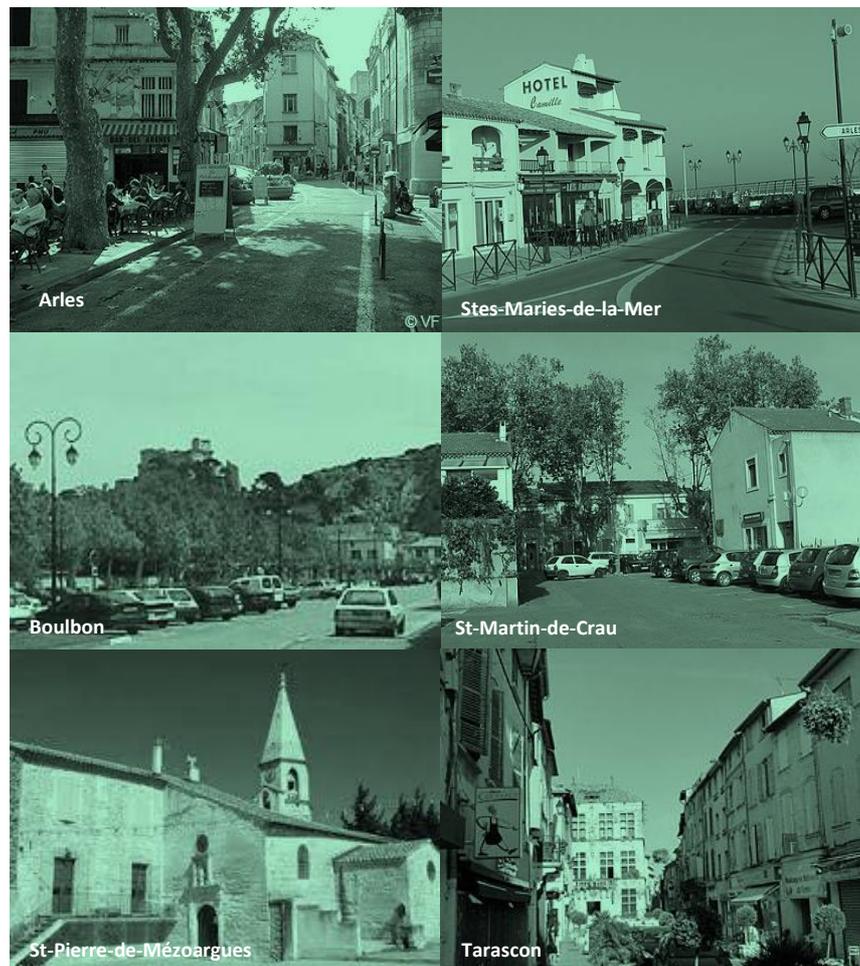


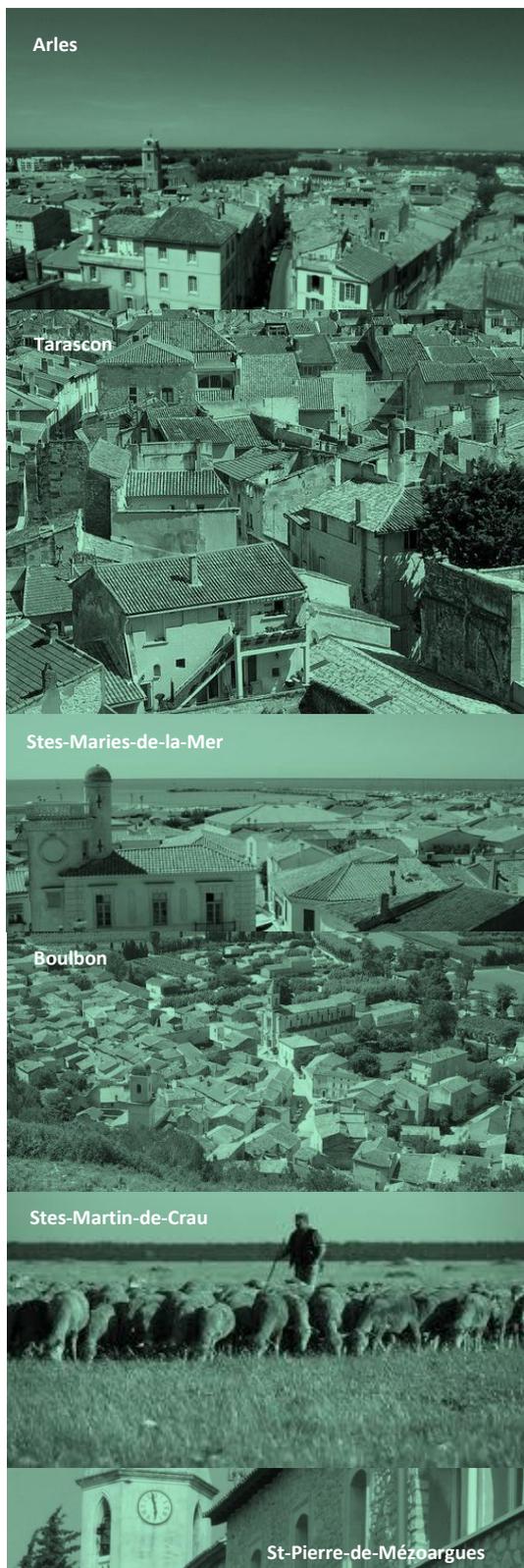
Communauté d'agglomération Arles – Crau – Camargue – Montagnette

Elaboration du 2^{ème} Programme Local de l'Habitat



Diagnostic

Avril 2016



Équipe URBANiS

Directeur régional :

Claude Jamot
claude.jamot@urbanis.fr

Chef de projet :

François Moulonguet
francois.moulonguet@urbanis.fr

Equipe projet :

Corinne Snabre, experte
Claude Jamot, expert
Karine Phelut, chargée d'étude
Lionel Sigaud, chargé d'étude
Marie Mélétopoulos, cartographe



Contact URBANiS

Agence régionale du Languedoc Roussillon
188 Avenue de l'Amérique Latine
30900 Nîmes

Sommaire

Introduction	7
1 - Une politique de l'habitat pilotée depuis 2006 par l'Agglomération	7
2 - Des documents de référence à prendre en compte	7
Objectifs et réalisations du 1er Programme Local de l'Habitat 2008-2014	11
1 - Introduction	11
2 - Bilan du PLH en 2014 par orientation (période 2008 – 2014)	12
Les éléments clés du diagnostic à retenir	25
Contexte socio-économique	27
Ce qu'il faut retenir	27
Les enjeux qui en découlent ...	27
Caractéristiques majeures du parc de logement	29
Ce qu'il faut retenir ...	29
Les enjeux qui en découlent ...	29
Le marché du logement	31
Ce qu'il faut retenir ...	31
Les enjeux qui en découlent ...	31
Le parc locatif social	33
Ce qu'il faut retenir ...	33
Les enjeux qui en découlent ...	33
L'hébergement et le logement des publics spécifiques	35
Ce qu'il faut retenir ...	35
Les enjeux qui en découlent ...	35
Contexte territorial	37
1 - Une situation géographique privilégiée et un territoire éclaté	37
2 - Un contexte naturel fortement marqué par les risques hydrauliques	39
3 - Transports et mobilité	41
4 - Equipements et services : la polarité d'Arles	43
5 - Activités et emplois	44
6 - Dynamique et consommation foncière	47
Contexte socio-économique	49
1 - L'évolution démographique récente d'ACCM	49
2 - Les évolutions des caractéristiques de la population d'ACCM	57
3 - Le profil socio-économique de la population d'ACCM	63
Caractéristiques majeures du parc de logements	72
1 - Composition du parc de logements d'ACCM	73
2 - Un parc de résidences principales relativement équilibré	75
3 - Un parc ancien à améliorer et réinvestir	80
4 - L'habitat et le développement durable	85
5 - Les copropriétés, un segment de l'habitat incontournable	92

Le marché du logement : état des lieux et perspectives	95
1 - Les dynamiques locales et les autres éléments qui déterminent le fonctionnement du marché immobilier	95
2 - Une baisse récente des valeurs foncières et immobilières, mais contrastée selon les segments du marché	97
3 - Les transactions immobilières, clientèles et produits	100
4 - Les besoins et l'évolution du marché locatif sur l'agglomération	108
Le parc locatif social	113
1 - Contexte réglementaire	113
2 - Caractéristiques et répartition spatiale du parc HLM	117
L'hébergement et le logement des publics spécifiques	121
1 - Les personnes défavorisées	121
2 - Les gens du voyage	127
3 - Les saisonniers	129
4 - Les personnes âgées	131
5 - Les personnes handicapées	136
6 - Le logement des étudiants	140
Les diagnostics communaux et l'inventaire du foncier à destination résidentielle	143
Introduction	143
1 - La commune d'Arles	145
2 - La commune de Boulbon	149
3 - La commune des Saintes-Maries-de-la-Mer	152
4 - La commune de Saint-Martin-de-Crau	155
5 - La commune de Saint-Pierre-de-Mézoargues	158
6 - La commune de Tarascon	160
Annexe 1 : Liste des documents et contacts par thèmes	163
1 - Présentation générale du territoire, démographie et parc immobilier	163
2 - Marché du logement	164
3 - Logement spécifique	165
4 - Entretiens communaux et diagnostics fonciers	166
Annexe 2 : Glossaire	167
1 - Thème hébergement d'urgence, logement temporaire et d'insertion	167
2 - Thème Personnes handicapées	174
3 - Thème Gens du voyage	175
4 - Thème construction neuve	176
5 - Sigles	177

Introduction

1 - Une politique de l'habitat pilotée depuis 2006 par l'Agglomération

La Communauté d'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette a engagé son premier Programme Local de l'Habitat en 2008 et bénéficie de la délégation de compétence des aides à la pierre depuis 2009.

La politique de l'habitat est pilotée par un service rattaché à la Direction de l'aménagement et du développement territorial de l'agglomération. Les principales activités de ce service habitat sont :

- la mise en œuvre et le suivi du Programme Local de l'Habitat ;
- le suivi des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat ;
- la gestion des aides à la pierre (logement social public, aides à la réhabilitation privée) par délégation de compétence de l'Etat et la gestion des fonds propres de l'agglomération sur des objectifs ciblés ;
- la mise en œuvre du schéma départemental et d'accueil des gens du voyage en particulier à travers notamment la réalisation des aires d'accueil.
- **Ce service a notamment piloté l'élaboration du premier Programme Local de l'Habitat 2008 - 2014, dont le bilan figure au chapitre « Objectifs et réalisations du 1^{er} programme local 2008-2014 ».**

2 - Des documents de référence à prendre en compte

Le Programme Local de l'Habitat est un document de planification à moyen terme qui doit garantir la cohérence de la politique de l'habitat mise en œuvre par la Communauté d'Agglomération avec les autres politiques publiques locales et sectorielles.

En ce sens, le PLH s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le futur Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays d'Arles, lui-même compatible avec la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Bouches-du-Rhône.

Il doit également prendre en compte les objectifs fixés par les documents cadres que sont le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD), le Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et

d'Insertion (PDAHI) et le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV).

La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Bouches-du-Rhône

La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Bouches-du-Rhône, initiée en juillet 1996, a été approuvée par décret en Conseil d'Etat le 10 mai 2007. Elle repose sur des orientations fondamentales qui visent notamment à

- renforcer le rayonnement métropolitain et à améliorer les relations avec le reste du territoire national et l'espace méditerranéen en prenant appui sur l'économie maritime, la logistique et les pôles de compétence ;
- améliorer le fonctionnement interne et la cohérence de l'armature urbaine, à partir de l'organisation d'un véritable système de transport collectif métropolitain permettant de relier les sous-ensembles de la métropole en assurant les liens entre l'urbain et l'interurbain, et de la maîtrise de l'urbanisation (limitation des consommations d'espace) ;
- valoriser les espaces naturels et agricoles qui participent à l'attractivité du territoire et à la qualité du cadre de vie.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) en cours d'élaboration du Pays d'Arles

Le Schéma de Cohérence Territoriale avec lequel le PLH d'ACCM devra être compatible couvre un territoire plus vaste que l'agglomération ; il est en effet élaboré à l'échelle du Pays d'Arles, composé de 3 intercommunalités regroupant 29 communes : Communauté d'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette (6 communes), Communauté d'agglomération Rhône-Alpilles-Durance (13 communes) et Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles (10 communes).

Engagés en 2007 et relancés récemment, la démarche d'élaboration du SCOT du Pays d'Arles en est actuellement à la phase d'élaboration du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), faisant suite à la rédaction du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en décembre 2014. L'objectif affiché par le Syndicat Mixte du Pays d'Arles est un arrêt du projet en avril 2016 et une approbation avant le 1^{er} janvier 2017, pour respecter les échéances fixées par la Loi Grenelle 2.

Le PLH d'ACCM devra être compatible avec le SCOT. En conséquence, les deux documents étant élaborés en parallèle, une grande attention sera apportée à leur cohérence, en particulier en ce qui concerne les projections démographiques qui influencent directement la détermination en volume des besoins futurs en logements.

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) et le Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion (PDAHI)

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) est rendu obligatoire par la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. Il est le cadre institutionnel de définition et d'harmonisation des initiatives en direction du logement des familles en situation précaire. Il est élaboré conjointement par le Préfet de Département et le Président du Conseil Général, en association avec les partenaires du logement et de l'action sociale.

Le PDALPD des Bouches-du-Rhône, défini pour la période 2010-2014, fixe les deux objectifs principaux suivants :

- développer et améliorer l'offre en logements et d'hébergement pour les publics prioritaires du PDALPD,
- améliorer l'accès au logement social et les dispositifs d'attribution pour ces mêmes publics.

Ces objectifs se traduisent par des actions ciblées en faveur des publics prioritaires telles que :

- le développement du parc locatif très social en prévoyant la production sur le territoire de 30% de logements financés par un PLAi sur le total PLAi/PLUS ;
- la production de logements accessibles aux ménages à faibles ressources tant dans le parc public (logements PLAi) que dans le parc privé (logements conventionnés très sociaux) ;
- la réponse aux besoins en logement émanant de personnes âgées et/ou handicapées.

Le PLH devra prendre en compte les besoins recensés par le PDALPD ainsi que ceux décrits dans le PDAHI en matière de capacité d'accueil et de développement d'une offre de logements diversifiés correspondant aux différentes étapes d'un parcours d'insertion (depuis l'hébergement d'urgence jusqu'au logement autonome).

Introduit par la loi Molle, le PDAHI était inclus dans le PDALPD, mais dans la pratique, les deux exercices étaient conduits séparément. La loi ALUR (article 34) du 24 mars 2014 introduit la création d'un Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD). En fusionnant les deux outils dans un document unique, la loi ALUR réaffirme la nécessité d'appréhender conjointement les problématiques du non et du mal logement. La durée du PLALHPD des Bouches du Rhône a été fixée à cinq ans, soit sur la période 2016/2020.

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV)

Le SDAGV des Bouches-du-Rhône, approuvé le 10 janvier 2012, prescrit les obligations suivantes sur le territoire de l'agglomération :

- création d'aires d'accueil sur les 3 communes d'Arles (46 places), Saint-Martin-de-Crau (20 /25 places) et Tarascon (15 places),
- création d'une aire de grand passage à l'échelle de l'Agglomération (81/86 places).

Le Porter à connaissance de l'Etat

Le Porter à Connaissance de l'Etat, communiqué à l'Agglomération le 24 avril 2014, rappelle les grandes attentes de l'Etat en matière d'habitat et de logement sur le territoire d'ACCM. Quatre recommandations sont ainsi formulées ; elles concernent :

- la nécessité d'une territorialisation la plus fine possible du programme d'actions envisagé ;
- la prise en compte des enjeux liés à la mixité sociale ;
- la prise en compte de certains enjeux majeurs sur le territoire : risques inondations, préservation des espaces agricoles et natures, transports...
- l'importance de l'opérationnalité du futur PLH qui doit notamment reposer sur le développement d'une stratégie foncière ambitieuse et adaptée aux caractéristiques du territoire et sur la traduction des objectifs définis dans l'ensemble des documents d'urbanisme des communes.

Le porter à connaissance précise notamment les objectifs de production de logements sociaux pour les 3 communes soumises aux dispositions de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ces obligations ont été renforcées par la loi Duflot du 18 janvier 2013 :

- le taux de logements sociaux a été porté de 20 % à 25 % des résidences principales ; une exception existe toutefois dans les territoires ne justifiant pas un effort de production pour lesquels le taux de 20 % a été maintenu, mais cette exception ne concerne par le territoire d'ACCM ;
- le rythme de rattrapage du retard d'équipement a été accéléré : il est désormais de 25% sur la période triennale 2014-2016, de 33% sur la période 2017-2019, de 50% sur la période 2020-2022 et de 100% sur la dernière période triennale 2023-2025.

Objectifs et réalisations du 1^{er} Programme Local de l'Habitat 2008- 2014

1 - Introduction

Courant 2006, la Communauté d'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette a conduit l'étude de son premier Programme Local de l'Habitat à l'échelle des 5 communes qui constituaient alors l'agglomération. Ce premier PLH, adopté le 29 janvier 2008, est arrivé à son terme en mars 2014 puis prorogé pour une durée de 2 ans par délibération du Conseil communautaire en date du 2 juillet 2014.

Le PLH 2008-2013 a défini cinq orientations stratégiques :

Première orientation : produire davantage, de manière équilibrée sur le territoire en proposant une large gamme de logements. Il s'agit à la fois de développer une offre d'habitat suffisante, répartie entre les communes en fonction notamment des besoins liés au développement économique, mais également d'assurer la mise sur le marché d'une large gamme de types de logements, adaptée à la diversité des besoins (locatif privé, locatif social, locatif intermédiaire, accession libre, accession abordable ou sociale).

Le PLH prévoit ainsi :

- la production, tous produits confondus, de 700 logements par an sur le territoire de l'Agglomération (alors composé de 5 communes) ;
- au sein de cet objectif, la production de 179 logements locatifs sociaux familiaux.

Les deux communes (Arles, Tarascon) soumises aux obligations de la loi SRU devaient produire respectivement 85 et 40 logements sociaux en moyenne par an ; mais des objectifs de production étaient également assignés aux autres communes, de façon à favoriser une offre de logements sociaux mieux équilibrée sur l'ensemble du territoire.

Cet objectif était complété par la nécessité de prendre en compte le logement des ménages les plus défavorisés dans la production future : 17% des logements locatifs sociaux produits devaient être financés en PLAi.

Deuxième orientation : organiser le développement durable du territoire au travers d'une politique de l'habitat qui respecte l'environnement et les équilibres territoriaux, limite l'étalement urbain et les déplacements et utilise au mieux la ressource foncière au regard des contraintes actuelles.

Cette orientation s'appuie à la fois sur la mise en place d'une stratégie foncière ambitieuse et sur la promotion de formes d'habitat adaptées aux contraintes, moins consommatrices d'espace et plus respectueuses de l'environnement.

Troisième orientation : valoriser et requalifier le parc de logements existant et pour cela mener une politique de l'habitat qui valorise le parc ancien, tout en répondant aux besoins des populations en place, et qui redonne une qualité résidentielle aux segments les plus dégradés du parc de logements ou en passe de le devenir.

Deux axes sont identifiés :

- poursuivre la réhabilitation du parc privé ancien et engager la lutte contre l'habitat indigne ;
- inciter et soutenir la réhabilitation du parc social public.

Quatrième orientation : répondre aux besoins spécifiques. Il s'agit de développer une politique de l'habitat qui n'exclut pas les populations les plus fragiles et qui tienne compte des spécificités en matière de besoins en logements de certaines catégories de population

Cette orientation se décline en trois axes :

- développer l'offre de logement accessible pour les plus démunis en construction neuve (PLAi) et au sein du parc existant (logement conventionné très social) ;
- améliorer la prise en charge des problématiques de logement des populations les plus fragiles rencontrant des problèmes spécifiques ;
- développer une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins particuliers repérés (jeunes mères avec enfants, saisonniers agricoles vieillissants...).

Cinquième orientation : animer la politique et développer le partenariat en s'appuyant sur le rôle central joué par la Communauté d'Agglomération en tant que partenaire, acteur et animateur.

2 - Bilan du PLH en 2014 par orientation (période 2008/2014)

Orientation 1 : Produire davantage, de manière équilibrée, sur le territoire en proposant une large gamme de logements

>Rappel objectifs du 1^{er} PLH :

- Développer et diversifier la production en logement sur les communes et en terme de produits pour favoriser les parcours résidentiels et la satisfaction des besoins en logements des actifs ;

- Scénario de développement retenu : 90.000 habitants en 2015 reposant sur un taux croissance de 1,2% l’an et 700 nouveaux logements par an ; soit une forte ambition basée sur le volontarisme économique des acteurs du territoire ;
- Développer le logement locatif social au rythme de 179 logements supplémentaire par an et l’accession sociale au rythme de 20 logements par an.

Mettre en place les outils nécessaires :

- Aides à la Pierre ACM : production PLUS et PLAI en neuf et acquisition-amélioration, hébergement, accession sociale, éco-construction, réhabilitation du parc social, travaux d’adaptation ;
- Outils en faveur de la mixité sociale de l’habitat : inscription au règlement des PLU de servitudes dites de mixité sociale (principe de 20 à 25% de logements locatifs sociaux PLUS et PLAI dans les opérations de logements de plus de 15 logements) sur les zones urbaines et à urbaniser, délimitation d’emplacements réservés à la réalisation d’opérations comportant un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux ou en accession sociale, développement des opérations publiques d’aménagement (ZAC, PAE, lotissements)....

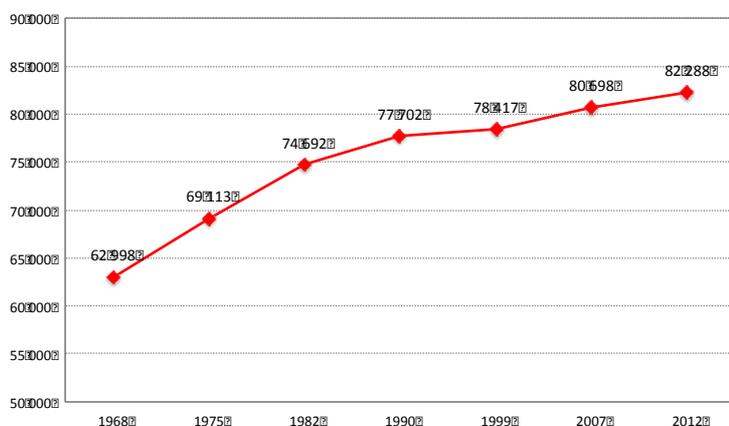
>Résultats :

> Une croissance démographique nettement inférieure à l’objectif retenu par le 1^{er} PLH

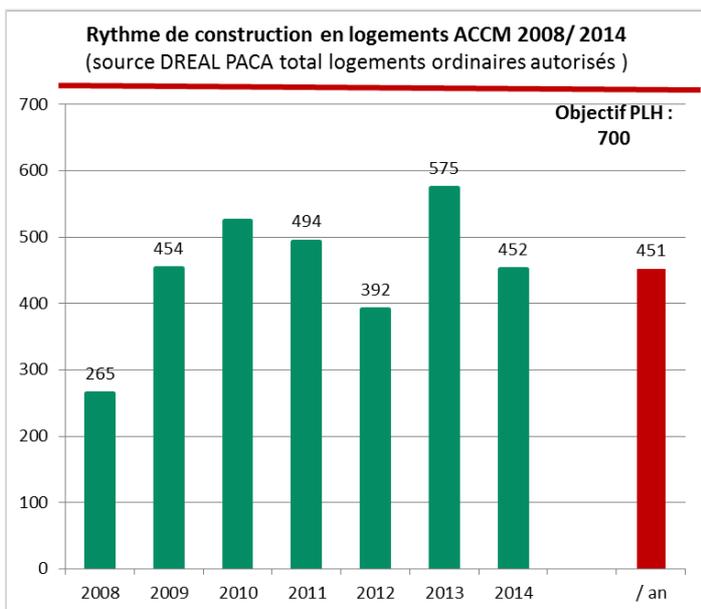
La Communauté d’agglomération ACCM a enregistré entre 2007 et 2012 une croissance démographique de 0,4% en moyenne par an, bien en deçà de l’objectif de 1,2% retenu par le 1^{er} PLH. A l’échelle communale, Boulbon et Saint-Pierre-de-Mézoargues ont connu une croissance négative, tandis que la ville d’Arles n’a enregistré qu’une croissance de 0,1% en moyenne par an, en net recul par rapport à la précédente période intercensitaire 1999-2007.

Evolution démographique de l'ACCM entre 1968 et 2012

Source INSEE



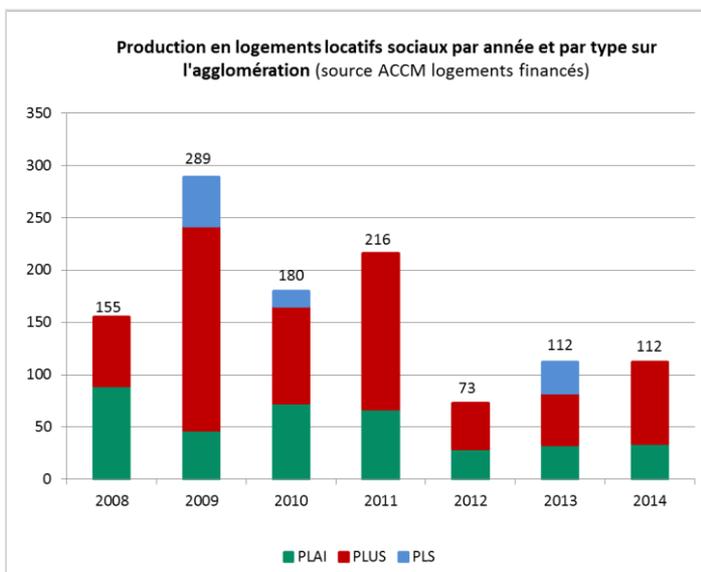
Communes	1999	2007	1999-2007	2012	2007-2012
Arles	50513	52197	0.4%	52439	0.1%
Boulbon	1510	1535	0.2%	1510	-0.3%
Saint-Pierre-de-Mézoargues	225	257	1.7%	232	-2.0 %
Saintes-Maries-de-la-Mer	2478	2317	-0.8 %	2495	1.5%
Saint-Martin-de-Crau	11023	11215	0.2 %	12072	1.5%
Tarascon	12668	13177	0.5%	13450	0.5%
C.A. d'ACCM			0.4 %		0.4%
Bouches-du-Rhône			0.8%		0.3%
France métropolitaine			0.7		0.5



> En conséquence, une construction neuve en deçà des objectifs

En moyenne, sur la période 2008-2014, 451 logements neufs ordinaires ont été autorisés en moyenne chaque année, soit 64% de l'objectif initial du 1^{er} PLH (pour rappel 700 logements par an répondant à un objectif initial ambitieux).

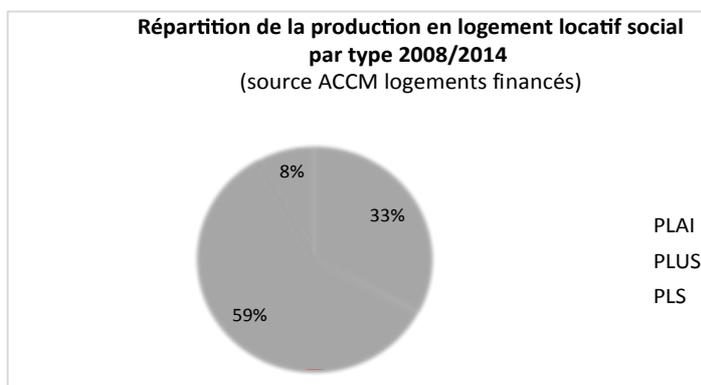
Cependant, en regard de la faible croissance démographique du territoire, ce chiffre est relativement élevé.



> Une production significative de logements locatifs sociaux

1 137 logements locatifs sociaux ont été financés entre 2008 et, soit 162 logements en moyenne par an et un volume qui représente 36% du nombre total des logements ordinaires autorisés.

Cette production sociale est très proche de l'objectif initial fixé à 179 logements par an, avec un taux de réalisation de 91%.



Cette production laisse une large part au logement social traditionnel type PLUS et PLAI qui représentent en cumul 92% des logements sociaux financés.

La part du logement social dit intermédiaire type PLS est minime avec seulement 8% des logements produits.

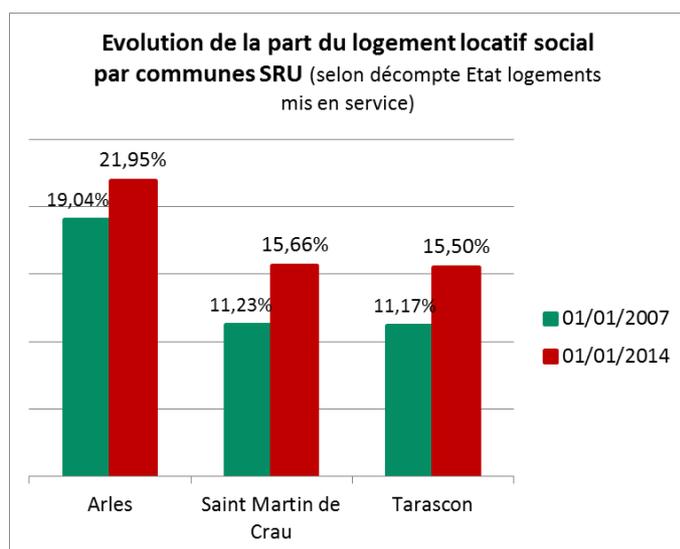
Si on ajoute aux chiffres ci-dessus de la production publique (logements HLM), la réalisation de 12 logements conventionnés privés Anah en moyenne par an, l'objectif de production fixé par le 1^{er} PLH est quasiment atteint.

Les chiffres de la production sociale varient fortement selon les années, importante et au-delà des objectifs sur les 4 premières années du PLH et en net ralentissement à compter de 2012. Plusieurs facteurs complémentaires peuvent expliquer cette évolution contrastée :

- sur la période 2008/2011 : présence d'opportunités foncières importantes et prospection des opérateurs HLM ; recyclage en logement social (dans le cadre de la VEFA) de toute ou partie d'opérations immobilières privées ayant rencontré des difficultés de commercialisation ;
- sur la période 2012/2014 : forte contraction du foncier du fait de l'inconstructibilité imposée par les Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) ; opportunités plus rares en VEFA de par le retrait de la promotion immobilière privée du territoire ; coût des opérations du logement social à la hausse et aides directes de l'Etat en diminution (sur le logement PLUS en particulier) ; prise de conscience par un certain nombre de bailleurs sociaux des risques de déséquilibre du parc existant pouvant être généré par le développement d'une offre nouvelle proche (le centre ancien de Tarascon a ainsi été affecté par la fuite d'un certain nombre de résidents vers le parc social construit en périphérie immédiate).

Sur le plan de sa typologie, la production récente de logements locatifs sociaux est bien en phase avec les objectifs initiaux du PLH : 92% des logements autorisés sont de type PLUS (59%) et PLAI (33%) ; seulement 8 % des autorisations de financement correspondent à du logement social intermédiaire (PLS), en lien avec un objectif de mixité sociale sur certaines opérations financées.

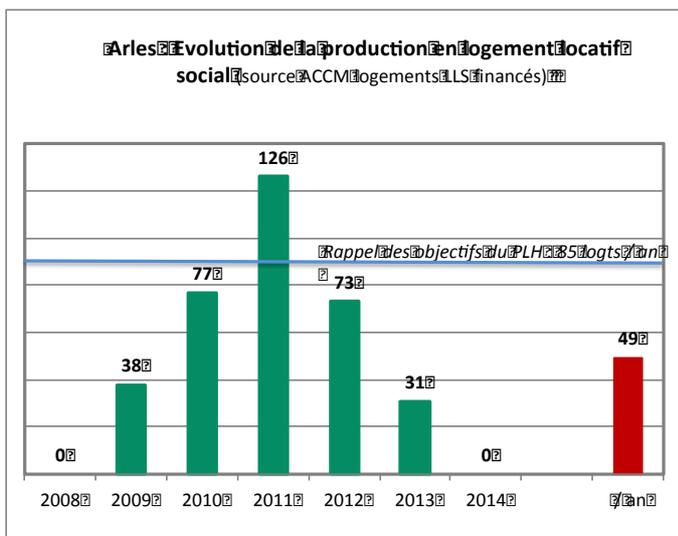
> La territorialisation de la production de logements locatifs sociaux



Une réelle progression du parc social

Toute la production publique du 1^{er} PLH est concentrée sur les 3 communes soumises à l'article 55 de la loi SRU : Arles, Saint-Martin-de-Crau et Tarascon.

Il en résulte une progression sensible du taux d'équipement de ces communes : de près de 3 points sur Arles et de plus de 4 points sur Saint-Martin-de-Crau et Tarascon, où le parc social était initialement moins important.

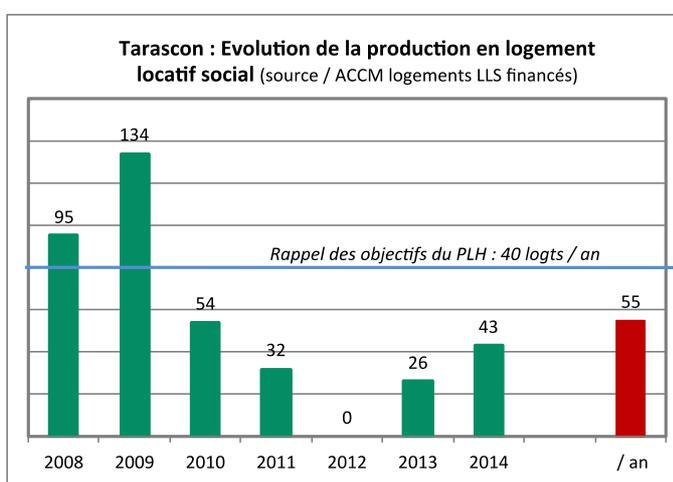


Sur Arles et Tarascon, une rupture de la production sociale sur les dernières années du PLH.

Sur la ville d'Arles, 345 logements sociaux ont été financés en 7 ans, soit un taux de réalisation de 58% (par rapport à l'objectif fixé par le PLH de 85 logements par an, soit 595 logements sur 7 ans).

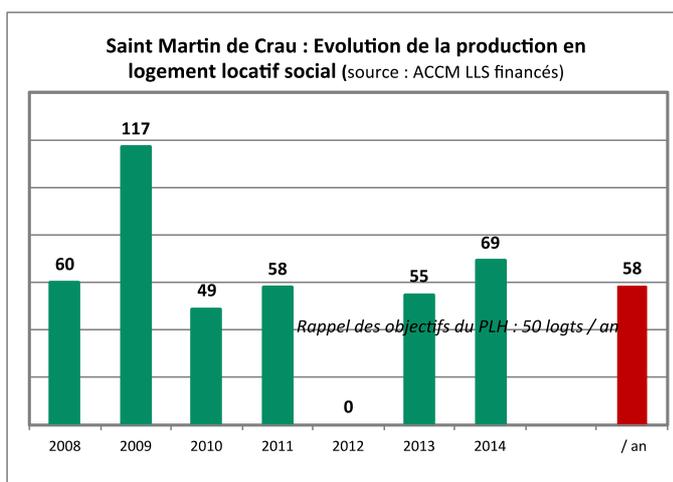
Ce chiffre représente 20% de la production totale en logements ordinaires (hors résidences spécifiques).

Les deux dernières années ont été marquées par un fort ralentissement de la production (31 logements financés en 2013, aucun en 2014).



Sur Tarascon, 384 logements sociaux ont été financés en 7 ans, soit un taux de réalisation de 137% (par rapport à l'objectif fixé par le PLH de 40 logements par an, soit 280 logements sur 7 ans).

Ce chiffre représente 71% de la production totale en logements (hors résidences spécifiques).



Sur Saint-Martin-de-Crau, le maintien d'un rythme soutenu de la production sociale au fil des années.

408 logements sociaux ont été financés en 7 ans, soit un taux de réalisation de 116% (par rapport à l'objectif fixé par le PLH de 50 logements par an, soit 350 logements sur 7 ans).

Ce chiffre représente 51% de la production totale en logements (hors résidences spécifiques).

> Les conditions de la production locale en logement locatif social

La production récente en logements locatifs sociaux se caractérise par :

- une production réalisée essentiellement en diffus (pas d'opération d'ensemble, pas de péréquation foncière) ;
- le poids majeur de la production neuve avec un nombre limité d'opérations en acquisition/ amélioration (80 logements en 7 ans, soit 7% de la production HLM totale) ;
- l'importance de la VEFA comme mode de production privilégié : 875 logements ont été produits en VEFA sur la durée du PLH, soit 76% de la production totale (contre 17% en moyenne en France) ;
- la mobilisation de nombreux opérateurs publics sur un territoire relativement restreint.

Si la production en logements locatifs sociaux s'est maintenue à un niveau relativement élevé notamment sur les 4 premières années du PLH, certaines difficultés, bien décrites par les acteurs locaux, tendent à freiner le lancement de nouveaux projets:

- la contraction de l'offre foncière suite à l'approbation ou à l'application par anticipation des Plans de Prévention du Risque Inondation (sur Arles et Tarascon notamment) ;
- la large part laissée à la VEFA qui, en période de recul de la promotion immobilière privée, a pour conséquence directe un recul de la production locative sociale ; la production en VEFA peut en outre limiter la concertation en amont sur le contenu des programmes immobiliers (typologie des logements) voire poser des problèmes de qualité de certains programmes à la livraison ;
- l'attentisme de certains opérateurs sociaux, qui hésitent à lancer de nouveaux projets sur un territoire perçu comme très touché par la précarité et dont la mixité des programmes sera de fait très difficile à trouver.

> Les conditions difficiles de la production en accession sociale sur le territoire

Sur la durée du PLH, 8 opérations en accession abordable (PASS foncier, PSLA) ont été financées représentant un total de 69 logements, soit un taux de réalisation de seulement 50% de l'objectif initial du PLH (20 logements l'an).

Ce taux traduit les différents obstacles rencontrés par les opérateurs locaux (dont certains ont dû reconverter leur programme en cours de route) pour favoriser l'accession des jeunes ménages à des conditions économiques favorables :

- difficultés de commercialisation des projets lancés faute d'acquéreurs en adéquation (les conditions de revenus de la clientèle cible PSLA ne permettant pas l'octroi d'un prêt bancaire classique) ou produit non adapté à la demande (logements en collectif en particulier) ;
- contexte économique général freinant la prise de décision ;
- absence d'outils réglementaires dans les opérations d'ensemble mais également peu de pratique par les élus locaux de la négociation directe avec les professionnels (lotisseurs, promoteurs).

> Les outils mis en œuvre localement pour soutenir la production et la mixité sociale, locatif social et accession

Un certain nombre d'outils réglementaires (emplacement réservés, pourcentage minimum de logement social dans les opérations d'ensemble inscrits aux PLU) ou

opérationnels (ZAC, macro-lot en faveur du logement social) peuvent être mobilisés par les communes en faveur de la mixité sociale des projets immobiliers.

Mais rares sont les communes qui les ont mis en œuvre. Seule la commune de Saint-Martin-de-Crau a inscrit dans son PLU, depuis annulé, une obligation de 30% de logements sociaux dans toute opération de plus de 1 000 m² de surface de plancher ; l'opération d'ensemble des Cordeliers sur Tarascon, livrée en 2008, est un exemple d'opération mixte associant logements privés et sociaux (PLUS et PLS).

Ce faible recours aux outils disponibles peut trouver son explication à la fois dans le fait que les documents d'urbanisme sont aujourd'hui pour la plupart en révision et n'ont donc pas intégré les dernières évolutions réglementaires. De manière pragmatique, il convient toutefois de souligner que la production sociale des dernières années s'est malgré tout réalisée en volume significatif sans que ces outils réglementaires aient été mis en place, par l'action directe des opérateurs (prospection foncière directe/ VEFA).

Orientation 2 : assurer un développement urbain durable

>Conduire une action foncière diversifiée

La délégation ponctuelle du droit de préemption à l'agglomération, sur des opportunités ciblées, a concerné les communes d'Arles, Boulbon, Saint-Martin-de-Crau, Saint-Pierre-de-Mézoargues et Tarascon (suivi des Déclarations d'Intention d'Aliéner).

De manière plus opérationnelle, la Communauté d'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette a signé en 2007 une convention opérationnelle d'une durée de 6 ans avec l'EPF PACA, prorogée jusqu'au 31 décembre 2015, en vue de procéder à des acquisitions foncières stratégiques permettant la production d'opérations immobilières répondant aux objectifs de mixité sociale. 3 M€ ont ainsi été budgétisés par l'EPF pour la création de 200 logements mixtes. Deux opérations ont bénéficié de cette convention

- sur Arles : l'opération du Clos des Cantonniers visant à la construction de 101 logements mixtes ;
- sur Saint-Martin-de-Crau : l'opération Résidence Nostradamus et Villa Soléa composée de 45 logements locatifs sociaux et de 11 logements en accession sociale PSLA, sur le site de l'ancien Super U.

En parallèle, l'agglomération prévoit chaque année à son budget une enveloppe financière de 1.000.000 € en vue de procéder à des acquisitions foncières ou immobilières visant notamment à produire ou à remettre des logements sur le marché. Une seule action a été menée dans ce cadre : l'acquisition en 2013, d'un terrain sur la commune d'Arles, considéré comme stratégique dans le cadre plus global du projet du Parc des Ateliers.

> Promouvoir des formes d'habitat économe en espace et en énergie

Cette action s'est orientée pour l'essentiel sur les travaux d'économie d'énergie dans le parc résidentiel, avec le soutien financier de l'agglomération : primes « éco construction » dans le parc social (296 logements financés), primes pour la réhabilitation du parc ancien privé (66 logements financés).

L'incitation à des formes d'habitat et urbaines plus économes en espace ne s'est pas traduite dans les faits et dans les pratiques opérationnelles sur la durée du PLH.

Orientation 3 : Valoriser le parc existant

>En ce qui concerne le parc ancien

Cette action a été engagée de longue date à travers une succession de dispositifs opérationnels initiés dans un premier temps à l'échelle communale puis transposés récemment à l'intercommunalité, à savoir :

- sur la commune d'Arles, réalisation de 5 OPAH successives depuis 1984 et mise en place du secteur sauvegardé (approbation en 1993) ;
- sur la commune de Tarascon, mise en place d'une OPAH RU sur la période 2009- 2012 au travers d'une concession d'aménagement avec Marseille Aménagement ;
- prise de relais de l'agglomération au travers de deux OPAH qui se sont succédées : 1^{ère} OPAH 2010-janvier 2013, 2^{ème} OPAH en cours 2013-2018 reposant pour cette dernière sur un objectif de 80 logements à réhabiliter l'an.

A travers ces divers dispositifs, près de 400 logements ont fait l'objet de réhabilitation depuis 2009 (financement ACCM en fonds propres de 1.334.627€ sur la durée du PLH).

Sur un plan plus qualitatif, on note :

- une volonté d'élargissement des objectifs, intégrant sur le plan territorial en sus des centres anciens, les quartiers périphériques et des thématiques d'intervention ciblées (habitat dégradé, économies d'énergie, travaux d'adaptation) selon les priorités de l'Anah ;
- un soutien financier de l'agglomération portant sur l'habitat dégradé, la rénovation énergétique, la lutte contre la vacance, l'adaptation du logement au vieillissement ;
- un financement propre d'ACCM sur la production de grands logements conventionnés (au-delà de 80 m²) hors aides de l'Anah.

Sur ces dispositifs achevés ou en cours, la réhabilitation du parc ancien a reposé essentiellement sur le conseil et l'incitation aux travaux par l'octroi de subventions publiques aux propriétaires privés. Une intervention lourde portant sur la lutte contre l'habitat indigne reste donc à organiser sur les centres anciens intégrant deux échelles distinctes :

- les îlots dégradés ou insalubres concentrant les difficultés morphologiques et sociales sur les centres anciens d'Arles (secteurs pré-identifiés) et de Tarascon (recyclage du foncier acquis non réalisé) ;

- l'habitat indigne diffus dont le traitement repose sur les outils coercitifs du Code de la santé publique, mis en œuvre sur la commune de Tarascon et encore peu appliqués sur la ville d'Arles.

