SCI Foncière (DI 2006 / 2007 et RU 2011)	110	59		0%	59	
Poste Habitat Provence	30	30		0%	30	
SA HLM Logis Méditerranée	18	18		0%	18	
Loger jeunes Vaucluse	13	13	3	23%	13	
NEOLIA	168					
Grand Avignon	**17 376**	**16 874**	**8 937**	**53%**	**15 847**	**1 027**

✓ Un parc diversifié

L'offre en logement social tend à se développer sur les secteurs peu ou pas dotés, en particulier depuis 2008.

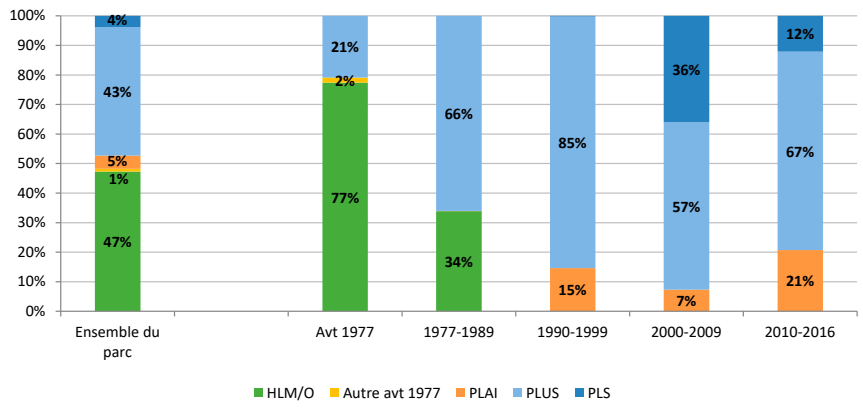
- Jusqu'en 1981, près de 8 logements conventionnés sur 10 mis en service étaient localisés dans un Quartier en Politique de la Ville (QPV). Entre 1982 et 2016, cette proportion n'était plus que de 15 %.
- Le parc conventionné est concentré à 53 % dans les Quartiers Politique de la Ville avec 6 bailleurs.

Poids du parc HLM conventionné en Quartier Politique de la Ville par année de mise en service, au 1er janvier 2017
SOes, RPLS 2017



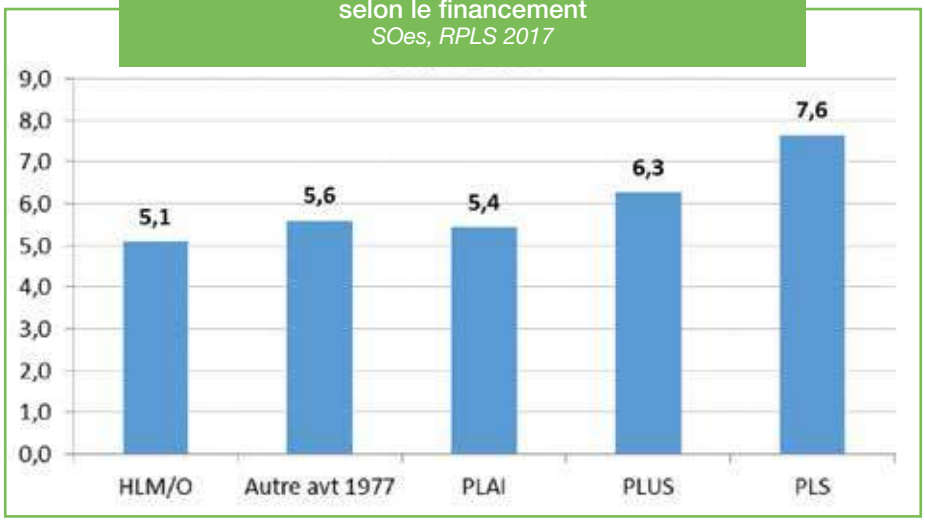
- T3 et T4 représentent 73 % du parc. La part des T5 est en diminution régulière. A contrario, l'offre en petits logements est nettement plus faible, mais elle tend à progresser ces dernières années, sous l'impulsion de la politique définie par l'État.
- Entre 2010 et 2016, la part des produits PLS, logements financés en prêt locatif social dont les loyers sont les plus élevés du parc social, a fortement diminué ; tandis que celle des logements financés en PLAI, prêt locatif aide d'intégration qui sont des logements très sociaux, a fortement augmenté, respectant en cela les orientations du PLH. Sur l'ensemble du parc, la part des logements financés en PLAI reste marginale mais, sur Avignon et les quartiers Politique de la Ville, elle est largement compensée par le poids du parc financé en HLM/O, parc HLM financé dans les années 60.

Évolution des financements du parc HLM conventionné par période de mise en service sur le Grand Avignon
SOes, RPLS 2017



- **Le loyer principal moyen s'élève en 2017 à 5,7 € par m² de surface habitable**. Il est plus faible sur la ville-centre de par l'ancienneté et les caractéristiques du parc, notamment dans l'ensemble des Quartiers en Politique de la Ville. Il est plus élevé côté Gard, en lien avec une production plutôt récente et le poids de l'offre en PLS ou avec le mécanisme de PLUS majoré, soit des logements financés en prêt locatif à usage social, catégorie intermédiaire du logement social avec un mécanisme de majoration de loyer. **Ainsi, les loyers sont plus élevés de 0,7 points pour les logements mis en service depuis 2000.**

Loyer moyen (en €) par m² de surface habitable selon le financement
SOes, RPLS 2017

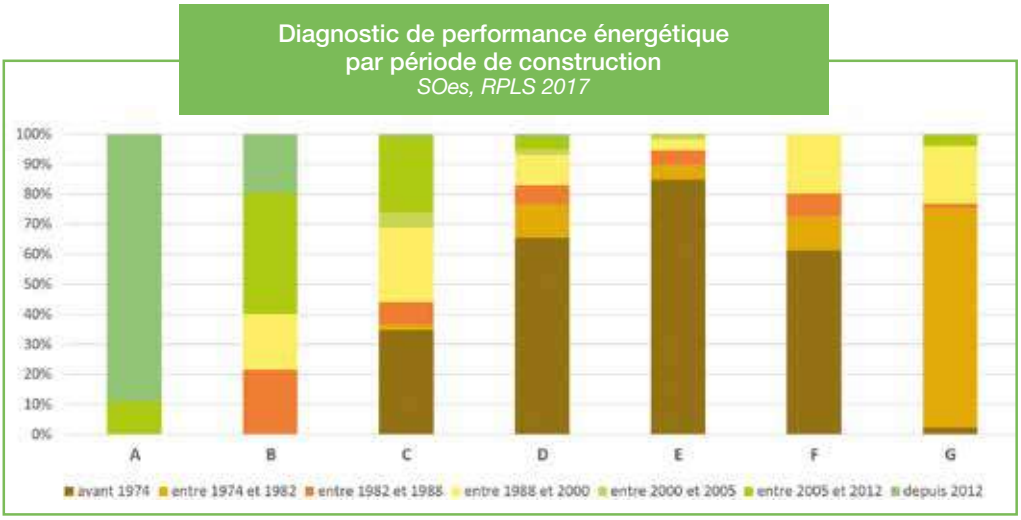


✓ Des enjeux de rénovation énergétique dans le parc social

Le parc HLM construit avant les années 1975 concerne 54 % du parc. Il est particulièrement représenté sur Avignon (64 %) et les quartiers Politique de la Ville. L'analyse des données liées au Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) dans le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) 2017, permet une première approche des enjeux sur le territoire :

- 32 % des logements du parc locatif social ont été diagnostiqués en D et 23 % en E, F ou G ; la majorité de ces logements sont en Quartier Politique de la Ville. Le classement énergétique des logements s'échelonne des logements les plus économes en énergie inscrits en catégorie A, à ceux les plus gourmands en catégorie F.
- Les logements diagnostiqués D, E, F ont très majoritairement été construits avant 1974 et la 1ère norme de réglementation thermique, alors que les logements diagnostiqués G ont très majoritairement été construits entre 1974 et 1982 correspondants à la 2ème norme.
- Les logements récents, construits depuis 2012, semblent respecter la dernière norme RT 2012.

Diagnostic de performance énergétique par période de construction
SOes, RPLS 2017



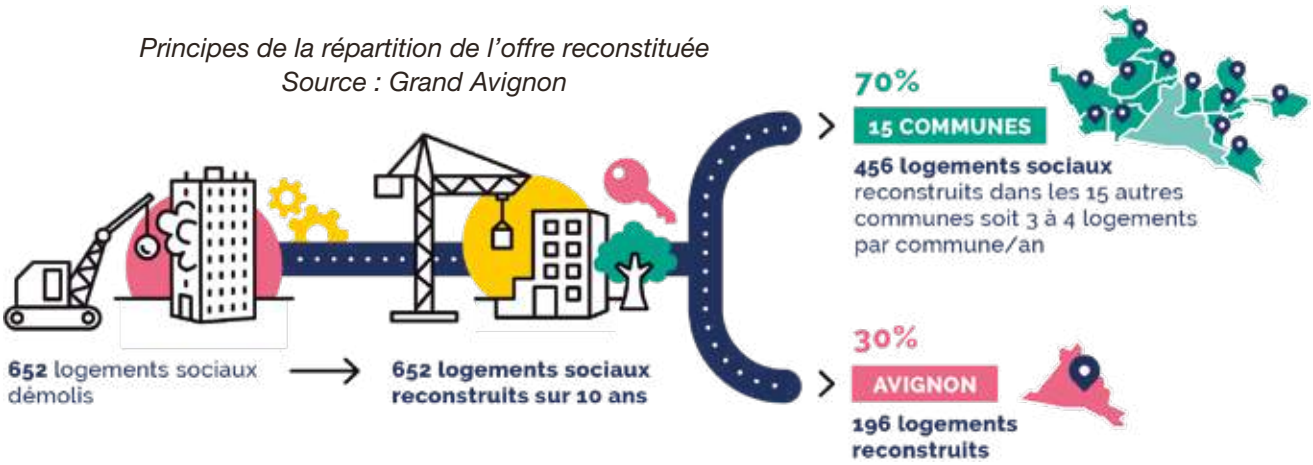
Sur les 3 quartiers en NPNRU, **1 935 logements seront réhabilités et/ou restructurés** conformément aux exigences environnementales en vigueur, notamment en matière de performance énergétique avec des labels HPE ou BBC rénovation. Dans ce cadre, le Grand Avignon finance la réhabilitation et restructuration de logements sociaux initialement en classe énergétique D, E, F et G.

✓ Des reconstructions prévues sur tout le territoire

L'offre reconstruite dans le cadre du projet de renouvellement urbain sera répartie sur l'ensemble de l'agglomération, sur 10 ans environ.

Le principe de répartion est de **30 % de l'offre reconstituée sur Avignon, 70 % sur les autres communes**. Ce qui représente, de manière théorique et en moyenne, 3 à 4 logements par an et par commune. Cela contribuera au rattrapage nécessaire de l'offre locative sociale sur les communes déficitaires.

Principes de la répartition de l'offre reconstituée
Source : Grand Avignon



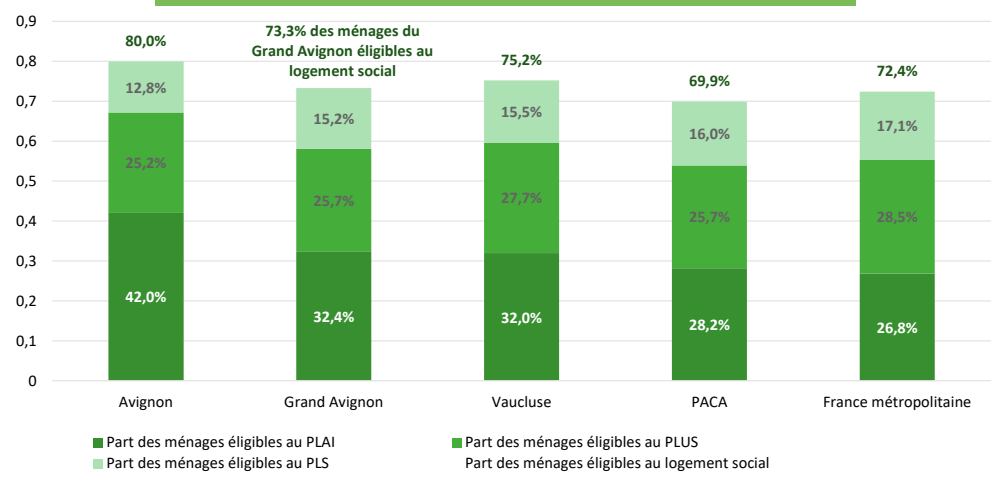
3.2 / UNE DEMANDE TOUJOURS IMPORTANTE

✓ Trois quart des ménages éligibles au logement social

En 2015, près de 63 000 ménages du Grand Avignon, soit 73 %, étaient éligibles à un logement social. Hors PLS, 58 % relèvent du logement social et 31 % du PLAI.

Avignon présente les taux les plus élevés, avec 80 % de ménages éligibles au logement social, dont 42 % au logement de type PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration).

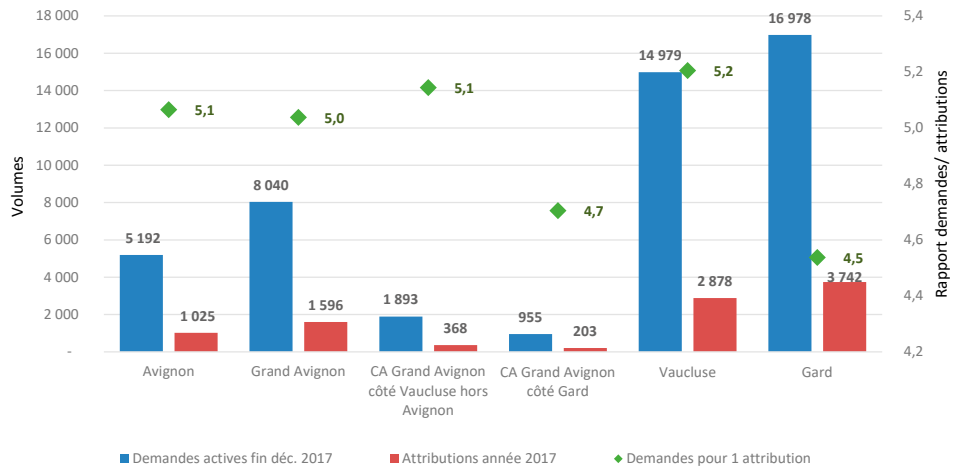
Répartition des ménages selon les plafonds HLM en 2015
Traitement AURAV, d'après DIFiP Filocom 2015



✓ Une demande qui évolue à la hausse

8 040 demandeurs de logement social étaient enregistrés en décembre 2017 dans le système national d'enregistrement, contre 7 427 en décembre 2015. **Plus de 7 demandes sur 10 s'orientent vers les communes d'Avignon et du Pontet.**

Demandes et attributions en 2017
SNE, mise à jour 19/06/2018



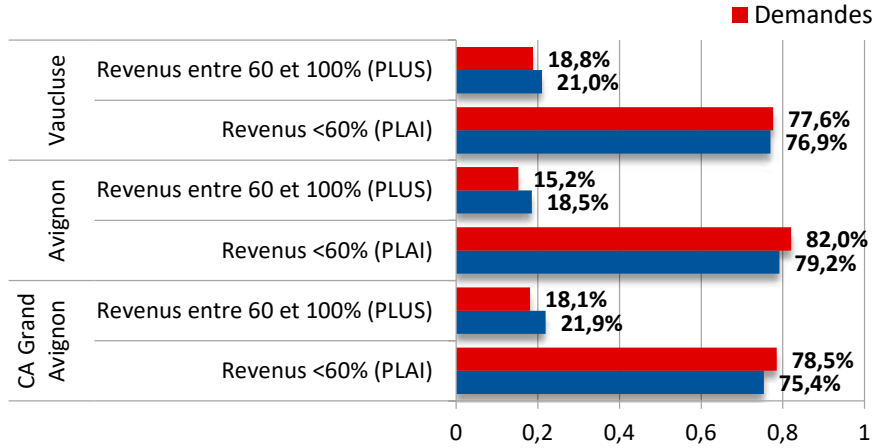
✓ Un accès au parc social plus fluide qu'à l'échelle régionale

- **1 596 demandes ont pu être satisfaites en 2017, soit en moyenne 5 demandes en instance pour une attribution**. Tout en restant bien plus élevée qu'à l'échelle nationale, qui affiche un ratio de 4,3, la tension de la demande est moins forte qu'à l'échelle de la région PACA, où le ratio est de 7,2, et elle est également de plus courte durée. Cette tension de la demande est plus élevée côté Gard.
- La proportion de demandeurs de logements sociaux de 60 ans et +, est légèrement inférieure à celle du Vaucluse, respectivement 15 et 17 %. Ces demandeurs semblent éprouver des difficultés à accéder au parc social, avec un ratio de 7,9 demandes pour 1 attribution.
- Le taux de mobilité de 9 % proche de la moyenne nationale et le taux de vacance faible à 2,3 % indiquent une pression sur le parc social moindre qu'en Région PACA. Ces taux varient fortement d'une commune à l'autre et la mobilité est globalement plus faible dans les Quartiers en Politique de la Ville.
- Si la tension de la demande est plus forte sur les T1 avec 14 demandes pour 1 attribution, l'écart entre les demandes et les attributions est particulièrement élevé en volume pour les T2 et T3 autour de 1 900, et dans une moindre mesure pour les T4 autour de 1 500.

✓ Des demandeurs très modestes

Le parc locatif social accueille une population fortement précarisée, avec plus des trois quarts des ménages demandeurs aux revenus inférieurs aux plafonds de ressources PLAI.

Demandes et attributions en 2017 par type de logement
SNE, mise à jour 19/06/2018



✓ L'agglomération investie dans les questions d'attribution

Dans le cadre de l'action 4 du deuxième PLH visant à « initier une maîtrise du peuplement équilibrée », un travail a été engagé dès 2015, sur la base d'un état des lieux approfondi, concernant les questions d'attributions.

