

CODRA 

Septembre 2009



P.L.H. Agglopoie Provence

2010-2015

Les orientations stratégiques et le programme des actions

Arrêté en Conseil Communautaire du 30 Mars 2009

Sommaire

1.	Préambule : une politique de l'habitat pour AgglopoLe Provence	3
1.1.	Rappel de la situation de l'habitat dans le territoire.....	5
1.2.	Dynamiques territoriales et de l'habitat	9
1.3.	Les enjeux et les orientations d'une politique locale de l'habitat.....	10
1.4.	Le contexte de mise en œuvre de cette politique locale de l'habitat	11
	L'ÉVALUATION QUANTITATIVE, QUALITATIVE ET TERRITORIALISÉE DES BESOINS EN LOGEMENTS	13
1.	Evaluation quantitative	15
1.1.	Rappel de la méthode	15
1.2.	Trois hypothèses de cadrage	17
2.	Définition de la nature des produits	25
2.1.	Réflexion à partir de la nature des besoins	26
2.2.	Traduction en nombre de logements et commentaires	31
3.	Vers une territorialisation des objectifs	33
3.1.	Objectifs du PLH et potentiels d'urbanisation sur la communauté d'agglomération.....	33
3.2.	Introduction aux monographies des communes.....	36
	L'ÉNONCÉ DES PRINCIPES ET DES ORIENTATIONS POUR L'ACTION	107
1.	Synthèse des propositions territoriales.....	109
1.1.	Projets et objectifs généraux du PLH	109
1.2.	La territorialisation des objectifs du PLH et l'évolution à terme du parc locatif social	110
2.	Les orientations thématiques pour l'action	113
2.1.	Créer les conditions de réussite des objectifs du PLH	113
2.2.	Veiller au niveau de confort des logements existants	114
2.3.	Cibler l'action sur un certain nombre de clientèles spécifiques	115
2.4.	Organiser le suivi de la politique : une nécessité pour la faire exister.....	118
	LES FICHES ACTIONS.....	119

1. Préambule : une politique de l'habitat pour AgglopoLe Provence

Le Programme Local de l'Habitat d'AgglopoLe Provence s'établit à partir d'une analyse de la situation de l'habitat à l'échelle de la communauté et des spécificités de chaque commune la composant.

La communauté d'agglomération AgglopoLe Provence réunit plus de 130 000 habitants répartis sur 17 communes, parfois urbaines comme Salon-de-Provence ou Berre l'Etang ou plus petites voire très rurales. Dans un rayon plus ou moins large, les communes proposent une gamme étendue de services et de commerces aux habitants.

L'offre en logements se structure aujourd'hui majoritairement autour de l'accession à la propriété. Le marché de l'immobilier privé est très dynamique mais en décalage avec les besoins des ménages locaux. Cette offre intéresse surtout des ménages extérieurs, de la métropole marseillaise ou aixoise. Les communes rurales, quelque soit leur taille, sont confrontées à des demandes croissantes qui impliquent une réflexion en matière de choix de développement et d'aménagement.

Du fait de leur histoire, les villes de Salon de Provence et de Berre l'Etang comportent une part importante de locatif aidé. Ailleurs, l'offre se développe mais les efforts doivent encore être poursuivis en ce sens pour répondre aux besoins des ménages du territoire qui peinent à se loger. Le locatif privé répond à une partie de ces besoins et présente l'avantage d'être largement réparti sur le territoire. Néanmoins, son état est variable.

D'une manière générale, un travail peut encore être mené sur le bâti existant : si une partie du patrimoine connaît une amélioration « naturelle » du fait des nombreuses mutations dans le privé, il reste des gisements potentiels de logements inconfortables et/ou vacants qui nécessiteraient des interventions coordonnées.

C'est dans ce contexte global qu'est établi le Programme des actions présenté dans ce second document. Il constitue la feuille de route de la politique locale de l'habitat pour la collectivité et ses partenaires. Il se présente de la façon suivante :

- un cadrage des volumes de logements que les communes ont à accueillir, selon différentes hypothèses,
- une déclinaison selon la nature des logements à mettre en place en fonction des besoins, sur la base de l'hypothèse « recadrée »,
- des orientations territoriales telles qu'elles sont aujourd'hui connues pour aller vers une territorialisation de la production par communes, selon leur profil différencié,
- des outils et moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés.

L'enjeu de ce Programme Local de l'Habitat est de définir les meilleures conditions pour accompagner et maîtriser le développement de la communauté et des communes, qui doit être partagé et équilibré sur le territoire.

1.1. Rappel de la situation de l'habitat dans le territoire

Le contexte socio-économique de l'habitat

- UN REEL DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE

Agglopoles Provence connaît **une forte croissance de la population** qui semble toutefois légèrement se tasser (de 1,30% par an dans les années 80 à 1% durant les années 2000). Cette croissance est en partie liée à l'arrivée de nouveaux ménages avec enfants, actifs pour la plupart. La population de l'agglomération est jeune (26% de moins de 20 ans), ce qui implique des besoins de décohabitation importants.

Le territoire bénéficie d'une dynamique économique locale forte : 70% des emplois sont occupés par des actifs résidents. Agglopoles est également attractive pour les actifs extérieurs : 11 500 résidents travaillent hors du territoire, 18 000 extérieurs viennent y travailler.

Les revenus sont relativement modestes, autour de 16 500 K€ (dans la moyenne départementale mais inférieur au niveau national). On constate des disparités fortes avec des ménages plus fragiles à Berre l'Etang, Charleval ou Sénas (moins de 15 K€). Par ailleurs, **67% des ménages sont éligibles au logement social standard (PLUS)**.

- QUELLE OFFRE EN LOGEMENT POUR REpondre AUX BESOINS DES MENAGES, DANS LEUR DIVERSITE ?

Le rythme de construction s'élève à **750 logements neufs par an, avec un pic à 1 250 logements commencés en 2006**. Il est supérieur au rythme enregistré dans les années 1990 (568 logements par an). Cette construction se fait essentiellement en individuel, dont plus de la moitié en "individuel pur", ce qui pose question en terme d'aménagement du territoire et de développement durable.

Les ménages sont attachés à l'accession en individuel mais la hausse du droit à bâtir rend le montage des projets difficile. Avec des terrains à 180K€ au minimum, **il faut compter environ 280K€ pour un projet de construction neuve** et de 200 à 250 K€ pour du "clé en main". Une accession dans l'ancien se situe dans les mêmes gammes de prix : il faut compter 242 K€ pour une maison en 2005 et les prix grimpent de 10% par an !

En collectif, en revanche, le marché de l'ancien reste concurrentiel : 2000€/m² environ contre au moins 3000€/m² en neuf, mais les prix augmentent encore plus fortement (+14% par an). Ce marché continue toutefois de permettre aux jeunes ménages et aux retraités du territoire de devenir propriétaires. L'analyse de l'origine des acquéreurs en témoignent : 59% des acheteurs sont originaires d'Agglopoles Provence (contre 46% pour les maisons), 17% ont moins de 30 ans et 14% ont plus de 60 ans.

L'offre locative privée, représente 26% du parc de logement et est bien implantée dans toutes les communes. Toutefois les loyers sont élevés (minimum 800€ pour une maison de 4 pièces et 500€ pour un appartement de 3 pièces). En réalité les prix varient fortement d'une commune à l'autre et en fonction du produit proposé, dans des situations de confort variables. Une offre en collectif neuve, de standing se développe également de manière forte, stimulée par la défiscalisation. Elle est chère (600€ pour un T2 à Salon) mais semble encore trouver preneur.

Avec plus de 6 940 logements (SRU 2007), le parc social, fortement concentré sur Salon de Provence et Berre l'Etang, représente environ 13% de l'offre de logements d'Agglopoles. Les indicateurs de fonctionnement témoignent de la forte tension sur ce marché qui s'est peu développé ces dernières années. La demande est importante (près de 2 700 demandeurs) et fortement liée aux besoins de décohabitation des jeunes (21% des demandeurs ont moins de 30 ans) et des familles monoparentales (21%).

Sur un territoire où la propriété individuelle est dominante dans la plupart des communes, les villes de Salon de Provence et Berre l'Etang, font figure d'exception avec une mixité accrue, tant des formes urbaines que des statuts d'occupation.

Il existe encore quelques poches d'inconfort et de vacance : 4% des résidences principales sont en mauvais état et la vacance s'élève à 8%. **Des potentiels d'amélioration sont donc encore indetifiables** malgré les remises à niveau effectuées par le mouvement du marché privé.

Les différents segments de marché

• UN MARCHÉ DE L'HABITAT CONTRASTE SUR LE TERRITOIRE

Le territoire est vaste, les communes de taille très variable, si la diversité de l'habitat s'observe aujourd'hui sur la globalité d'AgglopoLe Provence, ce n'est pas le cas à l'échelle des communes. Les situations de pression ne s'exercent pas de la même façon selon le profil de communes, il y a des segments complètement absents dans les communes les plus rurales, des pressions plus fortes en cœur d'agglomération et en communes périurbaines.

• LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER PRIVE SE PORTE BIEN

En accession comme en locatif, qu'il s'agisse de collectif ou d'individuel, le marché privé est très productif. L'offre est abondante et des promoteurs de tous horizons s'intéressent au territoire... et y voient de réels potentiels que ne démentent pas les rythmes de commercialisation. Il n'y a pas de stocks, l'offre et la demande se rencontrent. Le bémol vient du fait que la demande n'est pas locale : ces programmes sortent à des prix élevés, en décalages significatifs par rapport aux capacités des ménages locaux. Mais les promoteurs ne s'inquiètent pas de savoir à qui ils vendent du moment qu'ils vendent. Le besoin en logements sur la métropole marseillaise est tel que jusqu'à présent, tous les logements mis en marché trouvent un acheteur ou un locataire.

• L'ACCESSION A LA PROPRIETE CONSTITUE LE SEGMENT DE MARCHÉ LE PLUS ETOFFE MAIS SON ADEQUATION A LA DEMANDE N'EST PLUS ASSUREE DANS UNE MAJORITE DE CAS

Sans parler de l'accession sociale réglementée que les opérateurs des Bouches-du-Rhône commencent tout juste à inscrire dans leurs programmations et qui bien sûr, sur AgglopoLe Provence serait susceptible de répondre à une demande locale, l'accession intermédiaire est fortement menacée eu égard à ses prix. La demande est très supérieure à l'offre. La montée des prix exclut de l'accession sur le territoire environ 90% des ménages du territoire, sauf à disposer d'un apport personnel conséquent ou de se contenter d'une première acquisition en collectif. Seul le développement d'une offre à prix maîtrisé, avec un travail sur les densités, le foncier et les formes urbaines permettra de dépasser cet écueil aux parcours résidentiels des ménages locaux.

• LA TENSION SUR LE LOCATIF SOCIAL S'ACCENTUE AVEC L'INSUFFISANCE DU DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE

En individuel, comme en collectif, le locatif social déjà mal réparti, est surtout insuffisamment présent. Dans une agglomération de 130 000 habitants, une part de 13% de logements sociaux est clairement insuffisante. Le nombre des demandeurs issus du territoire augmente sans cesse, l'impossibilité des ménages à trouver un logement à leur mesure les orientent nécessairement vers le social. Par ailleurs, les

évolutions liées aux divorces et séparations, la jeunesse de la population contribuent à augmenter cette pression de la demande.

Ainsi, on recense environ 2 700 demandes nouvelles alors que les mouvements dans le parc sont à leurs plus bas niveaux (autour de 6%, deux fois moins que la moyenne nationale). Cette insuffisance pourrait devenir un handicap pour le territoire ou, dit positivement, les développements d'une offre adaptée aux actifs pourraient devenir un argument du territoire dans le contexte métropolitain tout autant déficitaire.

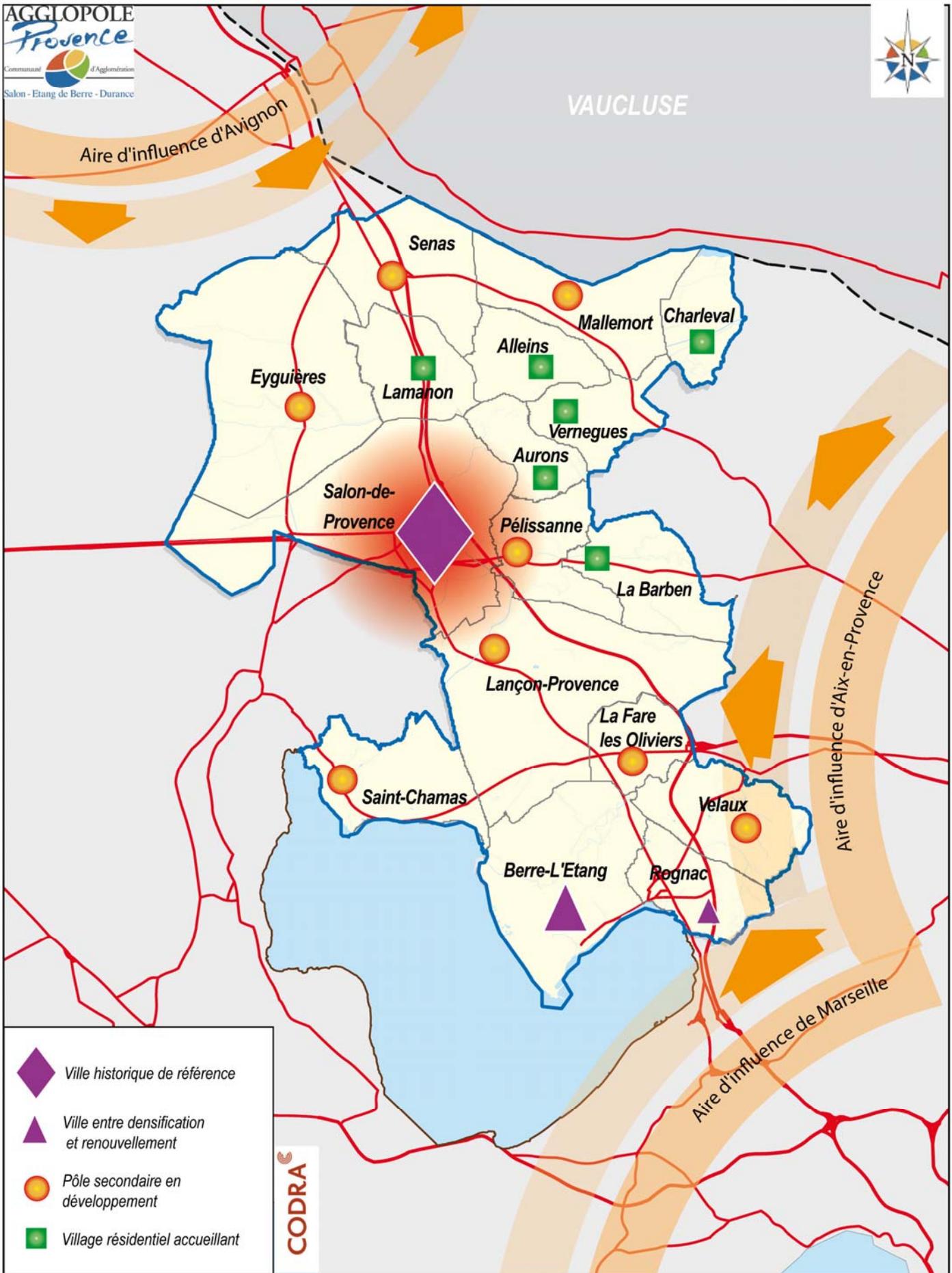
Publics et parcours résidentiels

D'une manière générale, on note que la situation actuelle est plutôt défavorable à l'exercice de la plupart des parcours résidentiels des ménages dont les ressources sont contraintes : faibles et moyennes.

- **Le parc locatif social est inaccessible** pour toutes les catégories de ménages, des jeunes aux personnes âgées, en couple ou non, avec ou sans enfants Les productions récentes sont faibles quantitativement et se répartissent entre PLUS et PLS qui sont produits soit par des promoteurs privés à la demande de certaines communes, soit par des bailleurs sociaux. Les loyers sont alors dans la fourchette haute, décalés des revenus des ménages du territoire,
- **Le locatif intermédiaire se développe sous l'effet des régimes de défiscalisation.** Mais il est difficilement abordable, les loyers sont fixés, en début de location au moins, au maximum autorisé. Le reste du parc privé est assez hétérogène : pourtant il concerne tous les ménages qui trouvent ainsi une réponse même insatisfaisante qualitativement. Il convient aussi de noter que des marchands de sommeil existent, et que, par nécessité, des solutions durables sont trouvées par exemple dans certaines résidences touristiques sans chauffage,
- **Les produits en accession à la propriété abordables pour des ménages aux revenus modestes à moyens sont absents sur le territoire.** La place du Prêt à taux zéro, seule formule à l'heure actuelle, tend à diminuer : les prix sont incompatibles avec les ressources de la très grande majorité des ménages locaux. Les produits pourtant nombreux à être proposés par les promoteurs privés satisfont des besoins externes au territoire. Sur le marché de l'ancien, les locaux se positionnent sur les appartements davantage que sur les maisons devenues, elles aussi, inabordable pour les ménages. Pourtant, la demande locale se porte comme ailleurs vers l'accession en individuel, elle est cependant concurrencée par les besoins de logements des ménages de la métropole marseillaise,
- Dans ce contexte, les besoins de jeunes ménages, très nombreux, ne sont pas pris en compte : l'accès au locatif privé est coûteux et le parc social ne répond pas aux besoins. La décohabitation des jeunes est un besoin majeur, auquel AgglopoLe Provence devra répondre, même à population constante,
- L'offre neuve en collectif se développe de façon importante dans de nombreuses communes. Si elle permet de détendre quelque peu le marché locatif, en tant que produit d'accession, elle n'est pas à la portée des ménages locaux (jeunes ménages qui voudraient repousser dans le temps l'accession individuelle ou ménages âgés désireux de se rapprocher du centre-ville). De fait, elle va contribuer de fait à un « appel » vers la métropole marseillaise,
- On note, en revanche, un certain équilibre dans la réponse à des besoins spécifiques, jeunes ou personnes âgées : des structures existent visiblement en nombre adéquat.

LES DYNAMIQUES DE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

Programme Local de l'Habitat d'Agglopoles Provence - 2007



-  Ville historique de référence
-  Ville entre densification et renouvellement
-  Pôle secondaire en développement
-  Village résidentiel accueillant

CODRA

1.2. Dynamiques territoriales et de l'habitat

La structure territoriale d'AgglopoLe Provence, aujourd'hui, n'est pas sans interpeller quant à ses perspectives d'évolution.

Son territoire est situé au cœur d'un réseau urbain dense, sous influence des pôles métropolitains : les agglomérations d'Aix-en-Provence et de Marseille dans le département, et dans une moindre mesure au nord, de celle d'Avignon qui se « répand » aussi bien à l'est qu'au sud. Le territoire connaît ainsi un renforcement de la pression de la demande de logements, déjà importante du fait de ses 130 000 habitants.

Il faut avoir à l'esprit l'importance du poids démographique de la communauté (130 000 habitants). Les structures communales doivent permettre d'envisager des solidarités intercommunales et des développements diversifiés de l'habitat. Toutefois, il conviendra d'intégrer leurs caractéristiques pour déployer une politique adaptée à chaque contexte.

Tout le territoire est soumis à une pression immobilière mais toutes les communes n'ont pas les mêmes capacités à répondre et même à contenir cette pression. C'est l'enjeu du PLH que de définir les contributions du local au global, partant de l'identification de quelques logiques territoriales qui guideront les orientations (1) :

- **Salon-de-Provence**, ville d'histoire, est la référence pour cette partie de la Provence. Sa croissance devrait se confirmer avec encore des potentiels d'aménagement, ce qui est plutôt rare pour une ville centre dont les besoins de développement doivent souvent s'appuyer sur le périurbain. Elle présente une gamme large de logements et notamment du logement locatif social dans une proportion moyenne de référence (les 21%). L'enjeu pour la ville est d'asseoir son développement de l'habitat dans une logique d'équilibre et de diversité.
- **Berre l'Etang et Rognac** ont en commun d'être des villes importantes, avec une histoire économique forte et des perspectives d'aménagement contraintes de manière multiple : elles doivent se placer dans une logique située entre densification et renouvellement. Pourtant, avec plus de 10 000 habitants chacune, elles connaissent des besoins de logements liés aux évolutions résidentielles des ménages en place. La diversité de l'habitat est acquise de longue date à Berre l'Etang, elle doit se faire au mieux de ses capacités réduites à Rognac.
- **Huit pôles structurants du territoire**. Avec chacun plus de 5000 habitants, ils se caractérisent par des avantages de services, de commerces, d'accessibilité, d'offre de logements : **Eyguières, Lançon de Provence, La Fare les Oliviers, Mallemort, Pélissanne, Saint-Chamas, Sénas et Velaux**. Bien équipées, ces communes se développent et deviennent des petites villes très attractives. En revanche, autour des cœurs anciens de ces communes, l'habitat s'est développé classiquement sous la forme du pavillonnaire et n'a pas contribué à une diversité de l'offre de logements. Or, au-delà de l'application de la loi SRU, l'évolution urbaine de ces communes génèrent l'expression de nouveaux besoins pour les jeunes, les personnes âgées, les ménages monoparentaux.
- **Des villages résidentiels** : d'ambiance encore très rurale, ces six bourgs ne sont pas dénués de services et commerces pour la plupart et leur développement, quoi que modéré, offre une possibilité d'accueil résidentiel à comptabiliser dans l'agglomération. Certains, comme **Charleval** ou **Alleins** disposent déjà de logements locatifs sociaux. **Vernègues, Aurons, Lamanon** et même **La Barben**, peuvent également favoriser une certaine mixité de l'habitat qui répondra sans aucun doute à une demande du territoire (communal ou intercommunal).

(1) Toutefois, la territorialisation des objectifs s'appuiera sur une classification légèrement différente, prenant en compte les obligations communales liées à la loi SRU (pour Pélissanne et Rognac).

1.3. Les enjeux et les orientations d'une politique locale de l'habitat

Comparé à d'autres régions attractives, le terme de crise du logement n'est pas adapté pour décrire le paradoxe qu'il y a à tant construire sans répondre aux besoins des habitants. L'ensemble des analyses et diagnostics établis dans ce premier document montre cette distorsion.

Cette évolution fulgurante que les élus datent de 2000, doit désormais être canalisée dans une politique de l'habitat communautaire et volontariste, à partir des quatre enjeux majeurs suivants :

- ① **Se positionner dans le contexte de la métropole marseillaise.** Agglopoles Provence n'est pas la seule agglomération à être confrontée à cette crise grave du logement, le phénomène est très étendu, au point qu'il commence à mettre en péril l'attractivité économique de la région tout entière. Il faut anticiper sur les besoins à venir, en recherchant de nouveaux équilibres entre l'arrivée d'actifs, nouveaux résidents du territoire et une offre de parcours complets pour les ménages locaux ... : où mettre le curseur ?
- ② **Ecrire une feuille de route communautaire et solidaire qui mette au centre des préoccupations de développer l'habitat pour répondre aux besoins des ménages et du territoire.** C'est l'objet même du PLH mais il est essentiel que l'engagement des communes dans ce projet intercommunal fondamental se fasse en conscience des besoins tant des ménages en place que ceux résultant des perspectives de développement économique du territoire.
- ③ **Mettre la question du foncier et de l'aménagement du territoire au cœur des préoccupations ...** Jusqu'à présent, les développements urbains ont été orchestrés par les dispositions des POS puis des PLU. Rares sont les opérations d'aménagement pilotées par des processus opérationnels plus élaborés comme les ZAC, qui seuls permettent de maîtriser la diversité et la qualité de l'urbanisation. La mise en œuvre d'objectifs de mixité, de développement durable passe par la maîtrise des outils opérationnels adaptés aux différents contextes urbains des communes de l'agglomération.
- ④ **Se fonder sur un partenariat actif** entre tous les acteurs de l'habitat : la dynamique de connaissance doit se poursuivre vers un partage des enjeux et des actions sur l'ensemble du territoire. Solidarités et mixité doivent être au cœur des orientations de cette politique.

1.4. Le contexte de mise en œuvre de cette politique locale de l'habitat

La loi portant Engagement National pour le Logement (ENL)

La loi « Engagement National pour le Logement » (1) a été votée le 30 juin 2006. Elle s'articule autour de 4 thèmes qui se déclinent en 112 mesures :

- Aider les collectivités à construire
- Augmenter l'offre de logements à loyer maîtrisé
- Favoriser l'accès à la propriété des ménages modestes
- Renforcer l'accès de tous à un logement confortable

1. Aider les collectivités à construire

- Majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties et partage de la plus value à l'initiative des communes.
- Remboursement aux collectivités dès la 1ère année de l'exonération de la TFPB dont bénéficient les logements sociaux PLUS et PLAI pour favoriser la construction sociale.
- Possibilité pour les collectivités de créer à titre expérimental pour trois ans des sociétés publiques locales d'aménagement pour accroître la production de terrains à bâtir.
- Accélération des procédures de cession des terrains de l'Etat pour la réalisation de logements.
- Faculté d'aménager les plans locaux d'urbanisme (PLU) pour favoriser la production de logements. Avec entre autre les mesures suivantes :
 - Majoration de 50% des COS pour des constructions avec au moins 50% de logements sociaux
 - Secteurs réservés dans les PLU pour de la construction avec un pourcentage minimum de logements sociaux ou intermédiaires
- Maintien des objectifs de construction de logements sociaux dans les communes n'atteignant pas le seuil des 20 % obligatoires, avec la création d'une commission nationale indépendante pour évaluer les difficultés objectives de réalisation.

2. Augmenter l'offre de logements à loyers maîtrisés

- **Création du « Borloo populaire »** dans le neuf et du « Borloo dans l'ancien » (conventionnement ANAH sans travaux) pour développer le parc locatif privé à loyers intermédiaires.
- **Déduction fiscale forfaitaire de 30% pour les logements vacants remis sur le marché avant fin 2007.**
- **Possibilité pour les communes d'appliquer la taxe d'habitation aux immeubles vacants depuis plus de 5 ans**, (hors les 8 agglomérations à marché tendu où s'applique la taxe actuelle sur les logements vacants).
- **Modernisation et élargissement des compétences des organismes HLM** (vers des Organismes Publics de l'Habitat 2009)

3. Favoriser l'accès sociale à la propriété pour les ménages modestes

- **TVA à 5,5%** pour l'accès sociale dans le neuf dans les quartiers en rénovation urbaine, pour développer notamment les projets de **maisons à 100 000 euros**.

(1) Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 parue au JO n° 163 du 16 juillet 2006

- **Majoration du prêt à 0% pouvant atteindre 15 000 euros** pour les ménages situés dans les plafonds du logement social (PLUS). 20 000 ménages en plus concernés chaque année à partir du 1er janvier 2007.
- **Réforme des Sociétés Anonymes de Crédit Immobilier** pour amplifier leurs missions, **au service de l'accession sociale à la propriété.**

4. Renforcer l'accès de tous à un logement confortable

- Amélioration des mécanismes d'attribution de logements sociaux en faveur des ménages fragiles.
- Réforme du « supplément de loyer de solidarité » (surloyer pour les ménages dépassant les plafonds) dans le parc social afin d'inciter à la mobilité.
- Interdiction des coupures (eau, électricité, gaz) pendant la période d'hiver pour les ménages en difficulté.
- Renforcement des moyens de lutte contre les logements non décents et l'habitat indigne (expérimentation de la déclaration préalable pour les nouvelles mises en location dans les immeubles vétustes et ratification de l'ordonnance sur la lutte contre l'habitat indigne)
- TVA à 5,5% appliquée aux réseaux de chauffage urbain



La loi sur le Droit Au Logement Opposable du 5 mars 2007

Le droit au logement est inscrit dans la loi depuis plus de 20 ans, mais les situations de « mal logement » et d'absence de logement persistent, voire s'aggravent. C'est dans ce contexte que la loi DALO du 5 mars 2007 a institué le droit au logement opposable, fixant à l'Etat une obligation de résultats et non plus seulement de moyens.

Cette loi désigne donc l'Etat comme garant du droit au logement. Sa mise en œuvre s'appuie sur plusieurs dispositions :

- le recours amiable (devant une commission de médiation départementale) et en cas d'échec la possibilité d'un recours contentieux (devant une juridiction administrative) pour :
 - les demandeurs prioritaires (personnes sans logement, menacées d'expulsion sans relogement, hébergés temporairement, etc.) au 1er décembre 2008
 - tous les demandeurs de logement social qui n'ont pas reçu de réponse à leur demande après un délai anormalement long à partir du 1er janvier 2012.
- la reconnaissance aux personnes accueillies dans un hébergement d'urgence, avec le droit d'y rester jusqu'à ce qu'il leur soit proposé une place en hébergement stable ou un logement adapté à leur situation
- le développement de l'offre d'hébergement :
 - construire 591 000 logements sociaux sur la période 2005-2009 (+ 91 000 par rapport aux objectifs du plan de cohésion sociale), pour rééquilibrer l'offre au profit des logements « très sociaux »,
 - transformer 10 500 places d'hébergement d'urgence en places d'hébergement de stabilisation ou places de centres d'hébergement et de réinsertion sociale.
 - renforcer les obligations fixées aux communes et groupements intercommunaux en matière de création de places d'hébergement d'urgence,
 - étendre de l'obligation de 20% de logements sociaux, représentant quelque 250 communes de plus.

Dans l'esprit de loi DALO, le Plan d'Action Renforcé pour les Sans-Abris (P.A.R.S.A) stipule que *"toute personne accueillie dans un centre d'hébergement d'urgence devra se voir proposer, en fonction de sa situation, une solution pérenne, adaptée et accompagnée si nécessaire dans un parc public social, dans le parc privé conventionné, dans un C.H.R.S. (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale), un C.A.D.A. (Centre d'Accueil pour les Demandeurs d'Asile), un LogiRelais, une maison relais ou un hébergement de stabilisation".* (cf. relevé des décisions du 8 janvier 2007).

L'évaluation quantitative, qualitative et territorialisée des besoins en logements

1. Evaluation quantitative

1.1. Rappel de la méthode

Au préalable, il faut souligner que **cette évaluation s'entend tous types de logements confondus** : logements nouveaux en accession, en locatif, en individuel, en collectif, issus de la réhabilitation d'un parc précédemment vacant ... elle mesure le **besoin global de logements**.

La méthode utilisée est simplifiée, et ne s'appuie que sur de grandes composantes. En matière de prospective, il est désormais admis que l'exercice vise à définir des ordres de grandeur, évalués à partir d'hypothèses partagées qui permettent de fixer un objectif.

Les calculs sont réalisés à l'horizon 2014, soit des objectifs à 6 ans à compter de 2009. Les résultats sont néanmoins **exprimés en besoins annuels** et concernent tous les segments de marché. Les objectifs correspondent bien aux logements **nouveaux** (neufs, mais aussi issus des remises en marché de logements).

Cet exercice d'évaluation, montre la variation des besoins de construction en fonction des indicateurs sociodémographiques choisis. En réalité, il s'agit d'une interaction. En effet, le niveau de construction effectif, a lui-même une influence sur l'évolution des indicateurs, notamment de croissance démographique.

Ce qui fait le « résultat » démographique provient tout autant de l'attractivité du territoire que de la politique mise en œuvre (notamment via la programmation de logements) par les collectivités : si une commune décide de geler toutes ses opérations d'aménagement, on constatera effectivement au bout de 6 ans, que la population n'a pas connu un rythme de croissance important. A l'inverse, il n'est pas automatique qu'une offre supérieure aux besoins du territoire induise une progression démographique à la hauteur ... il faut que les nouveaux logements rencontrent une demande.

Les besoins annuels en logements se mesurent en totalisant trois composantes :

Les besoins des ménages en résidences principales

C'est le résultat de l'accroissement démographique et concomitamment, de l'évolution des structures familiales, (dessalement des ménages : réduction du nombre de personnes par ménage). Ce besoin s'exprime par la différence entre le nombre de résidences principales en 2014 et en 2005 (1) (divisée par 9 ans pour obtenir les besoins annuels). Le nombre de résidences principales en 2014 est calculé sur la base d'un ménage par résidence principale (*nb résidences principales = nb de ménages = population / taille des ménages*)

$$\text{besoins annuels en résidences principales} = \frac{\text{population théorique 2014}}{\text{taille ménages théorique 2014}} - \text{RP 2005} \quad / \quad 9 \text{ ans}$$

(1) Dernière année pour laquelle une source statistique homogène existe (Filocom)

Ce nombre total de besoins en résidences principales couvre en réalité deux catégories de besoins :

→ **les besoins annuels liés au desserrement des ménages** : c'est-à-dire, à population constante (*population de 2005*), le nombre de résidences principales supplémentaires nécessaire pour la décohabitation (liée à une taille des ménages plus faible en 2014)

$$\text{besoins pour le desserrement} = \frac{\text{population 2005}}{\text{taille ménages théorique 2014}} - \text{RP 2005} \quad / \quad 9 \text{ ans}$$

Identifier cette partie de la programmation est important pour prendre conscience des besoins de la population en place, c'est une partie du « point mort ».

→ **les besoins annuels liés à la croissance démographique** : ils s'obtiennent par différence
besoins pour la croissance démo = besoins annuels en résidences principales - besoins pour le desserrement

Les besoins du parc

C'est-à-dire les **besoins liés au renouvellement** du parc ancien notamment dans le cadre de projets de renouvellement urbain. Ce besoin s'exprime par la formule suivante :

$$\text{besoins pour le renouvellement} = \text{RP 2005} \times \text{taux annuel de renouvellement estimé}$$

Remarque :

Les données utilisées proviennent des bases Filocom de 2001 et 2005 :

- *Nombre total de logements*
- *Nombre de résidences principales*
- *Nombre de logements vacants*
- *Nombre de résidences secondaires*
- *Population des résidences principales*

1.2. Trois hypothèses de cadrage

- **une hypothèse « tendancielle »** calée sur les rythmes observés entre 2001 et 2005 avec quelques ajustements :
 - une croissance démographique fixée à 1% par an, c'est le taux d'évolution constaté depuis 1999. On rappelle que les données Filocom conduisaient à une estimation de la croissance de 1,90% jugée surestimée par rapport aux données actualisées de l'INSEE.
 - un desserrement des ménages plutôt modéré (de -0,38% par an tel qu'estimé avec Filocom) qui semble indiquer que les besoins de desserrement ne sont pas totalement satisfaits.
 - un taux de renouvellement nul. En réalité il était négatif sur la période 2001-2005 mais l'on sait que des besoins de renouvellement existent sur l'agglomération.

Ce scénario met en évidence les besoins liés au modèle de développement que le territoire connaît actuellement. Cependant, le diagnostic a déjà pointé des dysfonctionnements : réponse insuffisante en termes de besoins liés au desserrement des ménages, très forte pression sur le parc existant (avec un taux de renouvellement négatif)... Un recadrage pour une réponse plus proche des besoins locaux semble donc nécessaire.

- **une hypothèse du « point mort »** qui suppose un maintien de la population en place (taux de croissance nul). Dans cette hypothèse, seuls les besoins endogènes liés au desserrement des ménages et au renouvellement de parc sont pris en compte. Les taux de diminution de la taille des ménages et de renouvellement sont ceux communément admis pour une réponse satisfaisante à ces besoins.

Il s'agit du calcul des besoins en logements à minima pour que la communauté maintienne son nombre d'habitants. Il s'agit du nombre « plancher » de logements à produire chaque année.

- **une hypothèse « du choix »** qui met l'accent sur les besoins du territoire tout en continuant d'accueillir de nouveaux ménages.

Comme dans l'hypothèse du point mort, on cherche à satisfaire en priorité les besoins de desserrement (avec un taux de -0,60% par an pour la variation de la taille des ménages)

Le taux de renouvellement est légèrement revu à la hausse pour prendre en compte notamment les opérations à l'œuvre sur le centre ville de Salon-de-Provence

Sur le plan démographique, on vise une poursuite de la croissance enregistrée ces dernières années (soit 1% par an).

Petite précision quant aux résultats chiffrés :

Les chiffres indiqués dans les formules ci-après sont des valeurs arrondies.

Les résultats affichés peuvent donc légèrement diverger du calcul tel qu'il est présenté.

Hypothèse « tendancielle » :
maintien des rythmes observés entre 2001 et 2005
(avec une croissance annuelle de 1% et un renouvellement nul)

Cette hypothèse présuppose, sur la période 2005-2014, un maintien des rythmes et des tendances enregistrés sur le territoire au cours de la période 2001-2005 : la taille des ménages diminue au même rythme, la réserve pour la fluidité du parc est estimée à partir de la part des logements vacants et résidences secondaires (10,4%) et surtout, le territoire continue de se situer à un rythme de croissance de 1% par an. Le taux de renouvellement, négatif sur la période 2001-2005, est bloqué à 0%.

• **LES BESOINS EN RESIDENCES PRINCIPALES LIES A L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE**

Agglopoles Provence continue de gagner des habitants au rythme de 1% par an :

→ population 2014 = (population 2005 x 1,01)⁹ = (130 467 x 1,01)⁹ = 142 690 habitants

La taille des ménages diminuait de 0,38% par an sur la dernière période. On considère que cette diminution se poursuit jusqu'en 2014 :

→ 2,50 personnes par ménage en 2014

Ainsi, les besoins annuels liés à l'évolution démographique sont pour 2014 :

$$\text{besoins annuels en résidences principales} = \frac{\text{population théorique 2014}}{\text{taille ménages théorique 2014}} - \text{RP 2005} \quad / \quad 9 \text{ ans}$$

$$\frac{\frac{142\,690}{2,50} - 50\,423}{9 \text{ ans}} = 739 \text{ logements par an}$$

Ce chiffre représente la somme des besoins liés au desserrement et de ceux liés à la croissance démographique. **Les besoins strictement liés au desserrement des ménages représentent 195 logements par an** (contre 544 pour la croissance démographique). Ce déséquilibre indique que l'on privilégie l'accueil de nouveaux ménages à la réponse aux besoins de desserrement.

• **LES RESERVES POUR LA FLUIDITE DU PARC**

La réserve pour la fluidité du parc peut être estimée par rapport à la part des logements vacants et résidences secondaires, soit 10,4%

A l'échéance 2014 : 739 x 10,4% = 77 logements par an

• **LES BESOINS EN RENOUVELLEMENT**

Le taux de renouvellement sur la période 2001-2005 était négatif. Dans cette hypothèse, on le considère nul.

$$\text{besoins pour le renouvellement} = \text{RP 2005} \times \text{taux annuel de renouvellement estimé}$$

Ce sont ainsi : 50 423 x 0, % = 0. Aucun logement n'est considéré au titre du renouvellement.

*Synthèse hypothèse « tendancielle »**Besoins annuels – horizon 2014*

Besoins liés à l'évolution démographique (<i>hors desserrement</i>)	544
Besoins liés au desserrement des ménages	195
Réserve pour la fluidité du parc	77
Besoins liés au renouvellement du parc	0
TOTAL	816

Hypothèse du « Point Mort » : *a minima pour maintenir la population en place*

Cette hypothèse calcule le besoin minimum de production de logements pour que les besoins des ménages et du parc soient couverts. Ainsi la population en 2014 est la même qu'en 2005 soit 130 467 habitants. Pour les autres indicateurs, elle se base sur des taux usuels qui doivent permettre de couvrir effectivement le besoin. En effet, les taux résultant de Filocom n'étaient pas adaptés : la diminution de la taille des ménages est trop modérée pour répondre aux besoins du territoire et le renouvellement est négatif

- LES BESOINS EN RESIDENCES PRINCIPALES LIES A L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Agglopoie maintiendrait sa population, la population en 2014 serait égale à la population en 2005 :
→ population 2014 : 130 467 habitants

La taille des ménages diminuait au rythme modéré de -0,38% par an selon Filocom. Pour le calcul du point mort, on fixe un taux plus réaliste pour couvrir véritablement les besoins de 0,60% par an :
→ 2,45 personnes par ménage en 2014

Ainsi, les besoins annuels liés à l'évolution démographique sont pour 2014 :

$$\text{besoins annuels en résidences principales} = \frac{\text{population théorique 2014}}{\text{taille ménages théorique 2014}} - \text{RP 2005} \quad / \quad 9 \text{ ans}$$

$$\frac{\frac{130\,467}{2,45} - 50\,423}{9 \text{ ans}} = 312 \text{ logements par an}$$

Ces besoins sont ceux strictement liés à la décohabitation et plus largement au desserrement des ménages (phénomènes des divorces et séparations) car les besoins pour la croissance démographique sont nuls.

- LES RESERVES POUR LA FLUIDITE DU PARC

Dans cette hypothèse tendancielle, il ne convient pas de prévoir un volume de logements pour contribuer à favoriser la fluidité sur le marché. On se place dans une réponse a minima.
Pour 2014 : 0 logement par an

- LES BESOINS EN RENOUVELLEMENT

Le taux est fixé à 0,10%, pour intégrer les besoins de renouvellement du parc, lors d'opérations d'urbanisme ou en diffus.

$$\text{besoins pour le renouvellement} = \text{RP 2005} \times \text{taux annuel de renouvellement estimé}$$

Ce sont ainsi : $50\,423 \times 0,10\% = 50$ logements par an qui seraient consacrés au renouvellement.

*Synthèse hypothèse du « Point Mort »**Besoins annuels – horizon 2014*

Besoins liés à l'évolution démographique (<i>hors desserrement</i>)	0
Besoins liés au desserrement des ménages	312
Réserve pour la fluidité du parc	0
Besoins liés au renouvellement du parc	50
TOTAL	362

Hypothèse « du choix »

prise en compte des besoins du territoire et poursuite de la croissance

Cette hypothèse se cale sur une poursuite de la tendance démographique au rythme annuel de 1% mais met également l'accent sur les besoins du territoire. Comme dans l'hypothèse du point mort, on cherche à satisfaire en priorité les besoins de desserrement (avec un taux maintenu à -0,60% par an) et de renouvellement (dont le taux est légèrement revu à la hausse pour prendre en compte notamment les opérations à l'œuvre sur le centre ville de Salon-de-Provence).