Là aussi, les interventions sur le bâti ancien connaissent certaines difficultés, en particulier sur le centre d'Arles où le potentiel tend à s'essouffler auprès de propriétaires privés sollicités de longue date et où perdurent des noyaux durs de requalification urbaine non traités à ce jour. Le contexte général de crise économique depuis 2008 explique les difficultés de mobilisation des bailleurs et des investisseurs privés ; en parallèle, les fortes fluctuations qu'ont connu les incitations financières et fiscales destinées aux propriétaires privés en faveur de la réhabilitation sur la durée du 1^{er}PLH (profonde réforme de l'Anah en 2011, modification du régime Malraux en 2009, réformes successives du Prêt à Taux Zéro, de l'Ecoprêt, Crédit impôt...) ont pu décourager certains projets.

> En ce qui concerne le parc social et les projets de renouvellement urbain

Les grands quartiers d'habitat social de l'agglomération n'ont pas fait l'objet d'une intervention au titre de l'ANRU.

L'action s'est concentrée sur la réhabilitation du parc social avec l'aide financière de l'agglomération (699.000€) qui a porté sur 1 545 logements.

Les prêts au logement social HLM

Les prêts permettant de financer le logement locatif social public (Offices Publics de l'Habitat, Entreprises Sociales pour l'Habitat) sont au nombre de trois :

- le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) finance des logements locatifs aidés destinés à des ménages qui cumulent difficultés économiques et difficultés sociales.
- le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), le plus fréquemment mobilisé, répond à un objectif de mixité sociale.
- le Prêt Locatif Social (PLS) finance des logements locatifs aisés dits intermédiaires, situés prioritairement dans les zones dont le marché immobilier est tendu

A ces trois prêts destinés aux bailleurs sociaux (Offices Publics de l'Habitat, Entreprises Sociales pour l'Habitat) correspondent des plafonds de ressources des locataires.

Année 2014

	PLAI	PLUS	PLS
Personne seule	11 006 €	20 013 €	26 016 €
Deux personnes sans personne à charge (hors jeunes ménages)	16 037 €	26 725 €	34 742 €
Trois personnes ou une personne seule avec une autre à charge / jeune ménage sans personne à charge	19 283 €	32 140 €	41 782 €
Quatre personnes ou une personne seule avec deux autres à charge	21 457 €	38 800 €	50 440 €
Cinq personnes ou une personne seule avec trois autres à charge	25 105 €	45 643 €	59 335 €
Six personnes ou une personne seule avec quatre autres à charge	28 292 €	51 440 €	66 872 €
Par personne supplémentaire	+ 3 155 €	+ 5 738 €	+ 7 459 €

* Un ménage est considéré jeune lorsque l'âge cumulé des deux conjoints ne dépasse pas 55 ans.

Orientation 4 : Répondre aux besoins spécifiques des ménages (dont les plus démunis)

La production de logements autonomes à loyer minoré est une réponse essentielle aux besoins des ménages aux revenus les plus faibles.

Sur la durée du PLH (2008/2014), 372 logements HLM type PLAI ont été financés, soit 33% de la production totale publique, chiffre allant largement au-delà des objectifs initiaux du PLH.

A cette production HLM, il convient d'ajouter le financement de 23 logements conventionnés privés Anah dans le cadre de projets globaux de réhabilitation lancés à l'initiative des propriétaires privés. Dans ce cadre, l'agglomération a soutenu en complément de son aide directe aux travaux, les propriétaires privés en leur proposant un accompagnement volontaire à la gestion locative et sociale (uniquement pour les logements très sociaux).

Concernant l'hébergement spécifique, ciblé sur les ménages présentant une problématique particulière en matière d'accueil, ACCM a inscrit à son budget une ligne financière spécifique en faveur du logement d'urgence (à hauteur de 4 000€ à 10 000 € par place selon le type de projet). Sur la durée du PLH, aucun projet n'a toutefois fait l'objet d'une demande d'aide financière.

L'agglomération a par contre soutenu par ses fonds propres 2 projets de structures collectives d'hébergement :

- la création de 22 chambres du pôle emploi de Saint-Martin-de-Crau pour un montant d'aide ACCM de 75.000€ ;
- la création de l'aire d'accueil des Gens du Voyage à Arles (46 places) en 2012 pour un montant d'aides ACCM de 570.000€.

En parallèle, l'agglomération a soutenu des opérations plus diffuses dans le cadre des interventions sur le bâti existant : travaux d'adaptation au handicap ou au maintien à domicile dans le parc public (1 000€ par logement) et privé (en pourcentage des travaux dans le cadre de l'OPAH).

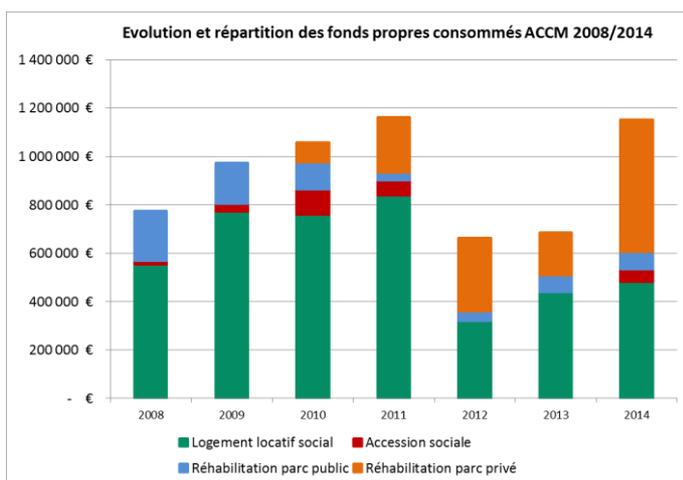
Orientation 5 : Animer la politique de l'habitat et développer le partenariat

L'objectif fixé ici est de promouvoir l'agglomération (et ses services) comme chef de fil et partenaire clef de la politique intercommunale de l'habitat. Cette orientation repose sur une série de leviers complémentaires à mettre en œuvre sur la durée du 1^{er} PLH :

- financiers en appui au montage de projets prioritaires,
- organisationnels à travers l'information et la mobilisation des acteurs publics et privés, l'appui et le conseil auprès des communes dans leur projet de développement résidentiel.

>La mise en place des aides à la pierre d'ACCM

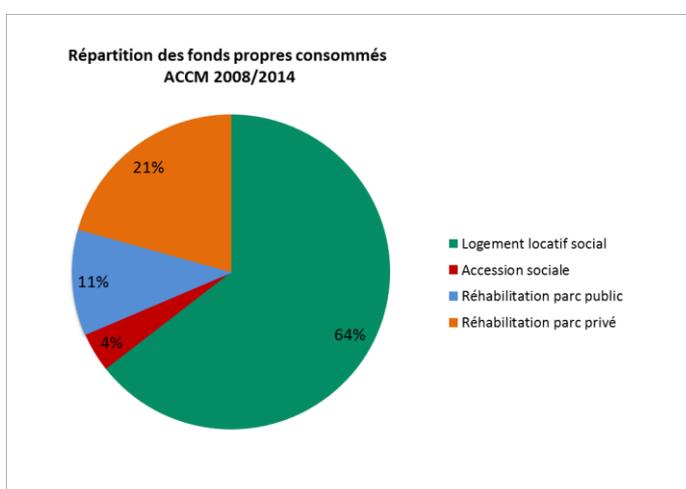
Dès 2007 l'agglomération a apporté son soutien financier direct à des actions diversifiées par le recours à ses fonds propres.



En moyenne par année, l'agglomération a dépensé 923 000 € en aides directes. On note un ralentissement des dépenses sur la période 2012-2013 suivi d'une forte reprise des investissements en 2014 correspondant à la montée en régime des opérations de réhabilitation sur le parc privé (OPAH intercommunale).

En cumul sur la période 2008 – 2014 :

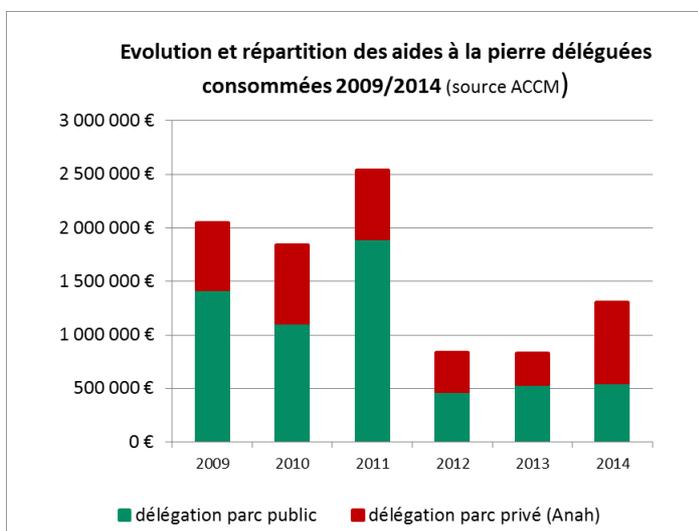
- logement locatif social : 4.167.200€,
- accession sociale : 264.600€,
- réhabilitation parc public : 699.000€,
- réhabilitation parc privé : 1.334.627€.



Près des deux tiers des interventions directes de l'agglomération se sont orientés sur le soutien à la production du logement locatif social public, soit 590.720€ en moyenne par an.

> Détail des aides ACCM par type de projet et par logement

	PLUS neuf	PLUS AA	PLAI neuf	PLAI AA	Réhabilitation parc social	Eco construction parc social	Accession sociale
Aide/logt	3000€	6000€	4000€	8000€	1000€	1000€	4000€



>La délégation des aides à la pierre de l'Etat à la Communauté d'agglomération, une réalité depuis 2009

Le niveau des crédits consommés est variable selon les années : élevé sur les premières années du PLH, en lien avec une production locative HLM soutenue ; plus faible au cours des 3 dernières années (2012-2014) du fait de projets moins importants et d'une baisse des dotations de l'Etat (parc privé et privé).

Bénéficiant d'une délégation de niveau 3, les opérateurs ont dans un premier temps davantage perçu les services de l'agglomération comme un guichet enregistrant leurs demandes de financement, avec pour conséquence une faible concertation en amont sur le contenu des futurs programmes immobiliers.

Une évolution des pratiques se dessine, reposant sur un partenariat plus fort entre acteurs, en particulier dans le domaine du logement public ; le niveau des échanges varie toutefois fortement selon les opérateurs sociaux et reste peu développé sur les opérations privées.

> Animer un partenariat et développer un rôle de conseil auprès des commune

Sur le plan institutionnel et des échanges :

- conférence intercommunale du logement et communications ponctuelles, associations de partenaires au coup par coup,
- comité de pilotage du PLH et publication de bilans annuels.

Mais pas de commission décentralisée avec les logeurs sociaux.

Sur le plan du montage des projets (construction) :

A ce jour, l'échelon communal est encore largement privilégié ; c'est à ce niveau que se font les échanges entre services communaux, élus, professionnels concernés et porteurs des projets.

> Mise en place des outils de suivi et d'observation de l'habitat

- SIG intercommunal,
- lancement en 2011 de l'observatoire des loyers du parc privé (ADIL).

Mais pas d'observatoire annuel de l'habitat au sens large ni tableaux de bord de suivi des opérations à l'échelle communale.

En résumé : comparaison des objectifs et des résultats obtenus

	Points forts	Enjeux 2 ^{ème} PLH
Orientation 1 : Développer la production sur une large gamme de produits	Production sociale diversifiée et adaptée	Relancer la production suite ralentissement récent mais cadre foncier très contraint (PPRI)
Orientation 2 : Développement durable	Action foncière engagée Economie énergie habitat	Elargissement action foncière (dont renouvellement urbain)
Orientation 3 : Valoriser le parc existant	OPAH intercommunale sur des objectifs élargis	Coordination volets incitatif et coercitif - Traitement noyaux durs
Orientation 4 : Répondre aux besoins spécifiques	Logement autonome très social Aire Gens du Voyage	Développement projet hébergement d'urgence selon besoins
Orientation 5 : Animer la politique de l'habitat	Mobilisation ACCM (fonds propres, délégation) Lieux d'échange annuel	Observatoire complet Développement mission de conseil en amont et d'orientation des projets

Annexes

>Tableau « Production en logements autorisés » par commune (source Sitadel)

Commune : 13004 - Arles

Logements autorisés	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
Logements individuels	51	122	189	168	157	155	119	961
<i>individuels purs</i>	46	57	86	112	87	86	74	548
<i>individuels groupés</i>	5	65	103	56	70	69	45	413
Logements collectifs	9	43	271	133	129	46	125	756
Total logements ordinaires	60	165	460	301	286	201	244	1717
Logements en résidence	0	0	200	0	0	0	0	200
Total logements autorisés	60	165	660	301	286	201	244	1917

Commune : 13017 - Boulbon

Logements autorisés	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
Logements individuels	2	3	2	9	1	6	9	32
<i>individuels purs</i>	0	2	1	4	1	4	4	16
<i>individuels groupés</i>	2	1	1	5	0	2	5	16
Logements collectifs	0	0	0	0	0	2	0	2
Total logements ordinaires	2	3	2	9	1	8	9	34
Logements en résidence	0	0	0	0	1	0	0	1
Total logements autorisés	2	3	2	9	2	8	9	33

Commune : 13096 - Saintes-Maries-de-la-Mer

Logements autorisés	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
Logements individuels	8	2	15	2	12	4	2	45
<i>individuels purs</i>	2	1	1	1	2	1	2	10
<i>individuels groupés</i>	6	1	14	1	10	3	0	35
Logements collectifs	2	13	0	5	0	0	0	20
Total logements ordinaires	10	15	15	7	12	4	2	65
Logements en résidence	0	0	52	0	13	0	0	65
Total logements autorisés	10	15	67	7	25	4	2	130

Commune : 13097 - Saint-Martin-de-Crau

Logements autorisés	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
Logements individuels	4	2	17	95	63	216	100	497
<i>individuels purs</i>	0	2	1	68	42	27	18	158
<i>individuels groupés</i>	4	0	16	27	21	189	82	339
Logements collectifs	0	104	0	17	14	122	45	302
Total logements ordinaires	4	106	17	112	77	338	145	799
Logements en résidence	100	0	0	0	0	0	0	100
Total logements autorisés	104	106	17	112	77	338	145	899

Commune : 13108 - Tarascon

Logements autorisés	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
Logements individuels	73	35	31	28	11	10	49	237
<i>individuels purs</i>	27	30	19	15	11	3	5	110
<i>individuels groupés</i>	46	5	12	13	0	7	44	127
Logements collectifs	116	130	0	37	4	14	3	304
Total logements ordinaires	189	165	31	65	15	24	52	541
Logements en résidence	148	0	0	0	0	0	0	148
Total logements autorisés	337	165	31	65	15	24	52	689

Les éléments clés du diagnostic à retenir

Contexte socio-économique

Ce qu'il faut retenir

Le territoire de l'agglomération a perdu de son attractivité avec une croissance démographique du territoire au ralenti depuis 1990. On constate une quasi-stagnation ces dernières années (+0,1% entre 2006 et 2011) de par un solde migratoire devenu négatif. Le rythme réduit de la construction en logements traduit cette réalité récente.

Le vieillissement de la population (+15% des plus de 60 ans entre 2006 et 2011) est important impliquant un moindre renouvellement des générations. Cela traduit aussi le départ des jeunes ménages en dehors de l'agglomération.

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

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

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

Les enjeux qui en découlent ...

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

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

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

Caractéristiques majeures du parc de logement

Ce qu'il faut retenir ...

Le parc immobilier est à vocation essentiellement résidentielle à l'année. Cependant, la faible occupation de certains logements correspond à une réalité du territoire avec un **nombre important de locaux vacants** (en progression) et de résidences secondaires, soit globalement 17% du parc de l'agglomération.

Le parc ancien est bien présent sur l'agglomération concentré sur Arles et Tarascon. Malgré l'importance des programmes de soutien à la réhabilitation initiés par la puissance publique (près de 400 logements restaurés depuis 2009), un nombre important de logements reste à améliorer (noyau dur) d'autant **que l'habitat ancien joue un rôle d'accueil essentiel pour les ménages à faibles revenus** :

- plus de 2200 logements sont identifiés comme potentiellement indignes, soit 7,6% du parc privé de l'agglomération,
- 7% des ménages sont en situation de précarité énergétique consacrant plus de 10% de leurs revenus aux dépenses énergétiques liées au logement.

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

Les enjeux qui en découlent ...

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

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

- mise en œuvre de moyens renforcés,
- mise en œuvre d'outils coercitifs.

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

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

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



Le marché du logement

Ce qu'il faut retenir ...

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

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

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

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

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

Les enjeux qui en découlent ...

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

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

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

4 - Sur un plan général, développer un parc de résidences principales pour les ménages vivant de manière pérenne sur le territoire notamment sur les communes de Boulbon, Saintes Maries de la Mer et Saint Pierre de Mézoargues, orientées de longue date vers la location saisonnière, mais aussi Arles, fortement impactée par la nouvelle économie touristique (airbnb).

>Approche synthétique des composantes du marché immobilier par commune

	Marché accession et investisseurs (neuf et ancien)	Marché locatif privé
Arles	Pas de programmes neufs et retrait des investisseurs Peu de possibilité pour les primo accédants (centre ancien, Moulès, Raphael)	<i>Parc locatif diversifié</i> Demandes T3/ T4 et villas - Offre abondante en petits logements, Contraction de l'offre en logements à l'année de par l'essor de la location saisonnière, Attrait sur les actifs des opérations de logements neuf
Tarascon	Pas de programme neuf (offre foncière, clientèle) Peu de possibilités pour les primo accédants (centre ancien déprécié) et offre en TAB très limitée	<i>Parc locatif diversifié</i> Demandes T2 et T3 et villas, Niveau solvabilité locataires et appauvrissement du centre ancien, Attrait sur les ménages du centre ancien des opérations de logements sociaux.
St-Martin-de-Crau	Maintien de l'activité immobilière (promoteurs) Prix élevé pour la primo accession en diffus- Emergence de nouveaux produits compacts	<i>Parc locatif récent essentiellement</i> Demande soutenue en habitat individuel : T2/T3 pour les jeunes couples, T4/T5 (offre faible) pour les familles constituées.
Ste-Maries-de-la-Mer	Pas de promotion immobilière Pas de possibilités pour la primo accession Marché touristique dominant	<i>Offre locative à l'année très faible</i> T3 le plus demandé 750€ mensuel, Problème crucial pour les actifs travaillant sur la commune, Demande émergente de retraités extérieurs (suite vente biens).
Boulbon	Marché immobilier tourné sur l'habitat individuel Offre foncière limitée et prix élevé pour la primo accession abordable	<i>Offre locative faible (par ancien)</i> Besoins en logements locatifs des jeunes ménages locaux, Concurrence location saisonnière sur l'offre disponible.
St-Pierre-de-Mézoargues	Foncier onéreux Pas de possibilité pour la primo accession Location saisonnière dominante	<i>Marché locatif à l'année quasi inexistant</i> Besoins des jeunes ménages et des familles



Le parc locatif social

Ce qu'il faut retenir ...

Le parc social est important sur le territoire avec un taux d'équipement global de 17,8% représentant plus de 6.800 logements. Il est concentré sur la commune d'Arles (75% de l'offre), Tarascon et Saint-Martin-de-Crau (de construction récente pour cette dernière). Il est quasiment absent sur les 3 autres communes de l'agglomération.

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

Mais les 3 communes principales de l'agglomération restent soumises aux **dispositions de la loi SRU avec un déficit global constaté de 1.914 logements** au 1^{er} janvier 2014, ceci face à l'objectif réglementaire fixé à un taux d'équipement du parc de 25% en logement social (échéance 2025).

Les grands quartiers sociaux présents sur Arles et Tarascon concentrent l'essentiel du parc conventionné ainsi que les difficultés sociales et urbaines. Les programmes de requalification sont engagés notamment à travers le programme de l'ANRU sur 3 quartiers prioritaires : Barriol à Arles, centre-ville, Ferrages à Tarascon.

Si globalement la situation du parc social est globalement peu tendue en comparaison d'autres territoires (avec un ratio de 2,2 logements pour 1 demande), on enregistre cependant **3.150 demandes en janvier 2015** sur l'agglomération.

Mais la situation est contrastée selon les communes, les quartiers et les produits : demande plus forte sur Tarascon et Saint-Martin-de-Crau, effets repoussoir de certains grands quartiers sociaux, fort attrait des programmes neufs individuels. D'autres déséquilibres sont présents portant sur la typologie de l'offre proposée avec un déficit en petits logements et en grands logements familiaux.

La précarité en progression des ménages induit des tensions fortes sur le créneau du logement très social PLAI (volume de l'offre, niveau des loyers).

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

Les enjeux qui en découlent ...

1 - Conforter le parc de logements locatifs sociaux pour atteindre les exigences de la Loi SRU, mais aussi de façon qualitative en termes de :

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

2 - Poursuivre l'effort de requalification du parc ancien social tant en quartiers ANRU Région que sur les quartiers sociaux les plus anciens et les plus déqualifiés.

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



L'hébergement et le logement des publics spécifiques

Ce qu'il faut retenir ...

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

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

Les Gens du voyage bénéficient de l'aire d'accueil d'Arles. **Mais ce type d'installation reste à développer** sur les communes de Tarascon et de Saint Martin de Crau, de même qu'une **aire de grand passage sur le territoire**. Cette offre réglementaire pourra être complétée par des **terrains familiaux ciblés** sur les attentes de familles semi sédentarisées.

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

- **Les étudiants**, essentiellement sur Arles, se logent dans le parc privé ancien diffus disposant de prestations de qualité variable ;
- **Les travailleurs saisonniers** (tourisme et agriculture) ont actuellement des solutions d'hébergement dans le parc privé empiriques et largement insuffisantes face à la précarité et au niveau de leurs ressources, qu'ils s'agissent des actifs ou des retraités agricoles.

Les enjeux qui en découlent ...

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

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

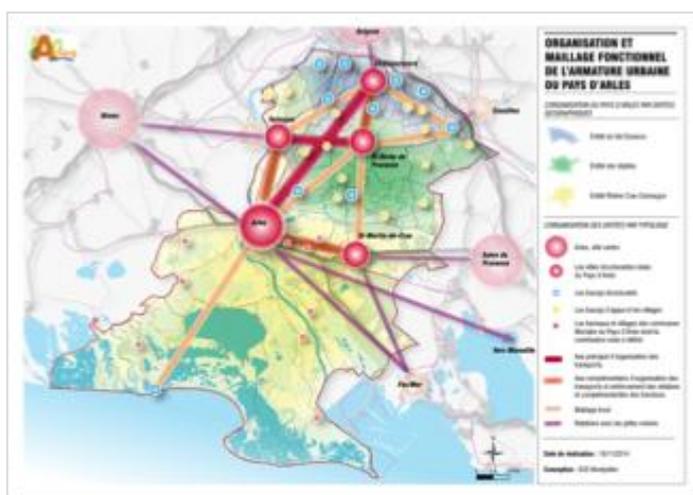
3 – Favoriser la fluidité de la chaîne du logement pour les ménages précaires ou fragilisés, depuis l'hébergement spécifique jusqu'au logement autonome, en développant les produits de sortie de type logement HLM très social qui permettront le décongestionnement des structures collectives.

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

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

Contexte territorial

1 - Une situation géographique privilégiée et un territoire éclaté



La Communauté d'agglomération Arles – Crau – Camargue - Montagnette sur le plan administratif se situe à l'interface de deux régions et de trois départements.

Elle bénéficie d'un positionnement stratégique à l'embouchure du Rhône, d'une desserte de niveau européen (A54 et proximité A9) et d'une connexion aux grandes infrastructures de transport (gares TGV de Nîmes et Avignon, aéroports de Marseille et de Nîmes). Elle est en outre située à proximité de pôles d'emplois et de services dynamiques : Nîmes, Avignon, complexe industrialo-portuaire de Fos-sur-Mer, Salon-de-Provence.

1.1 - Un territoire étendu

Vaste de plus de 144 000 hectares, la Communauté d'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette inclut trois des communes les plus vastes de France métropolitaine (Arles, Saintes-Maries-de-la-Mer et Saint-Martin-de-Crau qui couvrent à elles seules près de 135 000 ha), 1 commune de plus de 50 000 habitants (Arles) et 2 de plus de 10 000 habitants (Tarascon et Saint-Martin-de-Crau).

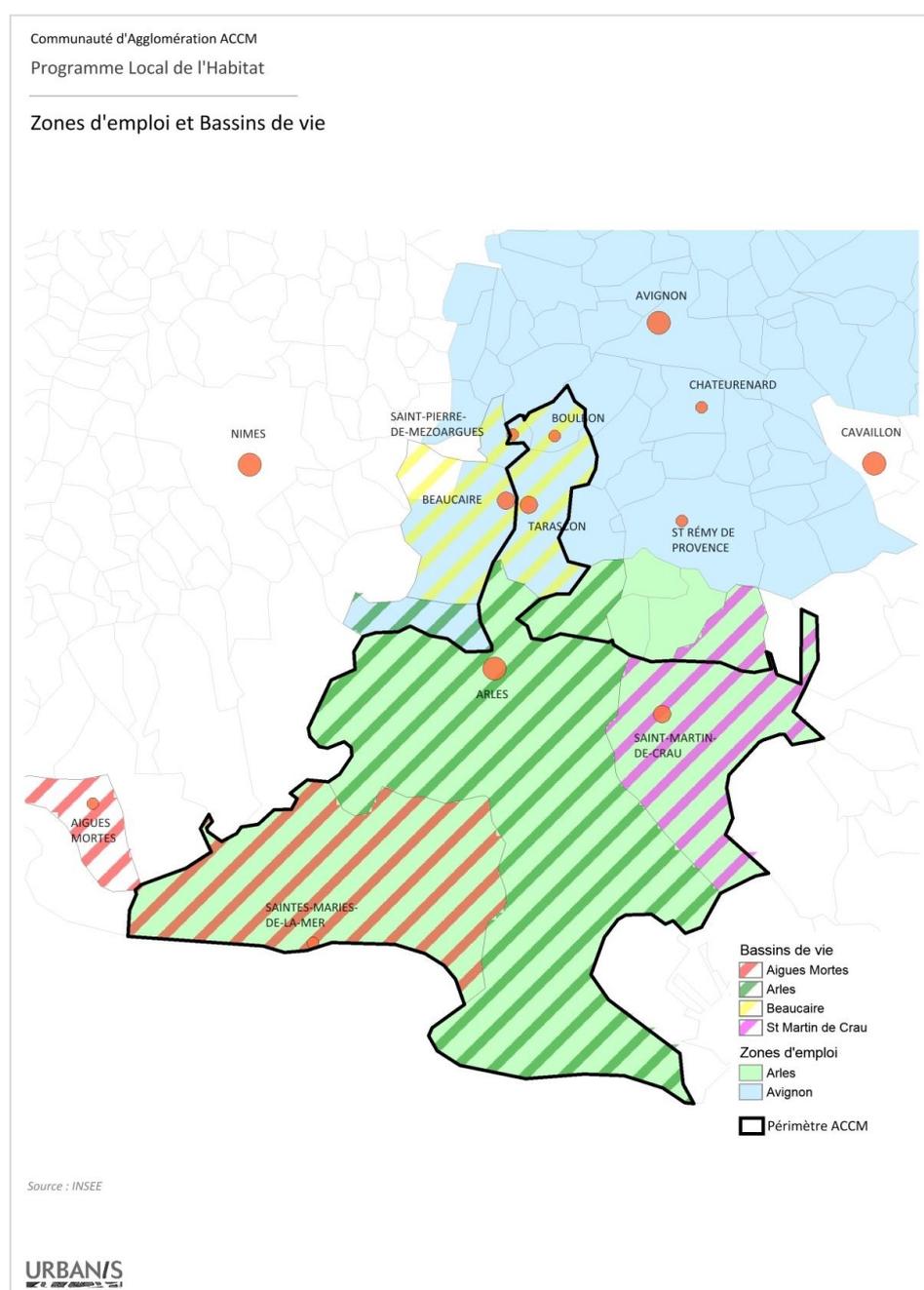
La densité de population est faible (56 habitants/km², 6 habitants/km² aux Saintes-Maries-de-la-Mer) mais la population est largement concentrée sur les zones bâties (villes centres et hameaux).

Le réseau routier s'organise en étoile autour de la Ville d'Arles et les distances et temps de parcours entre les différents centres urbains du territoire sont importants.

1.2 - Un territoire à l'interface de différentes polarités

La Communauté d'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette se répartit entre 4 bassins de vie, traduisant l'absence de liaisons entre communes ; deux secteurs peuvent être distingués :

- un secteur Nord, composé des 3 communes les plus petites, intégrées à un même bassin de vie (bassin de vie de Beaucaire) et rattachées à la zone d'emplois d'Avignon ;
- un secteur Sud, composé des 3 communes les plus vastes, indépendantes les unes des autres (appartenant à 3 bassins de vie distincts : Arles, Aigues-Mortes et Saint-Martin-de-Crau) mais rattachées à la zone d'emplois d'Arles (incluant désormais Saint-Martin-de-Crau, antérieurement rattaché à l'ancienne zone de Fos-sur-Mer).



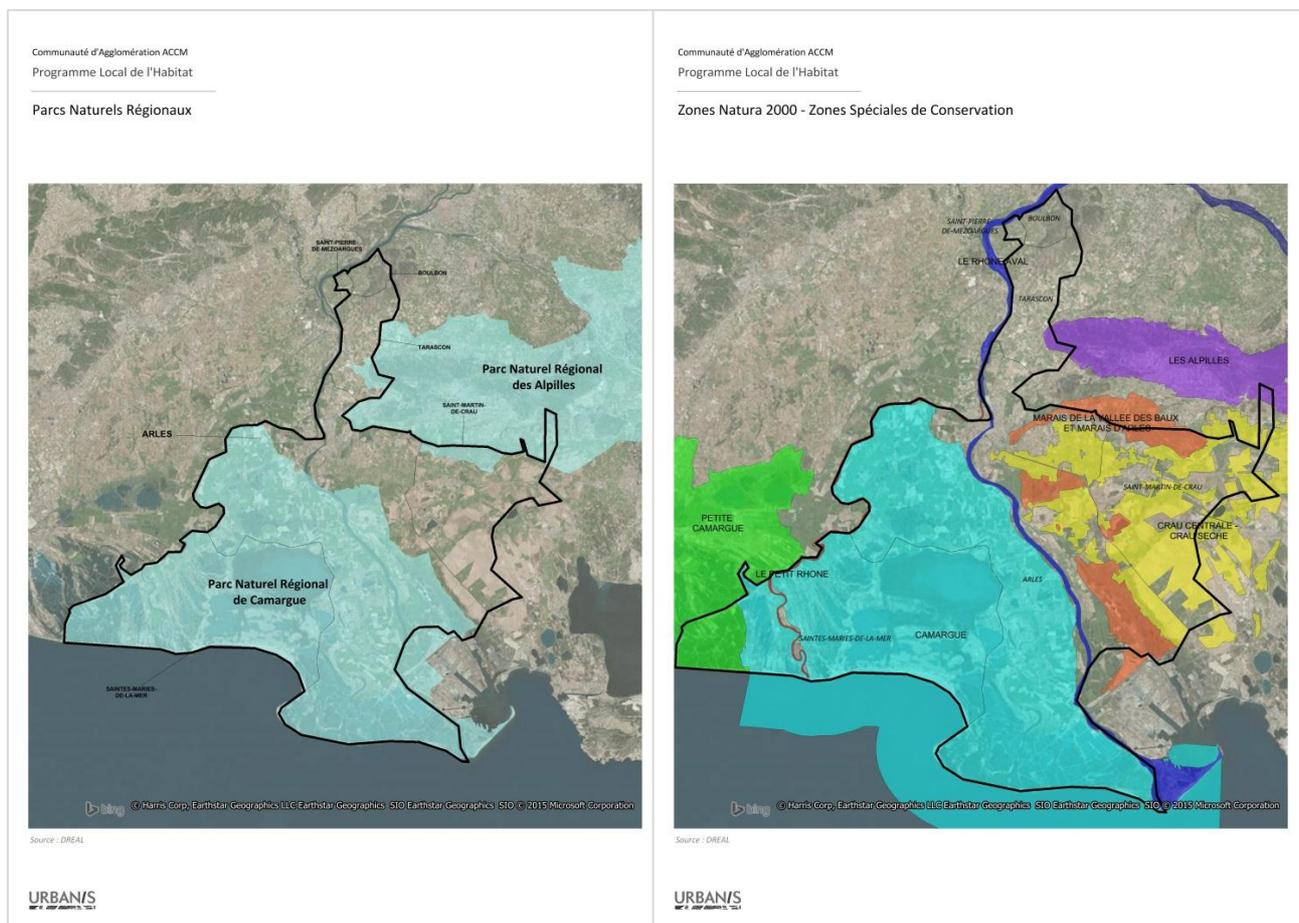
2 - Un contexte naturel fortement marqué par les risques hydrauliques

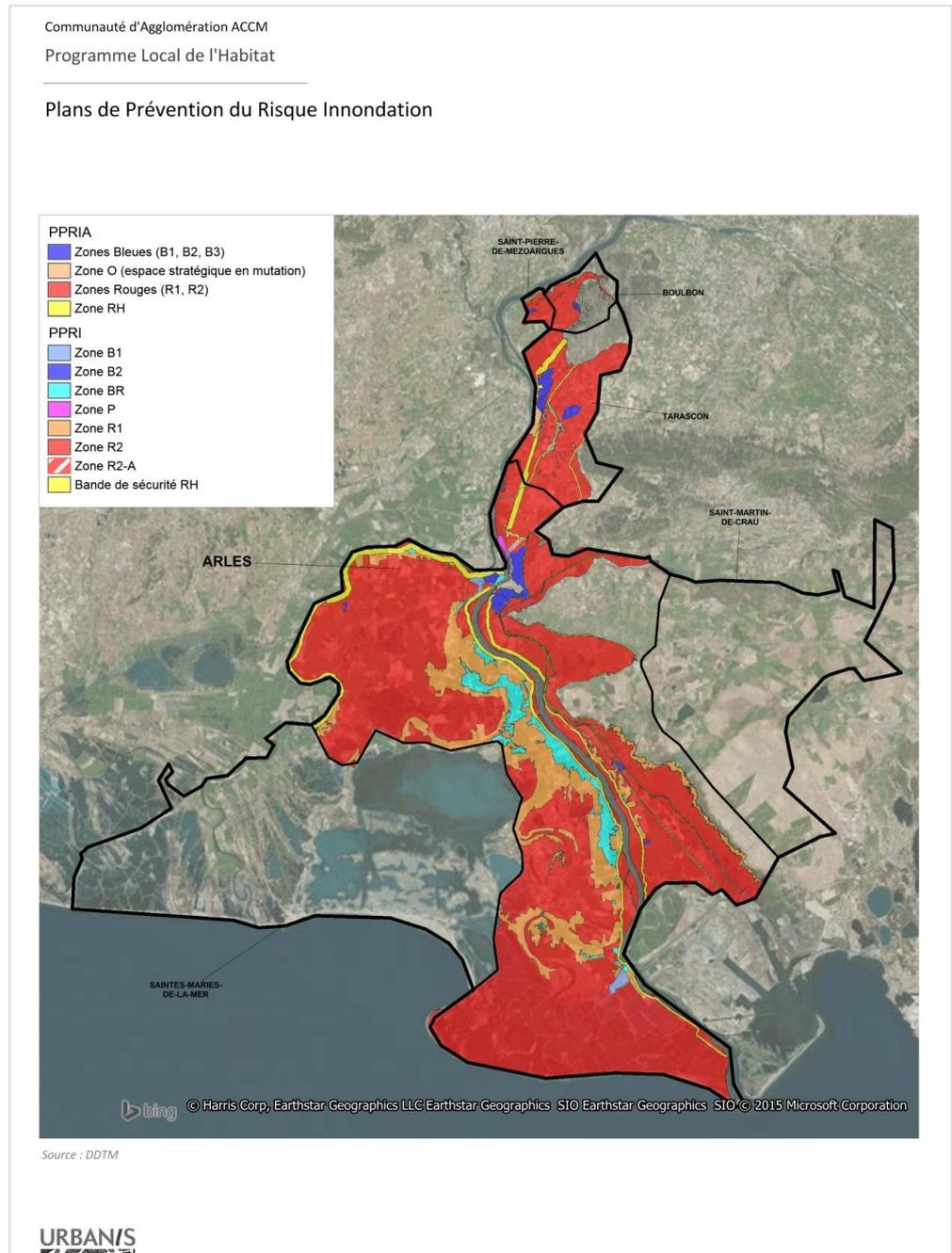
2.1 - Un territoire de grande qualité patrimoniale

>Une richesse écologique et paysagère exceptionnelle

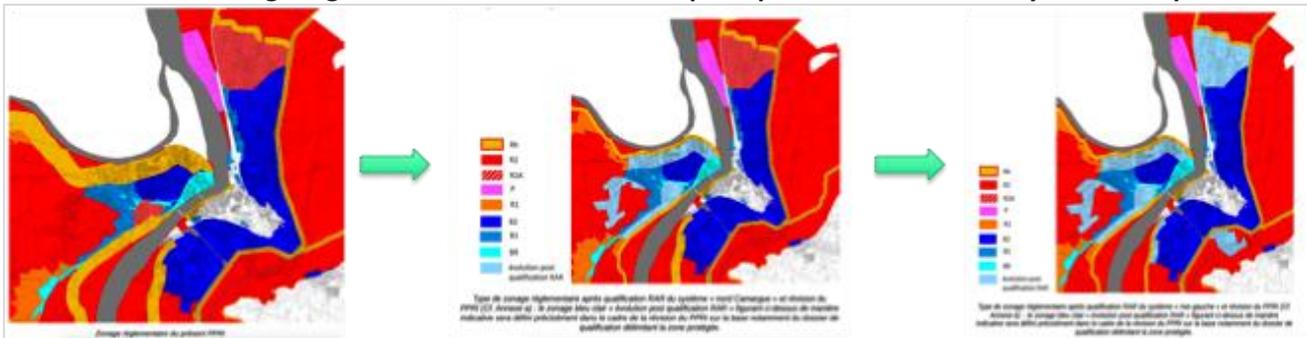
Pratiquement tout le territoire de l'agglomération est inclus en zones naturelles protégées ; trois entités peuvent être distinguées :

- l'entité Camargue incluse dans le réseau Natura 2000 (Camargue et Petite Camargue laguno-marine), dans le Parc Naturel Régional de Camargue, dans une Réserve de Biosphère et dans deux réserves naturelles nationales (Camargue et Marais du Vigueirat) ;
- l'entité Crau incluse dans le réseau Natura 2000 (Crau centrale-Crau sèche et Marais d'Arles, Crau) et classée en réserve naturelle (réserve naturelle des Coussouls de Crau) ;
- l'entité Alpilles incluse dans le réseau Natura 2000 (Alpilles) et dans le Parc Naturel des Alpilles (intégrant la Directive de protection et de mise en valeur des paysages du 4 janvier 2007).





> Evolution du zonage règlementaire du PPRI d'Arles après qualification RAR des systèmes de protection



2.2 - Des risques naturels inondation et submersion très prégnants

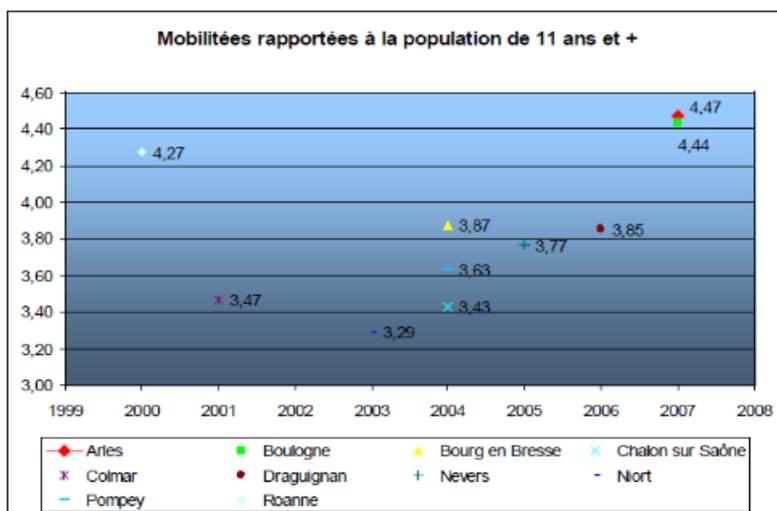
Le risque inondation est prégnant sur la totalité des communes (hors Saint-Martin-de-Crau) et contraint fortement la constructibilité.

La connaissance des aléas s'affine sur 4 des 5 communes du territoire : PPRI approuvé sur Arles le 3 février 2015 ; PPRIa opposables sur Tarascon, Boulbon et Saint-Pierre-de-Mézoargues depuis le 22 février 2012 ; PPRI par débordement du Rhône et submersion marine prescrit sur la commune des Saintes-Maries-de-la-Mer par arrêté en date du 30 avril 2015.

La contrainte est susceptible d'évoluer dans le temps dès lors que les digues seront résistantes à l'aléa de référence et après révision des PPRI : système « Nord Camargue » (échéance 2018) et système « rive gauche du Rhône » (échéance 2021) Ceci représente un paramètre majeur dans la programmation de la production qui restera contrainte sur la durée du PLH 2016 - 2021.

3 - Transports et mobilité

3.1 - Une forte mobilité interne



L'Enquête Ménage Ville Moyenne (EDVM) 2007-2008 du Pays d'Arles et l'Enquête Ménages Déplacements (EMD) 2008-2009 des Bouches du Rhône montrent un nombre importants de déplacements soit 4,47 déplacements par personne et par jour à l'échelle du Pays d'Arles. En revanche, il s'agit essentiellement de déplacements internes et sur des distances en moyenne assez courtes, et donc de temps de trajets plutôt faibles.

Travail, achat et scolarité sont les motifs classiques de déplacements recensés. Sur le territoire d'ACCM, la zone commerciale Fourchon Aurélienne d'Arles est un générateur de déplacements remarquable qui attire près des deux tiers des déplacements.

La voiture confirme sa domination avec un usage dans 64% des déplacements. La pratique de la marche à pieds est cependant notable (28%), notamment dans les centres d'Arles et des Saintes-Maries-de-la-Mer, pour des activités liées aux achats.

On note une pratique du co-voiturage peu développée puisque 4% des actifs covoiturent régulièrement.

L'usage des transports en commun est limité (8% à l'échelle du Pays d'Arles) et ne parvient pas à détrôner celui de la voiture.

Malgré un bon maillage du réseau bus, les fréquences de passage sont faibles (toutes les 25min en heure de pointe pour la ligne 2, la plus empruntée) et ce mode de déplacement peu utilisé.

La pratique des déplacements en train est faible malgré une offre intéressante au départ de Tarascon et Arles et à destination des pôles à la fois régionaux et nationaux.

3.2 - Une offre en transports urbains contrainte par l'étendue du territoire

Le réseau de transports en commun confié à Enviva couvre les communes d'Arles, Saint-Martin-de-Crau, Tarascon, Saint-Pierre-de-Mézoargues et Boulbon, et fonctionne depuis 2011. Seule la commune des Saintes-Maries-de-la-Mer n'est pas desservie par ce réseau.

La desserte urbaine est organisée en 5 catégories :

- 7 lignes de bus urbaines en Arles (lignes 1 à 7) ;
- 3 lignes régulières intercommunales relient les principaux pôles d'appui du territoire d'ACCM (Tarascon et Saint-Martin-de-Crau) à Arles. Salin-de-Giraud a la particularité d'être le seul village d'Arles bénéficiant d'une ligne de bus le reliant à la cité romaine ;
- 3 navettes gratuites desservent les centres villes d'Arles, de Tarascon et de Saint-Martin-de-Crau. Ces navettes passent systématiquement par les gares SNCF de ces villes, même à celle de Saint-Martin-de-Crau ;
- Le transport à la demande intervient en complément de l'offre régulière, et comprend :
 - o un service de transport pour tous, qui se compose de lignes prédéfinies et déclenchables par réservation téléphonique, sur le secteur d'Arles,
 - o un service de transport à la demande réservé aux personnes en fauteuil roulant uniquement, au sein de deux secteurs :
 - Tarascon, Boulbon, Saint-Pierre-de-Mézoargues,
 - Saint-Martin-de-Crau.

