

Communauté d'agglomération Arles Crau Camargue Montagnette



Arles



Boulbon



Saintes-Maries-de-la-Mer

SYNTHÈSE DU 2^e PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2017 - 2022

Saint-Martin-de-Crau



Saint-Pierre-de-Mézoargues



Tarascon



SOMMAIRE

© Christophe Walter / Arles



Synthèse du diagnostic

Contexte socio-économique	4
Caractéristiques majeures du parc de logement	5
Le marché du logement	6
Le parc locatif social	8
L'hébergement et le logement des publics spécifiques	9

Synthèse des orientations stratégiques

Orientation 1 : relancer le dynamisme et l'attractivité du territoire	10
Orientation 2 : répondre à la diversité des besoins	12
Orientation 3 : requalifier le parc existant	14
Orientation 4 : répondre aux besoins de populations spécifiques	15
Orientation 5 : la qualité urbaine et architecturale des opérations	16
Orientation 6 : le pilotage et l'animation de la politique de l'habitat	16

Synthèse du programme d'actions

Les objectifs de production du PLH	18
Orientation 1 : relancer la dynamique et l'attractivité du territoire	20
Orientation 2 : répondre à la diversité des besoins	22
Orientation 3 : requalifier le parc existant	24
Orientation 4 : répondre aux besoins de logements spécifiques	27
Orientation 5 : promouvoir la qualité urbaine et architecturale des opérations, le développement durable	29
Orientation 6 : piloter et animer la politique locale de l'habitat	30

UN PROGRAMME EN 35 ACTIONS

■ Orientation 1 : renforcer et structurer la politique foncière à l'échelle de l'agglomération

- Action 1 : mettre en place un référentiel foncier à l'échelle de l'agglomération
- Action 2 : mettre en place les outils de maîtrise foncière des sites stratégiques et gisements fonciers identifiés
- Action 3 : formaliser une nouvelle convention cadre avec l'Etablissement public foncier Paca et des conventions opérationnelles tripartites
- Action 4 : favoriser une action foncière directe d'ACCM et des communes
- Action 5 : généraliser le recours aux outils règlementaires en faveur de l'habitat dans les PLU
- Action 6 : accompagner les projets communaux de production de logements

■ Orientation 2 : répondre à la diversité des besoins

- Action 1 : mobiliser les outils règlementaires en faveur d'une production sociale équilibrée
- Action 2 : adapter l'intervention financière d'ACCM aux objectifs quantitatifs et qualitatifs fixés
- Action 3 : mettre en place les outils d'une gestion partagée de la demande locative sociale
- Action 4 : analyse diagnostic de la primo-accession
- Action 5 : mettre en place les différents outils fonciers, financiers, opérations et partenariats

■ Orientation 3 : requalifier le parc existant

- Action 1 : renforcer et compléter le dispositif existant d'accompagnement à la réhabilitation du parc privé, lutter contre la précarité énergétique
- Action 2 : mobiliser le parc vacant en faveur du logement locatif conventionné
- Action 3 : veiller au maintien important d'un parc immobilier à vocation résidentielle à l'année
- Action 4 : améliorer le dispositif de lutte contre l'habitat indigne à l'échelle de l'agglomération
- Action 5 : favoriser le recyclage des îlots dégradés à travers la résorption de l'habitat insalubre et les opérations de restauration immobilière
- Action 6 : mieux connaître les copropriétés par la mise en place d'un outil d'observation et de veille
- Action 7 : accompagner la rénovation thermique des copropriétés
- Action 8 : remettre à niveau et accompagner dans les travaux les copropriétés situées dans les centres anciens
- Action 9 : mettre en œuvre les programmes de rénovation urbaine (Anru et autres)
- Action 10 : veiller au bon entretien du parc HLM (rénovation thermique en particulier) hors Anru

■ Orientation 4 : répondre aux besoins en logements spécifiques

- Action 1 : mise en œuvre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV)
- Action 2 : renforcer et adapter l'offre en hébergement d'urgence, logements d'insertion et logements adaptés
- Action 3 : favoriser la création d'une offre adaptée au vieillissement de la population et aux personnes à mobilité réduite
- Action 4 : étude du logement des saisonniers touristiques et des saisonniers agricoles
- Action 5 : moderniser et développer l'offre locale en logement destinée à la population étudiante

■ Orientation transversale 5 : promouvoir la qualité urbaine et architecturale des opérations, le développement durable

- Action 1 : optimiser et économiser les ressources foncières disponibles pour la construction et l'habitat
- Action 2 : prendre en compte la vulnérabilité du bâti face aux risques d'inondations (démarche Reviter du plan Rhône)
- Action 3 : continuer à améliorer la performance énergétique du parc immobilier, optimiser les gains énergétiques sur les publics les plus fragiles
- Action 4 : établir avec les opérateurs et les communes, un cahier de préconisations de l'habitat durable, initier et valoriser les opérations exemplaires
- Action 5 : mieux répondre à la forte demande en habitat individuel

■ Orientation transversale 6 : piloter et animer la politique locale de l'habitat

- Action 1 : le pilotage et la coordination du programme
- Action 2 : mise en place d'un observatoire de l'habitat
- Action 3 : bilan et évaluation du programme local de l'habitat
- Action 4 : renforcer la collaboration agglomération/communes et les porteurs de projets

Synthèse du diagnostic

Contexte socio-économique

Ce qu'il faut retenir

Depuis quelques années, la croissance ralentit sur le territoire de la Communauté d'agglomération ACCM.

On constate une quasi-stagnation ces dernières années, +0,1% entre 2006 et 2011. Le rythme réduit de la construction en logements traduit cette réalité récente.

Le vieillissement de la population (+15% des plus de 60 ans entre 2006 et 2011) est important et implique un moindre renouvellement des générations. Cela risque de se traduire par le départ des jeunes ménages en dehors d'ACCM.

La taille des ménages diminue (2,3 personnes en 2011 contre 2,7 en 1991) avec pour conséquence un besoin en logements supplémentaires et une nécessaire adaptation de l'offre proposée (typologie) sur les prochaines années.

Le faible niveau des revenus, voire la précarité de nombreux ménages est une réalité forte du territoire :

- le taux de pauvreté mesuré par l'Insee représente 22% des ménages locaux,
- 64% des ménages d'ACCM sont éligibles au logement locatif social au compte tenu de leur niveau de revenu.

Les enjeux qui en découlent

1 - Définir un objectif démographique cohérent au regard de la dynamique économique et des capacités d'accueil du territoire.

2 - Ralentir le vieillissement de la population et pour cela développer une offre de logements adaptée aux jeunes adultes et jeunes ménages, mais prendre également en compte les besoins en logement des personnes âgées (adaptation des logements, structures d'hébergement spécifiques ou offre alternative).

3 - Développer une offre de logements qualitative adaptée au profil socio-économique de la population et apporter de la mixité sociale dans les quartiers les plus précarisés.

© JL Maby / Boulbon



Caractéristiques majeures du parc de logement

Ce qu'il faut retenir

Le parc immobilier est à vocation essentiellement résidentielle à l'année. Cependant, la réalité du territoire est également celle d'un nombre important de locaux vacants (en progression) et de résidences secondaires, soit globalement 17% du parc de la Communauté d'agglomération.

Le parc ancien est représenté sur l'ensemble du territoire mais se trouve principalement concentré sur Arles et Tarascon (90%). Malgré l'importance des programmes de soutien à la réhabilitation initiés par la puissance publique (plus de 1200 logements réhabilités à Arles entre 1984 et 2009, et près de 400 logements réhabilités sur le territoire d'ACCM depuis 2009), un nombre important de logements reste à améliorer (noyau dur) d'autant **que l'habitat ancien joue un rôle d'accueil essentiel pour les ménages à faibles revenus :**

- plus de 2200 logements sont identifiés comme potentiellement indignes, soit 7,6% du parc privé de l'agglomé-

ration mais ce chiffre est en constante régression, - 7% des ménages sont en situation de précarité énergétique consacrant plus de 10% de leurs revenus aux dépenses énergétiques du logement.

Les copropriétés constituent un segment important de l'offre immobilière (23% du parc). Certaines d'entre elles présentent des situations de fragilité et de déqualification potentielle selon le repérage d'une étude conduite par l'Anah : quelques ensembles immobiliers importants de l'après-guerre sur Arles, petites copropriétés, situés dans les centres anciens d'Arles et de Tarascon.

© R. Benali / Arles



Les enjeux qui en découlent

1 - Poursuivre les efforts de requalification du parc ancien en privilégiant les interventions sur les noyaux durs de dégradation non traités à ce jour : pérennisation des dispositifs opérationnels mis en place par le passé, redéfinition de certains objectifs.