Il s'agit bien de se placer dans une logique d'attractivité en accueillant de nouveaux ménages, tout en veillant à satisfaire, en priorité, les besoins des habitants du territoire.

- LES BESOINS EN RESIDENCES PRINCIPALES LIES A L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Agglopoie continue de croître au rythme de +1% par an : *(comme dans l'hypothèse tendancielle)*

→ population 2014 : 142 690 habitants

La taille des ménages diminue au rythme de -0,60% par an : *(comme dans l'hypothèse du point mort)*

→ 2,45 personnes par ménage en 2014

Ainsi, les besoins annuels liés à l'évolution démographique sont pour 2014 :

$$\text{besoins annuels en résidences principales} = \frac{\text{population théorique 2014}}{\text{taille ménages théorique 2014}} - \text{RP 2005} \quad / \quad 9 \text{ ans}$$

$$\frac{\frac{142\,690}{2,45} - 50\,423}{9 \text{ ans}} = 866 \text{ logements par an}$$

Les besoins strictement liés au **desserrement des ménages sont de 312 logements par an**, comme dans l'hypothèse précédente du point mort, contre 554 pour l'accroissement démographique (du même ordre que dans l'hypothèse tendancielle).

- LES RESERVES POUR LA FLUIDITE DU PARC

Dans cette hypothèse, on choisit de plafonner la fluidité à 10%, ce qui est jugé suffisant pour éviter des tensions conjoncturelles sur le marché.

$$\text{fluidité} = \text{besoins annuels en résidences principales} \times 10\%$$

A l'échéance 2014 : 866 x 10% = 87 logements par an

- LES BESOINS EN RENOUVELLEMENT

Le taux de renouvellement est fixé à 0,15%, un peu plus que dans la précédente hypothèse.

besoins pour le renouvellement = RP 2005 x taux annuel de renouvellement estimé

Ce sont : $50\,423 \times 0,15\% = 76$ logements par an qui seraient consacrés au renouvellement

<i>Synthèse hypothèse « du choix »</i>	<i>Besoins annuels – horizon 2014</i>
Besoins liés à l'évolution démographique (<i>hors desserrement</i>)	554
Besoins liés au desserrement des ménages	312
Réserve pour la fluidité du parc	87
Besoins liés au renouvellement du parc	76
TOTAL	1 028

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES TROIS HYPOTHÈSES

Types de besoins	Hypothèse « tendancielle »	Hypothèse « Point Mort »	Hypothèse « du choix »
Besoins liés à l'évolution démographique (hors desserrement)	543 67%	0 0%	554 54%
Besoins liés au desserrement des ménages	195 24%	312 86%	312 30%
Réserves pour la fluidité du parc	77 9%	0 0%	87 8%
Besoins liés au renouvellement du parc	0 0%	50 14%	76 8%
TOTAL	816 100%	362 100%	1 028 100%

L'hypothèse « tendancielle » montre le volume de construction qu'induirait des tendances similaires à celles enregistrées entre 2001 et 2005 avec notamment la poursuite d'une croissance démographique plutôt soutenue et une baisse de la taille des ménages à un rythme modéré. Les besoins liés à la croissance démographique y priment ainsi sur ceux du desserrement des ménages, qui apparaissent faibles, d'autant que la taille des ménages est encore élevée sur le territoire. Ce scénario s'appuie également sur un taux de renouvellement nul, qui ne permet de prendre en compte les besoins du parc. Ce modèle de développement favorisant essentiellement l'accueil de nouveaux ménages sans apporter de réponse adéquate aux besoins locaux semble difficilement envisageable à l'avenir. On note tout de même que cette hypothèse conduit à un besoin global de 816 logements par an, supérieur à la construction neuve sur le territoire depuis 1999 (756 en moyenne par an).

L'hypothèse « Point Mort » considère les besoins en logements minima pour maintenir la population en place en répondant aux besoins de desserrement des ménages et de renouvellement du parc. Pour cela, 362 logements par an sont nécessaires. Cette hypothèse reste surtout indicative. Il s'agit du volume « plancher » de logements à produire. Mais Agglopoles doit continuer de se placer dans une dynamique de développement beaucoup plus ambitieuse, d'envergure métropolitaine.

L'hypothèse « du choix » envisage de répondre en priorité aux besoins du territoire, tels que mis en évidence dans l'hypothèse du point mort, tout en maintenant la croissance démographique que connaît le territoire depuis 1999. Certains indicateurs sont réévalués, comme le taux de renouvellement, pour prendre en compte le travail engagé sur le centre ville de Salon-de-Provence et celui à mener sur les autres communes (récupération de bâti dans les centres bourg, traitement des copropriétés dégradées notamment à Berre-l'Étang...)

Il s'agit sans doute de l'hypothèse de développement la plus réaliste au vu des dynamiques actuelles et des perspectives de développement. Elle impliquerait un rythme de construction de l'ordre de 1000 logements par an, bien supérieur à la moyenne de 1999-2006 (756 logements) mais atteint en 2006 (1 254 logements commencés). Les projets de construction évoqués par les communes s'élèvent pour l'instant à environ 4000 logements au total (soit plus de 660 par an). Il semble donc que si le territoire s'organise dans sa production, il devrait être en mesure de répondre à un objectif de cette ampleur.

Ces scénarios seront soumis aux élus, qui devront choisir ensemble la tendance la plus conforme à leurs ambitions pour le territoire.

Il nous semble, sur un plan technique, que l'hypothèse « du choix » permet à la fois d'être en cohérence avec les besoins et les capacités du territoire et d'avoir une ambition démographique maintenue.

C'est donc à partir de l'objectif global d'une production neuve de 1 028 logements par an que nous souhaitons amorcer une réflexion sur les besoins qualitatifs.

2. Définition de la nature des produits

La seconde partie de l'évaluation consiste à définir, selon la nature des besoins, le type de produits à développer.

A partir du chiffre objectif de l'hypothèse du choix de **1 028 logements par an** que sont déclinées ci-après les grandes familles de produits :

- **les logements locatifs aidés très sociaux**, de type PLAi dans le parc social (ou PST dans le parc privé), destinés aux ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds du locatif aidé. Pour mémoire sur AgglopoLe Provence, cela représente plus d'un tiers de la population (36%)
- **les logements locatifs sociaux**, de type PLUS, on inclut également les logements précédemment vacants qui seraient remis en marché avec un loyer conventionné.
- **Eventuellement les logements locatifs intermédiaires**, qui sont des produits aidés, mais destinés à des ménages aux revenus un peu supérieurs. Dans la gamme des logements sociaux ils correspondent au PLS, dans le privé aux loyers intermédiaires pratiqués par l'ANAH.
- **l'accession sociale**, avec des produits à développer et à créer, constituant une réponse que les ménages devraient pouvoir trouver dans les opérations d'aménagement ou en diffus, au travers notamment du prêt social location-accession (PSLA) proposé par les bailleurs sociaux.
- **les produits d'accession intermédiaire**, qui correspondent à un besoin des ménages en évolution de cursus résidentiel, besoin important à prendre en compte sur un territoire sous pression, fortement valorisé, où les coûts du foncier limite les possibilités d'accession des ménages. En fait de produits, on fait correspondre des profils de crédit dont le PAS ou le PTZ.
- **le champ du marché libre**, est large puisqu'il recouvre tant les produits d'accession privée libre individuelle (lotissement, détachements parcellaires...) que le collectif en accession, ou encore le locatif libre avec entre autre les investissements locatifs défiscalisés (dispositif De Robien).

Plafonds de ressources des ménages selon les produits logements (exemple pour un ménage de 4 personnes) et plafonds de loyers ou de prix au m²

	Intitulé des produits	Plafonds de ressources ménage de 4 personnes*	Prix maximum du m ² de loyer ou de prix	
			En zone B ou II**	En zone C ou III**
Locatif	PLA d'insertion	21 955 €	4,46 €/m ²	4,14 €/m ²
	PLUS, PLUS CD, conventionné privé	39 698 €	5,03 €/m ²	4,67 €/m ²
	PLS (social intermédiaires)	51 607 €	7,54 €/m ²	7,01 €/m ²
Accession	Prêt Spécial Location-Accession (PSLA)	40 488 €	Prix de vente ≤ 2 011 €/m ²	Prix de vente ≤ 1 777 €/m ²
	Accession Sociale (PAS)	31 199 €	Prix de vente ≤ 2 278 €/m ²	Prix de vente ≤ 2 014 €/m ²
	Prêt à Taux Zéro (PTZ)***	40 488 €	Montant plafond ≤ 86 000 €	Montant plafond ≤ 80 625 €

Plafonds au 1^{er} avril 2007 pour l'accession et au 1^{er} janvier 2008 pour la location

* Plafonds hors Ile de France pour le secteur locatif, en zone B et C pour l'accession

** Zone II : Berre l'Etang, Pélissanne, Rognac, Saint-Chamas, Salon-de-Provence
Zone III : toutes les autres communes d'AgglopoLe Provence

*** PTZ plafonné à un montant maximal d'opération. Ces plafonds n'excluent pas les opérations dont le montant est supérieur mais le prêt ne s'applique que sur la somme maximale édictée pour la zone concernée.

2.1. Réflexion à partir de la nature des besoins

L'évaluation quantitative qui a précédé est fondée sur quatre types de besoins :

- **les besoins de desserrement des ménages**, basé sur l'évolution de la structure des ménages : ils représentent 30% de la production dans l'hypothèse choisie,
- **les besoins en renouvellement du parc** ancien ou insalubre : 8% des besoins pour l'hypothèse choisie,
- **les besoins liés à la croissance démographique** (hors desserrement) : 54%,
- **les besoins en termes de fluidité** nécessaire au marché : de 8%.

Il est proposé de revenir sur chacun d'entre eux et de proposer une ventilation par grandes catégories de logements qui répondent globalement et potentiellement à la nature de ces besoins : locatif social, locatif très social, locatif intermédiaire, accession sociale et intermédiaire aidée (type PTZ), libre (locatif et accession).

Cela ne présume pas encore ni de la forme urbaine que cette production peut prendre ni de la répartition spatiale.

L'appréciation de la part de chaque produit est le résultat d'une méthode empirique, qui considère néanmoins les caractéristiques du territoire dans ses composantes, ses capacités de faire, la stratégie des acteurs de l'habitat et plus largement de l'aménagement du territoire...

Le desserrement des ménages : 30% de la production future

Le desserrement des ménages est la principale source d'expression de besoins sur laquelle les collectivités peuvent intervenir. La réponse qualitative à ces besoins doit être ciblée afin qu'elle assure réellement le maintien de la population (jeune et âgée notamment) sur le territoire.

Au cours des années 1990, le desserrement avait représenté 32% de la production en logements contre seulement 16% entre 2001 et 2005, selon les estimations faites dans le diagnostic (pages 56 et 60). Les besoins de décohabitation ont été insuffisamment pris en compte dans la production des dernières années et n'ont pas été pleinement satisfaits.

Pour autant la taille des ménages reste importante et la population d'Agglopoles est jeune : il y a des besoins importants de décohabitation sur le territoire. Ces besoins sont incontournables et forment une part incompressible dans les hypothèses envisagées.

• PROFIL DE LA DEMANDE

Le besoin de desserrement des ménages recouvre des situations et des cas extrêmement diversifiés :

- jeunes ménages en situation de décohabitation : isolés, couples avec ou sans enfants,
- familles monoparentales suite à divorce ou séparation,
- personnes âgées ...

Différents types de logements sont susceptibles de répondre aux besoins de ces publics.

L'analyse des parcours résidentiels a montré les difficultés rencontrées par certains jeunes, en phase de décohabitation. Le locatif privé peut également répondre partiellement à cette demande mais les coûts peuvent être élevés et les conditions de confort inégales.

Pour des ménages constitués, en évolution de cursus résidentiel, les « accidents » ne sont pas exclus, obligeant les familles à se recomposer et certains de leurs membres à décohabiter. La location s'avère alors le choix de logement le plus commun, du moins dans un premier temps, l'accession aidée pouvant également être une solution pour aider ces ménages, souvent déjà propriétaires, à le rester dans un moment difficile.

Pour les personnes âgées, le développement de nouvelles structures d'hébergement est une solution de moins en moins privilégiée. Suite au décès, à la prise en charge ou l'hospitalisation de l'un des conjoints, les ménages vieillissants sont eux aussi confrontés à de nécessaires recompositions. De plus en plus, le logement autonome mais adapté est privilégié pour répondre à ces évolutions. Ces besoins doivent aussi être pris en compte dans l'évaluation quantitative.

• EVALUATION DE LA PART DES PRODUITS

Locatif social intermédiaire	10%
Locatif aidé ou conventionné privé	40%
Locatif très social	15%
Accession sociale	5%
Accession maîtrisée (PTZ)	15%
Marché libre (accession/locatif)	15%

L'accent est mis sur la production de **locatif aidé** dans sa diversité pour tenter de répondre à plus de la moitié des besoins de décohabitation. On prévoit majoritairement du locatif aidé classique (40%) et du locatif très social, type PLAI auquel plus d'un tiers des ménages d'AgglopoLe pourrait prétendre (15%). Compte tenu de la tension du marché et des prix élevés pratiqués dans le privé, une part de PLS est également envisagée (10%).

Par ailleurs, l'**accession aidée (maîtrisée mais aussi sociale)**, semble être de plus en plus une solution à privilégier, même en début de parcours résidentiel. La production de ce type de produit ne doit donc pas être négligée et doit pouvoir permettre à certains ménages de devenir propriétaire dès leur arrivée sur le marché immobilier, ou encore à des familles monoparentales de se maintenir propriétaire...

Le **marché libre** doit également être largement mis à contribution, à condition de proposer des typologies variées et de rester accessible en termes de prix.

Le renouvellement du parc ancien ou insalubre : 8% de la production future

Entre 1990 et 1999, 5,5% de la production avaient été dévolus au renouvellement du parc. Entre 2001 et 2005, l'extrême pression du marché avait conduit à une récupération de tous les potentiels bâtis existants (division de logements, changement d'affectation...) et à un taux de renouvellement négatif.

Afin de prendre en compte les besoins réels du parc et les enjeux de réhabilitation et de renouvellement sur les centres bourgs, on décide de prévoir 8% de la production future, soit 76 logements par an. Le diagnostic a en effet montré que des situations lourdes de vacances ou d'inconfort persistent sur le territoire.

L'objectif de mobilisation de 8% de la production de logements pour le renouvellement devra reconstituer une offre diversifiée dans le cadre d'opérations d'urbanisme ou en diffus.

• PROFIL DES BESOINS

La production de logements au titre du renouvellement est censée apporter une réponse :

- aux ménages en situation d'inconfort, de précarité ou d'insalubrité : logements à reconstruire,
- aux logements détruits pour diverses raisons (renouvellement, inconfort, opération d'urbanisme...),
- aux logements ayant changé de destination.

• EVALUATION DE LA PART DES PRODUITS

Locatif social intermédiaire	5%
Locatif aidé ou conventionné privé	25%
Locatif très social	10%
Accession sociale	5%
Accession maîtrisée (PTZ)	15%
Marché libre (accession/locatif)	40%

Le motif du renouvellement impose une réflexion sur l'offre qui peut être proposée sur le territoire.

Dans le cadre d'opérations d'urbanisme, il faudra viser une mixité des produits : en location, en accession, en aidé et en libre. Si le **marché libre** constituera le gros de l'offre, une part de 40% de **locatif social** peut être envisagée. On veillera également à proposer de **l'accession maîtrisée, voire sociale**, en remplacement du parc détruit, qui constituait généralement une offre bon marché en acquisition.

Le solde lié à la croissance démographique : 54% de la production future

Par le passé, la production de logements liée à la croissance démographique est passée de 61% au cours des années 1990 à 84% depuis le début des années 2000.

L'hypothèse privilégiée table sur un maintien du dynamisme démographique, et sur une meilleure réponse aux besoins du territoire. La part des besoins liée à la croissance démographique est de ce fait réduite en proportion. Elle représente tout de même encore plus de la moitié de la production future (54%).

C'est l'offre de logements, si elle rencontre une demande, qui fera au final le résultat démographique.

• PROFIL DE LA DEMANDE

Toutes les catégories de ménages souhaitant s'établir ou évoluer dans leur parcours résidentiel au sein du territoire, en fonction de la structure du ménage, ses composantes et ses évolutions.

• EVALUATION DE LA PART DES PRODUITS

Locatif social intermédiaire	5%
Locatif aidé ou conventionné privé	5%
Locatif très social	-
Accession sociale	-
Accession maîtrisée (PTZ)	30%
Marché libre (accession/locatif)	60%

Il est proposé ici de privilégier le principe du cursus résidentiel classique, qui consiste à évoluer du locatif vers l'accession, tout en tenant compte des difficultés que pourraient rencontrer certains ménages locaux.

Agglopoie Provence est a priori, peu susceptible de développer une offre nouvelle en locatif aidé pour des ménages extérieurs, sauf dans des cas spécifiques tels que le logement des salariés en mutation professionnelle. C'est pourquoi, il est envisagé d'offrir une petite part de **solutions locatives pour moitié en social intermédiaire** type PLS.

L'accent est surtout mis sur les **solutions en accession** en pesant en partie sur les produits par une maîtrise au moins partielle des coûts de sortie.

Pour les populations nouvelles les moins aisées, on privilégie l'**accession maîtrisée**. En effet, ce produit fait l'objet d'une demande importante de la part des ménages qui est aujourd'hui régulièrement satisfaite grâce à la mobilisation du PTZ. Dans un contexte de coût croissant du foncier, ce type de produit devra peut-être de plus en plus souvent être proposé en résidentiel dense, des typologies adaptées et attractives pour les ménages, restant à inventer.

Le **marché libre** est censé satisfaire la majorité des demandes issues de la croissance démographique : pour les revenus supérieurs, c'est une solution déjà répandue.

La fluidité du marché : 8% de la production future

La fluidité du marché consiste à prévoir finalement une marge de manœuvre par rapport aux évolutions du reste du parc pour éviter les phénomènes de rareté de l'offre, générateurs d'augmentation des prix.

On n'en prévoit pas sur l'offre locative aidée. Autant que possible, il faut veiller à ce que cette production de « supplément » se fasse en partie à des coûts maîtrisés, afin de ne pas renchérir les niveaux de prix. On veillera en particulier à développer une offre en accession sociale encore quasiment absente du territoire.

Locatif social intermédiaire	-
Locatif aidé ou conventionné privé	-
Locatif très social	-
Accession sociale	10%
Accession maîtrisée (PTZ)	-
Marché libre (accession/locatif)	90%

2.2. Traduction en nombre de logements et commentaires

Les hypothèses de travail qui viennent d'être exposées conduisent à la synthèse suivante : en six ans, l'agglomération doit prévoir la réponse aux besoins estimés de 6 169 logements.

6 169 logements nouveaux en 6 ans	Desserrement	➔	30%	➔	1 871
	Renouvellement	➔	8%	➔	454
	Croissance démographique	➔	54%	➔	3 325
	Fluidité	➔	8%	➔	520

En nombre de logements par grande catégorie, cela conduit à l'évaluation suivante :

	Desserrement	Renouvellement	Croissance démo	Fluidité	TOTAL sur 6 ans	Par an	Soit en %
Locatif social intermédiaire	187	23	166	-	376	63	6%
Locatif aidé ou conventionné privé	748	113	166	-	1 028	171	17%
Locatif très social	281	45	-	-	326	54	5%
Accession sociale	94	23	-	52	168	28	3%
Accession maîtrisée	281	68	997	-	1 346	224	22%
Marché libre (accession/locatif)	281	182	1 995	468	2 924	487	47%
TOTAL	1 871	454	3 325	520	6 169	1 028	100%

Petite précision quant aux résultats chiffrés : les chiffres indiqués dans le tableau ci-dessus sont des valeurs arrondies.

Il faut bien préciser que cette ventilation globale devra être ensuite affinée par typologie de logements, formes architecturales, densités, et cela en fonction du profil des communes.

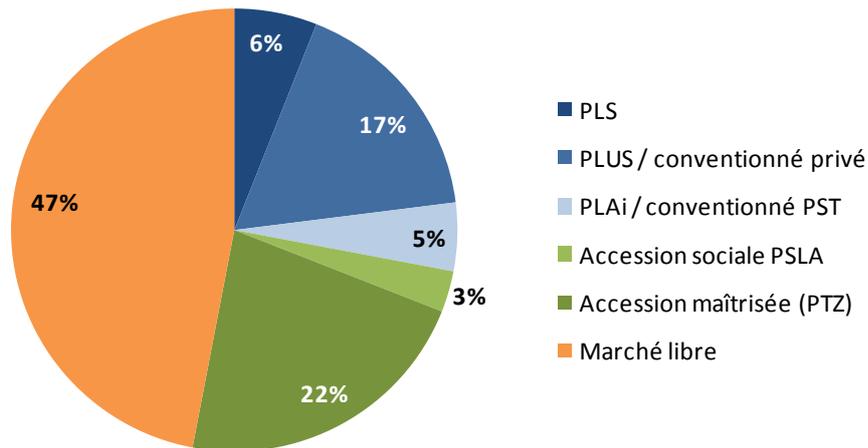
En effet, tous les produits ne peuvent pas être réalisés dans tous les quartiers et dans toutes les communes. Seules des études au cas par cas, à l'occasion des programmes, pourront définitivement caler cette programmation. Toutefois, le programme des actions précisera les orientations en termes de produits physiques du logement, de typologies, de niveaux de loyers souhaitables en fonction des différents contextes rencontrés.

Remarque :

Depuis janvier 2008 et l'application de la loi DALO, 11 communes d'AgglopoLe Provence sont concernées par l'article 55 de la loi SRU. 9 de ces communes affichent un taux de logements locatifs sociaux inférieur à 20% et sont donc en situation de rattrapage. D'après les estimations de l'Etat, l'objectif triennal d'effort de production pour ces communes est de 609 locatifs aidés, soit 203 logements par an. La répartition proposée ci-dessus prévoit 288 locatifs sociaux par an. De quoi couvrir l'objectif légal pour les communes concernées et de maintenir 20% de locatifs sociaux à Salon-de-Provence.

Avec 28% de locatif sociaux au global (du PLAi au PLS), soit 288 logements par an, on permet tout juste, à terme, d'augmenter de 2 points la part de locatif aidé sur le territoire (elle passerait de 13% en 2005 à 15% en 2014 à l'échelle d'AgglopoLe Provence).

L'objectif visé de 288 locatifs aidés dont 226 de type PLUS et PLAi dans le PLH couvre l'estimation faite par l'Etat pour les communes en situation de rattrapage par rapport aux obligations de l'article 55 de la loi SRU et permet de maintenir le taux de 20% à Salon-de-Provence.



La structure globale de l'offre à venir, telle qu'elle est proposée, suppose des évolutions en matière de politique de logement. Afin que l'habitat puisse être une composante solide d'un développement structuré, AgglopoLe Provence devra veiller à :

- garantir la possibilité des parcours résidentiels pour les ménages déjà en place, qui aujourd'hui s'avèrent particulièrement difficiles, en s'efforçant de mieux maîtriser les coûts de l'accession au travers de produits adaptés. Cela concernera les ménages fragiles mais également intermédiaires, qui pourraient se trouver en difficulté du fait des niveaux de prix et de leurs évolutions.
- redévelopper la production de logements locatifs aidés, pour répondre aux besoins importants de desserrement, notamment pour assurer le maintien des jeunes ménages, des personnes âgées et répondre aux accidents de parcours éventuels
- poursuivre l'effort de mixité encore insuffisant sur les centre-bourgs de certains pôles secondaires en développement, avec la réalisation de logements locatifs sociaux ; et faire partager cette notion de diversité à l'échelle des quartiers, des communes et de la communauté en général.
- continuer de permettre l'installation des ménages, dans des proportions compatibles avec l'aménagement durable du territoire.

3. Vers une territorialisation des objectifs

Avec le décret du 4 avril 2005 portant application de la loi relative aux libertés et responsabilités locales du 13 août 2004, le Programme Local de l'Habitat doit notamment préciser les objectifs de construction en les territorialisant.

Il s'agit finalement de s'assurer que le territoire s'empare bien des objectifs généraux en les concrétisant dans le cadre des opérations d'urbanisme.

Dans cette perspective, le recueil des informations a également concerné les projets des communes et le contexte territorial d'aménagement :

- **les documents d'urbanisme et leurs capacités**
- **le mode « habituel » de développement de la commune**
- **les projets et perspectives de la commune.**

C'est cette base qui a permis de proposer des objectifs qui sont certes ambitieux mais cohérents avec les intentions ou les tendances des communes.

Toutes les communes, chacune selon son potentiel, sa volonté et sa capacité, vont ainsi contribuer à l'écriture de la politique de l'habitat pour atteindre les objectifs fixés.

3.1. Objectifs du PLH et potentiels d'urbanisation sur AgglopoLe Provence

Le panorama des disponibilités foncières, dressé après examen de chaque document de planification communal et complété par les estimations des communes, amène à poser la question des capacités de développement à venir et des formes qu'elles pourront prendre.

Le bilan des zones à urbaniser inscrites dans les documents d'urbanisme des communes conduit à une disponibilité foncière théorique **de l'ordre de 612 hectares pour une urbanisation à court ou moyen terme (zones 1NA ou 1 AU) et un potentiel supplémentaire de 391 hectares pour une urbanisation à plus long terme (zones 2NA ou 2AU) (1).**

Il est important de préciser que cette quantification n'est qu'indicative car une partie de ces terrains a déjà été consommée.

De plus, si la majorité de ce foncier est destiné à accueillir des opérations d'habitat, une partie est dédiée aux équipements ou activités économiques. Et, il reste à vérifier les conditions réelles de disponibilité de ce foncier (constructibilité, assainissement, rétention foncière, qui peut aller jusqu'à 50%), ce qui sera fait dans le cadre de l'étude de stratégie foncière.

A l'inverse, tous les terrains destinés à accueillir des opérations d'habitat ne se situent pas en extension dans ces zones à urbaniser. Le développement de l'habitat se fait également en zone urbaine (en renouvellement, dans les dents creuses) où les potentiels peuvent être conséquents.

(1) D'après le POS généralisé de 2005.

Des disponibilités théoriques pour le développement du parc de logements

La réalisation des 6 169 logements en 6 ans doit pouvoir se faire au regard des documents d'urbanisme.

Type urbain <i>(abattement de 20% pour la voirie)</i>	Total en ha	Dont pour le logement aidé <i>(54% locatif+accession)</i>	Densité moyenne
individuel courant avec environ 800 m ² de terrain	592 ha	320 ha	10 logts/ha
individuel plus serré avec environ 550 m ² de terrain	407 ha	220 ha	15 logts/ha
individuel plus dense ou mixte avec en moyenne 400 m ²	296 ha	160 ha	20 logts/ha
mixte collectif/individuel, avec 200 m ² de terrain	148 ha	80 ha	40 logts/ha

Il ne s'agit pas de choisir une option plutôt qu'une autre mais de savoir utiliser cette variété de densité, selon les communes.

A développer selon des densités adaptées au contexte du territoire

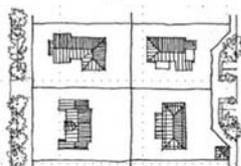
Les terrains doivent être mobilisés en fonction des objectifs qualitatifs souhaités, en cohérence avec le profil des différentes communes. Avant d'aborder les outils qui pourront aider à concrétiser la programmation, les enjeux propres à chaque commune sont relevés.

► Exemples du territoire : de 10 à 30 logements à l'hectare

Lançon
Maison individuelle sur parcelle de 850 m² à 1 000 m²



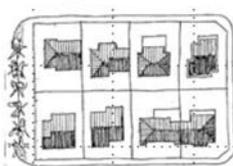
Moins de 10 logements à l'hectare



Val de Sibourg - Lançon
Maison individuelle sur parcelle de 550 m²



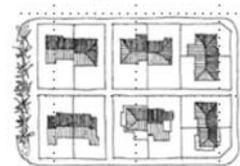
Environ 15 logements à l'hectare



Lançon Provence
Maisons de ville



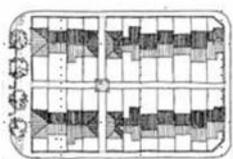
Environ 30 logements à l'hectare



➤ Exemples du territoire : de 50 à 100 logements à l'hectare



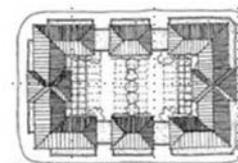
Environ 50 logements à l'hectare



Environ 60 à 70 logements à l'hectare

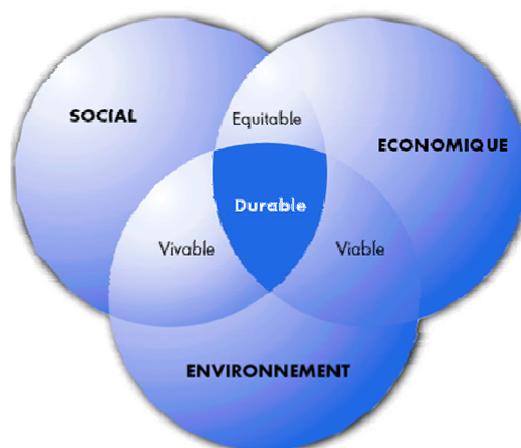


Environ 100 logements à l'hectare



 **Diversifier les formes urbaines dans une perspective de développement durable**

- Pour maîtriser l'étalement urbain et tendre vers une gestion rationnelle et durable de l'espace
- C'est une nécessité pour répondre aux trois enjeux du développement durable : l'environnement, le social et l'économique
 - **d'un point de vue environnemental (volet environnemental)**
 - pour ne pas altérer le patrimoine paysager
 - pour préserver la faune et la flore locale
 - pour limiter les émissions de CO2 liées aux déplacements en voiture
 - **en termes de développement communal (volet social)**
 - pour assurer une offre de proximité en services et commerces
 - pour permettre de développer la mixité sociale
 - **en termes financiers (volet économique)**
 - pour limiter les coûts des terrains à bâtir, des linéaires de voirie et autres réseaux divers
 - pour rentabiliser les équipements publics
 - pour faciliter le développement des transports en commun



3.2. Introduction aux monographies des communes

Le territoire d'Agglopoie Provence rassemble des communes avec des profils variés.

Le diagnostic a montré les contrastes qui existaient en ce qui concerne les caractéristiques urbaines (ou rurales) de ce territoire. Aussi toutes les communes de la communauté ne répondront pas de la même manière à l'objectif global, ne serait-ce qu'en raison de leur configuration et caractéristiques actuelles et de leur positionnement dans la communauté. Il faut en tenir compte pour intégrer la faisabilité effective du programme.

Afin de commencer l'écriture de la feuille de route, un état des lieux territorial et des projets est proposé dans des monographies. On peut, de manière synthétique, revenir sur les principales caractéristiques des communes, évoquer les projets et stratégies communales et présenter enfin les programmations des logements, telles qu'elles sont aujourd'hui connues. Ce tableau de bord évoluera en permanence au gré des projets des communes. Ce sera l'objet du suivi du PLH.

Salon de Provence : la ville de référence de la communauté

Salon-de-Provence est la ville historique de référence du territoire.

Elle accueille plus de 30% des habitants d'Agglopoie et connaît un rythme d'accroissement de sa population soutenu depuis les années 90.

Malgré des potentiels de développement qui se restreignent, les possibilités qu'offre encore le PLU devraient permettre à la ville de maintenir cette croissance.

Elle présente une gamme large de logements et notamment du logement locatif social dans une proportion moyenne de référence (les 20%). L'enjeu pour la ville est d'asseoir son développement de l'habitat dans une logique d'équilibre et de diversité.

En effet, plusieurs projets privés de promotion immobilière sont en cours (notamment dans le cadre du PAE de Bel Air). Dans ces principaux programmes, une diversité de produits devrait pouvoir être introduite. Si la dynamique immobilière en cours permet au marché salonnais d'attirer des publics extérieurs (marseillais et aixois notamment, grâce à la bonne desserte et la qualité du cadre de vie), la ville se doit, dans la mesure de ses possibilités financières toutefois, de par son rôle de pôle local, de répondre à la diversité des besoins rencontrés localement.

Berre l'Etang : le pôle secondaire de l'agglomération

Berre l'Etang est la seconde ville d'Agglopoie en poids de population. Pôle industriel de l'Etang de Berre, la commune constitue un pôle d'emploi important qui rayonne bien au-delà du territoire.

Bien dotée en équipements et services, la ville dispose d'un parc de logements diversifié (acquis de longue date) avec 39% de logements locatifs sociaux recensés au bilan SRU 2007.

La ville est très contrainte dans son développement (plan d'exposition au bruit, plan de prévention des risques d'inondation et des risques technologiques...) et les perspectives d'aménagement doivent se placer dans une logique située entre densification et renouvellement. Chaque programme revêt une importance toute particulière, sensé favoriser des mutations et des évolutions résidentielles internes.

Pélissanne et Rognac : des communes structurantes du territoire

Pélissanne et Rognac comptent respectivement 9 000 et 12 500 habitants. Ces communes à l'image plutôt urbaine, se situent dans le prolongement des deux villes principales de l'agglomération que sont Salon-de-Provence et Berre-l'Etang.

Elles constituent des pôles structurants du territoire, bien équipés et avec une offre de services conséquente mais un parc de logement trop peu diversifié. En effet, ces deux communes sont soumises à l'article 55 de la loi SRU (en tant que commune de plus 3 500 habitants) et taxées puisqu'elles n'atteignent pas le quota de 20% de logements locatifs sociaux. Le pourcentage s'élève à 2% à Pélissanne et 8% à Rognac (décompte SRU 2007).

Toutefois, ces villes présentent des caractéristiques très différentes, principalement dans leur mode de développement :

- la ville de Pélissanne, limitrophe de Salon-de-Provence et très résidentielle et étendue et dispose encore de capacités de développement, tout en privilégiant la densification du centre-ville et de sa proche périphérie.
- la ville de Rognac, limitrophe de Berre-l'Etang, partage avec cette dernière un certain nombre de contraintes (loi littorale, risques industriels...). Les développements se font donc de manière ponctuelle.

Ces deux communes, souhaitant maîtriser leur développement, ont d'ores et déjà signé une convention avec l'EPF PACA afin de procéder à des acquisitions sur les terrains à enjeux.

Eyguières, Lançon Provence, La Fare-les-Oliviers, Mallemort, Saint-Chamas, Sénas et Velaux : des bourgs en développement

Avec chacun plus de 5 000 habitants, ces sept bourgs se caractérisent par des avantages de services, de commerces, d'accessibilité et d'offre de logements. Bien équipées, ces communes se développent et deviennent des petites villes très attractives.

En revanche, autour des cœurs anciens de ces communes, l'habitat s'est développé classiquement sous forme pavillonnaire et n'a pas contribué à une diversité de l'offre de logements. Or, l'évolution urbaine de ces communes génère l'expression de nouveaux besoins pour les jeunes, les personnes âgées, les ménages monoparentaux...

Avec l'extension du champ d'application de l'article 55 de la loi SRU (suite à la loi DALO), ces sept communes sont maintenant concernées par l'obligation d'atteindre 20% de logements locatifs sociaux et seront taxées à compter de 2014.

Avec des pourcentages au recensement de 2007 s'échelonnant de 1% (à la Fare-les-Oliviers) à 10% (à Saint-Chamas), l'ensemble de ces communes sera concerné par l'effort de production.

Alleins, Aurons, la Barben, Charleval, Lamanon et Vernègues : les villages résidentiels

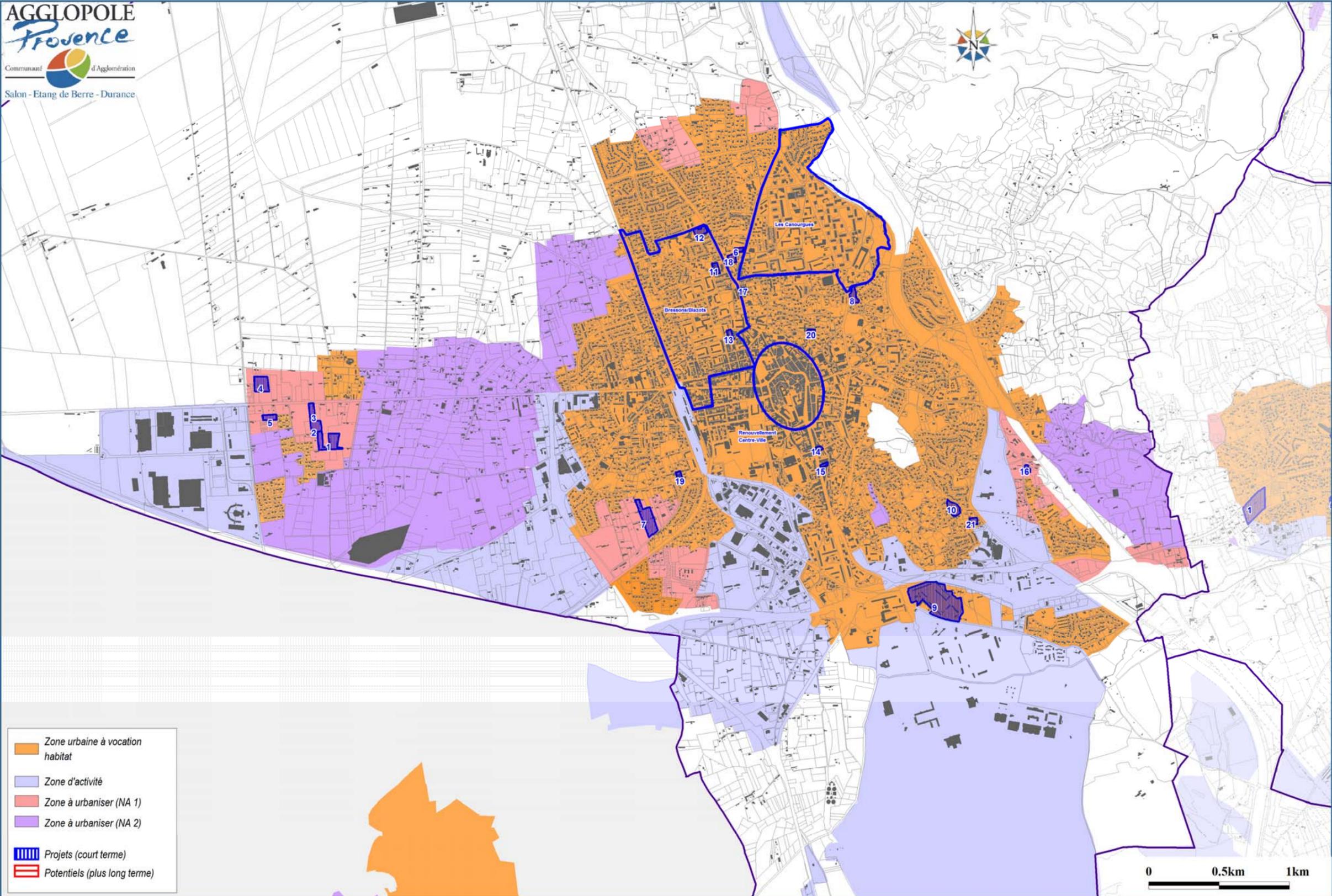
D'ambiance encore très rurale, ces six bourgs ne sont pas dénués de services et commerces pour la plupart et leur développement, quoi que modéré, offre une possibilité d'accueil résidentiel à comptabiliser dans l'agglomération.

Certains, comme Charleval ou Alleins disposent déjà de logements locatifs sociaux. Vernègues, Aurons, Lamanon et même la Barben, peuvent également favoriser une certaine mixité de l'habitat qui répondra sans aucun doute à une demande du territoire (communal ou intercommunal).

ESPACES URBANISABLES, PROJETS ET POTENTIELS

Programme Local de l'Habitat d'AgglopoLe Provence

SALON DE PROVENCE



La ville de référence de la communauté

Commune de Salon-de-Provence

Diagnostic

Salon-de-Provence est la ville centre de l'intercommunalité en termes de population mais également d'équipements et d'emplois. La ville estime sa population actuelle à 42 000 habitants (40 100 selon l'INSEE).

Le rapport de présentation du PLU de Salon-de-Provence rappelle quelques éléments sur l'organisation spatiale de la commune :

- D'une superficie de 7 030 hectares, le territoire communal est couvert à près de 50 % de zones agricoles. La zone urbaine ne représente que 670 ha soit moins de 10% du territoire.
- La commune est traversée du Nord au Sud par l'autoroute du Soleil, l'A7 et d'Est en Ouest par l'autoroute A54. Ce carrefour autoroutier place la ville à proximité des trois pôles de Marseille, Aix-en-Provence et Avignon.
- L'urbanisation de la commune, contrainte par les infrastructures routières et ferroviaires, s'était jusqu'aux années 1980 principalement effectuée selon un axe Nord/Sud (les Canourgues et les lotissements). Depuis le POS approuvé en 1994, l'extension vers l'Ouest est privilégiée en raison de la saturation de l'exutoire Nord-Sud d'assainissement des eaux usées.

Depuis ces dix dernières années, le rythme d'urbanisation soutenu de la commune témoigne de l'attractivité retrouvée que connaît Salon-de-Provence. En effet, le rythme de construction est passé de 139 logements par an entre 1990 et 1998 à 220 depuis 1999 avec une part de collectif relativement stable (de 42% à 44%).

Si la part du collectif n'augmente que très légèrement, on constate tout de même que l'offre immobilière évolue vers davantage d'opérations d'ensemble avec des PC groupés. En 2000, 300 PC ont été déposés en individuel, contre seulement 75 en 2006. En effet, les particuliers ont de plus en plus de difficulté à acheter des terrains pour construire compte tenu de la montée des prix (en moyenne 240K€/m² pour un terrain).