- **La Conférence Intercommunale du Logement (CIL), installée en juin 2016** sur le territoire du Grand Avignon, a défini les orientations en matière d'attributions de logements sociaux et d'équilibre territorial de peuplement, qui ont été validées en mars 2017.
- **La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), approuvée lors de la CIL du 3 juillet 2018**, est l'outil opérationnel de mise en œuvre des orientations de la CIL. C'est un document règlementaire qui décline, pour 6 ans, la mise en œuvre opérationnelle des trois premières orientations de la CIL. Elle définit notamment des objectifs d'attribution conformes aux attendus règlementaires.

Les communes ont exprimé à ce sujet le souhait d'être étroitement associées, en particulier en ce qui concerne la mobilisation des différents contingents réservataires, les différentes pratiques en matière de commission d'attribution, et les publics prioritaires.

Ce nouveau champ de réflexion et d'intervention est articulé avec le processus de relogement engagé dans le cadre du Projet de Renouvellement Urbain et les démolitions qui l'accompagnent. Dans une logique de parcours résidentiel positif et d'accompagnement des habitants, **le protocole de relogement** encadre toute la démarche et prévoit des objectifs qualitatifs de relogement :

- **50 % des ménages relogés hors quartiers NPNRU**, objectif ambitieux assorti d'un seuil plancher à 30 %,
- et **15 % des ménages relogés dans des logements sociaux neufs ou de moins de 5 ans**.

Un principe de solidarité interbailleurs et interréservataires est prévu pour faciliter les relogements.

3.3 / L'ACCÈS AU LOGEMENT DES PUBLICS PRÉCAIRES

✓ Une offre très concentrée sur Avignon

Le territoire semble assez bien doté en offre d'hébergement social, avec 2,5 places pour 1 000 habitants de 20 à 59 ans, contre 1,7 en région et 2,3 en France. L'offre existante comme les projets, sont cependant très concentrés sur Avignon.

En matière d'hébergement d'urgence, on dénombre sur le territoire 32 places au sein des CHRS et 11 places d'accueil immédiat, toutes localisées à Avignon, auxquelles se rajoute une offre diffuse mobilisée au travers de l'allocation logement temporaire et quelques logements gérés directement par les communes et leur CCAS.

L'offre d'hébergement social est peu ciblée spécifiquement sur les jeunes. Près de 300 logements dédiés aux jeunes sont gérés par Api Provence, dont 115 logements en diffus, et deux résidences de 90 et 93 logements. Cette offre permet d'accueillir des stagiaires et apprentis, mais également des jeunes fragiles et à faibles ressources.

✓ Des besoins liés au vieillissement de la population

On constate un vieillissement de la population, avec une progression rapide du nombre des 60 ans et +. Le diagnostic du Plan Départemental de l'Habitat de Vaucluse 2016-2022, estime que la part des personnes âgées de plus de 60 ans devrait atteindre environ 30 % de la population totale d'ici 2030 dans le département. Cette tendance au vieillissement est plus marquée côté gardois.

Le nombre de personnes relevant l'allocation adulte handicapé (AAH) a progressé à un rythme plus rapide qu'à l'échelle nationale depuis 2009, à près de 4,7 % par an. Elles représentant 3,4 % des habitants de 20-64 ans, contre 3 % sur le Vaucluse et 3,1 % dans le Gard.

En dehors du logement ordinaire, diverses solutions d'hébergement pur ou à mi-chemin entre le logement et l'hébergement sont présentes sur le territoire :

- Le taux d'équipement est en deçà des moyennes départementales et régionales concernant l'offre en Établissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD), et l'offre dédiée aux personnes en situation de handicap.
- Il est dans la moyenne en revanche concernant les Établissements d'Hébergement pour Personnes Agées (EHPA), maisons de retraite non médicalisées ou résidences autonomie c'est-à-dire les anciens foyers-logements.
- Les résidences service complètent le panel de l'offre destinée aux personnes âgées et des projets de « Maison en partage » dans le Gard, ou les « résidences seniors » ou « intergénérationnelles » se développent.

En matière d'habitat, les Schémas départementaux en faveur de l'autonomie des personnes du Gard et de Vaucluse, donnent la priorité au développement d'une offre adaptée permettant le maintien à domicile aussi longtemps que possible, et au développement d'une offre diversifiée, en proposant des solutions innovantes, intermédiaires entre le logement ordinaire et l'hébergement en établissement.

✓ Un enjeu autour de la sédentarisation des gens du voyage

En matière d'accueil de sédentarisation des gens du voyage, le Grand Avignon dispose de **cinq aires d'accueil** pour environ 126 places. Les Schémas départementaux d'accueil des gens du Voyage de Vaucluse et du Gard sont en cours de révision.

On constate sur le terrain une forte demande de sédentarité, en lien avec l'évolution des modes de vie et souhaits des ménages, et plusieurs installations illicites sur des terrains non viabilisés. Avignon est impactée par cette problématique sur 3 sites confrontés à des situations d'habitat insalubre : « Terminus Monclar », « Baigne-pieds », et « Mas St-Louis », qui concernent environ 135 ménages et 450 habitants. Une étude pré-opérationnelle de résorption habitat insalubre est en cours sur ces secteurs, sous maîtrise d'ouvrage de la commune d'Avignon et qui pourrait aboutir à un programme de réhabilitation soutenu par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

4 UNE MOBILISATION DU FONCIER À POURSUIVRE

Le PLH doit évaluer le potentiel foncier pour le connecter aux besoins en logements.

4.1 / DES POLITIQUES FONCIÈRES EN COURS DE STRUCTURATION

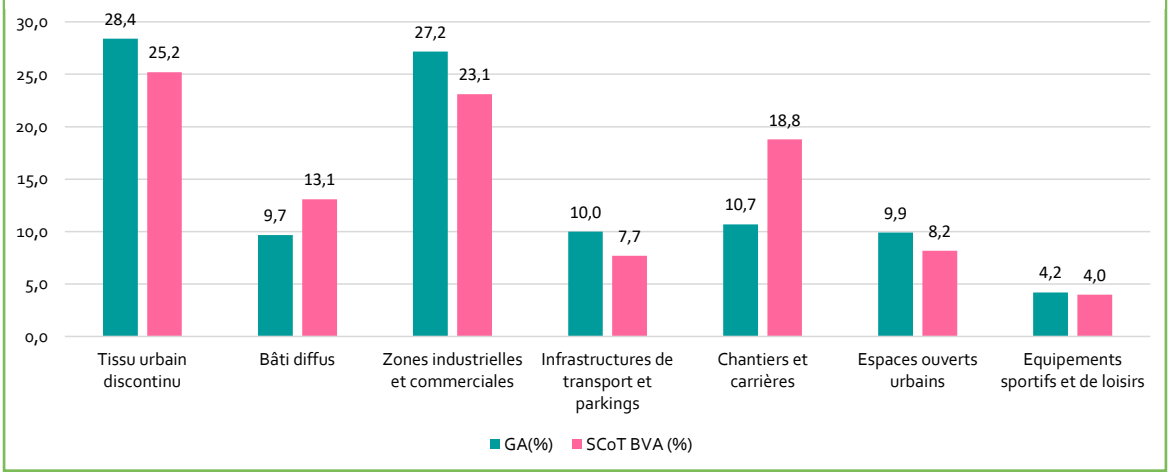
✓ L'héritage : un mode de développement urbain non maîtrisé

Le Grand Avignon est un territoire peu dense, du fait d'un développement urbain qui s'est réalisé ces 40 dernières années, avec de l'habitat pavillonnaire fortement consommateur d'espaces.

Tout comme sur le territoire du SCoT, la production de logements sur le Grand Avignon s'est effectuée sur un mode extensif, sous forme de tissu urbain discontinu ou sous forme de bâti diffus.

Une part de cette production est également liée à une forme de densification, via des divisions parcellaires sur de grands tènements fonciers, qui ne passent donc pas par des procédures d'aménagement. Une part des permis de construire accordés en « individuel pur » est produite de cette manière.

Nouveaux espaces artificialisés entre 2001 et 2013 (en %)



✓ De nombreux outils mobilisés par les communes

Les communes mobilisent de plus en plus l'ensemble des outils opérationnels et réglementaires destinés à la production de logements :

- De nombreuses communes ont mis en place une politique foncière, par : la négociation avec les promoteurs en amont des projets, ou la mobilisation du Droit de Préemption Urbain (DPU), avec l'appui des Établissements Publics Fonciers (EPF).
- Les communes recourent à la fois aux simples permis d'aménager et, plus ponctuellement, aux ZAC (Zones d'Aménagement Concerté) comme à Avignon, Villeneuve lez Avignon, Les Angles, Rochefort-du-Gard.
- Les outils réglementaires, de type Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP), emplacements réservés, secteurs de mixité sociale, sont de plus en plus mobilisés par les communes dans le cadre de la révision de leur Plan Local d'Urbanisme (PLU). L'évolution récente des documents d'urbanisme, en lien avec la généralisation des PLU « Grenelle », conduit à une systématisation des OAP, lesquelles peuvent notamment imposer une part de logements sociaux dans la production.

Ces interventions prennent appui sur l'ingénierie fournie par la Communauté d'agglomération.

✓ L'accompagnement des EPF dans la mobilisation du foncier

Depuis 2005, le Grand Avignon et les communes se sont investis dans le conventionnement avec les deux établissements publics fonciers de son territoire, EPF PACA et Occitanie.

- **En 2009, une convention « multisites » a été signée à l'échelle intercommunale, avec l'EPF PACA**. Son objectif central est de mobiliser, à court terme, des terrains pour la réalisation de petites opérations à vocation sociale. Les interventions liées à la reprise du droit de préemption sur les communes carencées en logement locatif social, ont été intégrées dans cette convention.
- À la convention multisite, s'ajoutent également des **conventions opérationnelles communales** sur des sites plus conséquents, qui concernent des projets réalisables à moyen ou long terme. Au cours du 2ème PLH, de 2012 à 2017, 12 conventions communales ont été signées.
- Créé en 2008, l'EPF Occitanie, anciennement EPF Languedoc-Roussillon, est intervenu plus tardivement sur le territoire. Des **conventions opérationnelles communales** ont ainsi été signées entre les communes gardoises et l'EPF Occitanie ; conventions auxquelles l'agglomération est associée.
- **Sur le Gard également, le Grand Avignon a été associé aux conventions dites de « carence »**, sur la base de périmètres préalablement définis avec chaque commune concernée et l'État. En dehors de ces périmètres, la reprise du droit de préemption s'exerce directement par l'État, qui mobilise les bailleurs et leur délègue, le cas échéant, le droit de préemption urbain.

Au total, l'engagement financier global des 2 EPF, dans le cadre de toutes ces conventions, atteint plus de 58 millions d'€, dont 43 millions d'€ sur les communes vauclusiennes. Sur ce budget, plus de 25 millions d'€ ont été consommés pour des acquisitions foncières et 19 millions d'€ sont encore en stock.

Évaluation des budgets EPF
Source : bilan PLH 2, 2012-2017

	Budget	Conso	Stock
Conventions GdA 84	14 000 000	7 064 598	2 342 000
Conventions communales 84	29 005 360	15 949 178	13 777 470
Conventions communales 30	15 650 000	2 658 889	2 658 889
TOTAL	58 655 360	25 672 665	18 778 359

4.2 / UN FONCIER CONTRAINT

Sur le territoire, le foncier est relativement contraint, il doit prendre en compte notamment des risques, des secteurs non urbanisables, ou de la couverture en réseaux.

✓ Des risques localisés sur une partie du territoire

La production de nouveaux logements ou la rénovation urbaine doit notamment prendre en compte la réglementation environnementale. Des terrains sont, à ce titre, strictement inconstructibles du fait des Plans de Prévention des Risques inondation (PPRi) ou du Plan d'Exposition aux Bruits (PEB).

Une partie du territoire du Grand Avignon est soumis à 2 types de risques :

- **Le risque inondation**, lié au Rhône et à la Durance, qui concerne tout particulièrement Avignon.
- Dans une moindre mesure, **le risque feu de forêt**, qui concerne plusieurs communes, tant côté gardois que vauclusien.

✓ Des équipements à adapter

Accueillir des habitants nécessite, par ailleurs, d'être en capacité de leur offrir les infrastructures et superstructures nécessaires (réseaux, écoles, administrations...). À ce titre, certaines communes du Grand Avignon présentent un dysfonctionnement de leurs stations d'épuration des eaux usées, du fait d'un mauvais fonctionnement ou de capacités résiduelles faibles ou nulles. Si les capacités des stations d'épuration sur les autres communes semblent suffisantes, de nombreux secteurs sont en Assainissement Non Collectif (ANC).

À cela s'ajoutent des problématiques d'accessibilités liées à des voiries étroites ou des difficultés de financement des équipements. Ces enjeux sont à prendre en compte pour évaluer la faisabilité et la constructibilité des terrains lors de l'estimation du potentiel foncier, et d'autant plus lorsqu'il s'agit de terrains en divisions parcellaires. Ces derniers impliquent, en effet, des travaux, souvent coûteux, de raccordement aux réseaux et de viabilisation.

S'agissant des équipements scolaires, les communes ne semblent pas connaître de saturation immédiate de leurs capacités, mais plusieurs projets doivent répondre à l'évolution des besoins à moyen terme.

✓ Un lien étroit entre habitat et politique de déplacements

Le réseau routier est un atout pour l'accès au territoire, mais la prédominance de la voiture fragilise cette hyper accessibilité, car certains axes routiers et points d'accès sont engorgés, impliquant une gestion parfois difficile du stationnement. En effet, de nombreux centres anciens sont confrontés à la difficulté de gestion du stationnement. Cependant, pour plusieurs communes, la possibilité pour les ménages de pouvoir se garer à proximité immédiate de leur logement, même en hypercentre, est identifiée comme un facteur d'attractivité résidentielle.

Un projet structurant de transports en commun est en cours avec une première ligne de tram de 6 km et deux lignes de bus à haute fréquence. L'enjeu du PLH, en lien avec le SCoT, le PDU et les PLU, est de promouvoir une intensification de la production de logements, à proximité des axes structurants de transports collectifs, des commerces, des équipements, permettant de limiter les déplacements à « la source ». L'ouverture de la première ligne de tram devrait être un accélérateur en faveur de cette intensification et les quartiers gare sont naturellement des sites à enjeux en matière d'habitat.

4.3 / UN POTENTIEL FONCIER À MOBILISER

✓ Une couverture en PLU encore incomplète

En septembre 2018, le Grand Avignon est couvert par **11 documents d'urbanisme** : 7 PLU ont été récemment approuvés, conformément à la loi Grenelle, 4 Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) sont en cours de révision. À cela s'ajoutent 5 communes couvertes par le Règlement National d'Urbanisme (RNU).

✓ Des ambitions démographiques communales différenciées

Deux tendances se distinguent quant aux objectifs démographiques affichés dans les PLU des communes :

- 7 communes prévoient un ralentissement de leur croissance démographique par rapport à la dynamique constatée entre 1990 et 2014 : Rochefort-du-Gard, Sauveterre, Saze, Entraigues-sur-la-Sorgue, Saint-Saturnin-lès-Avignon et Vedène. Sur certaines de ces communes, le ralentissement s'est déjà constaté sur la période récente, 2009-2014 : c'est le cas de Rochefort-du-Gard, Saturnin-lès-Avignon et Vedène ;
- 9 communes affichent des ambitions démographiques supérieures à la tendance 1990-2014 : Les Angles, Roquemaure, Villeneuve lez Avignon, Avignon, Caumont-sur-Durance, Jonquerettes, Morières-lès-Avignon, Le Pontet et Velleron. À Morières-lès-Avignon, la tendance à la reprise a déjà pu être constatée entre 2009 et 2014.

L'évaluation des besoins en logement intègre ces perspectives à l'échelle communale tout en s'inscrivant dans l'objectif plus global affiché dans le SCoT, à hauteur de 1 % par an.

✓ De réelles disponibilités foncières

Le programme territorialisé par commune repose sur :

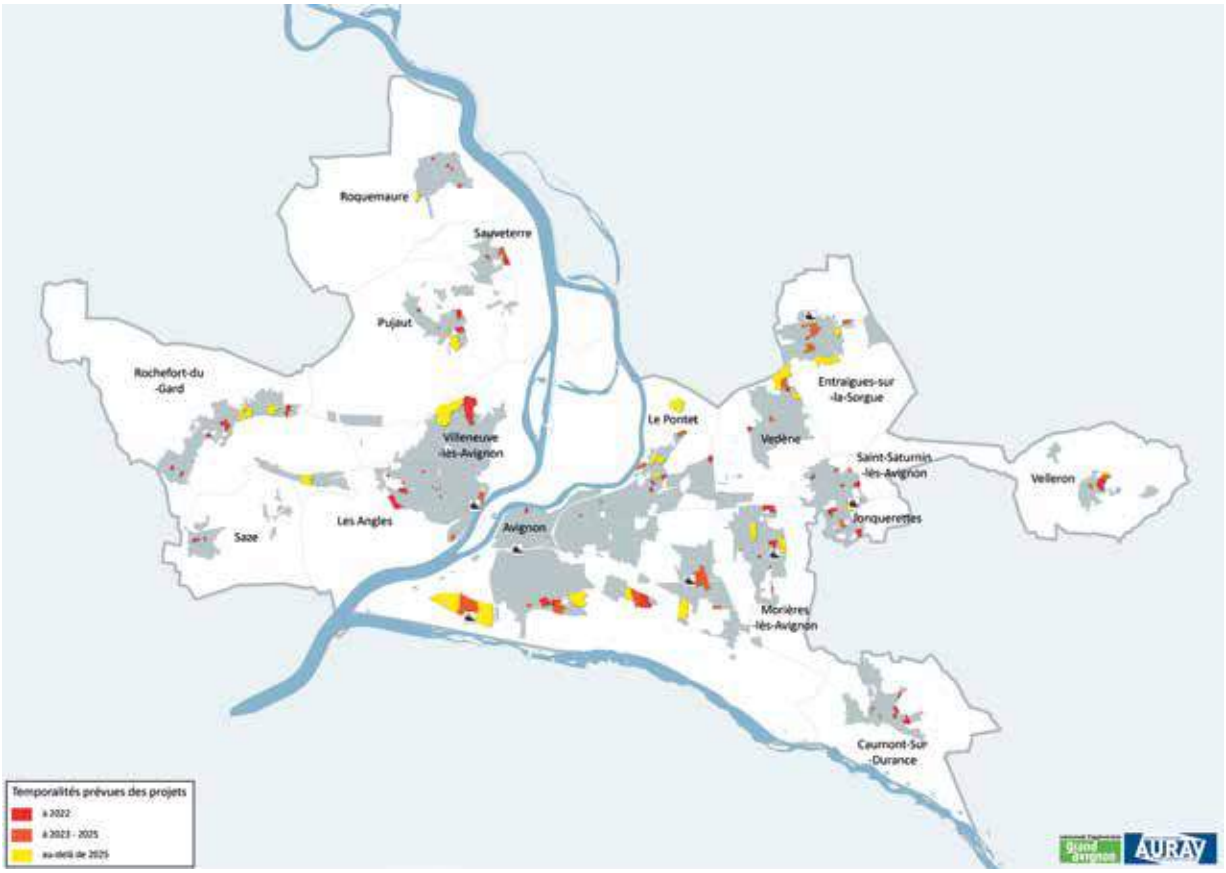
- L'identification, **à l'échelle parcellaire, de l'ensemble des gisements fonciers constructibles**, associant outils géomatiques, travail de terrain et entretiens.
- **Le recensement de l'ensemble des opérations** prévues ou à venir sur l'ensemble des communes.