2 - Renforcer et optimiser la lutte contre l'habitat indigne en priorisant l'action publique sur les îlots dégradés et insalubres (Arles et Tarascon) :

- mise en œuvre de moyens renforcés et des outils coercitifs correspondants.

3 - Accompagner la réalisation de travaux d'économie d'énergie notamment sur les logements les plus énergivores, le plus souvent concentrés dans le parc collectif d'avant 1975 et poursuivre les actions locales de prévention et d'information.

4 - Affiner la connaissance des copropriétés récentes afin de prévenir / intervenir sur le risque de fragilisation / dégradation.

5 - Intervenir sur la requalification des petites copropriétés anciennes des centres-villes.

Le marché du logement

Ce qu'il faut retenir

Comme de nombreux secteurs de l'arc méditerranéen, **le territoire d'ACCM est un marché immobilier sous tension**. Cela se traduit par un niveau élevé des prix de l'immobilier (foncier et loyers) en regard notamment des revenus des ménages locaux. **Le poids croissant de l'économie touristique** impacte par ailleurs de plus en plus le positionnement des propriétaires et des investisseurs, au détriment du développement des résidences principales (Arles).

L'évolution récente est cependant caractérisée par une contraction du marché, tant en ce qui concerne le niveau des prix que le volume des ventes. Ce contexte de crise immobilière amorcée en 2008 semble plus prégnant ici que sur les territoires voisins (Nîmes, Avignon, Salon-de-Provence) où la reprise est amorcée.

L'ensemble des segments du marché est touché par cette évolution : baisse du prix des appartements et des maisons et stagnation du prix des terrains à bâtir. L'élément le plus frappant est le **quasi arrêt de la promotion immobilière** depuis 2013 (moins de 100 logements produits), faute d'investisseurs.

Les enjeux qui en découlent

1 - Favoriser la relance de la promotion privée en particulier sur Arles afin de renouveler l'offre locative privée sur des produits adaptés aux besoins du marché (prévoir une part en logement familial dans la programmation future),

2 - Créer les conditions du développement de la primo accession destinée aux jeunes actifs afin de maintenir les équilibres de peuplement du territoire et d'éviter un départ faute d'offre adaptée. Le contexte actuel d'un coût du crédit particulièrement bas et de baisse des prix de certains segments du marché (ancien) sont des éléments actuellement favorables aux aspirations résidentielles des jeunes ménages qui doivent être confortés sur d'autres aspects (foncier abordable en particulier).

3 - Maintenir et développer une offre locative accessible pour les ménages les plus fragiles. En parallèle du développement du parc public, les centres anciens qui jouent un rôle clef pour l'accueil de ce type de public doivent être confortés par les politiques de soutien à la réhabilitation.

4 - Sur un plan général, développer un parc de résidences principales pour les ménages vivant de manière pérenne sur le territoire notamment sur les communes de

La clientèle des primo-accédants est fragilisée par le contexte économique et les difficiles conditions d'accès au crédit. L'offre foncière abordable est limitée, voire inexistante sur de larges pans du territoire (Boulbon, Saintes-Maries-de-la-Mer, plateau de Crau à Arles), entraînant souvent un départ des jeunes ménages et des familles actifs hors d'ACCM.

Le marché de la location entre aussi dans cette spirale : baisse de 1,6% des loyers en 2014, allongement du délai de location, stocks en augmentation. Plus qu'une détente du marché, **cette tendance reflète la fragilisation voire la précarité croissante des ménages**.



© R. Benali / Saintes-Maries-de-la-Mer

Boulbon, Saintes-Maries-de-la-Mer et Saint-Pierre-de-Mézoargues, orientées de longue date vers la location saisonnière, mais aussi Arles, fortement impactée par la nouvelle économie touristique d'offre locative de particulier à particulier (type Airbnb).

Approche synthétique des composantes du marché immobilier par commune

	Marché accession et investisseurs (neuf et ancien)	Marché locatif privé
Arles 52 439 habitants	Pas de programmes neufs et retrait des investisseurs. Peu de possibilité pour les primo-accédants (centre ancien, Moulès, Raphèle).	Parc locatif diversifié. Demandes centrées sur T3/T4 et villas Offre abondante en petits logements. Contraction de l'offre en logements à l'année au bénéfice de l'essor de la location saisonnière. Attrait des opérations de logements neufs pour les actifs.
Tarascon 13 540 habitants	Pas de programme neuf (offre foncière limitée, clientèle étroite). Peu de possibilités pour les primo-accédants (centre historique déprécié) et offre en terrains à bâtir très limitée.	Parc locatif diversifié. Demande centrée sur T2/T3 et villas. Faible solvabilité des locataires et appauvrissement du centre historique. Opérations neuves en LLS en périphérie qui attirent les ménages du centre historique.
Saint-Martin-de-Crau 12 072 habitants	Maintien de l'activité immobilière (promoteurs). Prix élevés pour la primo-accession en diffus. Emergence de nouveaux produits plus denses.	Parc locatif essentiellement récent. Demande soutenue en habitat individuel : T2/T3 pour les jeunes couples, T4/T5 (offre faible) pour les familles constituées.
Saintes-Maries-de-la-Mer 2 495 habitants	Pas de promotion immobilière Pas de possibilité pour la primo-accession. Marché touristique dominant (près de 50% du parc composé de résidences secondaires).	Offre locative à l'année très faible (offre saisonnière). T3 le plus demandé (750 € mensuel). Problème crucial pour les actifs travaillant sur la commune. Demande émergente de retraités extérieurs (suite vente de biens).
Boulbon 1 510 habitants	Marché immobilier tourné vers l'habitat individuel. Offre foncière limitée et prix élevés pour la primo-accession	Offre locative faible (parc ancien). Besoin en logements locatifs pour les jeunes ménages locaux. Concurrence de la location saisonnière sur l'offre disponible.
Saint-Pierre-de-Mézoargues 232 habitants	Pas de possibilité de primo-accession. Location saisonnière dominante.	Marché locatif à l'année quasi inexistant. Besoins locatifs pour les jeunes ménages et les familles.

Le parc locatif social

Ce qu'il faut retenir

Le parc social est important sur le territoire avec un taux d'équipement global de 17,8% représentant plus de 6800 logements. Il est concentré sur la commune d'Arles (75% de l'offre), Tarascon et Saint-Martin-de-Crau (de construction récente pour cette dernière). Il est quasiment absent sur les trois autres communes d'ACCM.

Sur la durée du 1^{er} PLH, la production a été soutenue avec 1800 logements sociaux financés sur le territoire laissant une large part à la VEFA comme mode de réalisation.

Mais les trois communes principales de la Communauté d'agglomération restent soumises aux **dispositions de la loi SRU avec un déficit global constaté de 1914 logements** au 1^{er} janvier 2014, ceci face à l'objectif réglementaire fixé à un taux d'équipement du parc de 25% en logement social (échéance 2025).

Les grands quartiers sociaux présents sur Arles et Tarascon concentrent l'essentiel du parc conventionné ainsi que les difficultés sociales et urbaines. Les programmes de requalification sont engagés notamment à travers le nouveau programme national de renouvelle-

ment urbain (NPNRU) sur deux quartiers prioritaires : Barriol à Arles, centre historique et Ferrages à Tarascon.

Si globalement la situation du parc social est relativement peu tendue en comparaison d'autres territoires (avec un ratio de 2,2 logements pour 1 demande), on enregistre cependant **3150 demandes en janvier 2015** sur ACCM.

Mais la situation est contrastée selon les communes, les quartiers et les produits : demande plus forte sur Tarascon et Saint-Martin-de-Crau, effet repoussoir de certains grands quartiers sociaux, fort attrait des programmes neufs individuels. D'autres déséquilibres portent sur la typologie de l'offre proposée avec un déficit en petits logements et en grands logements familiaux. La progression de la précarité des ménages induit des tensions fortes sur le créneau du logement très social PLAI (volume de l'offre, niveau des loyers).

Par ailleurs, les dernières dispositions de la **loi Alur imposent de nouvelles procédures de gestion partagée des demandes et des attributions, ceci à l'échelle de l'EPCI.**

Les enjeux qui en découlent

1 - Conforter le parc de logements locatifs sociaux pour atteindre les exigences quantitatives de la Loi SRU, mais aussi d'un point de vue qualitatif en termes de :

- localisation pour éviter les phénomènes de concentration de l'offre,
- typologie pour une meilleure adéquation demande / taille des logements,
- public ciblé pour un rééquilibrage de l'offre dans les quartiers les plus paupérisés.

2 - Poursuivre l'effort de requalification du parc ancien social tant dans les quartiers retenus dans le cadre du NPNRU que sur les quartiers sociaux les plus anciens et les plus déqualifiés.