Mais même dans ces opérations groupées (clé en main ou en collectif), certains produits sont difficiles à vendre. On constate un ralentissement de la montée des prix voire une baisse sur certains programmes.

Ce marché immobilier excessif, bloque le parcours résidentiel des ménages salonais, aux revenus plutôt modestes en moyenne (moins de 15 500 € par an et par foyer fiscal). Les locataires du social ne peuvent plus quitter ce parc pour accéder à la propriété, les opérations nouvelles venant surtout répondre à une demande de ménages extérieurs (d'Aix-en-Provence ou Marseille).

La ville recense environ 800 demandeurs de logements sociaux. Le faible taux de rotation et le développement modéré du parc social ne permettent pas de désengorger ce fichier de demandeurs.

Sur les livraisons récentes, la ville constate une sous-offre sur le très social (PLAI) et une sur-offre sur l'intermédiaire (PLS). Ce dernier trop couteux est concurrencé par les logements défiscalisés. Les derniers PLS livrés trouvent difficilement preneurs et certains sont mis en location en agence immobilière.

Concernant les situations d'inconfort, il semblerait qu'il y ai encore des besoins d'amélioration après l'OPAH intercommunale. Il existe un dispositif communal (prime pour le conventionné, l'adaptation pour les personnes handicapées) mais celui-ci n'est pas suffisamment incitatif.



Stratégie d'aménagement de la ville et enjeux

La révision du POS en PLU a été lancée en décembre 2001 et approuvée en mars 2005.

Cette révision du PLU répond à un triple objectif :

- favoriser le renouvellement urbain en centre ville en tenant compte de la législation imposée par le PEB ;
- poursuivre et organiser un développement résidentiel maîtrisé et respectueux de l'environnement et des équilibres sociaux ;
- ménager des capacités d'accueil suffisantes.

Dans cette perspective, le P.L.U. maintient, et même augmente, les capacités d'accueil des zones à urbaniser. Mais il est opéré un phasage du développement urbain afin que la ville puisse en maîtriser le rythme et être en mesure d'assurer la réalisation des équipements.

L'axe d'extension urbaine se fait principalement à l'Ouest, sur le secteur de Bel Air à partir du noyau existant. Les surfaces des zones à urbaniser à court terme (sans modification ou révision du P.L.U.) sont largement réduites et recentrées sur le secteur de Bel-Air.

	P.O.S.	P.L.U.
Zones urbanisables à court terme	1NA : 329,1 ha	1AU : 103 ha
Zones urbanisables à moyen et long terme	2NA : 144 ha	2AU : 331 ha
Zones urbaines UD (dominante d'habitat individuel)	UD : 399,9 ha	UD : 476,5 ha
TOTAL	873 ha	910 ha

Extrait du PLU : Répondre à la demande en logements en maîtrisant la capacité d'accueil

« Le scénario de développement démographique retenu a été formulé sur le principe d'une croissance modérée mais soutenue, soit un taux de 1% par an portant la population de Salon-de-Provence à 44 536 habitants à l'horizon 2012. Ce scénario rejoint les prévisions de la DTA.

Les 600 nouveaux résidents annuels, que cette croissance représente en moyenne, impliquent un rythme de construction de 230 à 250 unités par an ce qui s'inscrit dans la continuité du rythme actuel.

Sur la base de ce scénario, cet objectif de développement communal équilibré a conduit :

- à permettre la densification dans les zones UB et UC (les allées de Craponne, bd de l'Europe, avenues Michelet et Georges Borel)
- la gestion des secteurs urbains constitués en permettant une certaine densification, en particulier dans le secteur UD3
- la mise en place de zones à urbaniser destinées à l'habitat :
 - Bel Air
 - Les Moulédas, les Basses Viougues réservées pour une urbanisation future sous forme d'opération d'aménagement. »

Toutefois, la ville de Salon de Provence n'a pas réellement mis en place de politique foncière : il n'y a pas de budget particulier alloué aux acquisitions et pas de ZAD. Outre le PAE de Bel Air, aucune opération d'ensemble n'est envisagée à ce jour. Sur ce secteur de Bel Air élargi une convention a été signée avec l'EPF PACA pour déléguer le droit de préemption

Le principal outil de développement de l'habitat reste le PLU (300 ha sont passés de 1NA en 2 AU). L'objectif de la ville est de travailler sur l'existant et les dents creuses et de densifier le centre ville

Concernant la diversification du parc de logement, la ville n'a pas inscrit d'objectifs chiffrés dans son PLU. En revanche, elle négocie en direct avec les bailleurs pour tenter d'imposer 20% de locatifs sociaux dans toute nouvelle opération d'importance. La ville souhaiterait élaborer une charte avec les bailleurs et les promoteurs en ce sens. Cette volonté commence à être intégrée par les bailleurs (mais ceux-ci produisent souvent du PLS).



Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

Nom de l'opération / Localisation		Opérateur / Propriétaire	Nombre de logements	Individuel / Collectif	dont logements aidés	Echéance
Renouvellement Centre-ville* : environ 400 logements sur le centre-ville et la première périphérie Opération « informelle » mais qui fonctionne bien. De nombreux PC déposés sur le centre-ville.						en cours
PAE Bel Air* : 1 000 logements à terme (dont encore 300 à définir) Le programme prévoit des logements, une maison de retraite de 85 places, une école maternelle de 6 classes.						en cours
1	PAE : Vieux chemin d'Istres	Nexity Georges V	91		14 PLS	PC délivré
2	PAE : Vieux chemin d'Istres	SUPRIMO (maison de retraite)	85			PC délivré
3	PAE : av Chaban Delmas	SARL SUPRIMO	72			PC délivré
4	PAE : avenue Jacques Chaban Delmas	Néolia	65			PC délivré
5	PAE : Vieux chemin d'Istres	BAROSSO	17			PC délivré
6	av Delattre de Tassigny	AKERYYS	82			PC délivré
7	route de Grans	SNC Salon route de grans	72			PC délivré
8	avenue de l'Europe	AKERYYS	72		10	PC délivré
9	St Jean	SNI chemin	56			PC délivré
10	rue des Albizias	SCI Salon de Provence	53		11 PLS	PC délivré
11	bd des Bressons*	Adoma	50		50	PC délivré
12	av Delattre de Tassigny	Marignan Résidence	50		6	PC délivré
13	Félix Pyat	M. Dubreuil	46			PC délivré
14	allée de Craponne	Phoenix investissement	43			PC délivré
15	allée de Craponne	SARL SIREG	33			PC délivré
16	Chemin de la Croix Blanche	Dumas Lattaque	28			PC délivré
17	bd Ledru Rollin	SCI Crystal	24			PC délivré
18	av Delattre de Tassigny	AKERYYS	22			PC délivré
19	chemin des aires...	GIRAUD/GUYOT	17			PC délivré
20	ch de Miréio	SCI le Pilon Blanc	15			PC délivré
21	promenade des Tamaris	SCI les terrasses romaines	15			PC délivré
diffus	Diffus : PC de moins de 15 logts		83			PC délivré
TOTAL (y compris le renouvellement en centre ville et le PAE)			1 791		91	

*Le projet s'inscrit dans l'opération de renouvellement urbain Canourgues / Blazots qui comprend : des démolitions (Saint-Norbert OPAC Sud), des reconstructions, un projet de résidence sociale par ADOMA, le traitement des espaces publics.



Bilan par rapport aux objectifs globaux et orientations

- *Les objectifs chiffrés*

Salon de Provence		
Nombre total de logements à réaliser en 6 ans :	2 036	soit 33% des objectifs du PLH d'Agglopoles Provence (6 170 logements)
dont locatif social intermédiaire (PLS)	124	soit 6% de l'offre nouvelle
dont locatif social (PLUS / conventionné privé)	206	soit 10% de l'offre nouvelle
dont locatif très social (PLAi / conventionné PST)	92	soit 4% de l'offre nouvelle
dont accession sociale (PSLA)	55	soit 3% de l'offre nouvelle
dont accession maîtrisée (PTZ)	444	soit 22% de l'offre nouvelle
dont marché libre	1 115	soit 55% de l'offre nouvelle

- *Recommandation pour la mise en œuvre du PLH*

En tant que ville centre, Salon-de-Provence doit proposer toute la gamme des produits logements : du locatif à l'accession, du social au libre.

Quantitativement, Salon-de-Provence semble avoir des potentiels suffisants pour tenir les objectifs du PLH : près de 1 800 à l'horizon du PLH (soit 300 logements par an).

On rappelle toutefois que sur les 6 dernières années, 1 510 logements ont été construits (soit 250 par an) et que le PLU a été élaboré sur la base d'une poursuite de cette tendance.

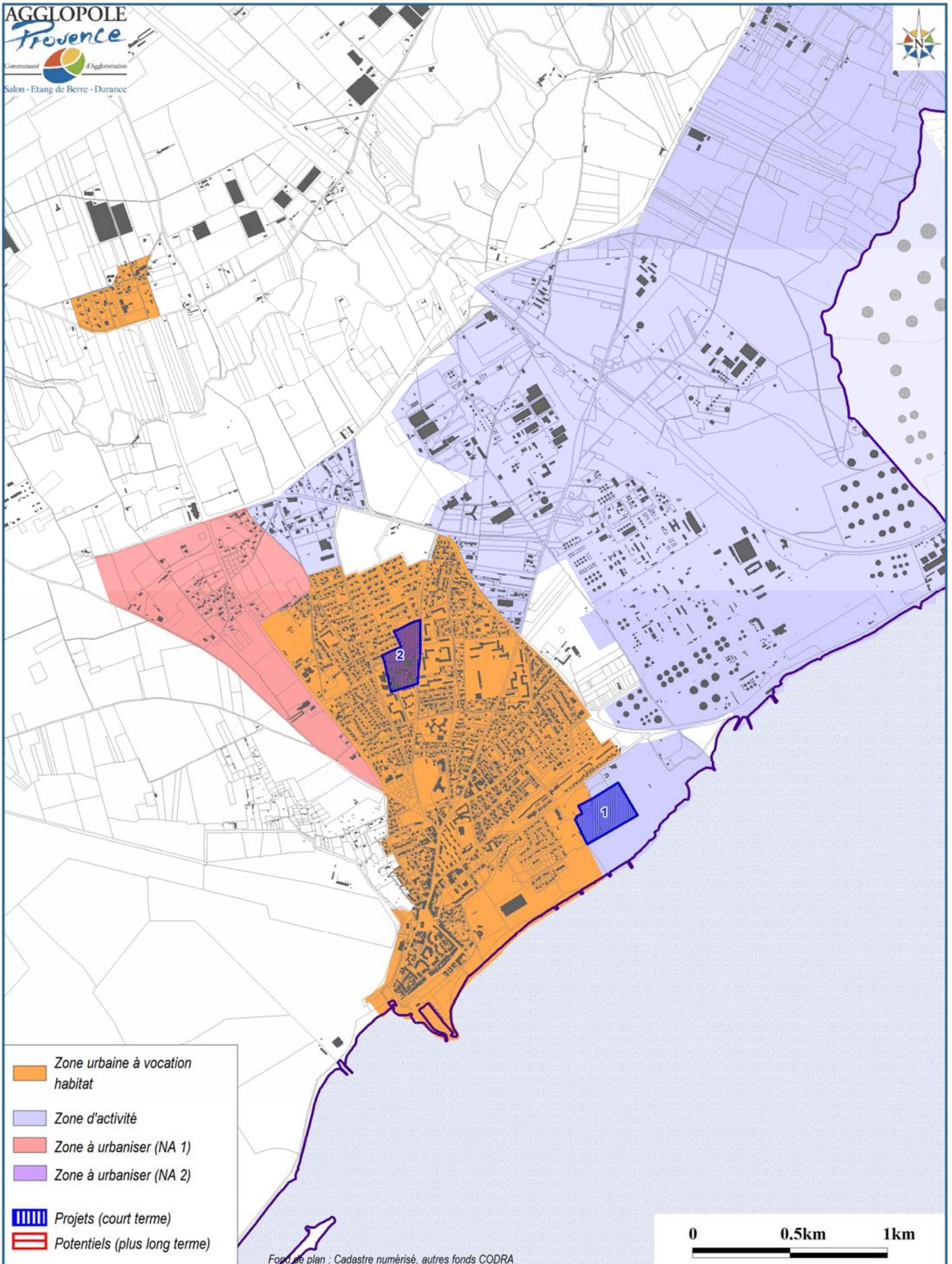
Salon-de-Provence va donc devoir se mobiliser pour accélérer ce rythme.

Par ailleurs, la ville devra prévoir 20% de logements locatifs sociaux pour conserver cette part dans le parc de logement. Pour cela, 421 logements sociaux devront être programmés sur 6 ans (soit 70 logements par an).

ESPACES URBANISABLES, PROJETS ET POTENTIELS

Programme Local de l'Habitat d'AgglopoLe Provence

BERRE-L'ETANG



Le pôle secondaire de l'agglomération

Commune de Berre l'Etang

Diagnostic

Berre l'Etang est la deuxième commune de l'agglomération en poids de population.

A l'origine village de pêcheurs, la commune s'est urbanisée avec la base aéronavale dans les années 30 puis la pétrochimie dans les années 50. Elle compte aujourd'hui environ 14 000 habitants.

Même avec une image de ville industrielle et une forte proportion de logements sociaux, Berre attire des catégories socio-professionnelles de plus en plus aisées. Par report, parce que la ville est bien équipée, dynamique et que les prix du foncier y sont plus abordables (il faut compter en moyenne 90 à 100 €/m²).

Compte tenu des nombreuses contraintes sur le territoire communal, le rythme de construction sur Berre l'Etang n'est que d'une trentaine de logements par an. Cette offre nouvelle ne suffit pas à répondre à la demande locale et la forte pression extérieure. De plus en plus de propriétaires procèdent à des divisions parcellaires.

Concernant l'offre locative sociale, la commune compte plus de 1 700 logements sociaux. Elle souhaite continuer à développer ce parc mais modérément. Il manque sur Berre une offre à destination des catégories intermédiaires (comme de l'accession maîtrisée).

Par ailleurs, la commune est confrontée à certaines situations problématiques d'inconfort ou de copropriétés dégradées. On notera en particulier la présence d'anciens travailleurs migrants agricoles, logés de façon précaire dans des caravanes et mobil-homes dans la plaine agricole. La commune dispose pourtant déjà de 400 places en résidences sociales.

Stratégie d'aménagement de la ville et enjeux

La commune est dotée d'un POS de 1988, révisé en 1993 et modifié à 8 reprises. Une révision en PLU a été lancée il y a trois ans.

Ce POS (en fond sur la carte ci-contre) ne reflète pas réellement les potentiels de développement de la commune. Il faut également prendre en compte les nombreuses contraintes qui la concernent :

- le Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport de Maignane.

En effet, une grande partie de la commune (surtout des secteurs stratégiques) est classée en zone C, ce qui interdit les constructions en collectif, les lotissements et les maisons groupées. Ce classement n'autorise que de l'individuel pur.

La vaste zone NA inscrite au POS est intégralement concernée. Il s'agit d'un secteur de 50 ha, sous très grande pression, qui pourrait potentiellement accueillir 400 logements (avec du locatif social, du collectif, du libre, du lotissement). Le PEB réduit très fortement cette capacité et interdit tout aménagement d'ensemble et travail sur les formes urbaines. A terme, avec les redécoupages et les divisions parcellaires, cet espace devrait tout de même se « remplir ».

- la Directive territoriale d'aménagement (DTA) des Bouches du Rhône concernant les communes littorales

Celle-ci impose une coupure d'urbanisation alors que la commune aurait souhaitée une continuité entre ses deux hameaux de Saint-Estève et Mauran le long de la D21. Il y aurait une capacité potentielle d'urbanisation de 25 hectares sur ce secteur.

▫ le Plan de prévention des risques d'inondations (PPRI) de l'Arc.
Mais ce périmètre ne contraint pas réellement le développement de l'habitat.

▫ la perspective d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT).
Les risques liés aux entreprises SEVESO bloquent notamment des capacités de renouvellement urbain et de densification.

Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

Nom de l'opération / Localisation		Opérateur / Propriétaire	Nombre de logements	Individuel / Collectif	dont logements aidés	Echéance
1	Base aéronavale : encore environ 4 ha pour habitat	Terrain communal	≈ 100	mixte	30%	2011
2	Reconversion du site du collège (environ 4 ha)		≈ 100		50%	2013
TOTAL			≈ 200		≈ 80	

Au-delà de cette poursuite de la reconversion de la base aéronavale (qui a déjà accueilli une centaine de logements en lots libres de 1996 à 2000) et du site du collège, les potentiels d'urbanisation sur Berre l'Etang restent limités et sont difficilement chiffrables.

Ils résident dans les densifications par divisions parcellaires, la remise en marché de logements vacants ou la reconversion de sites industriels (quand les contraintes ne sont pas rédhibitoires).

A noter également que les hameaux de Mauran et Saint-Estève constituent un potentiel de développement à moyen - long terme, une des rares opportunités pour la ville de Berre.

Bilan par rapport aux objectifs globaux et orientations

▪ *Les objectifs chiffrés*

Berre l'Etang		
Nombre total de logements à réaliser en 6 ans :	308	soit 5% des objectifs du PLH d'Agglopoie Provence (6 170 logements)
dont locatif social intermédiaire (PLS)	19	soit 5% de l'offre nouvelle
dont locatif social (PLUS / conventionné privé)	31	soit 10% de l'offre nouvelle
dont locatif très social (PLAi / conventionné PST)	16	soit 5% de l'offre nouvelle
dont accession sociale (PSLA)	50	soit 10% de l'offre nouvelle
dont accession maîtrisée (PTZ)	67	soit 22% de l'offre nouvelle
dont marché libre	125	soit 40% de l'offre nouvelle

- *Recommandation pour la mise en œuvre du PLH*

La commune de Berre l'Etang est très contrainte dans son développement et les objectifs de production ont été estimés en conséquence et en référence à ses perspectives.

Toutefois, la commune devrait pouvoir produire au moins 200 logements sur les 6 ans à venir : en reconversion de la base aéronavale et/ou par division parcellaire. On rappelle en effet que 241 logements ont été construits ces six dernières années (Sitadel 2001 à 2006) sans projet d'aménagement d'ensemble.

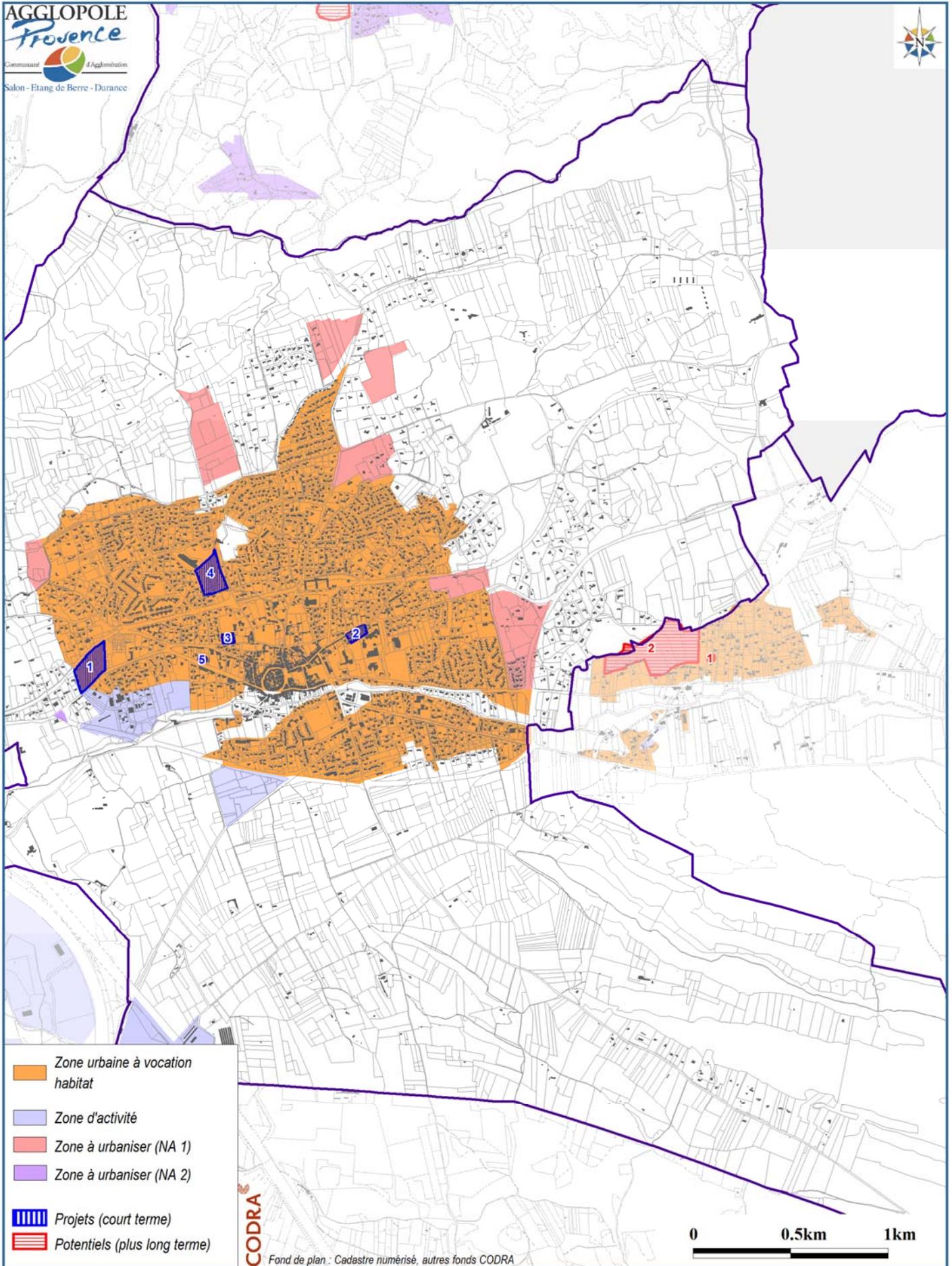
Compte tenu de la part importante de locatifs sociaux, la production pourra être assez diversifiée et tenter de répondre de manière ciblée aux besoins, tout en favorisant les mutations en chaîne.

L'accent sera à mettre en priorité sur l'accession sociale et maîtrisée pour diversifier l'offre en logement de la ville.

ESPACES URBANISABLES, PROJETS ET POTENTIELS

Programme Local de l'Habitat d'AgglopoLe Provence

PELISSANNE



- Zone urbaine à vocation habitat
- Zone d'activité
- Zone à urbaniser (NA 1)
- Zone à urbaniser (NA 2)
- Projets (court terme)
- Potentiels (plus long terme)

CODRA

Fond de plan : Cadastre numérisé, autres fonds CODRA

0 0.5km 1km

Les communes structurantes

Commune de Pélissanne

Diagnostic

La commune de Pélissanne est limitrophe de Salon-de-Provence. Très étendue et résidentielle, elle s'est développée principalement en lotissements. Aujourd'hui la volonté de développement communal se porte sur la densification du centre ville, autour de l'hyper-centre que constitue le village provençal historique. Dans ce sens, la ville a conventionné avec l'EPF PACA début 2007 sur le périmètre du centre-ville et sa périphérie. Certains terrains sont déjà bloqués et seront portés durant 3 ans.

Pélissanne est une commune attractive. Comptant actuellement plus de 9 000 habitants, elle estime qu'elle passera la barre des 10 000 habitants d'ici 10 ans.

La commune est soumise et taxée par l'article 55 de la loi SRU. Avec 2% de logements locatifs sociaux au recensement de 2007, il manquerait 630 logements sociaux.

Pélissanne souligne sa volonté politique de développer de l'offre locative mais estime qu'il sera très difficile de rattraper ce retard. Elle développe ce parc surtout en locatif intermédiaire type PLS, notamment en VEFA dans des programmes de promotion privée.

La commune pense en effet qu'avec le projet ITER, l'agrandissement d'Eurocopter ou le développement économique autour d'Aix-en-Provence, il y a des besoins pour des ménages aux revenus intermédiaires voir élevés.

Mais il faudra également prendre en compte les besoins importants des Pélissannais qui concernent davantage des logements bon marché (type PLUS) et de petites typologies pour les jeunes (T2-T3).

Stratégie d'aménagement de la ville et enjeux

La révision du POS de 1997 est en cours. Il devra notamment régler la question des trop nombreuses zones NB (dont beaucoup de NB3 avec 4 000 m² nécessaires).

La commune n'affiche par encore de projets sur les zones NA du POS. La réflexion sur ces secteurs est lancée dans le cadre du nouveau PLU (PADD voté).

La ville souhaite axer son développement sur la densification du centre-ville et de sa proche périphérie. Pour favoriser cela, elle a conventionné avec l'EPF PACA début 2007 (certains terrains sont déjà bloqués et seront portés 3 ans). Par ailleurs, la commune ne disposant pas de réserves foncières, hormis pour les équipements publics, use du droit de préemption urbain pour acquérir les terrains à enjeux.

Les lotissements ne sont plus développés. En revanche la ville souhaite mettre l'accent sur les mutations urbaines (transformation de sites d'activité en zones d'habitat).



Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

Nom de l'opération / Localisation		Opérateur / Propriétaire	Nombre de logements	Individuel / Collectif	dont logements aidés	Echéance
1	le Cours des Lices Bouygues Immobilier	Bouygues, Unicil, la Phocéenne	≈ 150 livrés*		49 PLS+ 28PLUS	livrés en février 2008
2	Résidence Poncet	Privé, Logirem en VEFA pour le PLS	36 livrés*		9 PLS	livrés en juin 2008
3	Corsot	Privé, Logirem en VEFA pour le PLS	36		12 PLS	Au tribunal administratif
4	Terrain Saint-Pierre	Terrain communal	70		35 LS et 35 acces°	
5	Allées de Craponne		28		8 PLUS	2010
TOTAL			134		55 locatifs et 35 en accession	

* Ces logements déjà livrés ne sont pas comptés dans le total des projets d'habitat.



Bilan par rapport aux objectifs globaux et orientations

- *Les objectifs chiffrés*

Pélissanne et Rognac font partie des « communes structurantes ». Elles sont toutes-deux soumises et taxées par l'article 55 de la loi SRU.

Pour ces deux communes réunies, les objectifs suivants ont été proposés :

Les bourgs structurants : Pélissanne et Rognac		
Nombre total de logements à réaliser en 6 ans :	617	soit 10% des objectifs du PLH d'Agglopoie Provence (6 170 logements)
dont locatif social intermédiaire (PLS)	75	soit 12% de l'offre nouvelle
dont locatif social (PLUS / conventionné privé)	206	soit 33% de l'offre nouvelle
dont locatif très social (PLAi / conventionné PST)	65	soit 11% de l'offre nouvelle
dont accession sociale (PSLA)	3	soit 1% de l'offre nouvelle
dont accession maîtrisée (PTZ)	135	soit 22% de l'offre nouvelle
dont marché libre	133	soit 22% de l'offre nouvelle

Pour que ces objectifs soient collectivement atteints, il faudrait que chaque commune produise :

Environ 310 logements sur 6 ans, en favorisant les orientations de programme suivants :

- environ 100 locatifs sociaux classiques
- 33 locatifs très sociaux (PLAi) et 38 locatifs intermédiaires (PLS)
- environ 70 logements en accession maîtrisée

En réalité ces objectifs varient en fonction des obligations liées à la loi SRU de chacune des communes.

- *Recommandation pour la mise en œuvre du PLH pour Pélissanne*

Au titre de l'article 55 de la loi SRU, la commune de Pélissanne doit prévoir la réalisation de 190 logements sociaux sur 6 ans (soit 32 logements par an).

88 sont déjà programmés, en majorité en PLS. Il y a encore une centaine de logements sociaux à prévoir, plutôt en PLUS pour diversifier l'offre sociale proposée.

Par ailleurs, la commune devra continuer de favoriser la sortie d'opérations d'accession à des prix maîtrisés.

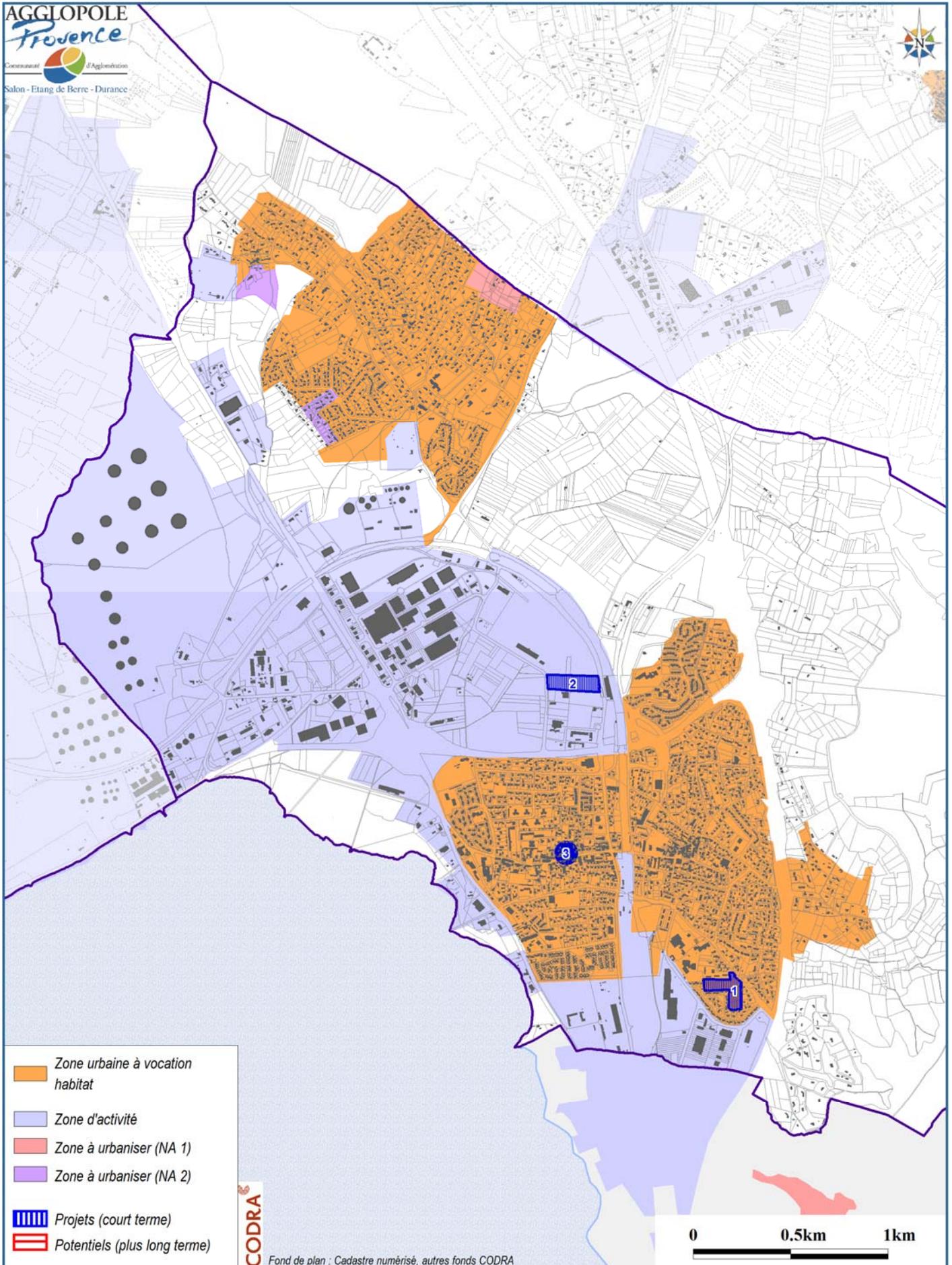
ESPACES URBANISABLES, PROJETS ET POTENTIELS

Programme Local de l'Habitat d'Agglopoie Provence

ROGNAC

AGGLOPOLE
Provence

Communauté d'Agglomération
Salon - Etang de Berre - Durance



Les communes structurantes

Commune de Rognac

Diagnostic

La commune de Rognac compte environ 12 500 habitants. Elle a notamment accueilli beaucoup de marseillais dans les années 60, venus acheter à proximité des zones d'emploi de l'Etang de Berre.

Comme Berre l'Etang, la ville de Rognac est fortement contrainte dans son développement. Les deux tiers de la commune sont gelés, essentiellement du fait de la loi littorale et des risques majeurs liés à l'industrie. Il reste encore quelques terrains en centre ville : en dents creuses ou par divisions parcellaires (assez fréquentes).

Les développements récents se sont donc faits de manière très ponctuelle, essentiellement en pavillon, au rythme d'une cinquantaine de logements par an.

Pour maîtriser les sites à enjeux, la commune a signé en 2006 une convention avec l'EPF PACA sur des périmètres précis du centre ville où du logement social pourrait être réalisé. Quelques terrains ont été achetés, d'autres sont en négociation.

On rappelle en effet que Rognac est taxée par l'article 55 de la loi SRU. Au recensement 2007, 365 logements sociaux étaient comptabilisés (soit 8% du parc). Il en manquerait 545 pour atteindre les 20%. La demande locale en logement est forte, particulièrement de la part des jeunes et des personnes âgées, le parc connaît une très faible rotation (une mutation par mois) même avec l'application de surloyers. La commune se trouve alors confrontée à une difficulté majeure, produire du logement social pour répondre à la prégnance du besoin avec de très faibles capacités de développement.

Stratégie d'aménagement de la ville et enjeux

Le POS va être modifié pour intégrer des emplacements réservés en cohérence avec les périmètres EPF. Il est envisagé de transformer le POS en PLU, ce qui favoriserait la densification.

Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

Nom de l'opération / Localisation		Opérateur / Propriétaire	Nombre de logements	Individuel / Collectif	dont logements aidés	Echéance
1	Les Cadestaux	Terrain OPAC	70	Collectif	70 locatifs	2009
2	Face poste de police Av du Général de Gaulle	Terrain communal Projet Famille Provence	30		30	Potentiel pour 2009
3	Maison Moutet Av Jean Jaurès	Terrain communal EPF	30		30	2011
TOTAL			130		130	

* Le nombre de locatifs sociaux n'est pas encore défini. Compte tenu du coût des infrastructures, il sera compliqué d'en réaliser beaucoup.



Bilan par rapport aux objectifs globaux et orientations

- **Les objectifs chiffrés**

Rognac et Pélissanne font partie des « communes structurantes ».
Elles sont toutes deux soumises et taxées par l'article 55 de la loi SRU.

Pour ces deux communes réunies, les objectifs suivants ont été proposés :

Les bourgs structurants : Pélissanne et Rognac		
Nombre total de logements à réaliser en 6 ans :	617	soit 10% des objectifs du PLH d'Agglopoles Provence (6 170 logements)
dont locatif social intermédiaire (PLS)	75	soit 12% de l'offre nouvelle
dont locatif social (PLUS / conventionné privé)	206	soit 33% de l'offre nouvelle
dont locatif très social (PLAi / conventionné PST)	65	soit 11% de l'offre nouvelle
dont accession sociale (PSLA)	3	soit 1% de l'offre nouvelle
dont accession maîtrisée (PTZ)	135	soit 22% de l'offre nouvelle
dont marché libre	133	soit 22% de l'offre nouvelle

Pour que ces objectifs soient collectivement atteints, il faudrait que chaque commune produise :

Environ 310 logements sur 6 ans, en favorisant les orientations de programme suivants :

- environ 100 locatifs sociaux classiques
- 33 locatifs très sociaux (PLAi) et 38 locatifs intermédiaires (PLS)
- environ 70 logements en accession maîtrisée

En réalité ces objectifs varient en fonction des obligations liées à la loi SRU de chacune des communes.

- **Recommandation pour la mise en œuvre du PLH à Rognac**

Au titre de l'article 55 de la loi SRU, la commune de Rognac doit prévoir la réalisation de 162 (1) logements sociaux sur 6 ans (soit 27 logements par an).

La commune de Rognac est très contrainte. Le travail mené sur les sites à enjeux, avec le soutien de l'EPF PACA dans les acquisitions foncières, doit permettre à la commune de tendre vers ces objectifs et de développer une offre en accession à la propriété à des prix contenus.

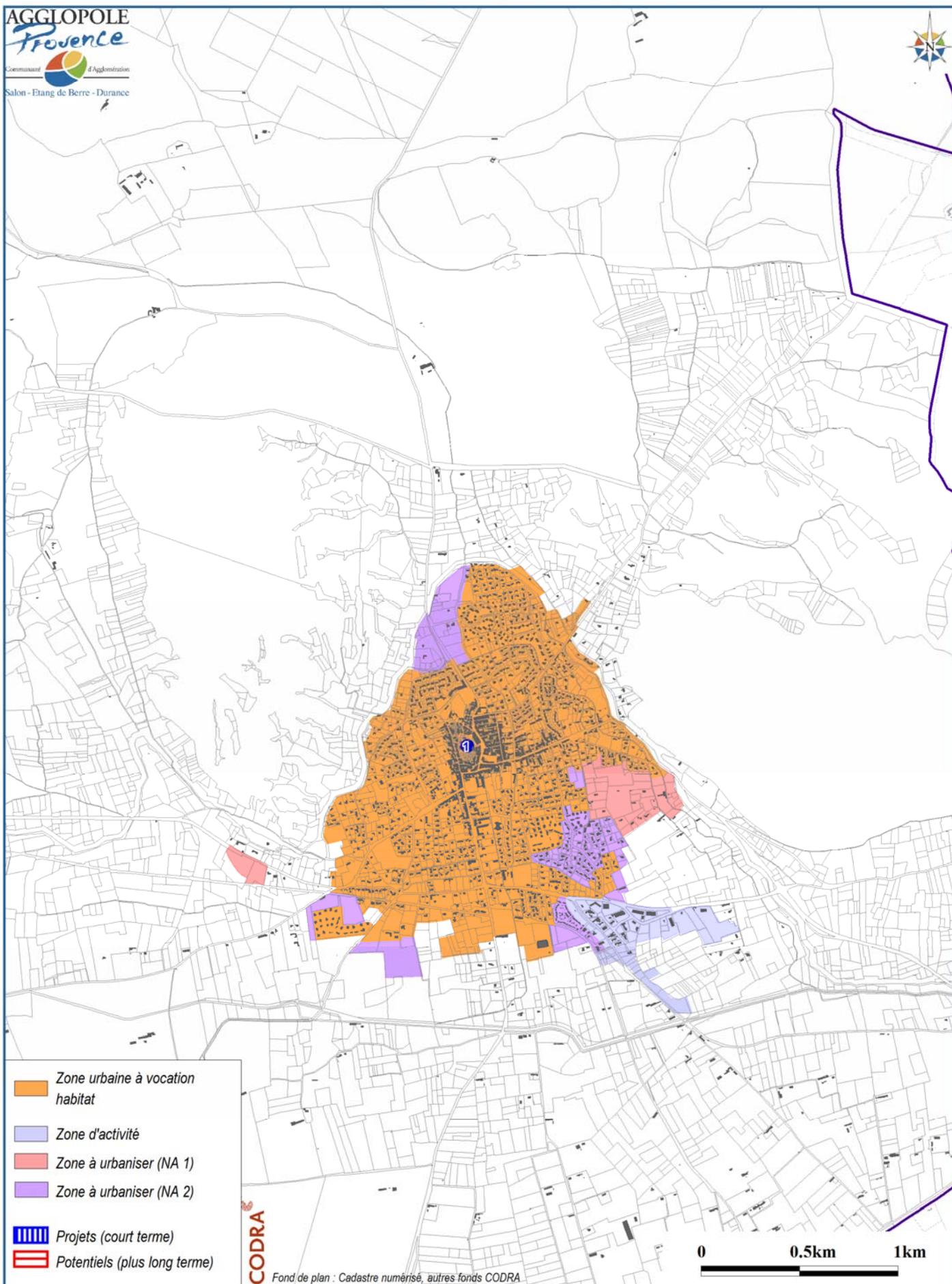
(1) Objectif triennal du porter à connaissance de l'Etat : 81 logements sociaux sur 2008-2010 (soit 162 sur 6 ans).

ESPACES URBANISABLES, PROJETS ET POTENTIELS

Programme Local de l'Habitat d'Agglopoie Provence

EYGUIERES

AGGLOPOLE
Provence
Communauté d'Agglomération
Salon - Etang de Berre - Durance



Les bourgs en développement

Commune d'Eyguières

Diagnostic

La commune a connu une forte croissance de population. Elle compte aujourd'hui 6 500 habitants. Cinq classes ont été créées et la station d'épuration de 6 500 équivalent-habitants est à saturation depuis un an. Cette population est très contrastée avec des ménages aisés et des situations de précarité.

La commune vise un objectif de 7 500 habitants à l'horizon 2012. Elle estime qu'elle devrait disposer d'assez d'espace pour accueillir cette population.

Le marché immobilier sur Eyguières est très tendu, comme en témoigne l'occupation à l'année de logements de tourisme (types Fériel). Sur la commune, trois opérations ont été construites sur ce modèle en 1994, 1998 et 1999. Il s'agit de lotissements fermés avec piscine et respectivement 150, 80 et 130 logements. Seul le dernier a gardé sa vocation touristique d'origine. Les deux premiers ont été vendus et sont aujourd'hui loués, principalement à des familles monoparentales ou de jeunes ménages. A la location et surtout à la vente, ces logements affichent des prix parmi les plus bas du marché (150 K€ pour 40 m²), mais ils n'ont pas été conçus pour une occupation permanente (petite surface, pas de chauffage, ...).

On note aussi, en secteur agricole, l'occupation permanente de logements pour saisonniers.

La pression immobilière conduit également à de la découpe dans les maisons de village (en plusieurs studios). Ces cas extrêmes sont symptomatiques de la tension sur le marché du logement, à Eyguières et plus largement sur Agglopoie.

La demande sociale est importante et l'offre trop limitée.