La Communauté d'agglomération ACCM gère les circuits scolaires.

4 - Equipements et services : la polarité d'Arles

Si le territoire de la Communauté d'Agglomération est bien équipé en commerces de toutes tailles et en infrastructures éducatives, sportives et de loisirs, on constate la même concentration dans ces domaines que pour l'emploi.

4.1 - La centralité d'Arles en matière de services

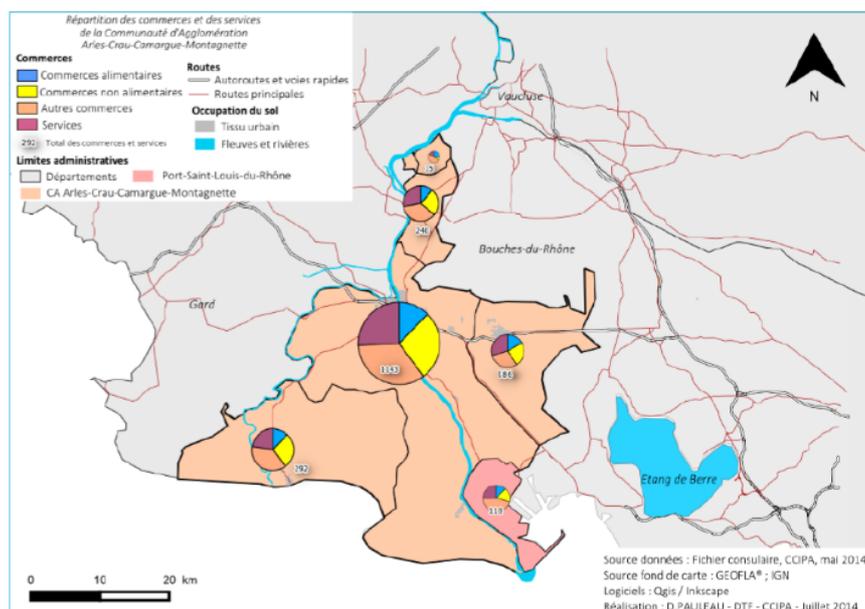
Les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur sont situés principalement à Arles (antenne universitaire et Ecole Nationale de photographie) puis à Tarascon et Saint-Martin-de-Crau.

Les équipements sportifs et de loisirs sont présents sur l'ensemble du territoire à l'exception de Saint-Pierre-de-Mézoargues.

Les établissements hospitaliers sont également concentrés sur Arles (deux hôpitaux, une clinique) et sur Tarascon (un hôpital).

Arles joue également un rôle administratif lié à son statut de sous-préfecture. Par ailleurs, Arles et Tarascon concentrent les établissements et équipements pénitentiaires et de justice.

4.2 - Une armature commerciale bien pourvue



L'enquête « comportement des ménages » commandée en 2014 par la CCI précise l'offre commerciale présente sur le territoire et les pratiques des usagers. Là aussi, le rôle de la commune d'Arles est majeur et central.

- l'aire d'achalandise des consommateurs habitants le territoire s'étend au-delà des limites de la Communauté d'Agglomération d'ACCM, et s'étire jusqu'au territoire des Alpilles et à plusieurs communes limitrophes du Gard ;

- le territoire concentre 1900 établissements de commerces et services soit environ 20 commerces par habitants dont près de 50% sont situés à Arles. Aussi, 15 000 emplois sont générés par ce segment d'activité ;
- le territoire dispose de deux pôles commerciaux majeurs et situés à Arles : zone commerciale de Fouchon et le centre-ville ;
- le chiffre d'affaire généré par les commerces de chaque commune affiche une stabilité depuis 2004, liée notamment à l'augmentation de la population. Les commerces arlésiens concentrent 70% du chiffre d'affaire global ;
- la consommation des habitants du territoire est moindre que la moyenne nationale. En effet, l'indice de disparité de la consommation (l'IDC permet d'apprécier les disparités ou les particularismes des dépenses de consommation des ménages, qu'ils soient d'origine géographique ou sociologique. Ils correspondent à des coefficients correcteurs qui pondèrent les données nationales au niveau local sur tout ou partie de la population) est inférieur de 8%.

5 - Activités et emplois

5.1 - ACCM, un territoire à vocation économique affirmée

Les indicateurs de concentration de l'emploi¹ déclinés ci-dessous montrent que l'agglomération ACCM dans son ensemble présente un profil plus économique que résidentielle selon ce critère, soit une situation particulière dans le contexte du Pays d'Arles dont les deux autres ECPCI sont à forte dominante résidentielle.

Cependant la situation apparaît très contrastée selon les communes :

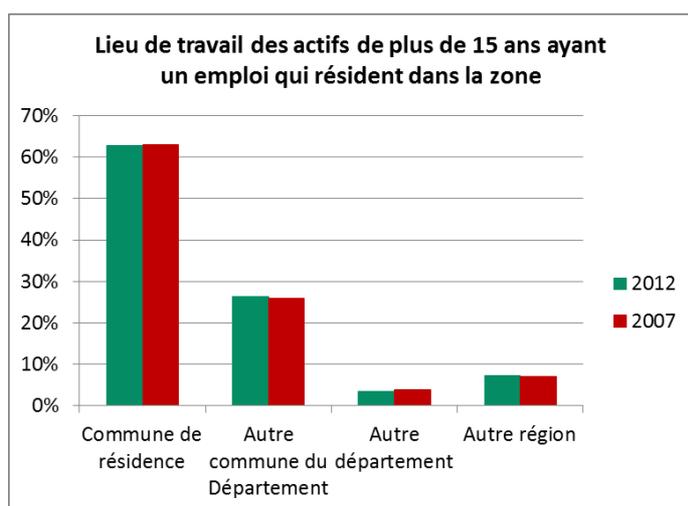
- attractivité économique de la commune de Saint-Martin-de-Crau en forte progression dont l'indice devient supérieur à 100 par rapport à 2007 ;
- attractivité économique aussi pour Arles et Tarascon mais en stagnation relative ;
- vocation résidentielle affirmée pour les communes de Boulbon et Saint-Pierre-de-Mézoargues dont l'indice de concentration de l'emploi est largement inférieur à 100.

Indicateur de concentration de l'emploi	2012	2007
Arles	107,2	108,3
Boulbon	59,2	66,6
Saint-Martin-de-Crau	102,6	91,9
Saintes-Maries-de-la-Mer	114,2	117,1
Saint-Pierre-de-Mézoargues	70,6	49,9
Tarascon	115,6	115,5

¹ L'indicateur de concentration de l'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Total ACCM	106,8	105,6
CA Rhône Alpilles Durance	71,5	71,7
CC vallée des Alpilles	87,6	88,9
Bouches du Rhône	103,8	103,4

Mais cette progression du nombre d'emplois n'a pas réellement bénéficié à l'ensemble de la population de l'agglomération de par la progression constatée du taux de chômage (16,8% en 2012, 15,9% en 2010, 12,8% en 2009) et de la précarité sociale sur le secteur.



Autre information liée au fait que majoritairement les personnes qui travaillent sur le secteur de l'agglomération y résident aussi : 63% des actifs travaillent dans leur commune de résidence. Cependant plus de 13.000 actifs locaux (37%) travaillent en dehors de l'agglomération et pour l'essentiel sur le reste du département des Bouches du Rhône.

On note 3 pôles d'emplois identifiés : Arles (20 500 emplois soit deux tiers du nombre total d'emplois de ACCM), Tarascon (4 900 emplois) et Saint-Martin de Crau (4 440 emplois).

5.2 - Une volonté de dynamiser le territoire sur le plan économique

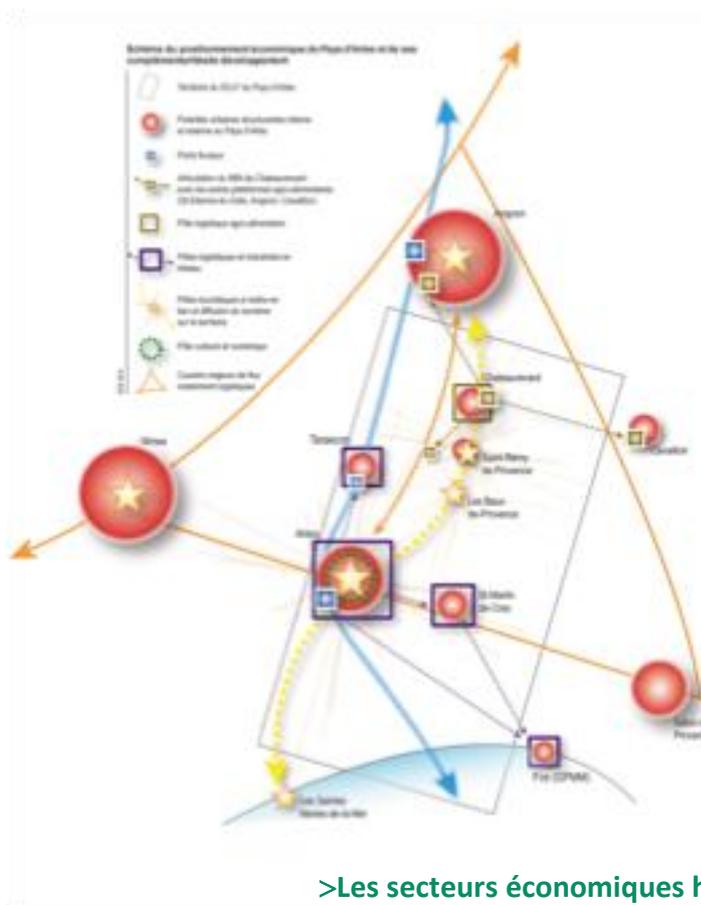
Selon le document d'orientations du SCOT du Pays d'Arles, l'objectif du projet économique vise « à créer de l'emploi pour les habitants, à développer et renforcer les activités économiques propres au Pays d'Arles en valorisant sa notoriété, son attractivité et son accessibilité ».

La Communauté d'Agglomération Arles Crau Camargue Montagnette souhaite donc pour les prochaines années une relance des conditions du dynamisme démographique et économique de son territoire au travers d'une action volontariste. L'emploi est en effet une condition essentielle au maintien et à l'accueil d'une population diversifiée, et notamment de jeunes actifs et de cadres qui peuvent avoir tendance à quitter le territoire.

En terme économique, cela signifie de soutenir l'économie présente (soit toutes les activités liées aux résidents et au tourisme) mais aussi d'encourager et de créer les conditions de la création de nouveaux emplois dans les secteurs de l'économie industrielle traditionnelle et des nouvelles technologies.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Arles et en particulier de la communauté d'agglomération

Arles- Crau - Camargue – Montagnette identifie ainsi trois axes majeurs de développement économique :



>Le transport multimodal

Le positionnement géographique exceptionnel du territoire à l’embouchure du Rhône et à la croisée de l’axe méditerranéen (A54), de l’axe Paris-Lyon-Marseille (A7) et de l’axe Lyon – Montpellier-Barcelone (A9), conjugué à l’essor du trafic fluvial et à la proximité du Grand Port Maritime de Marseille, offrent l’opportunité au Pays d’Arles de se positionner comme un territoire majeur en matière de transport modal.

Sur la Communauté d’Agglomération Arles Crau Camargue Montagnette, la future offre économique (production, commercialisation, logistique) se structurera logiquement autour des pôles d’échanges multimodaux que constituent le port fluvial d’Arles, la plateforme logistique de Saint-Martin-de-Crau et Tarascon à l’articulation avec la Vallée du Rhône et le Languedoc-Roussillon.

>Les secteurs économiques historiques

- Soutien aux activités de proximité : tissu de PME – TPE des secteurs de l’artisanat, des services, du bâtiment.... ;
- Développement de la filière logistique sur les secteurs stratégiques ;
- développement d’une offre touristique plurielle, mieux répartie dans le temps et l’espace (valorisation et découverte du territoire, mise en relation des pôles touristiques et des équipements structurants, diversification de l’offre d’hébergement) ;
- Soutien à la restructuration et à la relance de la filière agricole et agroalimentaire ;
- Renforcement du commerce de proximité et diversification de l’offre pour mieux répondre aux besoins des ménages.

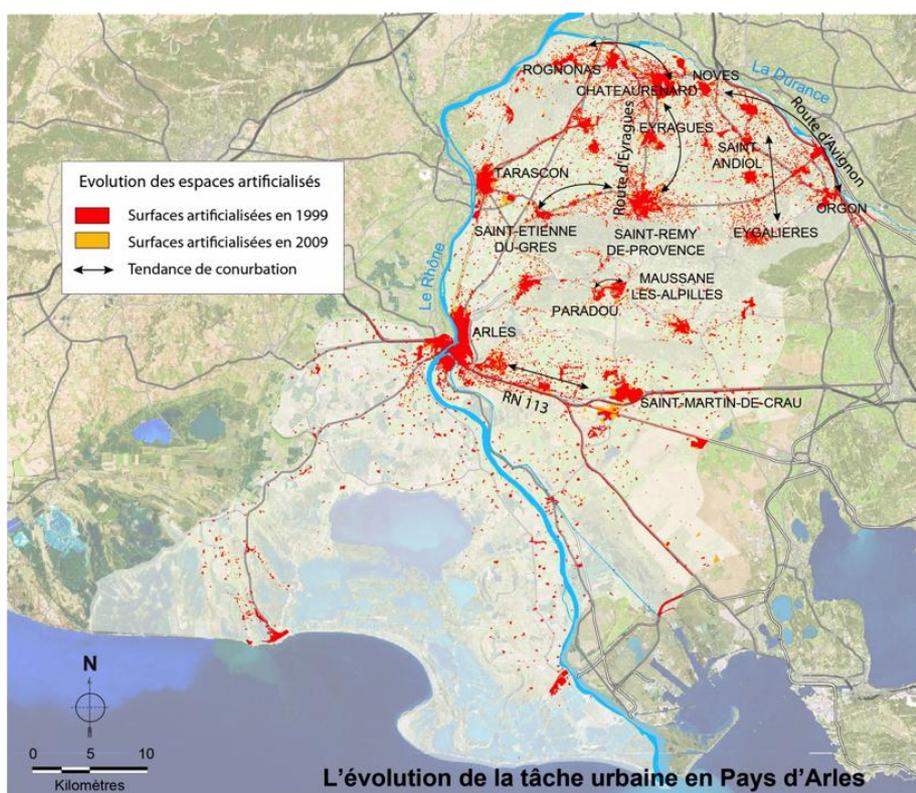
>Les secteurs économiques d’avenir

- Renforcement du développement d’un pôle « culture et patrimoine » et des industries culturelles (soutien à la nouvelle industrie culturelle et numérique sur Arles et aux projets phares comme le Campus Numérique ou Archéomed) ;
- Valorisation du potentiel du Pays d’Arles pour devenir un territoire leader en matière de transition énergétique et écologique.

6 - Dynamique et consommation foncière

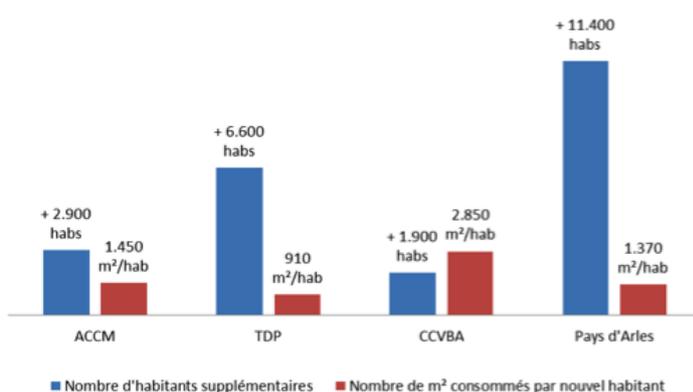
Le rapport diagnostic du SCOT du Pays d'Arles a montré sur le territoire d'ACCM une progression des surfaces artificialisées représentant une consommation de 420 hectares sur 10 ans dont 60% dédiée aux zones industrielles et commerciales et 7% (30 ha) au développement résidentiel.

Les secteurs les plus touchés correspondent pour l'essentiel à l'axe du développement économique et résidentiel Arles (plateau de Crau), Raphèle et Saint-Martin-de-Crau en lien directe avec les infrastructures de transport.



Source : Etude diagnostic du SCOT du Pays d'Arles

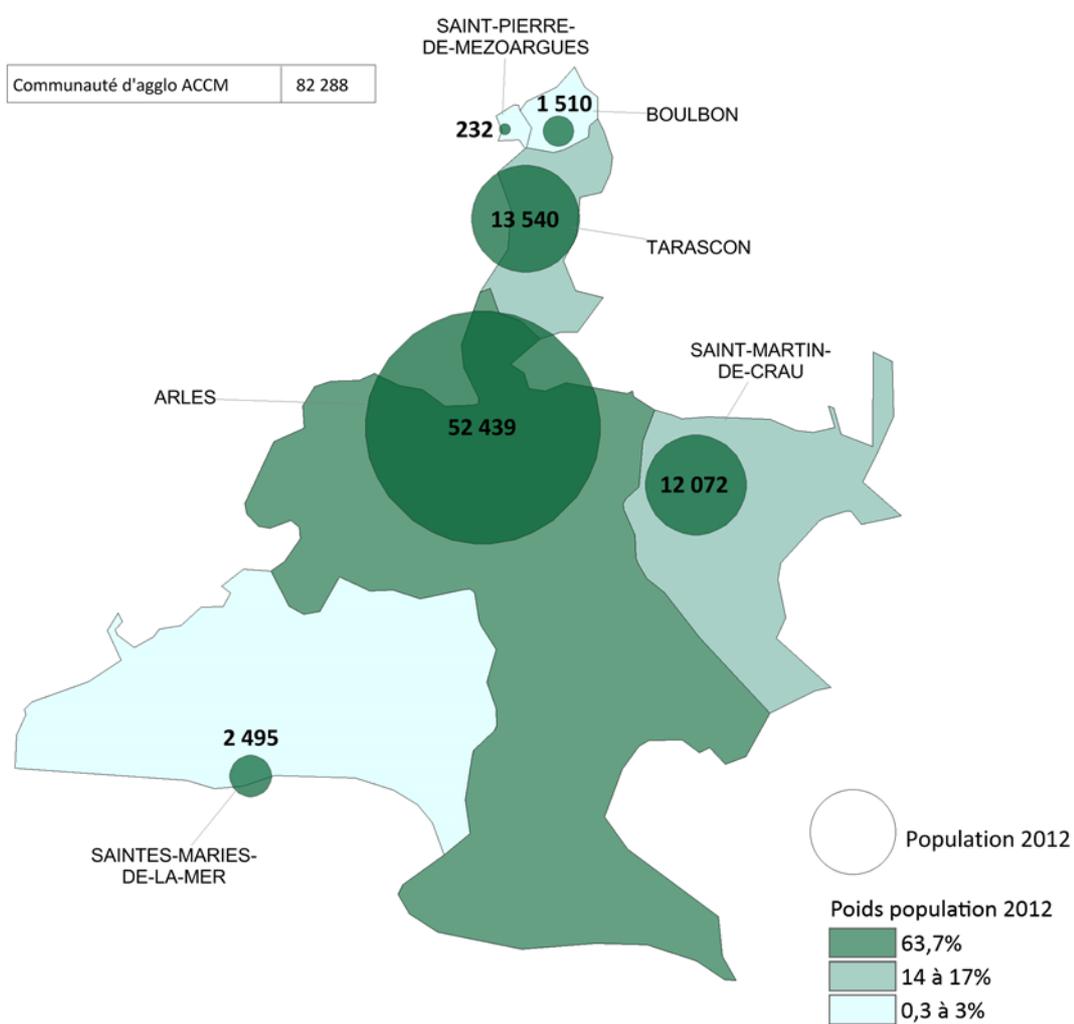
Croissance démographique et consommation foncière par habitant en Pays d'Arles par EPCI entre 1999 et 2009



La consommation foncière représente en moyenne 1.450m² (cumul logements, activités, équipements et infrastructures) consommé par habitant supplémentaire et 67m² de terrain quant on ne prend en compte que son utilisation résidentielle. Ce dernier chiffre, faible en regard de la consommation moyenne d'origine résidentielle de l'ensemble du Pays d'Arles (800m²), s'explique par le fait qu'une large part de la construction s'est effectuée par une densification importante des zones déjà urbanisées.

Communauté d'Agglomération ACCM
Programme Local de l'Habitat

Population 2012

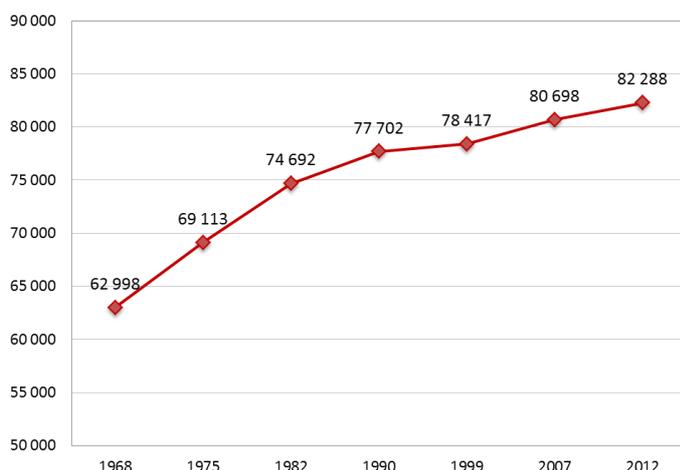


Contexte socio-économique

1 - L'évolution démographique récente d'ACCM

Evolution démographique d'ACCM entre 1968 et 2012

Source : INSEE

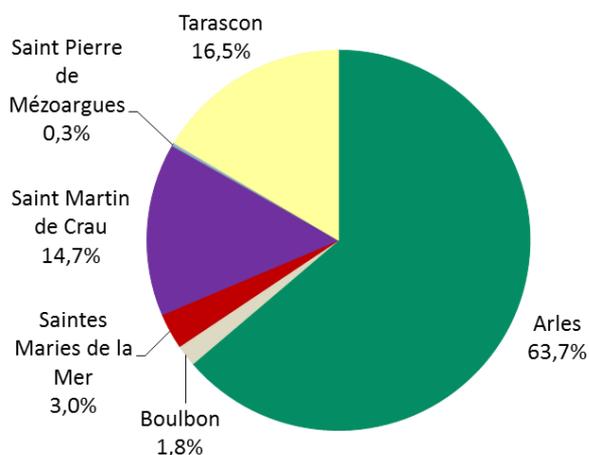


Au 1^{er} janvier 2012 (dernière donnée INSEE disponible), la Communauté d'Agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette comptait 82 288 habitants, soit :

- 4,2% de la population totale des Bouches-du-Rhône ;
- 49,1% de la population totale du Pays d'Arles composé des trois intercommunalités suivantes : Communauté d'Agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette, Communauté d'Agglomération Rhône Alpilles Durance (57 189 habitants) et Communauté de communes Vallée des Baux Alpilles (28 002 habitants).

Répartition par communes de la population d'ACCM en 2012

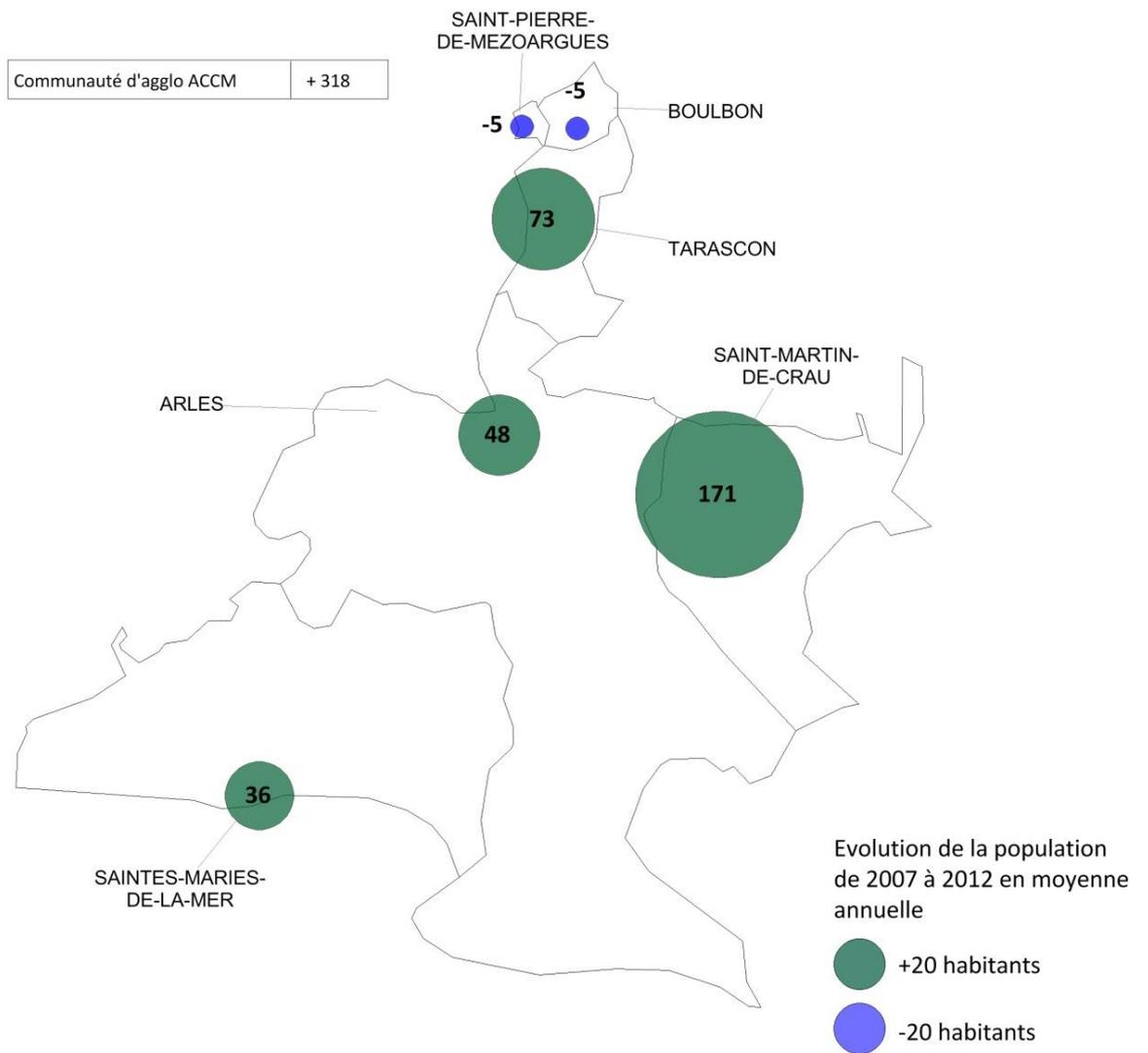
Source : INSEE



Trois des six communes composant ACCM concentrent à elles seules 95% de la population totale de l'Agglomération. Avec plus de 52 400 habitants, Arles représente pratiquement les deux tiers de la population intercommunale.

Communauté d'Agglomération ACCM
Programme Local de l'Habitat

Evolution démographique



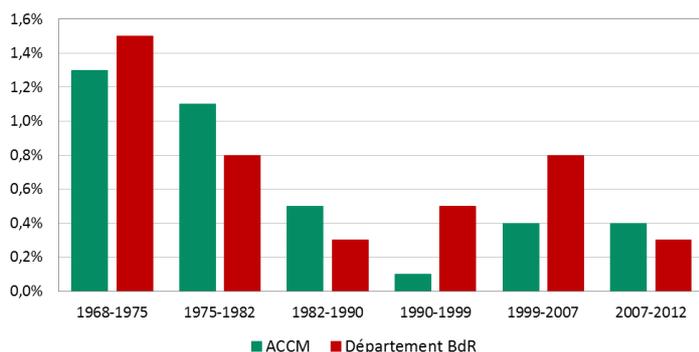
Source : INSEE, 2012

1.1 - Une croissance démographique régulière depuis le début des années 2000

La Communauté d'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette enregistre une croissance démographique stabilisée à 0,4% en moyenne annuelle depuis 1999, et ce après avoir traversé une période de fort ralentissement démographique du milieu des années 1970 à la fin des années 1990.

Evolution des taux démographiques d'ACCM et du département des Bouches du Rhône entre 1968 et 2011

Source : INSEE



L'évolution démographique d'ACCM sur la longue période 1968 – 2012 suit globalement les mêmes tendances que celles du département des Bouches-du-Rhône ; mais alors que sur la période 2007 -2012, la croissance démographique du département a continué à ralentir (passant de 0,8% à 0,3% en moyenne par an), celle d'ACCM s'est stabilisée à 0,4% en moyenne par an.

	1999-2007	2007-2012
CA ACCM	0,4%	0,4%
Département des Bouches du Rhône	0,8%	0,3%
CU Marseille Provence Métropole	0,7%	0,1%
CA Nîmes Métropole	1,2%	0,8%
CA du Grand Avignon	1,1%	0,0%

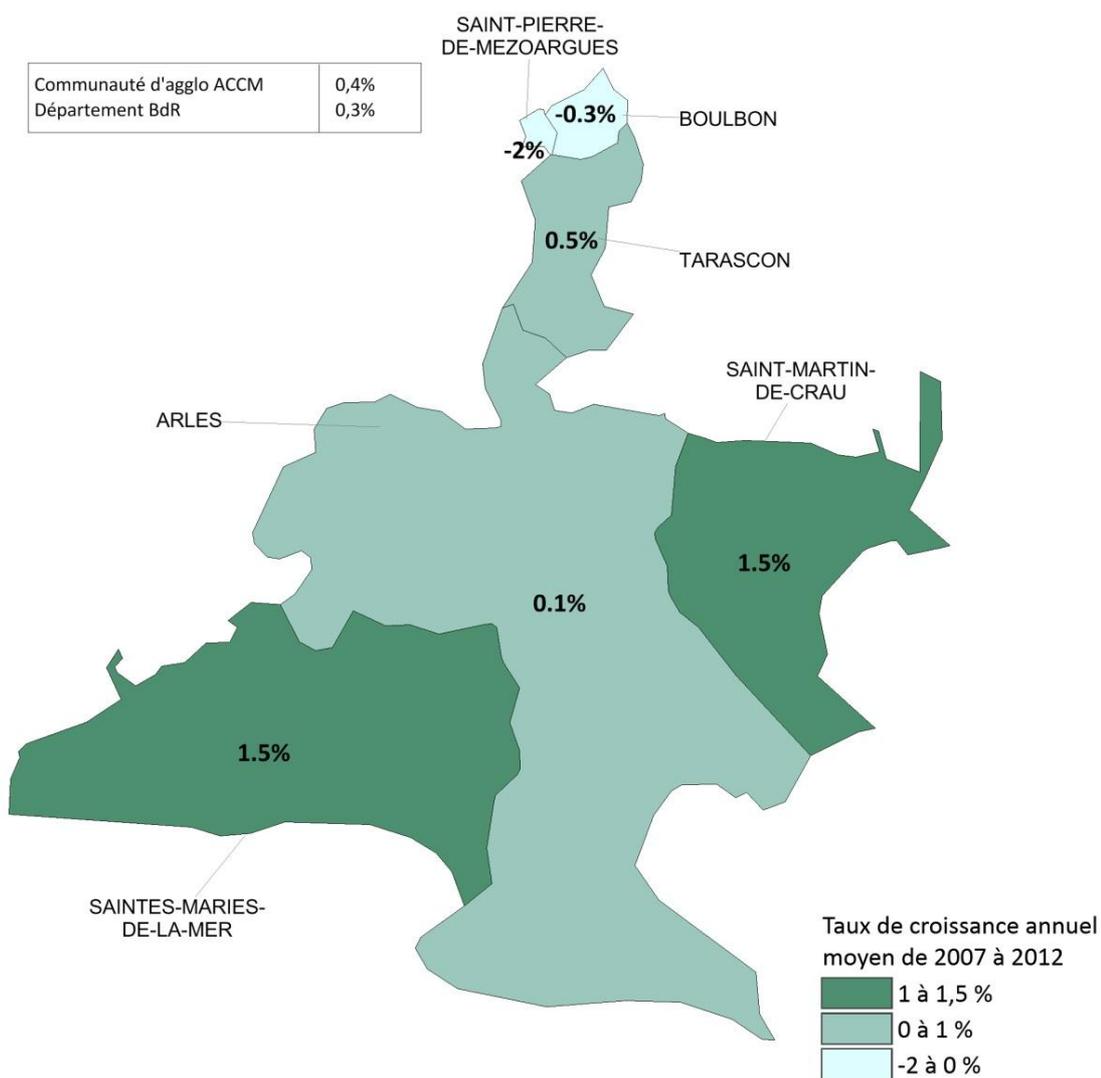
Le taux de croissance démographique enregistré par ACCM sur la période 2007 – 2012 est inférieur à celui de Nîmes Métropole (+0,8% par an), mais nettement supérieur à ceux du Grand Avignon (0% par an) et de Marseille Provence Métropole (0,1%). Ces intercommunalités ont en commun d'avoir enregistré un fort ralentissement de leur croissance au cours des dernières années, lié au recul de leur solde migratoire.

Le taux de croissance démographique enregistré par ACCM sur la période 2007 – 2012 reste par contre nettement inférieur à celui des deux autres intercommunalités composant le Pays d'Arles : +1,2% pour la Communauté d'agglomération Alpilles Durance et +1,1% pour la Communauté de communes Vallée des Baux Alpilles, situées sous l'influence directe du bassin d'emploi de l'agglomération d'Avignon.

ACCM a ainsi gagné près de 320 habitants supplémentaires en moyenne par an entre 2007 et 2012, près de 300 en moyenne par an entre 1999 et 2012.

Communauté d'Agglomération ACCM
Programme Local de l'Habitat

Evolution démographique



Source : INSEE, 2012

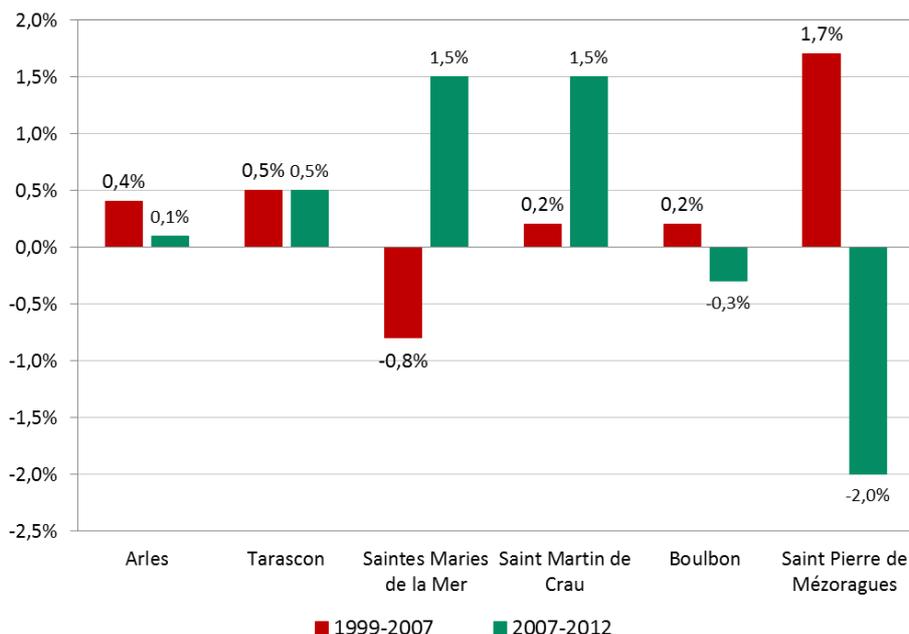
1.2 - Des dynamiques communales contrastées

L'analyse à l'échelle communale des évolutions démographiques sur les périodes 1999-2007 et 2007-2012 montre des différences sensibles entre les communes :

- la commune d'Arles enregistre un net ralentissement de sa croissance démographique ; elle n'a plus gagné qu'une cinquantaine d'habitants en moyenne par an entre 2007 et 2012, contre plus de 210 entre 1999 et 2007.
- la commune de Tarascon se caractérise par une stabilisation de son évolution démographique ; avec un taux de croissance de 0,5% en moyenne par an, elle a gagné 73 habitants en moyenne par an sur la période 2007-2012, contre 64 sur la période précédente 1999-2007.
- les deux communes des Saintes-Maries-de-la-Mer et de Saint-Martin-de-Crau enregistrent quant à elles par une très nette accélération de leur croissance démographique. Avec un taux annuel moyen de +1,5% par an, Saint-Martin-de-Crau a ainsi gagné quelques 170 habitants en moyenne par an entre 2007 et 2012, soit plus de la moitié du gain total de population d'ACCM ; elle renoue avec une croissance démographique rapide, sans comparaison toutefois avec celle enregistrée dans les années 1970-1980 (la commune a en effet gagné 658 habitants supplémentaires en moyenne par an entre 1975 et 1982).
- enfin, les deux plus petites communes du territoire, Boulbon et Saint-Pierre-de-Mézoargues, sont en recul démographique ; elles ont chacune perdu 5 habitants en moyenne par an entre 2007 et 2012.

Evolution démographique récente des communes d'ACCM

Source : INSEE



1.3 - Une croissance portée par le solde naturel, une attractivité résidentielle globalement en recul

La croissance démographique enregistrée par la Communauté d'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette sur la période 2007-2012 est exclusivement portée par le solde naturel ; le solde migratoire -solde apparent des entrées / sorties- est en effet nul.

Deux explications majeures à cette faible attractivité résidentielle et au départ des jeunes actifs et ménages hors du territoire :

- les difficultés économiques du bassin d'emploi d'Arles et le souhait pour les jeunes actifs de se rapprocher de bassins plus dynamiques ; à titre de comparaison, on recense près de 98 000 emplois sur Nîmes Métropole, 86 000 sur le Grand Avignon contre 20 500 sur Arles ;
- la difficulté pour les jeunes ménages et les familles avec enfants à trouver sur le territoire une offre de logement correspondant à leurs attentes (habitat pavillonnaire) et à leurs possibilités financières (niveau élevé des valeurs foncières et immobilières).

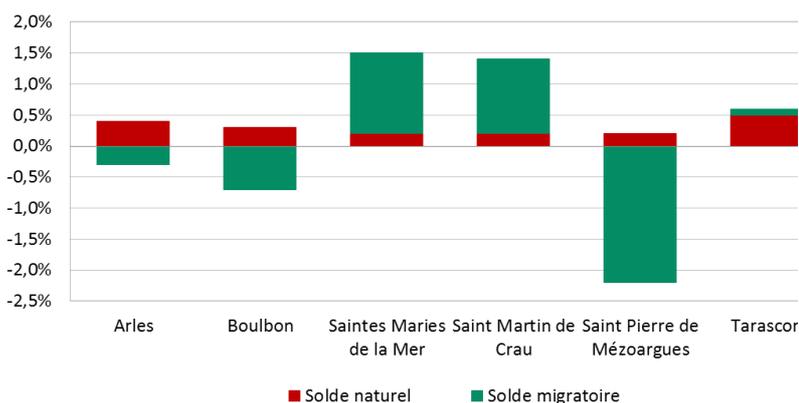
Ces départs ont une incidence directe sur la structure de la population (vieillesse, augmentation de la part des personnes seules, paupérisation).

Cette approche globale masque toutefois certaines disparités communales :

- un solde migratoire apparent déficitaire sur les deux plus petites communes du territoire – Boulbon et Saint-Pierre-de-Mézoargues – mais également sur la ville d'Arles ; celle-ci perd des habitants notamment au profit des territoires situés plus à l'Ouest (secteurs de Nîmes et de Montpellier) et ce malgré une progression du nombre d'emplois (313 emplois supplémentaires recensés entre 2007 et 2012).
- un solde migratoire apparent très nettement excédentaire sur les communes des Saintes-Maries-de-la-Mer et de Saint-Martin-de-Crau ; sur cette commune, la création d'un nombre important d'emplois (640 emplois supplémentaires recensés entre 2007 et 2012, soit les deux-tiers des emplois créés sur le territoire d'ACCM entre ces deux dates) et la livraison de programmes de logements neufs (quartier des Ferrades) ont eu un effet d'appel important.
- enfin, un solde migratoire pratiquement équilibré sur Tarascon (0,1% en moyenne annuelle) et ce malgré un net recul de l'emploi (plus de 250 emplois perdus entre 2007 et 2012).

entre 2007 et 2012

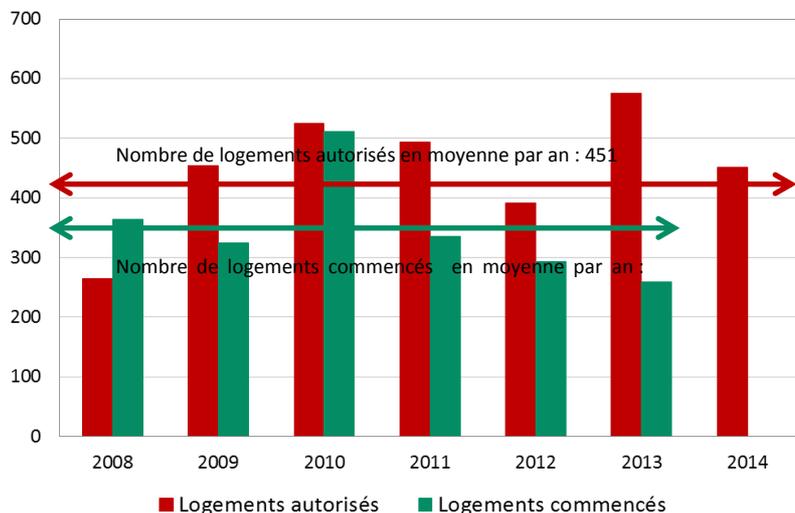
Source : INSEE



4.4 - Une croissance démographique qui va de pair avec une construction neuve dynamique

Evolution de la construction neuve sur le territoire d'ACCM entre 2008 et 2014

Source : SITADEL 2



Entre 2008 et 2014, quelques 3 157 logements ont été autorisés (hors résidences correspondant à des logements spécifiques), soit 451 logements neufs en moyenne par an. 2 089 logements ont par ailleurs été commencés entre 2008 et 2013, soit 348 logements en moyenne par an.

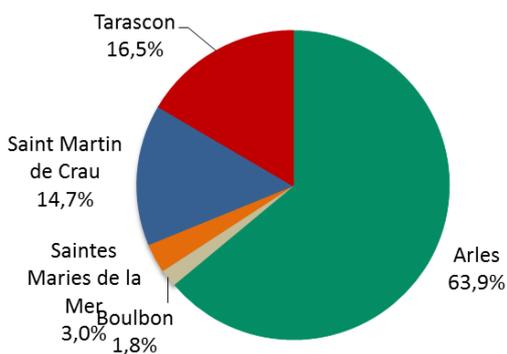
La comparaison du poids démographique et de la dynamique de construction neuve de chacune des communes composant la Communauté d'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette (hors Saint-Pierre-de-Mézoargues dont les données relatives à la construction neuve ne sont pas renseignées) montre :

- une moindre construction neuve sur la ville centre d'Arles qui concentre près de 64% de la population du territoire mais sur laquelle ne sont localisés que 54% des logements neufs autorisés entre 2008 et 2014 ;
- à l'inverse, une construction neuve importante sur la commune de Saint-Martin-de-Crau, qui ne représente que 15% de la population du territoire mais sur laquelle sont localisés plus du quart des logements neufs autorisés entre 2008 et 2014.

Cela constitue un élément de rééquilibrage du territoire de l'EPCI laissant une place moins prédominante à la ville centre d'Arles.