3 - Mettre à plat les bases d'une gestion efficace des demandes et des attributions prenant en compte l'équilibre social des quartiers.

© F. Gardin / Arles



L'hébergement et le logement des publics spécifiques

Ce qu'il faut retenir

Les personnes défavorisées sont touchées de plein fouet par la précarité : les besoins sont croissants en structures collectives d'accueil (dont jeunes hommes adultes, femmes isolées maltraitées), mais aussi en logement autonome dit « de sortie » à vocation très sociale.

En raison du vieillissement continu de la population, **les besoins des personnes âgées et des ménages en situation de handicap** progressent et sont diversifiés : structures collectives dédiées (Ehpad), maintien au domicile par adaptation du logement existant, création de logement neuf indépendant abordable (parc privé et social).

Les gens du voyage bénéficient de l'aire d'accueil d'Arles. **Mais ce type d'installation reste à développer** sur les communes de Tarascon et de Saint-Martin-de-Crau, de même qu'**une aire de grand passage sur le territoire** intercommunal.

Cette offre règlementaire pourra être complétée par des **terrains familiaux ciblés** sur les attentes de familles semi

sédentarisées.

Des besoins existent pour d'autres publics, pour lesquelles on ne dispose pas d'outils de connaissance suffisamment précis et rigoureux :

- **les étudiants**, essentiellement sur Arles, se logent dans le parc privé ancien diffus disposant de prestations de qualité variable ;

- les solutions d'hébergements destinées aux **travailleurs saisonniers** (tourisme et agriculture) restent actuellement empiriques et largement insuffisantes face à la précarité et au niveau de leurs ressources, qu'ils s'agissent des actifs ou des retraités agricoles.

Les enjeux qui en découlent

1 - Prendre en compte d'une manière générale l'extrême diversité des publics et des besoins, ainsi que leur progression.

2 - Améliorer la connaissance fine des besoins en logement et des conditions d'hébergement actuelles de certains groupes de population, comme les étudiants et les travailleurs saisonniers.

3 - Favoriser la fluidité de la chaîne du logement pour les ménages précaires ou fragilisés, depuis l'hébergement spécifique jusqu'au logement autonome, en développant les produits de sortie tel que le logement très social (PLAI), qui permettront le décongestionnement des structures collectives.

4 - Prendre en compte dans tous les segments de la production (parcs privé et public, neuf et ancien) **le vieillissement de la population avec une priorité accordée au maintien à domicile.**

5 - Développer, comme le prévoit la loi, **une offre en faveur des gens du voyage.**

© F. Gardin / Tarascon



Synthèse des orientations stratégiques

Orientation 1 : relancer le dynamisme et l'attractivité du territoire

Produire de 410 à 450 résidences principales chaque année

Partie prenante de la stratégie de développement du Pays d'Arles, la Communauté d'agglomération ACCM souhaite mener une politique volontariste de relance du dynamisme démographique* et économique de son territoire. L'emploi est en effet une condition essentielle au maintien et à l'accueil d'une population diversifiée, et notamment de jeunes actifs et de cadres qui peuvent avoir aujourd'hui tendance à quitter le territoire.

Le développement du parc immobilier qui découle de cette volonté doit permettre sur les prochaines années :

- **de répondre aux besoins des ménages locaux dans toute leur diversité** (dont sociale) et offrir des parcours résidentiels en adéquation avec leurs attentes (concernant notamment la décohabitation des jeunes et le passage, souvent problématique, de la location à l'accession),

- **d'accueillir de nouveaux habitants** et ainsi relancer le dynamisme démographique (avec notamment un rééquilibrage générationnel et social) et économique du territoire,

- **d'accompagner les mutations du parc existant**, que ces dernières soient impulsées par des politiques de réhabilitation du bâti existant et de rénovation urbaine ou qu'elles soient liées à une évolution spontanée.

* hypothèse de croissance démographique retenue par le Scot du Pays d'Arles de + 0,39% l'an pour le territoire d'ACCM.

	Données SCOT		Objectifs annuels de production retenus pour le 2e PLH 201-2022			
	2017-2022		2017-2019		2020-2022	
	Part de la production totale ACCM	Nb de RP / an	Nb de RP/an	Part de la production totale ACCM	Nb de RP/an	Part de la production totale ACCM
Arles	50%	222	250	60,70%	250	55,20%
Saint-Martin-de-Crau	20%	89	80	19,40%	80	17,70%
Tarascon **	20%	89	45	10,90%	86	19%
Boulbon			6		6	
Saintes-Maries-de-la-Mer	10%	44	30	9%	30	8,20%
Saint-Pierre-de-Mézoargues			1 à 2		1 à 2	
TOTAL	100%	444	412 à 413	100%	453 à 454	100%

** : double temporalité de la production future concernant la commune de Tarascon de par l'évolution du contexte réglementaire du PPRI liée à la réalisation programmée d'ouvrage de protection en cours de PLH.

Réorienter la production afin de répondre aux contraintes physiques et réglementaires qui impactent le territoire

Sur le plan spatial, dans un souci de limiter la consommation foncière et prendre en compte les contraintes hydrauliques du territoire (PPRI), il s'agit de cibler la production future de logements sur le potentiel foncier constitué par le réinvestissement urbain (dents creuses, reconversion du bâti) et la mobilisation du parc vacant.



© R. Benali / Tarascon

	Objectifs annuels de production RP 2017-2019			Objectifs annuels de production RP 2020-2022		
	RP Neuves	Vacants remis sur le marché	Total RP	RP Neuves	Vacants remis sur le marché	Total RP
Arles	230	20	250	230	20	250
Saint-Martin-de-Crau	80	0	80	80	0	80
Tarascon	30	15	45	71	15	86
Boulbon	5	1	6	5	1	6
Saintes-Maries-de-la-Mer	30	0	30	30	0	30
Saint-Pierre-de-Mézoargues	1 à 2			1 à 2		
TOTAL	376 à 377	36	412 à 413	417 à 418	36	453 à 454

Privilégier une production de qualité, équilibrée et adaptée aux besoins locaux

La production neuve doit être mieux orientée, en mobilisant l'ensemble des acteurs dans le sens d'un meilleur équilibre spatial de la production, d'une prise en compte accrue des critères de développement durable et d'une réponse opportune aux besoins des habitants.

Pour cela, il conviendra :

- de favoriser des projets de qualité, dans leur conception urbaine, architecturale et environnementale (en termes de consommation d'énergie, de confort thermique notamment),
- de veiller à l'équilibre de la production à l'échelle des communes et des quartiers, en lien avec l'offre de services, d'équipements et de transports collectifs mais également en fonction du profil socio-économique des quartiers

(principe de rééquilibrage),

- de favoriser une production diversifiée, en taille et typologie afin notamment de répondre aux besoins des petits ménages, des personnes âgées (petits logements), mais également des familles monoparentales et des familles recomposées (grands logements).

Le maintien sur le territoire des jeunes ménages et des classes moyennes à travers le développement d'une offre de logements en accession abordable constitue également un enjeu majeur.

Orientation 2 : répondre à la diversité des besoins

Il s'agit :

- d'une part d'offrir des possibilités d'hébergement sur le territoire en phase avec les besoins des ménages dans toute leur diversité sociologique et attentes particulières ;
- d'autre part de favoriser les parcours résidentiels des personnes prenant en compte les évolutions sur les plans des aspirations, des contextes familiaux et des revenus.

Pour atteindre ces objectifs, la Communauté d'agglomération ACCM doit s'affirmer comme le chef de file de la politique du logement à l'échelle du territoire. Elle doit pour cela mobiliser l'ensemble des outils fonciers, réglementaires et financiers à sa disposition et être en capacité de fédérer les acteurs autour de projets ambitieux et de qualité, notamment en réinvestissement urbain.

© JL Maby / Tarascon

Conforter et développer le parc social

Le développement d'une nouvelle offre immobilière doit tenir compte des besoins importants des ménages les plus modestes à travers le développement du parc social public. Le développement de l'offre locative sociale est sans nul doute un des enjeux majeurs du 2^e PLH de la Communauté d'agglomération ACCM, au regard du déficit d'équipement des trois communes (1948 logements en 2015) soumises à l'article 55 de la Loi SRU (Arles, Saint-Martin-de-Crau, Tarascon) et de la forte demande locale.

L'objectif de production fixé, compris entre 165 et 180 logements locatifs sociaux en moyenne par an (soit 40% de la production totale) sur la durée du PLH est certes ambitieux, mais réaliste au regard des projets communaux.