Eyguières est soumise à l'article 55 de la loi SRU (depuis l'extension de son champ d'application suite à la loi DALO). Avec 3% de logements locatifs sociaux au recensement de 2007, il manquerait plus de 476 logements sociaux sur la commune.

Stratégie d'aménagement de la ville et enjeux

Le PLU lancé en 2002 est aujourd'hui approuvé. La carte ci-contre figure l'ancien document d'urbanisme.

Ce PLU a essayé de restreindre l'urbanisation, en continuité du bâti existant et des réseaux. Les zones NB sont donc passées en zones N ou AU à proximité des réseaux.

Des secteurs réservés pour de la mixité sociale ont été inscrits : 20% de locatifs sociaux sont imposés pour les constructions sur toute la zone U.



Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

Nom de l'opération / Localisation		Opérateur / Propriétaire	Nombre de logements	Individuel / Collectif	dont logements aidés	Echéance
1	Centre ancien Restructuration du centre-ville avec création de logements, commerces et parkings	Terrain communal	à déterminer			Projet en phase d'étude
TOTAL						



Bilan par rapport aux objectifs globaux et orientations

- *Les objectifs chiffrés*

Eyguières fait partie des « Bourgs en développement », comme La Fare-les-Oliviers, Lançon-Provence, Mallemort, Saint-Chamas, Sénas et Velaux.

Toutes ces communes sont concernées par l'article 55 de la loi SRU depuis l'extension de son champ d'application avec la loi DALO.

Pour ces sept communes réunies, les objectifs suivants ont été proposés :

Les bourgs structurants : Eyguières, La Fare-les-Oliviers, Lançon-Provence, Mallemort, Saint-Chamas, Sénas et Velaux		
Nombre total de logements à réaliser en 6 ans :	2 591	soit 42% des objectifs du PLH d'Agglopoie Provence (6 170 logements)
dont locatif social intermédiaire (PLS)	150	soit 6% de l'offre nouvelle
dont locatif social (PLUS / conventionné privé)	565	soit 22% de l'offre nouvelle
dont locatif très social (PLAi / conventionné PST)	147	soit 6% de l'offre nouvelle
dont accession sociale (PSLA)	47	soit 2% de l'offre nouvelle
dont accession maîtrisée (PTZ)	538	soit 21% de l'offre nouvelle
dont marché libre	1 148	soit 44% de l'offre nouvelle

Pour que ces objectifs soient collectivement atteints, il faudrait que chaque commune produise :

Environ 370 logements sur 6 ans, en favorisant les orientations de programme suivants :

- environ 80 locatifs sociaux classiques
- une vingtaine de locatifs très sociaux (PLAi) et une vingtaine de locatifs intermédiaires (PLS)
- environ 80 logements en accession sociale et maîtrisée, dont une dizaine de logements type PSLA.

En réalité ces objectifs varient en fonction des obligations liées à la loi SRU de chacune des communes.

▪ *Recommandation pour la mise en œuvre du PLH à Eyguières*

Au titre de l'article 55 de la loi SRU, la commune d'Eyguières doit prévoir la réalisation de 142 logements sociaux sur 6 ans (soit 24 logements par an).

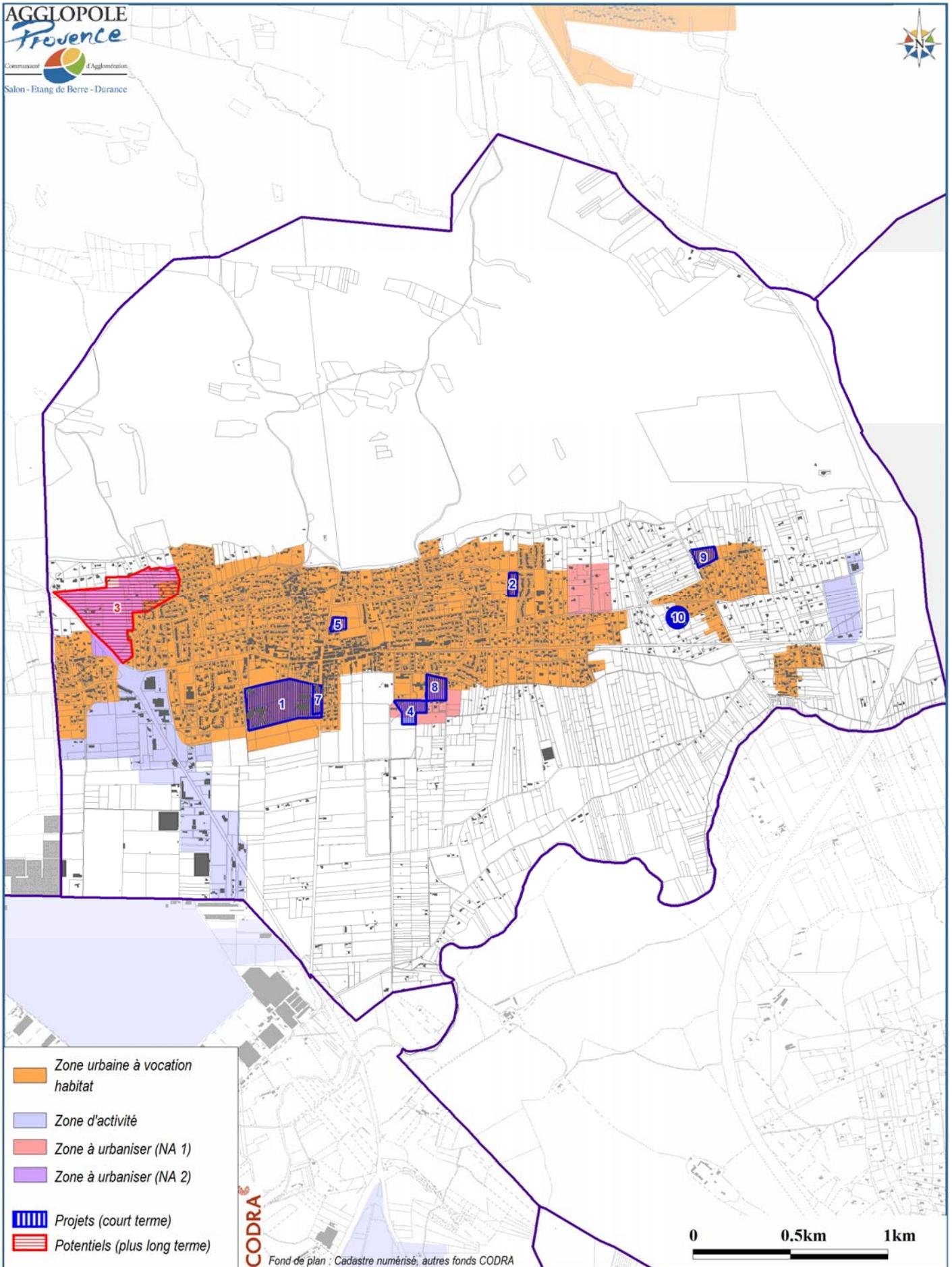
La commune devra pouvoir proposer de nouveaux programmes à l'horizon du PLH, permettant de répondre quantitativement aux besoins (en produisant au moins 60 logements par an) et qualitativement (dont 24 logements sociaux).

ESPACES URBANISABLES, PROJETS ET POTENTIELS

Programme Local de l'Habitat d'AgglopoLe Provence

LA FARE-LES-OLIVIERS

AGGLOPOLE
Provence
Communauté d'Agglomération
Salon - Etang de Berre - Durance



Les bourgs en développement

Commune de La Fare-les-Oliviers

Diagnostic

La Fare-les-Oliviers se situe au sud-est de l'agglomération, au croisement des autoroutes A7 et A8, presque à mi-chemin entre Salon-de-Provence (16 minutes) et Aix-en-Provence (20 minutes)

La commune compte aujourd'hui 6 700 habitants. La croissance a été modérée (0,7% par an) car il y a eu peu de constructions et de mises en location ces dernières années. Toutefois, avec les projets actuels, la population devrait bientôt atteindre 7 000 habitants. La mairie vise un objectif de 7 500 à 8 000 habitants maximum d'ici 10 ans.

La situation privilégiée et la bonne desserte autoroutière de la commune en font un secteur attractif pour des ménages ne pouvant plus se loger sur l'agglomération aixoise, mais disposant de revenus plus élevés que les ménages locaux. Ce qui a participé à la montée des prix (275 €/m² pour un terrain constructible).

Les prix élevés, en accession et en location dans le parc privé (600 € pour un T3) conduisent à des situations de cohabitation importante : des jeunes et même des ménages plus âgés avec enfants restent vivre chez leurs parents. On note également des situations d'inconfort avec des besoins d'amélioration.

La demande locative sociale est donc importante et a tendance à s'accroître avec l'annonce de nouveaux projets sur la commune. Le nombre de demandeurs auprès de la mairie est ainsi monté à 300, dont la moitié est originaire de la Fare-les-Oliviers. Il s'agit pour beaucoup de familles monoparentales.

La Fare-les-Oliviers est soumise à l'article 55 de la loi SRU (depuis l'extension de son champ d'application suite à la loi DALO). Avec 1% de logements locatifs sociaux au recensement de 2007, il manquerait 484 logements sociaux sur la commune.

Stratégie d'aménagement de la ville et enjeux

Le nouveau PLU a été arrêté le 12 octobre 2006 et approuvé en juillet 2007.

Les zones NB ont été en grande partie déclassées en zone naturelles.

Le PLU fixe notamment des orientations d'aménagement sur le secteur à forts enjeux de la Gueirarde. Cette zone qui accueille déjà le collège et la salle des fêtes devrait recevoir une crèche, des commerces, un espace vert, une esplanade, des équipements sportifs, deux îlots d'habitat et un îlot mixte d'habitation et commerces en rez-de-chaussée, soit 150 à 180 logements dont une cinquantaine de locatifs sociaux. La commune souhaiterait également y développer du PSLA :

- Ilot A : 60 logements dans 5 petits collectifs R+2 et 4 maisons en bande
- Ilot C : 70 logements dans 8 immeuble R+2
- Ilot E : 17 logements dans 3 petits collectifs R+2

Rappelons également que la commune demande l'obligation de 20% de logements sociaux dans les programmes.



Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

Nom de l'opération / Localisation		Opérateur / Propriétaire	Nombre de logements	Individuel / Collectif	dont logements aidés	Echéance
1	la Gueirarde* (sur 4 ha)	terrain communal	220	collectif + individuel	50 LS + 40 acces° maîtrisée	en discussion
2	Saint Exupéry	Logirem	24		24	livraison juin 2008
3	les Gramenières (zone 2 AU au PLU)	privé (sûrement une ZAC à venir)	≈ 60			potentiel
4	Extension maison de retraite + lun centre Alzheimer		40 places			projet
5	le Clos des Oliviers	Promogim	54	R+2	aucun	en cours
6	Tricelo - villas clés en main		10			en cours
7	Promotion mixte		30		6 LS	2011
8	Chemin des Teses	Privée	40		9 LS	2012
9	Carraire des Crémades	Céléos	10	Villas	2 LS	En cours
10	Chemin du Meunier		10	Villas	4 LS	En cours
TOTAL			498		95	

* Extension de la maison de retraite publique : 60 lits médicalisés, en plus des 60 lits non médicalisés existants aujourd'hui. Un programme de 20 à 30 logements comprendra du logement social et de l'accueil temporaire (notamment pour anciens travailleurs immigrés).



Bilan par rapport aux objectifs globaux et orientations

Les objectifs chiffrés

La Fare-les-Oliviers fait partie des « Bourgs en développement », comme Eyguières, Lançon-Provence, Mallemort, Saint-Chamas, Sénas et Velaux.

Toutes ces communes sont concernées par l'article 55 de la loi SRU depuis l'extension de son champ d'application avec la loi DALO.

Pour ces sept communes réunies, les objectifs suivants ont été proposés :

Les bourgs structurants : Eyguières, La Fare-les-Oliviers, Lançon-Provence, Mallemort, Saint-Chamas, Sénas et Velaux		
Nombre total de logements à réaliser en 6 ans :	2 591	soit 42% des objectifs du PLH d'Agglopoie Provence (6 170 logements)
dont locatif social intermédiaire (PLS)	150	soit 6% de l'offre nouvelle
dont locatif social (PLUS / conventionné privé)	565	soit 22% de l'offre nouvelle
dont locatif très social (PLAi / conventionné PST)	147	soit 6% de l'offre nouvelle
dont accession sociale (PSLA)	47	soit 2% de l'offre nouvelle
dont accession maîtrisée (PTZ)	538	soit 21% de l'offre nouvelle
dont marché libre	1 148	soit 44% de l'offre nouvelle

Pour que ces objectifs soient collectivement atteints, il faudrait que chaque commune produise :

Environ 370 logements sur 6 ans, en favorisant les orientations de programme suivantes :

- environ 80 locatifs sociaux classiques
- une vingtaine de locatifs très sociaux (PLAi) et une vingtaine de locatifs intermédiaires (PLS)
- environ 80 logements en accession sociale et maîtrisée, dont une dizaine de logements type PSLA.

En réalité ces objectifs varient en fonction des obligations liées à la loi SRU de chacune des communes.

▪ **Recommandation pour la mise en œuvre du PLH à La Fare-les-Oliviers**

Avec près de 550 logements envisagés, la commune semble avoir des potentiels de développement au delà des objectifs quantitatifs du PLH.

Au titre de l'article 55 de la loi SRU, la commune de la Fare-les-Oliviers doit prévoir la réalisation de 144 logements sociaux sur 6 ans (soit 24 logements par an).

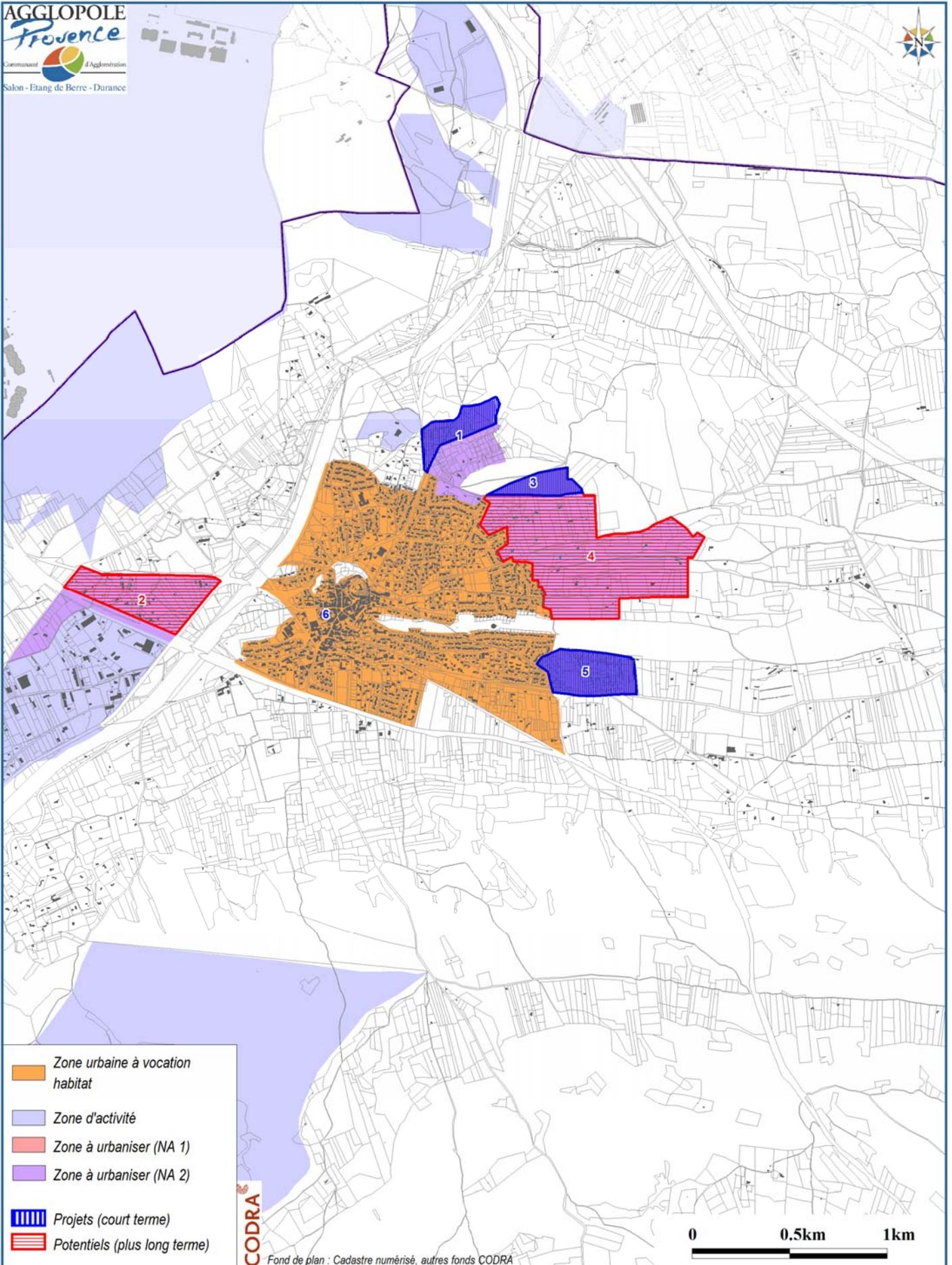
Une cinquantaine de logements sociaux supplémentaires devront donc être programmés sur la période pour être conforme à ces obligations.

Par ailleurs, elle devra veiller à proposer, dans le cadre de ces opérations, de l'accession à des prix maîtrisés adaptés aux primo-accédants.

ESPACES URBANISABLES, PROJETS ET POTENTIELS

Programme Local de l'Habitat d'AgglopoLe Provence

LANCON-PROVENCE



-  Zone urbaine à vocation habitat
-  Zone d'activité
-  Zone à urbaniser (NA 1)
-  Zone à urbaniser (NA 2)
-  Projets (court terme)
-  Potentiels (plus long terme)

CODRA

Fond de plan : Cadastre numérisé, autres fonds CODRA



Les bourgs en développement

Commune de Lançon-Provence

Diagnostic

La commune de Lançon-Provence se situe au sud de Salon de Provence. Elle jouit d'un positionnement géographique avantageux. Elle est bien desservie, se situant sur un nœud autoroutier important (A54 Nîmes / Salon) et non loin de la gare d'Aix-TGV.

Lançon-Provence se compose d'un bourg, de deux hameaux :

- les Baïsses composé d'un centre hameau, de trois lotissements et d'une école,
- le Val de Sibourg, à proximité de l'autoroute, issu d'une ZAC créée en 1973 et non encore clôturée. Il accueille environ 1 000 habitants comporte une école mais n'a pas de commerce.

La commune connaît un très fort développement de son urbanisation. Depuis 2001, 760 PC ont été instruits ou sont en cours d'instruction et 295 logements ont été construits.

Lançon-Provence compte aujourd'hui environ 7 500 habitants et vise 10 000 habitants à terme.

Lançon dispose d'un parc social de 36 logements mis en location en 2004 par Erilia, ainsi que de 5 logements très sociaux (relevant du PDALPD) dans l'ancien presbytère, soit 2% du parc total de logements au recensement SRU de 2007.

Il manquerait plus de 500 logements sociaux sur la commune pour être en conformité avec les obligations de la loi.

Dans le parc ancien, on relève quelques cas de logements indécents ou vacants en centre bourg. Après la fin de la dernière OPAH intercommunale (Salon, Eyguières, Pélissanne, Lançon), il demeure encore des besoins d'amélioration.

Stratégie d'aménagement de la ville et enjeux

La dernière révision du POS remonte à 2001. Il est actuellement en révision pour passer en PLU (objectif 2010).



Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

	Nom de l'opération / Localisation	Opérateur / Propriétaire	Nombre de logements	Individuel / Collectif	dont logements aidés	Echéance
1	Les Pinèdes : 175 logements au total dont 59 livrés	lotissement privé	116	collectif + individuel		en cours
2	Zone de développement		Non défini			potentiel
3	Déplacement gendarmerie et 27 logts de fonction + 75 LS et 30 logements pour primo-accédants	terrain communal 4,5 ha	132		75	Logements de fonction en construction, le reste en réflexion
4	Potentiel foncier à aménager	50 ha dont 12 ha propriété communale *				Potentiel
5	La Coste : 84 logements dont 58 en VEFA (44 livrés) et 26 en lotissement (14 livrés) **	promoteurs privés locaux	26			en cours
6	Cave coopérative - Place du Champs de Mars***	Conventionnement EPF PACA		R+2, R+3	oui	Potentiel
TOTAL			274		80	

* La commune se réserve la possibilité de conventionner avec l'EPF PACA sur ce secteur

** Programme du PAE : 100 logements, surtout en VEFA, sur lots de 500 m² (44 déjà livrés) + lotissement de 14 lots sur 1 000 m² + opération de 24 logements en VEFA

*** Projet : commerces en rez-de-chaussée et logements en R+2 ou R+3 (24 logements possibles dont une partie en locatif social). La commune a conventionné avec l'EPF pour les études préalables et le montage du projet.



Bilan par rapport aux objectifs globaux et orientations

▪ Les objectifs chiffrés

Lançon-Provence fait partie des « Bourgs en développement », comme Eyguières, La Fare-les-Oliviers, Mallemort, Saint-Chamas, Sénas et Velaux.

Toutes ces communes sont concernées par l'article 55 de la loi SRU depuis l'extension de son champ d'application avec la loi DALO.

Pour ces sept communes réunies, les objectifs suivants ont été proposés :

Les bourgs structurants : Eyguières, La Fare-les-Oliviers, Lançon-Provence, Mallemort, Saint-Chamas, Sénas et Velaux		
Nombre total de logements à réaliser en 6 ans :	2 591	soit 42% des objectifs du PLH d'AgglopoLe Provence (6 170 logements)
dont locatif social intermédiaire (PLS)	150	soit 6% de l'offre nouvelle
dont locatif social (PLUS / conventionné privé)	565	soit 22% de l'offre nouvelle
dont locatif très social (PLAi / conventionné PST)	147	soit 6% de l'offre nouvelle
dont accession sociale (PSLA)	47	soit 2% de l'offre nouvelle
dont accession maîtrisée (PTZ)	538	soit 21% de l'offre nouvelle
dont marché libre	1 148	soit 44% de l'offre nouvelle

Pour que ces objectifs soient collectivement atteints, il faudrait que chaque commune produise :

Environ 370 logements sur 6 ans, en favorisant les orientations de programme suivants :

- environ 80 locatifs sociaux classiques
- une vingtaine de locatifs très sociaux (PLAi) et une vingtaine de locatifs intermédiaires (PLS)
- environ 80 logements en accession sociale et maîtrisée, dont une dizaine de logements type PSLA.

En réalité ces objectifs varient en fonction des obligations liées à la loi SRU de chacune des communes.

▪ **Recommandation pour la mise en œuvre du PLH à Lançon-Provence**

Au titre de l'article 55 de la loi SRU, la commune de Lançon-Provence doit prévoir la réalisation de 150 logements sociaux sur 6 ans (soit 25 logements par an).

Avec près de 380 logements envisagés, la commune a des potentiels de développement à la hauteur des objectifs quantitatifs du PLH.

Elle devra veiller à proposer, dans le cadre de ces opérations, de l'accession à des prix maîtrisés adaptés aux primo-accédants.

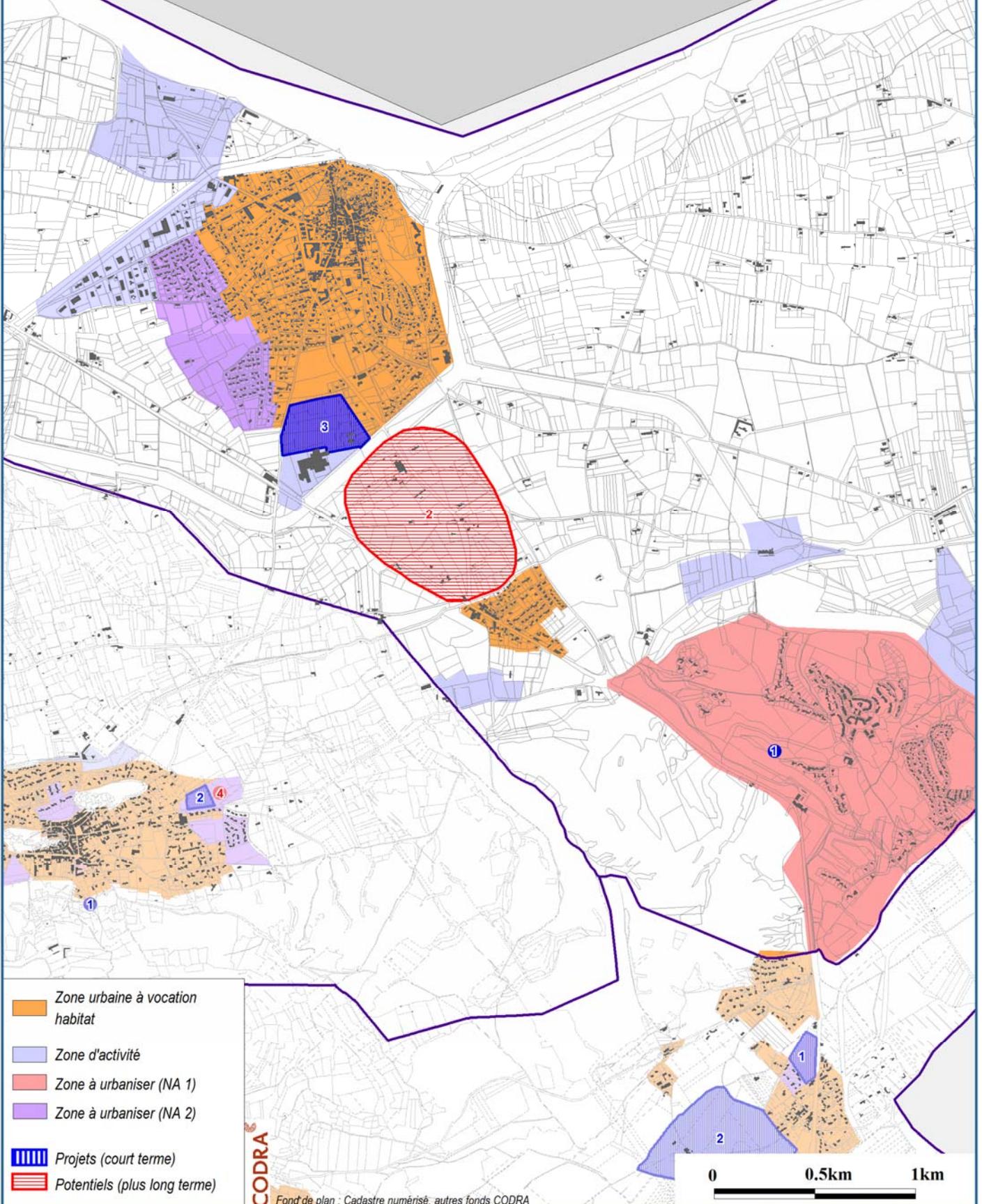
Au-delà de ce qui est déjà programmé, environ 70 logements sociaux supplémentaires devront être programmés sur la période pour être conforme aux obligations de la SRU.

ESPACES URBANISABLES, PROJETS ET POTENTIELS

Programme Local de l'Habitat d'AgglopoLe Provence

MALLEMORT

AGGLOPOLE
Provence
Communauté d'Agglomération
Salon - Etang de Berre - Durance



Les bourgs en développement

Commune de Mallemort

Diagnostic

La commune de Mallemort se compose

- d'un bourg organisé autour d'un village provençal resserré et de lotissements en extension.
- du secteur de Pont Royal. Ce secteur s'est développé avec la création de la ZAC du Moulin Vernègues créée en 1989. Le projet prévoyait à termes environ 1000 logements autour d'un golf dont : 700 locations Pierre et Vacances et 200 résidences principales. La ZAC n'est pas encore clôturée mais il ne reste plus que peu de disponibilités pour construire.

La commune comptait 5 500 habitants en 2005, mais la mairie estime avoir dépassé les 6 000 habitants aujourd'hui.

Cette croissance serait à la fois portée par les rotations importantes dans les lotissements et la construction en augmentation. 89 logements sont construits chaque année sur la commune dont un quart en collectif (contre 64 logements par an dans les années 90).

Mallemort est soumise à l'article 55 de la loi SRU (depuis l'extension de son champ d'application suite à la loi DALO). Avec 6% de logements locatifs sociaux au recensement de 2007, il manquerait 295 logements sociaux sur la commune.

Stratégie d'aménagement de la ville et enjeux

Les potentiels de développement résident dans la poursuite du remplissage (en lotissement) de la zone NA située à l'est du bourg. Toutefois, les disponibilités s'amenuisent.

La commune souligne que de plus en plus d'agriculteurs cherchent à vendre leurs terrains à cause de la crise de l'agriculture.

À plus long terme, Mallemort envisagerait son développement en extension sur le secteur situé entre le bourg et Pont-Royal (site n° 2). Cette zone (au nord de la RD7, le long de la RD23a) est déjà desservie par l'ensemble des réseaux.

Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

Nom de l'opération / Localisation		Opérateur / Propriétaire	Nombre de logements	Individuel / Collectif	dont logements aidés	Echéance
1	ZAC du Moulin Vernègues Pont Royal	privé	Quelques possibilités			ZAC de 1989, pas clôturée
2	Zone potentiel de développement					potentiel
3	Gendarmerie + extension de la maison de retraite + logements sociaux + lotissement	OPAC	20		20	en cours
TOTAL			20		20	

Bilan par rapport aux objectifs globaux et orientations

▪ Les objectifs chiffrés

Mallemort fait partie des « Bourgs en développement », comme Eyguières, La Fare-les-Oliviers, Lançon-Provence, Saint-Chamas, Sénas et Velaux.

Toutes ces communes sont concernées par l'article 55 de la loi SRU depuis l'extension de son champ d'application avec la loi DALO.

Pour ces sept communes réunies, les objectifs suivants ont été proposés :

Les bourgs structurants : Eyguières, La Fare-les-Oliviers, Lançon-Provence, Mallemort, Saint-Chamas, Sénas et Velaux		
Nombre total de logements à réaliser en 6 ans :	2 591	soit 42% des objectifs du PLH d'Agglopoles Provence (6 170 logements)
dont locatif social intermédiaire (PLS)	150	soit 6% de l'offre nouvelle
dont locatif social (PLUS / conventionné privé)	565	soit 22% de l'offre nouvelle
dont locatif très social (PLAi / conventionné PST)	147	soit 6% de l'offre nouvelle
dont accession sociale (PSLA)	47	soit 2% de l'offre nouvelle
dont accession maîtrisée (PTZ)	538	soit 21% de l'offre nouvelle
dont marché libre	1 148	soit 44% de l'offre nouvelle

Pour que ces objectifs soient collectivement atteints, il faudrait que chaque commune produise :

Environ 370 logements sur 6 ans, en favorisant les orientations de programme suivants :
- environ 80 locatifs sociaux classiques
- une vingtaine de locatifs très sociaux (PLAi) et une vingtaine de locatifs intermédiaires (PLS)
- environ 80 logements en accession sociale et maîtrisée, dont une dizaine de logements type PSLA.
<i>En réalité ces objectifs varient en fonction des obligations liées à la loi SRU de chacune des communes.</i>

▪ *Recommandation pour la mise en œuvre du PLH à Mallemort*

Outre l'opération liée à la gendarmerie, aucun programme de logement n'est identifié à ce jour. Mallemort doit formaliser des projets sur les secteurs de développement identifiés, comme le secteur entre le bourg et Pont-Royal.

Pour répondre à ses besoins en logements, la commune devrait être à même de tenir les objectifs rappelés ci-dessus : 370 logements sur la période dont environ 90 locatifs sociaux sur la période.

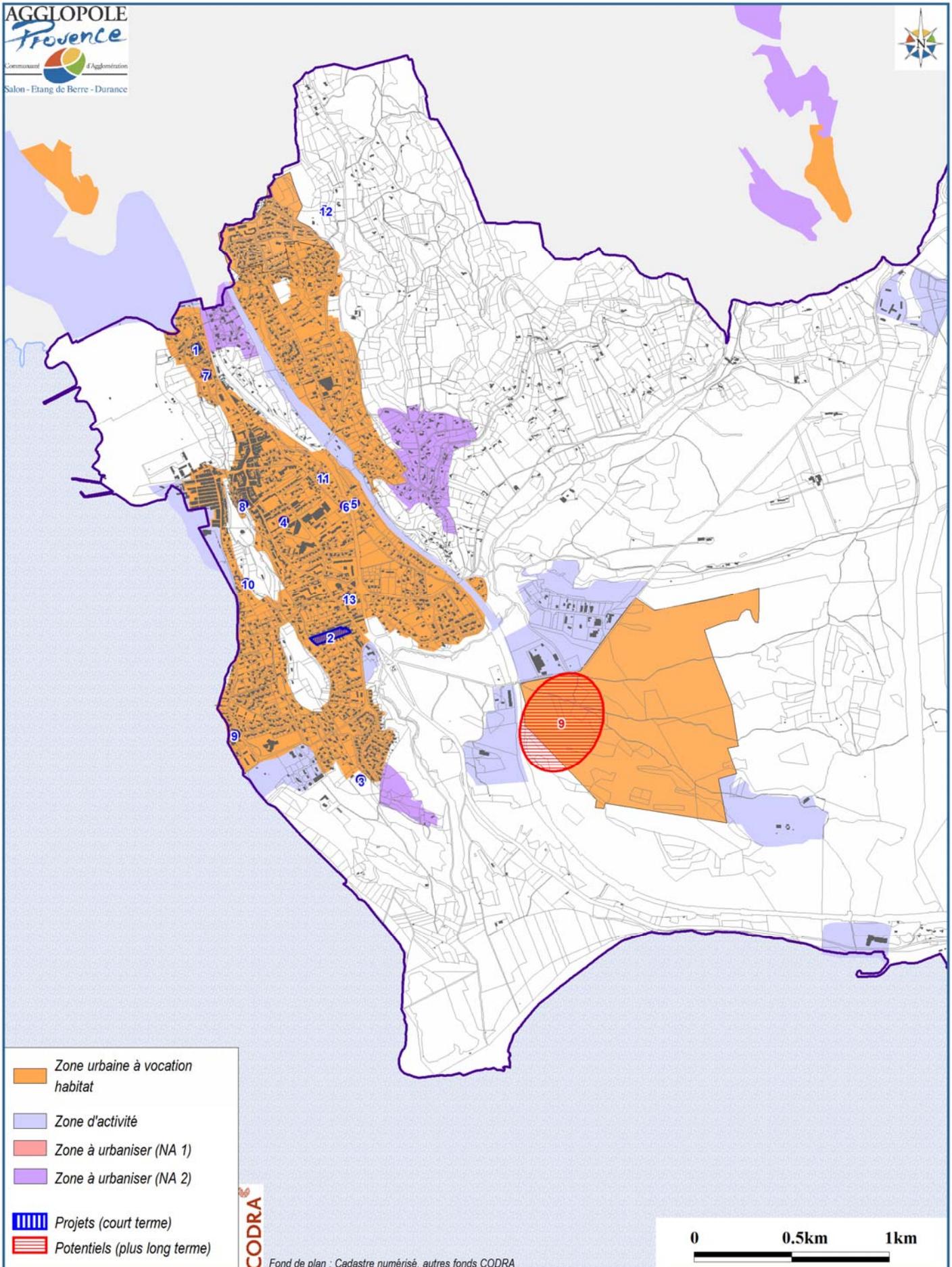
On rappelle en effet qu'au titre de l'article 55 de la loi SRU, la commune de Mallemort doit prévoir la réalisation de 88 logements sociaux sur 6 ans (soit 15 logements par an).

ESPACES URBANISABLES, PROJETS ET POTENTIELS

Programme Local de l'Habitat d'AgglopoLe Provence

SAINT-CHAMAS

AGGLOPOLE
Provence
Communauté d'Agglomération
Salon - Etang de Berre - Durance



Les bourgs en développement

Commune de Saint-Chamas

Diagnostic

Saint-Chamas se situe au sud-ouest de l'agglomération, sur l'Etang de Berre. Sa proximité des zones d'emploi de Miramas, Martigues, Istres ou Berre-l'Etang, en fait une commune résidentielle attractive. D'autant que la commune est entourée d'une zone verte, dispose de quelques commerces, d'un parc et d'une base nautique. Elle attire principalement des catégories socio-professionnelles supérieures.

La commune comptait environ 4000 habitants dans les années 70, une population ouvrière qui travaillait à la poudrière (fermée en 1975), de la pêche ou de l'agriculture. La croissance a été plus rapide qu'attendue : le recensement INSEE de 2006 relève 7 268 habitants soit +1,4% de croissance par an. Pourtant la construction a été modérée (15 logements par an depuis 1999, c'est trois fois moins que dans les années 90). La commune souhaite atteindre 9 000 habitants pour fin 2008, début 2009 et maintenir cette population.

La pression est forte sur Saint-Chamas, la demande de terrains et de logements locatifs aidés est importante (entre 150 et 200 demandes actives pour du logement social). Les demandeurs sont issus de tout l'Etang de Berre, mais également du Vaucluse ou de l'Hérault.

Saint-Chamas est soumise à l'article 55 de la loi SRU (depuis l'extension de son champ d'application suite à la loi DALO). Avec 10% de logements locatifs sociaux au recensement de 2007, il manquerait 300 logements sociaux.

Stratégie d'aménagement de la ville et enjeux

Le POS de Saint-Chamas date de 1984.

Il n'y a presque plus de terrains ouverts à l'urbanisation. On relève :

- Une vaste zone 1NA à l'est. Il s'agit du parc des Creuzets (250 ha) propriété communale. Seuls 80 ha sont constructibles. Aucune construction de logements n'est prévue à ce jour sur ce secteur. Un parc y sera aménagé.
- Les autres zones 1NA ou 2NA sont déjà construites.

La commune possède encore quelques terrains communaux (d'une capacité d'environ 60 appartements).


 Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

Nom de l'opération / Localisation		Opérateur / Propriétaire	Nombre de logements	Individuel / Collectif	dont logements aidés	Echéance
1	Bois Gelin	Erilia	57		57 PLUS	2009
2	L'Oustalet - Centre Bourg	Nexity	76			3ème trimestre 2009
3	Lotissement la Pinède	Privé	21	Villas		en cours
4	Le Clos Saint-Amand - SAGEC	Nexity	69	62 coll + 7 individuels		en projet
5	SCI de l'Odéon	privé	3			en cours
6	Petit Versailles	privé	12			en cours
7	SCI Virginie		21			en cours
8	SCI le Clos de l'Etang		8			en cours
9	Les Rives de l'Etang		8			en cours
10	SARL RIF Av Marx Dormoy		9			en cours
11	Rue Labalette		7			en cours
12	La Salonenque 2		12			en cours
13	SCI MK		8			en cours
TOTAL			311		57	



Bilan par rapport aux objectifs globaux et orientations

▪ Les objectifs chiffrés

Saint-Chamas fait partie des « Bourgs en développement », comme Eyguières, La Fare-les-Oliviers, Lançon-Provence, Mallemort, Sénas et Velaux.

Toutes ces communes sont concernées par l'article 55 de la loi SRU depuis l'extension de son champ d'application avec la loi DALO.

Pour ces sept communes réunies, les objectifs suivants ont été proposés :

Les bourgs structurants : Eyguières, La Fare-les-Oliviers, Lançon-Provence, Mallemort, Saint-Chamas, Sénas et Velaux		
Nombre total de logements à réaliser en 6 ans :	2 591	soit 42% des objectifs du PLH d'Agglopoles Provence (6 170 logements)
dont locatif social intermédiaire (PLS)	150	soit 6% de l'offre nouvelle
dont locatif social (PLUS / conventionné privé)	565	soit 22% de l'offre nouvelle
dont locatif très social (PLAi / conventionné PST)	147	soit 6% de l'offre nouvelle
dont accession sociale (PSLA)	47	soit 2% de l'offre nouvelle
dont accession maîtrisée (PTZ)	538	soit 21% de l'offre nouvelle
dont marché libre	1 148	soit 44% de l'offre nouvelle

Pour que ces objectifs soient collectivement atteints, il faudrait que chaque commune produise :

Environ 370 logements sur 6 ans, en favorisant les orientations de programme suivants :
- environ 80 locatifs sociaux classiques
- une vingtaine de locatifs très sociaux (PLAi) et une vingtaine de locatifs intermédiaires (PLS)
- environ 80 logements en accession sociale et maîtrisée, dont une dizaine de logements type PSLA.
<i>En réalité ces objectifs varient en fonction des obligations liées à la loi SRU de chacune des communes.</i>

▪ Recommandation pour la mise en œuvre du PLH à Saint-Chamas

Au titre de l'article 55 de la loi SRU, la commune de Saint-Chamas doit prévoir la réalisation de 90 logements sociaux sur 6 ans (soit 15 logements par an).

