

Etats Généraux du Logement



Les Etats Généraux du Logement en VAUCLUSE

**3 novembre 2011,
Avignon**

6
propositions
pour
renouveler
la
politique
du
logement
en
Vaucluse

Etats Généraux du Logement



Mobiliser les acteurs autour d'un pacte de responsabilité

6 thématiques ressortent des travaux menés sur près d'une année par l'ensemble des participants

1) Observer et connaître pour comprendre

Les participants soulignent l'intérêt de partager les données et les analyses en initiant une démarche départementale permettant de :

Proposition-phare N°1

- Mesurer la demande (Direction Départementale des Territoires / Conseil Général)
- Analyser la vacance
- Mettre en place un suivi des logements indignes (fichier) et améliorer la cohérence entre tous les dispositifs de diagnostics des logements indignes
- Organiser des rencontres périodiques des acteurs et décideurs autour de l'analyse des marchés et de la demande pour jeter les bases de politiques de logements cohérentes

1

2) Sensibiliser, former, accompagner

Le Vaucluse se caractérise par un émiettement des acteurs de l'aménagement et de ce fait une hétérogénéité des stratégies territoriales. L'avenir du territoire vauclusien nécessite une mobilisation coordonnée qui passe par :

Proposition-phare N°2

- Une sensibilisation des élus :
 - aux instruments de politiques foncières actives
 - aux pouvoirs qu'ils détiennent en matière de repérage des situations d'indignité sur leur territoire et de leurs pouvoirs de police dans ce domaine
- L'engagement d'une stratégie départementale afin de répondre à la demande en logements, tout en valorisant le tissu économique et social local

2

Etats Généraux du Logement



3) Faire évoluer la réglementation

Le monde de l'aménagement et de l'habitat est marqué par une floraison de contraintes, parfois contradictoires, qui s'avèrent contreproductives. L'objectif n'est pas de supprimer la réglementation mais de la clarifier et la simplifier en l'adaptant aux réalités locales.

3

Proposition-phare N°3

- Réviser les zonages applicables au département qui considèrent comme non tendus des territoires à forte vocation touristique où les valeurs foncières atteignent des niveaux particulièrement élevés (Luberon, Ventoux etc.)
- Simplifier la politique des labels
- Autoriser les macro-lots dans les appels d'offres pour faciliter le Bâtiment Basse Consommation et introduire la notion d'engagement de résultats pour les entreprises
- Rendre la Garantie de Risques locatifs (GRL) obligatoire
- Rendre le tiers payant obligatoire
- Améliorer le recours aux logements communaux et préfectoraux pour mieux répondre aux besoins de relogement issus des procédures de résorption de l'habitat indigne

4) Agir sur les territoires

*La proposition N°1 des Etats Généraux Nationaux du Logement met l'accent sur la nécessité de **faire émerger au plan local un chef de file des politiques de l'habitat**. Cette nécessité est particulièrement ressentie en Vaucluse, et d'autant plus nécessaire vue l'imbrication des milieux urbains, périurbains et ruraux. Les acteurs locaux expriment ainsi leurs attentes par rapport à ce chef de file à définir.*

4

Proposition-phare N°4

- Mettre en cohérence les documents de planification urbaine pour afficher clairement les politiques des différents acteurs
- Etablir des réserves foncières (locatif et accession)
- Engager une collaboration avec l'Etablissement Public Foncier
- Coordonner l'offre de services urbains avec l'offre en logements dans le cadre d'un urbanisme durable
- Produire localement avec une main d'œuvre locale

Etats Généraux du Logement



5) Faciliter le développement des offres :

Les acteurs locaux considèrent que tous les leviers d'action à long, comme à court terme, doivent être mis en œuvre pour faire face à la masse des besoins à satisfaire en Vaucluse, et en particulier pour une clientèle modeste en locatif, comme en accession.

Proposition-phare N°5

- Adapter la politique d'offre à la réalité de la solvabilité des populations vauclusiennes
- Explorer et promouvoir de nouvelles formes de montage d'opérations pour satisfaire l'objectif de mixité et organiser une collaboration équilibrée entre opérateurs privés et sociaux
- Imposer des quotas de logements sociaux dans toute opération, en amont du permis de construire
- Promouvoir le lotissement communal
- Faciliter l'accès des jeunes par une amélioration de l'offre spécifique (meublés dans le parc social, intermédiation locative, sécurisation des parcours résidentiels)
- Elargissement de la taxe sur les logements vacants à de nouvelles agglomérations
- Faire payer la part communale de la taxe d'habitation aux propriétaires de ces logements vides depuis plus de cinq ans
- Relancer le bail à réhabilitation

5) Optimiser les aides

Il ressort des travaux que la multiplicité des dispositifs de toute nature en trouble la lisibilité et en atténue fortement l'efficacité. Le regroupement des aides au logement en un système unique pourrait apporter l'efficacité espérée, en sus de l'optimisation des aides elles-mêmes.

Proposition-phare N°6

- Développer les aides spécifiques aux jeunes
- Développer les aides aux primo accédants
- Rechercher la mutualisation des aides (Anah, Collectivités locales, etc.)
- Créer un Service Unifié d'Aide au Logement
- Rechercher le concours des propriétaires bailleurs privés et des collectivités locales au financement du FDUSL
- Aider les petits propriétaires bailleurs privés à la gestion de leur(s) logement(s)



Etats Généraux du Logement

Un objectif partagé : progresser en efficacité

La manifestation du 3 novembre 2011 au Palais des Papes est conçue comme un moment d'échange et de sollicitation des décideurs politiques et institutionnels départementaux. Pour prendre tout son sens, elle appelle une suite constructive.

Les acteurs du logement en Vaucluse proposent aux responsables politiques et institutionnels de rejoindre le Comité d'Organisation des Etats Généraux pour poursuivre et amplifier la démarche.

Le présent document, complété par les débats de la séance fondatrice du 3 novembre 2011, représente la base de travail de cette instance élargie, pour y définir des priorités et mettre en place des plans d'actions coordonnés entre acteurs et décideurs de tous horizons.

Il appartiendra au Comité d'Organisation ainsi élargi de proposer les nouvelles étapes qui lui conviendront, adaptées aux évolutions institutionnelles et politiques du monde du Logement.