Au-delà de l'aspect purement quantitatif, il s'agit de favoriser une production équilibrée à l'échelle du territoire et de chacune des communes le composant, dans un souci d'équilibre des peuplements notamment sur les quartiers qui concentrent les difficultés sociales, économiques et urbaines : quartiers prioritaires de la Politique de la ville (Griffeuille, Trébon, Barriol sur Arles et Centre historique-Ferrages sur Tarascon, ces deux derniers quartiers ayant été retenus dans la liste régionale NPNRU), mais également les quartiers de Trinquetaille et Alyscamps sur Arles qui concentrent une proportion importante de logements sociaux.



Les autres objectifs qualitatifs de la production future en LLS reposent sur :

- la mobilisation du parc ancien pour la production de logements sociaux de qualité dans les centres villes et les centres bourgs,
- l'adéquation entre production nouvelle et demande à travers :

1- une large part concernant les logements type PLUS (60% des LLS) et PLAI (30%)

2- la taille des logements avec une production accrue de petits logements et le maintien d'un parc de grands logements

- l'intégration urbaine et sociale à favoriser des programmes de logements sociaux,
- la gestion et la maîtrise du peuplement du parc social dans la durée.

Les objectifs de production en logement locatif social (LLS) par commune et par an

	01/01/2015 réel		01/01/2017 estimation		Production annuelle 2017-2019			Production annuelle 2020-2022		
	Résidences principales (RP)	Logements locatifs sociaux (LLS)	Résidences principales (RP)	Logements locatifs sociaux (LLS)	Résidences principales (RP)	Logements locatifs sociaux (LLS)	Part des LLS sur la production totale de RP	Résidences principales (RP)	Logements locatifs sociaux (LLS)	Part des LLS sur la production totale de RP
Arles	25 613	5 557	25 978	6 101	250	102	41%	250	102	41%
Tarascon	6 221	971	6 266	993	45	18	40%	86	34	40%
Saint-Martin-de-Crau	5 652	896	5 932	1045	80	32	40%	80	32	40%
TOTAL communes SRU	37 486	7 424	38 176	8 139	375	152	40%	416	168	40%

Boulbon
Saintes-Maries-de-la-Mer
Saint-Pierre-de-Mézoargues

6	1	17%	6	1	17%
30	12	40%	30	12	40%
1 à 2	/	/	1 à 2	/	/

TOTAL ACCM

412 à 413	165	40%	453 à 454	181	40%
------------------	------------	------------	------------------	------------	------------

© F. Gardin / Saint-Martin-de-Crau

Développer une offre abordable en accession à la propriété

L'offre nouvelle doit également permettre le maintien ou l'installation sur le territoire des jeunes actifs et des familles constituées en favorisant notamment l'accession dite « abordable ». Il s'agit là également d'un enjeu crucial du maintien des équilibres de peuplement des quartiers, voire d'une mixité sociale à favoriser ou à retrouver pour certains d'entre eux.

L'objectif quantitatif fixé est d'accompagner 79 accédants par an, soit 20% de la production globale en logements. Il s'agira principalement de favoriser toute une gamme de produits dits « primo-accédant » qui devra être définie précisément, mais aussi encadrée et contrôlée pour s'assurer que les prix de sortie correspondent bien aux capacités financières des ménages.



Orientation 3 : requalifier le parc existant

Constat et enjeux identifiés

Malgré l'importance et l'ancienneté des opérations de soutien public à l'habitat ancien et les résultats significatifs obtenus, le parc ancien souffre encore de dysfonctionnements tels que insalubrité, vacance, loyers élevés au regard des prestations proposées, précarité énergétique, précarité sociale, etc. La remise à niveau du parc ancien demeure ainsi un enjeu important pour les politiques publiques à conduire sur les prochaines années.

Cette remise à niveau participera à l'enjeu de production de logements locatifs sociaux qui pourra s'appuyer pour partie sur la mobilisation des logements vacants (initiative privée et publique). L'inventaire mené au niveau national

par les services de l'Etat (Anah) a mis en évidence un certain nombre de copropriétés en situation de fragilité manifeste, représentées par quelques grands ensembles de l'après guerre mais aussi de petites entités immobilières situées dans les centres anciens d'Arles et Tarascon.

La remise à niveau du parc HLM représente par ailleurs un enjeu majeur pour l'amélioration des conditions d'habitation d'un public très fragilisé sur le plan social. Elle s'intègre pleinement dans les vastes opérations de requalification d'ensemble des grands quartiers d'habitat social (cadre politique de la ville).

Les axes des interventions futures du PLH

1 - Poursuivre et réorienter les actions de requalification du parc ancien à travers :

- le maintien des efforts engagés dans le domaine de la réhabilitation à travers les dispositifs d'incitation aux travaux destinés aux propriétaires privés (type Opah),
- le renforcement des outils de mobilisation des logements vacants,
- le renforcement de la lutte contre l'habitat indigne diffus et la requalification immobilière des îlots dégradés,
- le repérage et le traitement des copropriétés fragilisées.

2 - Poursuivre les programmes de requalification du parc social ancien en parallèle des actions de requalification urbaine des quartiers sociaux. Il convient donc de poursuivre les interventions engagées lors du 1^{er} PLH à travers les deux axes suivants :

- le nouveau programme de rénovation urbaine qui concerne les quartiers de Barriol à Arles, et centre-historique et Ferrages à Tarascon. L'enjeu sur ces secteurs est de stopper les processus de spécialisation spatiale à travers des actions de recomposition urbaine, d'amélioration du cadre de vie, de réhabilitation des logements et de diversification de l'offre en logements,
- l'intervention sur les autres quartiers concentrant le logement social, en particulier les quartiers Trébon et Griffeuille.



© Sempa - Andres Donadio / Arles

Orientation 4 : répondre aux besoins de populations spécifiques

Constat et enjeux identifiés

La Communauté d'agglomération ACCM se distingue d'une part par sa forte proportion de ménages en situation de précarité (21,9% des ménages vivent en dessous du seuil de pauvreté contre 18,1% à l'échelle du département) et d'autre part par l'hétérogénéité des publics qu'elle concentre. En complément des besoins liés à cette précarité croissante, d'autres interventions dans le domaine du logement ou de l'hébergement sont à prévoir en lien avec le vieillissement de la population et avec les particularités propres de certaines catégories de ménages : gens du voyage, travailleurs saisonniers agricoles et de l'économie touristique, population étudiante.

L'objectif à atteindre dans le cadre de ce 2^e PLH porte aussi sur la nécessaire prise en compte des obligations réglementaires relatives à l'accueil des gens du voyage et à l'hébergement d'urgence destiné aux ménages en grande difficulté.

Les axes des interventions futures du PLH

1 - Contribuer à l'amélioration de l'offre dédiée aux ménages en situation de précarité dans toute sa diversité,

2 - Anticiper les besoins liés au vieillissement de la population et répondre aux besoins des personnes handicapées,

3 - Répondre aux besoins des gens du voyage dans le cadre du schéma départemental d'accueil approuvé en 2012,

4 - Répondre aux besoins en hébergement des travailleurs saisonniers (tourisme et agriculture),

5 - Répondre aux besoins des étudiants.

© Com ACCM / Arles



Orientation 5 : la qualité urbaine et architecturale des opérations

Constat et enjeux identifiés

Il s'agit de prendre en compte les enjeux du développement durable pour l'ensemble du PLH, c'est-à-dire à la fois globalement et transversalement.



© ACCM / Salin-de-Giraud

Les axes des interventions futures du PLH

- 1 – Sur un plan général, la place à accorder au réinvestissement urbain au sens large, dans la production en logements, l'optimisation de la densité urbaine, et l'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier (neuf et ancien),
- 2 – Le développement de nouvelles formes d'habitat plus économes en espace et de qualité, ceci à différentes échelles de réalisation (cadre lotissement ou écoquartier en particulier),
- 3 – L'intégration des contraintes hydrauliques dans la future production en logements neufs et la requalification du parc existant.

Orientation 6 : le pilotage et l'animation de la politique locale de l'habitat

Constat et enjeux identifiés

Il s'agit :

- d'affirmer le pilotage communautaire du PLH et les choix politiques des élus,
- de se doter des moyens humains et techniques (dont l'observation du marché) nécessaires à la mise en œuvre des nouvelles priorités du 2^e PLH,
- d'informer, de mobiliser les acteurs locaux de l'habitat sur les priorités affirmées.

Les axes des interventions futures du PLH

- 1 – Mise en place des divers outils et instances d'évaluation (pilotage, observation et suivi, etc.),
- 2 – Affirmation du rôle de la communauté d'agglomération comme pilote, financeur, conseiller et accompagnateur de la politique locale de l'habitat.