Ce travail a été mené de manière itérative avec les communes. D'un potentiel foncier « brut », volontairement large dans un premier temps, les rencontres avec les communes ont permis d'identifier un potentiel foncier davantage opérationnel, qui prend en compte notamment les **contraintes de mutabilité** des terrains. Plus précisément, ce travail avec les communes a également permis :

- d'identifier des secteurs d'intervention stratégiques, où la collectivité suit les opérations et s'engage à ce qu'elles aboutissent ;
- de travailler sur le phasage des opérations, afin de repérer les gisements mobilisables dans la durée du PLH et les secteurs de veille foncière à plus long terme ;
- d'ajuster, le cas échéant, les objectifs de densité et de programmation (notamment de logements sociaux), par exemple lorsque les communes étaient en cours d'élaboration de leur PLU.

Ce recensement ne correspond donc ni à une liste de projets préétablis, ni à un recollement des PLU, mais bien à l'expression d'un programme porté par le PLH.

Un potentiel global d'environ 23 600 logements a été identifié. La totalité de ce gisement ne pourra, toutefois, pas être mobilisé dans la durée du PLH. Une partie de ce potentiel, que l'on peut évaluer à 11 860 logements, est caractérisé comme secteurs de « veille foncière » à long terme, au-delà de 6 ans.



Le potentiel mobilisable dans le Grand Avignon, pour les six ans de mise en en œuvre du PLH, s'élève donc à environ 11 700 logements :

- 6 000 logements en « secteurs stratégiques » ;
- 5 700 logements sur les « autres secteurs ».

	Potentiel en construction neuve à horizon PLH		
	Total	Libre	LLS
Potentiel de logements en construction neuve	11 746	9 058	2 681
dont potentiel en sites stratégiques	6 010	3 903	2 107
Rappel estimation besoins en logements en construction	7 850	5 534	2 316

4.4 / LES BESOINS EN LOGEMENT

✓ Éléments de méthode

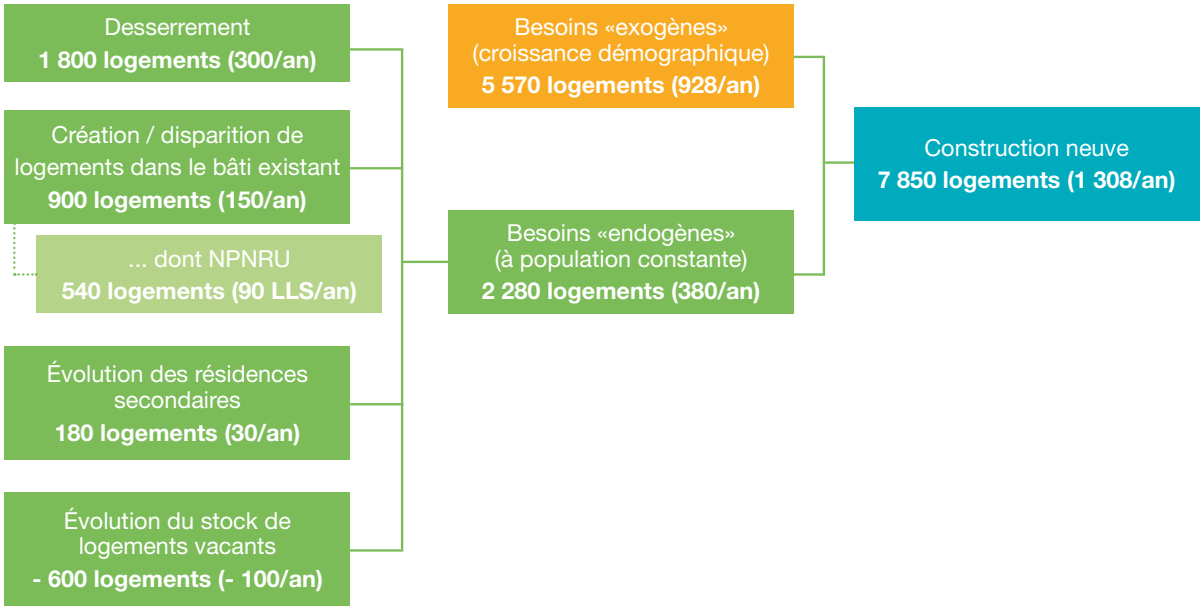
L'évaluation du nombre de logements à produire est nécessaire pour connaître le rythme de production le plus apte à répondre aux besoins. Elle est bâtie sur la base d'hypothèses de développement, les plus réalistes possibles, en référence à la structure et aux dynamiques d'évolution constatées précédemment sur le plan de la démographie et du parc de logement.

Cet exercice prospectif détermine en particulier le niveau de production nécessaire pour continuer d'accompagner l'attractivité démographique, répondre aux besoins des résidents permanents, et tenir compte d'objectifs politiques en termes de réduction de la vacance, de renouvellement du parc existant, et de maîtrise de l'étalement urbain.

Cette évaluation à l'horizon 2025, est réalisée dans un premier temps à l'échelle intercommunale, puis ensuite déclinée par commune, sur la base d'hypothèses différenciées de développement qui tiennent compte des spécificités des communes, comme par exemple le rythme plus ou moins rapide de desserrement des ménages, ou bien les hypothèses en matière de vacance qui influent sur l'estimation des besoins endogènes.

✓ Des besoins à population constante et pour la croissance démographique

Cette analyse des besoins prospectifs quantitatifs fixe un objectif global de production neuve de 7 850 logements à l'échelle du Grand Avignon, à horizon des 6 ans du PLH.



Ce besoin quantitatif global repose sur une série d'hypothèses :

- Une croissance démographique de 0,98 %/an, pour une population estimée à plus de 214 000 habitants à l'horizon 2026. Ce rythme de croissance s'appuie sur les ambitions des communes affichées dans leurs documents d'urbanisme, et s'inscrit dans le scénario prospectif de croissance démographique porté par le SCoT du Bassin de Vie d'Avignon autour de 1 %/an sur l'ensemble du territoire.

Le territoire a connu globalement, ces dernières années, un rythme d'évolution de la population autour de 0,6 à 0,7 %/an en moyenne. Le scénario retenu se veut donc volontariste, reposant sur une croissance plus soutenue, qui doit permettre, notamment, de poursuivre et d'accentuer les efforts engagés en termes d'accueil de jeunes adultes et de familles d'actifs.

- **Une réponse aux besoins endogènes**, également appelé « Point mort », pour couvrir les besoins à population constante, et en particulier le phénomène de desserrement des ménages en lien avec l'évolution des structures familiales des ménages (séparations, monoparentalité, vie en solitaire...).
- Un taux de renouvellement du parc positif, ce qui coïncide avec la volonté de recentrer la production de logements sur les milieux urbains, et d'accompagner les projets de renouvellement urbain, de restructuration et d'aménagement des centres anciens et des quartiers en politique de la ville. Le calcul des besoins en logement intègre le projet NPNRU, à la fois dans le calcul des besoins liés aux démolitions et dans l'estimation des objectifs de production de logement social dits en « reconstitution » de l'offre.
- Une offre de résidences secondaires très marginale sur le Grand Avignon qui n'influe pas sur nos hypothèses de travail.
- **Un objectif volontariste de réduction de la vacance**, qui vise un taux de vacance de 8,7 % en 2026 sur l'ensemble du territoire communautaire, contribuant à diminuer le besoin en construction neuve. Cet objectif est calculé sur la base de celui du SCoT et ramené à une temporalité de 6 ans.

DEUXIÈME PARTIE
LES ORIENTATIONS DU PLH

1 QUATRE ENJEUX ET ORIENTATIONS POUR NOTRE 3E PLH

✓ Points d'appui et de vigilance extraits du diagnostic

Le diagnostic conduit avec l'appui de l'Agence d'Urbanisme Rhône Avignon Vaucluse, fait ressortir un certain nombre de spécificités du territoire, autant de sujets qui constituent à la fois des points d'appui et de vigilance :

- À la confluence entre Rhône et Durance, le Grand Avignon s'étale sur les deux départements du Gard et du Vaucluse, ce qui lui fait appartenir aux région Sud et Occitanie. L'intercommunalité est également marquée par la diversité des 16 communes qui la composent, de par leur taille de 1 500 à plus de 90 000 habitants, mais également par leur caractère plus ou moins urbain et urbanisé.
- Le foncier est relativement contraint, qu'il s'agisse des risques naturels, mais également des équipements et réseaux indispensables à l'urbanisation des secteurs. Il existe néanmoins des disponibilités avérées. Si le modèle de développement urbain est historiquement extensif avec une production encore marquée par la maison individuelle, les documents d'urbanisme les plus récents marquent une volonté de mieux maîtriser cette urbanisation.
- Sur la ville-centre Avignon, la reprise de la croissance démographique enregistrée depuis les années 2000 est confirmée. Elle est portée par le solde naturel et on note une difficulté à exercer une attractivité résidentielle vis-à-vis des jeunes ménages et des familles. Le développement résidentiel est porté par les communes périphériques, où se concentre l'accession à la propriété.
- La population est relativement jeune, en particulier sur Avignon. Le vieillissement de la population est un phénomène moins marqué que sur d'autres territoires, mais doit être pris en compte notamment sur les communes gardoises.
- Le Grand Avignon constitue un pôle économique majeur, caractérisé par une économie fortement tertiarisée, qui ne permet pas d'éviter la très forte hétérogénéité des revenus et le phénomène de chômage sur la ville-centre.
- Le rythme de construction a été relativement dynamique sur la période écoulée, bien qu'en deçà des objectifs du PLH, mais il est marqué par les difficultés du marché du neuf en collectif. Le parc construit depuis les années 2000, en collectif notamment, présente localement des situations de vacance.
- Le parc existant présente des caractéristiques différentes d'une commune à l'autre, avec à la fois des communes où le taux de vacance est inférieur au seuil nécessaire à une bonne fluidité du marché, et d'autres où le parc le plus ancien présente des signes de fragilité éventuellement couplée à de la précarité sociale.
- Le parc social représente, sur le Grand Avignon, 1 logement sur 5. Malgré les efforts engagés par les communes soumises aux obligations de la loi SRU, ce parc reste encore fortement concentré sur Avignon.
- Engagée de longue date, la requalification du parc social et des quartiers inscrits en politique de la Ville reste un enjeu majeur du territoire, marqué par de fortes fragilités sociales. Le Grand Avignon et les communes se sont engagées dans un nouveau programme de renouvellement urbain très ambitieux, accompagné d'une mobilisation des acteurs sur les questions d'attributions et de peuplement.

Chiffres clés
Traitement AURAV, août 2019

	Population 2015*	*Taux d'évolution annuel de la population 2010-2015**	*Taille moyenne des ménages en 2015**	Nombre de logements en 2015	Production annuelle moyenne de logts 2012-2017**	Nombre de logements sociaux 2017 ***	*Taux estimé de LLS 2017****
Les Angles	8 425	*0,45%*	*1,98*	4 668	71	339	*7,9%*
Pujaut	4 167	*0,80%*	*2,45*	1 846	19	8	*0,4%*
Rochefort-du-Gard	7 505	*0,63%*	*2,55*	3 225	52	195	*6,4%*
Roquemaure	5 464	*0,15%*	*2,33*	2 732	9	207	*8,5%*
Sauveterre	1 969	*2,05%*	*2,47*	894	5	12	*1,6%*
Saze	2 002	*1,70%*	*2,46*	896	11	3	*0,4%*
Villeneuve-lès-Avignon	11 531	*-1,42%*	*2,09*	6 237	155	479	*8,1%*
Avignon	92 130	*0,54%*	*2,06*	52 883	447	14 724	*32,06%*
Caumont-sur-Durance	4 772	*0,58%*	*2,39*	2 184	70	78	*3,73%*
Entraigues-sur-la-Sorgue	8 399	*1,50%*	*2,33*	3 885	25	603	*16,4%*
Jonquerettes	1 462	*1,49%*	*2,49*	634	10	0	*0,0%*
Morières-lès-Avignon	8 198	*1,32%*	*2,27*	3 782	69	326	*9,0%*
Le Pontet	17 563	*0,98%*	*2,30*	7 709	56	1 399	*19,1%*
Saint-Saturnin-lès-Avignon	4 819	*-0,31%*	*2,35*	2 272	51	165	*8,1%*
Vedène	11 233	*1,21%*	*2,44*	4 767	137	671	*14,4%*
Velleron	2 943	*-0,10%*	*2,39*	1 433	33	72	*5,6%*
CA du Grand Avignon	**192 582**	***0,56%***	***2,18***	**100 047**	**1 217**	**19 281**	***21,4%***

**Traitements AURAV, base INSEE RP2015*

***Traitements AURAV, base PC observatoire PLH, base Sitadel logements autorisés 2005-2015 Roquemaure et 2005-2008 Entraigues*

****Traitements AURAV, d'après DDT84 et DDTM30, inventaire SRU au 1er janvier 2017 et RP2017, inventaire SRU 2016 et taux LLS 2016 pour Sauveterre, Saze, Jonquettes, Velleron*

✓ Un enjeu d'articulation des politiques au bénéfice des politiques du territoire

Les points clés du diagnostic ont permis de cibler 4 enjeux qui dessinent les orientations du PLH.

La position géographique de l'agglomération, à la croisée de deux régions, et la diversité de son territoire, nécessitent la mise en place de modalités de travail adaptées à chaque échelle et à chaque organisation. L'agglomération a donc un rôle central à jouer pour contribuer à la lisibilité et à l'opérationnalité des politiques définies à l'échelle de chaque département et de chaque région. Les communes, comme les partenaires, ont évoqué à plusieurs reprises cette attente.

La 1ère orientation du 3ème PLH s'appuiera sur cet enjeu d'articulation de nos politiques et projets. Elle constitue véritablement le fil rouge de notre politique et l'affirmation du rôle de l'agglomération comme animatrice de la politique locale de l'habitat à l'interface :

- Avec les 16 communes de l'agglomération dans toute leur diversité.
- Avec les services du Grand Avignon autour des politiques portées à l'échelle intercommunales.
- Et avec les partenaires et acteurs de la politique locale de l'habitat, de manière à rendre plus lisible les dispositifs complexes des domaines de l'habitat et du logement.

Au cours des dernières années, le territoire du Grand Avignon a contribué à la définition de nouvelles politiques publiques qui, comme la politique de l'habitat, sont intimement liées aux politiques d'urbanisme. La politique à venir devra intégrer ces nouvelles problématiques, transports et accessibilité, économies d'énergie, équipements, accès aux services… et les obligations de coordination qui en découlent. La politique de l'habitat, définie ici à l'échelle intercommunale, et l'agglomération, dans son rôle d'animateur, doivent s'inscrire dans le système global des politiques d'aménagement du territoire du Grand Avignon.

L'agglomération se donne ici comme ambition de **développer une politique de l'habitat au service des projets du territoire.**

La méthode s'inscrit dans la continuité de ce qui existe : un travail étroit avec les partenaires, une observation qui appuie les actions et l'évaluation, une communication régulière qui alimente ce partenariat.

✓ Un enjeu d'action foncière et de politiques d'urbanisme, en soutien à la production de logement

La production de logements s'anticipe avec les politiques foncières, s'organise avec les politiques d'urbanisme. L'enjeu, pour assurer une production de logements adaptée aux besoins et au développement du territoire, est **de coupler l'action foncière**, en amont, **et l'urbanisme**, permettant le bon aboutissement des projets et leur adaptation aux enjeux de notre siècle en matière de qualité urbaine, d'environnement, mais également en essayant d'anticiper les nouveaux usages à travers le lancement d'actions innovantes.

Les communes sont mobilisées sur ces deux sujets, et elles ont pris l'habitude de s'appuyer sur l'aide de l'agglomération et des Établissements Publics Fonciers. Cet accompagnement des projets est inscrit dans l'action quotidienne du PLH.

Au-delà des chiffres, les actions menées en matière d'urbanisme et de foncier doivent contribuer à orienter la production vers les besoins réels ; la production actuelle n'y parvient pas tout à fait, en témoigne le parc vacant dans le parc récent. L'effort doit être maintenu et même amplifié pour adapter la production de logements aux besoins de la population, et pour accompagner le développement économique du territoire. Le suivi des marchés fonciers et immobiliers doit contribuer à ces actions et orienter la production en termes de rythme de production, d'adéquation des prix aux caractéristique du marché, de densités et de qualité des programmes.

✓ Un enjeu persistant d'équilibre du territoire

Depuis 2005 et le premier PLH, toutes les communes du territoire se sont engagées dans la production de logement social. Néanmoins, ces réalisations ne sont pas encore pleinement arrivées à répondre à l'objectif d'équilibre du territoire assigné au deuxième PLH. La mixité sociale est un véritable enjeu de cohésion et cohérence du territoire. Elle doit contribuer à réduire la précarité très prégnante sur certains quartiers, ne serait-ce que du point de vue du logement et à offrir une solution logement sur tout le territoire.