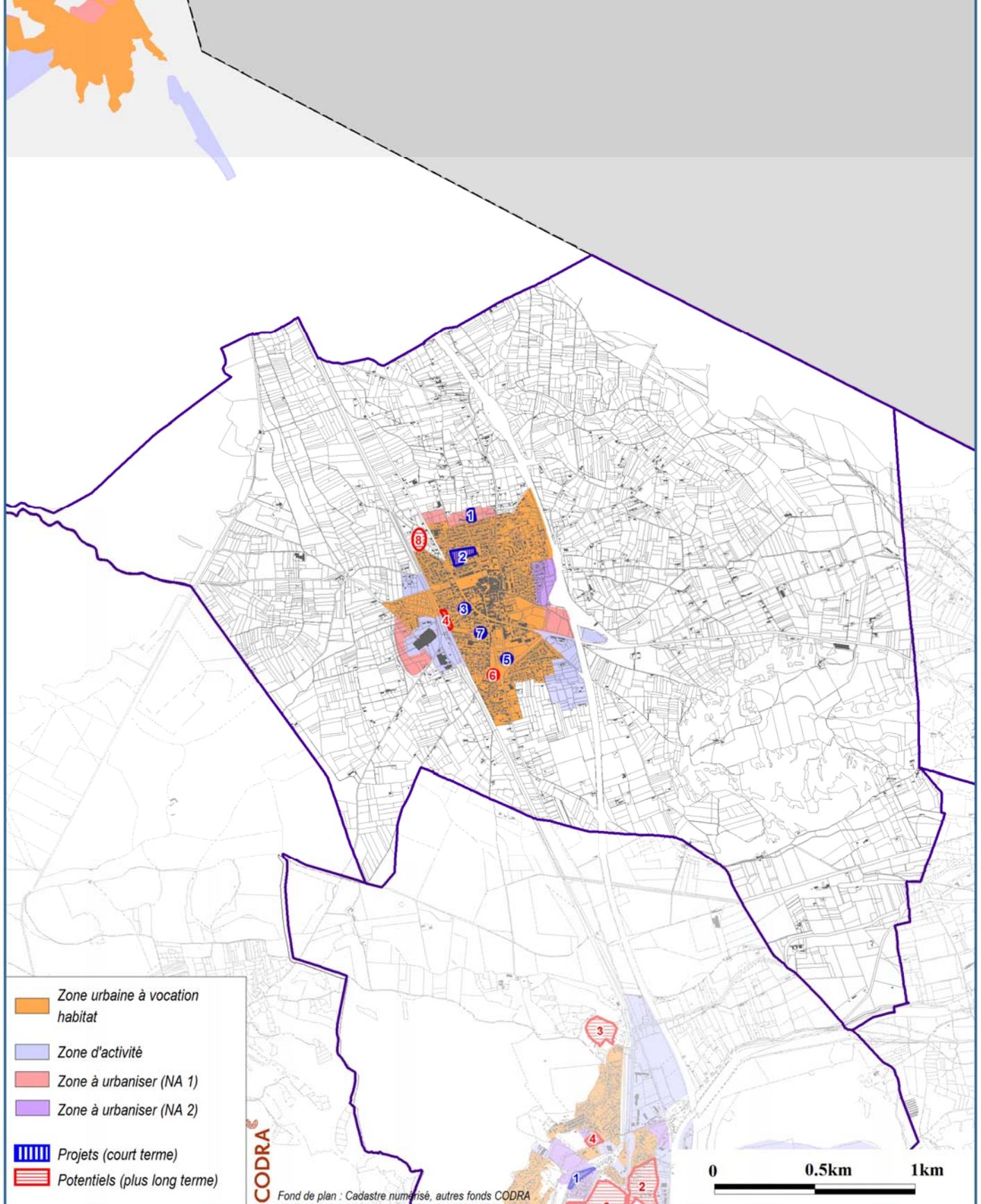
Avec plus de 300 logements programmés, la commune approche déjà les objectifs quantitatifs du PLH. Pour répondre aux besoins en logements sociaux, une autre opération d'une trentaine de logements serait nécessaire.

Par ailleurs, la commune devra aussi veiller à favoriser la sortie d'opérations d'accession à des prix maîtrisés.

ESPACES URBANISABLES, PROJETS ET POTENTIELS

Programme Local de l'Habitat d'Agglopoie Provence

SENAS



Les bourgs en développement

Commune de Sénas

Diagnostic

La commune de Sénas est limitrophe du Vaucluse, sa localisation le long de l'A7 (et la N7) lui assure une bonne desserte. Ce positionnement favorable, ainsi que la présence de nombreux commerces et équipements en font une commune très prisée, sous forte pression résidentielle, comme en témoignent les nombreux projets.

Une fois tous les projets livrés, la commune devrait atteindre 6 800 à 7 000 habitants (elle en compte plus de 6 000 actuellement). Ce qui engendre des besoins importants :

- en équipements : maternelle, crèche, complexe sportif...
- en logements, pour répondre aux besoins locaux, mais également aux demandeurs extérieurs (du Vaucluse, de Salon-de-Provence ou des bassins d'emploi de l'Etang de Berre)

L'urbanisation, et en particulier l'habitat a plutôt vocation à se développer vers le nord du bourg (une révision simplifiée engagée dans ce sens).

Sénas est soumise à l'article 55 de la loi SRU (depuis l'extension de son champ d'application suite à la loi DALO). Avec 6% de logements locatifs sociaux au recensement de 2007, il manquerait 340 logements sociaux sur la commune.

La commune impose 20% de locatifs sociaux dans toutes les opérations, mais il s'agit le plus souvent de PLS.

Dans le parc existant, on relève quelques logements vacants et logements inconfortables. La présence d'un marchand de sommeil est particulièrement préoccupante. Il possède plusieurs logements sur différentes communes, loués chers à des familles étrangères. Un travail est engagé avec la DDASS.

Stratégie d'aménagement de la ville et enjeux

Sénas est actuellement dotée d'un POS mais envisage la réalisation d'un PLU.

Le site n°10 est concerné par une révision simplifiée pour le rendre constructible.

La commune dispose de peu de réserves foncières.



Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

Nom de l'opération / Localisation		Opérateur / Propriétaire	Nombre de logements	Individuel / Collectif	dont logements aidés	Echéance
1		Nexity et LS en VEFA (avec Vaucluse Logt ?)	32	24 lots + LS en coll	8	en cours
2	Zone 1NA - Potentiel pour logements et parking	COPAG ?	≈ 80			fin 2009
3	Les villas d'Eden - Opération de standing pour personnes âgées	Arcade promotion	60	collectif	20%	2009
4	Ancienne usine Panzani Déplacement des services tech.	Arcade ou Unicil pour 100% LS	36	R+1	20% ou 100%	en discussion
5	Les Bastides	Nexity	84		oui	2ème trim 2009
6		Nexity propriétaire	capacité 80 logts			potentiel
7		privé	8	individuel jumelé		en cours
8	Potentiel d'urbanisation					potentiel
TOTAL			380		≈ 40	



Bilan par rapport aux objectifs globaux et orientations

- **Les objectifs chiffrés**

Sénas fait partie des « Bourgs en développement », comme Eyguières, La Fare-les-Oliviers, Lançon-Provence, Mallemort, Saint-Chamas et Velaux.

Toutes ces communes sont concernées par l'article 55 de la loi SRU depuis l'extension de son champ d'application avec la loi DALO.

Pour ces sept communes réunies, les objectifs suivants ont été proposés :

Les bourgs structurants : Eyguières, La Fare-les-Oliviers, Lançon-Provence, Mallemort, Saint-Chamas, Sénas et Velaux		
Nombre total de logements à réaliser en 6 ans :	2 591	soit 42% des objectifs du PLH d'Agglopoie Provence (6 170 logements)
dont locatif social intermédiaire (PLS)	150	soit 6% de l'offre nouvelle
dont locatif social (PLUS / conventionné privé)	565	soit 22% de l'offre nouvelle
dont locatif très social (PLAi / conventionné PST)	147	soit 6% de l'offre nouvelle
dont accession sociale (PSLA)	47	soit 2% de l'offre nouvelle
dont accession maîtrisée (PTZ)	538	soit 21% de l'offre nouvelle
dont marché libre	1 148	soit 44% de l'offre nouvelle

Pour que ces objectifs soient collectivement atteints, il faudrait que chaque commune produise :

Environ 370 logements sur 6 ans, en favorisant les orientations de programme suivantes :

- environ 80 locatifs sociaux classiques
- une vingtaine de locatifs très sociaux (PLAi) et une vingtaine de locatifs intermédiaires (PLS)
- environ 80 logements en accession sociale et maîtrisée, dont une dizaine de logements type PSLA.

En réalité ces objectifs varient en fonction des obligations liées à la loi SRU de chacune des communes.

▪ **Recommandation pour la mise en œuvre du PLH à Sénas**

Au titre de l'article 55 de la loi SRU, la commune de Sénas doit prévoir la réalisation de 102 logements sociaux sur 6 ans (soit 17 logements par an).

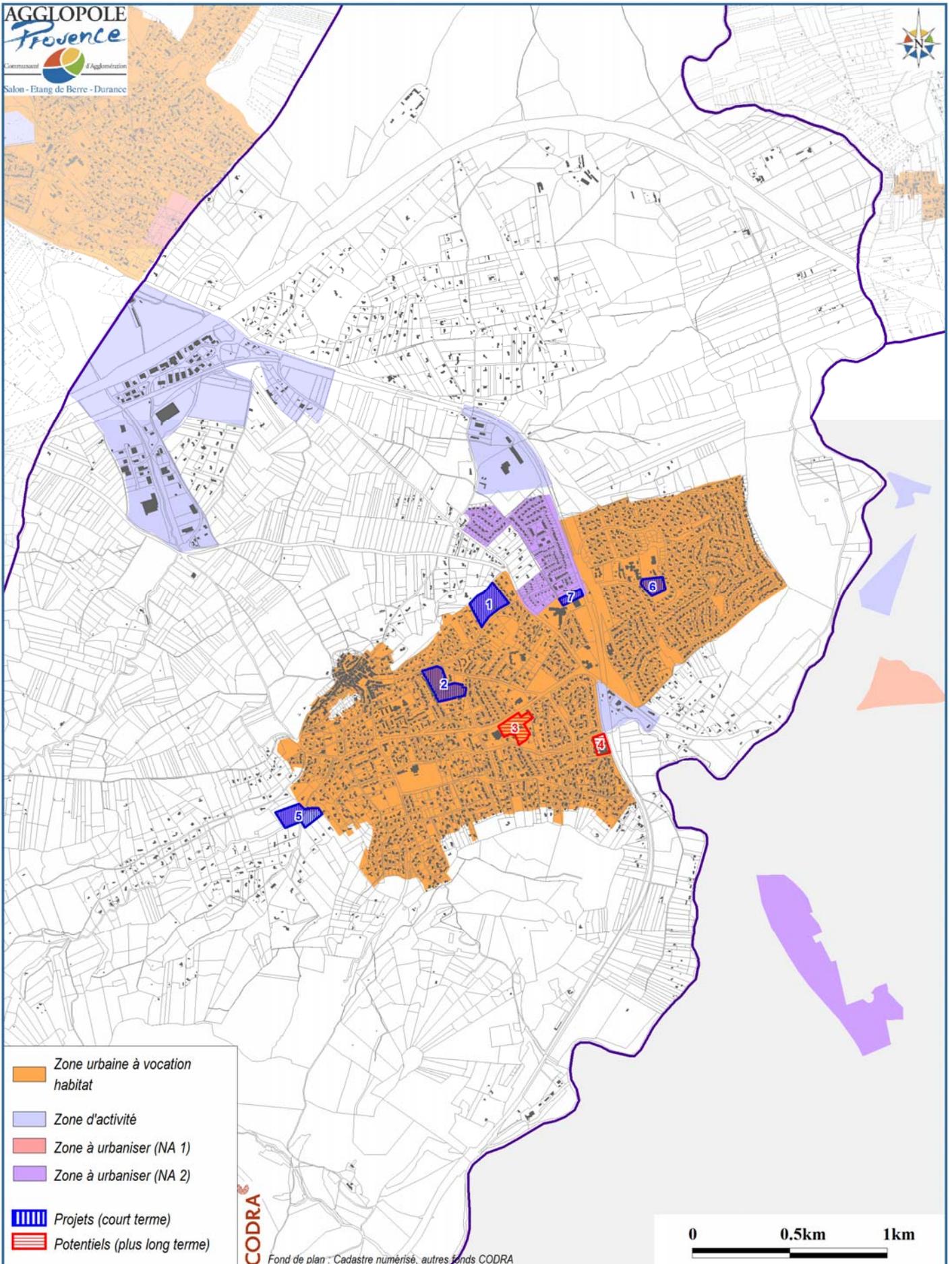
Les projets annoncés par Sénas, avec 380 logements prévus dont une quarantaine de logements sociaux, sont pour partie conformes aux objectifs du PLH. La commune devra s'assurer que la programmation de logements sociaux pourra passer de 40 à 100 à l'horizon du PLH.

Par ailleurs, la commune devra veiller à favoriser la sortie d'opérations d'accession à des prix maîtrisés.

ESPACES URBANISABLES, PROJETS ET POTENTIELS

Programme Local de l'Habitat d'AgglopoLe Provence

VELAUX



Les bourgs en développement

Commune de Velaux

Diagnostic

Située au sud-est de l'agglomération, la commune est aisément accessible depuis la gare d'Aix TGV, les autoroutes (A7 et A8), l'aéroport (Marignane) et les grosses zones d'activités. La mairie souligne que l'attractivité liée à l'effet TGV s'est fait nettement sentir.

Velaux comptait 8 185 habitants au recensement actualisé de l'INSEE (y compris la gendarmerie). Elle se fixe d'atteindre une population maximale de 9 000 habitants.

Le profil socio-démographique de la population est plutôt homogène : cadres, techniciens supérieurs... comme en témoigne le revenu moyen par foyer fiscal relativement élevé (21,3 K€ contre moins de 16,5K€ en moyenne sur Agglopoie).

Les ménages qui sont venus s'installer à Velaux sont principalement des actifs travaillant sur Aix, Marseille ou l'Etang de Berre. Ces habitants souhaitent vivre à la campagne avec des exigences d'urbains et Velaux leur offre un bon niveau de service.

En termes d'équipement scolaire, Velaux dispose de deux écoles primaires, deux crèches, un collège. Un lycée est en projet.

La commune comptabilise 126 demandeurs en attente d'un locatif social, dont 90% sont domiciliés à Velaux (chez les parents, en instance de divorce...). La rotation étant faible, seulement 10 à 20 logements sont attribués chaque année.

Velaux est soumise à l'article 55 de la loi SRU (depuis l'extension de son champ d'application suite à la loi DALO). Avec 4% de logements locatifs sociaux au recensement de 2007, il manquerait 506 logements sociaux sur la commune.

Une centaine de logements locatifs aidés est en projet. La mairie privilégie la réalisation de T2 et T3 à destination des familles monoparentales, des personnes âgées et des jeunes.

La commune réfléchit également à la mise en place d'une offre pour les primo-accédants.

Stratégie d'aménagement de la ville et enjeux

Le PLU de Velaux a été lancé en 2008 avec un objectif de création modérée de logements pour ne pas dépasser le seuil de 9 000 habitants.

Dans ce PLU, les zones NB devraient être reclassées en ND.

La plupart des développements se font sur des terrains communaux (potentiel en rouge).

Pour mettre en œuvre ces projets, Velaux constitue de longue date des réserves foncières. La commune possède des terrains et procède à des acquisitions autour du bourg pour empêcher la spéculation et maîtriser l'urbanisation. Elle pratique la négociation foncière (troc de terrain, échange contre viabilisation...).

La commune dispose de nombreux potentiels.



Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

Nom de l'opération / Localisation		Opérateur / Propriétaire	Nombre de logements	Individuel / Collectif	dont logements aidés	Echéance
1		Pierre Puget	39		15	PC 2006 pour les logts sociaux
2	Terrain BO : 40 T3 en accession (en partie défiscalisée) et 40 LS	LS avec la Société Nouvelle d'HLM	80		40	en cours
3	Terrain Donnier		50		40	potentiel
4	Terrain Cave coopérative		40		23	potentiel
5	Chemin des Espradeaux : 30 lots primo-accédants + petite maison de retraite (30 lits)	Terrain de 42 000 m ²	60		30	en cours
6	Bastide Bertin	Société Nouvelle d'HLM	12		12 PLS	
7	Rogue Pertuse Proximité du collège	Société Nouvelle d'HLM	24		24 PLS	
diffus			130			en cours
TOTAL			435		184	



Bilan par rapport aux objectifs globaux et orientations

- **Les objectifs chiffrés**

Velaux fait partie des « Bourgs en développement », comme Eyguières, La Fare-les-Oliviers, Lançon-Provence, Mallemort, Saint-Chamas et Sénas.

Toutes ces communes sont concernées par l'article 55 de la loi SRU depuis l'extension de son champ d'application avec la loi DALO.

Pour ces sept communes réunies, les objectifs suivants ont été proposés :

Les bourgs structurants : Eyguières, La Fare-les-Oliviers, Lançon-Provence, Mallemort, Saint-Chamas, Sénas et Velaux		
Nombre total de logements à réaliser en 6 ans :	2 591	soit 42% des objectifs du PLH d'Agglopoie Provence (6 170 logements)
dont locatif social intermédiaire (PLS)	150	soit 6% de l'offre nouvelle
dont locatif social (PLUS / conventionné privé)	565	soit 22% de l'offre nouvelle
dont locatif très social (PLAi / conventionné PST)	147	soit 6% de l'offre nouvelle
dont accession sociale (PSLA)	47	soit 2% de l'offre nouvelle
dont accession maîtrisée (PTZ)	538	soit 21% de l'offre nouvelle
dont marché libre	1 148	soit 44% de l'offre nouvelle

Pour que ces objectifs soient collectivement atteints, il faudrait que chaque commune produise :

Environ 370 logements sur 6 ans, en favorisant les orientations de programme suivants :

- environ 80 locatifs sociaux classiques
- une vingtaine de locatifs très sociaux (PLAi) et une vingtaine de locatifs intermédiaires (PLS)
- environ 80 logements en accession sociale et maîtrisée, dont une dizaine de logements type PSLA.

En réalité ces objectifs varient en fonction des obligations liées à la loi SRU de chacune des communes.

▪ **Recommandation pour la mise en œuvre du PLH à Velaux**

Au titre de l'article 55 de la loi SRU, la commune de Velaux doit prévoir la réalisation de 150 logements sociaux sur 6 ans (soit 25 logements par an).

Avec 435 logements programmés, la commune atteint les objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH. Il faudra s'assurer que les logements mis en œuvre correspondent bien aux types de financement diversifiés proposés pour AgglopoLe Provence.

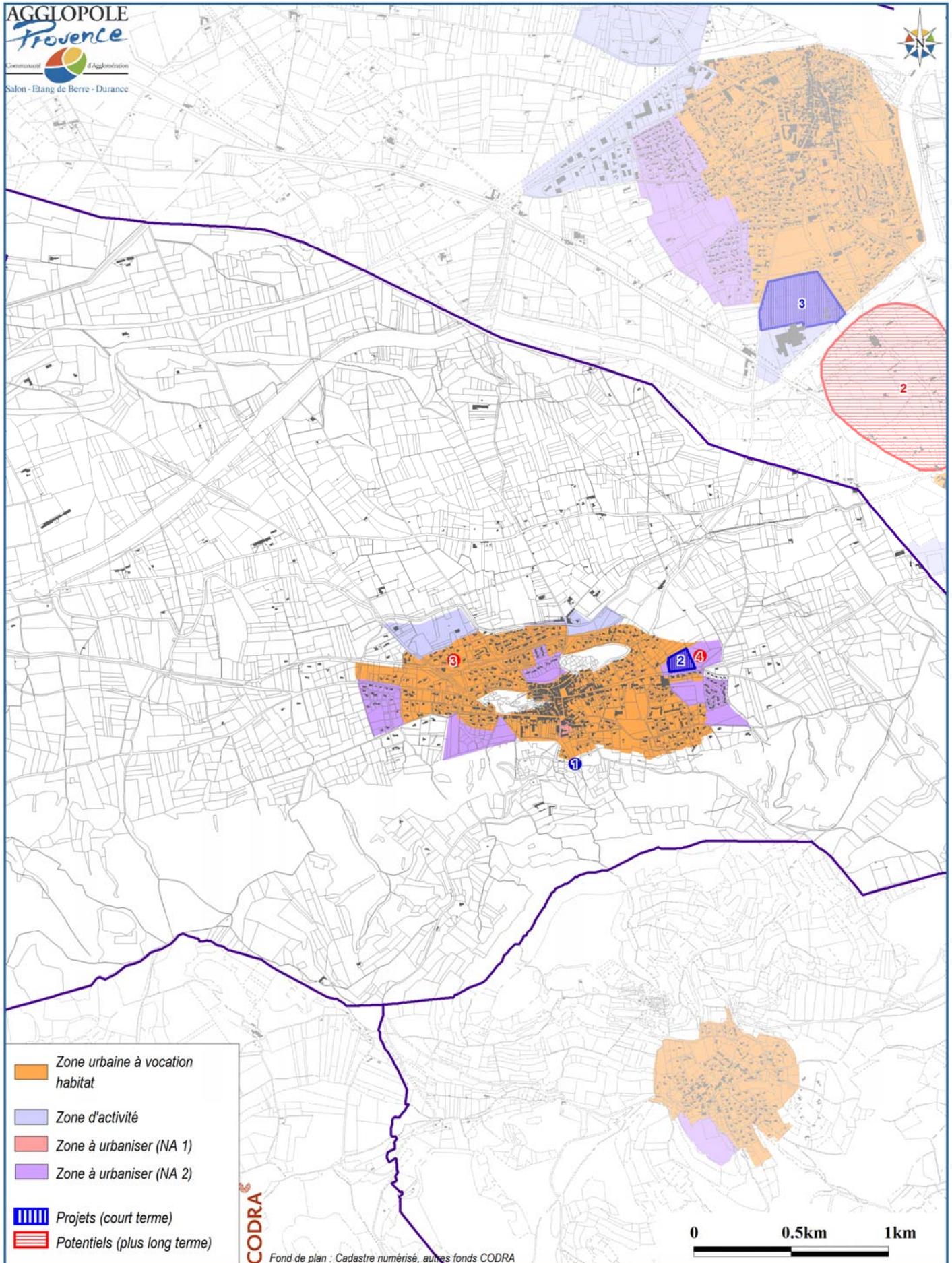
Par ailleurs, la commune devra veiller à favoriser la sortie d'opérations d'accession à des prix maîtrisés.

ESPACES URBANISABLES, PROJETS ET POTENTIELS

Programme Local de l'Habitat d'AgglopoLe Provence

ALLEINS

AGGLOPOLE
Provence
Communauté d'Agglomération
Salon - Etang de Berre - Durance



Les villages résidentiels

Commune d'Alleins

Diagnostic

Alleins est un village résidentiel situé au nord de l'agglomération salonnaise. Il connaît un véritable dynamisme démographique avec une population actuelle estimée de 2 356 habitants (1,9% de croissance annuelle) et qui devrait atteindre 3 000 habitants dans les 10 ans. C'est le poids de population maximum visé par la commune.

Cette croissance est portée par un rythme de construction relativement soutenu mais stable depuis les années 90 avec 14 logements en moyenne par an entre 1990 et 1998 et 17 sur la période 1999-2006. La commune dispose encore de zones à urbaniser et de réserves foncières pour continuer de se développer.

Compte tenu de la forte demande en logement social, émanant notamment des jeunes de la commune, Alleins souhaite étoffer son parc social (60 logements aujourd'hui). Toutefois, la commune précise que ces programmes devront être associés à des initiatives privées pour limiter l'équation budgétaire de l'opération pour la commune.

Stratégie d'aménagement de la ville et enjeux

La commune est dotée d'un POS datant de 1996. Un PLU est en cours d'élaboration.

Ce PLU marquera une volonté de densification, en gardant les mêmes périmètres urbanisables qu'au POS : les zones U, 1 et 2 NA ainsi que les zones NB en continuité du village qui seront équipées au fur et à mesure.

Lors de notre rencontre, la commune réfléchissait à l'opportunité d'inscrire des emplacements réservés et des secteurs réservés dans son PLU.

Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

Nom de l'opération / Localisation		Opérateur / Propriétaire	Nombre de logements	Individuel / Collectif	dont logements aidés	Echéance
1	Nouvelle opération (orientée jeunes ménages)	Proposition de Famille et Provence	12		12	Non déterminée
2	Pôle Alzheimer (85 places) + maison de retraite (25)	Terrain communal, Sera revendu à un aménageur privé	25			2009 si avis favorable de l'Etat
3	Potential de construction pour du logement social	Terrain communal	6		6	potentiel
4	Potential de construction pour du logement social	Terrain communal	8		8	potentiel
TOTAL			51		26	



Bilan par rapport aux objectifs globaux et orientations

- **Les objectifs chiffrés**

Alleins fait partie des « Villages résidentiels », comme Aurons, La Barben, Charleval, Lamanon et Vernègues.

Pour ces six communes réunies, les objectifs suivants ont été proposés :

Les villages résidentiels : Alleins, Aurons, La Barben, Charleval, Lamanon et Vernègues		
Nombre total de logements à réaliser en 6 ans :	617	soit 10% des objectifs du PLH d'Agglopoles Provence (6 170 logements)
dont locatif social intermédiaire (PLS)	8	soit 1% de l'offre nouvelle
dont locatif social (PLUS / conventionné privé)	21	soit 3% de l'offre nouvelle
dont locatif très social (PLAi / conventionné PST)	7	soit 1% de l'offre nouvelle
dont accession sociale (PSLA)	17	soit 3% de l'offre nouvelle
dont accession maîtrisée (PTZ)	162	soit 26% de l'offre nouvelle
dont marché libre	404	soit 65% de l'offre nouvelle

Pour que ces objectifs soient collectivement atteints, il faudrait que chaque commune produise :

Une centaine de logements sur 6 ans, en favorisant les orientations de programme suivants :
- 6 locatifs sociaux avec un logement très social et un logement intermédiaire en moyenne
- une trentaine de logements en accession sociale et maîtrisée, dont trois logements type PSLA.

- **Recommandation pour la mise en œuvre du PLH à Alleins**

Alleins est le plus important « village résidentiel » en poids de population. A ce titre, la commune doit se fixer des objectifs plus ambitieux, de l'ordre de 150 logements à l'horizon du PLH.

Avec plus d'une vingtaine de logements sociaux projetés, Alleins devrait répondre aux objectifs du PLH pour cette catégorie de produit.

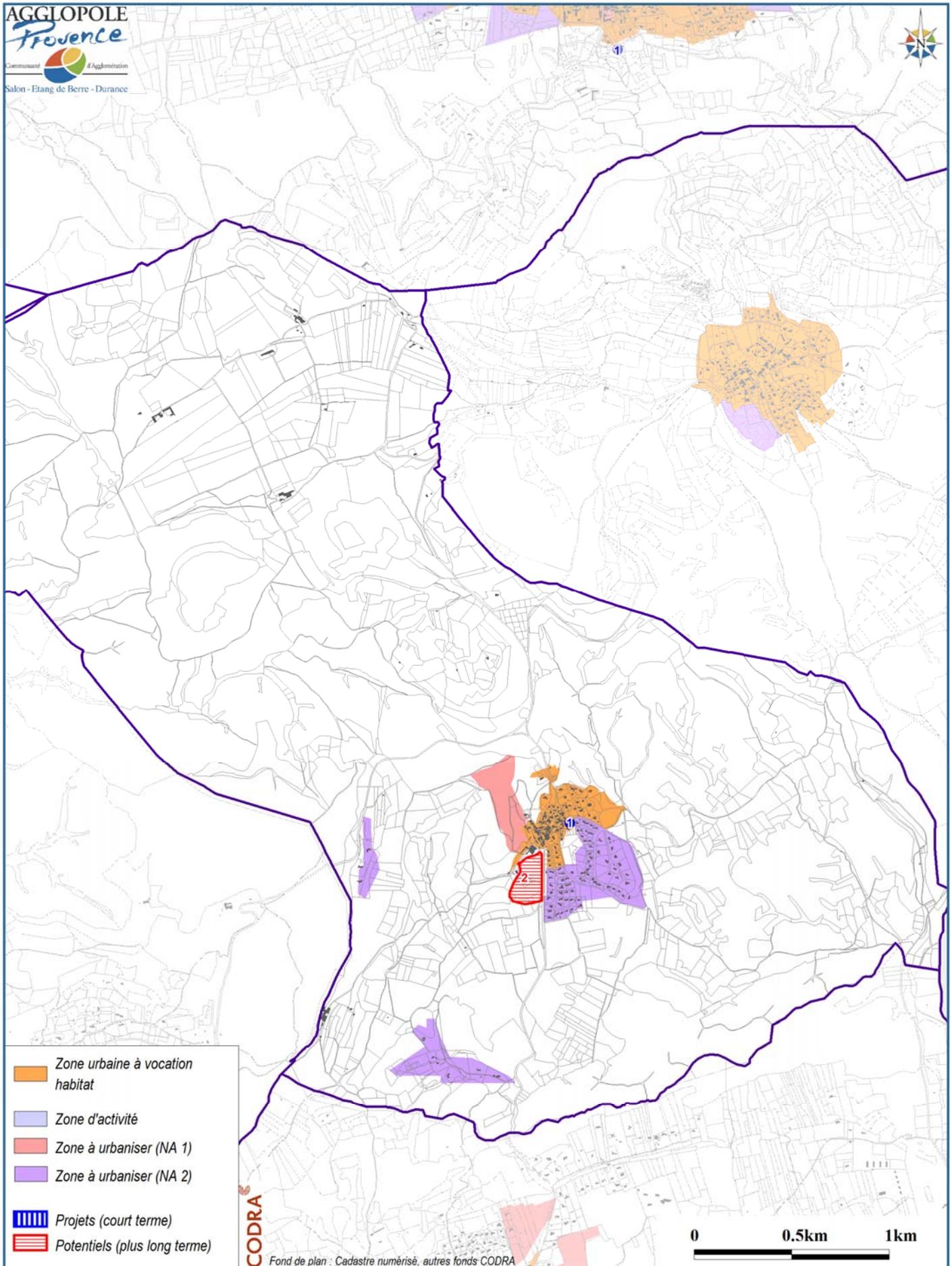
La commune devra également prévoir d'étoffer son offre en accession à la propriété, notamment à des prix maîtrisés.

ESPACES URBANISABLES, PROJETS ET POTENTIELS

Programme Local de l'Habitat d'AgglopoLe Provence

AURONS

AGGLOPOLE
Provence
Communauté d'Agglomération
Salon - Etang de Berre - Durance



Les villages résidentiels

Commune d'Aurons

Diagnostic

Avec environ 580 habitants, Aurons est la plus petite commune d'Agglopoie Provence en poids de population. A son échelle, elle connaît une croissance démographique relativement soutenue, au rythme de 1,5% par an.

Dans les années 80, la commune comptait 180 habitants et 7 élèves fréquentaient l'école. Aujourd'hui, les deux classes primaires accueillent 50 enfants.

Ce village résidentiel accueille une population moins modeste, avec le revenu moyen par foyer fiscal le plus élevé de l'agglomération (près de 24,8 K€ par an contre 16,5 K€ en moyenne sur Agglopoie).

En effet, avec des prix de terrains à bâtir de l'ordre de 200 K€ pour 2000m², ce sont surtout des ménages aisés qui sont venus s'installer quand la commune a ouvert à l'urbanisation.

Le rythme de construction y est modéré (2 logements par an), mais la commune envisage de pouvoir développer une offre nouvelle plus accessible aux jeunes avec un tissu pavillonnaire un peu moins lâche pour répondre à la pression de la demande.

Stratégie d'aménagement de la ville et enjeux

La commune s'est dotée d'un POS en 1983, qui n'a pas été modifié depuis.

La vaste zone 2NAD, dite "des Ferrages", que l'on peut visualiser sur la carte ci-contre est déjà construite. Et l'autre zone NA contient des espaces boisés classés.

Ces secteurs ne constituent pas véritablement de potentiel de développement pour la commune.

En revanche, la mairie précise que le Verger des Alpilles, entreprise locale actuellement en difficulté, pourrait vendre des terrains (via la SAFER). Cette société possède près de la moitié des terrains de la commune (terres agricoles, forêts, ...) et des maisons louées en centre-ville.

La mairie souhaiterait alors se porter acquéreur des bâtiments du centre-ville ainsi que de terrains pour maîtriser l'urbanisation (zone de potentiel n°2).

Cette zone est pour l'instant en secteur non constructible mais la commune pourrait, à long terme, y proposer des produits accessibles (pour les jeunes et les personnes âgées) en accession ou en location.

Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

	Nom de l'opération / Localisation	Opérateur / Propriétaire	Nombre de logements	Individuel / Collectif	dont logements aidés	Echéance
1	Lotissement le Belvédère	privé	4	individuel		court terme
2	Terrains du Verger des Alpilles	pourraient être revendus à la commune				potentiel
TOTAL			4			



Bilan par rapport aux objectifs globaux et orientations

- **Les objectifs chiffrés**

Aurons fait partie des « Villages résidentiels », comme Alleins, La Barben, Charleval, Lamanon et Vernègues.

Pour ces six communes réunies, les objectifs suivants ont été proposés :

Les villages résidentiels : Alleins, Aurons, La Barben, Charleval, Lamanon et Vernègues		
Nombre total de logements à réaliser en 6 ans :	617	soit 10% des objectifs du PLH d'Agglopoles Provence (6 170 logements)
dont locatif social intermédiaire (PLS)	8	soit 1% de l'offre nouvelle
dont locatif social (PLUS / conventionné privé)	21	soit 3% de l'offre nouvelle
dont locatif très social (PLAi / conventionné PST)	7	soit 1% de l'offre nouvelle
dont accession sociale (PSLA)	17	soit 3% de l'offre nouvelle
dont accession maîtrisée (PTZ)	162	soit 26% de l'offre nouvelle
dont marché libre	404	soit 65% de l'offre nouvelle

Pour que ces objectifs soient collectivement atteints, il faudrait que chaque commune produise :

Une centaine de logements sur 6 ans, en favorisant les orientations de programme suivants :
- 6 locatifs sociaux avec un logement très social et un logement intermédiaire en moyenne
- une trentaine de logements en accession sociale et maîtrisée, dont trois logements type PSLA.

- **Recommandation pour la mise en œuvre du PLH à Aurons**

A ce jour, Aurons ne dispose pas réellement de lisibilité quant à sa programmation en logement. Pour cette commune, la plus petite de l'agglomération, les objectifs de production ne pourront pas être si importants.

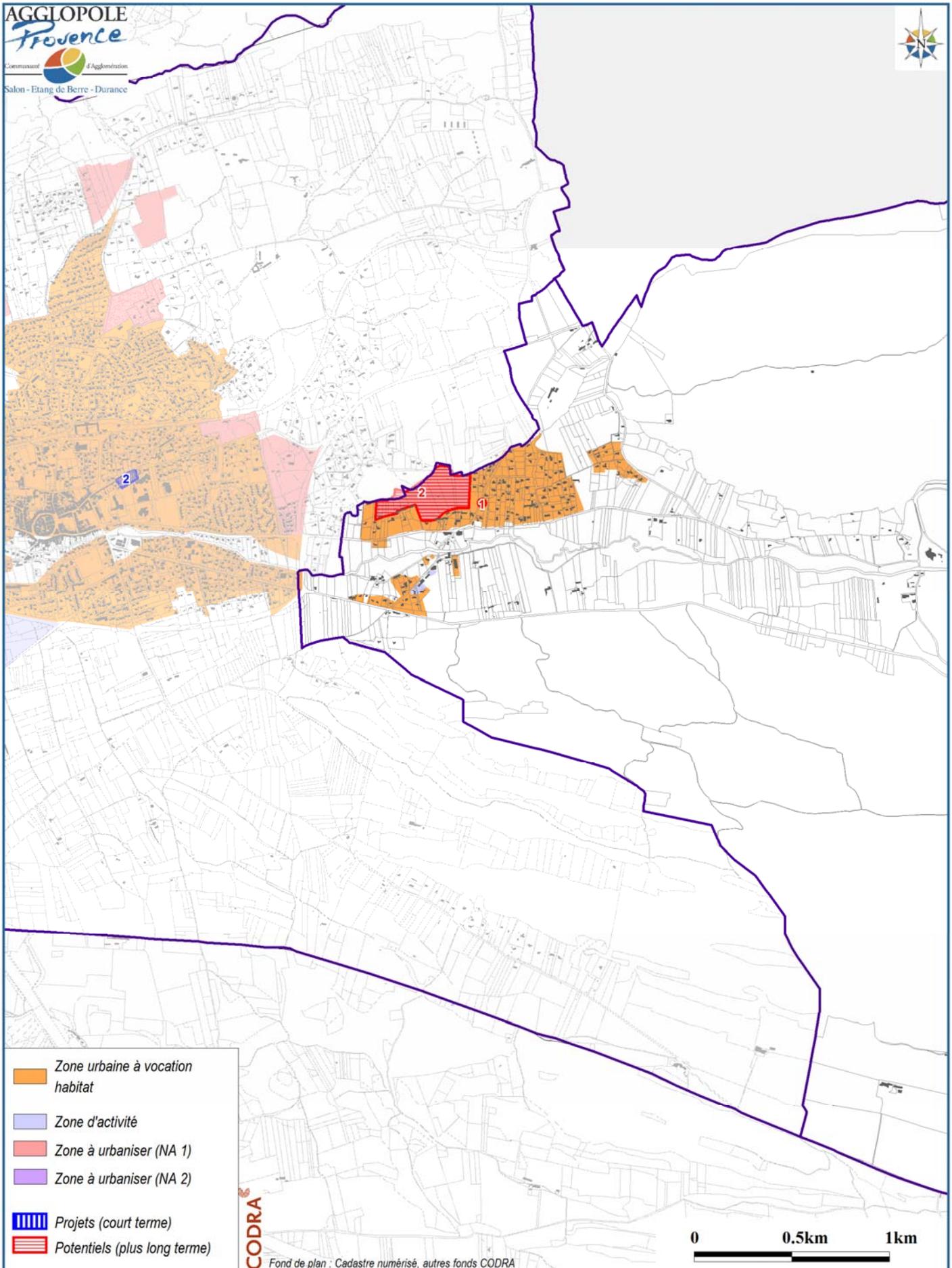
Mais la commune peut prévoir la réalisation de 1 ou 3 logements locatifs sociaux, en construction neuve ou en réhabilitation dans le parc privé.

ESPACES URBANISABLES, PROJETS ET POTENTIELS

Programme Local de l'Habitat d'Agglopoie Provence

LA BARBEN

AGGLOPOLE
Provence
Communauté d'Agglomération
Salon - Etang de Berre - Durance



- Zone urbaine à vocation habitat
- Zone d'activité
- Zone à urbaniser (NA 1)
- Zone à urbaniser (NA 2)
- Projets (court terme)
- Potentiels (plus long terme)

CODRA

Fond de plan : Cadastre numérisé, autres fonds CODRA

0 0.5km 1km

Les villages résidentiels

Commune de La Barben

Diagnostic

La Barben est une petite commune de 650 habitants. Limitrophe de Pélissanne, le village s'est développé à proximité de celle-ci, le long de la Route Départementale n°22. La commune n'est que peu équipée. Il y a une école avec trois classes mais aucun commerce.

La commune a connu un fort développement ces dernières années. Le rythme de construction est passé d'un logement en moyenne par an dans les années 90 à une dizaine par an depuis 1999.

Ce rythme a notamment permis de soutenir un taux de croissance de la population de 3,2% par an, un des plus élevés de l'agglomération.

Stratégie d'aménagement de la ville et enjeux

La Barben est dotée d'un POS datant de 1978 et révisé en 2001 avec encore quelques terrains disponibles. En particulier une vaste zone NA (site n°2) que la commune aimerait voir urbaniser à un rythme modéré. Elle en maîtrise en partie l'urbanisation puisqu'elle possède un terrain en entrée de cette zone (site n°1), seul accès vers le bourg.

La commune dispose d'autres réserves foncières :

- 45 ha de terrains en zone agricole
- des terrains en zone U réservés pour des équipements (scolaires et/ou sportifs)
- l'ancien hôtel situé en face de la mairie.

La Barben dispose donc de terrains pour de l'urbanisation, en partie maîtrisés, mais insiste sur son souhait d'un développement très modéré.

Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

	Nom de l'opération / Localisation	Opérateur / Propriétaire	Nombre de logements	Individuel / Collectif	dont logements aidés	Echéance
1	terrain communal	commune propriétaire				potentiel
2	zone 1NA de développement					potentiel
TOTAL						

Bilan par rapport aux objectifs globaux et orientations

▪ Les objectifs chiffrés

La Barben fait partie des « Villages résidentiels », comme Aurons, Alleins, Charleval, Lamanon et Vernègues.

Pour ces six communes réunies, les objectifs suivants ont été proposés :

Les villages résidentiels : Alleins, Aurons, La Barben, Charleval, Lamanon et Vernègues		
Nombre total de logements à réaliser en 6 ans :	617	soit 10% des objectifs du PLH d'Agglopoles Provence (6 170 logements)
dont locatif social intermédiaire (PLS)	8	soit 1% de l'offre nouvelle
dont locatif social (PLUS / conventionné privé)	21	soit 3% de l'offre nouvelle
dont locatif très social (PLAi / conventionné PST)	7	soit 1% de l'offre nouvelle
dont accession sociale (PSLA)	17	soit 3% de l'offre nouvelle
dont accession maîtrisée (PTZ)	162	soit 26% de l'offre nouvelle
dont marché libre	404	soit 65% de l'offre nouvelle

Pour que ces objectifs soient collectivement atteints, il faudrait que chaque commune produise :

Une centaine de logements sur 6 ans, en favorisant les orientations de programme suivants :
- 6 locatifs sociaux avec un logement très social et un logement intermédiaire en moyenne
- une trentaine de logements en accession sociale et maîtrisée, dont trois logements type PSLA.

▪ *Recommandation pour la mise en œuvre du PLH à La Barben*

La Barben est une petite commune, mais elle dispose de potentiels pour du logement en accession et aussi en locatif social.