Synthèse du programme d'actions

Les objectifs de production du PLH

Produire 2 600 résidences principales sur la durée du PLH

Les objectifs de production fixés par le 2^e Programme local de l'habitat 2017-2022 de la Communauté d'Agglomération ACCM prennent en compte :

- l'obligation de compatibilité du PLH avec les orientations du Scot du Pays d'Arles en cours de finalisation. Ce document affecte à la Communauté d'agglomération un taux de croissance annuel moyen de 0,4%, correspondant à un besoin de 444 résidences principales en moyenne par an ;
- les contraintes qui s'imposent au développement de certaines communes, notamment en matière d'aléa inondation ;

- les projets de développement à court-moyen terme des communes et les disponibilités foncières identifiées, sur la base d'un travail de hiérarchisation de l'inventaire foncier établi par le Scot.

L'objectif de production global est de 2 600 résidences principales sur la durée du PLH, soit 410 résidences principales en moyenne par an sur la première moitié du PLH 2017-2019 et 450 résidences principales en moyenne par an sur la seconde moitié du PLH 2020-2022.

Produire 1040 logements locatifs sociaux supplémentaires sur la durée du PLH

Le PLH 2017-2022 de la Communauté d'agglomération ACCM se fixe un objectif ambitieux en matière d'offre locative sociale, en réponse aux besoins de sa population et aux obligations faites aux communes d'Arles, de Tarascon et de Saint-Martin-de-Crau dans le cadre de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) imposant un taux de 25% de logement locatif social.

1040 logements locatifs sociaux seront ainsi produits sur la durée du PLH 2017-2022, représentant 40% de la production globale de résidences principales, dont :

- 960 logements sur les trois communes les plus importantes soumises aux dispositions de la loi SRU (25% de logement locatif social) : Arles, Saint-Martin-de-Crau et Tarascon ;
- 80 logements environ sur les trois communes les moins peuplées.

La production de logements locatifs sociaux devra prioritairement répondre aux besoins des ménages les plus modestes : 30% minimum de financement PLAI ou assi-

© F. Gardin / Arles



milé, 60% de financement PLUS ou assimilé, 10% de PLS dans le cadre notamment de programmes visant au rééquilibrage du peuplement des quartiers d'habitat social.

Objectifs annuels de production de résidences principales et de logements locatifs sociaux

	Production 2017-2019 par an			
	Résidences principales (RP)	Logements locatifs sociaux (LLS)	Part des LLS sur la production totale de RP	Part des LLS neufs sur la production neuve
Arles	250	102	41%	30%
Tarascon	45	18	40%	10%
Saint-Martin-de-Crau	80	32	40%	40%
TOTAL communes SRU	375	152	40%	31%
Boulbon	6	1	17%	0%
Saintes-Maries-de-la-Mer	30	12	40%	40%
Saint-Pierre-de-Mézoargues	1 à 2	/	/	/
ACCM	412	165	40%	31%

	Production 2020-2022 par an			
	Résidences principales (RP)	Logements locatifs sociaux (LLS)	Part des LLS sur la production totale de RP	Part des LLS neufs sur la production neuve
Arles	250	102	41%	30%
Tarascon	86	34	40%	27%
Saint-Martin-de-Crau	80	32	40%	40%
TOTAL communes SRU	416	168	40%	31%
Boulbon	6	1	17%	0%
Saintes-Maries-de-la-Mer	30	12	40%	40%
Saint-Pierre-de-Mézoargues	1 à 2	/	/	/
ACCM	453	181	40%	32%

Favoriser l'accèsion abordable dans la future production en logements

Il s'agit de promouvoir une offre diversifiée en accession, et notamment de favoriser l'accèsion abordable en retenant un objectif de 20% de la construction neuve (475 logements). Cela concerne une production à prix minoré réalisée à travers la mobilisation des divers financements aidés de l'Etat ainsi que des opérateurs publics et privés.

Tableau de synthèse des objectifs de production de résidences principales par catégorie (cumul sur 6 ans)

	Résidences principales (RP)	Logements locatifs sociaux (LLS)	Dont locatif très social (PLA _i ou conventionné très social)	Dont locatif social (PLUS ou conventionné social)	Dont locatif social intermédiaire (PLS)	Accession sociale	Logement libre en accession ou location
Arles	1 500	612	184	367	61	276	612
Tarascon	393	156	47	94	15	60	177
Saint Martin de Crau	480	192	58	115	19	96	192
Boulbon	36	6	2	4	/	6	24
Saintes-Maries-de-la-Mer	180	72	22	43	7	36	72
Saint-Pierre-de-Mézoargues	6 à 12	1 à 2	1	1	/	/	5 à 10
TOTAL ACCM	2 600	1 040	314	624	102	474	1086

Orientation 1 : relancer la dynamique et l'attractivité du territoire

Les objectifs de production fixés par le 2^e PLH 2017-2022 sont ambitieux tant sur le plan quantitatif (entre 410 et 450 logements en moyenne par an selon les périodes) que qualitatif, mais également réalistes au regard des capacités de production recensées à l'échelle de chaque commune (projets de logements connus et gisements fonciers mobilisables).

Il convient toutefois de s'assurer que les projets identifiés, et devant contribuer à la production de logements sur la durée du 2^e PLH, ne connaissent pas de retard particulier et, pour cela, que les délais de mise en œuvre opérationnelle soient respectés.

En cela, la mobilisation des outils fonciers et réglementaires est fondamentale pour atteindre les objectifs de production fixés :

- accompagnement de l'action de l'EPF Paca, en particulier sur les sites stratégiques identifiés par le Scot ;
- intervention foncière directe ou en appui aux communes sur les opportunités foncières complémentaires à saisir (via le suivi des DIA notamment) ;
- appui aux communes pour la mise en cohérence de leurs documents d'urbanisme avec les orientations et objectifs du PLH.

Contenu des actions

AXE 1 : renforcer et structurer la politique foncière à l'échelle d'ACCM

■ Action 1 : mettre en place un référentiel foncier à l'échelle du territoire communautaire

Il s'agit, sur la base de l'inventaire foncier établi dans le cadre de l'élaboration du Scot du Pays d'Arles, régulièrement actualisé en lien avec les communes :

- d'identifier les périmètres à forts enjeux en réinvestissement urbain et extension urbaine (sites stratégiques Scot) et préparer l'intervention foncière de l'EPF notamment sur les communes soumises à la Loi SRU ;
- de saisir, en complément des sites stratégiques sur lesquels l'EPF pourra intervenir, les opportunités foncières complémentaires qui pourraient se présenter et sur lesquelles ACCM et/ou les communes pourront concentrer leur action (acquisitions à l'amiable ou préemption).

*Maîtrise d'ouvrage : ACCM
Pas de coût direct*

■ Action 2 : mettre en place les outils de maîtrise foncière des sites stratégiques et gisements fonciers identifiés

Il s'agit de mettre en place, sur les sites stratégiques d'intervention de l'EPF et sur les périmètres d'intervention complémentaires des communes et/ou d'ACCM, les outils permettant de maîtriser les conditions d'acquisition du foncier et notamment d'éviter les phénomènes de spéculation foncière :

- délégation totale ou partielle du droit de préemption urbain à ACCM,
- utilisation des outils fonciers et réglementaires (zone d'aménagement différé, emplacements réservés pour opérations de logements mixtes, etc.)

*Maîtrise d'ouvrage : ACCM / communes
Pas de coût direct*

■ Action 3 : formaliser une nouvelle convention-cadre avec l'EPF Paca et des conventions opérationnelles tripartites

- Convention-cadre portant sur les sites stratégiques identifiés,
- Conventions opérationnelles à l'échelle des communes, prenant en compte le principe d'équilibre social des communes et des quartiers.

*Maîtrise d'ouvrage : ACCM - EPF PACA
Pas de coût direct*

■ Action 4 : favoriser une action foncière directe d'ACCM et des communes

En complément des secteurs d'intervention de l'EPF, ACCM pourra intervenir sur les opportunités foncières qui pourraient se présenter soit en appui aux communes soit directement via une délégation du droit de préemption urbain. Cette intervention sera à la fois :

- technique, avec notamment la mise en place d'une expertise « flash » permettant de juger très rapidement de l'opportunité d'intervention foncière en cas de DIA ;
- financière, avec le portage foncier par ACCM ou participation financière à l'acquisition du foncier par les communes.