L'agglomération appuie la production de logement social au travers de l'accompagnement des projets déjà évoqué, mais également de subventions et d'une garantie apportée aux emprunts. Le PLH s'inscrit dans cette volonté de soutien à la production, afin d'aider les communes à répondre progressivement aux attentes de la loi SRU. Il intègre également les objectifs de reconstitution de l'offre induits par le projet de renouvellement urbain.

Cette production doit rester importante en volume, mais elle doit également participer au développement de l'offre de logements spécifiques, une offre qui, là aussi, doit intégrer l'impératif d'équilibre du territoire.

Au-delà des moyens financiers, et afin d'améliorer l'acceptabilité du logement social, une action autour de l'image du logement social est nécessaire, en lien avec les initiatives déjà développées dans le cadre du Plan Départemental de l'Habitat de Vaucluse.

En complément de la production de logement, l'enjeu de mixité sociale repose également sur l'amélioration du parc social et les politiques de peuplement. Le PLH accompagne naturellement l'ambitieux projet de renouvellement urbain qui va profondément transformer les quartiers d'Avignon.

Le territoire s'est également engagé courageusement sur le sujet complexe des politiques de peuplement ; sujet autour duquel les attentes de la population sont nombreuses. Les communes jouent un rôle central sur ces questions, pour lesquelles les élus sont très souvent sollicités par leurs concitoyens. L'information des demandeurs est d'ailleurs à améliorer.

Les premières étapes ont été franchies avec la création et l'organisation de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), et le cadrage d'une politique à travers les grandes orientations de la CIL et la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA). Il convient maintenant d'engager les différentes actions inscrites dans cette convention ; des travaux qui impliquent de nombreux partenaires, ainsi que des besoins importants en construction de cartes et indicateurs.

✓ Des enjeux avérés sur le parc privé

La politique de l'habitat du Grand Avignon s'est tout particulièrement appuyée dès l'origine, en 2005, sur la production de logements neufs. Le deuxième PLH a fait ressortir l'importance d'intervenir également sur le parc de logement existant, et des actions se sont progressivement mises en place.

Le diagnostic conduit dans le cadre du présent PLH, montre que le parc privé demande une attention particulière : à la fois le plus récent où il existe ponctuellement des phénomènes de vacance, et le plus ancien avec des initiatives autour des copropriétés dégradées et plus largement des questions de lutte contre la vacance, l'habitat indigne et la précarité énergétique.

Autant de phénomènes encore insuffisamment localisés, et contre lesquels il reste à préciser les outils utiles et adaptés aux moyens mobilisables par nos collectivités, de manière à **intervenir sur le parc privé.**

Ce sujet est en lien étroit avec les questions de vitalité des centres, un sujet qui va bien au-delà des seules questions d'habitat, mais auquel la politique de l'habitat doit contribuer.

2 LES ORIENTATIONS EN MATIÈRE DE PRODUCTION

2.1 / 1 300 LOGEMENTS PAR AN POUR SOUTENIR LA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE

Au-delà de la seule production sociale, le PLH précise les objectifs de construction neuve. Le calcul des besoins en logement en cohérence avec les perspectives démographiques inscrites dans les documents d'urbanisme et dans le SCoT, permettent de fixer ces objectifs de production de logement. L'analyse des besoins prospectifs quantitatifs, conduite par l'Agence d'Urbanisme Rhône Avignon Vaucluse, définit un objectif global de production neuve de 7 850 logements à l'échelle du Grand Avignon à horizon du PLH, soit 1 310 logements en moyenne par an.

Cet objectif marque le renforcement du rythme de production neuve sur le territoire par rapport à la période récente, pour atteindre un rythme de construction de 6,4 logements par an pour 1 000 habitants, contre 6,2 entre 2011 et 2016 sur le territoire et 5,7 à l'échelle nationale.

Le potentiel foncier mobilisable dans le Grand Avignon, pour les six ans de mise en œuvre du PLH, s'élève à 11 700 logements, soit plus de 1 900 logements par an. Il est donc supérieur au volume de production attendu, ce qui apporte une garantie de bonne réalisation.

Répartition par commune des objectifs de production globale de logements neufs, et comparaison avec les objectifs du PLH2 et les rythmes de construction passés

Traitement AURAV, août 2019

	Construction neuve - total logts (moy. annuelle)			
	Rappel - Obj. PLH 2 *	Rappel - Production moy. 99-16 **	Rappel - Production moy. 2011-2016 ***	Objectif proposé TOTAL LOGEMENTS
Les Angles	92	62	67	**60**
Pujaut	60	28	18	**25**
Rochefort-du-Gard	56	60	50	**60**
Roquemaure	/	29	15	**25**
Sauveterre	15	10	14	**13**
Saze	16	15	12	**17**
Villeneuve-lès-Avignon	130	86	119	**100**
Avignon	600	587	471	**575**
Caumont-sur-Durance	43	33	52	**45**
Entraigues-sur-la-Sorgue	71	66	40	**60**
Jonquerettes	10	12	10	**12**
Morières-lès-avignon	74	80	67	**65**
Le Pontet	157	93	59	**95**
Saint-Saturnin-lès-Avignon	44	41	43	**45**
Vedène	90	87	115	**90**
Velleron	28	17	29	**23**
Total communes SRU déficitaires	**817**	**664**	**644**	**670**
CA Grand Avignon	**1 486**	**1 306**	**1 181**	**1 310**

Traitement : AURAV

** Chiffres PLH2 / bilan PLH2*

*** En logements autorisés en moyenne triennale glissante, d'après Sitadel et base PC communes du Grand Avignon sur la période 2005-2017 (base Sitadel sur 2005-2015 pour Roquemaure, et 2005-2008 sur Entraigues)*

**** En logements autorisés en moyenne triennale glissante, d'après base PC communes du Grand Avignon (base Sitadel sur 2005-2015 pour Roquemaure, et 2005-2008 sur Entraigues)*

✓ Préconisations en terme de densité

Afin de répondre à l'obligation de limiter l'étalement urbain et le mitage, le SCoT du Bassin de Vie d'Avignon prévoit d'actionner deux principaux leviers :

- Une mobilisation du potentiel foncier et immobilier en priorité dans le tissu urbain existant ;
- Des formes urbaines économes en foncier qui permettent de moduler l'offre de logements.

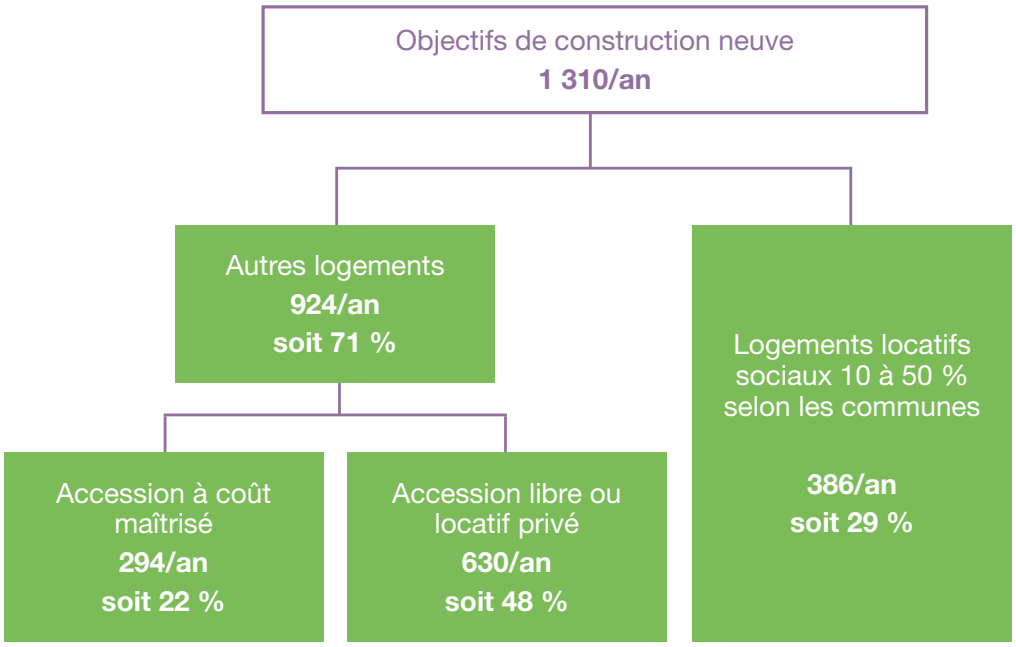
Le PLH s'inscrit dans les objectifs fixés par le SCoT et les discussions engagées dans le cadre de sa révision. Le PLH vise des densités comprises entre 25 et 100 logements par hectare, croissantes depuis les secteurs en extension jusqu'aux centres-villes :

- 25 logements/ ha en moyenne en « tissus pavillonnaires » ;
- 35 logements/ ha en moyenne en « tissus pavillonnaire denses », présentant des formes d'habitat intermédiaire et individuel groupé ;
- Autour de 50 logements à l'hectare avec des hauteurs variant du R+1 au R+3 en centres de villages ;
- Dans les centres-villes, les densités préconisées sont entre 70 et 100 logements à l'hectare, avec des hauteurs en R+2 et plus.

✓ Déclinaison des objectifs globaux de production

La déclinaison des objectifs globaux de production de logement par type de produit, a été établie avec le souci d'offrir une gamme diversifiée et adaptée à l'ensemble des besoins des ménages.

Déclinaison des objectifs globaux de construction neuve de logements – PLH3
Traitement AURAV, août 2019



L'objectif fixé en matière de construction neuve s'accompagne d'un objectif de réinvestissement des logements vacants, conforme aux objectifs du SCoT, estimé à 720 logements sur 6 ans. Soit près de 120 logements par an, dont une centaine sur Avignon.

Ces objectifs de production de logements via la reprise du parc vacant constitueront une offre complémentaire à la construction neuve, permettant de répondre notamment aux besoins de personnes en situation de mal-logement (en foyer, sans abris, hébergées, dans le parc indigne...).

2.2 / UN PROGRAMME RÉALISTE DE SOUTIEN À LA PRODUCTION SOCIALE

✓ Des objectifs SRU très élevés

Les objectifs règlementaires estimés sur la période du PLH, couvrant 2 périodes triennale de 2020 à 2025, sont de 4 516 logements locatifs sociaux.

Sur les 11 communes déficitaires, cela représente 753 logements en moyenne par an.

Estimation des objectifs SRU
Traitement AURAV

	Objectif triennal 2017-2019		Estimation objectif triennal 2020-2022 *		Estimation objectif triennal 2023-2025 *		Estimation des objectifs règlementaires SRU 2020-2025 **		Rappel : nombre de logements neufs autorisés entre 2012 et 2017 (inclus) ***	
	Triennal (33% des LLS manquants au 1er janv. 2016)	Annuel	Triennal (50%)	Annuel	Triennal (100%)	Annuel	sur 6 ans	Annuel	Global	par an
Les Angles	241	80	280	93	350	117	630	105	425	**71**
*Pujaut **	87	29	95	32	101	34	196	33	114	**19**
Rochefort-du-Gard	182	61	214	71	267	89	481	80	309	**52**
*Roquemaure **	40	13	74	25	79	26	153	25	18	**3**
Villeneuve-lès-Avignon	329	110	377	126	472	157	849	142	928	**155**
Caumont-sur-Durance	160	53	162	54	203	68	365	61	421	**70**
Entraigues-sur-la-Sorgue	104	35	120	40	150	50	269	45	123	**21**
Morières-lès-Avignon	188	63	220	73	275	92	495	83	411	**69**
Le Pontet	137	46	163	54	203	68	366	61	336	**56**
Saint-Saturnin-lès-Avignon	118	39	130	43	162	54	291	49	303	**51**
Vedène	162	54	187	62	233	78	420	70	821	**137**
Communes SRU déficitaires	**1 748**	**583**	**2 021**	**674**	**2 495**	**832**	**4 516**	**753**	**4 209**	**702**

Pujaut *est entrée dans le périmètre d'une agglomération visée par la loi SRU le 01/01/14, lors de son intégration au Grand Avignon. La commune a été soumise à des obligations de rattrapage à compter de l'année 2015. Pour la période triennales 2017-2019, l'objectif de Pujaut a été revu à la baisse après la promulgation de la loi ELAN du 23 novembre 2018 (article L302-8 qui prévoit que les communes nouvellement soumises à des obligations de production au titre de la loi SRU à compter du 1er janvier 2015, disposent de 5 périodes triennales pleines, et nons plus 3 seulement, pour atteindre le taux de 25% de LLS). Soit pour Pujaut un délai à fin 2031.*
Roquemaure *est entrée dans le dispositif de la loi SRU suite à son intégration au Grand Avignon le 01/01/2017. La commune est soumise à des obligations de rattrapage à compter de l'année 2018. La commune dipsose de 5 périodes triennales plaines pour atteindre le taux de 25% de LLS, soit un délai à fin 2034.*

✓ Un objectif volontariste pour le PLH

Un Programme Local de l'Habitat décline des actions qui garantissent son caractère opérationnel, mais il doit tout d'abord préciser ce que sont les ambitions du territoire en matière de logement, en lien étroit avec ses ambitions démographiques.

C'est sur cette base que sont définis les objectifs en matière de production de logement social ; l'enjeu restant celui de contribuer à développer le parc de logement social autour de la ville-centre où, à près de 32 %, il est déjà bien au-delà du seuil règlementaire de 25 % des résidences principales.

Afin d'être proche des réalités du territoire et de définir une programmation en logements équilibrée, un taux d'effort sur les objectifs de réalisation de logements neufs a été défini pour chaque commune.

Les objectifs fixés de production de logements locatifs sociaux montrent un effort de développement conséquent sur les communes les moins dotées. **Ces objectifs vont au-delà des minimas définis dans le SCoT, marquant en cela l'engagement des collectivités en faveur du logement social.**

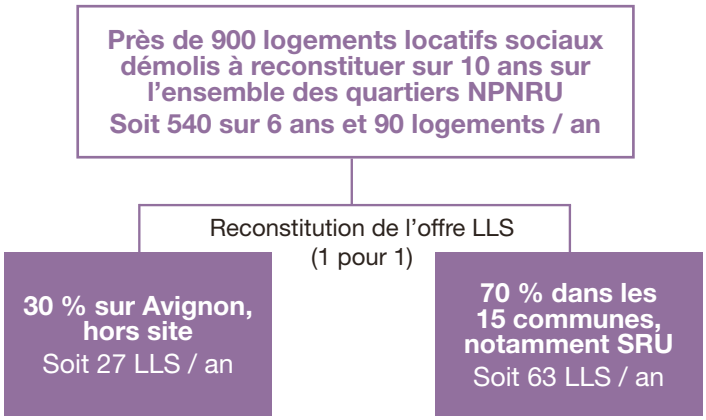
Taux d'effort production logement social dans le neuf	
Commune SRU > 15 % de LLS	**50 % mini**
Commune SRU < 15 % de LLS (y compris Roquemaure et Pujaut avec un rattrapage repoussé à 2031)	**40 % mini**
Commune SRU > = 25 % de LLS	**10 %**
Commune non obligataire SRU	**10 %**

Cette part de production sociale dans la production neuve, pourra être revue à l'échelle de chaque commune en fonction du rattrapage effectif constaté avec les services de l'État, dans le cadre des procédures contradictoires d'évaluation du nombre de logements sociaux.

En effet, les estimations réalisées se basent sur le calcul SRU de janvier 2017 et entre temps, certaines communes ont réalisé de nombreux projets les conduisant à augmenter significativement leur part de logements sociaux. C'est notamment le cas de Vedène, qui devrait voir passer son taux de logement social de 14,4% en 2017, à plus de 16% pour l'inventaire en cours. Cette commune a conduit de nombreux projets depuis de plusieurs années, et voit aujourd'hui se concrétiser ses efforts dans les chiffres de production et son ratio de logement social.

✓ Un appui au NPNRU

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), il est prévu de reconstruire, à l'unité près, le nombre de logements locatifs sociaux qui ont été démolis. Fondamentalement, il s'agit de production neuve, classique, qui se différencie seulement par le fait que le bailleur bénéficie, pour ces logements, d'une subvention de l'ANRU supplémentaire.



L'offre reconstruite sera répartie sur l'ensemble de l'agglomération, sur le principe de 30 % à Avignon et 70 % sur les 15 autres communes. Sur les communes déficitaires, cette offre contribuera au rattrapage nécessaire de l'offre locative sociale.

✓ Un objectif de 386 logements sociaux neufs par an

Les objectifs de production neuve de logement social regroupent donc la programmation PLH et le volume induit par les opérations de reconstitution de l'offre.

Objectifs de production neuve de logements locatifs sociaux intégrant l'offre démolie dans le cadre du NPNRU
Traitement AURAV, août 2019

	Objectifs MIN. LLS PLH3	Dont LLS de droit commun	Dont LLS reconstitution NPNRU
Avignon	58 / an	31 / an	30 % ≈ 27 / an
Autres communes	328 / an	265 / an	70 % ≈ 63 / an
Grand Avignon	386 / an	296 / an	90 / an

✓ Un potentiel également dans le parc existant

Des objectifs complémentaires de production de logements locatifs sociaux complètent cette production dans le neuf, par la mobilisation du parc existant à travers le conventionnement de logements privés, avec ou sans travaux, ou par le biais de l'intermédiation locative, et des programmes en acquisition-amélioration portés par des organismes de logement social.

Déclinaison des objectifs globaux de production de logements locatifs sociaux – PLH3
Traitement AURAV, août 2019

NEUF = 80 %		ANCIEN* = 20 %		OBJECTIFS TOTAL LLS
386 / an	+	99 / an	→	485 / an

✓ 35 % de logements très sociaux

La répartition attendue de la production locative sociale en neuf et en acquisition-amélioration pour les logements, dits familiaux, est de :

- 35 % minimum de logements financés en PLAI, c'est-à-dire les logements très sociaux, soit à minima près de 850 logements sur la durée du PLH.
- 55 % minimum de logements financés en PLUS.

Les logements familiaux seront préférentiellement réalisés en PLUS/PLAI. Il est rappelé que l'obligation de 30% de logement social sur les communes carencées dans le cadre de l'instruction des permis, ne concerne que les logements produits en financement PLUS et PLAI.

Le financement en PLS, logements sociaux dits intermédiaires, sera réservé prioritairement aux opérations dédiées à des publics ayant des besoins spécifiques, ce peut être le cas pour les résidences personnes âgées ou étudiantes, dans la limite de 10% de la production de logements locatifs sur la durée du PLH, soit 240 logements.