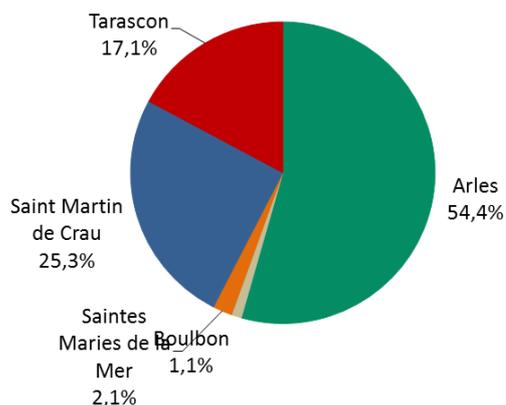
Poids démographique chaque commune en 2012

Source : INSEE 2012



Poids de chaque commune en terme de construction neuve 2008-2014

Source : SITADEL

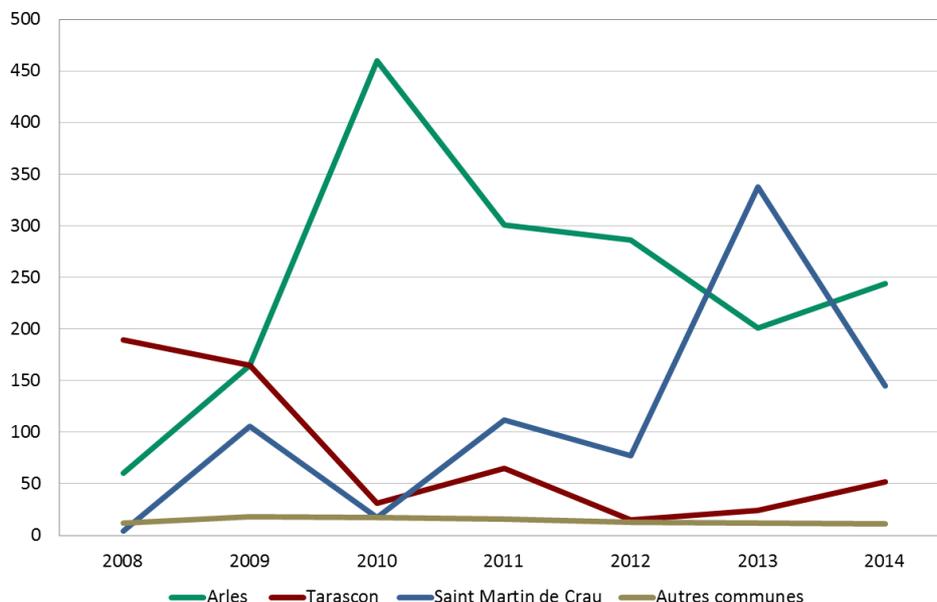


La répartition spatiale de la construction neuve au cours des dernières années confirme :

- la forte progression de la construction neuve sur la commune de Saint-Martin-de-Crau : le nombre de logements neufs autorisés est en effet passé de 42 en moyenne par an sur la période 2008-2010 à 168 sur la période 2011-2014 ; 35% des logements autorisés sur le territoire d'ACCM au cours des 4 dernières années sont localisés sur cette commune. Ceci est en lien direct avec l'essor économique de la commune avec l'important développement de ces dernières années sur le volet logistique ;
- le quasi-effondrement de la construction neuve sur la commune de Tarascon, conséquence notamment du classement en zone inondable de la quasi-totalité de la zone urbaine ; le nombre de logements neufs autorisés est ainsi passé de 128 logements en moyenne par an entre 2008 et 2010 à 39 seulement entre 2011 et 2014 ; 8% seulement des logements neufs autorisés sur le territoire d'ACCM au cours des 4 dernières années sont localisés sur Tarascon ;
- le maintien de la production sur la commune d'Arles avec 258 logements neufs autorisés sur la période 2011-2014 contre 228 sur la période 2008-2010 (pic de plus de 450 logements autorisés en 2010), soit 54% environ de la production neuve du territoire.

Evolution de la construction neuve entre 2008 et 2014 sur les communes d'ACCM en nombre de logements autorisés

Source : SITADEL 2



Les données les plus récentes confirment le rééquilibrage spatial de la production : sur les 343 logements commencés durant l'année 2014 (données à date de prise en compte, SITADEL 2), 222 soit 65% sont localisés sur la ville d'Arles, 105 soit 31% sur la commune de Saint-Martin et 16 seulement soit à peine 5% sur la commune de Tarascon.

2 - Les évolutions des caractéristiques de la population d'ACCM

2.1 - Une population vieillissante

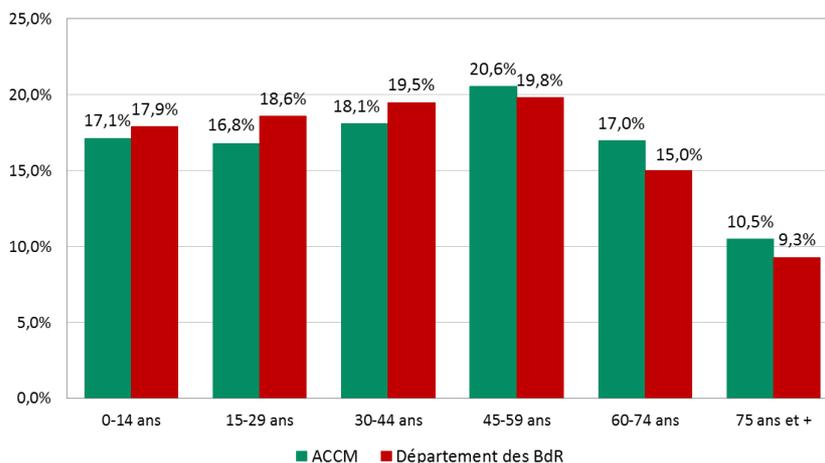
> Une population globalement âgée

La population de la Communauté d'agglomération Arles-Crau-Camargue Montagnette est nettement plus âgée que la population départementale dans son ensemble et que la population des grandes intercommunalités les plus proches :

- son Indice de Jeunesse² n'est que de 0,84 (soit 84 jeunes de moins de 20 ans pour 100 habitants de plus de 60 ans) contre 1,0 sur le département des Bouches-du-Rhône, mais également Nîmes Métropole, Grand Avignon et Marseille Provence Métropole ;
- la comparaison de la structure par âge de la population d'ACCM et de celle du Département des Bouches-du-Rhône met en évidence une nette surreprésentation des catégories les plus âgées (27,5% de 60 ans ou plus contre 24,3% en moyenne sur le département) et une sous-représentation des jeunes actifs (35% à peine de 15-44 ans, contre 38,1% en moyenne sur le département).

Comparaison de la structure par âge de la population d'ACCM et de la population des Bouches du Rhône

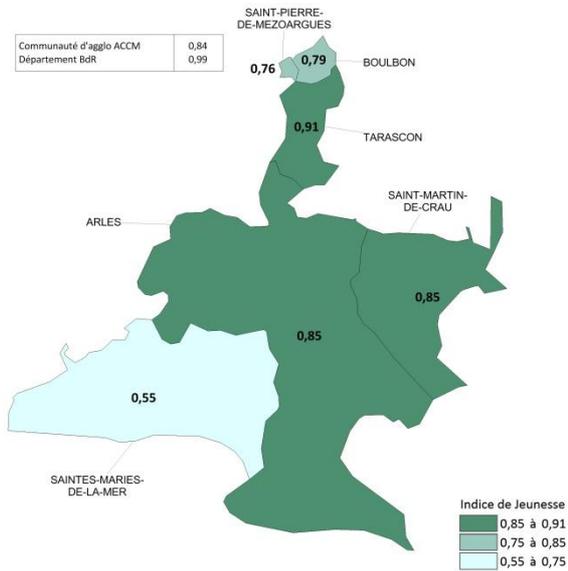
Source : INSEE



² Rapport entre le nombre de personnes de moins de 20 ans et celles de plus de 60 ans.

Communauté d'Agglomération ACCM
Programme Local de l'Habitat

Structure de la population

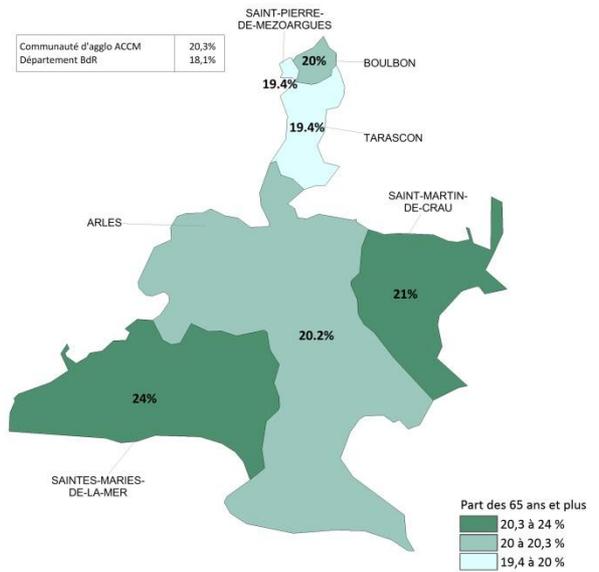


Source : INSEE, 2012



n ACCM
Programme Local de l'Habitat

Structure de la population



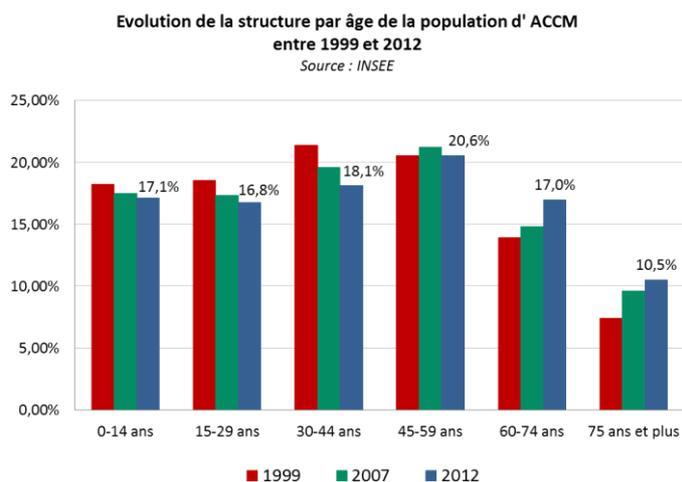
Source : INSEE, 2012



La commune des Saintes-Maries-de-la-Mer se distingue par le profil nettement âgé de sa population :

- un Indice de Jeunesse de 0,55 (soit pratiquement deux fois plus d'habitants âgés de 60 ans ou plus que de jeunes de moins de 20 ans) ;
- plus d'un tiers de la population âgée de 60 ans ou plus et pratiquement un quart de 65 ans et plus.

>Un vieillissement accéléré de la population au cours des dernières années



La période 1999-2012 a été marquée par un vieillissement accéléré de la population, conséquence d'un moindre renouvellement des générations et du départ des jeunes actifs et des couples avec enfants (voir ci-avant).

La part de la population âgée de 60 ans ou plus a ainsi augmenté de 35% sur 13 ans (passant de 21,3 à 27,5% de la population totale) tandis que dans le même temps, la part des 30-44 ans, correspondant notamment aux jeunes ménages actifs, a diminué de 11% (passant de 21,4 à 18,1% de la population totale).

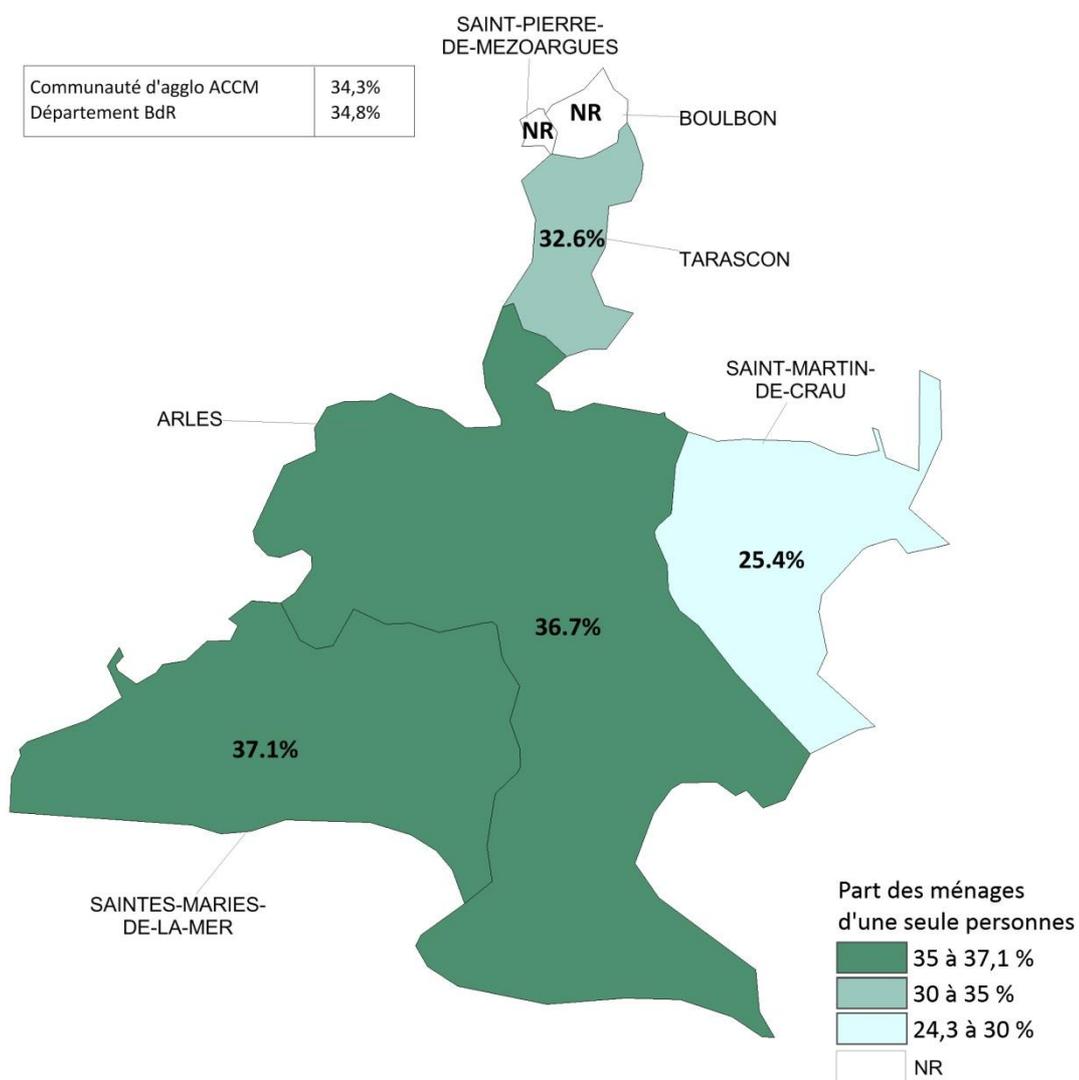
Ce phénomène de vieillissement est largement porté par les générations importantes des baby-boomers, nés entre 1950 et 1965, aujourd'hui âgés de 50 à 65 ans ; à l'horizon 2020 et pendant toute la durée du PLH, cette catégorie va progressivement se renforcer et alimenter, par glissement, la catégorie des plus de 60 ans (pour tous ceux nés avant 1960).

Qu'elles que soient les politiques qui pourront être mises en œuvre pour attirer et maintenir sur le territoire les jeunes actifs et les couples avec enfants (relance économique et développement d'une offre de logements attractifs), le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans et de plus de 75 ans va continuer à augmenter dans les prochaines années, du simple fait du glissement des générations et de l'allongement de la durée de la vie. L'offre actuelle en logements présente certains manques notamment sur le plan de l'accessibilité dans le parc de construction ancien en particulier. De même, le vieillissement des occupants de l'habitat individuel induit des besoins croissants en logements collectifs situés à proximité des services du quotidien.

Il s'agit d'anticiper ce phénomène, par le développement d'une offre de logements et d'hébergement adaptée (adaptation des logements privés et publics à la perte d'autonomie dans le cadre d'une politique de maintien à domicile, création de structures d'hébergement spécifiques ou de solutions alternatives de type habitat intergénérationnel).

Communauté d'Agglomération ACCM
Programme Local de l'Habitat

Structure des ménages



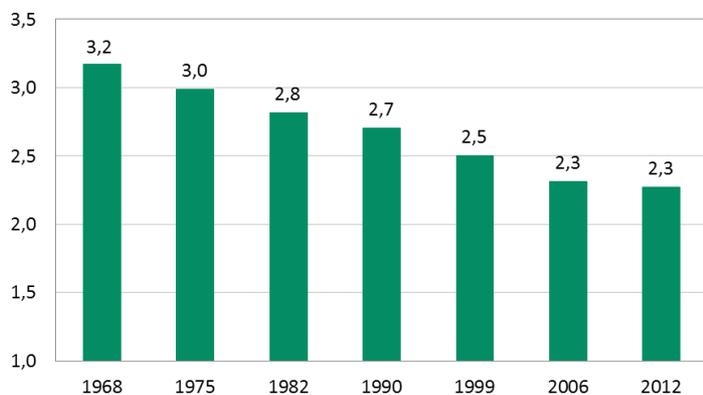
Source : INSEE, 2012

2.2 - Une structure des ménages en mutation

>Une diminution continue de la taille moyenne des ménages

Evolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale entre 1968 et 2012

Source : INSEE



La taille moyenne des ménages de la Communauté d'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette diminue depuis maintenant plusieurs décennies.

Supérieur à 3 personnes en 1968, le nombre de personnes par résidence principale n'a cessé de décroître depuis 40 ans, pour ne plus être que de 2,3 en 2012.

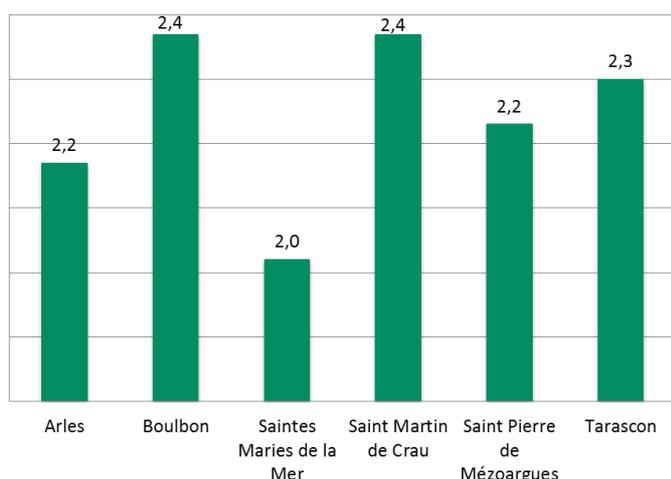
Entre 1990 et 2012, le nombre de résidences principales a ainsi augmenté de 26% alors que dans le même temps la population n'augmentait que de 3,5%.

En 2012, 34% des ménages de l'agglomération étaient composés d'une seule personne, 68% d'une ou de deux personnes.

Cette diminution de la taille des ménages résulte pour l'essentiel de l'allongement de la durée de vie et de l'évolution des modes de vie (mise en couple et naissances plus tardives, augmentation du nombre de séparations); elle est dans le cas présent aggravée par la forte proportion de personnes âgées (en référence à la moyenne départementale). Elle requiert de produire, à croissance démographique égale, un nombre plus important de logements et entraîne, mécaniquement, un décalage entre la taille des ménages et la taille des logements existants.

Taille moyenne des ménages sur les communes d'ACCM en 2011

Source : INSEE



La taille moyenne des ménages reflète globalement la typologie des communes. Elle est dans la moyenne ou légèrement supérieure à celle-ci sur les communes à profil familial (Saint-Martin-de-Crau, Boulbon ou Tarascon); à l'inverse, elle est très faible (2 personnes en moyenne par ménage) sur la commune des Saintes-Maries-de-la-Mer, caractérisée par un fort pourcentage de personnes âgées.

>Le recul du modèle « couple avec enfants »

Dans le détail, la diminution du nombre moyen de personnes par ménage reflète une évolution sensible de la structure des ménages, que les politiques de l'habitat à venir devront également prendre en compte.

Alors que le nombre total des ménages de l'agglomération a progressé de 7,4 % entre 2007 et 2012, l'analyse par catégorie de ménages montre d'importantes disparités, avec notamment :

- une augmentation sensible du nombre de ménages composés de personnes seules (+ 1 079) et de couples sans enfants (+ 837) ; cette augmentation reflète pour une large part le vieillissement de la population en place et questionne sur le développement d'une offre de logement adaptée à ce profil de ménages (logements de plus petites tailles, adaptés le cas échéant à la perte d'autonomie) ;
- une augmentation nettement plus importante du nombre de familles monoparentales (+16,2%, soit quelques 530 familles supplémentaires) qui pose la question de l'accueil de ces ménages généralement plus fragiles, en particulier dans le parc social ;
- une diminution du nombre de couples avec enfants (121 ménages en moins) à mettre en relation avec la difficulté pour un certain nombre de jeunes ménages à trouver sur le territoire une offre de logements correspondant à leurs attentes (maison individuelle) et à leur capacité de financement.

> Evolution de la composition des ménages entre 2007 et 2012

	2007	2012	Taux d'évolut°	Analyse
Personnes seules	11 348	12 427	9,51%	+
Couples sans enfants	9 076	9 913	9,22%	+
Couples avec enfants	9 236	9 197	-0,42%	-
Familles monoparentales	3 291	3 823	16,17%	++
Nombre total de ménages	33 777	36 275	7,40%	+

Source : INSEE

3 - Le profil socio-économique de la population d'ACCM

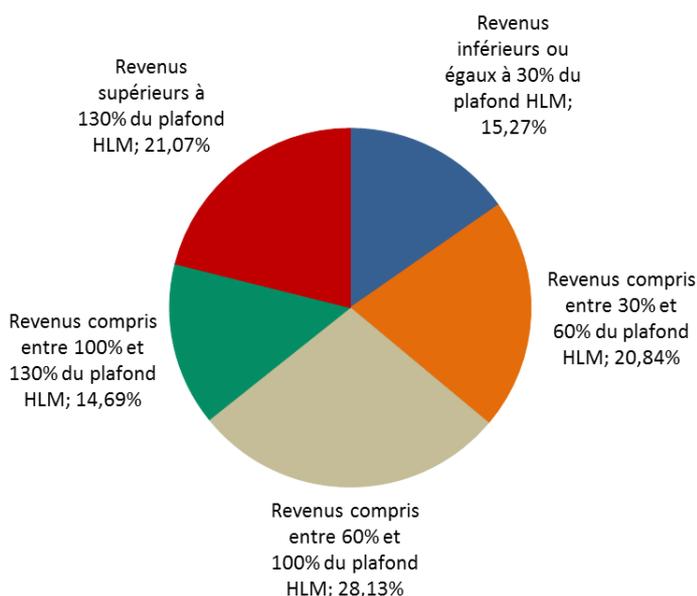
3.1 - Un niveau de revenus nettement inférieur à la moyenne départementale

Tous les indicateurs témoignent de la fragilité socio-économique de la Communauté d'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette :

- 55,6% seulement des ménages du territoire sont imposés sur le revenu contre 62,8% en moyenne sur le département des Bouches-du-Rhône ;
- le revenu médian par unité de consommation s'établit à 17 384 € par an, soit environ 1 450 € par mois, de 12% inférieur au revenu médian du département des Bouches-du-Rhône (19 425 € par an soit environ 1 620 € par mois) ;
- le taux de pauvreté global de la population (toutes catégories confondues) est de 21,9%, contre 18,1% sur l'ensemble du département des Bouches-du-Rhône ; il atteint près de 35% pour les seuls locataires, contre 31% en moyenne départementale ;
- 4 767 foyers étaient allocataires de minima sociaux (Revenu de Solidarité Active, Allocation Adulte Handicapé) au 1^{er} janvier 2013, soit environ 13% du nombre total des ménages du territoire ; deux tiers d'entre eux n'avaient pour tout revenu que les prestations CAF ;
- 24 230 ménages (tous statuts confondus) disposent de revenus inférieurs aux plafonds HLM, soit 64% du nombre total des ménages du territoire ; parmi eux, 13 620 ménages, soit 36% du nombre total des ménages, disposent de revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM, leur ouvrant droit au logement dit très social (PLAi).

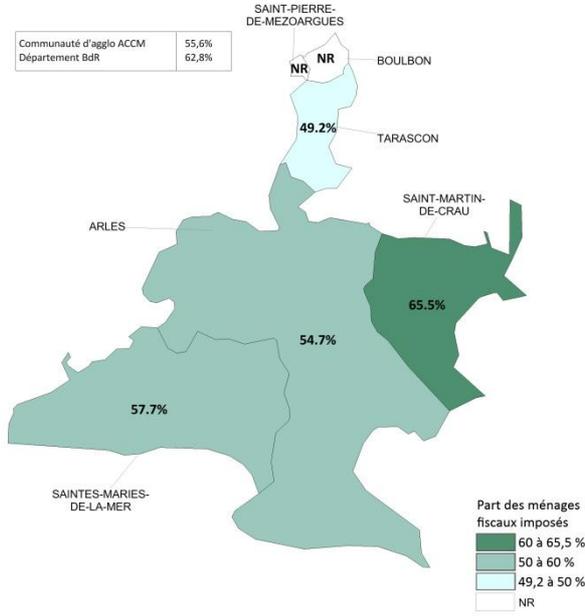
Répartition des ménages de la Communauté d'Agglomération ACCM selon les plafonds HLM

Source : FILOCOM 2013



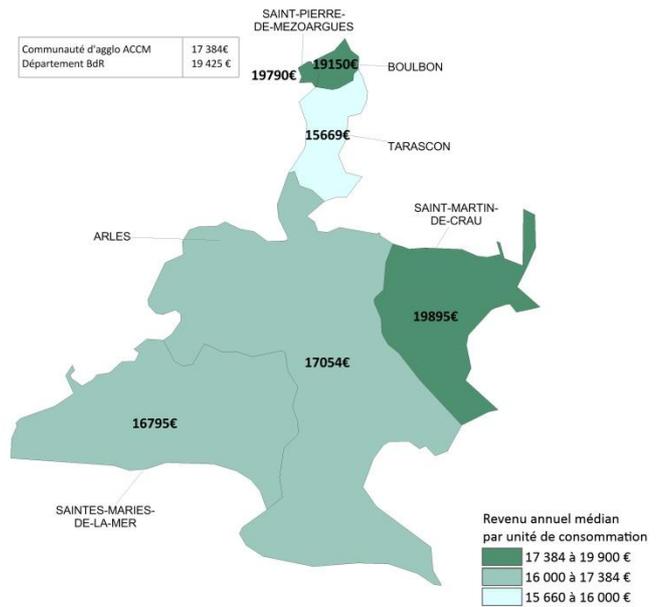
Communauté d'Agglomération ACCM
Programme Local de l'Habitat

Revenus des ménages



Communauté d'Agglomération ACCM
Programme Local de l'Habitat

Revenus des ménages



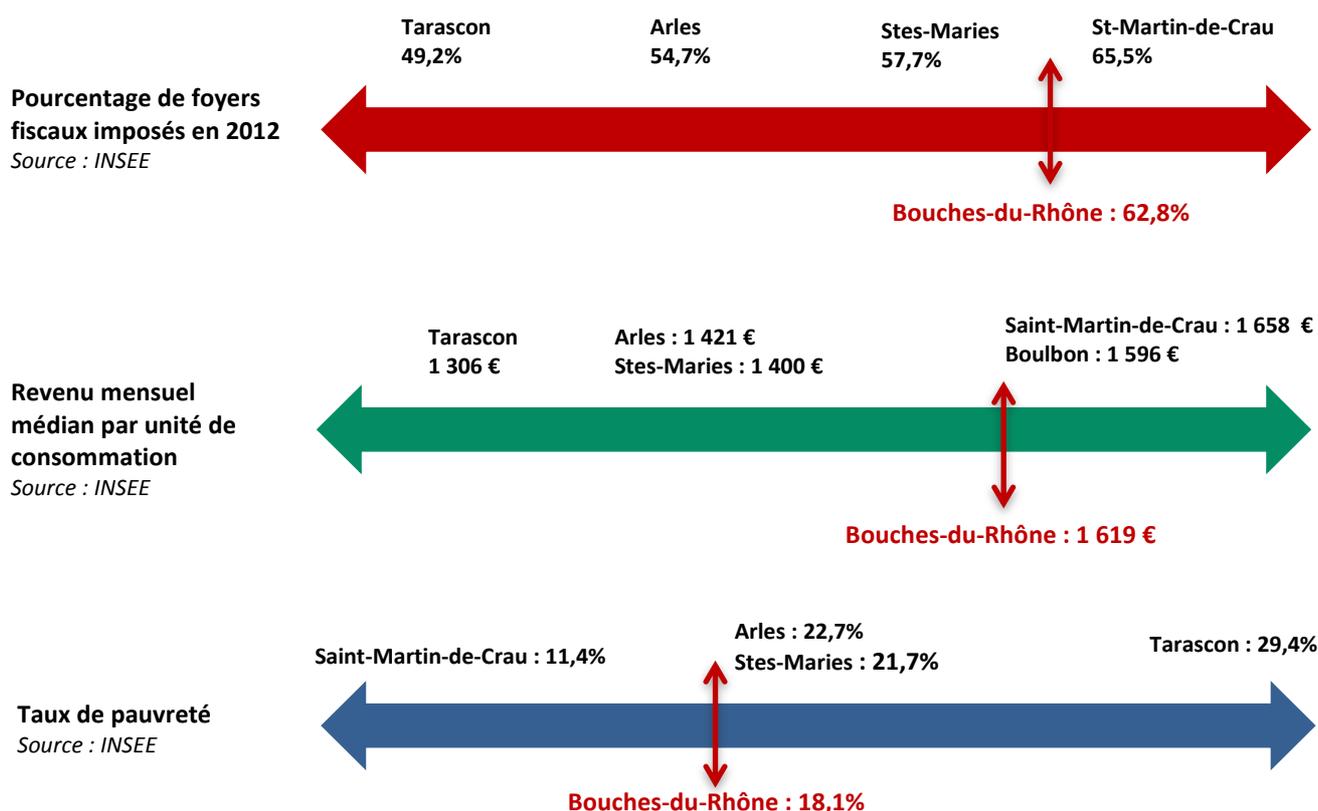
Source : INSEE, 2012



3.2 - De fortes disparités communales

L'analyse à l'échelle communale des indicateurs socio-économiques montre de fortes disparités avec :

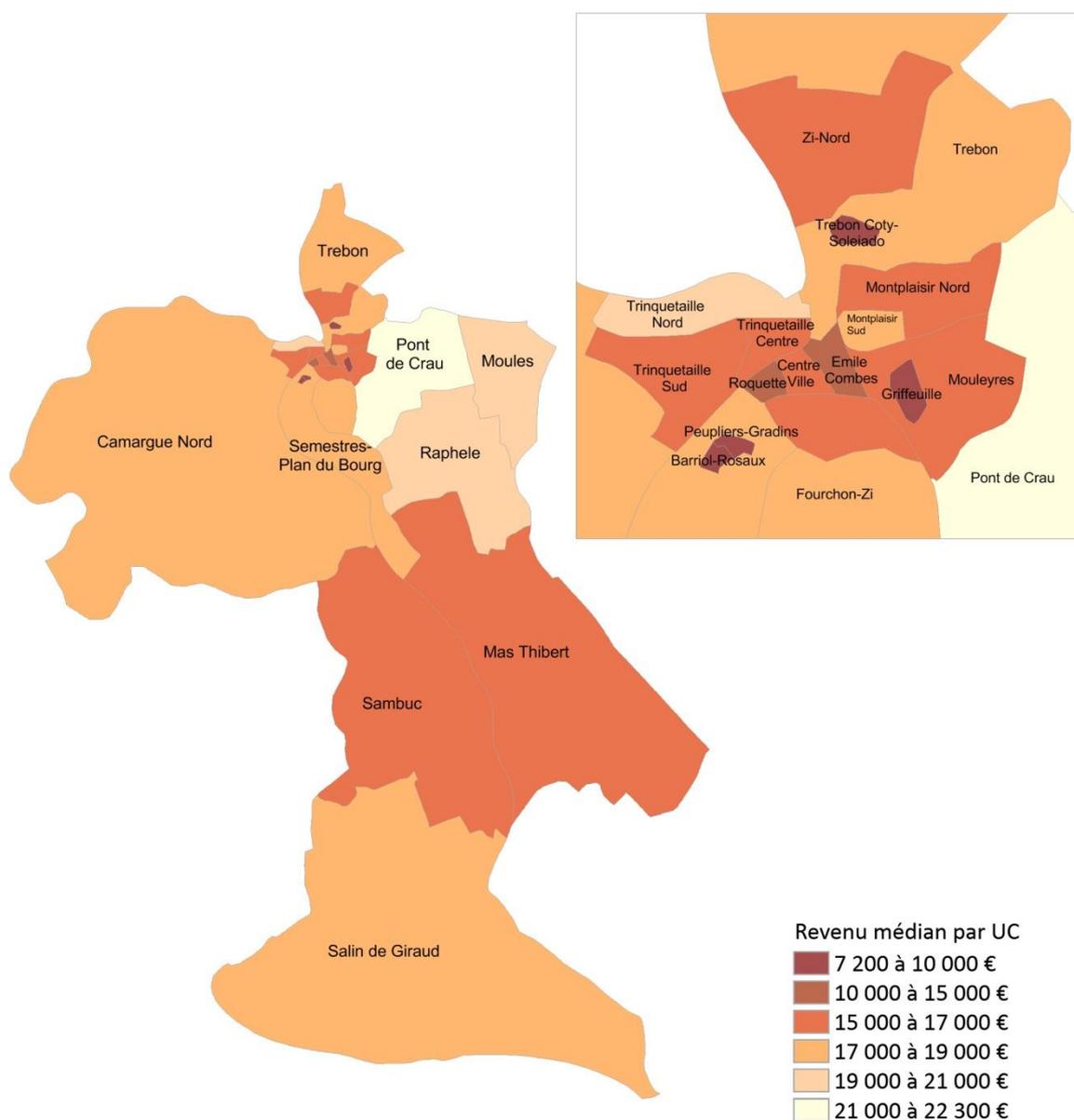
- à une extrémité, Tarascon qui cumule les indicateurs les plus défavorables, avec 49,2% de foyers fiscaux imposés, un revenu annuel médian par unité de consommation de seulement 15 669€ (de 10% inférieur au revenu médian d'ACCM) et un taux de pauvreté de près de 30% (44% pour les ménages locataires) ;
- à l'autre extrémité, Saint-Martin-de-Crau dont l'ensemble des indicateurs sont nettement plus favorables : 65,5% de foyers fiscaux imposés, un revenu annuel médian par unité de consommation de 19 895€ (de 14% supérieur au revenu médian d'ACCM) et un taux de pauvreté de 11,4% (20% pour les ménages locataires) ;
- en situation intermédiaire, Arles et Les Saintes-Maries-de-la-Mer, qui restent toutefois en dessous des moyennes départementales concernant le pourcentage de foyers fiscaux imposés et le revenu annuel médian par unité de consommation et légèrement au-dessus de la moyenne départementale concernant le pourcentage de ménages vivant sous le seuil de pauvreté.



Les indicateurs utilisés ne sont pas renseignés sur les communes de Boulbon (hors revenu médian par Unité de Consommation) et de Saint-Pierre-de-Mézoargues.

Communauté d'Agglomération ACCM
Programme Local de l'Habitat

Revenu par IRISur Arles



Source : Insee DGFIP

3.3 - De fortes disparités inter-quartiers

>Une concentration des populations à bas revenus sur un certain nombre de quartiers bien identifiés

Le revenu médian par unité de consommation au niveau infra-communal (IRIS de l'INSEE) permet une première identification des quartiers les plus paupérisés d'Arles et de Tarascon, seules communes où ce niveau de données est disponible ; il s'agit pour l'essentiel de quartiers concentrant un parc locatif social important :

- sur Arles, IRIS de Trébon-Coty-Soleiado, Barriol-Rosaux, Peupliers-Gradins et Griffeuille où le revenu annuel médian par unité de consommation ne dépasse pas 10 000 €, et à un niveau légèrement supérieur, IRIS Roquette et Emile Combes (revenu annuel médian par unité de consommation compris entre 10 000 et 15 000 €) ;
- sur Tarascon, IRIS centre-ville Nord où le revenu annuel médian par unité de consommation est de l'ordre de 9 000 € seulement.

>Correspondant aux nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville

La Loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine comporte un volet relatif à la réforme de la géographie prioritaire de la politique de la ville. Au cours des années, se sont accumulés les zonages qui ont eu pour conséquence une augmentation très importante des territoires concernés (Zones Urbaines Sensibles (ZUS), Zones de Redynamisation Urbaine (ZRU), Quartiers en Contrats Urbains de Cohésion Sociale (CUCS), quartiers en rénovation urbaine) et une perte de lisibilité et d'efficacité des dispositifs.

L'objectif de la Loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine est de simplifier la géographie actuelle en créant un périmètre unique, le quartier prioritaire de la politique de la ville et en la recentrant sur les territoires les plus en difficulté. La délimitation de ces nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville est basée sur un seul critère, celui du revenu. La concentration de population à bas revenus a en effet été retenue comme critère unique car il synthétise à lui seul les différentes formes de difficultés sociales ; il est en effet très fortement lié aux autres indicateurs sociaux généralement mobilisés pour décrire les territoires : part de jeunes, taux de chômage, niveau de formation, proportion de logements sociaux...

Sont identifiés comme populations à bas revenus les populations ayant des revenus inférieurs à 60% du revenu fiscal médian de référence nationale (18 750 € annuels), soit 11 250 € annuels ; afin de prendre en compte les spécificités de chaque territoire, le revenu fiscal médian national est pondéré par le revenu fiscal médian de l'agglomération. La méthodologie d'identification des zones qui concentrent les populations à bas revenus repose sur le carroyage c'est à dire sur un découpage du territoire nationale en carreaux de 200 mètres de côté. Ce carroyage est ensuite confronté à la réalité de terrain des quartiers identifiés, en lien avec les acteurs locaux.

Quatre quartiers prioritaires de la politique de la ville sont identifiés sur le territoire de la Communauté d'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette (décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014) :

- 3 sur la commune d'Arles : Griffeuille, Barriol et Le Trébon ;
- 1 sur la commune de Tarascon : Centre historique – Ferrages.

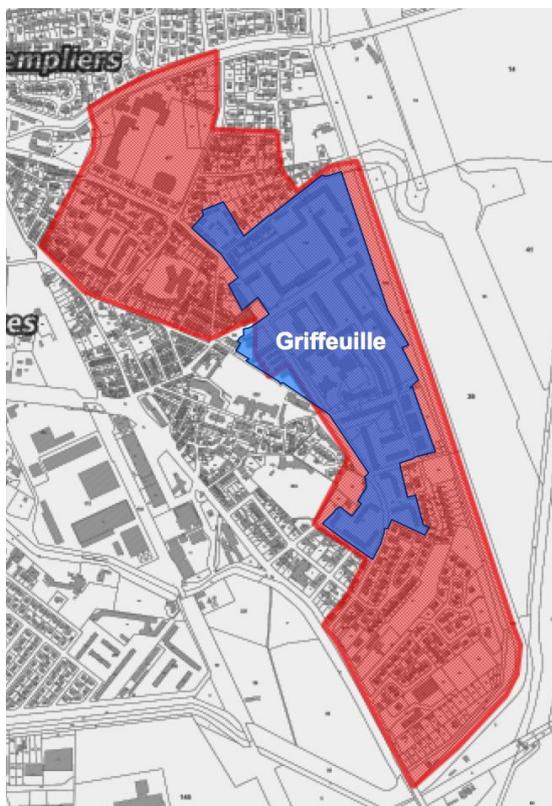
> Les quartiers prioritaires de la politique de la ville d'Arles

	Population 2011	Poids au sein de la population communale	Revenu médian par Unité de Consommation en 2011	Pourcentage de ménages à bas revenus en 2011
QPPV Griffeuille	2 340	4,5%	7 400 €	37,9%
QPPV Barriol	4 370	8,3%	8 200 €	36,3%
QPPV Le Trébon	2 650	5,0%	8 500 €	38,5%
Commune d'Arles	52 510	100,0%	17 054 € (2012)	22,7% (2012)

> Le quartier prioritaire de la politique de la ville Griffeuille QP013010

Le quartier prioritaire de la politique de la ville Griffeuille s'étend sur 16 ha, et correspond à la partie centrale de l'ancienne Zone Urbaine Sensible de 1996, dont la surface totale atteignait 52 ha.

Ont été exclus les secteurs situés aux deux extrémités Nord et Sud de la ZUS, dont l'étude réalisée par l'INSEE en 2010 (« Populations fragilisées à Arles et Tarascon », Rapport d'étude n°29) avait d'ores et déjà montré qu'ils présentaient une moindre fragilité. L'indicateur « taux des ménages à bas revenus dans la population fiscales » (donnée 2011) est ainsi inférieur à 17% sur les secteurs Nord et Sud de l'ancienne ZUS, tandis qu'il est supérieur à 35,7% sur la quasi-totalité de la partie centrale, classée en quartier prioritaire de la politique de la ville.



Le QPV Griffeuille est ainsi largement recentré sur les grands ensembles d'habitat sociaux :

- au Sud, le groupe HLM Genouillade, premier ensemble de logement social construit à Griffeuille entre 1959 et 1961 ; géré par la Phocéenne d'Habitation, il est composé de quelques 170 logements répartis entre 5 immeubles en R+4 ;
- au centre et au Nord, le groupe HLM Griffeuille géré par la Société d'Economie Mixte du Pays d'Arles (SEMPA) ; cet ensemble, composé de plus de 800 logements répartis entre 12 immeubles en R+3, R+4 voire R+8 (« Tour de Griffeuille ») a été construit entre 1964 et 1975 ;
- entre la résidence Genouillade et le groupe HLM Griffeuille, la copropriété « Les Cigales » construite au tout début des années 1970. Intégrés à l'origine au groupe d'habitation HLM de Griffeuille, ces 3 immeubles en R+3 regroupant 77 logements, ont été détachés de l'ensemble et proposés à l'accession ; la résidence a récemment fait l'objet de travaux de résidentialisation (clôture) ;
- la résidence pour personnes âgées Griffeuille d'une capacité de 84 lits, construite au milieu des années 1960 en limite Est du groupe HLM Griffeuille ;
- la Cité Watton-Chabert, construite entre 1962 et 1966 en limite Ouest du quartier et composée de 66 logements en petites maisons mitoyennes gérées par la SEMPA.

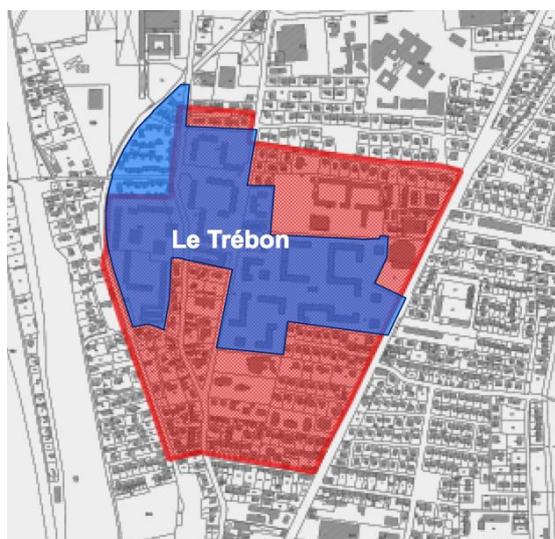
Le QPV Griffeuille inclut également à son extrémité Nord la Cité Eugène Sautet ; cette petite cité composée de 21 pavillons préfabriqués a été construite en 1969 à l'initiative de la SEMPA pour offrir une solution d'hébergement d'urgence et temporaire, dans un contexte de crise du logement encore aiguë au tournant des années 1970.