*Maîtrise d'ouvrage : ACCM
Coût et financement :
Expertises flash (5 par an) : ACCM 15 000€ par an, soit 90 000€ sur 6 ans
Acquisitions foncières : ACCM 1 000 000€ par an, soit 6 000 000€ sur 6 ans*

AXE 2 : mettre en œuvre le PLH au travers des PLU

▪ Action 5 : généraliser le recours aux outils réglementaires en faveur de l'habitat dans les PLU

Il s'agit pour ACCM de veiller à l'adéquation des documents d'urbanisme communaux avec les objectifs définis par le PLH en termes :

- de production globale : prise en compte des capacités de production par réinvestissement urbain, dimensionnement des zones d'extension urbaines (AU) en cohérence avec les objectifs de production ;
- de mixité sociale et de diversification de la production : mobilisation des outils d'urbanisme en faveur de la mixité sociale et d'une diversification de la taille des logements ;
- de qualité urbaine, paysagère et architecturale concernant tant les opérations de réinvestissement urbain, que les opérations en extension urbaine.

Maîtrise d'ouvrage : Communes / ACCM

AXE 3 : préparer et organiser l'aménagement opérationnel des sites

▪ Action 6 : accompagner les projets communaux de production de logements

Il s'agit pour ACCM de participer techniquement et financièrement à la réalisation d'études pré-opérationnelles sur les secteurs de réinvestissement urbain identifiés à enjeux, et sur lesquels les communes auront mis en œuvre dans le cadre de leurs documents d'urbanisme, des outils de maîtrise foncière et de mixité sociale.

La société publique locale du Pays d'Arles (SPL) pourrait être mobilisée sur ce type d'action via des contrats de mandat d'études.

Ces études auront pour objet de définir les principes d'aménagement, la programmation et un pré-bilan financier des opérations envisagées.

Maîtrise d'ouvrage : ACCM

Coût et financement :

ACCM subventions études pré-opérationnelles à hauteur maximum de 50 000€ (et dans la limite de 50% du montant total de l'étude), 1 étude par commune soit 300 000€ sur 6 ans pour ACCM



Orientation 2 : répondre à la diversité des besoins

Le développement de l'offre locative sociale est, sans nul doute, un des enjeux majeurs du 2^e PLH de la Communauté d'agglomération ACCM, au regard du déficit d'équipement des trois communes soumises à l'article 55 de la Loi SRU (Arles, Saint-Martin-de-Crau, Tarascon) et de la forte demande locale.

L'ambitieux mais réaliste objectif annuel de production est fixé, entre 165 à 180 logements locatifs sociaux en moyenne par an sur la durée du PLH ; il traduit la volonté politique d'ACCM de poursuivre et d'amplifier l'action menée depuis le début du 1^{er} PLH (pour rappel, 162 logements locatifs sociaux ont, en moyenne, été financés sur la période 2008-2014). Au-delà de l'aspect purement quantitatif, il s'agit de favoriser une production équilibrée à l'échelle du territoire et de chacune des communes le composant, dans un souci d'équilibre des peuplements

notamment sur les quartiers qui concentrent les difficultés sociales, économiques et urbaines.

L'offre nouvelle doit également permettre le maintien ou l'installation sur le territoire des jeunes actifs et des familles constituées en favorisant notamment l'accès dite « abordable » ; il s'agit là également d'un enjeu crucial du maintien des équilibres de peuplement des quartiers, voire d'une mixité sociale à favoriser (ou à retrouver) pour certains d'entre eux.

Contenu des actions

AXE 1 : conforter le parc locatif social dans un objectif d'équilibre spatial et social de l'offre

■ Action 1 : mobiliser les outils réglementaires en faveur d'une production sociale équilibrée.

Il s'agit pour ACCM d'accompagner les communes dans la mise en œuvre des outils d'urbanisme existant en faveur de la mixité sociale (servitudes de mixité sociale, secteurs bénéficiant d'une majoration du volume constructible, emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements respectant les principes de mixité sociale.....) en veillant à adapter ces outils au contexte social des quartiers dans un objectif d'équilibre des peuplements.

*Maîtrise d'ouvrage : communes
Pas de coût direct*

■ Action 2 : adapter l'intervention financière d'ACCM aux objectifs quantitatifs et qualitatifs fixés

L'appui financier aux bailleurs sociaux mis en place en 2007 par ACCM sur ses fonds propres pourra être réorienté pour :

- favoriser la production en acquisition-amélioration ou démolition-reconstruction,
- favoriser la production très sociale PLAI la plus adaptée au profil des demandeurs,



© R. Benali / Arles

- privilégier la production sur les quartiers pas ou peu équipés en logements sociaux,
- favoriser les opérations prenant en compte les critères de qualité énergétique.

*Maîtrise d'ouvrage : ACCM
Coût et financement : ACCM 569 000 € par an (112 PLUS/
PLAI hors PLS non financés), soit 3 414 000 € sur 6 ans (672
LLS financés)*

Hypothèses d'orientation nouvelle des aides à la pierre sur fonds propres ACCM

PLUS neuf	PLUS neuf en réinvestissement urbain*	PLUS acquisition-amélioration** ou PLUS démolition-reconstruction	Majoration éco-construction
3 000 € / lgt	8 000 € / lgt	10 000 € / lgt	1 000 € / lgt
PLAI neuf	PLAI neuf en réinvestissement urbain *	PLAI acquisition-amélioration	Majoration éco-construction
4 000 € / lgt	9 000 € / lgt	12 000 € / lgt	1 000 € / lgt

* neuf en réinvestissement urbain = construction sur foncier non bâti en tissu urbain (dent creuse)

** possibilité de doublement de la subvention en cas de déficit d'opération dûment justifié

AXE 2 : améliorer la connaissance et la gestion de la demande locative sociale

▪ Action 3 : mettre en place les outils d'une gestion partagée de la demande locative sociale

Il s'agit pour ACCM de mettre en place les outils définis par la loi Alur en matière de gestion de la demande et d'attribution des logements locatifs sociaux :

- la Conférence intercommunale du logement (CIL),
- le Plan partenarial de gestion de la demande (dont dispositif partagé de gestion de la demande et information des demandeurs)

*Maîtrise d'ouvrage : ACCM
Pas de coût direct*

AXE 3 : développer l'accès abordable

▪ Action 4 : analyse diagnostic de la primo-accession

Il s'agit de définir précisément le contenu des interventions à conduire auprès des primo-accédants : besoins du marché et profil des candidats à l'accès, conditions de réduction du prix de revient des opérations, typologie des logements à développer (trame urbaine et architecturale), publics ciblés.

*Maîtrise d'ouvrage : ACCM
Coût et financement : étude diagnostic 50 000 € ACCM*

© F. Gardin / Moulès



▪ Action 5 : mettre en place les différents outils fonciers, financiers, opérations et partenariats

- Foncier à prix maîtrisé et accessible en terme de prix,
- Outils réglementaires : servitude de mixité sociale sur certains secteurs,
- Mobilisation des opérateurs : PSLA, accession dans les secteurs de rénovation urbaine,
- Mobilisation et optimisation des financements aidés : couplage PTZ/PAS,
- Développer les expérimentations dont habitat en zone inondable et/ou habitat participatif.

*Maîtrise d'ouvrage : ACCM, communes, EPF et promoteurs
Coût et financement : ACCM 150 000 € par an (30 logements)
soit 900 000 € sur 6 ans (180 logements) – pour opérations PSLA et sur quartiers politique de la ville*

Orientation 3 : requalifier le parc existant

Constat et enjeux identifiés

Avec la mise en oeuvre du 1^{er} PLH (2008-2016) et de la 1^{ère} Opah intercommunale, plus de 400 logements ont été réhabilités dans le cadre des dispositifs d'accompagnement et d'incitation mis en place à l'échelle communale puis intercommunale (2^e Opah ACCM en cours). Ces résultats sont à poursuivre sur les prochaines années mais aussi à renforcer afin de traiter dorénavant le noyau dur du parc ancien inconfortable, indigne et inoccupé, et ceci à l'échelle diffuse et des îlots dégradés.

Par ailleurs, un nouveau champ d'intervention doit être amorcé par la connaissance, l'observation et la mise en oeuvre de mesures préventives face à la dégradation éventuelle des copropriétés des centres anciens et celles de l'après-guerre.

Ces actions résultent des orientations générales de l'Anah à l'échelle nationale, modulées par les priorités locales en faveur de la requalification du parc privé ancien.

Sur un autre plan, la ville d'Arles souhaite renforcer son attractivité culturelle portée par l'ambitieux projet de la fondation Luma en cours de réalisation. Mais cet essor de

l'économie touristique n'est pas sans conséquence sur le volume de l'offre résidentielle à l'année au regard de la croissance constatée de la location de meublés touristiques.

Le parc social public de construction relativement ancienne représente aussi un élément majeur pour l'accueil des ménages locaux à faibles ressources, voire en situation de précarité. La réhabilitation de ce parc immobilier constitue donc un enjeu majeur de l'intervention publique à conduire. Cette dernière doit se porter sur une vision d'ensemble de la requalification urbaine et sociale des quartiers concernés à travers notamment le NPNRU.