✓ Être attentif aux types de logements produits

Les orientations de programmation concernant la taille des logements seront précisées commune par commune, en fonction des opérations envisagées, de la structure du parc existant et de la nature des demandes de logements sociaux enregistrée :

- En dehors d'Avignon, il s'agira d'offrir une part plus élevée de petits logements, qui tienne compte des dynamiques démographiques et des évolutions sociétales, tel que le vieillissement et le desserrement des ménages.
- Il conviendra, par ailleurs, de maintenir une part de grands logements, en lien avec la volonté de maintien et d'accueil de familles sur le territoire, et de proposer une offre familiale attractive dans les centralités, notamment sur Avignon qui a pour ambition de maintenir et faire revenir des familles.

Ce point d'attention à porter sur les typologies, s'accompagne d'une réflexion à mener en matière de loyers.

2.3 / LES OBJECTIFS DE PRODUCTION SOCIALE PAR COMMUNE

Répartition des objectifs de production globale de logements locatifs sociaux – PLH3

Traitement AURAV, août 2019

	Objectifs minimum logements locatifs sociaux PLH3				Objectifs/an	
	TOTAL	Neuf	Reconstitution	Ancien	/an en neuf	/an dans l'ancien dont AA
Les Angles	228	146	34	48	30	8
Pujaut	96	63	15	18	13	3
Rochefort-du-Gard	228	146	34	48	30	8
Roquemaure	96	63	15	18	13	3
Sauveterre	6	5	1	0	1	0
Saze	18	10	2	6	2	1
Villeneuve-lès-Avignon	378	243	57	78	50	13
Avignon	438	186	162	90	58	15
Caumont-sur-Durance	174	112	26	36	23	6
Entraigues-sur-la-Sorgue	180	117	27	36	24	6
Jonquerettes	6	5	1	0	1	0
Morières-lès-avignon	246	160	38	48	33	8
Le Pontet	288	185	43	60	38	10
Saint-Saturnin-lès-Avignon	174	112	26	36	23	6
Vedène	336	219	51	66	45	11
Velleron	18	10	2	6	2	1
Total communes SRU déficitaires	2 424	1 565	367	492	322	82
CA Grand Avignon	2 910	1 776	540	594	386	99

TROISIÈME PARTIE
LE PROGRAMME D'ACTION

La **politique locale de l'habitat** relève de plusieurs thématiques : le **logement social**, l'**urbanisme**, le **parc privé**, le **pilotage**… Celles-ci ne sont aucunement cloisonnées, les sujets comme les outils se croisent naturellement. C'est le cas, en particulier, pour les questions environnementales ou les outils d'observation. Les transversalités sont indiquées dans les actions sous forme de mots-clés.

	Enjeu	N°fiche	Action
1	**Une politique de l'habitat au service des projets du territoire**	Fiche n°1	Accompagner les projets des communes
		Fiche n°2	Articuler le PLH et les politiques territoriales
		Fiche n°3	Consolider l'observatoire de l'habitat et la dynamique partenariale
2	**Coupler action foncière et urbanisme**	Fiche n°4	Traduire le PLH dans les PLU et assurer la cohérence avec le SCoT
		Fiche n°5	Politique foncière et urbanisme concerté
		Fiche n°6	Stimuler l'émergence de programmes innovants
		Fiche n°7	Observation foncière et immobilière
3	**Renforcer la mixité sociale**	Fiche n°8	Répondre aux objectifs de la loi et soutenir la production sociale
		Fiche n°9	Favoriser l'acceptabilité du logement social
		Fiche n°10	Revaloriser le parc de logements sociaux et son environnement
		Fiche n°11	Intégrer les questionnements et projets répondant aux besoins spécifiques
		Fiche n°12	Observation sociale
		Fiche n°13	Mettre en œuvre et animer la politique de peuplement
		Fiche n°14	Améliorer l'information des demandeurs
4	**Intervenir sur le parc existant**	Fiche n°15	Identifier et lutter contre la vacance et l'habitat indigne
		Fiche n°16	Prolonger les actions autour des copropriétés

FICHE 1 - Accompagner les projets des communes

✓ Contexte

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document stratégique de programmation élaboré à l'échelle intercommunale, de manière à assurer la cohérence des politiques locales et dessiner les objectifs et actions à l'horizon de 6 ans.

Il mobilise, à ce titre, de nombreux acteurs et en particulier les communes, compétentes notamment en matière d'urbanisme et de droit des sols et interlocuteurs privilégiés des habitants.

Mots-clefs : Articulation, Communes, Urbanisme, Attributions

✓ Objectifs

Le PLH du Grand Avignon se positionne vis-à-vis des communes comme un animateur, un centre de ressources sur toutes les thématiques de l'habitat, et un relais vis-à-vis des échelons territoriaux où sont également abordés les problématiques de l'habitat.

Les actions mises en place dans le cadre du PLH doivent permettre :

- d'accompagner les projets des communes, notamment en matière de programmation logement, mais également concernant le champ plus large de l'urbanisme ;
- de développer les échanges de bonnes pratiques ;
- et assurer la veille juridique et opérationnelle.

✓ Détail de l'action

1. Décliner le PLH sous forme de feuille de route communale, à l'image des « porter à connaissance du PLH » réalisés au cours du second PLH. Ce document d'une à deux pages, est destiné à souligner les orientations et actions du PLH qui concernent plus particulièrement l'une ou l'autre commune.

2. Mobiliser les équipes communales, élus et interlocuteurs techniques, autour des enjeux du PLH, et en particulier : le Maire, les élus désignés pour suivre le PLH, l'élu adjoint à l'urbanisme, l'élu délégué à l'action sociale ou au CCAS (Centre Communal d'Action Sociale).

3. Appuyer les projets communaux dès leur phase amont, en y associant les problématiques et politiques intercommunales.

4. Animer des instances de travail permettant d'échanger sur les bonnes pratiques, de faire de la veille, et de construire les actions à venir. En particulier suivant les axes urbanisme, programmation logement, et attributions.

5. Assurer une veille juridique et opérationnelle, en apportant des réponses aux questions et problématiques rencontrées par les communes, à la fois du point de vue juridique et du point de vue du montage de projets.

✓ Acteurs et moyens

Service Habitat-PLH et service Urbanisme du Grand Avignon, en coordination avec les services des communes : urbanisme et actions sociale en particulier.

✓ Outils et indicateurs d'évaluation

- Réalisation des feuilles de route
- Tableau de suivi des interlocuteurs communaux
- Nombre de projets suivis et nombre de réunions
- Ateliers PLH et publications sous forme de notes techniques et d'encart dans la lettre du PLH

FICHE 2 - Articuler le PLH et les politiques territoriales

✓ Contexte

L'agglomération porte un PLH intercommunal depuis 2005.

Depuis, de nombreux projets se sont construits à l'échelle intercommunale : PDU, Contrat de Ville, NPNRU. D'autres sont à l'étude : PCAET, projet d'agglomération. Les domaines de l'insertion et du développement économique sont également susceptibles d'aborder des thématiques liées.

Mots-clefs : Articulation, Planification, PDH, PDALHPD, PDU, PCAET, NPNRU, Contrat de Ville, Projet d'agglo, SDAHGV

✓ Objectifs

Coordonner la politique de l'habitat inscrite dans le PLH, avec les politiques et projets d'aménagement du territoire portés par l'agglomération

Combiner l'échelle intercommunale avec les dispositifs départementaux et régionaux en matière d'habitat et de logement, avec la volonté de rendre plus lisible les liens et interactions entre les différents dispositifs.

✓ Détail de l'action

1. Participer activement aux projets portés par l'agglomération de manière à assurer la prise en compte des thématiques liées à l'habitat et des actions inscrites dans le PLH.
   - Projet d'agglomération
   - PDU
   - Contrat de Ville et projet santé ville
   - NPNRU
   - PCAET et développement durable
   - Développement économique et insertion

Ces différents projets abordent des sujets susceptibles d'impacter la politique de l'habitat de l'agglomération : normes quant au nombre de stationnements, accessibilité des communes et des projets, cadre de vie et espaces publics dans les quartiers Politique de la ville, participation des habitants…

2. Participer aux réflexions touchant aux domaines de l'habitat et du logement conduites à l'échelle des départements et des régions, et en particulier :
   - Les Plans Départementaux de l'Habitat
   - Les Plans Départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
   - Les schémas d'accueil et d'habitat des gens du voyage

✓ Acteurs et moyens

L'équipe du service Habitat-PLH.

✓ Indicateurs d'évaluation

- Nombre de projets suivis, liste des sujets croisés, type et nombre de réunions

FICHE 3 - Consolider l'observatoire de l'habitat et la dynamique partenariale

✓ Contexte

Au-delà du caractère programmatique de l'exercice, un PLH est un programme d'action qu'il convient à la fois d'évaluer et d'animer.

Un Programme Local de l'Habitat est un dispositif partenarial qui implique un grand nombre d'acteurs, à la fois publics et privés. Le partenariat, déjà existant, est un volet d'action à part entière d'un PLH. Ces espaces de travail sont aussi l'occasion d'enrichir l'observation. Les bilans annuels nourrissent cette dynamique. Ces bilans sont produits sur la base de l'outil développé en interne dès 2005, pour instruire les dossiers de subvention.

Mots-clefs : Partenariats, Données, SIG, Evaluation

✓ Objectifs

Consolider le dispositif d'observation en appui aux actions et à l'évaluation du PLH.

Partager les enjeux de la politique de l'habitat définie au niveau intercommunal, en s'appuyant sur les outils déjà largement déployés : lettre du PLH, bilans, ateliers.

✓ Détail de l'action

1. Consolider l'observatoire :
   - Améliorer l'outil d'instruction des dossiers, baptisé Gestion PLH, à la fois du point de vue de l'ergonomie, mais également dans la perspective d'une meilleure liaison avec le portail SIG info&carto et pour faciliter l'extraction des tableaux de bord et les bilans annuels.
   - Intégrer les données de l'habitat aux données SIG pour faciliter la mise à jour des bases principales, en lien avec les services qui pourraient y contribuer : droit des sols, assainissement, communes.
   - Adapter la base de données socio-économiques mise à jour annuellement et faciliter l'accès aux différents services du Grand Avignon et des communes.
   - Participer **aux groupes de travail régionaux et nationaux pour enrichir notre démarche.**
2. Animer et partager les enjeux du PLH à travers :
   - Les bilans annuels et bilans à mi-parcours et relancer la « Rencontre des Ateliers » permettant de présenter tous les ans ou tous les 2 ans l'avancée de la politique menée sur le territoire.
   - Les ateliers « PLH », cadre privilégié pour enrichir les réflexions en s'attachant à intégrer les nouveaux acteurs. Et la lettre «@u fil du PLH» envoyée par mail à tous les acteurs et partenaires.
   - Les publications « Guide du PLH » qui doivent être mises à jour et enrichies des nouvelles thématiques abordées, telles que celles des attributions ou la vacance.

✓ Acteurs et moyens

Renforcement du volet observation dans le cadre du PLH, avec l'appui du service SIG et des moyens renforcés : ½ poste pendant 1 an pour rattraper le retard

✓ Indicateurs d'évaluation

- Nombre de publications et rencontres
- Bilan d'avancement de l'observatoire de l'habitat à produire au cours des 6 ans

FICHE 4 - Traduire le PLH dans les PLU et assurer la cohérence avec le SCoT

✓ Contexte

Le PLH doit être compatible avec les orientations du SCoT du bassin de vie d'Avignon, et être mis en œuvre dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Les PLU s'inscrivent dans un rapport de compatibilité avec le PLH :

- Ils doivent être compatibles avec le PLH en matière de perspectives démographiques et de rythme de construction,
- et prévoir des dispositions favorisant la mixité sociale en fonction des objectifs attendus en matière de production de logement social.

Le PLH, quant à lui, doit être compatible avec le SCoT.

Mots-clefs : Planification, Communes, Urbanisme, Foncier

✓ Objectifs

- Accompagner l'élaboration et l'évolution des PLU pour mettre en cohérence les rythmes et typologies de construction et favoriser une offre de logement diversifiée et adaptée à la capacité des ménages. (cf. carte page 36)
- Traduire les objectifs du PLH dans les PLU, en mobilisant l'ensemble des outils règlementaires favorable à la mixité sociale, à la mixité urbaine et au respect des grands principes de développement durable (densité, limitation de la consommation, articulation urbanisme/transport…).

✓ Détail de l'action

1. S'associer aux réflexions conduites dans le cadre des documents d'urbanisme communaux et du SCoT, notamment les réflexions concernant l'évolution démographique et l'évolution de la construction.
2. Veiller à ce que les différentes pièces des PLU déclinent les objectifs et orientations du PLH et notamment :
    - Le rapport de présentation : état caractéristiques et évolution du parc de logement avec un zoom sur le logement social,
    - Le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) : les orientations définies dans le projet seront en lien avec celles du PLH,
    - Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) déclinées sous forme de secteurs de projet ou opération d'aménagement, de thématiques particulières à un secteur ou de dimension transversales devront intégrer les objectifs du PLH,
    - Les documents règlementaires devront décliner les outils en faveur de la politique de l'habitat disponibles au travers du code de l'urbanisme, à savoir : les secteurs de mixité sociale (art. L 151-15), les emplacements réservés (L. 151-41), taille minimale des logements (L. 151-14), densité minimale aux abords des transports en communs (L. 151-26), dépassement des volumes maximum autorisés (art. L. 151-28 1°, 2° et 3°), les restrictions liées au stationnement (L. 151-32, 34 et 35)

Mettre à jour des fiches du guide du PLH : PLH et PLU, Boite à outils PLH et intégrer ce travail dans le cadre de « l'atelier foncier » pour s'appuyer sur l'expertise de toutes les communes et pour favoriser les échanges autour de ces sujets.

COUPLER ACTION FONCIÈRE ET URBANISME

FICHE 4 - Traduire le PLH dans les PLU et assurer la cohérence avec le SCoT

✓ Acteurs et moyens

Coordination entre le service Urbanisme et le service Habitat-PLH, en appui aux travaux des communes et aux réflexions menées dans le cadre du SCoT.

✓ Indicateurs d'évaluation

- Nombre de PLU suivis et carte des PLU
- Liste des dispositions favorables à la mixité sociale mises en œuvre dans les PLU
- Recensement des éléments de communication produits et mis à jour

FICHE 5 - Politique foncière et urbanisme concerté

✓ Contexte

L'agglomération, dès son 1er Programme Local de l'Habitat voté en 2014, s'est inscrite dans une démarche d'anticipation foncière en appui aux stratégies communales.

Ces interventions se sont notamment appuyées sur les Établissements Publics Fonciers PACA dans un 1er temps, puis Languedoc-Roussillon ensuite.

Aujourd'hui, l'effort en matière d'anticipation foncière est plus que jamais nécessaire. À la fois pour assurer une production régulière de logements et une part de logement social permettant de progressivement rattraper le retard pris vis-à-vis de la loi SRU, mais également pour agir sur la faisabilité et la qualité des opérations, de manière à adapter la production aux besoins et aux marchés.

Mots-clefs : Animation, Programmation, Communes, EPF, Urbanisme, Foncier, Marchés

✓ Objectifs

Cette action comprend 2 volets. Le premier vise à construire une véritable culture de l'action foncière et des politiques d'urbanisme.

- Développer avec les communes une veille juridique et opérationnelle en matière d'urbanisme, de foncier en intégrant les problématiques fiscales et les problématiques environnementales.
- Mettre en réseau les différents acteurs : communes, bailleurs, promoteurs, EPF.
- Dans le domaine environnemental et des économies d'énergie, il a été repéré que les acteurs et points d'appui étaient mal connus. Il conviendra donc de les repérer et de les mobiliser, en s'appuyant notamment sur la plateforme intercommunale de transition énergétique.
- En lien avec l'observation foncière, des travaux doivent être conduits autour des questions de densité dans l'optique de favoriser celle-ci, tout en tenant compte de tous ses impacts sur la faisabilité des opérations et leur acceptabilité.

Le deuxième est à visée plus opérationnelle, en mettant à disposition l'ingénierie intercommunale au service des projets du territoire.

- Accompagner les projets structurants sur les secteurs à enjeux : secteurs EPF, projet NPNRU, projets gare et étoile ferroviaire, ZAC…
- Poursuivre le partenariat avec les Établissements Publics Fonciers, les mobiliser autour des projets communaux.
- Étudier en amont la faisabilité des opérations en appui aux communes et aux interventions des Établissements Publics Fonciers et favoriser la qualité architecturale, urbaine, et résidentielle des projets.
- Orienter l'offre immobilière dans l'optique d'une réalisation conforme aux objectifs définis initialement, qu'il s'agisse de la part de logement social mais également de la bonne commercialisation des opérations privées.

✓ Détail de l'action

1. Mise en réseau des acteurs

   - Organisation « d'ateliers fonciers » au minimum une fois par an. Ce terme générique recouvre, à la fois le domaine de l'action foncière, mais également celui des politiques d'urbanisme.
   - Approfondissements sous forme d'études ciblées et de publications en support aux ateliers.
   - Une fiche action spécifique sera intégrée au PCAET concernant l'information, la sensibilisation et la participation citoyenne en matière de protection environnementale.

2. Études de sites

- Réunions en commune en accompagnement des projets
- Accompagnement dans la rédaction des cahiers des charges et le choix des opérateurs
- Mobilisation des Établissements Publics Fonciers
- Participation aux études de faisabilités

✓ Acteurs et moyens

L'enjeu est ici d'intégrer ce travail dans le cadre de « l'atelier foncier », pour s'appuyer sur l'expertise de toutes les communes et favoriser les échanges autour de ces sujets. L'action est co-pilotée par le service Urbanisme et Habitat-PLH.