> Le quartier prioritaire de la politique de la ville Le Trébon QP 013012

Le quartier Le Trébon devient dans les années 1960, la principale zone résidentielle de la ville d'Arles ; dans ce nouveau quartier, la municipalité s'est efforcée de mettre en place une certaine mixité sociale en faisant cohabiter différentes typologies de logements : logements sociaux, petites copropriétés, mais également lotissements individuels. Force est toutefois de constater que les grands ensembles sociaux sont largement concentrés sur le même secteur, entre l'Avenue de Stalingrad et la Rue Marius Allard. C'est d'ailleurs ce secteur qui a été classé en Zone Urbaine Sensible en 1996 puis plus récemment et de façon restreinte, en quartier prioritaire de la politique de la ville.

Le quartier prioritaire de la politique de la ville Le Trébon couvre une superficie de 15 ha, soit deux fois moins que l'ancienne Zone Urbaine Sensible.

Sa délimitation exclut en effet toute la partie Nord Est et Sud de l'ancienne ZUS à dominante pavillonnaire ou d'équipement public (école maternelle Montmajour et école élémentaire Brassens-Camus), pour ne finalement plus inclure que les grands ensembles d'habitat social et quelques copropriétés périphériques :



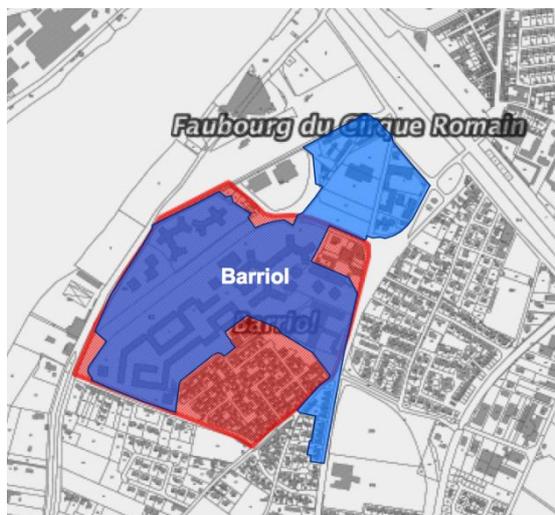
- le groupe HLM Trébon, géré par 13 Habitat, date du tout début des années 1960 ; il comprend quelques 500 logements répartis entre 12 bâtiments délimitant des espaces collectifs de forme et de tailles variées qui, pour la plupart, servent aujourd'hui d'espaces de stationnement ;
- le groupe HLM Trébon, géré par la Phocéenne d'Habitation, a quant à lui été construit entre 1963 et 1965, à l'initiative du Comité Interprofessionnel du Logement (CIL) des Bouches-du-Rhône au titre du 1% patronal. Les 200 logements qui le composent sont répartis entre 5 bâtiments délimitant des espaces paysagers qui aujourd'hui, faute d'entretien, font simplement office d'espaces de stationnement ;
- le groupe d'habitation La Souleïado, construit à la fin des années 1960, présente pour particularité d'associer quelques 163 logements locatifs HLM dans sa partie Nord et environ 137 logements en copropriété dans sa partie Sud ;
- la résidence Les Cadres, construite entre 1965 et 1970 face au groupe d'habitation HLM Le Trébon de 13 Habitat, est composée d'une vingtaine de logements en copropriété ;
- la résidence Provence est une copropriété de 24 logements, construite au milieu des années 1960, et composée de 3 bâtiments disposés en U autour d'un espace paysager central.

> Le quartier prioritaire de la politique de la ville Barriol QP013011

Le quartier Barriol occupe une place particulière dans le développement urbain d'Arles. L'urbanisation de ce quartier, sur une ancienne zone agricole située au Sud de la ville ancienne, était inscrite au Plan de Reconstruction et d'Aménagement élaboré par Pierre Vago au lendemain de la Seconde Guerre mondiale. Mais alors que les autres quartiers périphériques de la ville ont commencé à se développer dès le début des années 1950, il a fallu attendre la fin des années 1960 pour que les premières constructions de Barriol sortent de terre. De fait, ce nouveau quartier a accueilli l'essentiel de l'extension de la ville entre 1969 et 1980. Les principaux opérateurs de logement social y réalisés des opérations de logement collectif au cours des années 1970 : l'OPHLM des Bouches-du-Rhône (aujourd'hui dénommé 13 Habitat), Provence Logis (actuelle ERILIA), Famille et Provence ; la LOGIREM y a quant à elle mené deux opérations de logement individuel groupé (Les Flamants et Les Aigrettes). Un centre commercial et différents équipements publics (dont le groupe scolaire Barriol) sont par ailleurs implantés au cœur du quartier.

Le QPV Barriol couvre une superficie de 23 ha. Sa délimitation reprend globalement celle de l'ancienne Zone Urbaine Sensible de Barriol dans sa partie centrale mais exclut le lotissement Les Flamants au Sud-Est ; à l'inverse, il s'étend plus au Nord pour englober l'Hôtel Ibis Budget et les bâtiments d'habitation voisins, mais également au Sud-Est pour inclure les bâtiments situés long de l'Avenue Louis Vissac.

Le QPV Barriol est ainsi essentiellement composé de logements locatifs sociaux avec 4 ensembles majeurs :

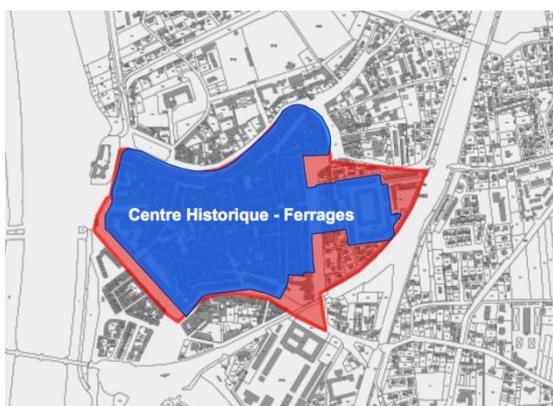


- le groupe HLM Barriol, géré par 13 Habitat ; construit au début des années 1970, il regroupe plus de 560 logements répartis entre 14 bâtiments dont 3 tours de 10 étages, les autres bâtiments ne dépassant pas R+5 voire R+4 ;
- le groupe HLM Les Peupliers, géré par ERILIA ; construit entre 1972 et 1974, ce groupe compte près de 520 logements répartis dans un seul immeuble se développant sur 4, 8 ou 10 étages sur rez-de-chaussée selon ses sections ;
- le groupe HLM Les Roseaux, géré par 13 Habitat ; construit entre 1973 et 1974 cet ensemble regroupe 114 logements locatifs sociaux ;
- le groupe HLM Les Gradins, géré par Famille et Provence ; construit entre au milieu des années 1970, cet ensemble de 5 immeubles en gradins compte plus de 300 logements ; il constitue une des dernières opérations du quartier.

Il intègre également une copropriété implantée à l'arrière du groupe HLM Les Peupliers et composée de 4 tours en R+7, baptisées La Crau, Vaccarès, Beauduc et les Alpilles.

>Le quartier prioritaire de la politique de la ville de Tarascon

	Population 2011	Poids au sein de la population communale	Revenu médian par Unité de Consommation en 2011	Pourcentage de ménages à bas revenus en 2011
QPPV Centre-Ville Ferrages	4 250	32,4%	8 000 €	32,4%
Commune de Tarascon	13 105	100,0%	15 669 € (2012)	% (2012)



Le quartier prioritaire de la politique de la ville Centre historique – Ferrages, qui comme son nom l’indique inclut le centre historique de Tarascon et le quartier HLM des Ferrages, représente à lui seul près du tiers de la population totale de la commune de Tarascon.

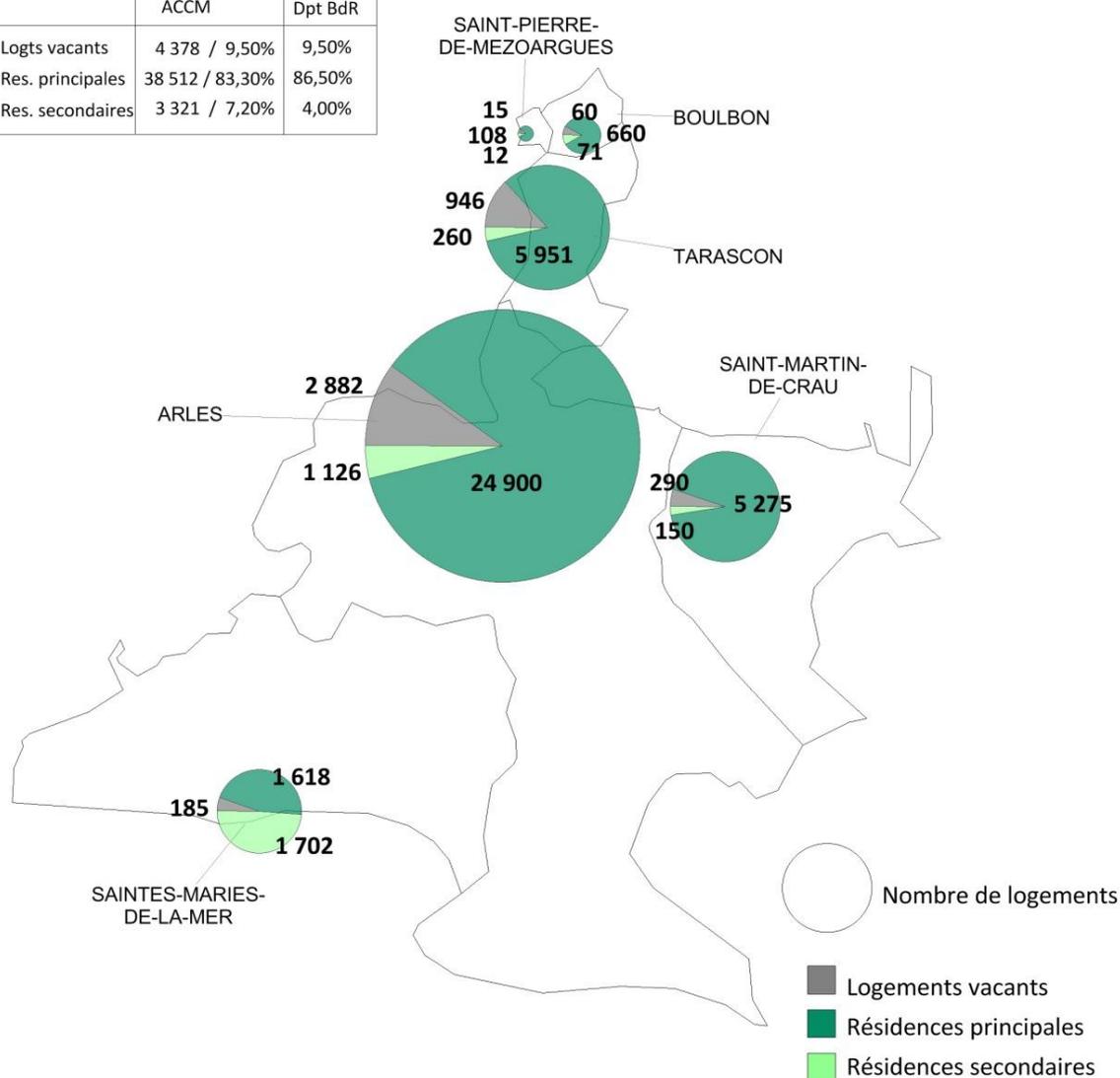
Il inclut donc une partie du périmètre de l’ancien lotissement communal des Ferrages du Cours, initié au milieu des années 1950 pour accroître et renouveler le parc de logements de la commune et permettre l’accueil des ménages des classes moyennes et ouvrières (en lien notamment avec l’augmentation de population générée l’ouverture de la Cellulose du Rhône en 1955).

Cet ensemble construit entre 1964 et 1968, regroupe près de 200 logements sociaux gérés par la SEMITAR.

Communauté d'Agglomération ACCM
Programme Local de l'Habitat

Parc de logements en 2013

	ACCM	Dpt BdR
Logts vacants	4 378 / 9,50%	9,50%
Res. principales	38 512 / 83,30%	86,50%
Res. secondaires	3 321 / 7,20%	4,00%



Source : FILOCOM, 2013

Caractéristiques majeures du parc de logement

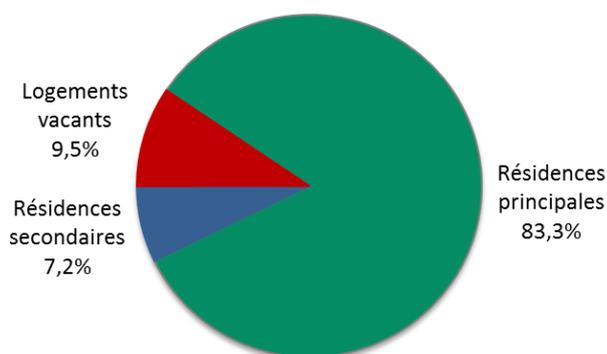
1 - Composition du parc de logements d'ACCM

1.1 - Un parc essentiellement résidentiel

Le parc de logements de la Communauté d'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette est composé de 46 211 logements (données FILOCOM 2013) dont :

Composition du parc de logements d'ACCM

Source : FILOCOM 2013



- 38 152 résidences principales, soit 83,3% du parc total ;
- 3 321 résidences secondaires ou logements occasionnels, soit 7,2% du parc (contre 4% en moyenne sur le département des Bouches-du-Rhône). Ces résidences secondaires sont essentiellement localisées sur les communes d'Arles qui concentre plus du tiers du parc d'ACCM et des Saintes-Maries-de-la-Mer, seule véritable commune balnéaire du territoire (le littoral d'Arles n'étant pas urbanisé) qui concentre plus de la moitié du parc d'ACCM. Près de la moitié du parc de logements des Saintes-Maries-de-la-Mer est ainsi composé de résidences secondaires (contre moins de 4% sur Arles) ;

- 4 378 logements vacants, soit 9,5% du parc (pourcentage identique à la moyenne départementale). Ce parc vacant est aux deux tiers localisé sur Arles, qui avec près de 2 900 logements vacants présente un taux de vacance de 10,0%, et pour 21% sur Tarascon qui avec près de 950 logements vacants, est la commune du territoire qui présente le taux de vacance le plus élevé (13,2%).

1.2 - Une évolution récente marquée par un ralentissement de la croissance du parc de résidences principales

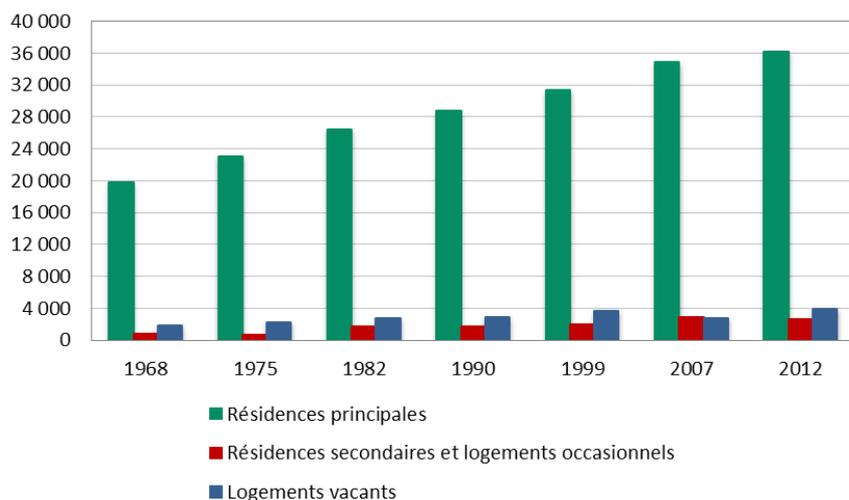
Les séries statistiques des recensements INSEE montrent que la part des résidences principales s'est globalement maintenue autour de 85% depuis le début des années 1980.

On constate toutefois sur la dernière période 2007-2012 :

- un ralentissement de la croissance du parc de résidences principales, avec 272 résidences principales supplémentaires en moyenne par an, contre plus de 440 sur la période 1999-2007 ;
- une légère diminution du parc de résidences secondaires, avec 41 résidences secondaires en moins en moyenne par an alors que le début des années 2000 avait été marqué par une augmentation sensible du parc (à raison de 110 logements supplémentaires en moyenne par an) ;
- une augmentation importante du parc de logements vacants de 220 logements par an, alors que la tendance 1999-2007 avait été à la baisse (110 logements vacants en moins en moyenne par an). Ces chiffres doivent toutefois être appréhendés avec prudence dans la mesure où la vacance recensée par l'INSEE recouvre :
 - souvent une surestimation du nombre de logements réellement vacants de par le mode de recensement et la difficulté d'identifier la nature et l'occupation précise des lieux (logement, local, location saisonnière...);
 - aussi bien une vacance dite conjoncturelle (biens en cours d'achèvement ou en attente de relocation) que la vacance dite structurelle (biens vacants depuis plusieurs années ne pouvant être remis sur le marché immobilier pour des raisons techniques liées à leur état de dégradation, des raisons juridiques dans l'attente du règlement d'une succession par exemple, ou encore du simple fait de la simple stratégie patrimoniale de leurs propriétaires).

Evolution du parc de logements d'ACCM entre 1968 et 2012

Source : INSEE



Ainsi une enquête de terrain conduite en 2005 a pu mesurer l'écart important entre les sources officielle de recensement et la réalité des logements vacants présents effectivement sur les centres anciens.

2 - Un parc de résidences principales relativement équilibré

2.1 - Un parc collectif relativement important, mais des spécificités communales

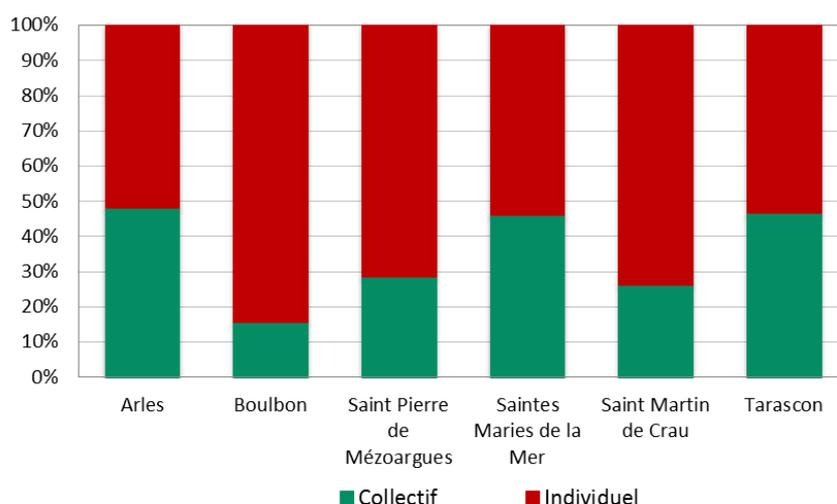
Si le parc individuel est majoritaire sur le territoire d'ACCM (56% des 38 512 résidences principales recensées en 2013, soit 21 431 logements, sont des maisons), l'importance du parc collectif est à souligner. Il regroupe en effet plus de 17 000 logements, soit 44% du parc total de résidences principales.

On constate toutefois des disparités entre communes :

- le taux de logements collectifs est élevé – supérieur à la moyenne - sur Arles et sur Tarascon ; ces deux communes se caractérisent par des centres anciens denses, un parc HLM collectif important et de nombreux immeubles collectifs datant de la reconstruction d'après-guerre ; la part de logements collectifs est également élevée sur la commune littorale des Saintes-Maries-de-la-Mer ;
- à l'inverse, le taux de logements collectifs est faible sur les deux communes rurales du territoire (16% sur Boulbon et 29% à Saint-Pierre-de-Mézoargues), mais également sur la commune de Saint-Martin-de-Crau dont le développement dans les années 1970-1980 s'est essentiellement fait sous forme d'habitat pavillonnaire.

Typologie du parc de résidences principales des différentes communes d'ACCM

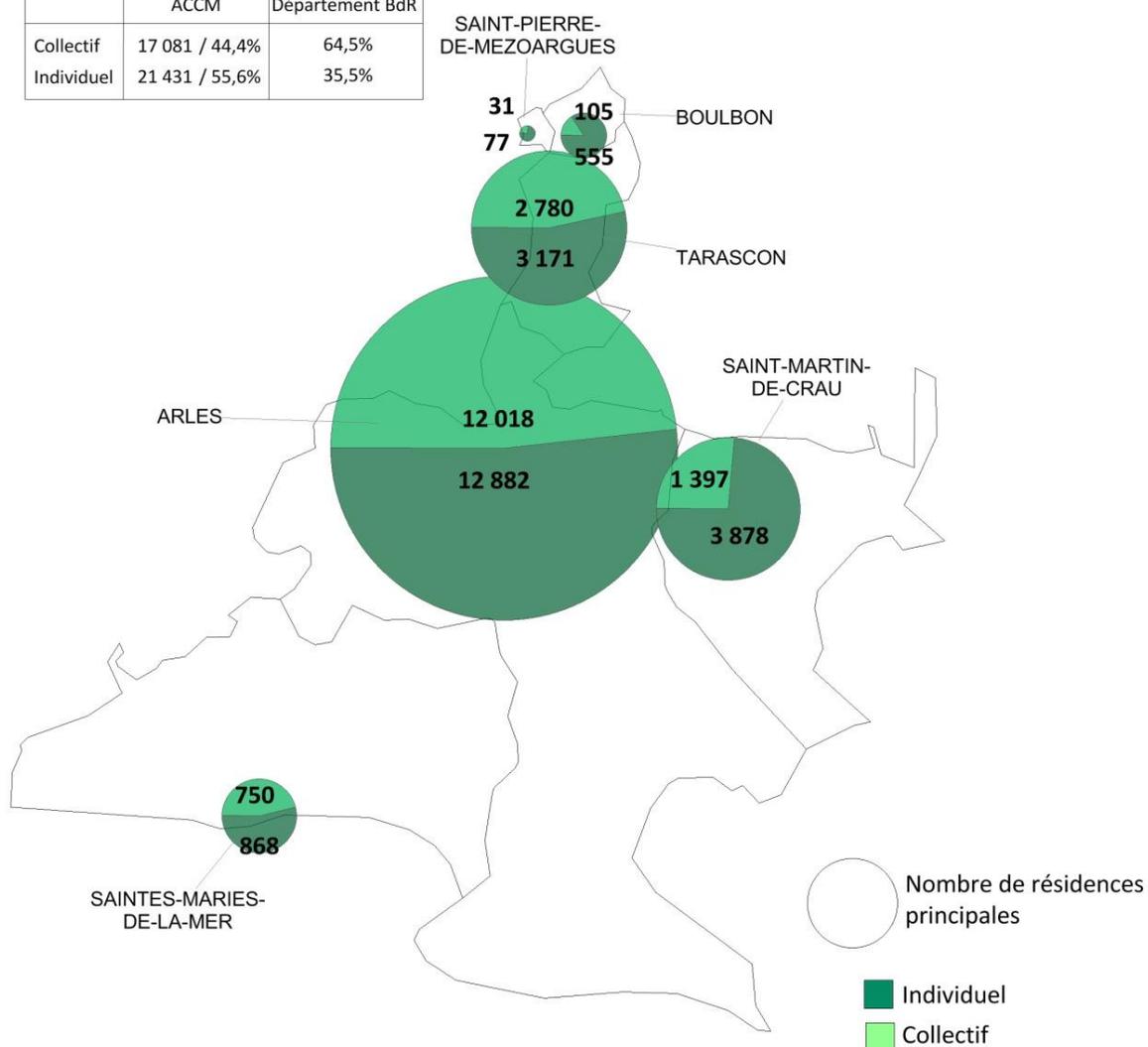
Source : FILOCOM 2013



Communauté d'Agglomération ACCM
Programme Local de l'Habitat

Parc de résidences principales

	ACCM	Département BdR
Collectif	17 081 / 44,4%	64,5%
Individuel	21 431 / 55,6%	35,5%



Source : FILOCOM, 2013

La production neuve des dernières années est venue maintenir cet équilibre global entre collectif et individuel : 44% des logements autorisés sur la période 2008-2014 sont en effet des logements collectifs, 56% des logements individuels. On constate toutefois un rééquilibrage en faveur du logement collectif sur la commune de Saint-Martin-de-Crau où 38% de la production neuve récente s'est faite sous forme d'habitat collectif (sur le quartier des quartiers des Ferrades notamment).

	Poids du parc collectif au sein du parc de résidences principales 2013 (FILOCOM 2013)	Poids du parc collectif au sein de la production neuve 2008-2014 (SITADEL2)
Arles	48,3%	44,0%
Boulbon	15,9%	5,9%
Saintes-Maries-de-la-Mer	46,4%	30,8%
Saint-Martin-de-Crau	26,5%	37,8%
Saint-Pierre-de-Mézoargues	28,7%	-
Tarascon	46,7%	56,2%
ACCM	44,4%	43,8%

2.2 - Un décalage entre la taille des ménages et la composition du parc de résidences principales

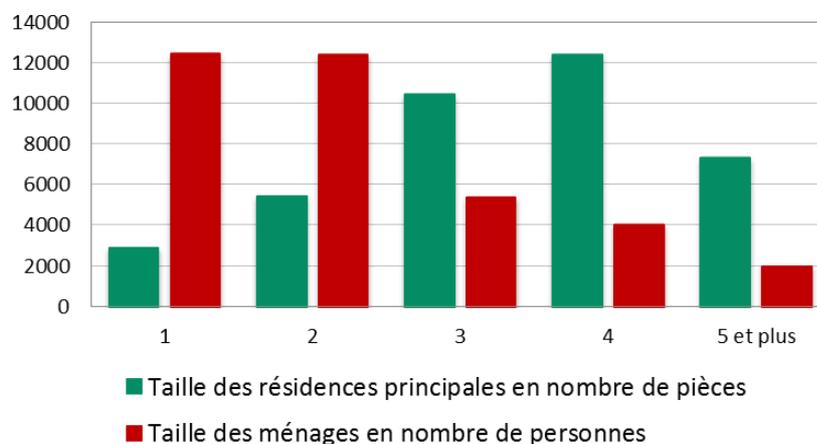
Le déficit en petits logements est sans nul doute un des obstacles majeurs au logement des jeunes actifs, des couples sans enfants ou des personnes seules ne disposant pas des revenus suffisants pour accéder à un logement de grande taille.

Aujourd'hui les petits logements - 1 ou 2 pièces – représentent à peine 22% du parc de résidences principales sur le territoire d'ACCM, alors qu'un tiers des ménages ne comptent qu'une seule personne ; les 2 et 3 pièces ne représentent quant à eux que 41% du parc de résidences principales alors que deux tiers des ménages sont composés d'une ou de deux personnes.

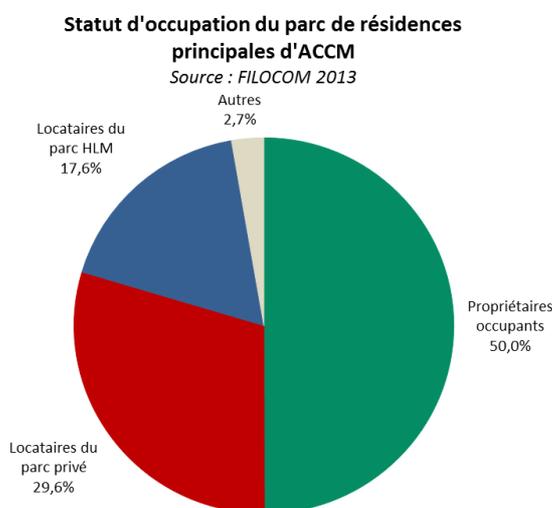
Ce déficit en petit logements est particulièrement sensible sur la commune de Saint-Martin-de-Crau, dont le parc est en grande majorité composé d'habitat pavillonnaire de grande taille (deux tiers de résidences principales sont composées de 4 pièces ou plus, un tiers de 5 pièces ou plus) ; à l'inverse, le parc de résidences principales de cette commune ne compte que 13% de petits logements d'une ou deux pièces.

Comparaison de la taille des ménages et de la taille des résidences principales sur le territoire d'ACCM

Source : FILOCOM 2013 et INSEE 2014



2.3 - Une offre locative importante, mais déficitaire sur Saint-Martin-de-Crau et sur les plus petites communes du territoire



Avec quelques 18 213 logements, le parc locatif (privé et public confondus) représente 47% du parc total de résidences principales d'ACCM ; ce pourcentage est identique à la moyenne départementale.

Il est globalement composé de près de deux-tiers de logements privés et d'un tiers de logements publics (HLM et SEM).

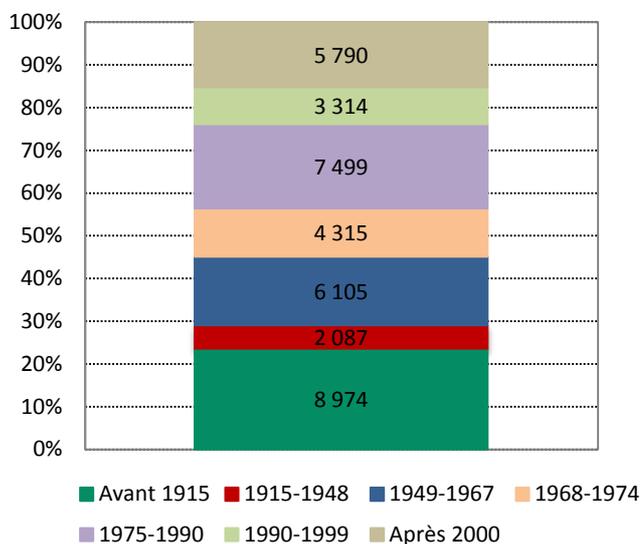
La part du parc locatif n'est toutefois pas homogène sur les différentes communes composant le territoire d'ACCM.

Il dépasse les 45% sur les communes d'Arles (dont 22% de logements HLM ou SEM), de Tarascon, des Saintes-Maries-de-la-Mer et de Saint-Pierre-de-Mézoargues (47 logements locatifs sur un total de 97 résidences principales).

Il est par contre nettement moins bien représenté sur Boulbon (23%) et Saint-Martin-de-Crau (35%).

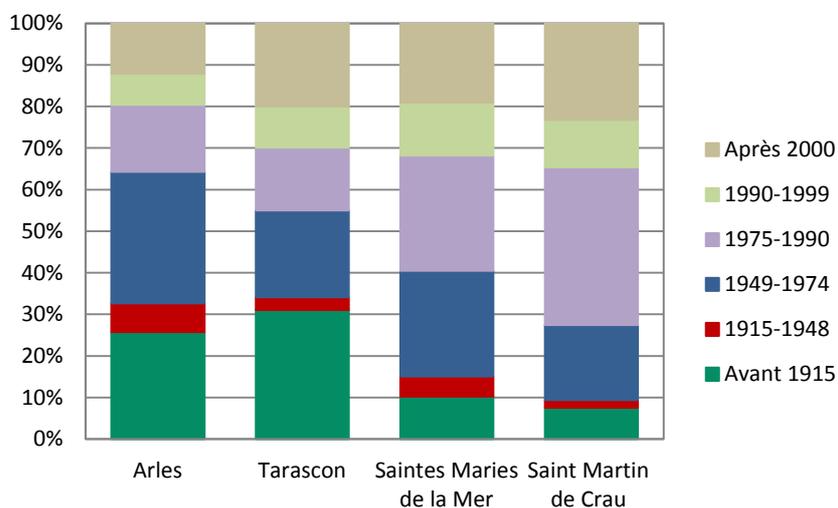
Répartition du parc de résidences principales d'ACCM par période de construction

Source : SITADEL 2013



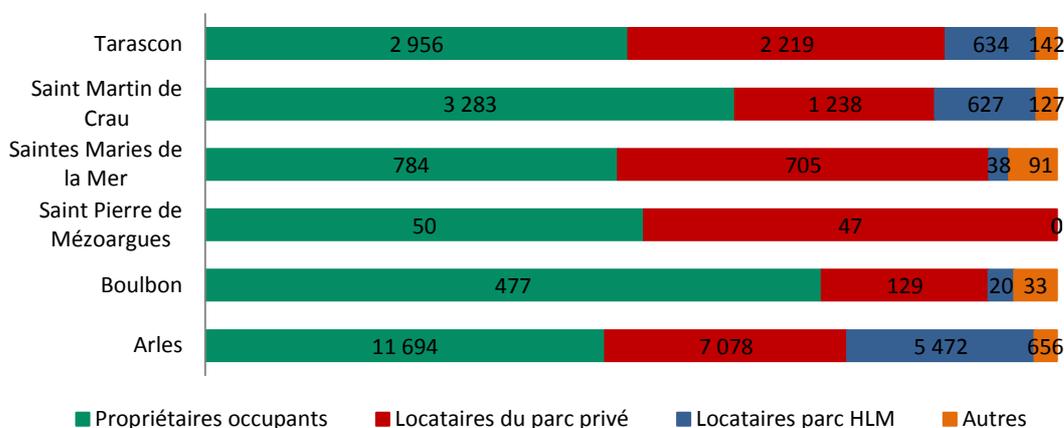
Répartition du parc de résidences principales des communes d'ACCM par période de construction

Source : SITADEL 2013



Statut d'occupation du parc de résidences principales des différentes communes d'ACCM

Source : FILOCOM 2013



3 - Un parc ancien à améliorer et réinvestir

3.1 - Un parc ancien important, concentré sur les communes d'Arles et de Tarascon

Le parc de résidences principales d'ACCM est relativement ancien : près d'un quart des résidences principales sont antérieures à 1915, contre à peine 19% en moyenne sur le département des Bouches-du-Rhône.

Mais là encore, les disparités communales sont importantes :

- Arles et Tarascon possèdent ainsi un parc ancien important : respectivement 26 et 31% des résidences principales de ces deux communes ont été achevées avant 1915 ; 90% du parc ancien d'ACCM (parc antérieur à 1915) est localisé sur ces deux communes. La part du parc ancien dépasse également les 37% sur la commune de Boulbon ;
- à l'inverse, le parc ancien antérieur à 1915 ne dépassent pas les 10% sur Saint-Martin-de-Crau et sur Les-Saintes-Maries-de-la-Mer ; ces deux communes comportent par contre un parc des années 70-90 important : 38% des résidences principales de Saint-Martin-de-Crau et 28% des résidences principales des Saintes-Maries-de-la-Mer ont été construites entre 1975 et 1990.

La ville d'Arles est en outre caractérisée par un important parc des années 1950-1960 : 20% de ses résidences principales, soit près de 5 000 logements, ont en effet été construites entre 1949 et 1967. De cette époque datent :

- les logements reconstruits au lendemain de la Seconde Guerre mondiale en centre-ville, sur le quartier de la Cavalerie au Nord et sur le quartier de Trinquetaille en rive droite du Rhône (dans le cadre du Plan de Reconstruction et d'Aménagement élaboré par Pierre Vago) ;
- les grands ensembles de logements sociaux érigés à la fin des années 1950-début des années 1960 : Alyscamps, Bigot, Griffeuille et Genouillade, Trébon et Soleiado.

3.2 - Une longue expérience de requalification du parc ancien, qui aujourd'hui atteint ses limites

La Communauté d'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette et les communes la composant conduisent depuis de nombreuses années des opérations de requalification de leur parc ancien.

La Ville d'Arles a ainsi mené depuis 1984 une politique de réhabilitation de son centre ancien classé en secteur sauvegardé ; cinq Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) se sont ainsi succédées sur des périmètres évolutifs, avec des résultats relativement significatifs : 1 239 logements réhabilités dont 603 soit environ la moitié antérieurement vacants et 54 conventionnés dans le cadre des 5 premières OPAH.

En parallèle, le classement en secteur sauvegardé du centre ancien d'Arles a favorisé la réalisation d'opérations de restauration d'immeubles classés, dans le cadre du dispositif de défiscalisation Loi Malraux.

En 2010, la Communauté d'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette a pris le relais des OPAH d'Arles par la mise en œuvre d'une première OPAH intercommunale d'une durée de 3 ans (2010-janvier 2013), hors commune de Tarascon qui avait déjà engagée en 2009 une OPAH Renouvellement Urbain dans le cadre d'une concession d'aménagement confiée à Marseille Aménagement. Cette première opération a depuis été prolongée par une 2^{ème} OPAH d'une durée de 5 ans, 2013 – 2018, qui porte désormais sur la totalité du périmètre de l'agglomération.

Depuis 2009, ces dispositifs (OPAH RU de Tarascon et 1^{ère} OPAH intercommunale) ont permis la réhabilitation de près de 400 logements. Mais le potentiel d'intervention reste important (même si il tend à s'essouffler sur Arles) et correspond souvent au noyau le plus dur à traiter. Ils subsistent aussi sur les centres anciens d'Arles et Tarascon des poches de dégradation qui ne peuvent plus être traitées par la seule initiative privée.

En outre, le contexte économique difficile et l'instabilité des dispositifs financiers (évolution constante des priorités et du règlement des aides ANAH) et fiscaux ont pour conséquence directe une moindre mobilisation des bailleurs et des investisseurs privés.

3.3 - Un parc potentiellement indigne inférieur à la moyenne départementale mais concentré sur les centres anciens d'Arles et de Tarascon

La notion d'habitat indigne, qui, à l'origine, était un concept plus politique que juridique, est désormais, en application de l'article 84 de la loi de Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre l'Exclusion (Loi MOLLE) du 25 mars 2009, une notion juridique introduite à l'article 4 de la loi du 31 mai 1990, dite « Loi Besson ».

Est ainsi défini l'habitat indigne : « *Constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé.* »

Cette définition implique nécessairement que ces situations de danger et de salubrité soient traitées avec les moyens adéquats, dès lors qu'il y a risque manifeste pour la sécurité physique ou la santé des occupants. Cela renvoie à la mise en œuvre des pouvoirs de police des Préfets (insalubrité, locaux impropres, plomb accessible...) et des Maires, tant en police générale en application de l'article 2212-2 du Code général des collectivités territoriales, que sur le fondement du règlement sanitaire départemental (RSD) et qu'en police spéciale (édifices menaçant ruine, sécurité des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation).

La notion d'habitat indigne trouve son application dans les politiques publiques de l'habitat :

- l'article 4 de la loi Besson, tel que complété par la loi MOLLE, précise le champ et le mode d'institution de l'observatoire nominatif départemental de l'habitat indigne et non décent qui doit accompagner le volet « habitat indigne » des Plans Départementaux d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD). Le PDALPD doit prévoir le repérage de l'habitat indigne et des logements non décents ainsi que les actions de résorption correspondantes ;
- les programmes locaux de l'habitat (PLH) doivent également prévoir le repérage de l'habitat indigne et les actions de résorption correspondantes.

La Loi ALUR du 24 mars 2014 est venu renforcer les moyens de lutte contre l'habitat indigne en s'appuyant sur 3 axes :

- l'unification des polices spéciales de l'habitat au sein des intercommunalités : pour simplifier la mise en œuvre des différents pouvoirs de police et faciliter la mutualisation des moyens dans le cadre des intercommunalités, la Loi ALUR prévoit le transfert aux présidents des EPCI à fiscalité propre compétents en matière d'habitat des compétences communales en matière de police spéciale de l'habitat (transfert qui pourra être partiel si certaines communes désirant conserver leur compétence s'y opposent) et de la compétence préfectorale en matière de police spéciale d'insalubrité (à la triple condition que l'EPCI dispose d'un PLH, soit délégataire des aides à la pierre et que les communes membres lui aient transféré leurs compétences en matière de police spéciale du logement).

- le renforcement des mesures coercitives : allongement de la liste des peines pénales complémentaires (interdiction d’acheter des biens immobiliers de location et confiscation d’usufruit, interdiction d’acheter pour d’autres fins que l’habitation personnelle) et mise en place d’un procédure d’astreinte en cas d’inertie du propriétaire ;
- la possibilité pour les communes ou les intercommunalités de mettre en place sur certaines zones de leur territoire un contrôle des divisions d’immeubles en vue de la création de logements et un contrôle des mises en location des locaux d’habitation (en zones d’habitat dégradé).

L’habitat indigne sur le territoire de la Communauté d’agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette est classiquement approché à partir des données du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) issues du fichier FILOCOM 2011 de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). Le PPPI est composé des ménages du parc privé (propriétaires occupants et locataires de résidences principales) habitant :

- un logement classé en catégorie cadastrale 6 (ordinaire) et dont les revenus annuels imposables sont inférieurs à 30% des plafonds de ressources HLM ;
- un logement classé en catégorie cadastrale 7 ou 8 (médiocre ou très médiocre) et dont les revenus annuels imposables sont inférieurs à 60% des plafonds de ressources HLM.

FILOCOM estime ainsi à 2 240 le nombre de logements privés potentiellement indignes sur l’ensemble du territoire d’ACCM, soit 7,6% du parc privé, contre 8,8% en moyenne sur le département des Bouches-du-Rhône. Point positif, ce parc décroît régulièrement au cours des dernières années : il était en effet de 2 612 logements en 2003, 2 509 en 2007.

Ces chiffres doivent toutefois être interprétés avec prudence ; en effet, comme la plupart des données fiscales, ils restituent des informations majoritairement déclaratives et il est fréquent que la valeur cadastrale ne reflète pas l’état réel des logements. Ainsi sur les 2 240 logements privés potentiellement indignes recensés sur le territoire d’ACCM, seuls 368 relèvent des catégories cadastrales 7 et 8 (logements en état médiocre ou très médiocre, occupés par des ménages aux ressources très modestes), soit 16% seulement du parc potentiellement indigne total.

Les problèmes d’indignité sont très localisés sur le territoire ; ils concernent pour l’essentiel :

- le parc ancien : près de 72% des logements privés potentiellement indignes recensés ont été construits avant 1945 ;
- les deux communes d’Arles et de Tarascon : plus de 70% des 2 240 logements privés potentiellement indignes recensés sont localisés sur la ville d’Arles (1 593 logements soit 8,3% du parc privé), un quart sur la commune de Tarascon (541 logements soit 10,5% du parc privé). A l’inverse, le nombre de logements privés potentiellement indignes est très limité sur la commune de Saint-Martin-de-Crau ; 80 logements à peine y sont identifiés soit moins de 2% du parc privé ;
- le parc locatif : plus des deux tiers des logements privés potentiellement indignes du territoire sont des logements locatifs ; 15% du parc locatif privé est ainsi concerné par des problèmes d’indignité.

	Parc PPPI	Part du PPPI dans le parc privé	PPPI de catégories 7 et 8	PPPI antérieur à 1949	Part du PPPI occupé par des locataires
Arles	1 593	8,3%	140	1 122	1 110 soit 69,7%
Tarascon	541	10,5%	104	427	384 soit 71,0%
Saint-Martin-de-Crau	79	1,8%	19	39	152
Stes Maries de la Mer	65	4,2%		26	-
Boulbon	22	3,5%		16	-
TOTAL	2 240	7,6%	368	1 609	1 540 soit 68,8%

NB : données non disponibles sur Saint-Pierre-de-Mézoargues

En matière de lutte contre l’habitat indigne, deux dispositifs ont été mis en place par les deux communes les plus concernées, à savoir

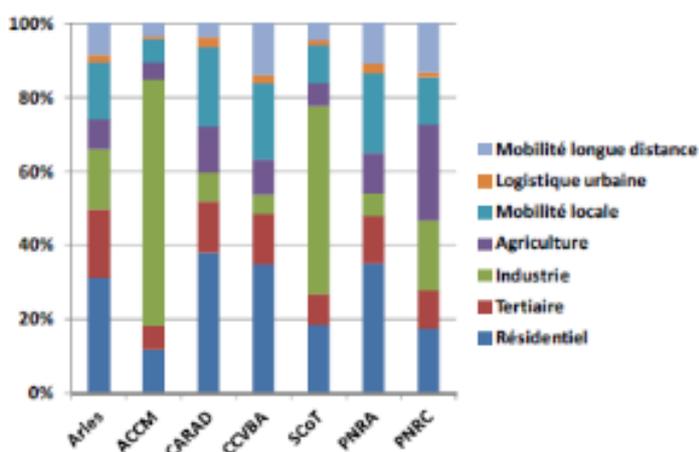
- sur la commune de Tarascon, l’intervention publique est en marche depuis 2007, avec l’organisation d’un comité technique de suivi des situations rencontrées réunissant mensuellement l’ensemble des partenaires publics (Ville, ARS...) et associatifs concernés. Il en découle la mise en œuvre à l’encontre des bailleurs indécents, voire de véritables marchands de sommeil, des procédures coercitives : arrêtés d’insalubrité, injonctions liées au règlement sanitaire départemental.
Cette action concernant l’habitat indigne diffus est particulièrement présente sur le centre ancien, marqué par un morcellement foncier important (division en petits appartements à forte rotation), un faible entretien du parc immobilier et de nombreuses insuffisances (installations de chauffage et d’électricité) ou problèmes chroniques (humidité).
Un autre contexte concerne des poches de dégradation (concentrant les difficultés urbaines et sociales secteur de l’ancien théâtre). La ville a commencé le traitement par des acquisitions foncières ciblées (portées par la SEM) mais dont le recyclage reste à réaliser sur les prochaines années à travers la définition préalable d’un projet global de requalification (suite appel à projet) ;
- sur la commune d’Arles, le dispositif a été mis en place plus tardivement malgré l’existence d’un Service Communal d’Hygiène et de Santé. Peu de mesures coercitives ont été engagées et ce en dépit de la réalité forte d’une insalubrité diffuse et de propriétaires indécents. Un signe positif cependant consiste en la mise en œuvre récente d’un pôle communal de lutte contre l’habitat indigne qui constitue une étape essentielle pour un traitement efficace et opérationnel des situations d’indignité signalées. Sur le centre ancien d’Arles ont également été identifiés des secteurs déqualifiés, concentrant les difficultés sociales et physiques. Une première action de sensibilisation auprès des élus a été menée visant à présenter les outils opérationnels mobilisables pour résorber ce type de déqualification qui de par son importance ne peut être résolue par la simple initiative privée. Une deuxième étape devra être enclenchée à travers la réalisation d’études de faisabilité complètes portant sur les aspects sociaux (dont relogement), patrimoniaux (cadre secteur sauvegardé), urbains et économiques.