© Com ACCM / Saint-Pierre-de-Mézoargues



Contenu des actions

AXE 1 : poursuivre et réorienter la requalification du parc ancien

■ Action 1 : renforcer et compléter le dispositif existant d'accompagnement à la réhabilitation du parc privé, lutter contre la précarité énergétique

- Soutien aux propriétaires privés par le conseil technique et les aides financières (2^e Opah ACCM en cours, dispositif futur à compter de 2018),
- Renforcement des interventions en faveur des ménages les plus fragiles par les travaux d'économie d'énergie.

Maîtrise d'ouvrage : ACCM

Coût et financement Ingénierie :

Etude pré-opérationnelle : ACCM 60 000 € (dont aide ANAH 50%)

Suivi-animation : ACCM 150 000 € par an, soit 900 000 € sur 6 ans (aide Anah 35% / 50%)

Coût et financement Aides aux travaux :

- ACCM fonds propres : 600 000 € par an, soit 3 000 000 € sur 6 ans

- Anah (+ FART) : 930 000 € par an, soit 5 580 000 € sur 6 ans

- Région : 250 000 €/an, soit 1 500 000 € sur 6 ans

- Département : 190 000 €/an soit 1 140 000 € sur 6 ans

- SACICAP/ FAP : 150 000 € par an, soit 900 000 € sur 6 ans

■ Action 2 : mobiliser le parc vacant en faveur du logement locatif conventionné

- Convaincre les propriétaires par le conseil et l'incitation financière (cadre Opah) de remettre en état les logements inoccupés, mais aussi favoriser le conventionnement sans travaux,
- En cas de blocage avéré, instaurer d'autres outils contraignants à l'encontre des propriétaires, voire lancer des interventions plus globales reposant sur l'initiative publique : DUP travaux, arrêtés d'insalubrité, opérations d'aménagement THIRORI...
- Soutien aux opérations d'acquisition et amélioration par des opérateurs sociaux ; action foncière en amont, optimisation des financements publics (dont ACCM), mobilisation des opérateurs.

Maîtrise d'ouvrage : ACCM

Coût et financement : ACCM 5 000 € par logement conventionné privé (social et très social) 100 000 € par an (20 logements), soit 600 000 € sur 6 ans (120 logements)

▪ **Action 3 : veiller au maintien important d'un parc immobilier à vocation résidentielle à l'année (Arles)**

- Dans un premier temps, observer et étudier le développement de la location saisonnière de particulier à particulier (type Airbnb),
- Dans un second temps, suivre les mises en location sur le plan réglementaire (en intégrant les prochaines dispositions réglementaires).

Maitrise d'ouvrage : à déterminer

▪ **Action 4 : améliorer et consolider le dispositif de lutte contre l'habitat indigne à l'échelle d'ACCM**

- Repérer, diagnostiquer et traiter les situations d'indignité sur l'ensemble des communes,
- Mettre en œuvre l'ensemble des outils coercitifs et des procédures,
- Organiser le relogement (partenariat, offre dédiée).

Maîtrise d'ouvrage : ACCM - Etat (ARS) - Communes (dont SCHS Arles) - Cellule LHI Tarascon - CAF - PDLHI



© R. Benali / Arles

▪ **Action 5 : favoriser le recyclage des îlots dégradés à travers la résorption de l'habitat insalubre et les opérations de restauration immobilière**

Dans les îlots dégradés d'Arles et de Tarascon, traiter globalement les situations par de petites opérations d'aménagement initiées par la commune et soutenues financièrement par l'Anah : RHI et THIRORI.

Maîtrise d'ouvrage : ACCM - Communes

Coût et financement :

Etude calibrage RHI / THIRORI : 20 000 à 50 000 € HT par étude (Anah 50%, ACCM 25%, Commune 25%), soit 30 000 € ACCM sur 6 ans (3 études)

AXE 2 : amorcer un nouveau champ d'intervention, les copropriétés

▪ **Action 6 : mieux connaître les copropriétés par la mise en place d'un outil d'observation et de veille**

- Faire un état des lieux précis (technique et social) de la situation et des évolutions constatées ; ceci à partir d'indicateurs clefs,
- Définir les enjeux et les besoins futurs des interventions.

Maîtrise d'ouvrage : ACCM

Coût et financement : 50 000 €/an financés à 50% par l'Anah soit 25 000 €/an et 150 000 € sur 6 ans pour ACCM.

© L. Roux / Tarascon



▪ **Action 7 : accompagner la rénovation thermique des copropriétés**

Appel à projet en partenariat avec l'Ademe : aides aux travaux.

Maîtrise d'ouvrage : ACCM

Coût et financement : ACCM fonds propres 62 500 € par an (25 logements par an en moyenne), soit 375 000 € sur 6 ans représentant 150 logements au total qui seront financés essentiellement sur la 2^e partie du PLH)

▪ **Action 8 : remettre à niveau et accompagner les travaux des copropriétés dans les centres anciens**

Intégrer dans le prochain dispositif opérationnel incitatif : des aides au fonctionnement interne de la copropriété, des aides aux travaux ciblés, etc.

Maîtrise d'ouvrage : ACCM

Coût et financement :

Aide à la mise en place des instances de gestion : ACCM 6 000 € par an (40 logements), soit 36 000 € sur la durée du PLH (40 copropriétés/ 240 logements)
- Aide ingénierie complémentaire Opah (y compris 25 diagnostics copropriétés) : 42 500 € dont financement Anah 35% et financement ACCM 65% (soit 27 625 € pour ACCM)
- Aide aux travaux : 7 500 € par copropriété représentant 15% des financements Anah dédiés aux aides aux travaux pour les copropriétés, soit 30 000 € par an pour ACCM (4 copropriétés) et 150 000 € sur 6 ans.

AXE 3 : poursuivre les programmes de requalification du parc social public et privé

▪ **Action 9 : mettre en œuvre les programmes de rénovation urbaine (NPNRU et autres)**

Dans un premier temps, réalisation des diverses études de programmation définies dans le protocole de configuration puis réalisation de la phase opérationnelle.

Maîtrise d'ouvrage : communes - bailleurs - ACCM

Partenaires : Etat – Anru – Anah – CDC – Région – CD13 – Communes – Logeurs sociaux

Coût et financement des études habitat :

- Barriol : 150 000 € HT dont ACCM 25 500 € (17%)
- Centre historique - Ferrages : 120 000 € HT dont ACCM 36 000 € (30%)
- Parc privé/copropriété : 80 000 € HT dont ACCM 24 000 € (30%)

▪ **Action 10 : veiller au bon entretien du parc social public (rénovation thermique en particulier) hors NPNRU**

Réaliser les travaux d'entretien et d'amélioration des logements visant en particulier à limiter les charges pour les locataires en place.

Maîtrise d'ouvrage : ACCM - bailleurs sociaux publics

Coût et financement : ACCM 300 000 € par an (300 logements), soit 1 800 000 € sur 6 ans

© L. Roux / Arles



Orientation 4 : répondre aux besoins de logements spécifiques

La Communauté d'agglomération ACCM se distingue d'une part par sa forte proportion de ménages en situation de précarité (21,9% des ménages vivent en dessous du seuil de pauvreté contre 18,1% à l'échelle du département) et d'autre part par l'hétérogénéité des publics qu'elle concentre. En complément des besoins liés à cette précarité croissante, d'autres interventions spécifiques sont à prévoir au regard du vieillissement de la population ou de la présence de ménages présentant des particularités propres : gens du voyage, travailleurs saisonniers agricoles et de l'économie touristique, population étudiante.

L'objectif à atteindre dans le cadre de ce 2^e PLH porte aussi sur la nécessaire prise en compte des obligations réglementaires relatives à l'accueil des gens du voyage et à l'hébergement d'urgence destiné aux ménages en grande difficulté.

Contenu des actions

■ Action 1 : mise en œuvre du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDGV)

- Sur le plan réglementaire : mise en place des aires d'accueil des gens du voyage sur Saint-Martin-de-Crau (1^{er} temps) et Tarascon (2^e temps), réalisation de l'aire de grand passage dans une démarche qui reste à approfondir ;
- Création de terrains familiaux notamment sur Arles pour les familles semi-sédentaires.