✓ Indicateurs d'évaluation

- Nombre de réunions : Atelier foncier, formations…
- Études spécifiques
- Liste des sites suivis
- Estimation du nombre de pré-études de faisabilité
- Nombre de conventions EPF

FICHE 6 - Stimuler l'émergence de programmes innovants

✓ Contexte

Les spécificités et difficultés du territoire en matière de marchés immobiliers et de précarité sociale, ne doivent pas faire oublier que de profondes évolutions sociétales et environnementales sont en cours :

- Du point de vue des attentes des populations et des modes d'habiter
- Du point de vue également démographique, avec une tendance au vieillissement de la population
- Du point de vue environnemental avec l'urgence climatique et ses impacts, en incluant les risques inondation et ruissellement très prégnants sur le territoire. Ces aspects seront pris en compte dans l'analyse des besoins effectués par la plateforme intercommunale de transition énergétique, plus particulièrement ceux liés à l'efficacité énergétique.

Mots-clefs : Innovation, Diversification, Urbanisme, Foncier, Accession

✓ Objectifs

- Répondre aux objectifs de modération de la consommation du foncier, d'adaptation aux besoins et de développement durable.
- Favoriser l'accession à la propriété et encourager les expérimentations de nouveaux modèles de production sur le territoire du Grand Avignon, en participant à la mise en place de démarches innovantes, au caractère reproductible. L'enjeu concernant l'accession à la propriété est partagé avec le Plan Départemental de l'Habitat de Vaucluse.
- Faciliter la commercialisation des programmes de diversification prévus dans le cadre du NPNRU, en étudiant de nouvelles niches de clientèle.

✓ Détail de l'action

1. L'action de l'agglomération viendra en appui aux démarches engagées par les communes et se combinera avec la connaissance des marchés, développée dans le cadre de l'observation foncière et immobilière. Il convient ici de prolonger les travaux sur la construction des prix immobiliers, pour dégager des pistes d'optimisation des coûts, de l'efficacité énergétique, de qualité globale des programmes, de qualité d'usage.

Au départ de l'action, sont repérés les projets suivants :

- Projet d'Organisme Foncier Solidaire à Avignon
- Projets d'Habitat spécifique à Avignon
- Projets développés dans le cadre du NPNRU

2. Ces travaux permettront de dessiner le cadre d'un appel à projet, et les modalités et critères d'un fonds d'innovation pour le logement. Ce fonds d'innovation viendrait abonder l'appui des communes.

✓ Acteurs et moyens

Mise en place d'un fonds d'innovation, mobilisant des financements communaux et intercommunaux.

✓ Indicateurs d'évaluation

- Liste et caractéristiques des projets suivis, nombre de logements potentiels,
- Indicateurs sur l'évaluation des objectifs sociaux et environnementaux à construire dans ce cadre.

FICHE 7 - Observation foncière et immobilière

✓ Contexte

L'observation des marchés immobiliers est obligatoire dans le cadre des PLH. Celle-ci a été mise en place dès le 1er PLH, c'est-à-dire dès 2005. Plusieurs supports d'analyse ont été construits dans le cadre du PLH : données immobilières des notaires (base PERVAL) initialisées en 2000, suivi annuel des permis de construire, et Atlas immo.

La loi Égalité et citoyenneté a également renforcé les obligations en matière d'observation foncière. L'AURAV, dans le cadre du diagnostic du PLH, a conduit un inventaire des sites stratégiques et des gisements fonciers. (cf. carte page 38)

Mots-clefs : Animation, Prospective, Foncier, Urbanisme, Marchés

✓ Objectifs

- Consolider les outils d'observation mis en place depuis le 1er PLH, afin de développer les expertises nécessaires aux projets fonciers et immobiliers.
- Mettre en perspective ces travaux pour nourrir les réflexions et projets du territoire, en appui aux projets innovants répondant aux impératifs sociaux et environnementaux du territoire.

✓ Détail de l'action

1. Cette action comprend un premier volet plutôt technique :
   - Mettre à jour les données de l'observatoire (PERVAL notamment) et améliorer le rythme de mise à jour de « l'Atlas Immo ».
   - Organiser la mise à jour régulière du repérage foncier, en coordination avec le service Urbanisme, l'AURAV, et les communes.
   - Mettre en place une cartographie des grands projets urbains, sous forme d'outil interactif qui pourra être mis à jour par chaque commune.
   - Développer la connaissance des besoins de salariés, des jeunes en formation et en insertion, en lien avec Action Logement.
   - Mettre en place des indicateurs de suivi de la densité en coordination avec le SCoT.
2. Le deuxième volet relève plutôt du domaine de l'animation, en s'appuyant sur les données consolidées préalablement.
   - Finaliser des publications qui accompagnent les actions du PLH, à l'image des « Fiches marchés immo's » qui servent de support pour les rendez-vous avec les promoteurs et les études de faisabilité.
   - Organiser régulièrement des ateliers « marchés immo's », permettant de mobiliser les acteurs de la promotion immobilière et d'échanger avec ceux-ci sur la conjoncture immobilière.
   - Animer une réflexion avec les acteurs du territoire, pour approfondir les éléments de connaissance quant à la construction des prix du foncier et de l'immobilier, au croisement de l'atelier foncier et de l'atelier marchés immo's.

✓ Acteurs et moyens

Plusieurs compétences de l'Agglomération sont mobilisées sur ce volet et en particulier le SIG et l'urbanisme.

COUPLER ACTION FONCIÈRE ET URBANISME

FICHE 7 - Observation foncière et immobilière

L'Agence d'Urbanisme Rhône Avignon Vaucluse sera sollicitée, au titre de son programme partenarial, pour la mise à jour du repérage foncier.

Ce volet nécessite un renforcement des moyens internes, en lien avec l'action 3 visant à consolider l'observatoire et la dynamique partenariale, de manière à :

- Rattraper le retard pris dans la mise à jour des données et notamment l'Atlas immo.
- Accompagner la mise en place des nouveaux référentiels : potentiel foncier, cartographie des grands projets urbains.
- Relancer la mise à jour des « Fiches marchés immo's » et l'organisation annuelle des ateliers « Marchés immo's »

✓ Indicateurs d'évaluation

- Rythme de mise à jour des données dans les différentes bases
- État d'avancement dans la mise en place des nouveaux référentiels
- Mise à jour des fiches de repérage communales
- Nombre de réunions et ateliers dédiés
- Nombre de publications

FICHE 8 - Répondre aux objectifs de la loi et soutenir la production locative sociale

✓ Contexte

D'après l'inventaire réalisé annuellement par l'État et notifié aux communes, le Grand Avignon comptait près de 19 300 logements sociaux conventionnés au 1er janvier 2017, représentant 21,4 % des résidences principales.

En 2017, 12 communes (sur 16) sont concernées par le dispositif d'application de l'article 55 de la loi SRU. Seule la ville d'Avignon a atteint et dépassé l'objectif de 25 %. (cf carte page 25)

Toutes les communes soumises aux pénalités SRU ont fait des efforts de production, surtout sur la deuxième période du deuxième PLH, conduit depuis 2012. Néanmoins, le déficit cumulé est de près de 5 800 logements en 2017, ce qui représente près de 30 % du parc existant de logements sociaux.

Le PLH définit des objectifs de production, déclinés à l'échelle communale en lien avec l'estimation des besoins en logement et les obligations de rattrapage. L'agglomération soutient les programmes de logements sociaux à travers des subventions et la garantie d'emprunt à 100 %. Ces modalités de subvention ont été revues en profondeur en 2017, de manière à s'adapter à l'évolution des objectifs de production et à optimiser le système d'aide au logement social du Grand Avignon, tel que prévu dans l'action 2 du deuxième PLH.

Avec une aide de base réduite, elles déclinent un système incitatif lié aux priorités du deuxième PLH :

- Du point de vue territorial avec une attention portée sur les communes soumises aux pénalités SRU,
- Du point de vue des programmes à travers leur densité, les démarches qualité, les opérations de requalification urbaine,
- Du point de vue du montage d'opération, en privilégiant la maîtrise d'ouvrage directe par les bailleurs,
- Et du point de vue des produits, notamment les logements très sociaux produits en PLAI et les grands logements.

Mots-clefs : Logement social, Financements, Programmation, SRU

✓ Objectifs

- Accroître le parc locatif social, afin d'approcher un taux d'équipement de 25 % à l'horizon 2025, conformément à la loi.
- Remplir les objectifs de production de logement social inscrits dans le PLH à l'échelle de chaque commune, en développant prioritairement l'offre nouvelle dans les communes déficitaires, mais également en accompagnant l'émergence d'une offre dans les plus petites communes n'étant pas encore concernées par les obligations de la loi SRU.
- Adapter les interventions de l'agglomération aux objectifs du PLH.
- Associer tous les acteurs à l'effort de production.

✓ Détail de l'action

1. Accroître le parc locatif social

Les objectifs de production sont définis par commune et par type de financement dans nos orientations en matière de production.

- Le PLH évalue annuellement l'atteinte de ces objectifs et accompagne les communes lors des bilans triennaux établis avec les services de l'État, vis-à-vis des objectifs SRU.
- Un suivi de l'offre par typologie permettra de mieux affiner l'adéquation de l'offre à la demande, et d'assurer une diversité des logements familiaux.

2. Soutenir les opérations et orienter la production vers les objectifs du PLH

Cette action mobilise des moyens spécifiques de l'agglomération à travers :

- Une enveloppe de subvention mobilisée chaque année dans le budget communautaire.
- Une garantie d'emprunt à 100% pour faciliter le montage des projets.

Ces modalités de subvention pourront évoluer de manière à s'adapter aux objectifs PLH, aux évolutions règlementaires et à l'environnement financier du logement social. Plusieurs points d'attention ont été soulignés au cours du diagnostic du troisième PLH, qui sont autant de sujets qui pourront déboucher sur une évolution des règles d'intervention :

- Les niveaux de loyers, qui doivent rester adaptés aux profils des demandeurs notamment les plus modestes.
- L'appui aux programmes spécifiques avec les thématiques nouvelles, telles que l'intergénérationnel ou l'habitat participatif.
- La mobilisation de la production, dans le cadre de la reconstitution prévue dans le projet NPNRU.

L'instruction des subventions est faite en collaboration avec les communes qui donnent un avis sur chacun des projets prévus sur leur territoire respectif, et présentée en commission Habitat-Politique de la Ville.

3. Appuyer et faciliter les projets

L'agglomération se positionne comme un centre de ressources au service :

- Des communes, en appui à l'étude des projets dès leur amorce, en apportant des éléments de connaissance telle que la demande locative sociale, en intégrant les réflexions conduites en matière de marchés immobiliers et de qualité architecturale et urbaine, puis dans l'analyse des dossiers de subvention reçus
- Des bailleurs, de manière à fluidifier le processus de montage des projets et des dossiers.

Il serait intéressant dans ce cadre, de mettre en place, et surtout d'assurer la mise à jour d'un « panorama des financements LLS » sur notre territoire bicéphale Gard/Vaucluse et régions Sud/Occitanie.

En lien avec les actions prévues dans la Convention Intercommunale d'Attribution, une nouvelle instance de travail sera mise en place de manière à renforcer le travail en commun agglomération/bailleurs/et communes.

Le service Habitat-PLH participe au comité des financeurs animé par la DDT de Vaucluse.

✓ Acteurs et moyens

L'agglomération mobilise ici des financements et de l'ingénierie, en accompagnement des communes et des projets développés par les bailleurs, et en concertation étroite avec les différents financeurs du logement social.

L'enveloppe moyenne actuelle de 1,5 M d'€ devra être adaptée à l'évolution des objectifs définis dans le cadre du PLH.

✓ Indicateurs d'évaluation

- Nombre, typologie de produits, typologie de logements programmés par année et par commune en rapport aux objectifs inscrits dans le PLH
- Évolution du nombre de logements sociaux du point de vue de la loi SRU
- Financements mobilisés par l'agglomération
- Volume des garanties d'emprunt.
- Évolutions des modalités de subvention intercommunale

FICHE 9 - Améliorer l'image et l'acceptabilité du logement social

✓ Contexte

L'image du logement social revient souvent dans les débats. Elle renvoie aux questions d'occupation du parc, aux à priori qui l'accompagnent, mais également aux questions de formes urbaines.

Mots-clefs : Logement social, Articulations, Communication, PDH, Urbanisme

✓ Objectifs

- Participer activement aux démarches déjà engagées en la matière et relayer l'information auprès des communes pour faciliter leur diffusion auprès de la population.
- Mettre en valeur les programmes réalisés sur le territoire.

✓ Détails de l'action

Participation aux démarches initiées dans le cadre du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) par l'État et le Conseil départemental de Vaucluse :

- Réflexions sur l'élargissement à nos communes gardoises
- Relai d'information, qu'il s'agisse des visites d'opération organisées par le Conseil Départemental de Vaucluse et des publications telle que celle sur la qualité des logements abordables, ou encore les outils de promotion construits par les services de l'État et en particulier la Direction Départementale des territoires de Vaucluse.

Mise en valeur des programmes qui présentent des aspects exemplaires ou innovants en :

- Rédigeant et composant des fiches de présentation, en lien avec les communes et les bailleurs et avec l'appui du service communication. Cette action pourrait s'inscrire dans le programme partenarial annuel de l'AURAV, Agence d'Urbanisme Rhône Avignon Vaucluse.
- Organisant la diffusion de ces fiches, à la fois au travers des publications du PLH, mais également dans le cadre de divers panoramas du logement social.

Cette action se combine également avec les réflexions à conduire sur la qualité architecturale et urbaine des opérations, dans le cadre de l'atelier foncier et sur le volet actions innovantes.

✓ Acteurs et moyens

- Plan Départemental de l'Habitat (Conseil Départemental de Vaucluse et DDT 84)
- Service Habitat-PLH avec l'appui du service communication du Grand Avignon, et en mobilisant bailleurs et communes concernées.

✓ Indicateurs d'évaluation

- Participation aux démarches État et Département
- Publications ciblées

FICHE 10 - Revaloriser le parc de logement sociaux et son environnement

✓ Contexte

Le Grand Avignon porte un ambitieux projet de renouvellement urbain sur les quartiers prioritaires d'Avignon, éligibles au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.

Ce projet concerne plus de 25 000 habitants, soit plus du quart de la population de la ville-centre, environ un huitième de la population de l'agglomération.

Véritable projet intégré, il va profondément bouleverser le cadre de vie des habitants des quartiers, leur environnement, leur logement.

Au-delà des opérations spécifiques inscrites dans la convention NPNRU, le Grand Avignon suscite le développement d'actions d'accompagnement du projet urbain, et coordonne le dispositif d'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) visant à améliorer le cadre et les conditions de vie des locataires du parc social en quartiers prioritaires à Avignon et au Pontet.

Mots-clefs : Quartiers prioritaires, Financements, Bailleurs sociaux, Requalification, Expérimentation

✓ Objectifs

- Accompagner et soutenir les bailleurs sociaux dans le cadre des opérations de requalification des logements (réhabilitation, restructuration typologique) programmées dans le cadre du NPNRU.
- Prévoir des dispositifs d e soutien aux locataires du parc social et du parc privé situé dans le périmètre NPNRU, pour la réalisation de menus travaux en anticipation ou en complément des opérations de réhabilitation.

✓ Détails de l'action

1. Soutien financier aux bailleurs dans le cadre des opérations de requalification NPNRU

Le Grand Avignon a adopté un règlement d'attribution des financements spécifiques au NPNRU et au bénéfice des opérations de requalification menées par les bailleurs sociaux dans le cadre de la convention NPNRU, afin de soutenir ceux-ci et atteindre des objectifs de performance énergétique, esthétiques et qualitatifs élevés.

Fondé sur des critères précis, le soutien financier du Grand Avignon se traduira par le versement de subventions unitaires de 3 000 € par logement.

- Ces opérations devront être compatibles aux principes de réhabilitation établis dans la convention NPNRU, objectif attendu en matière de gain énergétique : étiquette C.
- En complément, un bonus de 3 000 € au logement, pourra être étudié au cas par cas, dans le cadre des éventuelles restructurations typologiques qui seraient mises en œuvre.

2. Soutien aux actions d'accompagnement du NPNRU mises en œuvre par les Compagnons Bâtisseurs

Dans le prolongement et l'extension d'une expérimentation menée dans le cadre du volet Cadre de vie du contrat de ville depuis 2016 avec les Compagnons Bâtisseurs, et dans le cadre du NPNRU, l'action des compagnons bâtisseurs se déploiera sur les 3 quartiers prioritaires d'Avignon. Au-delà de l'animation autour d'un appartement témoin, les compagnons interviendront sur 4 volets spécifiques :

- Auto-réhabilitation accompagnée dans le parc social : en attente de réhabilitation (gestion d'attente) et après les réhabilitations (notamment les pièces de vie non réhabilitées)
- Auto-réhabilitation accompagnée dans les copropriétés notamment dans le cadre du Plan de Sauvegarde de la copropriété du Parc Saint-Roch,

- Auto-construction accompagnée : dans le cadre spécifique des nouveaux programmes de logements innovants (habitations dont la construction et l'aménagement est à achever par les occupants, livraison de logements en « volumes capables » accompagnement des occupants à réaliser les travaux de finalisation et/ou d'aménagement de leur logement.
- Accompagnement aux nouveaux usages des familles relogées : un gage de la qualité du relogement.

Ces actions constituent un dispositif d'accompagnement majeur des familles concernées par le NPNRU. Une convention d'objectifs pluriannuels sera réalisée avec les Compagnons Bâtisseurs, afin de fiabiliser leur financement.

3. Coordination du dispositif d'abattement de la TFPB

Des conventions d'abattement de TFPB ont été signées avec 4 bailleurs, présents dans les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) du Grand Avignon : Mistral Habitat, Erilia, Grand Delta Habitat, Adoma. Elles constituent un élément majeur dans la mise en œuvre opérationnelle des objectifs fixés en matière de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité, à la fois dans le Contrat de Ville et la convention NPNRU, et s'inscrivent dans le cadre national signé le 29 avril 2015 entre l'État, des associations d'élus et l'Union Social pour l'Habitat.

Sous réserve de la signature d'une convention, les bailleurs bénéficient d'un abattement de TFPB de 30 % pour chaque logement situé en QPV, et doivent en contrepartie financer un certain nombre d'actions s'inscrivant dans le référentiel thématique national dédié : menus travaux d'amélioration du cadre de vie, actions de lien social, insertion, sur-entretien des espaces communs...

La définition de ces actions est concertée avec les communes, la DDT, les associations de locataires et les conseillers citoyens. Les plans d'actions annuels, comme les bilans, font l'objet d'une présentation et validation en comité de pilotage Contrat de Ville.