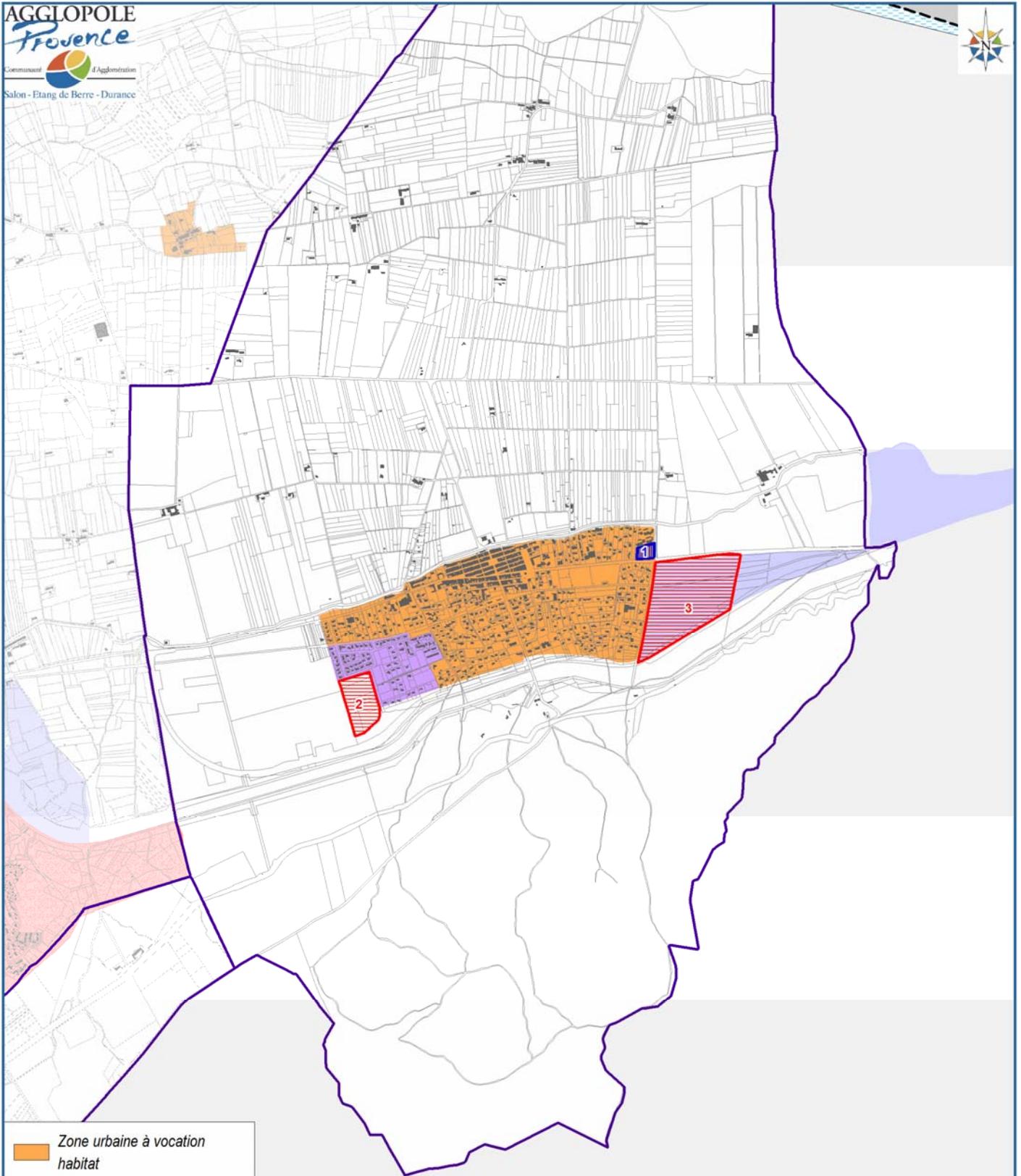
Elle pourrait favoriser à l'horizon du PLH la sortie d'une opération de ce type, en neuf ou réhabilitation.

La commune, propriétaire de certains terrains, doit également proposer une offre à des coûts maîtrisés, adaptée à des ménages primo-accédants.

ESPACES URBANISABLES, PROJETS ET POTENTIELS

Programme Local de l'Habitat d'AgglopoLe Provence

CHARLEVAL



-  Zone urbaine à vocation habitat
-  Zone d'activité
-  Zone à urbaniser (NA 1)
-  Zone à urbaniser (NA 2)
-  Projets (court terme)
-  Potentiels (plus long terme)

CODRA

Fond de plan : Cadastre numérisé, autres fonds CODRA



Les villages résidentiels

Commune de Charleval

Diagnostic

Charleval est une commune de plus de 2 150 habitants, située à l'extrémité nord-est de l'agglomération, à la frontière du Vaucluse. Elle se compose :

- d'un bourg concentré entre deux canaux, qui s'organise sur une trame orthogonale resserrée ;
- d'une zone boisée au sud ;
- d'une zone inondable au nord (Durance).

La commune est bien dotée en équipements, commerces et services. En particulier, elle accueille 7 classes de primaire et 3 classes de maternelle.

Son organisation et son niveau d'équipement et de services en font une commune attractive soumise à pression. Elle a doublé son rythme de construction entre les périodes 1990-1998 et 1999-2006 (de 7 à 14 logements par an).

Toutefois la commune souhaite atteindre une population de 2 500 à 2 600 habitants dans 10 ans et veut donc contrôler son développement : en maîtrisant les terrains (par la constitution de réserves foncières ou en négociant directement pour l'achat des terrains) et en lançant des projets.

Stratégie d'aménagement de la ville et enjeux

La commune arrive au bout des capacités de son document d'urbanisme : la zone 2NA qui figure sur la carte ci-contre est déjà construite.

La zone de potentiel de développement de la commune se trouve en prolongement du bourg à l'ouest (site n°2).

Le POS est actuellement en cours de révision.

Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

Nom de l'opération / Localisation		Opérateur / Propriétaire	Nombre de logements	Individuel / Collectif	dont logements aidés	Echéance
1	Le Hameau des Vignes (constructions HQE)	Logirem	16*	individuel	16 PLUS	Livraison 2009
2	Zone potentiel de développement du village					potentiel
3	Le Rompidou	Terrain communal				potentiel
TOTAL			16		16	

* dont un logement adapté pour les personnes à mobilité réduite.

Bilan par rapport aux objectifs globaux et orientations

▪ Les objectifs chiffrés

Charleval fait partie des « Villages résidentiels », comme Alleins, Aurons, La Barben, Lamanon et Vernègues.

Pour ces six communes réunies, les objectifs suivants ont été proposés :

Les villages résidentiels : Alleins, Aurons, La Barben, Charleval, Lamanon et Vernègues		
Nombre total de logements à réaliser en 6 ans :	617	soit 10% des objectifs du PLH d'Agglopoles Provence (6 170 logements)
dont locatif social intermédiaire (PLS)	8	soit 1% de l'offre nouvelle
dont locatif social (PLUS / conventionné privé)	21	soit 3% de l'offre nouvelle
dont locatif très social (PLAi / conventionné PST)	7	soit 1% de l'offre nouvelle
dont accession sociale (PSLA)	17	soit 3% de l'offre nouvelle
dont accession maîtrisée (PTZ)	162	soit 26% de l'offre nouvelle
dont marché libre	404	soit 65% de l'offre nouvelle

Pour que ces objectifs soient collectivement atteints, il faudrait que chaque commune produise :

Une centaine de logements sur 6 ans, en favorisant les orientations de programme suivants :
- 6 locatifs sociaux avec un logement très social et un logement intermédiaire en moyenne
- une trentaine de logements en accession sociale et maîtrisée, dont trois logements type PSLA.

▪ *Recommandation pour la mise en œuvre du PLH à Charleval*

Comme Alleins, Charleval est un « village résidentiel » important, avec des projets et des potentiels de développement. La commune devrait donc également comme Alleins et Lamanon, pouvoir tenir des objectifs supérieurs, de l'ordre de 150 logements à l'horizon du PLH.

L'opération du Hameau des Vignes viendra répondre aux objectifs du PLH en locatif social. Une autre opération en neuf ou la remise en marché de logements à loyers conventionnés sont également à envisager.

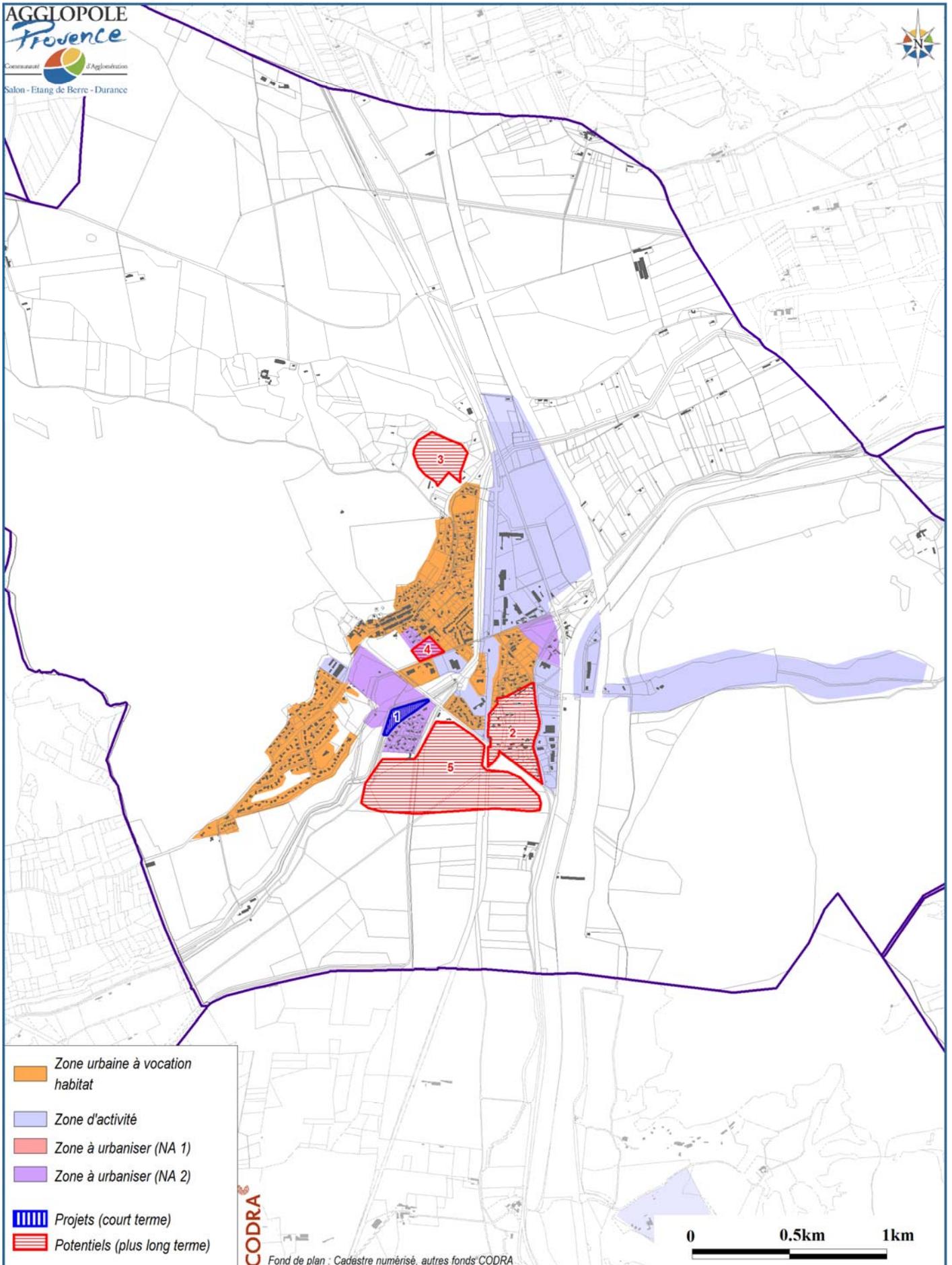
La commune devra aussi proposer une offre en accession à la propriété à des prix maîtrisés.

ESPACES URBANISABLES, PROJETS ET POTENTIELS

Programme Local de l'Habitat d'Agglopoie Provence

LAMANON

AGGLOPOLE
Provence
Communauté d'Agglomération
Salon - Etang de Berre - Durance



Les villages résidentiels

Commune de Lamanon

Diagnostic

Lamanon compte actuellement 1 800 habitants et affiche un objectif maximal de 2 000 habitants. Son développement s'est appuyé sur la réalisation de lotissements dans les années 72-73 en lien avec la zone de Fosse. Aujourd'hui le rythme de construction est de l'ordre de 8 logements par an. Les prix des terrains à bâtir sont élevés (250 €/m²), faute d'offre suffisante.

La commune rappelle une contrainte quant à l'adduction d'eau potable, puisqu'elle dispose d'une réserve de 48 heures seulement.

Lamanon est bien équipée. La commune est dotée d'une école (maternelle et primaire), pour laquelle la rotation dans les lotissements assure un nombre d'élèves minimum pour éviter les fermetures. La vocation touristique de Lamanon (GR6, village troglodytique), permet de faire fonctionner le commerce de proximité.

La commune ne dispose d'aucun logement locatif social.

Stratégie d'aménagement de la ville et enjeux

Aujourd'hui, les zones d'urbanisation potentielles sont pleines et la présence de l'agriculture limite les possibilités le long de la RD538. A l'avenir, le développement envisagé s'orienterait vers le sud du bourg, dans la plaine (site n°5).

L'éventuelle déviation d'Eyguières pourrait devenir la limite d'urbanisation du village.

Le POS datant de 1985 est en cours de révision pour un passage en PLU. Ce dernier devrait être opposable d'ici 2 ans.

Le site n°2, actuellement classé en zone NBa passera en U au PLU.

Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

	Nom de l'opération / Localisation	Opérateur / Propriétaire	Nombre de logements	Individuel / Collectif	dont logements aidés	Echéance
1	Opération privée	Privé portage familial	5			en cours
2	Zone potentiel de développement					potentiel
3	Terrain potentiel*	terrain communal partiellement inondables				potentiel
4	Terrain potentiel*	terrain communal				potentiel
5	Zone potentielle de développement					potentiel
TOTAL			5			

* Ces terrains communaux sont envisageables pour la réalisation d'une maison de retraite médicalisée.



Bilan par rapport aux objectifs globaux et orientations

- **Les objectifs chiffrés**

Lamanon fait partie des « Villages résidentiels », comme Alleins, Aurons, La Barben, Charleval et Vernègues.

Pour ces six communes réunies, les objectifs suivants ont été proposés :

Les villages résidentiels : Alleins, Aurons, La Barben, Charleval, Lamanon et Vernègues		
Nombre total de logements à réaliser en 6 ans :	617	soit 10% des objectifs du PLH d'Agglopoles Provence (6 170 logements)
dont locatif social intermédiaire (PLS)	8	soit 1% de l'offre nouvelle
dont locatif social (PLUS / conventionné privé)	21	soit 3% de l'offre nouvelle
dont locatif très social (PLAi / conventionné PST)	7	soit 1% de l'offre nouvelle
dont accession sociale (PSLA)	17	soit 3% de l'offre nouvelle
dont accession maîtrisée (PTZ)	162	soit 26% de l'offre nouvelle
dont marché libre	404	soit 65% de l'offre nouvelle

Pour que ces objectifs soient collectivement atteints, il faudrait que chaque commune produise :

Une centaine de logements sur 6 ans, en favorisant les orientations de programme suivants :
- 6 locatifs sociaux avec un logement très social et un logement intermédiaire en moyenne
- une trentaine de logements en accession sociale et maîtrisée, dont trois logements type PSLA.

- **Recommandation pour la mise en œuvre du PLH**

La commune de Lamanon n'a pas de projet identifié outre une petite opération privée de 5 lots à bâtir. Elle devra trouver, à l'horizon du PLH, des opportunités de développement intégrant des programmes de locatifs sociaux.

Compte tenu des terrains potentiels, en partie maîtrisés par la commune, des projets doivent être travaillés pour tenir les objectifs mentionnés précédemment : la réalisation de 100 à 150 logements, dont une dizaine au moins de logements sociaux.

La commune devra aussi proposer une offre en accession à la propriété à des prix maîtrisés.

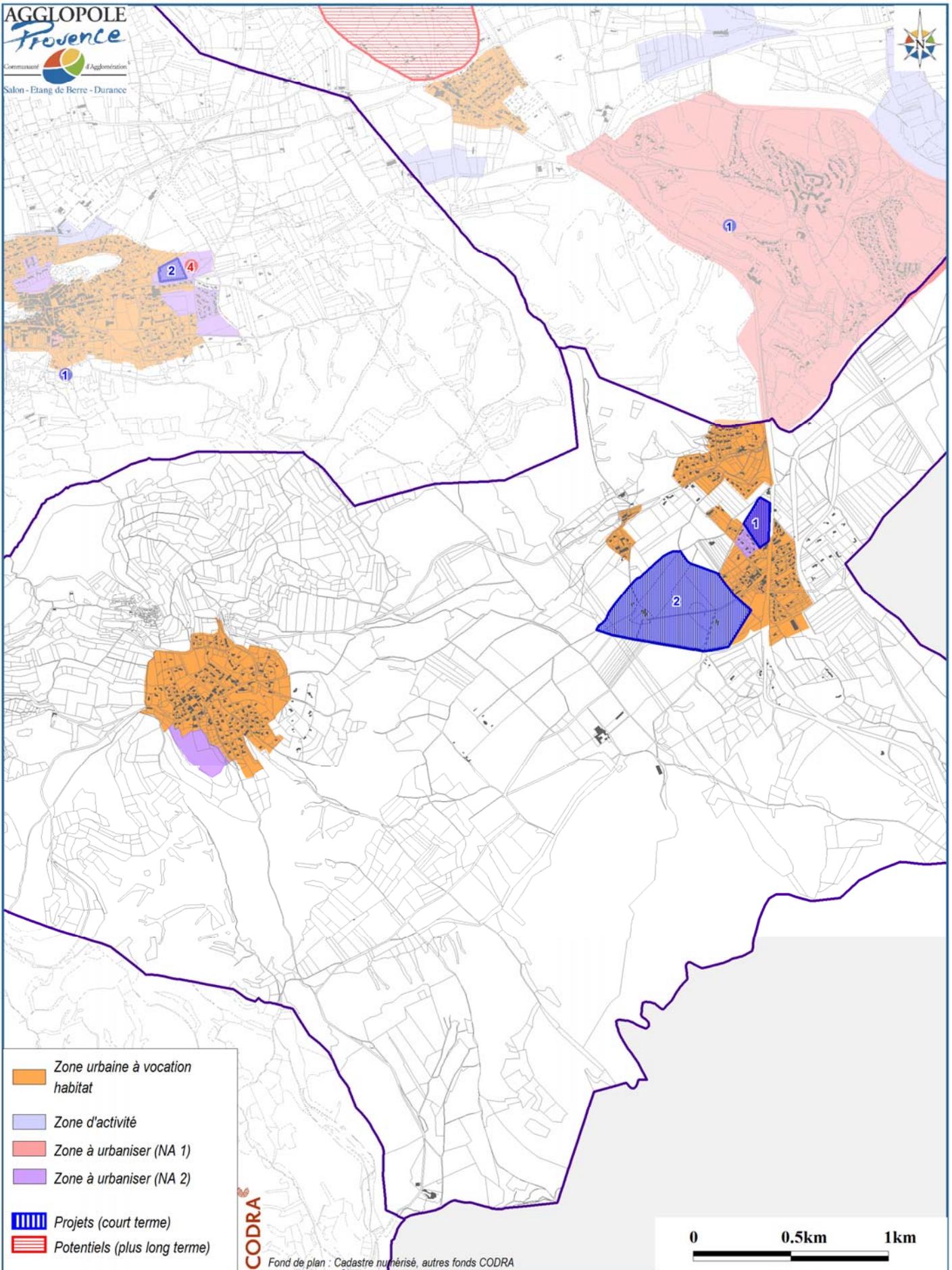
ESPACES URBANISABLES, PROJETS ET POTENTIELS

Programme Local de l'Habitat d'Agglopoie Provence

VERNEGUES

AGGLOPOLE
Provence

Communauté d'Agglomération
Salon - Etang de Berre - Durance



Les villages résidentiels

Commune de Vernègues

Diagnostic

La commune se compose d'un bourg principal en retrait des grands axes de communication et du hameau de Cazan, situé sur la route N7.

Assez visitée, elle bénéficie d'un potentiel touristique, avec le vieux village et le GR6, qui permet de soutenir l'activité hôtelière et les commerces (quelques gîtes et chambres d'hôte, deux restaurants, une boulangerie sur Cazan).

Au recensement complémentaire, la commune comptait 1 362 habitants. À terme, elle souhaite atteindre 1 500 habitants. Le rythme de croissance a été très important (+ 4,8% par an, le plus soutenu d'AgglopoLe). C'est notamment l'augmentation de la construction qui a permis l'accueil de nouveaux habitants : elle est passé de 6 logements par an dans les années 90 à une vingtaine par an depuis 1999. La population qui s'installe à Vernègues est relativement jeune mais il ne s'agit pas de primo-accédants. Ce sont surtout de jeunes cadres, de Marseille ou de l'Etang de Berre.

Les développements récents de l'urbanisation se font par détachement parcellaire.

La commune développe elle-même une offre en logements locatifs bon marché. Une dizaine de logements communaux existent déjà. Ils sont associés à chaque opération d'équipement public : au dessus de l'école, à proximité de la salle des fêtes, du stade... Les loyers pratiqués sont de l'ordre de 250 €/mois. La commune souligne l'intérêt de pouvoir maîtriser les attributions et les loyers de ces logements.

Vernègues possède un patrimoine foncier assez important, notamment avec la rétrocession des terrains acquis pour le TGV.

Stratégie d'aménagement de la ville et enjeux

Le POS valant PLU de Vernègues a été approuvé en 1999. La commune arrive bientôt au bout des capacités de ce document d'urbanisme mais ne souhaite pas croître davantage.

Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

Nom de l'opération / Localisation		Opérateur / Propriétaire	Nombre de logements	Individuel / Collectif	dont logement s aidés	Echéance
1	Hameau de Cazan* : maisons clés en main et locaux commerciaux (superette)	Sud Immo (privé)	35			bloqué (fouilles archéologiques)
2	Hameau de Cazan le Clos de l'Héritière**	terrain communal sur 1 ha	20 + 7 LS	20 indiv libre + residence	7 LS (pour 20 places)	en cours
TOTAL			62		7	

* 20 maisons clés en main pour primo-accédants (environ 250 K€ maison T3 avec terrain) + 15 lots libres.

** zone de 14 ha, terrains communaux, modification du POS en 2005 :

- implantation sur la zone de l'école, de la zone artisanale, de la résidence séniors, activités de balnéothérapie
- résidence pour personnes handicapées conventionnées (20 lits avec l'équivalence 3 places = 1 logement social)
- réalisation de 20 lots libres



Bilan par rapport aux objectifs globaux et orientations

▪ Les objectifs chiffrés

Vernègues fait partie des « Villages résidentiels », comme Alleins, Aurons, La Barben, Charleval et Lamanon.

Pour ces six communes réunies, les objectifs suivants ont été proposés :

Les villages résidentiels : Alleins, Aurons, La Barben, Charleval, Lamanon et Vernègues		
Nombre total de logements à réaliser en 6 ans :	617	soit 10% des objectifs du PLH d'Agglopoie Provence (6 170 logements)
dont locatif social intermédiaire (PLS)	8	soit 1% de l'offre nouvelle
dont locatif social (PLUS / conventionné privé)	21	soit 3% de l'offre nouvelle
dont locatif très social (PLAi / conventionné PST)	7	soit 1% de l'offre nouvelle
dont accession sociale (PSLA)	17	soit 3% de l'offre nouvelle
dont accession maîtrisée (PTZ)	162	soit 26% de l'offre nouvelle
dont marché libre	404	soit 65% de l'offre nouvelle

Pour que ces objectifs soient collectivement atteints, il faudrait que chaque commune produise :

Une centaine de logements sur 6 ans, en favorisant les orientations de programme suivantes :

- 6 locatifs sociaux avec un logement très social et un logement intermédiaire en moyenne
- une trentaine de logements en accession sociale et maîtrisée, dont trois logements type PSLA.

▪ Recommandation pour la mise en œuvre du PLH à Vernègues

Vernègues ne souhaite pas accroître sa population. Toutefois, avec plus de 1 300 habitants, la commune a des besoins endogènes auxquels elle doit répondre.

Pour cela, elle devrait prévoir la production d'une centaine de logements à l'horizon du PLH (6 ans). On rappelle que ces six dernières années 130 logements ont été construits.

Des projets doivent être travaillés dans ce sens.

Concernant la production de locatifs sociaux, Vernègues sera en conformité avec les objectifs du PLH grâce à l'opération du Clos de l'Héritière.

La commune pourrait envisager la création de locatifs sociaux supplémentaires en amélioration dans le parc privé.

L'énoncé des principes et des orientations pour l'action

**Proposition de territorialisation des objectifs du PLH au regard des projets connus dans les communes
et de leur capacité à assumer une plus grande diversité de l'habitat**

Communes	Indicateurs de cadrage				Projets de logements			Territorialisation des objectifs du PLH						
	Estimation actualisée de la population		% de logt locatif social en 2006	Total constructions 1999-2006	Nb de logements projets horizon 2014	Dont des logements aidés		Objectif total de production de logements sur 6 ans	dont PLS 376	dont PLUS / conventionné privé 1 028	dont PLAI / conventionné PST 326	dont accession sociale / PSLA 168	dont accession maîtrisée 1 346	dont marché libre (par différence) 2 925
	nombre	poils				Locatif aidé	accession aidée							
Salon de Provence	40 100	30,4%	21,4%	1 762	1 791	91	33%	soit environ 124 logts sur 6 ans	20%	28%	33%	33%	soit environ 1 115 logts sur 6 ans	
Salon de Provence	40 100	30,4%	21,4%	1 762	1 791	91	100%	6%	10%	4%	3%	22%	55%	
Berre l'Etang	13 500	10,2%	38,9%	281	200	80	5%	soit environ 308 logts sur 6 ans	soit environ 31 logts sur 6 ans	soit environ 16 logts sur 6 ans	soit environ 50 logts sur 6 ans	soit environ 67 logts sur 6 ans	soit environ 125 logts sur 6 ans	
Berre l'Etang	13 500	10,2%	38,9%	281	200	80	100%	6%	10%	5%	30%	5%	5%	
Péliganne	9 069	6,9%	2,3%	493	134	55	10%	soit environ 617 logts sur 6 ans	20%	20%	2%	10%	soit environ 133 logts sur 6 ans	
Rognac	12 500	9,5%	8,0%	262	130	130	100%	soit environ 75 logts sur 6 ans	soit environ 206 logts sur 6 ans	soit environ 65 logts sur 6 ans	soit environ 3 logts sur 6 ans	soit environ 135 logts sur 6 ans		
Communes structurantes	21 569	16,4%	5,5%	755	264	185	42%	12%	33%	11%	1%	22%	22%	
Eyguières	6 500	4,9%	2,8%	511	-	-	42%	soit environ 150 logts sur 6 ans	soit environ 565 logts sur 6 ans	soit environ 147 logts sur 6 ans	soit environ 42 logts sur 6 ans	soit environ 538 logts sur 6 ans	soit environ 1 148 logts sur 6 ans	
La Fare les Oliviers	6 700	5,1%	1,2%	258	498	95	42%	soit environ 150 logts sur 6 ans	soit environ 565 logts sur 6 ans	soit environ 147 logts sur 6 ans	soit environ 42 logts sur 6 ans	soit environ 538 logts sur 6 ans	soit environ 1 148 logts sur 6 ans	
Lançon Provence	7 500	5,7%	1,8%	333	274	80	42%	soit environ 150 logts sur 6 ans	soit environ 565 logts sur 6 ans	soit environ 147 logts sur 6 ans	soit environ 42 logts sur 6 ans	soit environ 538 logts sur 6 ans	soit environ 1 148 logts sur 6 ans	
Mallemort	5 501	4,2%	6,5%	710	20	20	42%	soit environ 150 logts sur 6 ans	soit environ 565 logts sur 6 ans	soit environ 147 logts sur 6 ans	soit environ 42 logts sur 6 ans	soit environ 538 logts sur 6 ans	soit environ 1 148 logts sur 6 ans	
Saint-Chamas	7 268	5,5%	9,7%	123	311	57	42%	soit environ 150 logts sur 6 ans	soit environ 565 logts sur 6 ans	soit environ 147 logts sur 6 ans	soit environ 42 logts sur 6 ans	soit environ 538 logts sur 6 ans	soit environ 1 148 logts sur 6 ans	
Sénas	5 980	4,5%	5,9%	284	380	40	42%	soit environ 150 logts sur 6 ans	soit environ 565 logts sur 6 ans	soit environ 147 logts sur 6 ans	soit environ 42 logts sur 6 ans	soit environ 538 logts sur 6 ans	soit environ 1 148 logts sur 6 ans	
Velaux	8 185	6,2%	4,1%	457	435	184	42%	soit environ 150 logts sur 6 ans	soit environ 565 logts sur 6 ans	soit environ 147 logts sur 6 ans	soit environ 42 logts sur 6 ans	soit environ 538 logts sur 6 ans	soit environ 1 148 logts sur 6 ans	
Bourgs en développement	47 634	36,2%	4,5%	2 676	1 918	476	100%	6%	22%	6%	2%	21%	44%	
Alléins	2 368	1,8%	7,1%	139	51	26	10%	soit environ 8 logts sur 6 ans	soit environ 21 logts sur 6 ans	soit environ 7 logts sur 6 ans	soit environ 17 logts sur 6 ans	soit environ 162 logts sur 6 ans	soit environ 404 logts sur 6 ans	
Aurons	580	0,4%	0,0%	15	4	-	10%	soit environ 8 logts sur 6 ans	soit environ 21 logts sur 6 ans	soit environ 7 logts sur 6 ans	soit environ 17 logts sur 6 ans	soit environ 162 logts sur 6 ans	soit environ 404 logts sur 6 ans	
La Barben	649	0,5%	0,0%	77	-	-	10%	soit environ 8 logts sur 6 ans	soit environ 21 logts sur 6 ans	soit environ 7 logts sur 6 ans	soit environ 17 logts sur 6 ans	soit environ 162 logts sur 6 ans	soit environ 404 logts sur 6 ans	
Charleval	2 150	1,6%	10,3%	115	16	16	10%	soit environ 8 logts sur 6 ans	soit environ 21 logts sur 6 ans	soit environ 7 logts sur 6 ans	soit environ 17 logts sur 6 ans	soit environ 162 logts sur 6 ans	soit environ 404 logts sur 6 ans	
Lamanon	1 800	1,4%	0,0%	67	5	-	10%	soit environ 8 logts sur 6 ans	soit environ 21 logts sur 6 ans	soit environ 7 logts sur 6 ans	soit environ 17 logts sur 6 ans	soit environ 162 logts sur 6 ans	soit environ 404 logts sur 6 ans	
Venègues	1 362	1,0%	0,0%	162	62	7	10%	soit environ 8 logts sur 6 ans	soit environ 21 logts sur 6 ans	soit environ 7 logts sur 6 ans	soit environ 17 logts sur 6 ans	soit environ 162 logts sur 6 ans	soit environ 404 logts sur 6 ans	
Villages résidentiels	8 909	6,8%	4,6%	575	138	49	100%	1%	3%	1%	3%	26%	65%	
Agglopolie Provence	131 712	100%	13,3%	6 049	4 311	881	100%	6%	17%	5%	3%	22%	47%	

4,2 années de programmation
1 858 logements de retard pour répondre aux besoins

Légende

60%
39%

territorialisation des objectifs du PLH par groupe de communes
part de chaque produit logement dans la programmation par groupe de communes

1. Synthèse des propositions territoriales

Le tableau ci-contre reprend les éléments essentiels et chiffrés de la problématique des communes : l'estimation actualisée de la population, le poids démographique des communes dans Agglopoie, la part du parc locatif social et le volume de construction depuis 1999. Est également précisé le nombre de logements projetés par les communes dont les logements aidés.

La partie droite du tableau propose, au regard des éléments précédents notamment, une répartition des objectifs du PLH par groupe de communes : objectifs globaux de construction, objectifs déclinés par type de produit logement, du locatif à l'accèsion sociale et maîtrisée.

1.1. Projets et objectifs généraux du PLH

Le recensement des projets des communes conduit au nombre d'environ 4 300 logements, soit plus de 4 années des objectifs du P.L.H, tous types de logements confondus. Si quelques communes n'ont pas de projets clairement identifiés, pratiquement toutes disposent de potentiels. Quantitativement, les communes de la communauté d'agglomération devraient donc être en mesure de réaliser le nombre de logements fixé.

Si cette première vérification est positive, on ne saurait s'en satisfaire pour deux raisons :

- d'une part, l'affichage théorique des programmes ne fait pas le projet, il faut encore les mettre en œuvre : maîtriser les terrains, les équiper, les desservir ...
- d'autre part, les produits logements ne coïncident pas avec les objectifs de programmation par type de produits. En effet, le locatif aidé est pour l'instant sous-représenté et l'accèsion sociale fait encore à peine partie des programmes. Il y a donc un effort à produire pour toutes les communes.

Les affichages de programmation de logements aidés révèlent un décalage :

	Objectifs du PLH sur 6 ans	Logements aidés projetés recensés	Ecart entre programmés et objectifs
Locatif aidé	1 730	881	- 849
Accession sociale réglementée	168	35	- 133
Total aidé	1 898	916	- 982

C'est sur ce décalage qu'il faut travailler et engager les projets nécessaires.

Il sera plus difficile de contrôler les réalisations en termes d'accèsion maîtrisée (type PTZ). Toutefois, plusieurs communes annoncent déjà dans leur programmation des logements à coût maîtrisée destinés aux ménages primo-accédants.

Le suivi des programmes et de leurs caractéristiques dans le cadre du futur observatoire du PLH permettra de savoir si l'objectif fixé est approché ou atteint.

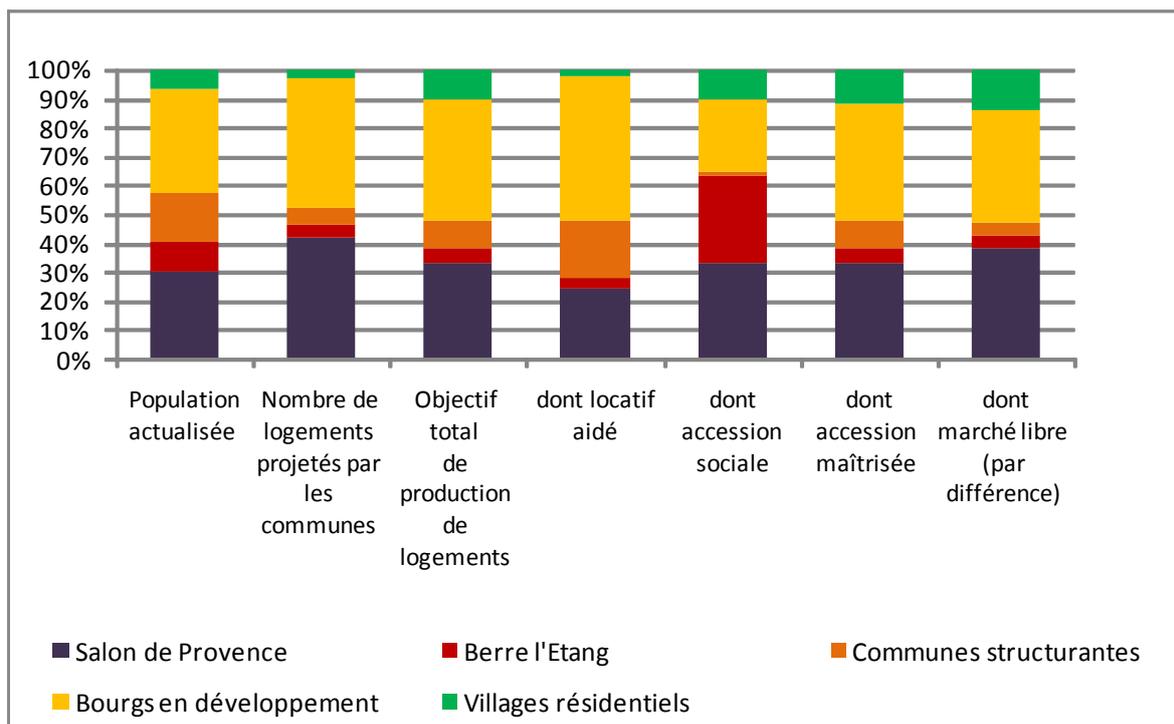
1.2. La territorialisation des objectifs du PLH et l'évolution à terme du parc locatif social

Cet état des lieux des projets est bien sûr indicatif et constitue la base du tableau de bord du PLH. En regard de ces degrés d'avancement, et pour permettre de suivre localement la mise en œuvre de la programmation, les objectifs globaux d'AgglopoLe Provence ont été territorialisés par groupe de communes.

Ce sont les critères indiqués dans le tableau initial qui ont servi à la définition de ces orientations territoriales :

- le nombre d'habitants et le poids de population des communes
- la part du logement locatif social
- le nombre de logements construits entre 1999 et 2006
- le nombre des projets en perspectives (dont en logements aidés)

On a ainsi obtenu la répartition des objectifs suivante :



Cette répartition est relativement cohérente avec le poids respectif des groupes de communes, les contraintes de développement de certaines d'entre elles (en particulier Berre l'Etang et Rognac) et les dynamiques de projet.

Concernant le logement aidé, chaque profil de commune est incité à en produire, de façon différenciée, afin de s'adapter aux caractéristiques de communes. Toutefois, les communes structurantes (Pélissanne et Rognac) ainsi que les bourgs en développement seront plus fortement sollicités du fait des obligations liées à l'article 55 de la loi SRU.

En effet, pour ces neuf communes, l'Etat a fixé un objectif triennal de production afin d'attendre d'ici 20 ans le quota de 20% de logements sociaux. Les objectifs de production inscrit dans le cadre du PLH prennent en compte ces éléments.

Le tableau ci-dessous évalue à l'horizon du P.L.H. la structure du parc de logements et en particulier l'évolution de la part du locatif aidé.

	TH 2007 ou RP 2005 (Filocom)	Locatif social au 1er janvier 2007 (décompte SRU ou EPLS)		Objectif PLH total 6 169	Objectifs PLH en locatif aidé (tous types) 1 730	% des locatifs sociaux au terme du PLH
		Nb	%			
Salon de Provence	17 475	3 733	21,4%	2 036	421	21,3%
Berre l'Etang	4 535	1 766	38,9%	308	66	37,8%
Communes structurantes	8 152	449	5,5%	617	346	9,1%
Bourgs en développement	18 767	849	4,5%	2 591	863	8,0%
Villages résidentiels	3 196	147	4,6%	617	35	4,8%
Agglopoie Provence	52 125	6 944	13,3%	6 169	1 730	14,9%

Les objectifs en pourcentage de construction dans les projets pourraient laisser à penser que les proportions sont importantes et qu'elles déstabiliseraient le marché.

On constate qu'il n'en est rien puisque au final :

- la part du locatif social augmente progressivement au global sur la communauté passant de 13,3% à 14,9% à l'horizon du P.L.H ;
- elle se maintient sur la ville de référence de Salon-de-Provence à environ 21% ;
- elle diminue légèrement à Berre l'Etang ;
- elle augmente de manière significative sur les communes concernées par l'article 55 de la loi SRU : + 3,6% dans les communes structurantes (Pélissanne et Rognac) et + 3,5% dans les bourgs en développement ;
- les autres communes, plus rurales voient également se développer une part de locatif aidé.

1.3. Vers des objectifs de production communaux

Au delà d'une territorialisation par groupe de communes et afin de décliner au plus près du territoire les objectifs de production de logement, nous proposons une ventilation communale des objectifs énoncés ci-dessus.

Cette ventilation permet notamment de mettre en évidence les objectifs communaux de production de locatifs aidés assignés dans le cadre de la loi SRU.

Communes	Rappel des projets de logements	Territorialisation indicative des objectifs du PLH							
		Objectif total de production de logements	Total LS*	dont PLS	dont PLUS	dont PLAI	dont access° sociale	dont access° maîtrisée	dont marché libre
Salon de Provence	1 791	2 036	421	124	206	91	55	444	1 115
Berre l'Etang	200	308	66	19	31	16	50	67	125
Pélissanne	134	400	190	45	100	45	2	100	108
Rognac	130	217	156	30	106	20	1	35	25
Communes structurantes	264	617	346	75	206	65	3	135	133
Eyguières	0	370	142	25	93	24	6	77	145
La Fare les Oliviers	498	370	144	25	94	24	6	77	143
Lañon Provence	274	370	150	26	98	26	6	77	137
Mallemort	20	370	88	15	58	15	6	77	197
Saint-Chamas	311	370	90	16	59	15	6	77	197
Sénas	380	370	102	18	67	17	6	77	187
Velaux	435	370	150	26	98	26	6	77	137
Bourgs en développement	1 918	2 590	866	151	568	147	42	539	1 143
Alleins	51	150	11	2	6	3	6	30	103
Aurons	4	50	0	0				21	29
La Barben	0	67	0	0				21	46
Charleval	16	150	11	2	6	3	5	30	104
Lamanon	5	100	4	2	2		3	30	63
Vernègues	62	100	9	2	6	1	3	30	58
Villages résidentiels	138	617	35	8	20	7	17	162	403
Agglopoles Provence	4 311	6 168	1 734	377	1 030	327	168	1 347	2 919

*Ces chiffres sont compatibles avec les objectifs SRU pour les communes structurantes et les bourgs en développement (à 6 logements près à Rognac).

Cette déclinaison s'appuie sur plusieurs éléments de cadrage :

- la programmation communale connue,
- les possibilités ou contraintes de développement,
- les objectifs communaux de production de logements sociaux fixés par l'Etat,
- la ventilation par produit logement proposée précédemment par groupe de communes.

2. Les orientations thématiques pour l'action

Afin de répondre aux enjeux énoncés, un programme d'actions a été construit et s'articule à partir de quatre orientations majeures. Ce sont les axes majeurs de la politique de l'habitat animée par AgglopoLe Provence.