4 - L'habitat et le développement durable

4.1 - L'habitat, consommateur énergétique modéré

L'étude des consommations énergétiques réalisée par Energie Demain et issues du diagnostic du Plan Climat Energie Territorial (PCET) du Pays d'Arles permet de mettre en avant une consommation d'énergie finale plus importante sur le territoire d'ACCM que sur les autres intercommunalités : elle est, en 2010, de plus de 4 000 GWh/an, contre 1000 GWh/an au maximum pour les autres EPCI du Pays d'Arles.

Cette plus forte consommation s'explique à la fois par la présence de la papeterie de Tarascon et par le plus grand nombre d'habitants.



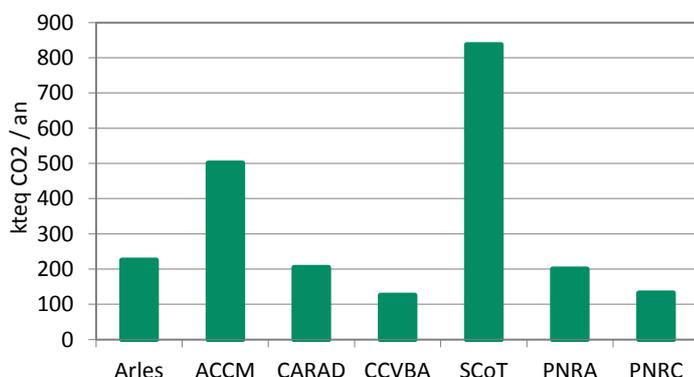
Consommation d'énergie finale Pays d'Arles
Energie Demain

Les principaux secteurs consommateurs d'énergie sur le territoire d'ACCM sont les suivants (données 2010) :

- Industrie : 67% des consommations d'énergie ;
- Résidentiel : 12% des consommations d'énergie ;
- Tertiaire : 6% des consommations d'énergie.

Sur Pays d'Arles, la consommation énergétique rapportée au nombre d'habitants est en moyenne de 36 600 KWh/an/habitant, soit très inférieure à la consommation énergétique du département (56 000 KWh/an/hab). La consommation énergétique d'ACCM atteint par contre 54 000 KWh/an/hab mais diminue de moitié si l'on exclue la consommation énergétique de Tarascon de l'analyse

Emission des GES du Pays d'Arles

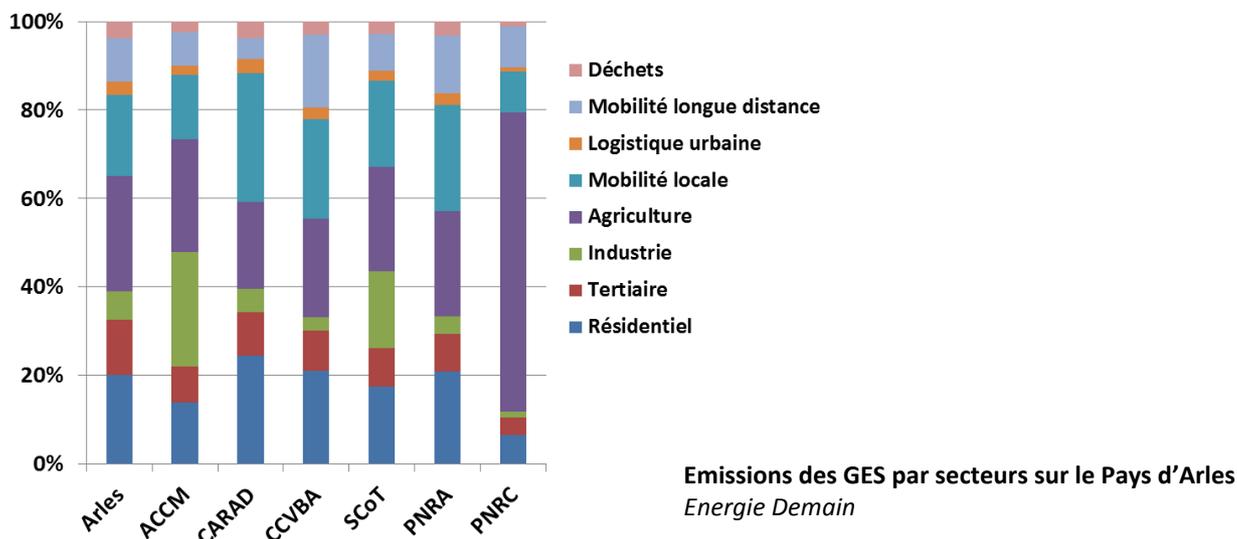


L'étude réalisée par Demain Energie montre que le territoire d'ACCM a émis en 2010, 6,16 tonnes équivalent CO₂ (teqCO₂) par habitant pour un objectif « facteur 4 » de - 37% en 2020 à - 62% en 2050 (voir ci-après).

On note la contribution importante du territoire d'ACCM aux émissions de gaz à effet de serre par rapport à l'ensemble du Pays d'Arles. En effet, plus de 60% des émissions du Pays émanent de notre territoire d'étude (501 teqCO₂ pour 838 teqCO₂ au total).

Si l'on s'intéresse à la répartition sectorielle de ces émissions, les grands enjeux apparaissant sur le territoire d'ACCM sont les suivants :

- l'industrie et l'agriculture qui constituent les principaux secteurs émetteurs de gaz à effet de serre (26% et 25% des émissions de GES en 2010) ;
- le résidentiel et la mobilité locale qui comptabilisent à part égale 28% des gaz à effet de serre.



4.2 - Les besoins de mise à niveau de la performance énergétique de l'habitat

L'amélioration énergétique des bâtiments est un enjeu récent. Elle prend place dans le cadre plus large de la lutte contre le réchauffement climatique et de la préservation de nos ressources naturelles. Cette prise en compte fait suite aux Grenelles 1 et 2 de l'environnement et plus particulièrement au rapport présenté en février 2008 par Monsieur Pelletier (alors Président de l'ANAH) concernant la «Rénovation des bâtiments existants ».

Notre diagnostic s'appuie principalement sur ce document tant pour les indicateurs de référence que par la méthodologie utilisée. Notons, que de nombreuses mesures réglementaires récentes, fiscales et d'aides à la rénovation des bâtiments anciens, trouvent leurs sources dans ce rapport qui a retranscrit le travail du Comité « Rénovation des bâtiments existants » du Grenelle 1 de l'environnement.

>Le contexte international et national, en faveur de la performance énergétique des logements

Le protocole de Kyoto en 1997, à l'initiative de l'Europe, a fixé comme objectif pour la France de diviser par 4 à l'horizon 2050 les émissions de CO2 par rapport à 1990. C'est ce que l'on appelle plus communément le « facteur 4».

Le Grenelle 1 puis le Grenelle 2 de l'environnement en 2008/2010 ont consacré le rôle clé du secteur du bâtiment dans le respect du protocole de Kyoto, et ont fixé des objectifs au secteur du bâtiment existant selon les étapes suivantes :

Consommation énergétique moyenne en kWh d'énergie primaire ³		
2008		240 kWh/m ² .an
2012	- 12%	210 kWh/m ² .an
2020	- 38%	150 kWh/m ² .an
2050	- 70 % à - 80%	50 à 80 kWh/m ² .an

Le bâtiment représente en France près de la moitié de la consommation en énergie finale, répartie pour 2/3 dans les logements et pour 1/3 dans les bâtiments tertiaires. Le gisement d'économie d'énergie est donc considérable.

Suite à la prise de conscience de cet enjeu et pour y répondre, toute une série de mesures ont été récemment mises en place.

>La réglementation thermique des bâtiments existants

La première réglementation thermique date de 1975 ; le parc construit avant cette date représente donc une cible d'amélioration privilégiée.

Depuis 1975, la réglementation thermique évolue graduellement ; la réglementation en cours aujourd'hui est la RT2012 (réglementation thermique 2012).

Le Grenelle 2 a apporté quelques prises en compte nouvelles :

- obligation d'élaboration d'un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) à compter du 1^{er} janvier 2012 et dans un délai de 5 ans pour les immeubles équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement ;
- obligation d'élaboration d'un audit énergétique à compter du 1^{er} janvier 2012 et dans un délai de 5 ans pour les immeubles en copropriété comprenant plus de 50 lots et construits avant 2001 ;
- simplification des nouvelles règles de majorité concernant les travaux d'économie d'énergie pour les copropriétés (ceux-ci sont prévus à la majorité simple dans le projet de loi sur la transition énergétique) ;
- prise en compte de la « précarité énergétique » notamment dans le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD).

³ Définitions :

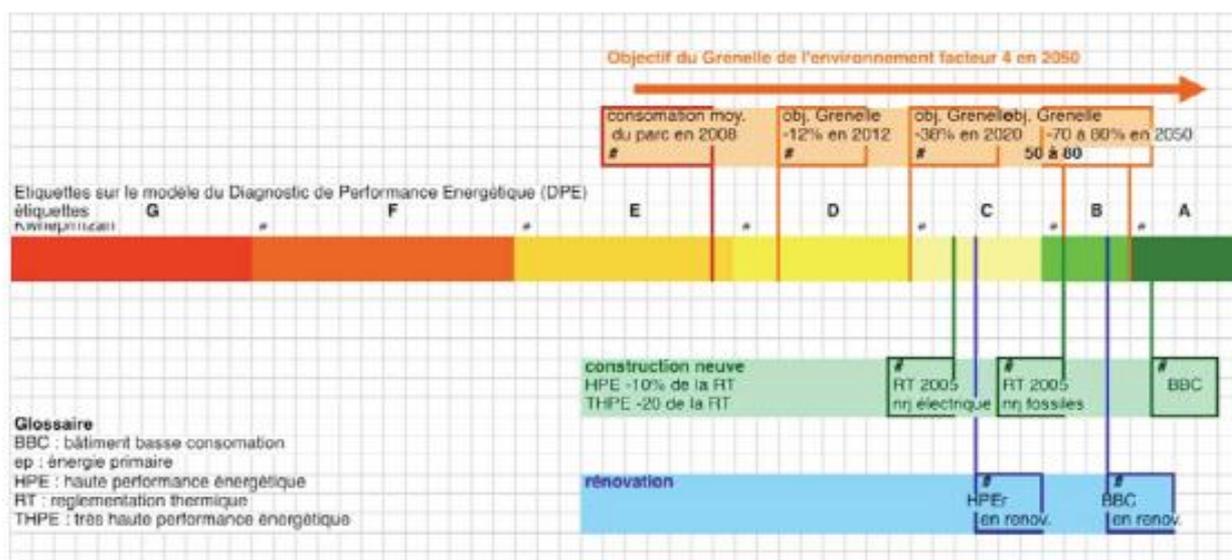
Energie finale ef : l'énergie finale correspond aux kWh d'électricité ou de gaz naturel qui apparaissent sur la facture adressée au consommateur.

Energie primaire ep : l'énergie primaire représente l'énergie nécessaire pour extraire, distribuer, stocker, et produire l'énergie mise à disposition chez le consommateur.

Dans le cas de l'électricité, 1 kWh d'énergie finale correspond à 2.58 kWh d'énergie primaire. Pour les autres sources d'énergie, 1 kWh d'énergie finale correspond à 1kWh d'énergie primaire.

Plus récemment, la loi transition énergétique pour la croissance verte adoptée le 22 juillet 2015 enrichit encore les moyens et les outils concernant notamment l'amélioration énergétique des logements et la lutte contre la précarité énergétique :

- instauration d'une obligation de réaliser des travaux de rénovation énergétique lors de la réalisation de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture ou de transformation de combles ;
- mise en place de plates-formes de rénovation énergétique pour accompagner les particuliers dans leurs travaux de rénovation énergétique (évolution du point Info Energie, réflexion en cours à ACCM) ;
- mise en place de dispositifs d'aides financières : crédit d'impôt transition énergétique et relance de l'éco-prêt à taux zéro pour financer les travaux de rénovation énergétique,
- instauration d'un fond de garanti pour la rénovation énergétique pour faciliter l'accès au crédit ;
- création d'un cadre opérationnel pour le tiers financement par des sociétés publiques.



>Une faible performance énergétique du parc

L'étude nationale « Modélisation des performances du parc de logements existants » conduite en 2008 par l'ANAH permet, sur la base de ratios nationaux, de réaliser une première approche de l'estimation de la consommation énergétique du parc de logements existants sur le territoire d'ACCM.

Cette approche intègre trois facteurs :

- l'époque de construction des bâtiments,
- la typologie des logements en maisons individuelles ou en logements collectifs,
- pour le parc antérieur à 1975, le fait que le logement ait ou non bénéficié de travaux d'amélioration de sa performance énergétique.

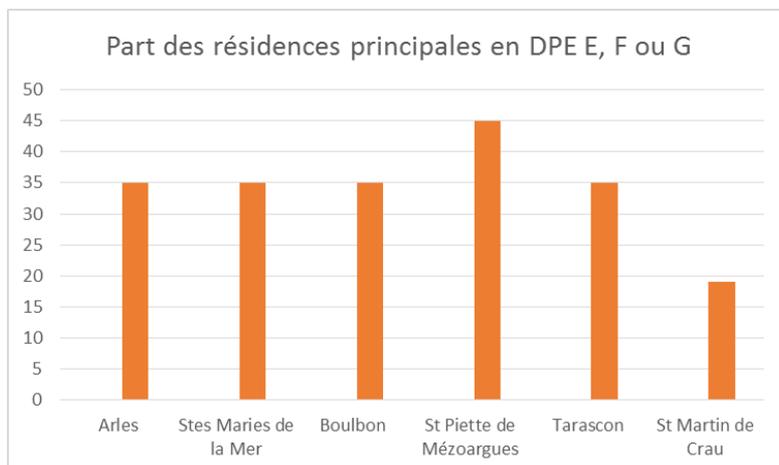
D'après cette estimation, la consommation moyenne d'un logement d'ACCM serait de 282 KwHep/m²/an.

Compte tenu de la structure du parc, cette moyenne semble plus élevée que la moyenne nationale (274 KwHep/m²/an) et la consommation vraisemblablement d'autant plus forte que les logements d'ACCM sont globalement de grande taille.

Les logements (maisons et appartements) non rénovés d'avant 1975 présentent des consommations très supérieures à la moyenne (425 KwH/m²/an) et pourront constituer une cible importante pour une action éventuelle d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments. Quantitativement, cette cible serait de 4600 maisons et 4000 appartements.

Consommation énergétique moyenne du parc de logements de la Communauté d'agglomération ACCM						
		Maison		Appartement		Total / moyenne
		Rénové*	Non rénové	Rénové*	Non rénové	
Parc d'avant 1975	Nombre	6 945	4 630	6 045	4 031	21 651
	Consommation**	304	425	232	424	332
Parc de 1975 / 1990	Nombre	4 978		1 514		6 492
	Consommation**	214		150		199
Parc de 1991 à 2006	Nombre	3 046		1 125		4 171
	Consommation**	148		168		153
Total / moyenne	Nombre	22 038		14 655		32 314
	Consommation**	285		277		282

*d'après un ratio de 60% des bâtiments rénovés, issu de l'étude nationale "Modélisation des performances du parc de logements existants" de l'Anah
 le terme rénovation thermique ne signifie pas que le logement est entièrement rénové et de façon correcte. il signifie que des travaux d'isolation ou de changement de chaudière ont été entrepris.
 ** Consommation moyenne en énergie primaire en KwH/m2/an



Compte tenu de la structure de l'occupation du parc, les propriétaires occupants de maisons individuelles anciennes, notamment âgés de plus de 60 ans et aux revenus modestes, représenteront une part importante de cette cible, rejoignant en la matière la problématique de la précarité énergétique, (ainsi que les résultats de l'OPAH – une centaine de logements thermiquement améliorés et aidés par l'Anah entre 2011 et 2015 pour un gain énergétique moyen de 47%).

Ce potentiel de logements dont les performances énergétiques méritent d'être améliorées, est confirmé par le diagnostic du PCET du Pays d'Arles, qui montre que 15 200 logements (soit un tiers du parc) affichent un DPE de catégorie E, F ou G. Toute proportion gardée, on observe une plus forte concentration de logements énergivores sur la commune de Saint-Pierre-de-Mézoargues et une tendance inverse sur Saint-Martin-de-Crau (parc plus récent).

>Un risque d’accentuation de la précarité énergétique

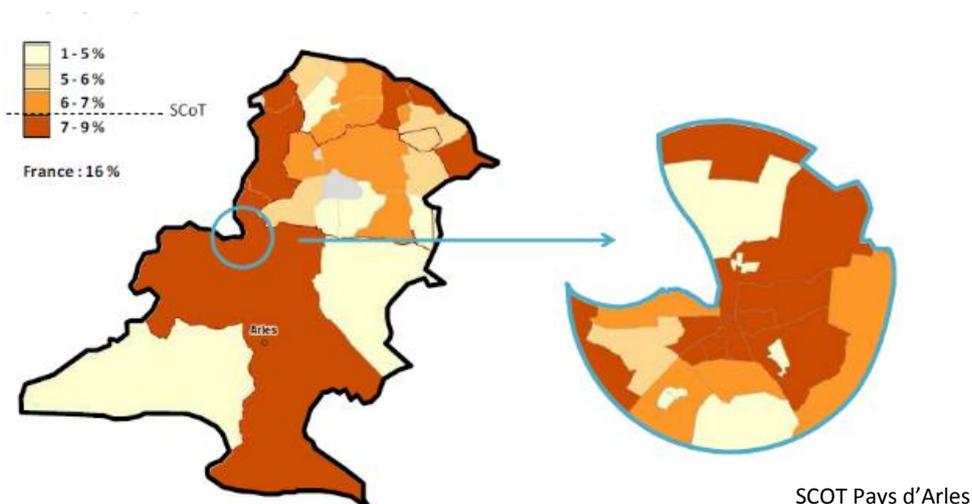
Le rapport du groupe de travail « Précarité énergétique » présidé par Philippe Pelletier et remis en décembre 2009, définit la précarité énergétique comme étant la situation des ménages dépensant plus de 10% de leur revenu pour l’énergie. Cette définition a été revue et élargie par la Loi portant engagement national pour l’environnement dite « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010 (article 11, alinéa 2 et 4) ; il s’agit désormais d’ « une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d’énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l’inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d’habitat ». Cette situation résulte à la fois de la thermique des logements et du coût de l’énergie. Environ 16% des ménages en France seraient concernés, dont presque 62% de propriétaires occupants et 55% de ménages âgés.

>Près de 2 500 ménages d’ACCM consacrent plus de 10% de leurs revenus à l’énergie

La moyenne de ménages d’ACCM vulnérables à la précarité énergétique liée au logement est inférieure à la moyenne française puisque 7% des ménages du territoire sont concernés contre 16% à l’échelle nationale. Cet écart peut en partie s’expliquer par la clémence du climat méditerranéen.

On observe toutefois une disparité entre les communes du territoire et une plus forte concentration des ménages vulnérables sur les communes de Tarascon, Boulbon et sur le centre-ville d’Arles.

> Part des ménages dont le TEE logement est supérieur à 10 %



> Près de 500 ménages sont concernés par la précarité énergétique et ont un reste à vivre inférieur à 0 €/mois

En croisant l’indicateur « précarité énergétique » à celui du reste à vivre par mois, on obtient la frange de la population la plus vulnérable à la hausse du coût de l’énergie.

Aussi 18% des ménages du territoire seraient concernés par cette double problématique, contre 8% en moyenne en France.

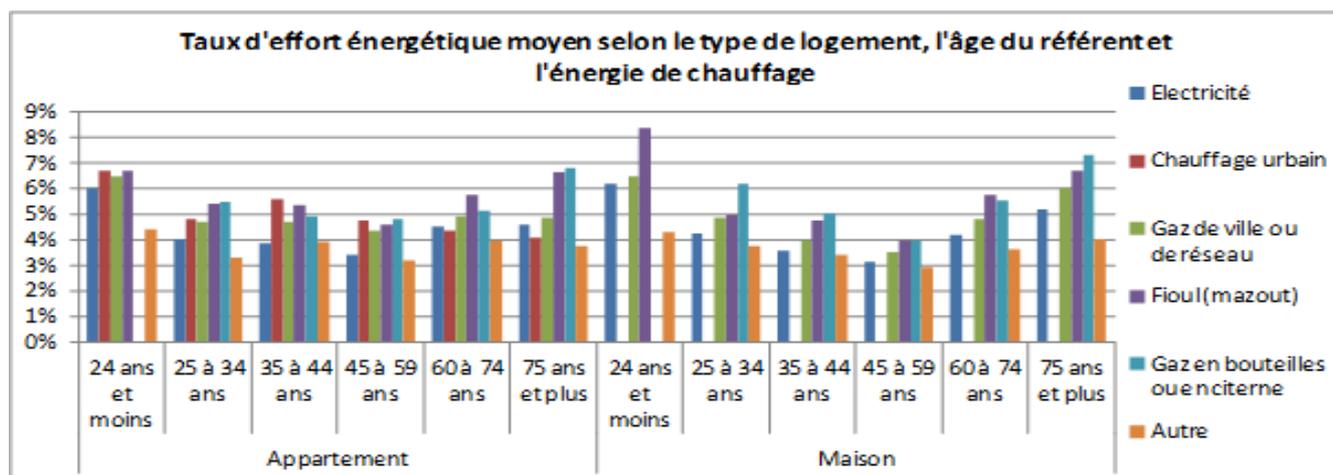
Le SCOT du Pays d’Arles indique que la commune la plus touchée par la précarité énergétique est Tarascon. Les quartiers de Barriol et Trébon ainsi que le centre ancien d’Arles font également partie des zones les plus concernées (en désagréant l’information sur la commune d’Arles).

En raison de leurs faibles ressources, les jeunes de moins de 25 ans, très majoritairement locataires, sont proportionnellement trois fois plus touchés par la précarité énergétique liée au logement que les tranches d’âges supérieures.

Les personnes de plus de 60 ans, majoritairement propriétaires de maisons individuelles peu performantes et disposant, pour une partie d’être eux, des ressources plus faibles que la moyenne, sont également deux fois plus touchés.

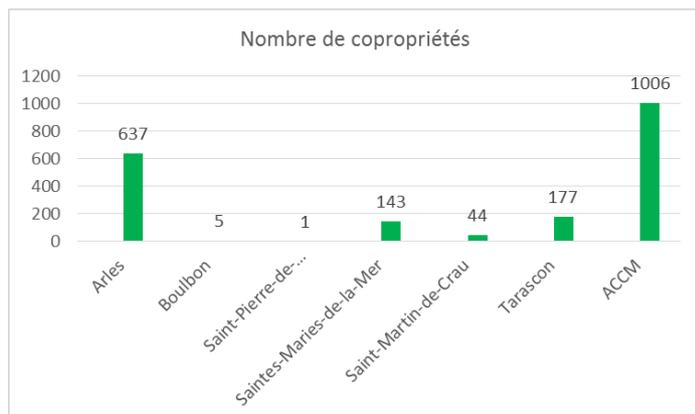
Enfin, on constate que le chauffage au bois permet de limiter la précarité énergétique, alors qu’elle est fortement accentuée par le chauffage au fioul.

Concrètement, les ménages en situation de précarité énergétique sont obligés de choisir parmi les dépenses répondant aux besoins essentiels. Bien souvent on constate ces ménages réduisent ou coupent le chauffage... avec des conséquences négatives sur l’état des logements, la santé, l’accès aux services et à l’emploi.

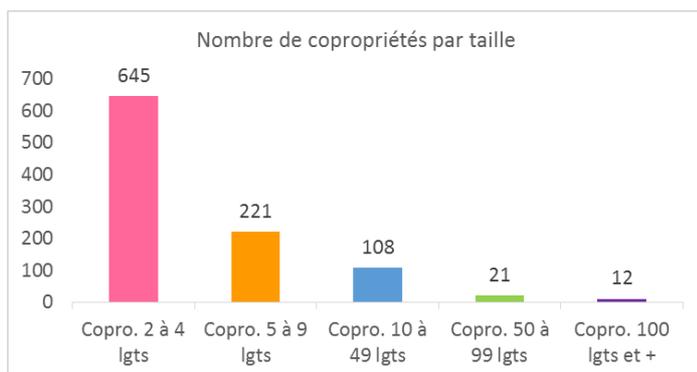


5 - Les copropriétés, un segment de l'habitat incontournable

5.1 - Un parc de logements constitué à 23% de copropriétés



Le territoire d'ACCM compte 1 006 copropriétés regroupant 10 754 logements. Pour les deux tiers, ces ensembles immobiliers sont concentrés sur la ville d'Arles. Il s'agit essentiellement de copropriétés anciennes et de petite taille (de 2 à 4 logements) situées dans les centres villes.



Cependant, 33 grands ensembles de plus de 50 logements principalement situés à Arles, pourraient à terme présenter des signes de fragilité. En effet, il s'agit essentiellement de copropriétés postérieures aux années 50 dont le bâti n'a pas forcément fait l'objet de travaux d'entretien ou de travaux d'économie d'énergie.

Les acteurs locaux rencontrés ne manifestent pas d'inquiétude particulière à l'égard de ce segment du parc de logements.

Toutefois, des difficultés ont été recensées sur Arles où quelques copropriétés des années 50 à 70, situées au Sud de la place Lamartine nécessitent une observation attentive afin d'anticiper les risques de dégradation globale. D'autres ensembles immobiliers collectifs présentant des éléments de fragilisation (entretien, gestion, évolution du peuplement) doivent être étudiés comme la copropriété Les Tridents à Saint Martin de Crau signalée par les acteurs locaux.

Par ailleurs, certaines copropriétés de petite taille, localisées dans le centre-ville d'Arles ont déjà fait l'objet d'un programme de requalification complète ; il convient de poursuivre cette action afin d'une part d'enrayer le phénomène de déqualification de certaines copropriétés, d'autre part de pérenniser l'attrait du centre historique d'Arles.

5.2 - Prise de conscience et évolution majeure en 2012

Dominique Braye, alors Président de l'ANAH a fait émerger en 2012 l'intérêt de porter une attention toute particulière au segment des copropriétés. La publication de son rapport intitulé « Prévenir et guérir les difficultés de copropriétés » a impulsé la prise de conscience de la nécessité d'intervenir en amont des difficultés, de façon à enrayer les dysfonctionnements au plus tôt et éviter une déqualification difficilement réversible.

Forts du constat d'un besoin d'analyse territorialisée des enjeux sur les copropriétés fragiles, l'ANAH et la DGALN ont mis en place un outil statistique d'aide au repérage à l'échelle nationale, décliné à l'échelle locale.

Cette base de données élaborée à partir des données Filocom intègre l'ensemble des copropriétés des aires urbaines et des zones d'emploi de l'espace rural, soit quelques 520 000 copropriétés.

Le principe de cette base de données repose sur une notation au regard d'indicateurs ou critères de difficulté :

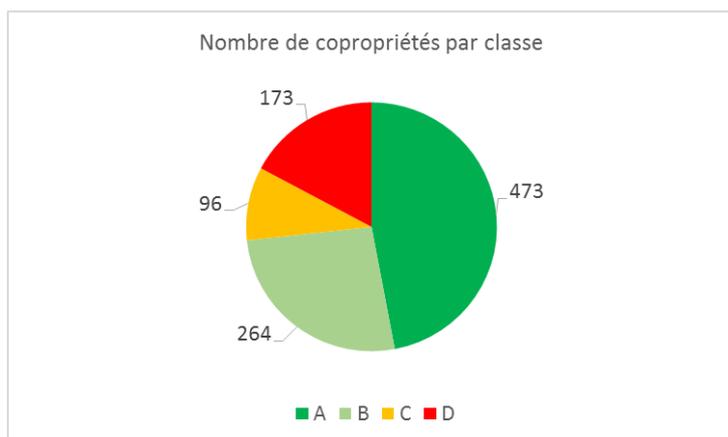
Famille de critères	Indicateurs principaux	Indicateurs secondaires
Situation socio-économique des occupants	Revenus des occupants – taux de sur-occupation	Taux de familles monoparentales et de familles nombreuses
État du bâti	Croisement classement cadastral et présence d'éléments sanitaires	
Positionnement sur le marché immobilier	Vacance de longue durée	
Capacité des propriétaires à faire face aux dépenses d'entretien	Revenus des propriétaires occupants	
Présence des personnes morales		Part de personnes morales parmi les propriétaires de logements locatifs privés, sur 3 ans

La note globale obtenue pour chaque copropriété permet le classement en 4 familles, A, B, C et D, de la moins en difficulté à la plus en difficulté. In fine, cet outil statistique a déjà permis la conception d'observatoires des copropriétés à l'échelle communale ou intercommunale ainsi que la mise en œuvre de Programmes Opérationnels de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC).

5.3 - Les éléments de fragilisation des copropriétés

>53% des copropriétés du territoire affichent des signes de fragilité

L'outil statistique évoqué précédemment a mis en lumière certaines faiblesses du parc de copropriétés de la Communauté d'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette : 533 copropriétés soit 53% du parc total, ont été répertoriées en catégories B, C ou D dont 50% soit 266 en état correct (catégorie B).



Les copropriétés identifiées comme fragiles sont pour l'essentiel des copropriétés de petite taille - 86% d'entre elles sont constituées de 2 à 11 logements - construites avant 1948 (50%).

Ces copropriétés abritent des occupants aux faibles revenus (indice de -5 à -10 sur une échelle de -10 à 10) ; la paupérisation du parc s'est d'ailleurs accentuée au cours des dernières années, avec l'augmentation entre 2007 et 2011 de 50% des propriétaires affichant un indice négatif relatif au seuil de pauvreté.

>Zoom sur les copropriétés les plus fragilisées (catégorie D)

Parmi les 533 copropriétés fragiles recensées, 173 affichent des signes de déqualification avancée, soit 17% de l'ensemble du parc des copropriétés.

Elles ont pour 73% d'entre elles été bâties avant la réglementation thermique et affichent ainsi de faibles qualités thermiques, si des travaux d'isolation n'ont pas depuis été entrepris. Notons également que 60% de ces copropriétés datent d'avant 1948, majoritairement situées dans les centres villes notamment dans celui d'Arles et constituées d'ensemble immobilier souvent de petite taille

2 grandes copropriétés figurent parmi cette liste ; l'une comporte de 26 à 50 lots d'habitation et l'autre plus de 200 lots.

Ces copropriétés concentrent une population aux revenus très modestes puisque toutes affichent un coefficient négatif concernant le seuil de pauvreté.

Elles pourraient ainsi à terme emprunter la voie de la déqualification, du fait des difficultés rencontrées par les propriétaires pour engager les travaux de mise à niveau du bâti.



Au dire des acteurs rencontrés (professionnels de l'immobilier, techniciens des villes), on ne note pas sur le territoire de l'agglomération de grandes copropriétés dans un état de dégradation prononcé et en situation d'abandon manifeste. La prévention et le lancement de travaux adaptés (en particulier dans le domaine des économies d'énergie) constituent dans un premier temps les actions à conduire.

Le marché du logement : état des lieux et perspectives

1 - Les dynamiques locales et les autres éléments qui déterminent le fonctionnement du marché immobilier

1.1 - Une situation géographique privilégiée, de forts contrastes locaux du marché immobilier

Le territoire de la Communauté d'agglomération Arles Crau Camargue Montagnette dispose de nombreux atouts favorables à son attractivité résidentielle : large bordure littorale, cadre de vie naturel abondant et remarquable, bonne desserte et accessibilité aisée en transport, démographie soutenue. Il en découle une demande réelle et diversifiée en logements qui se traduit par un niveau élevé des prix de l'immobilier, reflet des tensions du marché.

La distinction des composantes du marché sur l'agglomération est une évidence de par un secteur profondément hétérogène sur les plans économiques (et de l'attractivité des territoires voisins), de la taille des communes et du poids de l'habitat ancien. De même les logiques du développement communal peuvent influencer la nature de l'offre en logements proposés.

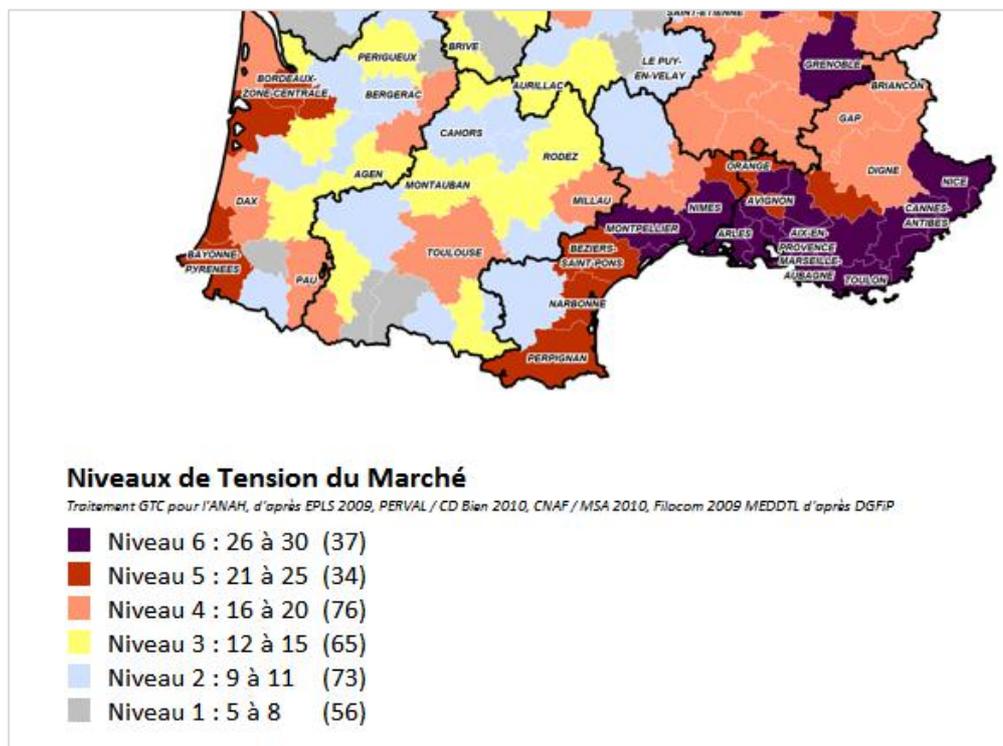
On différencie ainsi :

- les pôles urbains d'Arles et dans une moindre mesure de Tarascon qui disposent d'une offre immobilière diversifiée, logement ancien et plus récent (dont copropriétés), parc social et privé, parc locatif et accession,
- la commune de Saint-Martin-de-Crau marquée par un développement résidentiel soutenu récent à travers les extensions urbaines en lien avec l'essor économique,
- les communes de Boulbon et Saint-Pierre-de-Mézoargues au développement résidentiel limité de longue date par les contraintes

hydrauliques et tourné sur le plan de l'emploi vers l'agglomération avignonnaise,

- la Commune des Saintes-Maries-de-la-Mer portée sur l'économie touristique de même que son parc résidentiel,
- la présence aussi sur le territoire de hameaux d'habitation dispersés dans la campagne, reflets d'une urbanisation ancienne et de spécificités locales (dont économiques).

Il en résulte de forts contrastes locaux que ce soit au niveau des besoins en logements et des types de clientèles, des prix constatés et de la diversité des acteurs présents dans la chaîne de production en logements.



1.2 - Les éléments qui au plan national influencent la production et la demande locale en logements

Les politiques d'accompagnement financier de l'Etat dans le domaine du logement ont un impact direct sur la solvabilité des ménages ou des investisseurs privés : conditions d'octroi aux primo-accédants du prêt à taux zéro, éligibilité (ou non) des communes de l'agglomération aux dispositifs successifs d'incitation à l'investissement locatif, réformes fiscales (dont celles portant sur les plus-values immobilières qui ont un fort impact en particulier sur le marché du logement touristique)...

Le renforcement de la réglementation technique (thermique, accessibilité) portant sur la construction de même que la raréfaction de l'offre foncière mobilisable dans le cadre de la mise en application des PPRI sont des éléments qui influent directement ou indirectement sur le coût des produits de sortie du logement neuf.

D'autres éléments sont à prendre en compte liés à l'évolution interne et les aspirations des ménages, à savoir :

- les mutations sociologiques ; décohabitation, séparation et vieillissement,
- le fractionnement des vacances combiné à l'aspiration des ménages de changer fréquemment de lieux impactent directement l'économie touristique et le logement saisonnier.

Ces évolutions ne sont pas propres à l'agglomération mais conditionnent fortement les besoins locaux en logements.

La crise économique et financière influe directement le marché immobilier local : attentisme généralisé des acheteurs potentiels en particulier des investisseurs, restriction à la distribution des crédits bancaires à partir d'une forte sélectivité des dossiers (exigence renforcée en fonds propres) limitant les projets type accession).

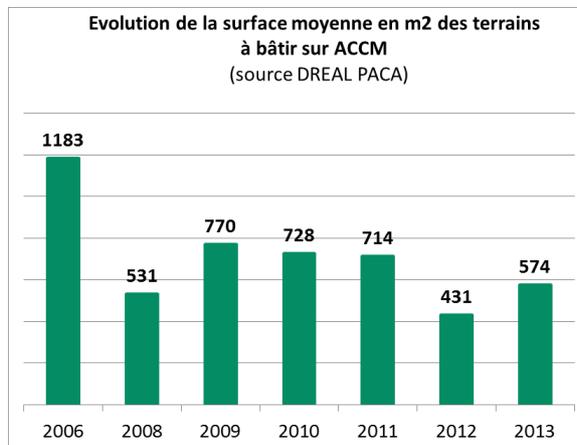
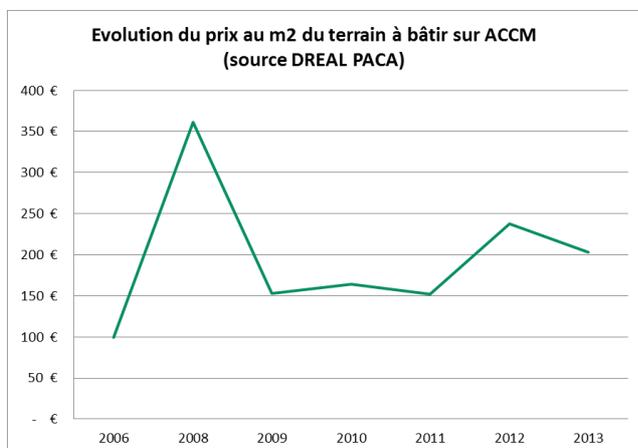
Les points de vue des professionnels de l'immobilier présents sur le secteur décrivent bien les blocages actuels du marché immobilier local à travers une contraction à la fois du volume des transactions et des prix. Par ailleurs selon leur dire le secteur d'étude du PLH présente une situation actuelle globalement plus défavorable (mesurée à travers notamment le quasi arrêt de la promotion immobilière en logements collectifs) que les marchés immobiliers riverains de Nîmes, Avignon et Salon de Provence perçus comme plus porteurs et dynamiques en terme d'emploi et de du développement résidentiel.

2 - Une baisse récente des valeurs foncières et immobilières, mais contrastée selon les segments du marché

Faisant suite à une longue période de forte progression des prix sur l'ensemble de segments du marché, on note sur le territoire de l'agglomération une stabilisation, voire une baisse des valeurs foncières et immobilières à compter de 2008 correspondant à la fin d'un cycle haussier particulièrement dynamique du marché.

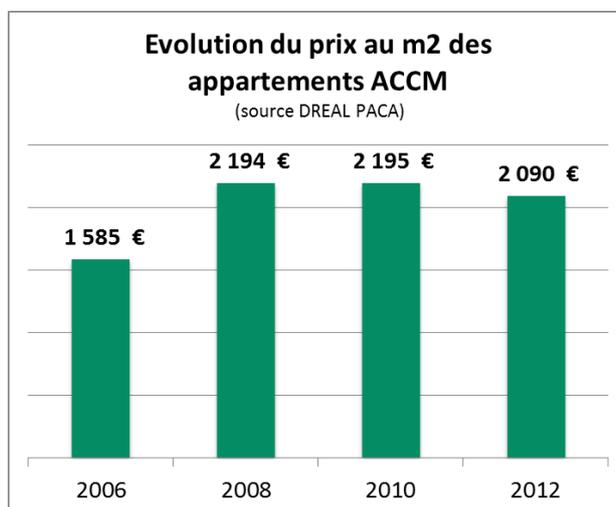
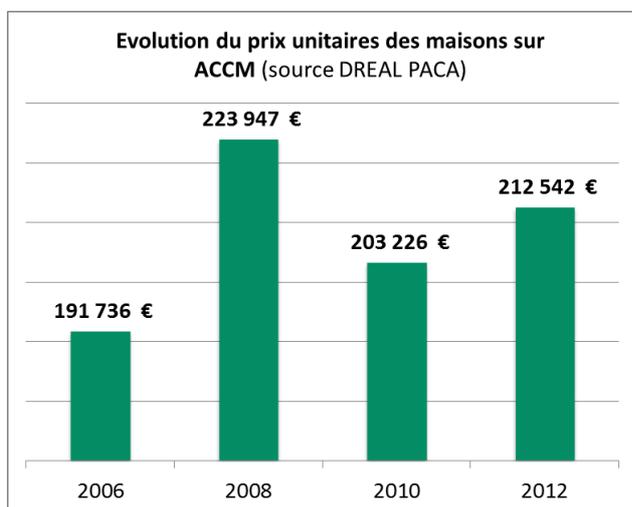
2.1 - Sur la période 2006 / 2013 (données statistiques DREAL Provence Côte d'Azur)

>En ce qui concerne le terrain à bâtir



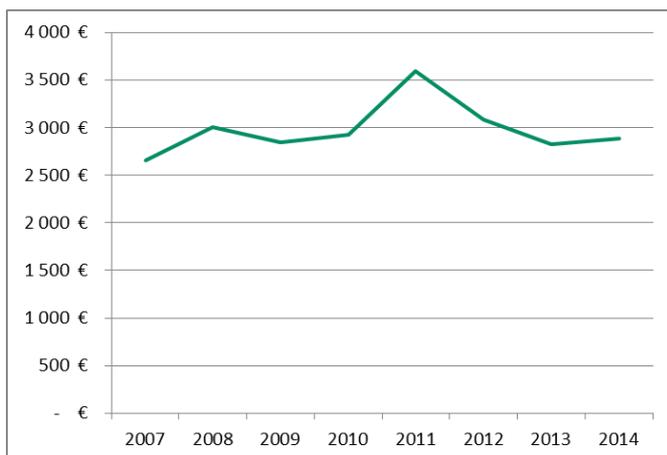
Après un pic atteint en 2008, le prix du terrain à bâtir au m² s'est stabilisé les années suivantes suivi d'une progression à compter de 2012. En 2013, le prix unitaire moyen d'un terrain s'établit à 116.000€ (soit un prix de revient moyen de 244.000€ pour une maison individuelle en y intégrant le coût de la construction). De fait la régularisation du marché s'est réalisée par une diminution significative de la taille des terrains à bâtir à compter de 2009 ; en sept ans, la superficie moyenne a été divisée par deux.