✓ Acteurs et moyens

Service Renouvellement Urbain, bailleurs sociaux, Communes, État (DDT), représentants d'habitants.

✓ Indicateurs d'évaluation

Un dispositif d'évaluation est prévu dans le cadre de la convention du NPNRU et du Contrat de Ville.

- Nombre de réhabilitations par étiquette et par gain énergétique
- Financements mobilisés
- Bilans annuels des conventions d'abattement de TFPB

FICHE 11 - Appuyer les questionnements et projets répondant aux besoins spécifiques

✓ Contexte

Les deux premiers Programmes Locaux de l'Habitat portés depuis 2005 par l'Agglomération, ont concentré leurs efforts sur la production de logements neufs sous forme de logement familial.

Néanmoins, la production en logements dits spécifiques a été importante, mais concentrée sur Avignon. Si les besoins sont importants sur la ville-centre il en existe également partout sur le territoire et les nouveaux projets devront également se développer dans les autres communes.

Mots-clefs : Publics spécifiques, PDALHPD, Hébergement

✓ Objectifs

- Favoriser le déploiement d'une offre d'hébergement adapté sur tout le territoire.

✓ Détails de l'action

1. Définir les conditions de déploiement d'une offre nouvelle d'hébergement et logements adaptés sur tout le territoire.

Un état des lieux des structures et projets sera établi. Ce simple état des lieux, comme tout recueil de données sur notre territoire, représente une tâche complexe qui devra prolonger ce qui a été engagé dans le cadre du diagnostic du troisième PLH.
Il sera présenté en commission de manière à orienter suffisamment en amont les projets des opérateurs. Il est recherché le développement de projets hors Avignon, pour déconcentrer cette offre. La réflexion devra être également combinée à l'échelle départementale, pour tenir compte de l'offre globale dans le cadre, notamment, de l'action 6 du PDALHPD de Vaucluse, visant à développer l'offre adaptée en hébergement et en logement temporaire, et bien évidemment devra s'élargir aux besoins gardois.

2. Assurer la bonne coordination des projets aux différentes échelles administratives et territoriales.

Le point d'attention concerne tout particulièrement le côté gardois. L'agglomération doit renforcer ses liens avec tous les acteurs dans ce domaine, qui pourrait s'appuyer sur un « atelier PLH » dédié.

3. Promouvoir l'offre en PLAI adaptés et participer à l'évaluation des projets

Plusieurs modes de PLAI adaptés sont possibles : en logement ordinaire, en résidence sociale, en pension de famille. Sur le Vaucluse, l'objectif a été fixé en 2019 à 12 logements. Sur l'ensemble de la période et les 16 communes du Grand Avignon, l'objectif peut être fixé à 80 PLAI adaptés.
Le rôle de l'agglomération est ici, de mobiliser bailleurs, organismes d'insertion par le logement et communes en faveur de ce type de produits.

✓ Acteurs et moyens

Le PLH accompagne ici de nombreux partenaires : communes, associations d'insertion, services de l'État et des Départements, opérateurs sociaux.

✓ Indicateurs d'évaluation

- Document de synthèse état des lieux et perspectives en matière d'hébergement
- Suivi de l'évolution de l'offre en hébergement
- Projets suivis

FICHE 12 - Observation sociale

✓ Contexte

Le suivi du parc de logement social à travers l'atlas LLS (Atlas du Logement Locatif Social), est un outil de base d'un Programme Local de l'Habitat et du PLH du Grand Avignon en particulier.

- Il sert de base à de nombreuses études initiées par l'intercommunalité ou par les communes, ou même les bailleurs.
- Il permet, après traitement, de localiser les données statistiques issues du Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS).

L'Atlas du logement social est intégré dans la carte Habitat, disponible dans info&carto Grand Avignon, notre plateforme de webmapping.

L'évolution du paysage institutionnel et notamment les regroupements d'opérateurs impulsé par la loi Elan, a conduit à de nombreuses modifications au sein des organismes, des regroupements mais également des recompositions de patrimoine.

Les nouveaux sujets abordés dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et les objectifs inscrits dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), nécessitent aujourd'hui de compléter cet outil d'état des lieux par des traitements touchant à l'occupation du parc.

Mots-clefs : Evaluation, Partenariats, Peuplement, Attributions, Données, SIG

✓ Objectifs

- Consolider les outils existants et combiner les bases de données, de manière à limiter les saisies redondantes,
- S'accorder sur la définition d'indicateurs synthétiques pour compléter la connaissance du fonctionnement du parc et notamment le suivi annuel de la demande de logement social, des attributions et de l'occupation du parc social,
- Nourrir les discussions en lien avec les Conventions d'Utilité Sociale (CUS), à la fois pour ce qui concerne la production, mais également pour les opérations de ventes HLM.

✓ Détails de l'action

1. Mettre à jour en continu l'Atlas LLS
   - Lancer une campagne de mise à jour complète, en complétant le repérage cartographique, en intégrant les dernières livraisons, et en mettant à jour les informations concernant les bailleurs sociaux et la recomposition du patrimoine
   - Organiser la mise à jour, au fur et à mesure, des livraisons et intégrer les projets dès le début de l'instruction, en associant l'outil d'instruction des dossiers de subvention Gestion PLH à la base de données cartographique
   - Intégrer le suivi des ventes HLM
2. Mettre en place les indicateurs nécessaires à l'évaluation de la politique de peuplement et à la connaissance de l'occupation du parc, prévue dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Attribution
   - Définir précisément les indicateurs utiles
   - Organiser la collecte des données SNE et, si possible, simplifier l'accès aux bases actuellement découpées par région
   - Compléter par les bilans annuels produits par nos principaux bailleurs

- Mettre en place une base des logements réservataires du Grand Avignon et connaître la répartition des contingents sur le territoire

3. Cartographier l'occupation du parc pour enrichir les réflexions conduites dans le cadre de la CIL et de la commission intercommunale du logement social
   - Organiser l'intégration régulière des données RPLS et leur liaison géographique, à travers l'Atlas LLS
   - Réaliser les supports cartographiques
   - Étudier leur intégration dynamique dans info&carto
   - Participer aux groupes de travail thématiques et aux instances de suivi, dans le cadre des politiques d'attribution avec le club des acteurs notamment, et dans le cadre des CUS.

✓ Acteurs et moyens

Ce volet nécessite un renforcement des moyens internes, en lien avec l'action 3 visant à consolider l'observation. Ce volet est pour l'instant porté par la responsable du service pour les éléments d'organisation, mais aussi la mise à jour des données, en coordination avec :

- La cheffe de projet habitat pour les projets et livraisons de logements sociaux
- Le chef de projet logement pour les indicateurs en matière d'attribution

✓ Indicateurs d'évaluation

- ETP mobilisés
- Mise en place des nouveaux indicateurs
- Rythme de mise à jour des données

FICHE 13 - Animer la politique de peuplement

✓ Contexte

Concilier les objectifs d'accueil des populations défavorisées et la mixité sociale est un enjeu majeur des politiques de l'habitat, réaffirmé dans les lois pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme rénové (dite ALUR) du 24 mars 2014 et Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, auxquels doivent contribuer les établissements publics de coopération intercommunale, par la définition d'une politique d'attributions.
Au travers de la **Conférence Intercommunale du Logement (CIL)**, la loi a positionné les EPCI ayant au moins un quartier prioritaire au sens de la politique de la ville dans un rôle de chef de file et d'animateur.
La CIL du Grand Avignon a été installée le 29 juin 2016. Coprésidée par le Président de la Communauté d'agglomération et le Préfet de Vaucluse, elle réunit des acteurs institutionnels (les collectivités territoriales), des professionnels du logement social (bailleurs sociaux) et des associations.

Mots-clefs : Peuplement, Attributions, DDCS, PDALHPD, Bailleurs sociaux, Réservataires

✓ Objectifs

L'enjeu central est ici de faire vivre la « Conférence Intercommunale du Logement », en mettant en place les actions détaillées dans la « Convention Intercommunale d'Attributions » et en évaluant les objectifs définis par la loi, dans le cadre des attributions effectuées par les bailleurs.
La première étape sera donc de finaliser l'engagement des partenaires dans la Convention Intercommunale d'Attributions. Celle-ci a été adoptée par le Conseil communautaire du 11 mars 2019, après un avis favorable de la CIL et des PDALHPD du Gard et de Vaucluse. Elle doit ensuite être adoptée par tous les bailleurs et réservataires du territoire. Côté bailleurs sociaux, lors de l'état des lieux initial, 16 organismes ont été recensés dans le fichier RPLS : avec le fort mouvement de regroupement des bailleurs, cette liste pourrait se réduire, néanmoins les réorganisations du point de vue géographique nous amènent parfois de nouveaux interlocuteurs.
Après la validation de la CIA par tous les partenaires concernés, le travail devra se concentrer sur le lancement des actions inscrites dans la convention autour de la Commission intercommunale de Coordination, qui a vocation à poursuivre le travail partenarial engagé, en renforçant les liens entre bailleurs et réservataires et en particulier les communes.

✓ Détails de l'action

1. Faire vivre et enrichir la Conférence Intercommunale du logement :

La CIL est une instance partenariale qui doit, à la fois, définir la stratégie de la collectivité en matière de peuplement et d'attributions, et évaluer l'atteinte des objectifs inscrits dans la CIA en matière d'attributions

- Depuis 2016, elle a été réunie une fois par an. Le maintien de ce rendez-vous annuel paraît un objectif adapté.
- La CIL est l'instance chargée de suivre la mise en œuvre de la Convention Intercommunale d'Attribution et de ses différentes actions.
- Chaque année, la CIL sera le cadre pour présenter l'état d'avancement des actions, mais elle constitue également l'espace partenarial au sein duquel les bailleurs seront invités à présenter leur bilan en matière d'attribution, au regard des objectifs réglementaires et locaux.

2. Engager les réflexions et actions inscrites dans la CIA

Une commission de coordination est prévue par la loi et dans le cadre de la CIA du Grand Avignon. Celle-ci est une instance dédiée à la réflexion territoriale et partenariale sur les attributions de logement. Elle a également pour objet de travailler sur les conditions de rééquilibrage des résidences, et pourra émettre des points de vigilance à l'intention des commissions d'attribution de logement. Les élus du Grand Avignon souhaitent jouer un rôle actif dans ces démarches.

L'optique est ici d'intégrer cette instance dans le cadre des travaux réguliers du PLH et du service Habitat, en complément du comité des financeurs de Vaucluse piloté par la DDT, en appui aux réflexions et actions prévues dans le cadre de la CIA, et en préparation des séances de la Conférence Intercommunale du Logement.

Cette commission de coordination a vocation à aborder une large palette de sujets :

- La connaissance des processus d'attribution des différents bailleurs, afin de s'accorder sur les grands principes à appliquer pour tendre vers un équilibre territorial.
- La coordination de ces processus avec les communes d'accueil et avec les contingents réservataires État et Action Logement.
- Le fléchage des logements en amont des livraisons, notamment du point de vue des typologies et, plus largement, la connaissance des contingents réservataires dont celui des collectivités.
- L'identification des publics prioritaires en intégrant la complexité liée à la situation géographique du territoire, à cheval sur 2 départements.
- Le sujet des mutations dans le parc social, dans l'optique de fluidifier les parcours résidentiels, mais également de traiter les questions de suroccupation

Ces réunions pourraient intégrer également des séquences d'information et des sujets d'actualité du type :

- Présentation d'un bailleur, présentation d'une opération, sujets d'actualité, règlementation.
- Suivi du projet NPNRU, en particulier en ce qui concerne les questionnements en matière de relogement.
- Bilans annuels concernant les ventes HLM, les attributions, en préparation de la CIL.

Il convient, dans un premier temps, de préciser et tester les modalités d'organisation de cette nouvelle instance, en particulier sa « granulométrie » : soit à l'échelle de l'agglomération, soit en zoomant par secteurs de manière à être plus opérationnel dans les échanges engagés.

Cette nouvelle instance devra se coordonner avec les dispositifs mis en place au niveau départemental, tels que les groupes de travail réunis dans le cadre des PDALHPD, l'action des DDCS à destination des publics prioritaires et, bien évidemment, les commissions d'attribution organisées par chaque bailleur.

Cette commission de coordination sera complétée par une instance technique reprenant le fonctionnement de « l'atelier peuplement » ayant accompagné les réflexions sur le peuplement et les attributions depuis 2014.

✓ Acteurs et moyens

La CIL étant co-piloté par l'agglomération et l'État, l'animation de la démarche repose à la fois sur le service Habitat-PLH de l'agglomération et son interlocuteur DDCS de Vaucluse, qui mobilise selon les besoins les autres services État tels que DDT et services du Gard.

Les partenaires sont ici très nombreux : bailleurs, réservataires, membres de la CIL avec notamment le tissu associatif, départements…

✓ Indicateurs d'évaluation

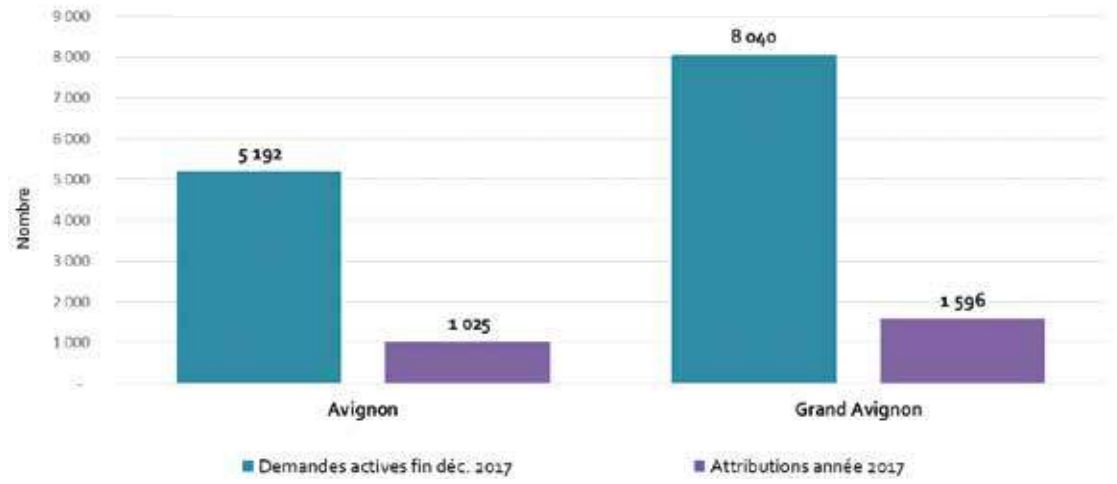
- Constitution et organisation de la commission de coordination
- Groupes de travail et thématiques abordées
- Nombre de réunions de la CIL

FICHE 14 - Améliorer l'information des demandeurs

✓ Contexte

Pour un parc de logement social qui dépasse les 19 000 logements, la demande en logement social dépassait fin 2017 les 8 000 dossiers actifs. Le rapport entre demandes et attributions s'établit à 5, avec 10 mois d'attente en moyenne.

Demandes et attributions à la fin 2017 dans le Grand Avignon



Plus largement encore, ce sont près de 50 000 ménages qui sont potentiellement éligibles au logement social de type PLUS ou PLAI, soit plus d'1 ménage sur 2 (58%).
L'information des demandeurs est donc un sujet essentiel. Elle s'inscrit dans la mise en œuvre du droit à l'information prévue à l'article L.441-2-8 du code de la construction et de l'habitat (loi ALUR) qui prévoit que « les EPCI dotés d'un Programme Local de l'Habitat approuvé, doivent organiser un service d'information et d'accueil des demandeurs de logement social », formalisé dans le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur (PPGDID). Une délibération en ce sens a été adoptée dès 2015.
Sur le Grand Avignon, l'accueil des demandeurs, traditionnellement effectué par les bailleurs, et leur bonne orientation, peut être également complexifié par le positionnement de l'agglomération à cheval sur deux départements. L'action de l'agglomération doit contribuer à gommer ces frontières et à favoriser les échanges et passerelles dans l'optique de simplifier le parcours des demandeurs de logement social.

Mots-clefs : Demandeurs, Attributions, Communes, Bailleurs sociaux, Réservataires, PDALHPD

✓ Objectifs

La mise en place d'un ou plusieurs lieux d'information des demandeurs, et l'organisation coordonnée à l'échelle de l'intercommunalité, devront s'appuyer sur un travail approfondi avec les communes, les bailleurs, et les réservataires.

Elle découle des travaux engagés dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement et des actions inscrites dans la Convention Intercommunale d'Attributions.

En préalable, devront être posées des questions de méthode et d'organisation pratique d'autant plus complexe, que les partenaires sont très nombreux et que la géographie de l'agglomération est spécifique.

RENFORCER LA MIXITÉ SOCIALE

FICHE 14 - Améliorer l'information des demandeurs

✓ Détails de l'action

1. Mettre en réseau les acteurs et enrichir les pratiques

Les modalités d'organisation du ou des lieux d'accueil sont encore entièrement à définir. En préalable, il paraît nécessaire de :

- Mettre en réseau les services communaux qui orientent les demandeurs.
- Développer les échanges d'expérience, mettre en place des formations.
- Homogénéiser les pratiques et développer les échanges avec les bailleurs.

Ces travaux pourront s'appuyer sur la commission de coordination prévue dans le cadre de la CIA.

2. Formaliser le fonctionnement du ou des services d'information des demandeurs

Ce service aura comme mission de :

- Renseigner et conseiller sur les modalités d'accès au logement social, informer le demandeur sur l'état de son dossier ;
- Garantir le droit à l'information du demandeur de logement locatif social, faciliter son parcours ;
- Orienter les publics spécifiques et les plus en difficultés sur les dispositifs mis en place notamment par les départements ;
- Fournir des renseignements d'ordre financier et juridique : fiscalité immobilière et foncière, aides à la rénovation des logements, accession à la propriété, rapports locatifs…

Les bailleurs ont exprimé des attentes vis-à-vis de l'agglomération et des communes, afin de promouvoir la saisie en ligne de la demande.

Cette organisation devra être coordonnée avec les divers lieux d'accueil et d'accompagnement des demandeurs, notamment les volets d'accompagnement social portés par les départements et l'action 7 du PDALHPD de Vaucluse, visant à mobiliser de manière efficiente l'ensemble des dispositifs favorisant l'accès au logement.