Maîtrise d'ouvrage : ACCM

Coût et financement

- Aire d'accueil de Saint-Martin-de-Crau : 1 050 000€ dont ACCM 550 000 €
- Aire d'accueil de Tarascon : 1 000 000 € dont ACCM 580 000 €
 - Aire de Grand Passage : 30 000€ ACCM (hors foncier)
 - Terrains familiaux : 24 000 € hors foncier

■ Action 2 : renforcer et adapter l'offre en hébergement d'urgence, logements d'insertion et logements adaptés

- Renforcer l'offre en hébergement d'urgence (familles en particulier) et en hébergement pérenne pour les publics fragilisés ;
- Offrir une réponse adaptée aux besoins des hommes isolés (jeunes et adultes) en rupture d'insertion sociale et professionnelle par le développement de baux glissants ;
- Conforter la réponse aux besoins des femmes victimes de violence ;
- Renforcer la fraction très sociale du parc public comme produit de sortie ;
- Renforcer la coordination entre les divers dispositifs / améliorer la connaissance des besoins.

© JL Maby / Aire d'accueil des gens du voyage d'Arles



Maîtrise d'ouvrage : communes – associations agréées – bailleurs sociaux

Coût et financement :

- Places d'urgence : ACCM 30 000€ par an (10 000€ par place créée), soit 180 000 € sur la durée du PLH (soit environ 18 places)
- Logements d'insertion type baux glissants : ACCM 5 000 € par an (2 logements, 2 500 € / logement), soit 30 000 € sur la durée du PLH (12 places)

■ Action 3 : favoriser la création d'une offre adaptée au vieillissement de la population et aux personnes à mobilité réduite

- Poursuivre et développer le dispositif d'aide aux travaux d'adaptation des logements (cadre Opah intercommunale),

- Développer dans la construction neuve la production de logements adaptés en rez-de-chaussée ou desservis par ascenseur en particulier dans le parc social public (cadre partenarial),
- Favoriser le développement d'une offre alternative pour les seniors, entre le maintien à domicile et l'admission en Ehpad, sur le territoire (maisons relais, Marpa ...),
- Assurer le suivi des projets de création d'établissements pour personnes âgées afin que ceux-ci correspondent aux besoins et capacités financières (loyers et charges) des ménages,
- Améliorer la connaissance de l'évolution des besoins en logements et en hébergements.

Maîtrise d'ouvrage : ACCM, communes, Département, ARS, bailleurs sociaux, Caisses de retraite, MDPH 13
Coût et financement : pas de coût direct

■ **Action 4 : étude du logement des saisonniers touristiques et des saisonniers agricoles**

Définition des besoins spécifiques (dont analyse du cas des retraités agricoles), qualification de l'offre actuelle, préconisations et programme d'actions.

Maîtrise d'ouvrage : ACCM
Coût et financement : ACCM étude du logement des saisonniers 35 000€ HT

■ **Action 5 : moderniser et développer l'offre locale en logement destinée à la population étudiante**

- Promouvoir la labellisation du parc privé diffus entre propriétaires et les instances publiques de l'enseignement supérieur,
- Développer les résidences étudiantes,
- Développer des solutions alternatives d'hébergement dont le logement intergénérationnel.

Maîtrise d'ouvrage : commune Arles – Etat (Crous)
Pas de coût direct



Orientation 5 : promouvoir la qualité urbaine et architecturale des opérations, le développement durable

La prise en compte des enjeux du développement durable concerne l'ensemble du PLH, c'est-à-dire à la fois dans les domaines de la production neuve de logements et de la requalification du parc existant.

Des actions ont déjà été conduites dans ce domaine à travers la valorisation et l'utilisation des ressources foncières dans le tissu urbain existant et la promotion des économies d'énergie sur l'ensemble des segments du parc immobilier (ancien et neuf, parc privé et social). Pour les prochaines années, ces actions seront à conforter, voire à amplifier sur la durée et en lien avec les autres documents stratégiques (Scot, PCAET, etc.)

D'autres thèmes sont à aborder à travers la nécessaire densification de l'habitat qui doit être accompagnée par la

promotion de nouvelles formes urbaines et d'habitat sur les prochaines années. La question de la prise en compte de la vulnérabilité du bâti aux risques hydrauliques va représenter un axe majeur de la prochaine politique de l'habitat sur un territoire très impacté par ces éléments naturels.

© L. Roux / Raphèle-Ies-Arles



Contenu des actions

■ Action 1 : optimiser et économiser les ressources foncières disponibles pour la construction et l'habitat

- Réorienter la production en logements sur le réinvestissement urbain (parc existant, dents creuses) et à cette fin mobiliser l'ensemble des outils réglementaires, opérationnels et financiers,
- Privilégier des formes d'habitat plus denses.

Maîtrise d'ouvrage : ACCM

Coût et financement : cf. orientations et actions précédentes

■ Action 2 : prendre en compte la vulnérabilité du bâti face aux risques d'inondations (démarche Reviter du Plan Rhône)

- Réalisation d'un diagnostic global multi-thématique (dont habitat),
- Définition dans un second temps des mesures d'accompagnement (et du respect des aspects réglementaires) des propriétaires afin de limiter la vulnérabilité des bâtiments : guichet unique d'information, diagnostics, aides aux travaux, etc.

Maîtrise d'ouvrage : ACCM

Coût et financement : ACCM étude diagnostic 100 000 € HT dont 20 000 € ACCM (20%)

■ Action 3 : continuer à améliorer la performance énergétique du parc immobilier, optimiser les gains énergétiques sur les publics les plus fragiles

- Pour la construction neuve, en complément de la réglementation thermique, prise en compte dans la conception des préoccupations climatiques locales,
- Sur le parc existant, soutien aux opérations d'amélioration de la performance énergétique (dont copropriétés et parc social),
- Pour les ménages les plus modestes, soutien aux travaux et optimisation des équipements installés par le conseil et l'accompagnement.

Maîtrise d'ouvrage : ACCM, Etat (Anru), Région, Département

Coût et financement : cf. orientations et actions précédentes

▪ **Action 4 : établir avec les opérateurs et les communes, un cahier de préconisations de l'habitat durable - Initier et valoriser les opérations exemplaires**

Réalisation d'un cadre référentiel définissant les aspects qualitatifs (mixité, densité, déplacements, adaptation changement climatique et risque hydraulique...) des futurs programmes immobiliers destinés aux opérateurs publics et privés.

Maîtrise d'ouvrage : ACCM - communes

Coût et financement : étude d'un cahier des préconisations architecturales et urbaines : ACCM 50 000 € HT

▪ **Action 5 : mieux répondre qualitativement à la forte demande en habitat individuel**

Promotion de nouvelles formes alternatives à l'habitat individuel dit intermédiaire par une série de leviers : aides aux concepteurs et maîtres d'ouvrage, sensibilisation du grand public, soutien aux programmes innovants.

Maîtrise d'ouvrage : aménageurs, constructeurs, promoteurs publics et privés
Pas de coût direct

Orientation 6 : piloter et animer la politique locale de l'habitat

Il s'agit :

- d'affirmer le pilotage communautaire du PLH et les choix politiques des élus,
- de se doter des moyens humains et techniques (dont l'observation du marché) nécessaires à la mise en œuvre des nouvelles priorités du 2^e PLH,
- d'informer, de mobiliser les acteurs locaux de l'habitat sur les priorités affirmées.

Contenu des actions

▪ **Action 1 : le pilotage et la coordination du programme**

- Mise en place des instances de pilotage et coordination du PLH (commission technique semestrielle, comité pilotage annuel),
- Mise en place des outils de communication et d'information (en lien avec l'observatoire).

Maîtrise d'ouvrage : ACCM
Pas de coût direct

▪ **Action 2 : mise en place de l'observatoire annuel de l'habitat (volet réglementaire)**

- Analyse et évolution de tous les segments du marché du logement (privé et social) et des évolutions en cours,
- Réalisation d'un tableau de bord communal des projets réalisés ou à venir, en lien avec les objectifs du PLH.

Maîtrise d'ouvrage : ACCM
Coût et financement : étude préfiguration 3 720 € - Observatoire annuel de l'habitat ACCM 40 000 € HT l'an, soit 240 000 € sur 6 ans

▪ **Action 3 : bilan et évaluation du Programme local de l'habitat (volet réglementaire)**

- Réalisation d'un bilan à mi-parcours et d'un bilan final.

Maîtrise d'ouvrage : ACCM
Coût et financement : 30 000€ sur la durée du PLH (2 bilans)

▪ **Action 4 : renforcer la collaboration agglomération – communes et porteurs de projets**

- Appui aux divers projets immobiliers
- Suivi des communes sur l'avancement du PLH (réunion annuelle – tableau de bord)

Maîtrise d'ouvrage : ACCM - communes





Arles Grau Comarque Montagnette

Communauté d'agglomération ACCM
5 rue Yvan Audouard - BP 30228 - 13637 ARLES cedex
Tél. 04 86 52 60 00
lepresident@agglo-accm.fr
www.agglo-accm.fr ■ www.facebook.com/page.accm

Partenaires du Programme local de l'habitat 2017-2022 :



Région



Provence-Alpes-Côte d'Azur