>En ce qui concerne les maisons et appartements (anciens et récents)

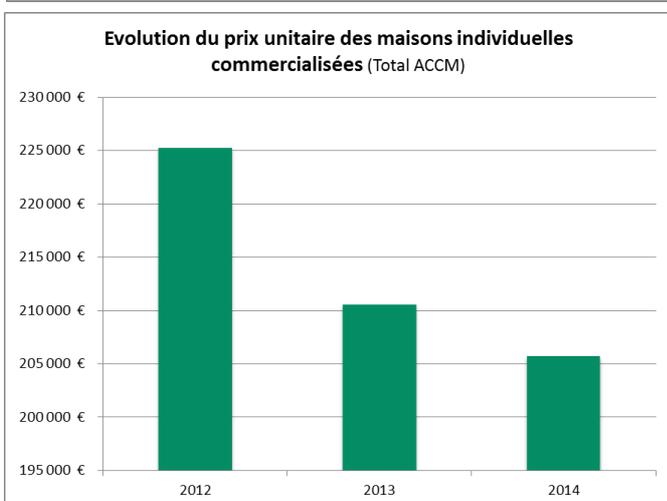


Le point haut du marché se situe en 2008 avec des évolutions contrastées les années suivantes : diminution des prix en ce qui concerne les maisons, plus grande stabilité pour les appartements.

>En ce qui concerne le logement neuf commercialisé



Sur le segment du logement collectif, les prix se sont stabilisés depuis 2013 pour atteindre près de 2.900€ le m².



Pour les maisons individuelles vendues clés en main, la régularisation des prix est largement amorcée avec une baisse de l'ordre de 10% en 3 ans.

2.2 - Sur les deux dernières années, baisse du volume des ventes et des prix (sur certains produits)

Au dire des professionnels rencontrés, on constate dans le prolongement d'un volume de transactions en baisse une contraction réelle (et qui s'accroît) des prix concernant les maisons et les appartements anciens ou récents.

Cette diminution des valeurs foncières n'est pas homogène selon la nature des produits concernés et leur localisation, à savoir :

- baisse des prix plus accentuée sur la commune de Tarascon (10/15%), moindre sur la ville d'Arles et aussi une meilleure résistance du marché sur la commune de Saint-Martin-de-Crau,
- fragilisation des centres anciens en particulier sur la ville de Tarascon où la baisse des prix peut atteindre -20% sur certains biens depuis 2 ans. La situation est plus contrastée sur Arles avec un maintien des valeurs foncières sur des biens de qualité (2.500/3.000€ le m²) et le quartier de la Roquette portés par des acquéreurs extérieurs, contraction des prix sur les produits plus traditionnels ciblés sur une clientèle locale,
- forte diminution des prix en ce qui concerne l'habitat individuel (-10/20%) et aussi les appartements situés dans les copropriétés de l'après-guerre et

des années 1960/1970 (celles situées dans les quartiers sociaux ont connu un véritable effondrement des prix). En parallèle, les professionnels rencontrés ont décrits une quasi disparition de la clientèle extérieure à hauts revenus portés antérieurement sur des biens haut de gamme (mas agricoles en particulier) et portant sur des budgets supérieurs à 400.000€.

Dans ce contexte, les négociations entre acheteurs et vendeurs sont particulièrement âpres avec des délais de vente ralentis de par les difficultés des vendeurs de biens à intégrer le retournement du marché.

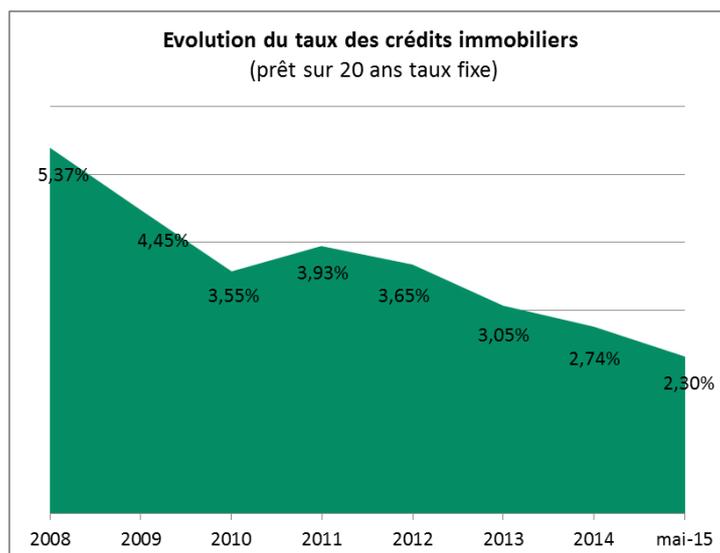
A l'opposé, ce mouvement de déflation est moindre sur le créneau du terrain à bâtir avec un niveau de prix élevé pouvant dépasser les 300€ au m² dans un contexte de contraction de l'offre foncière globale. Même constat en ce qui concerne les logements neufs (promotion immobilière) de par des conditions de production qui restent à la hausse : prix matériaux, normes réglementaires de constructibilité (thermiques et handicap), régulation foncière non engagée pour permettre à terme une baisse des prix de revient. En conséquence la régulation du marché sur le créneau du logement neuf s'effectue par une diminution de la taille des produits proposés (surfaces terrain ou habitable) afin d'être en phase avec le budget des acquéreurs.

3 - Les transactions immobilières, clientèles et produits

Sur un plan général, les professionnels décrivent actuellement une dégradation des conditions de solvabilisation des candidats à l'achat (accédants et investisseurs) de par les conditions plus difficile d'accès au crédit, la baisse des aides publiques aux logements. La succession (et l'instabilité) des réformes fiscales (plus-values) ou réglementaires (projet loi ALUR) touchant à l'immobilier, le contexte généralisé de crise économique sont aussi des éléments essentiels qui freinent la prise de décision en faveur d'un achat immobilier.



Deux éléments sont à prendre en compte permettant d'anticiper vers un retournement positif du marché immobilier lié aux conditions de solvabilité des ménages associant baisse des prix et taux des crédits bancaires très bas (2,26% en moyenne en avril 2015). La baisse des taux enregistré depuis fin 2012 équivaut à gain en pouvoir d'achat de 10% en moyenne. Cumulées avec une baisse des prix de l'ordre de 10/15% en moyenne, ces conditions économiques sont un élément essentiel d'une solvabilité accrue en particulier des jeunes ménages à revenus modestes désireux d'accéder à la propriété.



3.1 - Une fragilisation des primo-accédants

>Au dire des professionnels locaux

L'allongement de la durée des prêts combiné à des dispositions favorables de l'Etat d'incitation à l'accession à la propriété ont permis les années antérieures aux jeunes ménages locaux ou extérieurs de concrétiser plus aisément leur aspiration résidentielle sur le territoire de l'agglomération ; ceci malgré la hausse continue des prix : construction d'une maison individuelles pour les plus solvables, maison de ville ou appartement ancien pour les moins fortunés.

Selon les professionnels rencontrés, la primo accession est actuellement confrontée à une série d'obstacles :

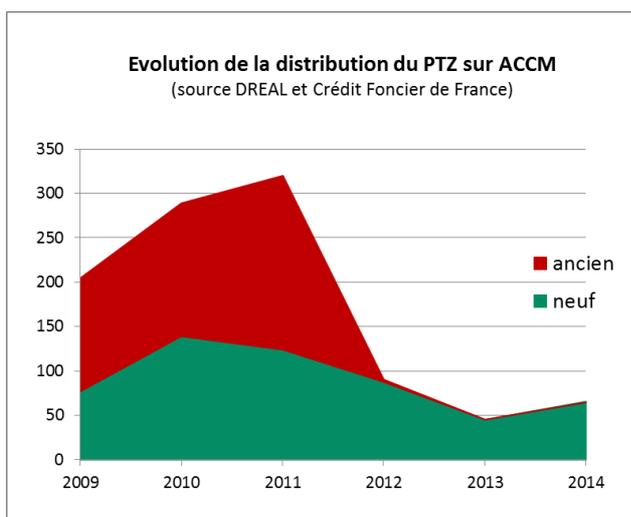
- conditions d'accès au crédit bancaire plus restrictif avec un apport de fonds propres exigé,
- possibilité d'auto-construction de plus en plus restreinte dans le neuf de par les normes techniques exigées (thermique, électricité) pour obtenir la conformité et l'accès au crédit bancaire,
- dernière réforme du PTZ excluant un certain nombre de ménages potentiels et les projets dans l'ancien,
- prix de revient des opérations à la hausse sur l'habitat individuel (coût construction, fiscalité),
- budgets fragilisés par le coût croissant de l'énergie (déplacements, chauffage),
- et forte limitation du foncier disponible en train à bâtir dans le cadre des PPRI, voire de contraintes réglementaires (annulation PLU sur Saint-Martin-de-Crau).

De fait l'aspiration toujours présente d'une maison indépendante pour des jeunes ménages actifs disposant d'un budget global type (terrain plus construction) entre 180.000€ et 220.000€ pour un revenu mensuel compris entre 2.800€ et 3.500€ trouve de moins en moins satisfaction. Il en résulte le renoncement à certains projets résidentiels en accession ou la solution de trouver un terrain sur les

secteurs plus excentrés des pôles urbains (Moulès, Raphèle), voire sur des communes extérieures au territoire (Eyragues, Châteaurenard, Saint Gilles, Beaucaire, Vallabrègues...) où l'offre foncière est plus accessible en terme de volume ou de prix.

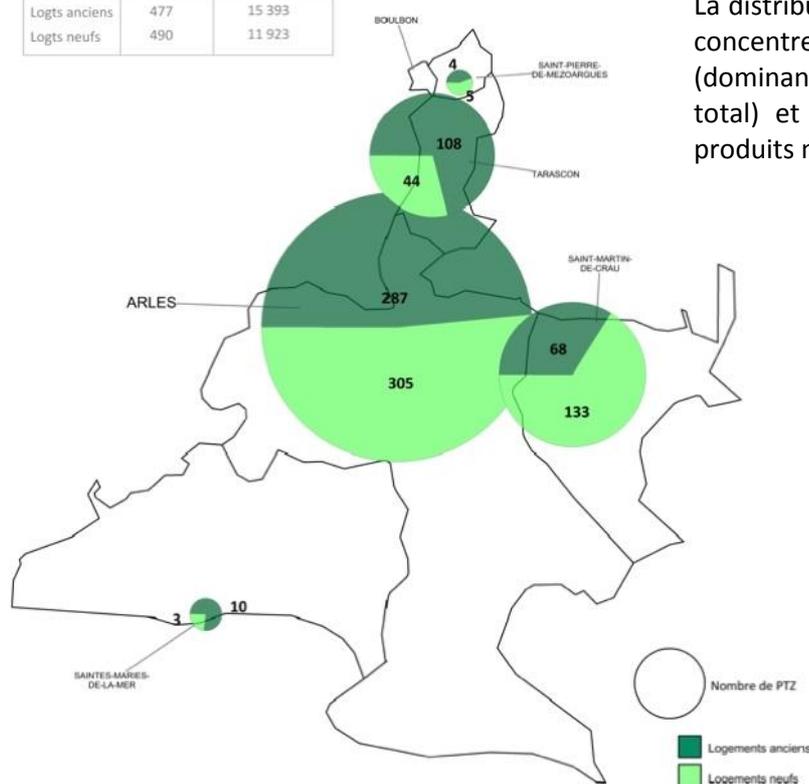
Au dire des aménageurs présents sur le territoire, l'offre (rare) en terrain à bâtir tient compte des budgets moyens à la baisse par une livraison de terrains de plus faible dimension : 400/600 m² sur des prix de l'ordre de 80.000€, voire plus sur Boulbon (110.000€) et Saint-Martin-de-Crau (120/160.000€). Un autre marché est représenté sur les secteurs les plus côtés (plateau de La Crau à Arles : plus de 200.000€ sur des terrains de vaste dimension 2000 m² et au-delà)...

>Les fluctuations de la primo accession aidée (données PTZ DREAL) et l'effondrement de ces dernières années



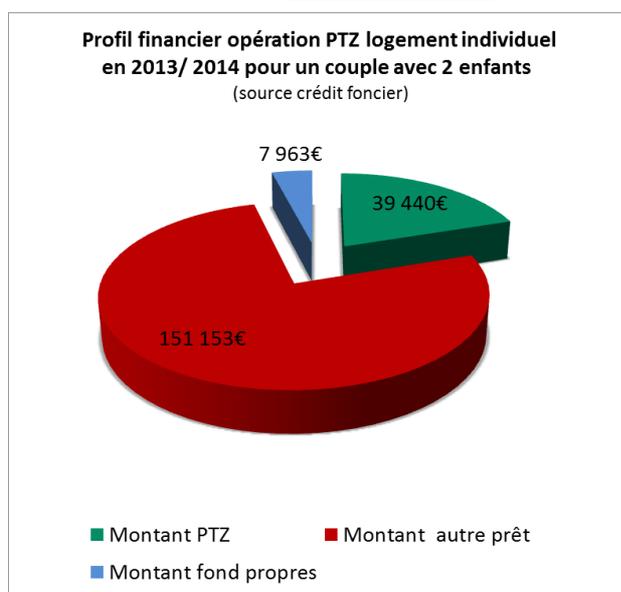
On relève une forte progression de la distribution des prêts PTZ jusqu'en 2011, ceux-ci étant ouverts plus largement aux candidats notamment pour les projets d'accession dans l'ancien. Après les dernières et nombreuses évolutions réglementaires (montant, conditions de revenus, localisation) de ces dernières années, la dernière loi de finances de 2015 a modifié une nouvelle fois ce dispositif avec notamment un élargissement aux opérations dans l'ancien mais uniquement sur les communes de Boulbon et des Stes-Maries-de-la-Mer.

	ACCM	Département BdR
Logts anciens	477	15 393
Logts neufs	490	11 923



La distribution du PTZ sur les 5 dernières années se concentre sur les 3 communes de Tarascon (dominante de produits anciens), d'Arles (61% du total) et de Saint-Martin-de-Crau (dominante de produits neufs).

Les indicateurs économiques des accédants en 2013/2014 (suite étude Crédit foncier de France) :



- Pour un prix de revient moyen de 198.556€ (190.698€ sur Arles), le PTZ représente 18% du financement global du projet. (4% pour les fonds propres),
- Le remboursement du prêt principal (taux 3%, durée 25 ans) représente en moyenne 780€ mensuel, soit un taux d'effort de 25%,
- 93% des projets financés correspondent à du logement individuel (97% sur Arles),
- La ville d'Arles présente un profil plus social des primo accédants par rapport à la moyenne de l'agglomération : budgets d'investissement et revenus moindres, ménages plus jeunes.

Profil type des opérations PTZ individuel 2013/2014

	Arles	Hors Arles
Coût moyen opération	190 698€	217 770€
Surface moyenne	92 m ²	86 m ²
Prix au m ²	2 073€	2 517€
Revenu moyen imposable	2 859 €	3 007 €
% ménages avec 2 enfants	44%	32,00%
Age moyen	35 ans	35 ans

3.2 - Le marché de l'ancien

L'habitat ancien représente des opportunités d'installation (les acquisitions dans l'ancien correspondaient ainsi à 61 % des PTZ distribués en 2011).

Ce type de biens est une réelle opportunité pour les ménages à revenus modérés, voire modestes de par un niveau de prix largement inférieur à celui du logement neuf et à la baisse. Cela peut être le cas notamment de maisons de ville en première accession pour les jeunes ménages de par un prix largement plus accessible ou d'appartements anciens. Il s'agit cependant parfois d'un choix plus par défaut pour des raisons économiques car moins en phase avec les aspirations de la clientèle jeune en terme de prestations (facilité stationnement, espaces extérieurs, distribution intérieure) et d'économie d'énergie (chauffage).

Sur un plan général, les professionnels locaux indiquent que ce sont les biens les plus déqualifiés sur les plans techniques (isolation thermique) ou de l'environnement urbain qui subissent le plus actuellement la baisse des prix.

Les contrastes sont significatifs sur ce créneau du marché selon leur localisation et le type de produits :

- appartements dans l'ancien :
 - déqualification du centre ancien de Tarascon avec des valeurs foncières particulièrement basses (1.000€/1.500€ le m²) pour un budget global avec travaux de l'ordre de 100/120.000€,
 - valorisation nettement supérieure en ce qui concerne le centre historique d'Arles disposant d'une clientèle et d'une palette de produits larges :
 - produits hauts de gamme (2.500€ à 3.000€ le m²) destinés à une clientèle extérieure pour partie à occupation partielle (préretraite, logement saisonnier) et aussi provenant des opérations liées à la défiscalisation immobilière Malraux,
 - produits plus classiques (1.200 à 2.200€ le m² selon l'état et la localisation) destinés à une clientèle plus locale (accession/petit investisseur, résidence principale/ meublé saisonnier),
- copropriétés de la reconstruction et construites avant la première réglementation thermique (années 1970) avec un prix abordable (1.000/1.500€ le m²) pour des jeunes couples et des actifs disposant d'un budget minoré, voire des personnes âgées (selon accessibilité et étages). Sur les copropriétés plus récentes, ces dernières peuvent attirer une clientèle mûre et âgée disposant de moyens financiers important (revente villa) souhaitant se rapprocher du centre-ville et les jeunes ménages,
- maison individuelle où on note la déqualification de certaines villas construites dans les années 1970 présentant des handicaps en terme d'aménagement intérieur et surtout du niveau constaté de performance énergétique. Sur ce segment du marché des villas, les négociations à l'achat sont particulièrement âpres avec d'importants rabais négociés par les futurs acquéreurs (- 20.000€ sur 1 an pour un budget moyen de 200.000€ actuellement sur Arles, 180.000€ à Tarascon, 180/250.000€ sur Saint-Martin-de-Crau et 250.000€ sur Boulbon). Les prix les plus élevés situent sur le plateau de Crau à Arles avec des transactions dépassant largement les 300.000€.

3.3 - Le rôle des investisseurs privés et leur repositionnement pour certains sur le marché du meublé touristique

Ils peuvent être concernés à la fois par une acquisition dans un logement neuf ou dans le parc existant. Il existe toujours une clientèle d'opérateurs privés locaux (professions libérales, entrepreneurs dont BTP, jeunes retraités) dans l'ancien avec l'acquisition d'appartements de logements type T2 et T3 destinés à la location :

- exemple d'achat sur Arles d'un appartement à rafraîchir de deux pièces pour 100.000€ (avec travaux) pour un loyer de l'ordre de 450€ mensuel, soit une rentabilité nette prévisionnelle de l'ordre de 4/5%,
- rentabilité supérieure (8/10%) sur le centre ancien de Tarascon de par un coût du foncier déprécié et un niveau de loyer relativement élevé (8/9€ le m²).

Le contexte local est favorable à l'investissement immobilier de par l'importance des besoins en logements locatifs (cf. ci-après) et le niveau pratiqué des loyers libres du marché local (de l'ordre de 10€ le m² en moyenne).

Cependant l'attractivité actuelle de l'investissement locatif est à la baisse de par le cumul de plusieurs éléments :

- détente constaté du marché locatif local (stagnation voire baisse des loyers, risque vacance entre deux locations) et des perspectives de revalorisation immobilière de plus en plus aléatoires.
- contexte fiscal et réglementaire largement décrit de manière négative par les professionnels locaux.
- succession de réformes fiscales et réglementaires réalisées ou projetées (projet loi ALUR) qui alourdissent la charge financière des investisseurs : réforme des plus-values immobilières, taux d'imposition, encadrement des loyers, évolution des garanties locatives, taux d'imposition à la hausse des revenus fonciers...

Les professionnels décrivent bien ce contexte morose sur le centre ancien de Tarascon à travers le retrait des investisseurs extérieurs et leur souhait de revendre leurs biens de par la dévalorisation immobilière du secteur. Sur un plan plus général, certains bailleurs n'envisagent pas de réaliser les travaux de remise en état de leur patrimoine (rendus de plus en plus nécessaires de par les exigences accrues des candidats locataires), ces derniers étant perçus comme trop onéreux dans la conjoncture actuelle.

>L'essor du marché du meublé saisonnier :

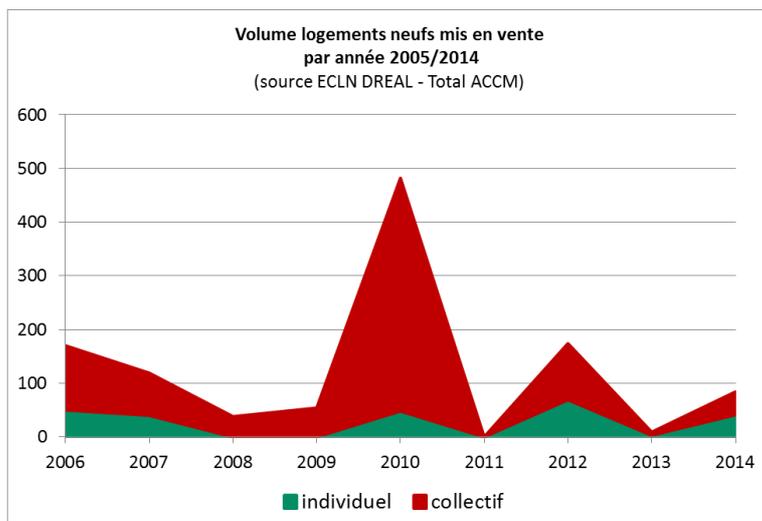
La commune des Saintes-Maries-de-la-Mer est largement orientée sur l'économie touristique et un marché immobilier dominé par la location saisonnière. Cette pratique s'étend depuis quelques années sur d'autres communes de l'agglomération, Boulbon et surtout Arles en lien avec ses projets culturels. Progressivement se transforme une partie de plus en plus importante du parc immobilier (sur le centre ancien d'Arles en particulier) à l'année en location saisonnière plus rentable et plus souple ; ceci n'étant pas conséquence à terme sur le volume de l'offre locative proposées à l'année.

3.4 - L'arrêt de la promotion immobilière sur le territoire de l'agglomération

Sur la période de 2006 à 2014, la promotion immobilière sur le secteur de l'agglomération ACCM a fait l'objet de très fortes fluctuations de la production selon les années concernées.

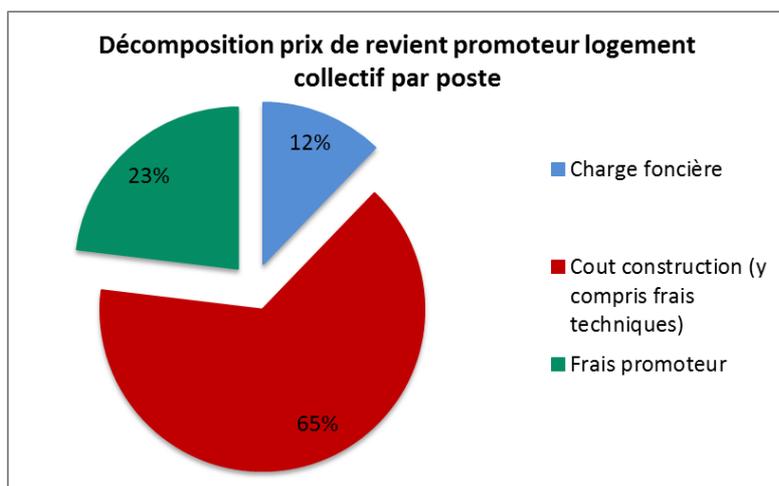
On note donc des pics de commercialisation en 2012 et surtout 2010 en lien avec une production soutenue sur Saint-Martin-de-Crau et Arles en logements collectifs notamment (impulsées par les incitations fiscales dites « Scellier » de l'Etat en faveur de l'investissement locatif privé), de type T2 et T3 acquis par des investisseurs extérieurs au territoire. Un autre segment de la clientèle du logement neuf est constitué par le marché de la résidence secondaire (Saintes-Maries-de-la-

Mer), ce dernier pouvant se combiner avec la résidence principale dans le parcours de vie des acquéreurs.



Depuis 3 ans, la production est très ralentie en raison de la contraction de l'offre foncière (suite PPRI) et surtout du retrait progressif des clientèles potentielles, à savoir :

- celle des résidences secondaires fragilisées par la succession des réformes concernant les plus-values immobilières et une location saisonnière de moins en moins rentable de par la réduction constatée des périodes de location au fil des années,
- celle des investisseurs privés et des accédants à la propriété pour les raisons décrites précédemment.



La question de la solvabilité des acquéreurs potentiels locaux a été abordée par les professionnels confrontés à d'un prix de revient à la hausse des opérations de construction neuve (cout construction, taxes, normes technique réglementaires isolation et accessibilité) induisant un prix de vente de 3.000€ par m² minimum en collectif. Par ailleurs, une partie de clientèle potentielle est affectée par un prix dans l'ancien qui diminue rendant difficile tout transfert de fonds vers un logement neuf malgré leur souhait pour certains : cas des ménages âgés souhaitant revendre leur villa pour acquérir un appartement en centre-ville.

**> Opération primo accédant appartement 50 m² sur Arles / Saint-Martin-de-Crau
- Couple revenus 3.000€ mensuel**

Prix revient total TTC	150 000€
Fonds propres 5%	7 500€
PTZ	39 000€
Prêt classique (taux 2,3%- 14 ans)	103 500€
Remboursement emprunt	
PTZ (différé 14 ans)	295€
Prêt classique	727€
Taux d'effort 14 premières années	24%
Taux d'endettement au-delà	10%

> Opération investisseur appartement 50 m² sur Arles / St-Martin-de-Crau

Prix revient total TTC (dont TVA 20%)	150 000€
Réduction impôt Pinel (18%)	27 000€
Prix revient net	123 000€
Loyer mensuel (plafond Pinel)	543€
Rentabilité nette (frais gestion 20%)	4,2%

Actuellement, sur Arles, aucun projet collectif privé n'est en cours de réalisation traduisant un marché de la promotion immobilière quasiment à l'arrêt. Plusieurs projets étudiés sur des opportunités foncières disponibles (et à un prix accessible de l'ordre de 250/300€ le m² SHON) n'ont pu être engagés de par les difficultés de commercialisation perçues en amont faute d'acquéreurs potentiels (et ceci malgré une rentabilité locative nette intéressante de 4% et une location aisée). De fait les promoteurs se sont orientés sur des marchés immobiliers perçus comme plus porteurs sur le plan économique (Aix Marseille, Montpellier, voire Nîmes et Salon de Provence).

Par ailleurs le partenariat privé public dans le cadre des opérations réalisées en VEFA prix vente de l'ordre de 1.800/2.000€ le m², est fortement ralenti de par la réticence des logeurs HLM à s'engager dans de nouveaux projets. De même, on peut relever l'échec récent de montage de projets promoteurs en logements intermédiaire type PLI de par le refus de partenaires publics à soutenir de telles réalisations (CDC/SNI).

Des opérations de maisons jumelées en bande constituent une offre alternative développée ponctuellement par les promoteurs locaux ou nationaux : exemple de l'opération de Bouygues immobilier Sur Saint-Martin-de-Crau en cours de vente – prix de maisons T4/T5 200/220.000€ ciblés sur des familles accédantes (revenus 2.500/3.000€) ou des investisseurs privés. Echec récent de ce type de produit sur Arles.

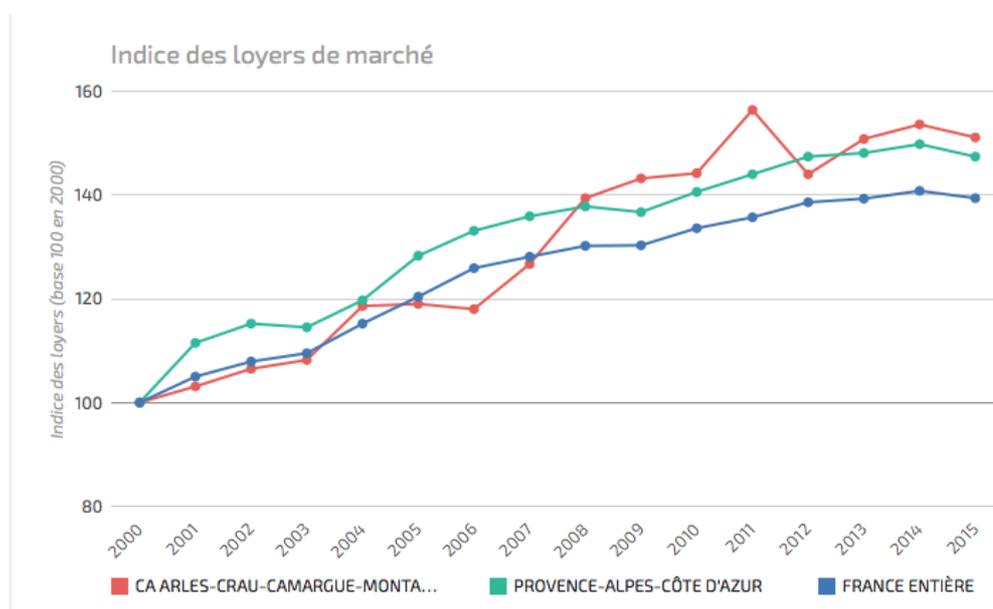


Le secteur de l'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette a connu de nombreuses fluctuations (Arles en particulier) sur la possibilité sur son territoire (pour partie ou non) de bénéficier de dispositifs fiscaux d'incitation à l'investissement locatif privé : dispositif Robien ouvert dans un premier temps à toutes les communes, recentrage du dispositif Scellier sur les secteurs prioritaires dits en zones tendues, recevabilité à l'heure actuelle du dernier dispositif Pinel uniquement sur les 2 communes d'Arles et Saint-Martin-de-Crau (zonage B1), les autres communes étant classées en zone B2 (Tarascon, Saintes-Maries-de-la-Mer) et C (Boulbon et Saint-Pierre-de-Mézoargues).

Au dire des promoteurs, les fluctuations des zonages sur la commune d'Arles, B2 initialement puis B1, a impacté négativement les conditions de la production immobilière sur cette commune.

4 - Les besoins et l'évolution du marché locatif sur l'agglomération

4.1 - Une réelle détente en cours du marché que l'on peut constater à travers l'évolution récente des loyers



Selon les données de l'Observatoire des loyers Clameur, on note au fil des années une progression continue du montant moyen des loyers à la relocation sur le territoire de la communauté d'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette. Cette évolution de long terme connaît une première amorce de retournement de la tendance à compter de l'année 2014 avec une baisse des loyers de -1,6% sur un an contrastant avec une hausse de +2,6% en moyenne annuelle sur la période 2000/2005.

Selon les dernières informations collectées par l’Observatoire départemental des loyers privés de l’ADIL des Bouches-du-Rhône portant sur les secteurs de l’agglomération, « la tendance est bien en 2014 à la stabilité des loyers, voire à la baisse pour certains secteurs ou types de biens ».

Les professionnels de l’immobilier rencontrés décrivent un marché locatif disposant d’une offre relativement abondante de biens sur le marché (notamment face à la clientèle perçue par eux comme solvable en terme de revenus et de garanties ; et aussi plus exigeant en terme de qualité de prestations. Ils constatent de fait un allongement des délais de relocation des logements, une négociation à la baisse entre bailleurs et locataires dans un certain nombre de situations⁴ (*) et un stock en augmentation de biens qui ne trouvent pas preneurs.

4.2 - La qualification de l’offre locative et les besoins propres à chaque commune

L’Observatoire de l’ADIL 13 portant sur l’année 2013 apporte un certain nombre d’informations permettant de qualifier ce parc locatif privé dans ses principales composantes :

- la présence de nombreux petits logements : 33% de T1 et T2,
- une occupation par des ménages jeunes : 42% des locataires ont moins de 40 ans,
- et en conséquence, un parc locatif privé très investi par les petits ménages : 71% des logements sont habités par des ménages constitués d’une ou deux personnes,
- un taux de mobilité des locataires en forte progression en 2013 avec un taux de 26% (18% en 2012).

Le territoire de l’agglomération est caractérisé par une offre locative privée concentrée essentiellement sur les trois communes d’Arles, Tarascon et Saint-Martin-de-Crau :

La ville d’Arles dispose d’un parc locatif diversifié (parc ancien, copropriétés d’après 1945 et récentes) dont le niveau de loyers (10,2 € loyer médian en 2013) se situe à un niveau intermédiaire entre celui de Tarascon et de Saint-Martin-de-Crau. La demande porte principalement sur des appartements T3 et T4 de la part des familles nombreuses mais aussi sur de l’habitat individuel où les tensions du marché sont les plus vives (location de maison de lotissement de 900 € à 1 100€ par mois). A l’opposé, le stock de petits appartements est abondant avec une vacance accrue pour ce type de biens. On note une fragilisation du marché locatif en centre ancien avec une transformation d’une partie du parc de logement en location saisonnière (300/400€ par semaine) et le départ de la clientèle la plus solvable des jeunes actifs sur les opérations immobilières récentes construites en périphérie immédiate et disposant de prestations supérieures (parking, terrasses, domotique).

La ville de Tarascon est caractérisée par un niveau de loyers plus bas. La demande porte prioritairement sur des logements de bonnes dimensions (T2 et T3), de

⁴ Constat d’une baisse de loyer de 30/40€ mensuel sur des appartements loués antérieurement depuis 5 ans

niveau de loyer accessible et sur de l'habitat individuel (produit idéal : maison de 70/90 m² habitable avec jardin et parking dans une résidence fermée proche du centre). La déqualification du centre ancien est une réalité forte (avec une baisse accentuée des loyers). Celui-ci est aujourd'hui le lieu privilégié d'installation et de maintien des ménages les plus précaires ; cet aspect s'est accentué ces dernières années, une partie notable de la clientèle locative du centre ancien ayant été captée par les opérations de logements locatifs sociaux les plus récentes.

La ville de Saint-Martin-de-Crau fait l'objet d'une demande soutenue en logements locatifs à l'année et très orientée sur de l'habitat individuel. Les prix des loyers pratiqués ont largement dépassé depuis cinq ans ceux de Tarascon et surtout d'Arles, reflets de la tension réelle du marché portée par le développement économique et l'installation de ménages disposant de revenus plus élevés. La gamme des produits demandés est large : T2 et T3 pour les jeunes couples qui souhaitent s'installer sur la commune, T4 et T5 pour les familles recomposées. L'offre locative actuelle est plutôt composée de logements de type T2 et T3, produits dans le cadre d'opérations de défiscalisation immobilière et qui se louent à un prix élevé : 700 € mensuels (soit 12 € le m²).

Sur les trois autres communes de l'agglomération, l'offre locative privée à l'année est très réduite de par la taille du parc résidentiel concerné et une économie largement tournée vers la location saisonnière (Saintes-Maries-de-la-Mer).

4.3 - Une segmentation du marché locatif, la déqualification en cours du parc ancien

D'une manière générale, les gestionnaires de l'immobilier confirment que les produits locatifs les plus demandés (et à développer en tenant compte des revenus des candidats potentiels) consistent en de la petite villa (individuelle ou mitoyenne) et aussi d'appartements de moyenne gamme T2, T3 principalement pour les décohabitants, les jeunes actifs et les familles disposant de revenus stables. Un autre créneau est représenté par la clientèle de retraités tournée sur des appartements accessibles avec terrasse ou de petites maison de 3 pièces ; ceci faisant suite à un souhait de rapprochement du centre-ville et des services de proximité.

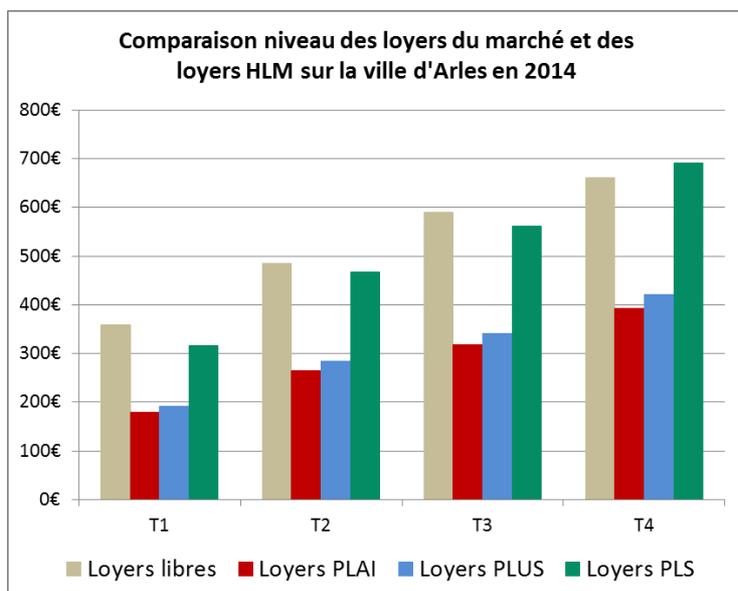
Les professionnels gestionnaires de l'immobilier confirment la fragmentation du marché locatif privé, avec un segment croissant de clientèle de plus en plus sociale et lourdement fragilisée par la crise économique actuelle. : jeunes en situation de précarité, familles monoparentales, adultes en recherche d'emploi et même retraités disposant de petits revenus. Il en découle de réelles problèmes de solvabilisation de ce type de clientèle, le développement des impayés de loyers, des exigences de garanties locatives demandées par les bailleurs de plus en plus difficile à satisfaire, une moindre mobilité des occupants.

La détente actuelle du marché (stock disponible, loyers à la baisse ; du moins sur certains segments du marché) constitue des éléments favorables a priori à l'accueil de ce type de public. Cependant, la non-prise en compte par les assurances impayées de loyers et l'impossibilité souvent de présenter une caution de tiers ferment la porte d'une part significative du parc locatif mobilisable.

De fait le parc ancien joue plus que jamais un rôle d'accueil (ou de maintien) des populations les plus modestes ou en situation. Ceci est d'autant plus d'actualité de précarité que même si le parc social public s'est fortement développé ces dernières années, les logeurs HLM sont de plus en plus attentifs aux équilibres sociaux au sein de leurs programmes immobiliers.

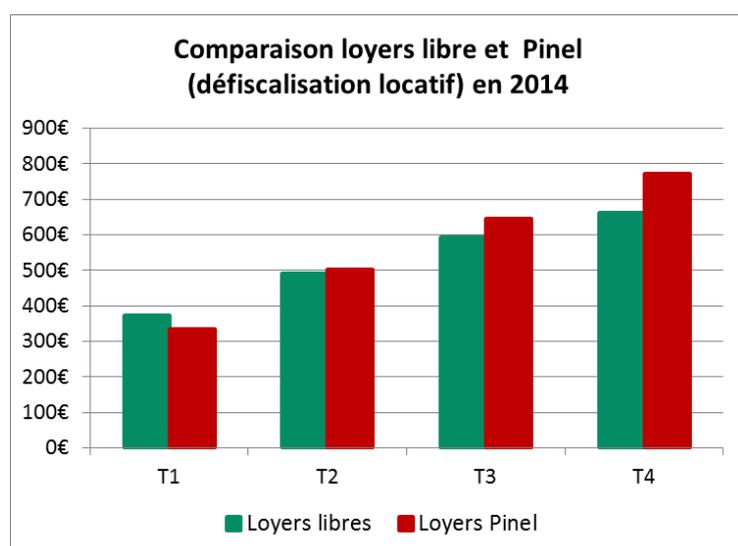
4.4 - Comparaison loyers du marché et réglementés : logement locatif social neuf et privé (cadre défiscalisation immobilière)

>Sur la commune d'Arles



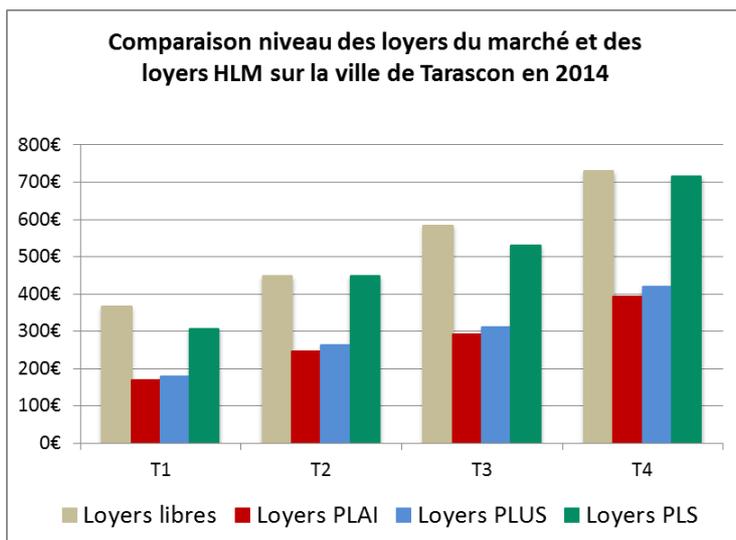
Les écarts de prix entre le marché libre et le logement social PLUS/ PLA (zone 2) sont maximum en ce qui concerne les petits logements T1 et T2, moindres pour les logements plus grands.

Les niveaux de loyers des logements sociaux dits intermédiaires PLS se rapprochent des valeurs du marché pour les logements les plus grands, voire les dépassent pour les T4.



Les loyers plafonds liés à la défiscalisation immobilière (zone B1 pour Arles et Saint-Martin-de-Crau) se situent à un niveau supérieur aux valeurs moyennes du marché (sauf T1), soit un effet d'aubaine pour les investisseurs privés potentiels sur Arles qui subissent une baisse réelle de loyer en contrepartie de la réduction d'impôt liée au dispositif fiscal.

>Sur la commune de Tarascon



Les écarts de prix entre le marché libre et le logement social PLUS/ PLAI (zone 3) sont maximum en ce qui concerne les petits logements T1, moindre pour les logements plus grands mais sur un écart important (40/50%).

Pour les logements sociaux dits intermédiaires PLS, ils se rapprochent des valeurs du marché.

Le parc locatif social

1 - Contexte réglementaire

1.1 - Les obligations d'équipement au titre de la Loi SRU

L'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, issu de l'article 55 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (Loi SUR) modifié par la Loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, fait obligation aux communes de 3 500 habitants ou plus comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, de présenter un taux minimum de 20 % voire 25% de logements sociaux dans leur parc de résidences principales et ce d'ici au 31 décembre 2025.

La Loi 18 janvier 2013 a maintenu le taux d'équipement minimum à 20% pour les seules communes appartenant à une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre dont le parc de logements sociaux existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande. La Communauté d'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette n'a pas été retenue au titre de cette « exception » ; les trois communes d'Arles, Tarascon et Saint-Martin-de-Crau sont donc soumises à l'obligation d'atteindre au taux d'équipements en logement sociaux de 25% d'ici la fin de l'année 2025

La Loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, fixe au 31 décembre 2025 l'échéance de mixité sociale. Les communes déficitaires en logements sociaux disposent donc de 12 ans, à compter de cette date, pour atteindre l'objectif d'équipement qui leur est fixé, soit un taux minimum de 25 % de logements sociaux (Code de la Construction et de l'Habitation, art. L.302-8).

Cette Loi a également accéléré le rythme de rattrapage : sur la cinquième période triennale 2014-2016, l'objectif de réalisation ne peut être inférieur à 25% des logements sociaux à réaliser pour atteindre en 2025 le quota de 25% (ou, le cas échéant, à l'objectif de production fixé par le 1^{er} PLH s'il est supérieur) ; il ne peut être inférieur à 33% sur la sixième période triennale 2017-2019, à 50% sur la septième période triennale 2020-2022 et à 100% pour la huitième période triennale 2023-2025 (Code de la Construction et de l'Habitation, art. L.302-8, VII).