2.1. Créer les conditions de réussite des objectifs du PLH

L'action foncière comme préalable

L'évolution du niveau des prix du foncier sur le territoire d'AgglopoLe Provence, rend le montage des opérations de plus en plus difficile. Les coûts du foncier et d'équipement des terrains, ainsi que l'évaluation des besoins en logement confirment l'intérêt de constituer des **réserves foncières** ou plus exactement de mobiliser ces potentiels pour de l'aménagement et la diversité.

Le PLH détermine des besoins en logements à l'échelle de la communauté d'agglomération : construire 6 169 logements nouveaux en six ans (1 028 logements /an), c'est-à-dire augmenter sensiblement le rythme suivi depuis 2000 (756 logements /an).

Dès lors se pose la question des modalités de production sur le territoire de la communauté. Ressources foncières, modes de production, souci de mixité, impératifs de développement durable et économe... sont autant d'enjeux à prendre en compte pour envisager le développement résidentiel sur le territoire.

On se situe alors à la charnière de la programmation de logements et de l'aménagement du territoire : Quels produits logements ? Dans quelle enveloppe physique ? Pour satisfaire quelles clientèles actuelles et futures ?

L'étude de stratégie foncière récemment lancée par AgglopoLe Provence devra permettre de définir les conditions pour tenir les objectifs du PLH sur le terrain.

Les applications des principes de mixité sociale et de développement durable

Les besoins en habitat sont identifiés, dans leur diversité.

La **mixité de l'habitat** doit être favorisée, afin d'éviter les phénomènes de ségrégation, d'exclusion et les déséquilibres sociaux du territoire.

A ces principes de mixité viennent s'adjoindre des préoccupations en matière de **qualité des opérations** : s'inquiéter de la consommation d'espace générée par les développements urbains, de la qualité des constructions neuves, de l'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement, du coût généré par le fonctionnement de la ville, des économies d'énergies... sont autant de questionnements qui rejoignent les impératifs d'un développement durable de l'habitat.

2.2. Veiller au niveau de confort des logements existants



L'intervention sur le parc ancien privé : vers un dispositif coordonné d'amélioration de l'habitat privé

La qualité du patrimoine bâti existant et des logements qui y sont proposés constitue un axe fort des politiques locales de l'habitat.

On recense, sur Agglopoie Provence, 1 767 résidences principales jugées inconfortables soit 4% du parc et 4 564 logements vacants en 2005, dont 14% sont jugés en mauvais état.

Les « potentiels ou gisements » doivent être affinés. Il est important de rappeler qu'outre la remise à niveau du parc, **une action sur le parc vacant permettrait la remise sur le marché de logements et de répondre à une partie des objectifs du PLH** (notamment pour ceux qui seront conventionnés, mais aussi pour produire du logement en accession à moindre coût, compatible avec le budget des primo-accédants).

On envisage la mise en œuvre d'un dispositif opérationnel qui pourrait être une OPAH, en visant l'adaptation des logements au vieillissement ou encore la production de petits locatifs bon marché à destination des jeunes, le tout avec un enjeu fort sur la qualité du bâti dans une perspective de développement durable.



L'amélioration du parc ancien public

L'amélioration du parc existant ne concerne pas uniquement le parc privé.

A Salon-de-Provence, l'opération de renouvellement urbain Canourgues / Balzots est à considérer dans ce souci d'amélioration de l'offre en locatif. Elle comprend : des démolitions (Saint-Norbert OPAC Sud), des reconstructions, un projet, de résidence sociale par ADOMA d'une cinquantaine de logements et le traitement des espaces publics.

Plus globalement, se pose la question du vieillissement du parc HLM, en particulier Salon de Provence et à Berre l'Étang.

Le maintien d'un bon niveau de confort de ce parc est primordial pour que les logements continuent de donner satisfaction aux locataires. Le patrimoine ancien a des avantages incomparables en termes de loyers principalement. En revanche, il est généralement moins bien adapté aux évolutions de clientèles logées (vieillesse de la population) tant au niveau de l'accessibilité au bâtiment que de la cellule d'habitat.

2.3. Cibler l'action sur un certain nombre de publics spécifiques

Le logement des personnes âgées : adapter et anticiper

Dans un contexte où l'entrée en maison de retraite est de plus en plus retardée au profit du maintien à domicile, de véritables solutions restent à développer.

Le maintien à domicile est la formule plébiscitée par les personnes âgées, et elle se révèle également la plus économique pour les pouvoirs publics. Or le manque d'adaptation des logements au vieillissement, et à l'éventuel handicap physique, est l'un des premiers obstacles au maintien d'une vie autonome.

Ainsi émerge la nécessité **d'adaptation du logement au vieillissement**, voire au handicap, dans le parc public et privé, en ancien comme en neuf.

Dans le parc social existant, la prise en compte du vieillissement du public est un enjeu important pour les organismes HLM mais l'adaptation des logements (notamment les salles d'eau) est parfois compliquée et coûteuse.

Il faut donc dès maintenant envisager de produire, **au sein de la construction nouvelle cette fois, une part de logements déjà adaptés.**

Une vingtaine de logements par an totalement adaptés (et non pas seulement adaptables) pourrait être réservée à cette clientèle dans le parc social nouveau. Cette part est encore assez modeste mais ce besoin est tout juste émergent sur Agglopoles Provence. Il semblerait pertinent par exemple de prévoir la réalisation de petites opérations dédiées en locatif (ensemble de 5 ou 6 maisons de plain-pied adaptées à un public vieillissant) et situées à proximité des commerces et services.

Si la loi sur le handicap prévoit déjà des normes (largeur de portes, circulation et à court terme adaptabilité des salles d'eau...), des aménagements supplémentaires peuvent être prévus dans cette part de logements (bac de douche au niveau du sol, siège dans la douche, sanitaire pour personnes handicapées...)

Dans le parc privé, l'adaptation au vieillissement sera intégrée aux actions programmées de réhabilitation. Des travaux spécifiques d'adaptation peuvent être menés. Ils sont éligibles à des aides spécifiques de l'ANAH, sous condition de revenus des ménages.

Dans la production neuve en collectif, les normes de la loi handicap s'imposent également mais les autres adaptations restent au choix du constructeur.

Le logement des personnes handicapées : veiller avant tout à l'application de la loi

La question du handicap est fréquemment liée à celle du vieillissement. Si les problématiques ne sont pas comparables, des besoins communs peuvent être dégagés, au moins en ce qui concerne le logement.

La loi du 11 février 2005 pour « l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées », affirme la nécessité de promouvoir l'accessibilité à la vie de la cité pour tous.

Depuis le 1^{er} janvier 2007, des normes d'accessibilité renforcées s'imposent aux demandes de permis de construire pour les logements neufs (hors propriétaire construisant ou réhabilitant pour son usage propre).

Immeubles neufs (tous bâtiments dans lesquels plus de 2 logements différents sont superposés) :
nouvelles normes pour les parties communes (escaliers, stationnement, ascenseurs, parois, éclairage...)
ascenseur obligatoires pour les immeubles de plus de trois étages
apparetements normes minimales pour les circulations, portes, dispositifs de commande
le niveau d'accès au logement doit comporter l'accès au moins à la cuisine, au séjour, à une chambre, un WC et une salle d'eau
→ Impact estimé de 1 à 2 m² supplémentaire par appartement

Maisons neuves

Normes concernant les cheminements extérieurs, circulations intérieures, stationnement, logement, équipements et locaux collectifs dans les lotissements.

Immeubles existants

Ces immeubles doivent être rendus totalement accessibles en cas de réhabilitation importante, c'est-à-dire lorsque la valeur des travaux est supérieure à 80% de la valeur du bâtiment. Des normes d'accessibilité s'appliqueront à l'occasion des remplacements de portes, interphones, boîtes aux lettres ou éclairage.

Les évolutions

→ Depuis le 01/01/2008 : un accès en fauteuil roulant à tout balcon, terrasse ou loggia a été rendu obligatoire

Pour la suite :

→ Au 01/01/2010 : au moins une salle d'eau devra être conçue et équipée de manière à permettre par des aménagements simples, l'installation ultérieure d'une douche accessible à une personne handicapée

Au-delà du respect de la loi, Agglopoie Provence peut prévoir dans le cadre de son PLH une programmation de logements spécifiques pour répondre aux besoins des personnes handicapées. Une offre dédiée sur le modèle d'un petit programme de 5 logements adaptés (T1 ou T2) et d'une pièce collective est donc à prévoir.

De plus, il s'agira pour Agglopoie de veiller à une utilisation optimale de l'offre adaptée sur son territoire.

Un groupe de travail spécifique devra être organisé afin de définir en concertation le meilleur profil de réponse à apporter.



Le logement des jeunes : assurer une offre disponible à petit prix

Les jeunes représentent un public en réalité très hétérogène. Les 18-28 ans doivent généralement composer avec la mobilité et l'instabilité lors de cette période correspondant aux études ou aux premières expériences professionnelles. Elle s'accompagne, le plus souvent, d'une précarité en termes de ressources et de difficultés de décohabitation.

Les besoins en logements de ce type de public sont donc assez ciblés : petits, peu chers, en centre-ville, permettant une bonne mobilité. Le parc HLM semble être une réponse tout à fait appropriée, de même que le parc privé conventionné.

Au-delà de ces problématiques d'ordre général, le territoire d'Agglopoie Provence, qui dispose déjà d'un Foyer de Jeunes Travailleurs, n'est pas confronté à des demandes plus spécifiques de la part de jeunes qui nécessiteraient la création de structures dédiées. D'autant que le projet de résidence sociale Montesquieu (ADOMA) viendra encore étoffer l'offre accessible au public jeune.

L'effort devra donc être porté sur l'offre à prix abordables, soit par construction neuve, soit par réhabilitation de bâti ancien pour permettre l'accueil de ménages jeunes sans enfants avec une mixité de typologies.

Le besoin des ménages en précarité et en rupture : mieux organiser la réponse et la sortie des dispositifs

Bien que la réponse aux besoins en logement de ces ménages diffère (être jeunes, en famille, avec peu de ressources, en rupture), les constats sur le territoire salonais sont relativement similaires : une offre globalement satisfaisante ou en cours de développement, un bon partenariat enclenché entre les différents partenaires.

Le recensement des places d'hébergement d'urgence ou temporaire témoigne d'un dispositif dense mais concentré sur Salon de Provence. Les acteurs sociaux salonais s'accordent à dire qu'avec l'ouverture prochaine de la résidence sociale Montesquieu, l'offre devrait être quantitativement suffisante sur la ville. D'autant que le très bon niveau de coopération entre le service logement de la ville et les acteurs sociaux, qui participent à une commission d'attribution commune des logements, permet de gérer efficacement la demande.

Comme souvent, c'est la sortie de ces dispositifs qui pose question dans un contexte de parc social saturé. Actuellement, la sortie se gère principalement dans le privé avec des fichiers de propriétaires constitués par les associations.

La Communauté devra donc veiller à s'inscrire dans les dispositions de la loi du 5 mars 2007 portant sur le Droit Au Logement Opposable qui encourage entre autres une production accrue en matière de logements locatifs très aidés (PLAi).

Par ailleurs, pour pallier à la répartition géographique, très concentrée, de l'offre d'hébergement, il semblerait utile de développer une offre ponctuelle sur d'autres communes d'AgglopoLe Provence. Conformément à la proposition formulée par l'ADAMAL-FJT, deux logements pourraient être mobilisés, un sur une commune du nord du territoire et un sur une commune du sud.

Notons également le projet de maison relais en cours de réflexion. Cette structure, qui pourrait être gérée par l'ADAMAL-FJT, devrait accueillir des publics mixtes, personnes isolées, familles, avec une capacité maximale de 25 logements. Elle viendrait notamment répondre à la problématique du logement des personnes ayant un handicap psychique.

Enfin, les élus du territoire souhaitent être davantage impliqués quant aux attributions des logements sociaux dont ils favorisent la création. Avec l'adoption du PLH, la communauté souhaiterait se voir déléguer le contingent préfectoral des attributions, qui serait fixé dans une commission locale de l'habitat social.

L'accueil des gens du voyage (pour mémoire des actions engagées, et devant être rappelées dans le PLH)

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage envisageait la réalisation de trois aires d'une cinquantaine de places, à localiser :

- au nord,
- au centre,
- et au sud du territoire d'AgglopoLe Provence.

Les communes d'AgglopoLe Provence travaillent actuellement à la mise en œuvre de ce schéma :

- La ville de Salon a proposé un terrain qui a fait l'objet d'un avis favorable du préfet. Déjà acheté par la ville, il sera revendu au syndicat qui réunit les communes de Salon-de-Provence, Lançon Provence et Pelissanne pour la création d'une aire de 50 places.
- Pour les communes de Berre, Velaux et La Fare-les-Oliviers : une proposition de 45 places est en cours de validation sur la commune de Velaux
- Une aire reste à proposer sur le nord du territoire.

2.4. Organiser et mettre en œuvre la politique : une nécessité pour la faire exister

Une méthode pour atteindre les objectifs du PLH

La politique locale de l'habitat restera lettre morte si elle ne fournit pas la méthode et les outils pour une mise en œuvre concrète et partagée.

L'ensemble des actions le montre, la mise en œuvre de la politique de l'habitat et la réalisation effective de la programmation prévue soulèvent des problèmes annexes à la simple question du logement : questions d'aménagement, de formes urbaines, de publics-cibles...

C'est une véritable **démarche de projet** qu'il sera nécessaire d'adopter, quelque soit la taille de l'opération envisagée.

Une telle démarche nécessite à la fois une bonne connaissance du contexte, à l'échelle communautaire, et de son évolution. Elle suppose également une véritable concertation entre les acteurs du logement : élus, bailleurs, techniciens...

Pour cela, il faut que des rencontres régulières soient organisées pour le suivi du PLH. Un tel dispositif doit permettre :

- de suivre la stratégie fixée et de la recadrer régulièrement,
- de faire partager l'avancement des programmes,
- d'animer la politique de façon partenariale et d'initier des réflexions particulières qui pourraient apparaître au cours des 6 années que dure le PLH,
- d'activer la commission habitat d'Agglopoie Provence

Sur le fond, une telle plate-forme doit se fixer comme objectif de garantir un niveau de débat satisfaisant entre l'ensemble des partenaires et de construire une **culture commune** sur le territoire.

Ces rencontres doivent être l'occasion d'échanger sur des thèmes particuliers mais également de **partager les connaissances** acquises lors de l'élaboration et de la mise en œuvre d'opérations sur les différentes communes. L'échange sur les projets et la mise en commun des procédures jugées intéressantes, des difficultés rencontrées, est un pilier important pour l'appropriation et la dynamisation constante de la politique locale.

Ces rencontres serviront enfin à **actualiser un certain nombre de connaissances**. En effet, l'ensemble des données réunies dans le cadre du diagnostic se doit d'être réactualisé périodiquement, pour une meilleure lecture des résultats de la politique, en fonction des évolutions du contexte et des marchés.

Un réseau de partenaires doit être sollicité pour la mise à jour des ces données. Cette forme d'observatoire devra notamment prendre sa place en fonction des autres instances d'observation (Département, Région...).

Enfin, une **commission locale de l'habitat** devrait assurer une animation de la gestion des attributions de logements sociaux, à partir notamment de la mobilisation du contingent préfectoral.

Les fiches actions

L'action foncière comme préalable

Anticiper sur le foncier en travaillant à la planification et les projets d'aménagement

N° 1

CONSTATS

L'élaboration d'une stratégie d'action foncière est un préalable à la mise en place de toute politique de l'habitat. Le PLH d'Agglopoie Provence détermine des besoins de l'ordre de 1 030 logements par an sur six ans. Il sera donc nécessaire d'augmenter le rythme de construction qui était de 756 logements par an entre 1999 et 2006.

Dans le but d'assurer cette programmation quantitative, ainsi que les orientations en termes de produits (soit la production de 288 logements locatifs aidés et 28 produits d'accession sociale par an), et en fonction de la territorialisation une véritable politique de maîtrise foncière apparaît nécessaire.

L'acquisition foncière en est bien entendu un volet principal, mais cette action s'intègre dans l'élaboration globale d'un Plan d'Action Foncière, en plusieurs volets. L'étude de stratégie foncière, lancée dans ce sens par Agglopoie Provence, devra permettre de vérifier que les objectifs du PLH pourront bien être tenus sur le terrain et ciblera les sites à enjeux pour de l'habitat dans la perspective d'une veille foncière par l'EPF PACA.

OBJECTIFS

- S'assurer de la maîtrise foncière nécessaire aux objectifs du PLH en aidant les communes à développer une action foncière active et en suivant les évolutions du marché foncier
- Travailler à la planification et aux projets d'aménagement en amont pour rendre possible l'anticipation foncière

MOYENS

- **Veiller à la compatibilité des documents d'urbanisme avec les orientations du PLH** : préciser au maximum dans les PLU les intentions d'aménagement en faveur de la densité, au travers des formes urbaines, des schémas de secteur, ainsi que la nature des produits logement et vérifier leur compatibilité avec le PLH. On veillera également à ce que les documents prévoient une urbanisation cohérente localement, à proximité des services notamment.
- **Définir des modalités d'intervention pour l'acquisition foncière** : au-delà de l'écriture d'une politique urbaine dans les documents d'urbanisme, des outils sont nécessaires pour aider les communes à mettre en œuvre leurs projets, et notamment acquérir du foncier : en utilisant la DUP, la ZAC, la ZAD ou le DPU (possibilité de le déléguer à un bailleur social, à l'EPF PACA...) en achetant en direct, ... L'étude de stratégie foncière devrait répondre à ces questions.
- **Suivre l'évolution du marché foncier et de l'immobilier** avec la création d'un observatoire : la veille foncière s'exercera au travers du suivi des DIA concernant les terrains à bâtir (relevés des prix et des tailles de parcelles), du suivi régulier (trimestriel) des évolutions de prix auprès des notaires, d'échanges avec les agents immobiliers, les mairies ... pour observer les tendances et repérer éventuellement les ventes sur lesquelles préempter.
- **Apporter une aide en matière d'ingénierie et de montage d'opérations** pour aider les communes à définir la faisabilité des projets d'habitat

ACTIONS LIÉES

2 – Les applications du principe de mixité et de développement durable

10 – La méthode pour atteindre les objectifs du PLH

ACTEURS ET PARTENAIRES

QUI	FAIT QUOI
Agglopoie Provence	Anime la politique (personne ressource habitat) Veille à la cohérence des documents d'urbanisme avec les orientations du PLH Soutien les communes (proposition de modes opératoires, aide aux projets) Pilote l'étude de stratégie foncière pour cibler les sites à enjeux Conventionne avec l'EPF PACA pour la veille foncière et le portage sur ces sites à enjeux
Les Communes	Identifient avec précision les secteurs à enjeux (dans le cadre de l'étude de stratégie foncière) Choissent parmi les modes opératoires et les mettent en œuvre Révisent leurs documents d'urbanisme pour faciliter la mise en œuvre du PLH Dégagent des moyens budgétaires complémentaires Procèdent aux acquisitions foncières via une éventuelle délégation (avec l'EPF PACA)
Le Conseil Général	Apporte une aide aux communes qui souhaite réaliser des acquisitions foncières et immobilières destinées à développer le logement social (20% à 60% HT de la dépense subventionnable selon l'intérêt du projet)
Le Conseil Régional	Soutient financier (plafonnée à 120 000 €) pour l'élaboration de stratégies foncières et les études foncières liées à l'urbanisme. Apporte une aide aux communes qui souhaite réaliser des acquisitions foncières et immobilières destinées à développer le logement social.
Les aménageurs	A consulter éventuellement en amont des prises de décision
L'Etat	Conseille les communes sur les outils à utiliser, soutien éventuel aux procédures de ZAD...
L'EPF PACA	Est un opérateur potentiel pour réaliser les acquisitions foncières, peut opérer une veille foncière, peut prendre en charge la délégation de DPU...

COÛTS ET FINANCEMENTS

Agglopoie Provence prévoit un budget annuel de l'ordre de 200 k€ à 300 k€ pour le portage foncier, dans le cadre d'une convention avec l'EPF PACA ou directement par les communes.

ECHÉANCIER

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Préparation							
Mise en œuvre							

INDICATEURS DE SUIVI

- Evolutions de prix du foncier (éléments à recueillir auprès des notaires – base de données Perval – des maires, des agences locales), selon un rythme trimestriel par exemple.
- Evolution de l'offre : actualiser en continu les modifications éventuelles apportées aux documents d'urbanisme, notamment l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation.
- Nombre de mètres carrés ou d'hectares maîtrisés et/ou portés par l'EPF.
- Nombre de logements sociaux réalisés dans les communes, conformes aux objectifs qualitatifs, estimation de la consommation foncière liée.

DES OUTILS

- **Programme d'Action Foncière ou stratégie d'action foncière :**

Il s'agit d'un outil sans valeur juridique qui peut être mis en place par une collectivité afin d'étayer concrètement la politique foncière. Il s'articule en plusieurs étapes, dans une logique pré-opérationnelle, pour préparer les projets:

1. Déterminer le ou les sites stratégiques
2. Formuler les attentes quant à l'aménagement du site (au regard de la trame viaire, des formes urbaines, de la programmation prévue...)
3. Mesurer la dureté foncière (au regard des outils de maîtrise foncière existants, des dispositions des documents d'urbanisme, des intérêts exprimés...)
4. Choisir une procédure d'aménagement en fonction

- **Droit de Prémption Urbain :**

Objectifs: Offrir la possibilité à la collectivité, pour réaliser une opération dans un périmètre défini, de se substituer prioritairement à l'acquéreur d'un bien lorsque celui-ci est mis en vente.

Mise en œuvre: Les communes dotées d'un PLU, POS ou carte communale peuvent instituer un DPU par délibération.

La motivation de la décision de préemption peut renvoyer à une délibération du conseil municipal définissant les actions à mettre en œuvre pour la réalisation du PLH.

- **Déclaration d'Utilité Publique**

Objectifs: Cette procédure permet à une collectivité de s'approprier d'autorité des biens immobiliers privés, afin de réaliser un projet d'aménagement d'utilité publique.

Mise en œuvre: Sont habilitées à exproprier les personnes publiques et les personnes privées concessionnaires d'une opération d'aménagement. Seule une autorité de l'État peut prononcer l'utilité publique. La procédure comporte deux phases: une phase administrative (l'utilité publique) et une phase judiciaire (transfert de propriété et indemnisation)

- **ZAC :**

Objectifs: d'initiative publique, elle permet la production de foncier prêt à bâtir sur des opérations complexes (réorganisation du parcellaire, viabilisation des terrains, aménagement et équipement de la zone)

Mise en œuvre: la procédure comprend une phase de concertation durant toute la durée de l'élaboration du projet, la constitution d'un dossier de création définissant le mode de réalisation.

CREER LES CONDITIONS DE REUSSITE DES OBJECTIFS DU PLH

Les applications des principes de mixité et de développement durable

Des programmations équilibrées pour favoriser la diversité de l'offre

N° 2A

CONSTATS

Les difficultés générées par une trop forte concentration d'un habitat du même type, a fortiori d'habitat locatif social, reste très présentes dans l'esprit du plus grand nombre. Par conséquent, il faut que toute nouvelle opération d'aménagement respecte une meilleure diversité de l'habitat, quelle que soit son importance.

Le parc existant peut également contribuer à cette diversité, au travers d'opérations d'amélioration.

OBJECTIFS

- Etablir une **programmation équilibrée** pour favoriser la diversité de l'offre en produisant 1030 logements en moyenne par an sur Agglopoie Provence dont :
 - **288 logements locatifs aidés (28%)** avec 17% de locatif social classique (PLUS), 6% de locatif intermédiaire (PLS), et 5% locatif très social (PLAi)
 - **28 logements en accession sociale à la propriété**

MOYENS

- **Favoriser la construction neuve de logements sociaux** en mettant en place un fonds de concours pour les VRD
- **Négocier avec les promoteurs** pour qu'ils réalisent ou favorisent une partie des logements sociaux (Vente en Etat Futur d'Achèvement, rétrocession de foncier)
- **Prendre en charge les garanties d'emprunt des bailleurs** à la place des communes, en plus de la garantie accordée par le Conseil Général
- **Inscrire des règles visant à la mixité dans les documents d'urbanisme** (emplacements réservés, % de locatif social)
- **Valoriser la sortie des opérations locatives** avec exigences environnementales (label HQE ou habitat et environnement)

ACTEURS ET PARTENAIRES

QUI	FAIT QUOI
Agglopoie Provence	Anime la politique à partir du tableau de bord du PLH Garantit à la place des communes et en complément du Conseil Général les emprunts des bailleurs sociaux intervenant sur le territoire Négocie avec les promoteurs, publics et privés, aux côtés des communes (en fonction de cahiers des charges précis) Participe financièrement à un fonds de concours VRD pour le locatif social
Les Communes	Prévoient à chaque programme une diversité de produits logements suivant la ventilation définie dans le cadre du PLH pour chaque commune Modifient leurs documents d'urbanisme pour l'intégration d'objectif de mixité (% de logements sociaux dans les opérations, emplacements réservés pour le logement social) Négocient avec les promoteurs privés pour leur imposer une part de locatif ou d'accession sociale (rétrocession de terrains, VEFA...)
Le Conseil Général	Apporte la garantie d'emprunt (de 45% pour les organismes de droit privé œuvrant dans le secteur du logement social à 100% pour les organismes de droit public) Apporte une aide à la production de logements locatifs sociaux (au maximum 10% du prix de

	revient et jusqu'à 20% pour l'accueil de ménages à mobilité réduite) Apporte une aide aux communes qui souhaite réaliser des acquisitions foncières et immobilières destinées à développer le logement social (20% à 60% HT de la dépense subventionnable selon l'intérêt du projet) Apporte une aide à l'accession dans l'ancien dans des périmètres définis (dits PADAPA) : prime de 1 150 € complétée d'une avance de 1 530€ à 3 060€
Le Conseil Régional	Apporte une aide aux communes qui souhaite réaliser des acquisitions foncières et immobilières destinées à développer le logement social
Les opérateurs sociaux	Montent les projets d'habitat Finalisent les programmes au regard de l'analyse dynamique des besoins et de la demande
Les promoteurs privés	Intègrent l'objectif de diversité comme un élément de contrainte et de participation à l'effort communautaire
L'Etat	Attribue les aides à la pierre. Subventionne le locatif social, surtout le PLAi.

ACTIONS LIÉES

- 2B – Veiller à la qualité des espaces urbains produits et s'inscrire dans une perspective de développement durable
- 5 – Le logement des personnes âgées
- 6 – Le logement des personnes handicapées
- 7 – Le logement des jeunes
- 8 – L'hébergement d'urgence et le logement temporaire
- 10 – La méthode pour atteindre les objectifs du PLH

COÛTS ET FINANCEMENTS

- AgglopoLe Provence choisit de participer à l'animation de la politique grâce à un apport technique aux communes
- AgglopoLe Provence intègre dans son budget et plus largement dans sa comptabilité, les garanties apportées aux bailleurs sociaux.
- AgglopoLe Provence prévoit un budget de l'ordre de 150 k€ (issu des recettes SRU) pour un fonds de concours VRD plafonné à 2 000 € par logement social (soit 90 PLUS ou PLAi par an).

ECHÉANCIER

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Préparation							
Mise en œuvre							

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de logements de locatifs sociaux ou d'accession aidée réalisés sur le territoire : bilan des financements accordés et/ou évolution de l'enquête annuelle sur le parc locatif social
- Le volume de logements sociaux créé dans le cadre d'opérations privées
- Clé de répartition par famille de produit

DES OUTILS

- **La Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)** : La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat qui permet d'acquérir un bien immobilier alors que sa construction n'est pas encore terminée voire pas encore commencée. Ainsi, pour assurer une mixité sociale dans les opérations, un bailleur social peut acquérir une partie des logements d'une opération privée en vue de leur conventionnement.
- **Le bail emphytéotique** : Il permet la mise à disposition par la commune de terrains ou de biens immobiliers aux bailleurs HLM pour une durée de 18 à 99 ans. Cette procédure a l'avantage de favoriser la production de logements sociaux, d'alléger la charge foncière et immobilière pour la commune tout en restant propriétaire.
- **Le Prêt Locatif Social** : il peut être mis en œuvre par des opérateurs publics ou privés

Les outils réglementaires du PLU en faveur de la production de logement social

- **Echéancier prévisionnel de l'ouverture** à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU) et de la réalisation des équipements correspondants inclut dans le Rapport de Présentation du PLU (article L.123-1).
Cet outil est facultatif et n'a pas de portée juridique. Son objectif est de rendre le PLU davantage opérationnel. Cet échéancier peut se contenter de fixer des objectifs quantitatifs ce qui peut permettre d'éviter une spéculation foncière.
En terme de procédure, un débat au sein du Conseil Municipal est obligatoirement organisé 3 ans après l'approbation du PLU portant sur les résultats de l'application du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logements et le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel (article L.123-12-1).
- **Emplacements réservés pour le logement** dans les zones U et AU (article L.123-2,a).
Cette servitude permet de réserver un ou plusieurs terrains dans l'optique d'y réaliser un programme de logements devant respecter les objectifs de mixité sociale (avec une part de logements aidés). Cette servitude permet de renforcer les outils au service des communes en matière de politique foncière.
- **Secteurs de mixité sociale** (article L.123-2, d)
Les PLU peuvent délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de construction d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme devra être affecté à des catégories de logements locatifs sociaux ou intermédiaires qu'il définit. Ce pourcentage est fixé de manière discrétionnaire, tout comme le nombre, la taille et la dimension des secteurs subissant cette servitude.
- **Majoration de COS pour la réalisation de logement à usage locatif** bénéficiant d'un concours financier de l'Etat (article L.127-1 et Article 4 de la loi Engagement National pour le Logement)
Il s'agit d'un mécanisme incitatif de discrimination positive pour réaliser la mixité sociale dans des secteurs où elle fait défaut.
Le Conseil Municipal peut décider de délimiter des secteurs ou des zones au sein desquels s'applique une majoration des droits à construire dès lors que le programme de logements comporte des logements locatifs sociaux. Cette majoration du COS est généralement de 20%. Toutefois, cette majoration peut aller jusqu'à 50% dans les communes de plus de 20 000 habitants et celles de plus de 1 500 habitants situées dans un EPCI de plus de 50 000 habitants, si l'opération comporte au moins 50% de logements locatifs sociaux.
- **Minoration des normes de stationnement pour les logements locatifs aidés** bénéficiant d'un concours financier de l'Etat (article L.123-1-3). Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logements locatifs aidés. Le PLU peut en outre ne pas imposer de normes lors de la construction de ces logements.

Zoom sur l'accession sociale à la propriété

	L'accession sociale réglementée	Le PSLA	La revente HLM
Définition	Accédant direct d'un logement à prix plafonné, avec PAS ou PTZ ouvrant droit à l'APL	Principe de la location-vente d'un logement à prix plafonné, avec PAS ouvrant droit à l'APL	Vente du patrimoine des bailleurs sociaux prioritairement aux locataires
Plafonds de loyer	2 278€/m ² en zone B 2 014€/m ² en zone C	2 011€/m ² en zone B 1 777€/m ² en zone C	2 278€/m ² en zone B 2 014€/m ² en zone C
Plafonds de ressources	Les plafonds du PLUS ou PAS	Les plafonds du PLS	Les plafonds du PLUS
Les avantages	TVA 5.5% et prime de 10K€ en zone ANRU uniquement	TVA 5,5%, exonération TFPB Prêt spécifique à l'opérateur	
Les engagements		Garantie de relogement et de rachat	Garantie de relogement et de rachat. Syndic de copropriété
Les opérateurs	En théorie, tous types d'opérateurs mais dans les faits, les contraintes notamment de garantie de relogement repoussent les privés. En réalité, seulement les opérateurs sociaux		Les bailleurs HLM

CREER LES CONDITIONS DE REUSSITE DES OBJECTIFS DU PLH

Les applications du principe de mixité et de développement durable

Veiller à la qualité des espaces urbains produits et s'inscrire dans une perspective de développement durable

N° 2B

CONSTATS

Le développement durable du territoire de la communauté d'agglomération passe à la fois par un aménagement de l'espace raisonné et économe et par une meilleure qualité des opérations de logements. Face à la prédominance de l'habitat individuel, d'autres solutions peuvent être trouvées pour favoriser les déplacements (surtout en commun) pour tous et permettre aux collectivités d'économiser les dépenses en matière de réseaux notamment.

Les règles fixées en matière de bâti, tant pour la construction que pour la gestion des logements peuvent permettre de sensibles économies en termes de charges thermiques, et d'entretien, tant dans le logement privé que social, en neuf et en ancien.

OBJECTIFS

- Tendre vers une **gestion rationnelle de l'espace** dans une perspective de lutte contre l'étalement urbain et de développement durable en veillant à :
 - localiser les opérations **au plus près des centres bourgs**
 - produire des **formes urbaines** permettant d'atteindre les objectifs du PLH
 - s'insérer dans l'environnement des communes et produire des **espaces urbains de qualité**
 - limiter le niveau des charges des futurs locataires et propriétaires

MOYENS

- **Etablir des cahiers des charges d'opérations** respectueuses de l'environnement urbain ainsi que des règles architecturales, voire de préconisations concernant le bâti
- **Définir des règles dans les PLU en cours favorisant l'économie de l'espace**
- **Formuler des recommandations sur l'application de techniques favorisant les économies d'énergie**, tant dans les opérations de construction neuve que de réhabilitation

ACTEURS ET PARTENAIRES

QUI	FAIT QUOI
Agglopoie Provence	Anime la politique de l'habitat Réalise des études préalables, cahiers des charges en concertation avec les communes concernées. Négocie avec les partenaires Dispense des aides techniques et financières, notamment pour le développement des énergies renouvelables.
Les Communes	Modifient leurs documents d'urbanisme pour l'intégration des dispositions de mixité et développement durable. Ont recours aux cahiers des charges et préconisations spécifiques Négocient avec les opérateurs privés et sociaux pour le respect des principes HQE
Le Conseil Général	Met en œuvre le PDALPD (surcoût énergie)
Le Conseil Régional/ADEME	Dispense des aides techniques et financières, notamment pour le développement des énergies renouvelables. Peut aider les communes sur l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU).
Les aménageurs et constructeurs	Intègrent et proposent des solutions innovantes de développement de l'habitat
L'Etat	Propose des subventions majorées en logement aidé pour les bâtiments dont la qualité répond à certaines normes de haute performance énergétiques.

ACTIONS LIÉES

- 3 – L'intervention sur le parc ancien public et privé
10 – La méthode pour atteindre les objectifs du PLH

COÛTS ET FINANCEMENTS

- Les coûts liés à ce type de préoccupations correspondent à la rémunération de la personne ressource chargée du PLH au sein d'Agglopoie Provence

ECHÉANCIER

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Préparation							
Mise en œuvre							

INDICATEURS DE SUIVI

- Peut être suivi via l'instauration d'un label
- A l'occasion d'un bilan d'opération (OPAH, ZAC...), donner un ratio de consommation d'espace
- Montant des charges des locataires et corrélation avec les impayés de loyer ou le recours au FSL Energie

DES OUTILS

- **Le cahier des orientations particulières dans le PLU :** il s'agit d'un document regroupant les schémas d'aménagement d'ensemble des futures zones à urbaniser. Dans ces zones, les constructions sont autorisées si elles respectent le schéma d'aménagement d'ensemble qui a été validé par le conseil municipal. Ces schémas identifient notamment l'emplacement des équipements publics (voies primaires, bassins d'orage, espaces verts...) Ce cahier permet d'orienter et de mieux maîtriser les opérations d'aménagement des nouveaux quartiers.
- **Le dépassement de COS dans le PLU,** autorisé, dans la limite de 20% sous réserve : que la construction soit réservée à du logement aidé, et que le coût du foncier soit plafonné (article L127-1 du Code de l'Urbanisme) ou encore qu'il s'agisse de bâtiments de Haute Performance Energétique
- **La zone d'aménagement concerté (ZAC) :** art L. 311 du Code de l'urbanisme : " Les zones d'aménagement concerté sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou des les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés." C'est l'instrument le plus efficace pour réaliser une réelle opération d'ensemble. La ZAC, située en zone urbanisée ou d'urbanisation future, peut constituer simplement un mode de production de terrains à bâtir, mais plus largement, en matière d'habitat, elle représente une alternative à la procédure plus fréquemment employée du lotissement. La ZAC est en effet un outil qui permet un urbanisme diversifié en associant logements et équipements collectifs (contrairement au lotissement). La programmation d'une ZAC de centre urbain peut inclure des éléments très différents en associant production de logements, amélioration du bâti existant, création d'équipements collectifs et d'activités de services publiques ou privées. La procédure de ZAC conduit à une modification du POS ou du PLU en vigueur. Son cahier des charges peut également inclure un certain nombre de dispositions plus ou moins contraignantes en matière de matériau, de techniques utilisées, afin de se rapprocher d'un objectif HQE.
- **Le lotissement :** D'initiative privé ou publique, un lotissement correspond à "toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiment". Il permet un projet d'aménagement plus limité car il n'inclut pas la réalisation d'équipement. Néanmoins, au travers de son document d'urbanisme, la commune peut imposer un certain nombre de contraintes sur les zones destinées à accueillir de l'habitat (hauteur du bâti, densité, alignement...) et qui devront être respectées dans le cadre de la réalisation d'un lotissement.

VEILLER AU NIVEAU DE CONFORT DES LOGEMENTS EXISTANTS

L'intervention sur le parc ancien privé*Un dispositif coordonné d'amélioration de l'habitat privé***N° 3****CONSTATS**

On recense, sur Agglopoie Provence, 1 767 résidences principales jugées inconfortables soit 4% du parc et 4 564 logements vacants en 2005, dont 14% sont jugés en mauvais état.

En réalité, il est difficile d'estimer précisément le volume de logements inconfortables qui nécessiteraient d'être améliorés à partir de ces données. Elles semblent plutôt indiquer un parc d'un bon niveau de confort global. D'autant que la pression du marché sur le secteur incite souvent les propriétaires à remédier à l'inconfort de leurs logements, notamment lors des reventes.

Ce constat ne doit pas pour autant faire oublier que certaines communes continuent de pointer des situations problématiques, souvent lourdes, confirmées par certains indicateurs. De plus, la reconquête du bâti ancien est stratégique en termes d'image et de dynamisme des cœurs de bourg.

Ces potentiels ou gisements méritent que l'on envisage une action programmée d'amélioration de type OPAH ou PIG qui pourrait viser diverses catégories de publics, d'autant qu'un tel dispositif semble être sollicitée par les acteurs locaux.

OBJECTIFS

- **Reconquérir le bâti ancien inconfortable**, insalubre ou vacant
- Mettre en place **un dispositif d'amélioration sur la communauté** :
 - **Améliorer le bâti dans une perspective de développement durable** (économies d'énergies)
 - Soutenir l'accession maîtrisée dans l'ancien (logements de plus de 15 ans) à destination des **primo-accédants**
 - Veiller à proposer une part de locatif conventionné à destination des jeunes
 - **Permettre la remise en marché de logements vacants**

MOYENS

- Lancer une étude préalable à l'OPAH ou au PIG, afin de préciser les objectifs (repérage du bâti à réhabiliter) et le montage du dispositif
- Informer et mettre en place l'organisation nécessaire pour animer ces opérations d'amélioration de l'habitat : auprès des ménages (diffusion de l'information dans les journaux municipaux et de la communauté) et auprès des principaux acteurs (banques, agences immobilières, notaires)
- Envisager de missionner un cabinet spécifique pour les études et l'animation du dispositif

ACTIONS LIÉES

2 – *Les applications du principe de mixité et de développement durable*

6 – *Le logement des personnes âgées*

7 – *Le logement des jeunes*

10 – *La méthode pour atteindre les objectifs du PLH*

ACTEURS ET PARTENAIRES

QUI	FAIT QUOI
Agglopoles Provence	Dégage un budget pour participer au financement de l'étude préalable Dans un second temps définit les besoins de financement pour mener cette étude : Agglopoles Provence pourrait attribuer une prime de 2 000 € pour la remise en marché de logements vacants conventionnés (avec un objectif annuel de 25 logements). Co-anime la politique
Les Communes	Co-animent la politique Participent au repérage du bâti et au montage du dispositif Motivent l'opération auprès de leurs administrés
Le Conseil Général	Accompagne, en périmètre d'OPAH, le financement de travaux engagés par les propriétaires bailleurs (10%) et les propriétaires occupants sous conditions de ressources (10% à 15%) Accorde une prime à la vacance de 1000€ à 2000€ pour les logements d'insertion privé (LIP) (2 200€ prime vacance)
Le Conseil Régional/ADEME	Participe au financement des études (diagnostic territorial, OPAH...) et aux opérations : 50% de la part communale pour les travaux dans le cadre des OPAH, 20% de la démolition reconstruction dans les RHI, 20% de l'opération dans les EHO, aide financière au LIP
L'Etat / ANAH	Participe au financement d'une étude Participe au montage du dispositif avec les communes Réserve les crédits pour financer les améliorations

COÛTS ET FINANCEMENTS

- Participation au financement d'une étude à hauteur de 50 000 €
- Préparation d'un financement au dispositif opérationnel : prime de 2 000 € pour la remise en marché de logements vacants conventionnés (avec un objectif annuel de 25 logements), soit un budget annuel d'environ 50 000 €.