3. Favoriser l'information sur le logement

- Depuis 2011, l'agglomération s'appuie sur le réseau des Agences Départementales d'Information sur le Logement (ADIL) pour apporter informations et conseil auprès du public. Au-delà des demandeurs de logements, qui font également partie de leur public cible, elles accueillent propriétaires et locataires du parc privé ainsi que les accédants à la propriété. Elles assurent un rôle de prévention, notamment en direction des publics fragilisés, en sécurisant le cadre décisionnel des ménages, en particulier sur le plan juridique et financier.
- Le public jeune s'adresse plutôt aux CLLAJ, comités locaux pour le logement autonome des jeunes, dont le rôle est d'accueillir, informer, orienter, et accompagner les jeunes dans leur projet logement. Sur le Vaucluse c'est l'association API Provence qui joue ce rôle. Il pourrait être intéressant de compléter le soutien à l'activité d'accueil des ADIL par un soutien à l'action des CLLAJ.

✓ Acteurs et moyens

- Chef de projet logement, service Habitat-PLH
- Bailleurs, réservataires et Action Logement
- Communes et leurs CCAS

✓ Indicateurs d'évaluation

- Nombre de conventions et budgets alloués

FICHE 15 - Identifier et lutter contre la vacance, l'habitat indigne et les « passoires thermiques »

✓ Contexte

Avec un taux proche de 11 % d'après les données FILOCOM, la vacance moyenne du Grand Avignon est supérieure aux moyennes régionales et nationales. Cette moyenne masque des disparités très importantes entre les communes :

- Certaines communes présentent un taux relativement faible qui peut interroger sur la fluidité du parc.
- Avignon et Roquemaure sont confrontées à un phénomène de vacance plus marqué.
- Enfin, pour d'autres communes comme Le Pontet ou Villeneuve lez Avignon, il conviendra d'approfondir l'analyse pour vérifier si la vacance est effectivement un phénomène significatif.

Poids et dynamique de la vacance
Traitement AURAV, d'après MEEDDM/CGDD/SOeS - Filocom 2015

	2009		2015		Ev. Annuelle 2009-2015	
	LV total	Taux LV	LV total	Taux LV	en volume	en taux
Les Angles	269	6,0%	388	8,1%	20	6,3%
Pujaut	102	5,7%	144	7,5%	7	5,9%
Rochefort-du-Gard	152	5,4%	169	5,4%	3	1,8%
Roquemaure	319	12,2%	331	11,7%	2	0,6%
Sauveterre	47	5,7%	73	7,8%	4	7,6%
Saze	45	5,5%	61	6,6%	3	5,2%
Villeneuve-lès-Avignon	529	8,2%	537	8,1%	1	0,3%
Avignon	**6 780**	**13,0%**	**8 008**	**14,5%**	**205**	**2,8%**
Caumont-sur-Durance	133	6,4%	138	6,3%	1	0,6%
Entraigues-sur-la-Sorgue	296	8,3%	287	7,1%	-2	-0,5%
Jonquerettes	23	4,1%	38	6,1%	3	8,7%
Morières-lès-Avignon	147	4,3%	224	5,9%	13	7,3%
Le Pontet	656	8,6%	782	9,7%	21	3,0%
Saint-Saturnin-lès-Avignon	117	5,7%	153	7,1%	6	4,6%
Vedène	327	7,5%	290	6,0%	-6	-2,0%
Velleron	116	8,2%	125	8,3%	2	1,3%
Grand Avignon	**10 058**	**10,4%**	**11 748**	**11,3%**	**282**	**2,6%**
Grand Avignon côté Gard	1 463	7,4%	1 703	8,0%	40	2,6%
Grand Avignon côté Vaucluse hors Avignon	1 815	7,3%	2 037	7,5%	37	1,9%
Vaucluse	31 897	11,2%	34 596	11,3%	450	1,4%
PACA	252 703	8,7%	273 166	8,9%	3 411	1,3%
France métropolitaine	2 885 690	8,8%	3 176 005	9,1%	48 386	1,6%

La vacance peut être de plusieurs types : frictionnelle ou de courte durée, structurelle ou de longue durée, dans le parc de logements anciens ou dans des résidences récentes... Par ailleurs, les sources de données, INSEE et FILOCOM, peuvent présenter des différences qu'il convient d'expliquer avant de définir une action ciblée.

La vacance peut se combiner avec des situations de mal logement et de précarité énergétique, autant de symptômes qui peuvent entraîner à terme une déqualification générale de l'habitat à l'échelle d'un îlot, d'un quartier, voire d'une commune.

INTERVENIR SUR LE PARC PRIVÉ

FICHE 15 - Identifier et lutter contre la vacance, l'habitat indigne et les « passoires thermiques »

Indicateurs de fragilité de la vacance

Traitement AURAV, d'après MEEDDM/CGDD/SOeS - Filocom 2015

	Taille des logts		Ancienneté du parc		Vacance longue durée	Qualité d'ensemble "médiocre"/ "très médiocre"	
	Part LV T1-T2/ total LV	Part LV T1-T2/ parc T1-T2	Part LV avt 1948/ LV total	Part LV avt 1948/ logts avt 1948	Part LV ≥ 3 ans/ total LV	Part LV classement cad 7 et 8/ total LV	Part LV classement cad 7 et 8/ logts class cad 7 et 8
Les Angles	40%	17%	13%	11%	16%	6%	32%
Pujaut	35%	22%	41%	14%	23%	21%	22%
Rochefort-du-Gard	28%	19%	32%	19%	25%		
Roquemaure	51%	27%	50%	18%	29%	25%	23%
Sauveterre			38%	11%	32%		
Saze			38%	12%	18%		
Villeneuve-lès-Avignon	38%	16%	37%	13%	21%	9%	28%
Avignon	**57%**	**25%**	**40%**	**18%**	**15%**	**4%**	**18%**
Caumont-sur-Durance	38%	15%	51%	12%	19%	14%	13%
Entraigues-sur-la-Sorgue	31%	15%	44%	15%	26%		
Jonquerettes			13%	7%	13%		
Morières-lès-Avignon	24%	11%	16%	9%	19%		
Le Pontet	35%	20%	12%	15%	20%		
Saint-Saturnin-lès-Avignon			41%	15%	16%		
Vedène	32%	17%	20%	11%	20%		
Velleron	31%	19%	39%	12%	35%		
Grand Avignon	**51%**	**23%**	**37%**	**17%**	**17%**	**6%**	**21%**
Grand Avignon côté Gard	41%	20%	34%	14%	22%	14%	26%
Grand Avignon côté Vaucluse hors Avignon	32%	17%	24%	13%	21%	6%	21%
Vaucluse	42%	22%	46%	17%	26%	9%	27%
PACA	50%	13%	44%	14%	21%	9%	23%
France métropolitaine	44%	15%	52%	14%	29%	13%	27%

Mots-clefs : Parc privé, Vacance, Insalubrité, Conventionnement, ANAH, cœur de ville/centre-bourgs

✓ Objectifs

Mettre en place une stratégie sur la base d'une palette d'outils adaptés aux différents types de vacance rencontrés. Pour cela, il convient d'approfondir et de localiser les éléments de diagnostic existants à l'échelle de chaque commune.

Selon son origine, l'action contre la vacance doit permettre de :

- Remettre des logements sur le marché locatif privé
- Créer des logements conventionnés dans le parc privé diffus,
- Dynamiser les centres et favoriser la réhabilitation du parc ancien.

Dans cette perspective, l'agglomération pourra s'appuyer sur le « Réseau National des Collectivités mobilisées contre le logement vacant » qui a été fondé en novembre 2016.

✓ Détail de l'action

1. Diagnostic approfondi à conduire avec les communes concernées pour comprendre les raisons de la vacance (état du bâti, blocages juridiques, situations personnelles, inadéquation avec les besoins du marché) :
   - Approfondissement du traitement des données FILOCOM infra-communales.
   - Traitement de la matrice cadastrale, de manière à localiser les phénomènes et cibler les repérages terrains à conduire et croisement des données d'occupation et d'état des logements.

Les approfondissements réalisés dans ce cadre pourraient permettre la mise en place de tableaux de bords de suivi des phénomènes, en particulier en ce qui concerne l'insalubrité. Ils permettront également de fiabiliser les chiffres et de préciser les objectifs alloués aux actions à venir.

INTERVENIR SUR LE PARC PRIVÉ

FICHE 15 - Identifier et lutter contre la vacance, l'habitat indigne et les « passoires thermiques »

2. Mise en place d'une stratégie et d'outils adaptés, parmi lesquels :
   - Mobilisation et accompagnement des propriétaires en vue de débloquer les situations,
   - Mise en place d'un PIG ciblé sur la mobilisation des logements vacants,
   - Intervention des bailleurs sociaux,
   - Conventionnement sans travaux avec une action ciblée sur les programmes récents enregistrant un taux de vacance important, en coordination avec Action Logement,
   - Permis de louer et stratégie spécifique en accompagnement de la mise en place de la taxe sur les logements vacants ou des dispositifs fiscaux, pour la rénovation des logements anciens.

3. Accompagner les travaux dans le parc dégradé en appui aux programmes d'amélioration de l'habitat mis en place sur le territoire, en particulier à Avignon et Roquemaure

L'agglomération soutient les programmes mis en place par l'État, les départements et les communes, sous forme de subvention aux propriétaires occupants à hauteur de 4 % du montant des travaux subventionnable, et aux propriétaires bailleurs à hauteur de 5 % du montant des travaux subventionnable. Cette aide de l'agglomération est conditionnée à l'obtention d'un gain énergétique de 38 % ; volet qui peut être accompagné par la plateforme intercommunale de transition énergétique.
Pour renforcer ses interventions, elle souhaite s'associer aux conventions et notamment aux deux nouveaux programmes en cours de lancement sur Avignon.
Elle accompagne, par ailleurs, les communes gardoises afin de préfigurer une opération d'amélioration de l'habitat sur cette partie du territoire. L'enjeu est particulièrement important pour la commune de Roquemaure qui possède un centre ancien à la fois remarquable et dégradé, et qui a engagé depuis plusieurs année un travail de reconquête qui nécessite de mobiliser également le parc privé.

4. Appuyer le projet de résorption de l'habitat insalubre développé sur les secteurs Terminus Monclar, Baigne-Pieds et Mas Saint-Louis

Ce projet porté par la Ville d'Avignon, est fortement appuyé par l'Agence Nationale de l'Habitat dans le cadre d'une opération RHI/THIRORI. Il s'agit d'un projet de grande envergure ciblé dans le PSL (Plan Stratégique Local), qui a clôturé le projet ANRU sur Monclar. L'agglomération alimentera la réflexion sur les demandes de sédentarisation en lien avec les schémas d'accueil des gens du voyage.

5. Favoriser et développer les démarches d'auto-réhabilitation

Des démarches d'auto-réhabilitation sont favorisées dans le cadre du Contrat de Ville et du projet de renouvellement urbain en cours. Il paraîtrait intéressant, dans le cadre du PLH, de capitaliser sur cette expérience pour ensuite étudier son déploiement au-delà des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville.

✓ Acteurs et moyens

- Service Habitat
- Services Renouvellement urbain et Contrat de ville
- Projet Cœur de ville commune d'Avignon
- Communes engagées dans des réflexions sur leurs centre-ville/centre-bourg
- Action logement et ANAH concernant la mobilisation des logements vacants
- ADIL de Vaucluse en charge du guichet unique départemental de l'Habitat indigne

✓ Indicateurs d'évaluation

- Études approfondies sur les communes et centre-villes ciblés
- Nombre de logements subventionnés dont logements remis sur le marché, habitat indigne et travaux d'économie d'énergie
- Déploiement de la palette d'outils par le Grand Avignon, les communes et les partenaires
- Évaluation de la démarche d'auto-réhabilitation

FICHE 16 - Prolonger la dynamique engagée auprès des copropriétés fragiles du territoire

✓ Contexte

L'amélioration du parc de logements privés anciens est un enjeu important, en particulier concernant le parc de logements en copropriétés, qui représente plus de 25 % du parc total.

Au cours du deuxième PLH, les collectivités se sont mobilisées en conjuguant les capacités d'actions :

- de l'agglomération, en matière d'observation et de prévention des dysfonctionnements, notamment par le biais du POPAC (Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés),
- des communes pour mettre en place des programmes opérationnels, notamment sur Avignon, Le Pontet et Villeneuve lez Avignon.

Ces projets ont été appuyés fortement par l'État et l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

Mots-clefs : Copropriétaires, Prévention, Amélioration de l'habitat, Précarité énergétique, ANAH, Communes

✓ Objectifs

Pour l'agglomération, il s'agit de maintenir la dynamique engagée :

- En prolongeant le travail réalisé dans le cadre du POPAC qui arrivera à son terme en 2020, par le maintien d'une veille active sur les résidences objets du programme et ponctuellement par la réalisation d'actions d'accompagnement auprès des instances de gestion.
- En appuyant le montage des programmes opérationnels pilotés par les communes.

✓ Détail de l'action

1. Prolongement du dispositif de veille copro avec :
   - L'animation de la cellule de veille copro et l'organisation de la remontée d'information avec les acteurs locaux, et notamment l'Espace Info Énergie et l'ADIL de Vaucluse. Un travail est à conduire pour pérenniser la dynamique, à travers l'appui à la création d'une association locale des copropriétaires.
   - La mise à jour de l'Atlas copro avec un traitement cadastral tous les 2 ans, tel qu'initié depuis 2009, l'intégration dans info&carto et l'insertion des fiches construites dans le cadre du POPAC.
   - L'organisation d'actions ponctuelles d'accompagnement des copropriétés et le lancement de nouvelles études multicritères pour de nouvelles copropriétés qui nécessiteraient ce regard approfondi.

2. Soutien technique aux programmes opérationnels portés par l'État, une collectivité ou un syndicat de copropriétaires :
   - Le plan de sauvegarde du Parc Saint-Roch à Monclar,
   - Le programme "Habiter Mieux copropriété fragile" de la copro Les Hauts d'Avignon à Villeneuve lez Avignon,
   - Et les projets à venir, notamment ceux qui devraient émerger au Pontet, en lien avec l'étude cœur de ville-quartier gare.

3. Soutien financier aux programmes opérationnels de réhabilitation énergétique portés par l'État, les collectivités territoriales ou un syndicat de copropriétaires :
   - Par abondement des financements de l'ANAH et des communes.
   - Sous formes de subventions aux propriétaires occupants et bailleurs sous conditions de ressources.

De manière à inciter les propriétaires à s'engager dans des travaux significatifs en matière de précarité énergétique, l'aide complémentaire de l'agglomération est conditionnée à l'obtention d'un gain énergétique de 38 %.

INTERVENIR SUR LE PARC PRIVÉ

FICHE 16 - Prolonger la dynamique engagée auprès des copropriétés fragiles du territoire

✓ Acteurs et moyens

- Service Habitat
- Plan de sauvegarde de la résidence Parc Saint-Roch appuyé dans le cadre du NPNRU et piloté par la Ville d'Avignon.
- Communes de Villeneuve et du Pontet
- Budget d'étude POPAC 45 000 € par an jusqu'en 2020, prolongé ensuite pour des études multicritères ponctuelles.
- Appui de l'ANAH dans le cadre de ses aides et de ses programmes d'intervention.

✓ Indicateurs d'évaluation

- Nombre de copropriétés suivies dans le cadre de la veille copro
- Dispositifs opérationnels mis en place
- Financements

LEXIQUE

AA : Acquisition Amélioration

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement

ADS : Application du Droit des Sols

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

AURAV : Agence d'Urbanisme Rhône Avignon Vaucluse

BVA : Bassin de Vie d'Avignon

CCAS : Centre Communal d'Action Sociale

CCH : Code de la Construction et de l'Habitat

CD : Conseil Départemental

CIL : Conférence Intercommunale du Logement

CIA : Convention Intercommunale d'Attribution

CLLAJ : Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes

CRHH : Comité Régional de de l'Habitat et l'Hébergement (ancien C.R.H.)

CUS. : Convention d'Utilité Sociale

CLAMEUR : Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux

DDT(M) : Direction Départementale des Territoires (et de la Mer)

DGFIP : Direction Générale des Finances Publiques

DPE : Diagnostic de Performance Énergétique

DPU : Droit de Préemption Urbain

ECLN : Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs

EHPAD : Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes

EIE : Espace Info Énergie

EPCI : Établissement de Coopération Intercommunale

EPF : Établissement Public Foncier

ETP : Équivalent Temps Plein

FILOCOM : Fichier des Logements par Communes

HLM : Habitation à Loyer Modéré

INSEE : Institut National de la Statistique et des Études Économiques

LLS : Logement Locatif Social

NPNRU : Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

OPH : Office Public de l'Habitat

PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durable

PCAET : Plan Climat Air Énergie Territorial

PDALHPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

PIG : Programme d'Intérêt Général d'amélioration de l'habitat

PDH : Plan Départemental de l'Habitat

PDU : Plan de Déplacements Urbains

PFAC : Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLS : Prêt Locatif Social

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PMR : Personne à Mobilité Réduite

POPAC : Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés fragiles

PPPI : Parc privé potentiellement indigne

PPGDLSID : Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs

PPRi : Plan de Prévention des Risques inondation

PTZ : Prêt à taux zéro

QPV : Quartier en Politique de la Ville

RFL : Revenus Fiscaux Localisés

RHI/THIRORI : Résorption de l'Habitat Insalubre irrémédiable ou dangereux / Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux, et des Opérations de Restauration Immobilière

RNU : Règlement National d'Urbanisme

RPLS : Répertoire sur le Parc Locatif Social

SCoT : Schéma de Cohérence Territorial

SDAHGV : Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage

SIG : Système d'Information Géographique

SNE : Système National d'Enregistrement de la demande de logements

SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain
T1 … T5 : « Type » 1 à 5 correspondant à un nombre de pièces hors cuisine et salle de bains

TFPB : Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties

UC : Unité de Consommation, soit le revenu disponible par « équivalent adulte ».

VEFA : Vente en l'État Futur d'Achèvement

VOC : Veille et Observation Copro

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

grand avignon
communauté d'agglomération

sur le pont! communication

Édition février 2021