ECHÉANCIER

Dispositif d'un an (PIG) ou de trois ans (OPAH) renouvelable à mettre en place.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Préparation							
Mise en œuvre							

INDICATEURS DE SUIVI

- Bilans partiels et finaux d'opérations : nombre de logements insalubres traités
- Nombre de subventions distribuées, de logements remis en marché et de conventionnement (source ANAH, annuel)
- Evolution du nombre de logements vacants

DES OUTILS

- **Le PIG** : peut être engagé par une collectivité territoriale dans le cadre d'une contractualisation avec l'Etat, ou par l'Etat directement. Il est une alternative à l'OPAH ayant pour objectif de résoudre une problématique ciblée de l'habitat, sociale ou technique (par exemple la question du logement des étudiants, de jeunes travailleurs ou la résorption de l'habitat insalubre, mais aussi éventuellement les économies d'énergie...). La mise en place d'un PIG permet l'octroi de subventions majorées de l'ANAH pour les propriétaires bailleurs qui s'engagent à respecter certains niveaux de loyer. Le PIG est engagé pour une durée d'un an, renouvelable.
- **L'OPAH** : son objectif est de revaloriser et d'améliorer l'habitat. Elle a pour objet la requalification générale du quartier par la remise sur le marché de logements réhabilités ainsi que le maintien des services de voisinage et du cadre urbain. Il s'agit d'une procédure qui résulte d'une convention signée entre la commune ou l'EPCI compétent, l'Etat et l'ANAH. L'OPAH est incitative : elle n'impose pas de travaux mais crée les conditions favorables à leur réalisation par tous les acteurs publics et privés. Un certain nombre d'OPAH poursuivent explicitement des objectifs techniques liés au développement durable et d'abord la maîtrise d'énergie. La durée de contractualisation de l'OPAH est de trois ans minimum.
- **L'OIR** : l'article 7 du règlement général de l'ANAH du 28 décembre 2001 définit une OIR comme : « un projet qui concerne un immeuble ou un groupe d'immeubles appartenant à un même propriétaire ou copropriétaire et pour lequel le montant de la dépense subventionnable constitue une opération importante de réhabilitation (OIR) ». Les OIR correspondent majoritairement aujourd'hui à des opérations dont les principales caractéristiques sont, d'une part, l'importance financière (le seuil actuel, fixé par le conseil d'administration est de 500 000 euros), d'autre part, le fait d'être conduites par des personnes morales. Elle permet le conventionnement de tout ou partie de loyers.

VEILLER AU NIVEAU DE CONFORT DES LOGEMENTS EXISTANTS

L'intervention sur le parc ancien public*Valoriser et améliorer la qualité du parc de logements sociaux anciens***N° 4****CONSTATS**

A Salon-de-Provence, l'opération de renouvellement urbain Canourgues / Balzots est à considérer dans un souci d'amélioration de l'offre en locatif. Elle comprend: des démolitions (Saint-Norbert OPAC Sud), des reconstructions, un projet, de résidence sociale par ADOMA d'une cinquantaine de logements et le traitement des espaces publics.

Plus globalement, se pose la question du vieillissement du parc HLM, en particulier Salon de Provence et à Berre l'Etang.

Le maintien d'un bon niveau de confort de ce parc est primordial pour que les logements continuent de donner satisfaction aux locataires. Le patrimoine ancien a des avantages incomparables en termes de loyers principalement. En revanche, il est généralement moins bien adapté aux évolutions de clientèles logées (vieillesse de la population) tant au niveau de l'accessibilité au bâtiment que de la cellule d'habitat.

OBJECTIFS

- **Valoriser et améliorer la qualité du parc de logements sociaux anciens** sur le territoire d'Agglopoie Provence, pour le maintenir attractif :
 - Améliorer les performances thermiques des logements (économies d'énergie)
 - Adapter les cellules d'habitat à l'évolution des conditions de vie et notamment au vieillissement
 - Travailler la « résidentialisation » des programmes qui le nécessitent : espaces publics, clôtures, contrôle d'accès, traitement des halls, accessibilité des bâtiments aux personnes handicapées et à mobilité réduite, ...

MOYENS

- Inciter les bailleurs sociaux à intégrer dans leur projet patrimonial l'amélioration de leur parc existant et l'adaptation des logements au handicap
- Obtenir des financements PALULOS (PAM) de l'Etat
- Participer à des actions de résidentialisation et d'aménagement de l'espace public

ACTEURS ET PARTENAIRES

QUI	FAIT QUOI
Agglopoie Provence	Participe à l'identification du besoin d'amélioration
Les communes	Participent à l'identification du besoin d'amélioration Accompagnent les bailleurs dans le traitement qualitatif des espaces publics Vérifient l'équilibre entre opérations neuves et qualité du parc social ancien Suivent les évolutions de peuplement
Le Conseil Général	Apporte son soutien aux travaux engagés sur le patrimoine locatif social, conventionné avec l'Etat, en vue de contribuer à son amélioration et d'en renforcer l'attractivité (15% du coût TTC des travaux d'innovation énergétique, 15% à 20% du coût TTC des travaux d'accessibilité)
Le Conseil Régional	Apporte une aide à la requalification du logement social public : 10% des travaux sur les parties privatives et 50% du surcoût des travaux engendrés pour des logements adaptés
ADEME	Aides techniques et financières, notamment pour le développement des énergies renouvelables dans le cadre de réhabilitation
Les bailleurs	Estiment et qualifient les besoins Mettent en place le dispositif et son animation
L'Etat	Réserve les crédits d'amélioration

ACTIONS LIÉES

2- Les applications du principe de mixité et de développement durable

5- Le logement des personnes âgées

6- Le logement des personnes handicapées

COÛTS ET FINANCEMENTS

Le coût est celui du temps d'ingénierie passé au suivi du dossier.

ECHÉANCIER

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Préparation							
Mise en œuvre							

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de PALULOS ou PAM distribuées
- Plans stratégiques de patrimoine pour dénombrer les besoins au départ
- Analyse de la rotation et de la demande sur les patrimoines anciens
- Analyse de l'occupation du parc

CIBLER L'ACTION SUR UN CERTAIN NOMBRE DE PUBLICS SPECIFIQUES

Le logement des personnes âgées

*Intensifier les actions d'amélioration dans le parc existant
pour produire du logement adapté*

N° 5A

CONSTATS

En 1999, la part des personnes âgées n'est pas particulièrement élevée sur Agglopoie Provence : moins d'un habitant sur cinq (19%) a plus de 60 ans et 7% ont plus de 75 ans. Mais comme ailleurs, la population vieillie. On rappelle que les perspectives démographiques nationales prévoient autour de 30% de plus de 60 ans à l'horizon 2020...

L'offre d'hébergement sur Agglopoie Provence semble satisfaire les besoins en nombre de places ainsi qu'en termes qualitatifs. Avec près de 1 000 places en maison de retraite et 150 en foyer logements, l'offre d'hébergement pour les personnes âgées est assez conséquente. Le Conseil Général précise d'ailleurs dans son schéma gérontologique que le secteur de Salon de Provence présente un déficit modéré en termes d'équipement pour personnes âgées.

Toutefois, face au retardement progressif de l'âge d'entrée dans les structures d'hébergement spécialisées (et médicalisées), il est important de pouvoir offrir aux personnes âgées, la garantie d'un logement qui soit adapté au vieillissement et qui puisse compenser une éventuelle perte d'autonomie.

D'autant que le maintien à domicile est la formule plébiscitée par les ménages, et au centre des politiques sociales en faveur des personnes âgées.

OBJECTIFS

- Intensifier les actions d'adaptation des logements des personnes vieillissantes (10 logements / an)
- Prévoir ce volet dans le dispositif d'amélioration à mettre en place (PIG ou OPAH)

MOYENS

- Mobiliser le CLIC (Centre Local d'Information et de Coordination) pour évaluer le potentiel des besoins
- Intégrer la problématique de l'adaptation à la politique d'amélioration du patrimoine privé et public
- S'assurer par exemple des travaux d'adaptation standard : rampes, poignées de portes et de fenêtres adaptées, douches avec siège, sanitaires adaptés, interrupteurs à hauteur...

ACTEURS ET PARTENAIRES

QUI	FAIT QUOI
Agglopoles Provence	Fait la synthèse des besoins sur la communauté d'agglomération Anime la politique d'amélioration Négocie avec les partenaires et promoteurs sociaux
Les Communes	Identifient avec précision leurs besoins Négocient avec les opérateurs sociaux la réservation d'un volume de logements pour des ménages vieillissants Intègrent cette problématique à leurs politiques d'amélioration du patrimoine
Le Conseil Général	Apporte son soutien aux travaux engagés sur le patrimoine locatif social, conventionné avec l'Etat, en vue de contribuer à son amélioration et d'en renforcer l'attractivité (15% du coût TTC des travaux d'innovation énergétique, 15% à 20% du coût TTC des travaux d'accessibilité) Anime et finance le CLIC
Le Conseil Régional	Apporte une aide à la requalification du logement social public : 10% des travaux sur les parties privatives et 50% du surcoût engendrés pour des logements adaptés Finance les travaux d'adaptation et d'accessibilité des logements pour les personnes âgées et handicapées : 10% du montant des travaux subventionnables par l'ANAH
Les bailleurs sociaux	Proposent des solutions pour répondre à cet enjeu de prospective en termes d'évolution de l'occupation de leur parc Intègrent cette problématique à leurs politiques d'amélioration du patrimoine
ANAH	Propose des aides à destination des personnes âgées
L'Etat	Finance le suivi-animation de l'OPAH/PIG Propose des subventions spécifiques pour l'adaptation au vieillissement (via l'ANAH)

ACTIONS LIÉES

2 – Les applications du principe de mixité et de développement durable

3 – L'intervention sur le parc ancien privé

4 – L'amélioration du parc social ancien

10 – La méthode pour atteindre les objectifs du PLH

COÛTS ET FINANCEMENTS

Le coût correspond au temps passé pour faire aboutir cette action.

ECHÉANCIER

L'action d'adaptation des logements anciens peut démarrer en diffus mais doit être amplifiée à l'occasion du lancement du dispositif d'amélioration.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Préparation							
Mise en œuvre							

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre d'adaptations réalisées, à recenser dans le cadre de l'observatoire avec les dossiers montés
- Nombre de logements dédiés aux personnes âgées et leur localisation, à recenser dans le cadre de l'observatoire

DES OUTILS

Le CLIC Centre Local d'Information et de Coordination : Dispositif départemental avec antennes locales, destiné à l'information et l'orientation des seniors. Il intervient en matière d'aménagement de l'habitat et d'accompagnement du maintien à domicile et coordonne la mise en place de l'APA

Le CLIC dispose d'une équipe pour évaluer des besoins d'adaptation. Il anime les partenariats entre professionnels et acteurs locaux pour ce qui touche à la santé, à l'adaptation de l'habitat et à l'aide à domicile.

CIBLER L'ACTION SUR UN CERTAIN NOMBRE DE PUBLICS SPECIFIQUES

Le logement des personnes âgées*Proposer une offre nouvelle adaptée attractive***N° 5B****CONSTATS**

Outre la question de l'adaptation, il est important de prévoir dans l'offre nouvelle une part de logements directement adaptés ou adaptables.

Cette offre peut être envisagée comme un pourcentage de logements adaptés ou adaptables dans le cadre d'une opération de logements ou sous forme de petits programmes dédiés.

Ainsi, une vingtaine de logements totalement adaptés pourrait être réservée à ce public chaque année dans la production sociale.

Par ailleurs, il semblerait pertinent de prévoir la réalisation de petites opérations dédiées en locatif (ensemble de 5 ou 6 maisons de plain-pied adaptées à un public vieillissant) et situées à proximité des commerces et services.

OBJECTIFS

- Proposer une vingtaine de logements adaptés par an dans l'offre nouvelle en locatif social
- Prévoir la réalisation de petites unités logements dédiées aux personnes âgées, en lien avec les services

MOYENS

- Négocier avec les opérateurs sociaux et les promoteurs pour concevoir des logements adaptés dès l'origine : soit, outre les nouvelles normes imposées par la loi handicap (cf. ci-dessous), des appartements comprenant une salle d'eau adaptée (et pas seulement adaptable) avec douche à niveau et sanitaires spécifiques.

ACTEURS ET PARTENAIRES

QUI	FAIT QUOI
Agglopoie Provence	Fait la synthèse des besoins la communauté d'agglomération Anime la politique de l'habitat. Négocie avec les partenaires et promoteurs sociaux
Les Communes	Identifient avec précision les besoins de la commune Négocient avec les opérateurs sociaux notamment, et avec les promoteurs privés éventuellement, la réservation d'un volume de logements pour des ménages vieillissants
Le Conseil Général	Apporte une aide à la production de logements locatifs sociaux (au maximum 10% du prix de revient et jusqu'à 20% pour l'accueil de ménages à mobilité réduite)
Le Conseil Régional	
Les bailleurs sociaux	Proposent des solutions pour répondre à cet enjeu de prospective en termes d'évolution de clientèle
L'Etat	Pas de financement spécifique outre les aides au logement aidé.

ACTIONS LIÉES

- 2 – Les applications du principe de mixité et de développement durable
- 6 – Le logement des personnes handicapées
- 10 – La méthode pour atteindre les objectifs du PLH

COÛTS ET FINANCEMENTS

Le coût correspond au temps passé pour faire aboutir cette action.

Toutefois, dans le cadre de sa réflexion sur la possibilité de participer au financement du logement social, Agglopolo Provence pourrait prévoir dans son règlement d'intervention une « bonification » pour les logements sociaux neufs adaptés.

ECHÉANCIER

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Préparation							
Mise en œuvre							

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre d'adaptations réalisées, à recenser dans le cadre de l'observatoire avec les dossiers montés
- Nombre de logements dédiés aux personnes âgées et localisation, à recenser dans le cadre de l'observatoire
- Bilan du poids du logement dédié dans les opérations

DES OUTILS

Depuis le 1er janvier 2007, des normes d'accessibilité renforcées s'imposent aux demandes de permis de construire pour les logements neufs (hors propriétaire construisant ou réhabilitant pour son usage propre).

Immeubles neufs (tous bâtiments dans lesquels plus de 2 logements différents sont superposés) :

- nouvelles normes pour les parties communes (escaliers, stationnement, ascenseurs, parois, éclairage...)
 - ascenseur obligatoires pour les immeubles de plus de trois étages
 - appartements normes minimales pour les circulations, portes, dispositifs de commande
 - le niveau d'accès au logement doit comporter l'accès au moins à la cuisine, au séjour, à une chambre, un WC et une salle d'eau
- Impact estimé de 1 à 2 m² supplémentaire par appartement.

Maisons neuves

Normes concernant les cheminements extérieurs, circulations intérieures, stationnement, logement, équipements et locaux collectifs dans les lotissements. Immeubles existants. Doivent être rendus totalement accessibles en cas de réhabilitation importante, c'est-à-dire lorsque la valeur des travaux est supérieure à 80% de la valeur du bâtiment. Des normes d'accessibilité s'appliqueront à l'occasion des remplacements de portes, interphones, boîtes aux lettres ou éclairage

Depuis le 1er janvier 2008 :

un accès en fauteuil roulant à tout balcon, terrasse ou loggia est rendu obligatoire

Au 01/01/ 2010 :

au moins une salle d'eau devra être conçue et équipée de manière à permettre par des aménagements simples, l'installation ultérieure d'une douche accessible à une personne handicapée

CIBLER L'ACTION SUR UN CERTAIN NOMBRE DE PUBLICS SPECIFIQUES

Le logement des personnes handicapées

Vérifier la prise en charge dans les nouveaux programmes, prévoir une offre dédiée, améliorer la visibilité de l'offre et des attributions

N° 6

CONSTATS

Il est difficile à l'heure actuelle d'estimer précisément l'importance de la population handicapée sur le territoire de l'agglomération.

La loi du 11 février 2005 « pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées », affirme la nécessité de promouvoir l'accessibilité à la vie de la cité pour tous. Elle rend notamment obligatoire l'accessibilité des locaux d'habitation, privés et publics, quel que soit le type du handicap. Si dans l'absolu, chaque handicap nécessiterait une adaptation bien particulière, un certain nombre de règles standard ont été énoncées. Ainsi la notion d'accessibilité imposée pour le logement social comprend-elle des normes techniques dont l'application est en cours.

Il s'agira sur le territoire d'Agglopoie Provence de vérifier le respect de cette loi et d'améliorer la traçabilité des logements pour mettre en cohérence l'offre et la demande. Et au-delà, une offre dédiée au public handicapé est à prévoir (sur le modèle d'un petit programme de 5 studios et une pièce collective par exemple).

A noter que la problématique du handicap psychique pourra trouver une réponse dans le cadre du projet de maison relais.

OBJECTIFS

- Vérifier la prise en charge du logement des personnes handicapées dans les futurs programmes
- Améliorer la visibilité de l'offre et des attributions dans le parc locatif aidé pour éviter la vacance de logements existants
- Prévoir une offre dédiée, éventuellement ciblée sur le handicap psychique

MOYENS

- **S'assurer de l'application de l'ensemble des normes en vigueur pour favoriser l'accès au logement des personnes handicapées**
- **Développer un partenariat autour du handicap**, en particulier avec les associations et les CCAS des communes pour **faciliter la réattribution des logements adaptés au handicap**

ACTIONS LIÉES

- 2 – Les applications du principe de mixité et de développement durable
- 5B – le logement des personnes âgées – Proposer une offre adaptée attractive
- 10 – La méthode pour atteindre les objectifs du PLH

ACTEURS ET PARTENAIRES

QUI	FAIT QUOI
Agglopoie Provence	Intègre le suivi de cette problématique à l'observatoire Assure l'interface bailleur/associations/CCAS avant le stade de l'attribution Initie un groupe de travail autour du besoin de logement pour des handicaps psychiques
Les Communes	Preennent en charge la question avec un référent au sein du CCAS ou de la commune Vérifient la question de l'accessibilité au moment du permis de construire
Le Conseil Général	Apporte une aide à la production de logements locatifs sociaux (au maximum 10% du prix de revient et jusqu'à 20% pour l'accueil de ménages à mobilité réduite) Apporte son soutien aux travaux engagés sur le patrimoine locatif social, conventionné avec l'Etat, en vue de contribuer à son amélioration et d'en renforcer l'attractivité (15% du coût TTC des travaux d'innovation énergétique, 15% à 20% du coût TTC des travaux d'accessibilité)
Le Conseil Régional	Apporte une aide à la requalification du logement social public : 10% des travaux sur les parties privatives et 50% du surcoût des travaux engendrés pour des logements adaptés Finance les travaux d'adaptation et d'accessibilité des logements pour les personnes âgées et handicapées : 10% du montant des travaux subventionnables à ce titre par l'ANAH
Les bailleurs sociaux	Proposent des solutions pour répondre à cette problématique Offrent davantage de visibilité en termes de disponibilités et de réattribution des logements adaptés
Les associations	Font remonter les besoins Proposent des ménages lors des réattributions
ANAH	Propose des aides d'adaptation au handicap
Etat...	

COÛTS ET FINANCEMENTS

Le coût correspond au temps passé par Agglopoie Provence pour animer le partenariat

ECHÉANCIER

Tout au long de la durée du PLH, dans le cadre du fonctionnement de l'observatoire

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Préparation							
Mise en œuvre							

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de logements adaptés produits, type et localisation (à intégrer à l'observatoire)
- Disponibilité de l'offre, en temps réel, pour faciliter les réattributions

CIBLER L'ACTION SUR UN CERTAIN NOMBRE DE PUBLICS SPECIFIQUES

Le logement des jeunes

Favoriser la production de nouveaux logements locatifs bon marché dans le parc social neuf et à l'occasion des opérations d'amélioration

N° 7

CONSTATS

En 1999, 26% de la population avait moins de 20 ans et l'indice de jeunesse était élevé : 1,34, c'est-à-dire supérieur aux moyennes départementales et nationales.

Le territoire est déjà doté de structures d'hébergement adaptées au public jeune : avec la résidence sociale FJT de 80 chambres et des places dans les résidences sociales ADOMA.

Par ailleurs, l'ADAMAL-FJT propose un conseil individualisé pour les jeunes dans leur démarche logement au travers du Pont Logement Jeune (qui a pris le relais du CLLAJ : Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes).

Mais au-delà de l'accueil dans ce type de structures, les débuts de parcours résidentiels nécessitent une offre classique mais adaptée, en termes de prix principalement.

L'offre bon marché dans le parc classique, public ou privé, doit être encouragée à se développer.

OBJECTIFS

Soutenir l'accès au logement des jeunes en favorisant la production de nouveaux logements locatifs à bon marché :

- dans le parc social neuf (au moins 25% de T1-T2 et une part de PLAi)
- à l'occasion des opérations d'amélioration du parc privé (une dizaine de logements par an)

MOYENS

- Partager l'information sur le besoin des jeunes en incitant au partenariat actif entre les associations et les bailleurs
- Servir de relais pour l'information et la participation des communes au dispositif
- Faire remonter les opportunités pour la création de logement dédié
- Orienter la production afin de prévoir une part de logements locatifs bon marché

ACTIONS LIÉES

2 – Les applications du principe de mixité et de développement durable

3 – L'intervention sur le parc ancien privé

7B – Soutenir le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes

ACTEURS ET PARTENAIRES

QUI	FAIT QUOI
Agglopoie Provence	Anime la politique de l'habitat Négocie avec les partenaires
Les Communes	Partagent l'information Identifient et qualifient les projets de logements locatifs à mettre en œuvre
Le Conseil Général	Attribue des aides financières ponctuelles et subsidiaires dans le cadre du fond d'aide aux jeunes (FAJ)
Le Conseil Régional	
Les bailleurs sociaux	Proposent des solutions pour répondre à cette problématique Offrent davantage de visibilité en termes de disponibilités et de réattribution de ces logements
L'Etat	

COÛTS ET FINANCEMENTS

Le coût est celui du temps passé à animer le partenariat sur ce thème.

ECHÉANCIER

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Préparation							
Mise en œuvre							

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de logements dédiés produits, type et localisation (à intégrer à l'observatoire)

CIBLER L'ACTION SUR UN CERTAIN NOMBRE DE PUBLICS SPECIFIQUES

Les besoins des ménages en précarité et en rupture

Mieux organiser la réponse et la sortie des dispositifs

N° 8

CONSTATS

Concernant les besoins d'hébergement d'urgence et de logements temporaires, la communauté dispose d'un maillage associatif structuré et de plusieurs dispositifs d'hébergement sur Salon-de-Provence et Berre-l'Etang. L'offre dédiée aux ménages en précarité et en rupture sera encore étoffée avec l'ouverture prochaine de la résidence sociale Montesquieu à Salon-de-Provence et une maison relais (en discussion).

Cette offre reste cependant très concentrée et Agglopoie Provence devra réfléchir à la mobilisation de logement d'urgence plus diffus sur le territoire : un logement au nord et un au sud de l'agglomération pour répondre à l'exigence de proximité.

Par ailleurs, et comme souvent pour ce genre de problématique, c'est l'introduction d'une certaine fluidité dans le dispositif, et notamment de solutions à la sortie des structures temporaires qui fait principalement défaut, créant des délais importants et un engorgement du dispositif.

OBJECTIFS

- Favoriser la production de nouveaux logements locatifs adaptés à la sortie de l'urgence et du temporaire en prévoyant une part de PLAi fléchés sortie d'urgence (une trentaine de logements par an) dans l'objectif global d'Agglopoie.
- Développer l'offre dédiée aux ménages en précarité et en rupture : géographiquement (avec la création de logements d'urgence dans les petites communes) et qualitativement (avec l'ouverture d'une maison relais pour l'accueil, sans limitation de durée, de personnes qui ne sont pas aptes à intégrer un logement autonome).

MOYENS

- Partager l'information sur les problèmes sociaux via les associations et le partenariat d'acteurs actifs sur le sujet
- Identifier et qualifier les projets de logements locatifs à mettre en œuvre
- Soutenir la création des deux logements d'urgence au nord et au sud de l'agglomération pour une diffusion de l'offre d'accueil d'urgence sur le territoire.
- Soutenir la création de la maison relais
- Mettre en place un comité local de l'habitat, en charge notamment des attributions sociales

ACTIONS LIÉES

2 – Les applications du principe de mixité et de développement durable

3 – L'intervention sur le parc ancien privé et public

10 – La méthode pour atteindre les objectifs du PLH

ACTEURS ET PARTENAIRES

QUI	FAIT QUOI
Agglopoles Provence	Anime la politique avec les partenaires (associations, opérateurs) Soutient financièrement l'ADAMAL-FJT pour la création des nouvelles opérations : les deux logements d'urgence et la maison relais
Les Communes	Partagent l'information sur les problèmes sociaux Identifient et qualifient les projets de logements locatifs à mettre en œuvre
Le Conseil Général	Garant, avec l'Etat, du PDALPD et du FSL Participe au dispositif de prévention des expulsions domiciliaires
Le Conseil Régional	Finance des projets permettant à des publics en difficulté d'accéder à un logement ou de se maintenir dans leur logement : 20% maximum du montant des opérations type structure d'accueil et d'hébergement temporaire.
Les bailleurs sociaux	Assurent la réalisation et le montage technique et financier des opérations intégrant des PLAI
L'Etat	Garant, avec le Conseil Général, du PDALPD et du FSL Susceptible de financer la maison-relais via le PLAI pour l'investissement (+ fonctionnement DDASS, APL)

COÛTS ET FINANCEMENTS

Le coût est celui du temps passé à animer le partenariat sur ce thème et des subventions accordées à l'ADAMAL-FJT : demande de subvention de 37 434€ pour la réalisation des deux logements d'urgence et à définir pour la participation au financement de la maison relais.

ECHÉANCIER

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Préparation							
Mise en œuvre							

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de PLAI distribués
- Retour sur le fonctionnement des structures d'accueil d'urgence et de logement temporaire (via les associations)

DES OUTILS

Le Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) : Le CHRS a pour mission principale d'accueillir « des personnes et des familles qui connaissent de graves difficultés, notamment économiques, familiales, de logement, de santé, d'insertion, en vue de les aider à accéder ou à recouvrer leur autonomie personnelle et sociale » Article L 345-1 du Code de l'Action Sociale des Familles (CASF). Sa première mission reste l'hébergement mais il propose en parallèle un véritable accompagnement social dans une démarche d'insertion, vers la plus grande autonomie personnelle possible. Les CHRS peuvent se présenter sous forme de structures collectives ou d'appartements en diffus où les personnes sont logées dans des conditions proches d'un logement ordinaire.

L'hébergement temporaire : il s'agit de places financées par l'Allocation de Logement Temporaire (ALT) cumulées à des crédits d'accompagnement. Ce sont souvent des appartements en diffus destinés à accueillir des familles.

La maison relais : Les maisons relais sont une offre alternative de logement pour des personnes en situation de grande exclusion, trop fragilisées pour vivre de façon autonome dans un logement classique. Elles ont vocation à accueillir des personnes dont les perspectives d'insertion et de retour à l'autonomie sont très faibles : personnes isolées, très désocialisées, qui ont connu la rue ou des passages multiples en CHRS. Les maisons relais s'inscrivent dans une logique d'habitat durable sans limitation de durée. Il s'agit de structures de taille réduite (d'une quinzaine à une trentaine de places), associant logements privatifs et espaces collectifs et tenu par des « hôtes ».

Le logement autonome avec accompagnement social

Les logements de droit commun, privés ou publics, peuvent également constituer une offre adaptée aux publics précaires si :
Le niveau de loyer reste compatible avec les ressources des ménages (locatif social ou locatif privé conventionné)
Lorsqu'un accompagnement social est nécessaire, les ménages peuvent être suivis dans leur logement.

CIBLER L'ACTION SUR UN CERTAIN NOMBRE DE CLIENTELES SPECIFIQUES

L'accueil des gens du voyage**N° 9****CONSTATS**

Les communes d'Agglopoie Provence travaillent actuellement à la mise en œuvre de ce schéma :

- La ville de Salon a proposé un terrain qui a fait l'objet d'un avis favorable du préfet. Déjà acheté par la ville, il sera revendu au syndicat qui réunit les communes de Salon-de-Provence, Lançon-Provence et Pelissanne pour la création d'une aire de 50 places.
- Pour les communes de Berre, Rognac, Velaux et La Fare-les-Oliviers, une proposition de 45 places est en cours de validation.
- Une aire reste à proposer sur le nord du territoire.

Se pose par ailleurs la question des besoins de sédentarisation de certaines familles, c'est-à-dire un processus adapté de production de logements, sur la base d'un travail social approfondi.

OBJECTIFS

- Aménager les sites des aires d'accueil
- Réfléchir aux besoins éventuels des familles en voie de sédentarisation

MOYENS

- Négocier avec les partenaires pour trouver des solutions de logement pour les ménages en voie de sédentarisation

ACTEURS ET PARTENAIRES

QUI	FAIT QUOI
Agglopoie Provence	Relaie la politique avec les partenaires (associations, opérateurs) Négocie avec les partenaires pour obtenir des solutions de logement
Les communes	Mettent en œuvre des projets d'aires d'accueil Assurent le relais pour l'accueil scolaire, la cantine, l'aide sociale...
Le Conseil Général	
Les bailleurs et opérateurs sociaux	
L'Etat	Garant, avec le Conseil Général, du PDALPD et du Schéma d'accueil des gens du voyage : financement de l'aménagement et de la gestion

ACTIONS LIÉES

- 2 – Les applications du principe de mixité et de développement durable
10 – La méthode pour atteindre les objectifs du PLH

COÛTS ET FINANCEMENTS

Le coût est celui des aménagements déjà prévus et éventuellement du temps passé à réfléchir sur des solutions pour la sédentarisation.

ECHÉANCIER

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Préparation							
Mise en œuvre							

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de places créées
- Nombre de PLAi dédiés à cette clientèle (via observatoire)

DES OUTILS

Exemples de solutions d'habitat spécifique destiné à la sédentarisation :

1 - Des Terrains familiaux sans habitat en dur :

Il s'agit d'un terrain destiné à l'accueil de plusieurs caravanes, dans lesquelles les ménages continuent principalement de vivre. Il est équipé d'un bloc sanitaire et d'un compteur individuel pour l'eau et l'électricité. D'après les expériences déjà menées, leur dimensionnement doit permettre l'accueil de six caravanes. Leur réalisation comme opération d'aménagement diffère de celle des aires d'accueil (qui sont des équipements communaux ou intercommunaux). Leur implantation doit être conforme au règlement du POS ou du PLU.

Ces terrains peuvent être :

- d'initiative privée :
 - pour location ou accession
- réalisées par une collectivité locale :
 - pour une mise en location
 - mêmes conditions financières que pour les aires d'accueil (subvention d'Etat : 70% de la dépense totale HT)
 - pas de possibilité d'évolution vers un habitat mixte avec ces financements
 - avec autorisation de stationnement ou d'aménagement
 - auto-construction prescrite

Il faut souligner que la réussite de ce type de projet repose fortement sur l'implication des familles dans la définition du projet d'habitat. Le terrain familial doit être un mode d'habitat choisi.

2- Un habitat individuel plus traditionnel

Il peut s'agir de formules en accession sociale ou en location sociale. Il est alors nécessaire d'entrer en contact avec un bailleur HLM (avec la mobilisation de financements PLAi) ou d'un opérateur type PACT si le logement doit être créé dans le privé.

Concernant l'accession à la propriété elle peut être facilitée par la création d'une SCI d'attribution qui contracte l'emprunt. Les parts de la SCI sont attribuées aux gens du voyage qui deviennent associés. La SCI est dissoute lorsque l'emprunt est totalement remboursé. Ce système évite la négociation directe par les gens du voyage d'un prêt d'accession à la propriété. Ce système a entre autres été mis en place à Thenay en Indre et Loire.

3- Habitat mixte : bâti en dur + caravanes

Dans le cas d'habitat mixte ou en dur, il faut s'assurer que le terrain est d'au moins 1000m² pour pouvoir accueillir une ou deux caravanes de parents.

La méthode pour atteindre les objectifs du PLH

Développer la démarche de projet dans les communes, favoriser les échanges de pratiques, alimenter un observatoire ...

N° 10

CONSTATS

Face à l'importance des besoins constatés, le PLH préconise la réalisation annuelle de 1 028 logements dont plus d'un quart (28%) de logements aidés (PLAi, PLUS et PLS) et 4% d'accèsion sociale.

Si l'ensemble des programmes projetés à plus ou moins long terme sur la communauté d'agglomération totalisent déjà plus de 4 300 logements, la question se pose de savoir comment ils pourront prendre place sur le territoire et de quelle façon ils permettront de répondre aux enjeux qualitatifs posés par le PLH.

Au-delà des objectifs fixés en matière de programmation de logements, et au-delà des images traditionnellement associées à ces différents produits logements, la question qui se pose est celle du « Projet » et de sa formulation. Comment les communes et Agglopoie Provence vont-elles pouvoir répondre de manière pérenne au double enjeu quantitatif et qualitatif de production de logements ?

La Communauté d'Agglomération doit continuer de disposer des outils de connaissance et de synthèse, qui sont jugés très précieux. Ceux-ci doivent être partagés par l'ensemble des partenaires, d'une part pour une plus grande lisibilité de la politique et d'autre part, parce que les partenaires seront souvent à l'origine de la connaissance.

Le diagnostic du Programme Local de l'Habitat a permis un recueil et une mise à jour d'un ensemble de données. Il est souhaitable d'actualiser régulièrement ces éléments pour pouvoir suivre les informations année après année (voire au semestre pour certaines données) et surtout détecter toute évolution sur le fonctionnement du marché du logement, afin de se placer en situation de réagir rapidement.

Enfin, les élus souhaitent être davantage concernés par les attributions des logements dont ils auront favorisé la création.

OBJECTIFS

- **Mettre en œuvre la politique** définie en commun
- **Favoriser les échanges de pratiques et d'expériences** pour promouvoir des opérations nouvelles d'aménagement.
- **Evaluer le PLH « en continu »** pour aider à la décision politique

MOYENS

- **Actualiser le tableau de bord** des opérations de logements et plus largement des actions du PLH, avec les partenaires : **4 fois par an**
- **Organiser des groupes de travail ciblés** sur des difficultés particulières de mise en œuvre, des thèmes spécifiques (personnes handicapées...), partager des expériences...
- **Restituer ces éléments en bureau communautaire : 2 fois par an**
- Utiliser l'ensemble des éléments comme « dispositif d'observation » d'Agglopoie Provence
- **Animer le dispositif à l'échelle du territoire** : « élaborer » avec les communes les projets d'aménagement et atteindre ainsi les objectifs : via soutien technique, montage de dossier de DUP, consultation d'aménageurs... en lien avec l'étude de stratégie foncière.
- Mettre en place un comité local de l'habitat centré sur la question des attributions et du contingent préfectoral déléguée à ce comité.

ACTIONS LIÉES

Toutes

ACTEURS ET PARTENAIRES

QUI	FAIT QUOI
Agglopoie Provence	Anime la politique communautaire de l'habitat avec les partenaires Organise et prépare les commissions habitat, groupes de travail, comité local des attributions Suit la programmation du PLH
Les communes	Alimentent le tableau de bord au rythme de l'évolution des projets Partagent leurs avancées techniques comme leurs difficultés avec les autres communes
Le Conseil Général	Donne son avis au titre du PDH Prévoit des rencontres intercommunales du logement
Le Conseil Régional	Contribue aux avancées du PLH sur ses thématiques
Les bailleurs sociaux	Prennent connaissance et s'inscrivent dans les objectifs d'Agglopoie Provence Peuvent intervenir pour présenter des expériences locales avec les communes ou des références innovantes extérieures Participent à l'observatoire
L'Etat	Participe à l'observatoire Organise le Comité Régional de l'Habitat

COÛTS ET FINANCEMENTS

Coût de l'animation nécessaire en interne pour développer cet axe de travail.
Le coût équivaut au temps passé pour mener cette action

ECHÉANCIER

Tout au long de la durée du PLH, et au-delà

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Préparation							
Mise en œuvre							

INDICATEURS DE SUIVI

- Tenue régulière des réunions techniques et politiques (commission habitat, comité local des attributions, groupes de travail thématique)
- Diffusion des opérations exemplaires (journal communautaire, plaquette...)

**TABLEAU DE SYNTHÈSE DES ACTIONS
POUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT
ET PROPOSITION DE BUDGET EN FONCTION DES OBJECTIFS CIBLES**

THEMES	Intitulé de l'action	Objectifs généraux et opérationnels	Evaluation du coût	
CRÉER LES CONDITIONS DE REUSSITE DES OBJECTIFS DU PLH	1 L'action foncière comme préalable	<ul style="list-style-type: none"> S'assurer de la disponibilité foncière nécessaire aux objectifs du PLH : <ul style="list-style-type: none"> - en développant une stratégie foncière (étude en cours pour un montant de 100 k€ sur 2008-2009) - en travaillant à la planification et aux projets d'aménagement en amont 	Partage foncier dans le cadre d'une convention avec l'EPF PACA ou directement par les communes entre 200 k€ et 300 k€	
	2 Les applications du principe de mixité et de développement durable	<p>A</p> <ul style="list-style-type: none"> Etablir une programmation équilibrée pour favoriser la diversité de l'offre en produisant au moins 1 000 logements par an sur Agglopolo Provence dont : <ul style="list-style-type: none"> - 28% de logements locatifs sociaux : 17% de PLUS, 5% de PLAI et 6% de PLS - 26% de logements en accession sociale et maîtrisée : 4% en accession sociale et PSLA, 22% en accession maîtrisée (type PTZ) Réinvestir sur le logement social les "recettes" de la SRU dans la sortie d'opérations particulièrement contraintes au plan des VRD <p>B</p> <ul style="list-style-type: none"> S'inscrire dans une perspective de développement durable : <ul style="list-style-type: none"> - produire des formes urbaines permettant d'atteindre les objectifs du PLH - s'insérer dans l'environnement des communes et produire des espaces urbains de qualité - travailler à la qualité du bâti pour limiter le niveau des charges des futurs locataires 	 + garantie des emprunts + 180 k€ (recettes SRU) affectés à un fonds de concours VRD plafonné à 2 000 € par logement social soit 90 (PLUS ou PLAI)	
VEILLER AU NIVEAU DE CONFORT DES LOGEMENTS EXISTANTS	3 L'intervention sur le parc ancien privé	<ul style="list-style-type: none"> Reconquérir le bâti ancien inconfortable, insalubre ou vacant en veillant à proposer une part de locatif conventionné Réfléchir à la mise en place d'une prime (suffisamment incitative de 2 000 € par exemple) pour la remise en marché de logements vacants conventionnés (à préciser dans le cadre de l'étude préalable) 	Etude préalable et suivi-animation 50 000 €	
	4 L'amélioration du parc social ancien	<ul style="list-style-type: none"> Valoriser et améliorer la qualité du parc de logements sociaux anciens sur le territoire d'Agglopolo Provence, pour le maintenir attractif (performances thermiques, adaptation au vieillissement, résidentialisation...) 		
PORTER UNE ATTENTION PARTICULIERE AUX BESOINS DE CERTAINES POPULATIONS	5 Le logement des personnes âgées	A	<ul style="list-style-type: none"> Dans le parc existant, prendre en compte la multiplicité des réponses pour offrir aux personnes âgées la garantie d'un logement qui soit adapté au vieillissement en intensifiant les actions d'adaptation des logements des personnes vieillissantes Se coordonner avec le dispositif CLIC (Centre Local d'Information et de Coordination gérontologique) qui joue un rôle important pour le maintien à domicile 	
		B	<ul style="list-style-type: none"> Proposer une offre nouvelle adaptée attractive : <ul style="list-style-type: none"> - prévoir une vingtaine de logements locatifs aidés adaptés par an - et / ou la réalisation de petites unités logements dédiées 	
	6 Le logement des personnes handicapées	<ul style="list-style-type: none"> Vérifier la prise en charge du logement des personnes handicapées dans les futurs programmes Réfléchir sur le parc existant et son adaptation (ponctuelles, définitives dans certains patrimoine...) Améliorer la visibilité de l'offre et des attributions pour éviter la vacance de logements existants Prévoir une offre dédiée sur le modèle : 5 studios et une pièce collective 		
	7 Le logement des jeunes	<ul style="list-style-type: none"> Favoriser la production de nouveaux logements locatifs à bon marché pour les jeunes en prévoyant une part de PLAI et/ou de « petits logements durables » (dans le neuf ou l'ancien) - au moins 25% de T1 et T2 dans les programmes pour augmenter la part actuelle Etendre le périmètre d'intervention de l'ADAMAL sur tout le territoire d'Agglopolo. Initier un partenariat plus actif entre les associations et les bailleurs sociaux 		
	8 Le besoin des ménages en précarité ou en rupture	<ul style="list-style-type: none"> Favoriser la production de nouveaux logements locatifs adaptés à la sortie de l'urgence et du temporaire en prévoyant une part de PLAI (une trentaine de logements par an) Développer l'offre dédiée aux ménages en précarité et en rupture : <ul style="list-style-type: none"> - géographiquement : avec la création de 2 logements d'urgence dans les petites communes - qualitativement : avec l'ouverture d'une maison relais pour l'accueil, sans limitation de durée, de personnes qui ne sont pas aptes à intégrer un logement autonome Mettre en place un système de commission d'attribution commune des logements pour gérer plus efficacement la demande très sociale (dans la perspective de la gestion déléguée du contingent préfectoral en comité local de l'habitat) 	 et subvention ADAMAL pour étoffer la réponse à l'urgence 37 k€ (recette DALO de 41 k€)	
9 L'accueil des gens du voyage	<ul style="list-style-type: none"> Poursuivre la mise en œuvre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage qui prévoit 3 aires d'une soixantaine de places 			
ORGANISER ET METTRE EN ŒUVRE LA POLITIQUE	10 Une méthode pour atteindre les objectifs du P.L.H.	A	<ul style="list-style-type: none"> Mettre en œuvre la politique définie en commun Evaluer le PLH « en continu » pour aider à la décision politique 	 Financement d'un poste de chargé de mission spécialisé en habitat 35 k€
		B	<ul style="list-style-type: none"> Favoriser les échanges de pratiques et d'expériences pour promouvoir des pratiques intercommunales Mettre en commun les expériences des services communaux comme les CCAS pour certains publics spécifiques Mettre en place un comité local de l'habitat centré sur la question des attributions et notamment la gestion déléguée à Agglopolo Provence du contingent préfectoral 	
TOTAL indicatif annuel			500 à 600 k€	