Le Programme Local de l'Habitat d'ACCM devra fixer des objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux pour chacune des communes du territoire de manière à accroître la part de ces logements au sein du parc de résidences principales. L'objectif de production de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des communes de l'agglomération ne pourra en tout état de cause pas être inférieur au nombre de logements locatifs sociaux à produire sur les communes soumises au prélèvement prévu par l'article L. 302-7 du Code de la Construction et de l'Habitation pour atteindre le taux de 25% à échéance 2025.

La production affectée aux communes non soumises à ce prélèvement viendra donc abonder la production globale, dans une logique de mutualisation des objectifs, sans toutefois exempter les communes SRU à leur obligation d'atteindre le taux d'équipements de 25% qui leur est assigné à échéance 2025.

Ainsi, une commune qui n'est pas soumise aux dispositions de la Loi SRU, du fait de sa taille par exemple, peut accepter de prendre en charge une partie des objectifs d'une commune déficitaire. L'obligation triennale de la commune tiendra compte de cette mutualisation, dont la répartition est inscrite dans le programme d'action du PLH. Les objectifs de cette commune déficitaire peuvent donc être revus à la baisse, mais les logements réalisés en dehors de son territoire ne seront pas comptabilisés dans son quota des 20 % de logements sociaux. Dans le cadre de la procédure de constat de carence, le préfet observera la différence entre les réalisations constatées sur la période échue et l'obligation triennale ainsi revue à la baisse. La mutualisation permet aux communes déficitaires d'échelonner dans le temps leur rattrapage en matière de réalisation de logements sociaux, mais elles restent néanmoins soumises au prélèvement annuel tant qu'elles n'ont pas atteint 25 % de logements sociaux.

Enfin, afin de contraindre les communes en état de carence à construire des logements sociaux (communes n'ayant pas atteint leurs objectifs de production au titre de la période triennale considérée et dont l'état de carence est prononcée par le Préfet, après avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement), la Loi leur impose la réalisation d'au moins 30% de logements locatifs sociaux dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher, hors logements financés avec un prêt locatif social (PLS).

Pour rappel, les logements locatifs sociaux retenus pour l'application de l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, sont non seulement :

- les logements locatifs sociaux appartenant aux organismes d'habitation à loyer modérés (HLM),

mais aussi :

- les logements privés conventionnés avec l'Anah ; ces logements sont pris en compte pendant une période de 5 ans à l'expiration de la convention.
- les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, personnes handicapées, jeunes travailleurs, travailleurs migrants et des résidences sociales conventionnés, ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) ; les logements en structures collectives sont décomptés pour un logement social dès lors qu'ils sont autonomes, à défaut sur la base d'un logement pour trois lits ou places (cas notamment des centres d'hébergement et de réinsertion sociale) ; ces structures sont abordées au Chapitre du présent diagnostic relatif au logement adapté.

1.2 - Situation des communes d'ACCM au regard de la Loi SRU

Le taux global d'équipement en logements sociaux des 3 communes soumises aux dispositions de l'article 55 de la Loi SRU, à savoir Arles, Tarascon et Saint-Martin-de Crau s'élevait début 2014 à 19,8% ; il en résulte un déficit total de 1 914 logements. Ce calcul ne prend pas en compte les quelques 450 logements locatifs non conventionnés de la Société d'Economie Mixte du Pays d'Arles, qui seront à terme comptabilisés au titre de la Loi SRU (dans le cadre d'une démarche en cours de conventionnement après travaux) ; leur prise en compte porterait le taux d'équipement de la ville d'Arles à 23,5% et limiterait son déficit à 372 logements.

	Résidences principales 2014	Total inventaire SRU au 01/01/2014	Taux de logements sociaux 01/01/2014	Nombre de logements sociaux manquants
Arles	25 523	5 559	21,8%	821
Saint Martin de Crau	5 557	870	15,7%	519
Tarascon	6 050	938	15,5%	574
TOTAL	37 130	7 367	19,8%	1 914

Sur la durée du PLH 2016-2021, le seul rattrapage progressif du retard d'équipement des 3 communes SRU, sur la base des pourcentages imposés par le Code de la Construction et de l'Habitation pour chaque période triennale, imposerait la réalisation de quelques 945 logements sociaux.

	Déficit au 01/01/2014	Rattrapage 2014-2016 (25% ou base 1 ^{er} PLH)	Rattrapage 2017-2019 (33% du déficit)	Rattrapage 2020-2022 (50% du déficit)
Arles	821	255	187	190
Saint Martin de Crau	519	150	122	124
Tarascon	574	120	150	152
TOTAL	1 914	525	459	466

	2016 (un tiers du rattrapage de la période triennale 2014-2016)	2017-2019 (totalité de la période triennale)	2020-2021 (deux-tiers de la période triennale)	TOTAL durée PLH 2016-2021
Arles	85	187	127	399
Saint Martin de Crau	50	122	83	255
Tarascon	40	150	101	291
TOTAL	175	459	311	945

Communauté d'Agglomération ACCM
Programme Local de l'Habitat

Logement social 2014



Source : RPLS 2014

2 - Caractéristiques et répartition spatiale du parc HLM

2.1 - Un parc relativement important et fortement concentré sur la ville d'Arles

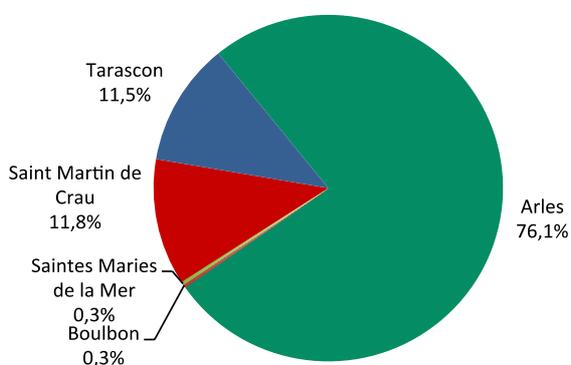
Au 1^{er} janvier 2014, le parc HLM de la Communauté d'agglomération Arles Crau Camargue Montagnette était composé de 6 843 logements, soit :

- un taux d'équipement (en rapport du parc de résidences principales) de 17,8% ;
- une densité de 843 logements pour 10 000 habitants.

	Par HLM au 01/01/2014	Parc de résidences principales (taxe habitation 2013)	Taux d'équipement	Densité de logements HLM ⁵
Arles	5 210	25 523	20,4%	992
Sain-Martin-de-Crau	807	5 557	14,5%	710
Tarascon	786	6 050	13,0%	598
Stes Maries de la Mer	20	1 650	1,2%	83
Boulbon	20	657	3,0%	131
St Pierre de Mézoargues	0	106	0,0%	0
TOTAL	6 843	39 543	17,3%	843

Répartition communale du parc HLM d'ACCM

Source : RPLS 2014



Ce parc HLM est concentré pour trois quarts sur la seule ville d'Arles dont 1 résidence principale sur 5 est un logement social. Ce décompte n'intègre qu'une partie du parc locatif de la Société d'Economie Mixte du Pays d'Arles qui gère aujourd'hui quelques 1 250 logements sur la commune d'Arles dont 490 non conventionnés. Le conventionnement après travaux d'une grande partie de ce parc d'ici la fin 2016 va se traduire par une augmentation sensible du taux d'équipement HLM de la ville d'Arles (en théorie de 20,4 à 22,3%).

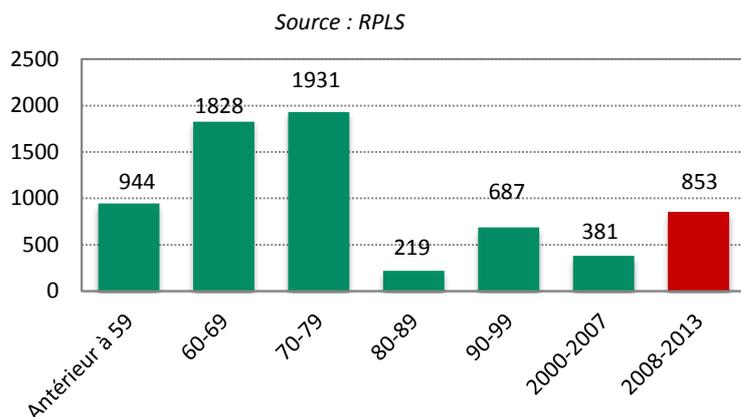
Le parc HLM des deux communes de Saint-Martin-de-Crau et de Tarascon est quantitativement comparable, aux alentours de 800 logements, ce qui porte leur taux d'équipement à respectivement 14,5 et 13,0%.

⁵ Nombre de logements HLM pour 10 000 habitants

Les trois autres communes du territoire ne comptent au total que 40 logements ; le taux d'équipement des Saintes-Maries-de-la-Mer, 4^{ème} commune du territoire avec près de 2 400 habitants en 2014, n'est ainsi que de 1,2%.

2.2 - Un parc HLM relativement ancien

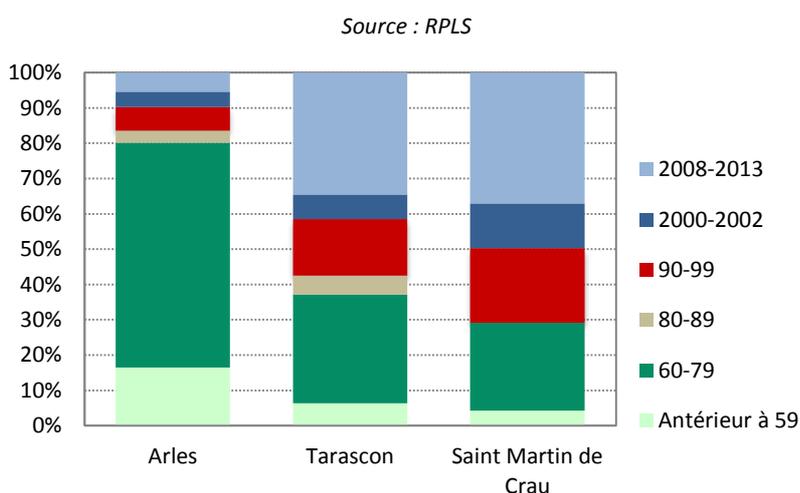
Répartition par période de production du parc HLM d'ACCM



Plus des deux tiers du parc HLM ont été construit avant 1980, 40% avant 1970.

Les années 1960 et 1970 correspondent aux deux décennies de forte production de logement social ; c'est de cette période que datent les grands quartiers d'habitat social de Griffeuille, Trébon et Barriol sur Arles, des Ferrages sur Tarascon.

Répartition par période de production du parc HLM des 3 principales communes d'ACCM



La structure par âge du parc HLM diffère par contre fortement selon les communes :

- un parc ancien très largement majoritaire sur la ville d'Arles où 8 logements HLM sur 10 ont été construits avant 1980 ; 90% des logements HLM d'ACCM construits avant 1980 y sont localisés. A l'inverse, 507 logements seulement ont été livrés depuis le début des années 2000, soit 10% du parc HLM de la commune.
- un parc récent important sur les communes de Tarascon et de Saint-Martin-de-Crau où près de 4 logements HLM sur 10 voire 5 sur 10 à Saint-Martin-de-Crau ont été construits depuis le début des années 2000.

Le parc le plus ancien nécessite des travaux de requalification et de mise aux normes notamment thermiques importants et coûteux ; le coût des travaux peut ainsi attendre 20 000 € par logement, voire davantage dans le cas d'opérations complètes de requalification comme celle menée par 13 Habitat sur le groupe HLM du Mas Thibert

Plusieurs ensembles ont d'ores et déjà fait l'objet de programmes de réhabilitation lourds :

- résidentialisation du groupe HLM Les Gradins (1977) par Famille et Provence en 2007 pour un coût total de 1,5 million d'euros et projet de réhabilitation thermique des 304 logements en 2016 ;
- réhabilitation en cours des 520 logements de la Cité des Peupliers (1974) par ERILIA ;
- réhabilitation lourde du groupe HLM Mas Thibert par 13 Habitat dans le cadre de son Plan de Rénovation Energétique et Technique ; le financement des travaux, d'un montant total de 1 182 000 € pour 30 logements soit un montant moyen de plus de 39 000 € par logement, a mobilisé un large partenariat (Europe, ADEME, Région PACA, Département des Bouches-du-Rhône, ACCM) ;
- réhabilitation en cours de près de 400 logements sur la Cité Griffeuille par la SEMPA.

2.3 - Des quartiers d'habitat social déqualifiés

Sur Arles, le parc locatif social est très fortement concentré sur un certain nombre de quartiers pour partie classés en quartiers prioritaires de la politique de la ville :

- quartier Griffeuille : plus de 1 100 logements sociaux dont 650 environ conventionnés (le solde correspondant au parc SEMPA ne cours de conventionnement) ;
- quartier du Trébon : près d'un millier de logements sociaux.
- quartier Barriol : près de 1 500 logements HLM soit pratiquement 9 logements sur 10.

Il s'agit d'un parc HLM majoritairement ancien – construit dans les années 1960 sur le Trébon et Griffeuille, 1970 sur Barriol – et dont les niveaux de loyers sont parmi les plus bas.

Aujourd'hui ces quartiers, et notamment les deux quartiers Barriol et Trébon, cumulent les difficultés :

- une forte précarité économique des habitants. Le diagnostic conduit par 13 Habitat sur le quartier du Trébon est à ce titre extrêmement parlant : taux de chômage des jeunes très élevé, taux important de bénéficiaires d'allocations et de minima sociaux (74% de bénéficiaires de l'APL, 24% du RSA), niveau de revenus très faible (87% des ménages ont un revenu équivalent ou inférieur aux plafonds PLAi).
- un cadre de vie déqualifié : un patrimoine bâti vieillissant et dégradé, des espaces extérieurs de piètre qualité largement occupés par la voiture et des délaissés qui contribuent à la mauvaise image des cités.
- un fonctionnement social dégradé : un climat social tendu (incivilités, regroupement de jeunes, occupation de certaines entrées, trafics), des dégradations volontaires nombreuses et un sentiment d'insécurité qui s'accroît.

La déqualification de ces quartiers, leur image connotée voire repoussoir a pour conséquence un phénomène de spécialisation sociale :

- départ de la frange des locataires les plus solvables vers les programmes sociaux les plus récents aux niveaux de loyers nettement supérieurs ; à titre de comparaison, le loyer d'un appartement T4 sur le groupe HLM Barriol de 13 Habitat est de l'ordre de 350 € par mois soit 4,30 €/ m², celui d'un T4 sur La cité des Gradins de Famille et Provence de l'ordre de 290 € par mois soit environ 3,9 €/ m², alors qu'il atteint 580 à 780 € par mois soit entre 6,8 et 9,1 €/ m² sur la résidence Le Clos du Soleil construite en 2012 et gérée par La Phocéenne d'Habitation).
- maintien sur le quartier des populations les plus paupérisées et installation de nouveaux arrivant présentant un profil de plus en plus fragiles (jeunes et familles monoparentales en grandes difficultés) dans le cadre de choix d'attribution par défaut.

Si la vacance reste faible sur Barriol, elle est plus importante sur Trébon (une cinquantaine de logements non occupés) ; sur les deux quartiers, le turn-over est relativement important (72 sorties sur 562 logements sur le groupe HLM de 13 Habitat en 2014) et les difficultés de relocation réelles (délai de plusieurs mois entre 2 occupations).

Tous les bailleurs sociaux partagent le même constat sur ces deux quartiers, clairement identifiés comme présentant les difficultés les plus marquées et les risques de dérive les plus élevés.

13 Habitat qui est le principal bailleur social sur ces deux quartiers (avec près de 680 logements sur Barriol et 500 sur Trébon) a engagé en parallèle deux études urbaines, techniques, sociales et financières en vue de définir les enjeux majeurs et les grands axes d'intervention ; les premières pistes évoquées à l'occasion de la restitution des phases diagnostic en mai 2015 portent sur la recomposition urbain des quartiers et l'amélioration du cadre de vie, la requalification des logements, mais aussi la diversification de l'offre de logements en vue d'une plus grande mixité sociale (accession abordable et locatif libre)

Le quartier Barriol sur Arles, le quartier centre-ville Ferrages sur Tarascon ont été retenus au titre du programme ANRU régional et pourront bénéficier à ce titre d'une aide financière renforcée ; les protocoles de préfiguration, en cours de rédaction, pourront être pris en compte dans le programmes d'actions du PLH.

Deux autres quartiers d'Arles regroupent un nombre de logements HLM relativement important : Les Alyscamps avec quelques 520 logements et Trinquetaille avec 435 logements. Parmi les hameaux, les Salins-de-Giraud offrent possèdent également un parc HLM non négligeable (120 logements).

A l'inverse, certains quartiers et hameaux sont très peu équipés en logements sociaux, ce qui pose la question du rééquilibrage de la production à prévoir au travers du PLH ; c'est le cas notamment des hameaux de Moulès, du Pont de Crau (38 logements HLM seulement) et du Sambuc.

L'hébergement et le logement des publics spécifiques

1 - Les personnes défavorisées

L'article 69 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE), rappelé par le décret n°2010-1254 du 14 octobre 2010, impose aux communes répondant à certaines conditions de taille et de population de disposer d'une capacité d'hébergement minimale, calculée sur la base du nombre d'habitants. La Communauté d'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette n'est pas concernée par cette disposition, possédant suffisamment de places d'hébergement. Cependant, comme le rappelle le Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion, « *si la loi fixe les obligations minimales des collectivités, force est de constater que les besoins se situent bien au-delà de ces seuils, notamment au vu des indicateurs de précarité du département.* »

1.1 - Les caractéristiques du public

>Une forte précarité

La Communauté d'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette comporte une proportion importante de ménages disposant de faibles revenus : 64% des ménages d'ACCM sont éligibles au logement locatif social et 36% au logement locatif très social (PLAi) ; 21,9% des ménages vivent en dessous du seuil de pauvreté (contre 18,1% sur le département).

>Un taux de chômage en augmentation, supérieur au reste du département

Avec un taux de chômage des 15-64 ans de 16,8% en 2012, le territoire de la Communauté d'agglomération d'Arles-Crau-Camargue-Montagnette apparaît plus fortement touché par la crise que le département des Bouches-du-Rhône dans son ensemble (15,2%).

La progression du chômage y a été également plus rapide au cours des dernières années : le taux de chômage d'ACCM a en effet augmenté de 4 points entre 1999 et 2012, passant de 12,8% à 16,8% de la population des 15-64 ans, alors que dans le

même temps, il ne progressait que de 2,2 points sur le département des Bouches-du-Rhône (de 13% en 1999 à 15,2% en 2012).

On constate par ailleurs de fortes disparités entre communes d'ACCM : les taux de chômage des communes de Tarascon (21,4%) et des Saintes-Maries-de-la-Mer (20,3%) sont nettement supérieurs à la moyenne du territoire, alors que les taux de Boulbon (13,7%), Saint-Martin-de-Crau (12,1%) et Saint-Pierre-de-Mézoargues (9,4%) sont bien en deçà (Le taux de la ville d'Arles étant identique à la moyenne d'ACCM).

Une grande précarité économique et sociale, un public en rupture, désocialisé et des situations qui s'aggravent sont clairement pointés par les différents acteurs du territoire.

1.2 - Le cadre réglementaire

>Les schémas départementaux

La Loi MOLLE du 25 mars 2009 a apporté des améliorations au dispositif de l'hébergement social ; elle a notamment introduit l'élaboration d'un Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion de personnes sans domicile (PDAHI), intégré au Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (le PDALPD lui-même créé par la loi du 31 mai 1991 afin d'assurer la continuité des parcours d'insertion des personnes vers le logement).

La question du logement et de l'hébergement des personnes les plus précaires a donc été, jusqu'en 2014, encadrée par deux dispositifs : le PDALPD des Bouches-du-Rhône (défini pour la période 2010-2014) et le PDAHI, également mis en œuvre sur la période 2010-2014. Inclus théoriquement dans le PDALPD, ce dernier a fonctionné de manière autonome : instance de suivi propre, pilotage par l'Etat, animation / accompagnement par un bureau d'étude distinct, outils d'information et de communication spécifiques.

La Loi ALUR du 24 mars 2014 (article 34) introduit la création d'un Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), en fusionnant le PDALPD et le PDAHI en un document unique. La Loi ALUR réaffirme ainsi la nécessité d'appréhender conjointement les problématiques du non et du mal logement. Le PDALHPD des Bouches-du-Rhône est en cours d'élaboration.

>Le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation

A cette organisation, la loi Molle a introduit la création d'un Système Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO), service public de l'hébergement et de l'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées, sous l'autorité de l'Etat.

Selon les directives de la circulaire du 8 avril 2010, le SIAO a pour objectif d'optimiser l'accueil et l'orientation des personnes sans abri ou risquant de l'être et de construire des parcours d'insertion adaptés.

Pour atteindre cet objectif, le SIAO a pour mission de :

- constituer une plateforme unique pour favoriser l'orientation des personnes vers la solution la plus adaptée à leur situation ;
- coordonner l'ensemble des acteurs locaux de l'hébergement et du logement ;
- mettre en place un observatoire local pour ajuster l'offre d'hébergement/logement ;
- mettre en œuvre le soutien à l'accompagnement personnalisé.

Pour faciliter les parcours de l'hébergement au logement, La loi ALUR consacre juridiquement les SIAO (articles 30 à 32) ; l'objectif est de renforcer leur existence juridique en leur donnant une base législative. L'Etat conclut dans chaque département une convention avec une personne morale chargée de gérer le SIAO. La loi définit les missions du SIAO et le contenu de la convention, et prévoit notamment que le SIAO puisse passer des conventions avec les bailleurs sociaux.

1.3 - L'offre sur le territoire d'ACCM

>L'offre d'hébergement d'urgence et d'insertion

La Communauté d'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette compte 98 places d'hébergement d'urgence réparties comme suit :

Dispositifs	Type	Structure	Nbre de places
Hébergement d'urgence	Structure d'accueil d'urgence	CCAS – Ville d'Arles	16 places / 10 places
	Structure d'accueil d'urgence	CCAS – Ville Tarascon	2 places
Hébergement d'insertion	C.H.R.S	La Maison d'accueil	80 places
Total			98 places / 92 places

Elle répond aux obligations réglementaires en application de l'article L312-5-3 du Code de l'Action Sociale et des Familles qui fixe, selon la taille de l'EPCI, une capacité minimale de lits d'hébergement d'urgence : « La capacité à atteindre est au minimum d'une place par tranche de 2 000 habitants pour les communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale dont la population est supérieure à 50 000 habitants et pour les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants. Cette capacité est portée à une place par tranche de 1 000 habitants dans toutes les communes qui sont comprises dans une agglomération de plus de 100 000 habitants ».

Sur la base d'une population de 86 625 habitants (Donnée FILOCOM 2011), la capacité réglementaire à atteindre est donc de 39 places et se décompose comme suit :

Communes	Nombre d'habitants	Nombre de places ⁶
Arles	55 817	27
Tarascon	13 869	6
Saint-Martin de Crau	11 990	5
Saintes-Maries-de-la-Mer	3 080	1
Boulbon	1 631	0
Saint-Pierre-de-Mézoargues	238	0
Total		39

L'alinéa IV de l'article L. 312-5-3 du Code de l'action sociale et des familles prévoit une possibilité de mutualisation de l'offre ; sont en effet exonérées de tout prélèvement au titre des places manquantes, les communes membres d'un EPCI compétent en matière de Programme Local de l'Habitat, lorsque la somme des places d'hébergement situées sur le territoire de l'EPCI est égale ou supérieure à la somme des capacités à atteindre de ces communes.

Dans le cas présent, la capacité d'hébergement d'ACCM – 98 places – est très nettement supérieure aux obligations règlementaires imposées aux communes qui la composent (39 places).

Le territoire d'ACCM comporte **18 places d'hébergement d'urgence** réparties sur les communes d'Arles et de Tarascon et gérées directement par les communes (CCAS).

La structure sur Arles propose un accueil de nuit (17h30 à 8h30) de 16 places l'hiver et 10 places l'été. Les demandeurs peuvent y séjourner 7 nuits maximum d'affilée. En plus d'un lit, ils y trouvent un repas chaud et la possibilité de prendre une douche ; Les femmes sont prioritaires sur cet accueil de nuit, mais il est généralement fréquenté à 80% par des hommes. Il s'agit majoritairement de gens de passage, même si quelques arlésiens sont des habitués des lieux. Au niveau du taux de fréquentation, le centre n'est pas toujours complet, et ce même en période hivernale.

La structure d'accueil sur Tarascon est composée de 2 logements mobilisés au cas par cas par la commune pour faire face aux urgences. Une convention lie le CCAS, le propriétaire et le locataire le temps de l'hébergement.

Les demandeurs sont orientés la plupart du temps par le SIAO via le 115. Les services sociaux peuvent aussi être à l'origine des orientations.

L'association Loi 1901 **la Maison d'Accueil** gère sur Arles un Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) de 80 places. Tous les publics y sont accueillis avec une priorisation concernant les femmes seules et les couples avec enfants, sans logement ou en perte de logement, et ce suite à des ruptures professionnelles ou familiales. L'objectif est d'accompagner ces personnes vers une autonomie pérenne. Pour cela, la Maison d'Accueil mobilise des solutions d'hébergement puis un système de baux glissants.

Cette insertion par le logement est appuyée par le service ASELL (Accompagnement Socio-Educatif Lié au Logement) assuré en direct par la Maison d'Accueil dès l'entrée du/des bénéficiaire(s) en CHRS.

⁶ Est retenu dans le calcul, le nombre entier ou inférieur au quotient résultant de la division

L'hébergement consiste en des appartements individuels loués auprès des différents bailleurs sociaux de la ville d'Arles. Le taux d'occupation global atteint 100% en 2014, les femmes seules avec enfant(s) constituant le public majoritaire (56% des bénéficiaires). La durée moyenne des séjours est de 191 jours. Les demandeurs sont orientés la plupart du temps par le SIAO via le 115. Les services sociaux peuvent aussi être à l'origine des orientations.

En complément de ces structures d'hébergement d'urgence et d'insertion, on recense également sur le territoire :

- un accueil de jour Rue Romain Rolland à Arles, géré par la Ville d'Arles ;
- un accueil de jour rue Nicolas Laugier à Tarascon, géré par la Ville de Tarascon ;
- un dispositif d'appartements en colocation (dispositif SAS) sur Arles, géré par les équipes de l'accueil de jour/nuit via une sous-location. Destiné pour le moment à un public exclusivement masculin, ce dispositif est une étape intermédiaire avant un retour vers un logement pérenne. Les bénéficiaires règlent un loyer qui correspond à 15% de leurs ressources et occupent le logement dans le cadre d'une colocation avec trois autres personnes dans la même situation qu'eux. Là encore, l'orientation se fait via le SIAO. Un dispositif similaire, à destination des femmes cette fois-ci, devrait bientôt voir le jour sur la commune d'Arles.

>L'offre en logement adapté : la résidence sociale

Le territoire d'ACCM comprend cinq résidences sociales, dont quatre sur Arles et une sur Saint-Martin-de-Crau :

- **Sur Arles, les résidences sociales sont gérées par l'ADOMA :**
 - o Résidence sociale Alembert, rue Terrin – 53 logements (62 places) ;
 - o Résidence sociale La Roquette, rue de la Roquette – 23 logements (33 places) ;
 - o Résidence sociale Le Club, Boulevard Clémenceau – 20 logements (38 places) ;
 - o Résidence sociale Savoy, Boulevard Clémenceau – 15 logements (30 places).
- **Sur Saint-Martin-de-Crau, la résidence sociale est gérée par ALOTRA :**
 - o Résidence sociale la Garrigue – Lieu-dit Pré Saint Gervais – 60 logements (96 places).

A l'interface de l'hébergement et du logement, ces résidences sociales peuvent être occupés au maximum un an, renouvelable une fois, et ce afin de préserver le caractère temporaire de la structure ; elles ont en effet vocation à servir de passerelle vers un logement autonome classique.

1.4 - Les besoins exprimés

Au regard du taux de fréquentation des différentes structures, et d'un contexte de grande précarité avec un public en perte de repères qui se désocialise, les acteurs souhaiteraient :

>Améliorer la fluidité du parcours d'insertion en développant l'offre d'hébergement d'insertion et de logements adaptés d'une part, et en traitant les demandes spécifiques émergentes d'autre part

> L'hébergement d'urgence et d'insertion

Concernant l'hébergement d'urgence, les acteurs soulignent la relative adéquation des solutions mises à disposition (hébergement d'urgence notamment) et des besoins. Les solutions d'urgence proposées sur Arles et Tarascon répondent au gros de la demande (même si quelques besoins sur des situations spécifiques existent – voir ci-après). Sur les autres communes, les demandes sont traitées soit en réorientant les personnes vers Arles, soit en mobilisant des nuitées d'hôtel (situations d'urgence ponctuelles).

Les acteurs soulignent toutefois la nécessité de disposer de davantage de places pour les femmes seules victimes de violences conjugales. Sur la commune d'Arles, la mobilisation de trois à quatre logements relais (structures à mi-chemin entre l'hébergement d'urgence classique, type accueil de nuit, et le CHRS) serait nécessaire, notamment pour répondre à cette problématique spécifique des femmes victimes de violences conjugales qui se retrouvent livrées à elles-mêmes.

Concernant l'hébergement d'insertion, les acteurs soulignent la durée relativement importante (plusieurs mois) pour intégrer un logement dans le cadre du CHRS et entamer ainsi un parcours résidentiel de réinsertion vers le marché du logement classique. Cet hébergement représente en effet une première étape vers l'accès ou le retour à une autonomie sociale. Il est notamment souligné le besoin, pour ce type d'hébergement, de places supplémentaires pour les hommes seuls, la priorité étant actuellement donnée aux femmes avec enfants ou aux familles.

> L'hébergement adapté

Toujours dans l'optique de fluidifier le parcours d'insertion et le retour à l'autonomie, les acteurs soulignent le besoin de logements en résidence sociale. L'attente est en effet assez longue (plusieurs mois) pour intégrer les résidences sociales localisées sur le territoire d'ACCM.

Dans les demandes spécifiques, il est souligné le manque de logements en résidence sociale pour les plus jeunes ou les étudiants boursiers (un seul étudiant en 2015 sur l'ensemble des résidences arlésiennes).

>Améliorer le suivi social des ménages

Les acteurs, et plus particulièrement ceux en charge des structures type CHRS et résidences sociales, insistent sur l'importance du suivi social des personnes entrant dans ce parcours résidentiel de réinsertion. L'association Maison d'accueil a fait du renforcement du suivi social un de ses axes de développement pour 2015.

Les acteurs des résidences sociales regrettent eux le manque de suivi sur le long terme des habitants, suivi social qui permet un retour vers le marché du logement classique plus rapide et efficace. Sur ce dernier point, une piste d'amélioration est à étudier, dans le cadre du SIAO, concernant la coordination des acteurs.

>Encourager la production de logements sociaux adaptés aux ressources des ménages dans le parc social et privé pour favoriser l'accès à un logement autonome

Toujours dans l'optique de désengorger le système et de réduire les délais d'attente, les acteurs sont unanimes pour dénoncer le manque global de logements sociaux et notamment de logements très sociaux. Or 20% des demandes de logements sociaux émanent de personnes ne disposant pas d'un logement propre à la date du dépôt de leur demande. Cette insuffisance constitue un frein à une sortie plus rapide de CHRS de la part de publics qui y sont prêts.

Tous les types de logements sociaux sont nécessaires, avec un accent à mettre particulièrement sur la création de petits T2 (public seul ou parent isolé avec enfant) et les grands T4-T5 (familles vivant des minimas sociaux) ; un besoin en T3, spécifique aux personnes âgées, est également évoqué.

2 - Les gens du voyage

2.1 - Le cadre réglementaire

Les obligations des communes en matière d'accueil des gens du voyage ont été renforcées par la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

L'objectif de cette loi est, pour les gens du voyage, de rendre possible la liberté d'aller et venir, de stationner dans des conditions décentes, permettant ainsi aux élus locaux d'éviter des situations illicites et souvent conflictuelles.

Cette loi institue l'obligation d'un Schéma Départemental pour l'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) qui, sur la base d'un état des lieux des besoins et de l'offre, définit les secteurs géographiques des aires, leur capacité, et les actions sociales à mettre en place en direction des gens du voyage.

Approuvé le 10 janvier 2012, le Schéma Départemental pour l'Accueil des Gens du Voyage des Bouches-du-Rhône prescrit les obligations suivantes pour les communes concernées sur le territoire d'ACCM :

- Arles : aire d'accueil de 46 places
- Saint-Martin-de-Crau : aire d'accueil de 20 à 25 places
- Tarascon : aire d'accueil de 15 places
- à l'échelle de l'EPCI : aire de grand passage de 81 à 86 places.

2.2 - L'offre actuelle

>Une aire d'accueil sur la commune d'Arles

Une aire d'accueil a été ouverte sur la commune d'Arles en 2012. Elle est située dans le quartier des Fourchons, au lieu-dit « Château Grougnard », à proximité des commerces et équipements publics (zone commerciale Fourchon, Stade Fournier, Ecoles).

L'aire dispose de 23 emplacements de 150 m² (46 places caravanes), chacun étant équipé d'un bloc sanitaire individuel (douche/wc/évier/cuisine/branchement eau et électricité). Un accueil est assuré 6 jours sur 7 par un personnel qualifié ; outre la gestion technique de l'aire, un accompagnement social est proposé aux gens du voyage. La durée maximum de séjour consécutif est limitée à 3 mois, une interruption de 30 jours consécutifs étant obligatoire entre 2 séjours ; au cumul, sur une année, une famille ne peut stationner plus de 6 mois sur l'aire.

En 2012, sur 8 mois d'activité, l'aire a accueilli 91 familles (soit 410 personnes) pour un total de 2 111 nuitées, la durée moyenne d'un séjour n'excédant pas les 3 semaines. Le taux d'occupation de l'aire d'accueil sur 2012 s'est ainsi établi à 39 %. L'activité de l'aire d'accueil est montée en puissance en 2013 avec 154 familles accueillies (soit 586 personnes) pour un total de 4 755 nuitées et un taux d'occupation en nette hausse (64,4 %). La durée moyenne de stationnement est également en augmentation sensible, passant à 35 jours.

Sur la première année d'exploitation, l'aire d'accueil a globalement été appréciée des gens du voyage pour la qualité de ses équipements, sa propreté et sa tranquillité. Le lieu a globalement été respecté par les voyageurs. A partir de l'été 2013, des tensions sont apparues entre une famille de gens du voyage semi-sédentarisée de longue date sur Arles et les équipes de gestion de l'aire d'accueil. Ne disposant pas de terrains spécifiquement dédiés et souhaitant donc se sédentariser sur l'aire d'accueil, ce qui est contraire aux règles en vigueur, cette famille est entrée en conflit avec le gestionnaire. L'escalade des heurts ainsi que des dégradations commises sur les équipements de l'aire (sans qu'un lien ne soit formellement établi entre les deux) ont amené ACCM à fermer le site en décembre 2013. Une fois les réparations effectuées, le site a pu rouvrir en Juillet 2014.

2.3 - Les besoins

>Se mettre en conformité avec le SDAGV

Les besoins sont tout d'abord liés aux obligations réglementaires fixées par le Schéma Départemental pour l'Accueil des Gens du Voyage de janvier 2012 :

- sur Saint-Martin-de-Crau, le terrain qui aujourd'hui accueille des gens du voyage n'est pas aux normes requises et ne peut donc répondre à l'exigence du SDAGV. Pour ce faire, un terrain a été identifié dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune ; mais le projet est pour l'instant en stand-by du fait de l'annulation du PLU.
- sur Tarascon, le caractère inondable d'une large partie du territoire communal rend difficile la recherche d'un foncier adéquat, non soumis à cet aléa ; des solutions sont toujours recherchées.
- enfin, concernant l'aire de grand passage, des solutions sont actuellement en cours d'étude par ACCM et l'Etat.

>Répondre à une demande locale propre

Au-delà des besoins réglementaires, les tensions rencontrées sur l'aire d'accueil d'Arles fin 2013 posent la question de l'accueil des familles semi-sédentarisées qui occupent des terrains de manière informelle sur la commune d'Arles depuis de nombreuses années.

Une réflexion est actuellement menée sous l'impulsion d'ACCM, associant l'ensemble des acteurs, pour trouver des solutions adaptées à l'accueil des familles sédentarisées (création de terrains familiaux) ; ces solutions seront en tout état de causes distinctes de l'aire d'accueil créée en 2012 et qui n'a pour vocation d'accueillir les gens du voyage que de façon transitoire.

3 - Les saisonniers

Deux catégories bien distinctes de saisonniers sont à prendre en compte sur le territoire d'ACCM quand la question du logement des travailleurs saisonniers est abordée :

- celle des travailleurs saisonniers touristiques, présents principalement sur Arles et Les Saintes-Maries-de-la-Mer ;
- celles des travailleurs saisonniers agricoles, présents principalement sur Saint-Martin-de-Crau et Tarascon.

D'une manière générale, le travail saisonnier, qu'il soit lié au tourisme, à l'agriculture ou encore aux métiers de l'animation et du sport, est un enjeu économique fort pour les territoires. L'attractivité de ces emplois passe aussi par la qualité des services et notamment par l'offre d'hébergement. Or, des freins, comme le manque d'hébergement, pénalisent l'accès à l'emploi et rendent souvent peu attractifs ces métiers, alors même que les saisonniers sont une composante structurante des économies liées à la saisonnalité.

Cette saisonnalité de l'emploi engendre pour les personnes concernées des difficultés dans l'accès à un hébergement ou un logement en raison :

- de la durée des emplois, de quelques semaines à quelques mois ;
- de ressources souvent modestes qui restreignent leurs possibilités de logement ;
- mais également d'un type de logements recherchés peu compatible avec l'offre existant dans le privé, réservée à la clientèle touristique ou à l'occupation permanente (plus vrai pour les saisonniers touristiques qu'agricoles).

La difficulté à trouver un hébergement conduit les travailleurs à exercer leurs activités dans des conditions parfois précaires et entraîne pour les employeurs une difficulté dans le recrutement et la fidélisation de leurs employés saisonniers.

La problématique du logement des travailleurs saisonniers est toutefois difficile à appréhender, en l'absence de schéma directeur ou d'étude poussée sur le sujet. Les entretiens menés avec les acteurs communaux laissent toutefois apparaître certaines caractéristiques qu'il convient de prendre en compte dans le cadre du PLH.

>Les travailleurs saisonniers touristiques

Présents principalement sur Arles et Les Saintes-Maries-de-la-Mer, les travailleurs saisonniers touristiques ont beaucoup de difficultés à se loger, du fait de leurs

revenus modestes, inhérents à leur statut, et de la relative cherté des solutions d'hébergement existantes sur ces communes.

Le constat est particulièrement vrai sur Les Saintes-Maries-de-la-Mer. L'hébergement par l'employeur n'est pas forcément assuré et, sur cette commune, même l'hébergement en camping reste relativement cher pour les travailleurs saisonniers. La concurrence des locations touristiques à la semaine présentes en nombre complique la tâche des saisonniers saintois. L'éloignement des autres villes et l'inadéquation des transports publics avec les horaires des saisonniers touristiques (horaires décalés, débauchage tardif) ne permettent pas non plus d'envisager des solutions d'hébergement sur les communes avoisinantes.

Sur Arles, les saisonniers touristiques trouvent principalement des solutions d'hébergement dans le centre historique. Toutefois, ils sont également en concurrence avec les locations touristiques et la modestie de leurs revenus, là encore, ne leur permet pas de trouver facilement des solutions d'hébergement lorsque celles-ci ne leur sont pas proposées par les employeurs (cas fréquents).

Le manque d'une structure dédiée (type maison des travailleurs saisonniers), pouvant faire office de liaison entre les propriétaires bailleurs et les saisonniers, explique également les difficultés de ces derniers à se loger.

>Les travailleurs saisonniers agricoles

Les travailleurs saisonniers agricoles sont principalement présents sur les communes de Tarascon et de Saint-Martin-de-Crau.

Dans le cadre de contrat de travail OMI/ANAEM, l'hébergement est à la charge de l'employeur, contrairement aux travailleurs en CDD ou contrat occasionnel qui doivent se loger par eux-mêmes.

Globalement, les entretiens que nous avons pu mener ont laissé apparaître deux phénomènes qui se trouvent être dans la droite ligne du constat réalisé dans le cadre du précédent PLH :

- les conditions d'hébergement proposés par les employeurs cadre OMI restent sommaires, voire précaires dans certains cas ;
- les ressources modestes des travailleurs saisonniers agricoles constituent un obstacle fort à un hébergement adapté.

Une thématique spécifique aux travailleurs saisonniers âgés est également soulevée. Il s'agit des travailleurs saisonniers, atteints par l'âge de la retraite, qui bien souvent souhaitent rester sur le territoire où ils ont travaillé. Des solutions de logements spécifiques doivent alors être trouvées, compte-tenu de leurs faibles ressources mais également de leur âge ; cette question, à laquelle le CCAS de Saint-Martin-de-Crau est notamment confrontée, pourra être prise en compte dans le cadre plus large du logement des personnes âgées.

4 - Les personnes âgées

4.1 - L'évolution de la population

> Une population âgée en augmentation

Selon les projections de l'INSEE, la France comptera en 2050 une personne sur trois de plus de 60 ans et la part de cette population âgée attendrait 28 % dès 2030 dans les Bouches-du-Rhône.

> Population âgée de 60 ans et plus

La population de la Communauté d'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette vieillit plus rapidement que la population du département des Bouches-du-Rhône dans son ensemble d'une part et que la population métropolitaine d'autre part.

La part des plus de 60 ans est ainsi passée sur l'agglomération de 21,3% à 27,5% de la population entre 1999 et 2012, soit une hausse de 6,2 points, alors que sa progression n'a été que de 3,7 points (de 20,6% à 24,3%) sur le département et de 3,1 points (de 20,6% à 23,7%) en France métropolitaine.

Au niveau communal, le même phénomène peut globalement être constaté. Il est toutefois plus prononcé sur les communes des Saintes-Maries-de-la-Mer, de Saint-Martin-de-Crau et de Saint-Pierre-de-Mézoargues, plus atténué sur Arles, Boulbon et Tarascon.

Part de la population de plus de 60 ans	Part en 1999	Part en 2012
Arles	22,6 %	27,2 %
Boulbon	17,9 %	28,1 %
Saint-Pierre-de-Mézoargues	19,0 %	30,2 %
Saintes-Maries-de-la-Mer	21,4 %	33,9 %
Saint-Martin-de-Crau	17,2 %	28,8 %
Tarascon	20,1 %	26,0 %
C.A. d'ACCM	21,3 %	27,5 %
Bouches-du-Rhône	20,6 %	24,3 %
France métropolitaine	20,6 %	23,7 %

Source : Insee

> Population âgée de 75 ans et plus

Le même phénomène est observable sur la frange la plus âgée de la population. Les 75 ans et plus représentent en 2012, 10,5% de la population totale de l'agglomération, contre 9,3% sur le département des Bouches-du-Rhône et 9,1% en France métropolitaine.

La part des 75 ans et plus a augmenté de 3,3 points sur l'agglomération entre 1999 et 2012, contre 2,1 points sur le département des Bouches-du Rhône et 1,9 points en France métropolitaine.

Au niveau communal, la situation diffère quelque peu de celle constatée sur les plus de 60 ans. Arles, Tarascon et Les Saintes-Maries-de-la-Mer présentent les ratios les plus élevés (respectivement 10,9%, 10,8% et 9,6%), tandis que Boulbon (9,1%), Saint-Martin-de-Crau (9,0%) et Saint-Pierre-de-Mézoargues (6,5%) comptent proportionnellement moins de personnes de plus de 75 ans sur leur territoire.

Part de la population de plus de 75 ans	Part en 1999	Part en 2010
Arles	8,1%	10,9%
Boulbon	5,7%	9,1%
Saint-Pierre-de-Mézoargues	4%	6,5%
Saintes-Maries-de-la-Mer	6,6%	9,6%
Saint-Martin-de-Crau	4,8%	9,0%
Tarascon	7,2%	10,8%
C.A. d'ACCM	7,4%	10,5%
Bouches-du-Rhône	7,2%	9,3%
France	7,2%	9,1%

Source : Insee

> Une croissance du nombre de personnes dépendantes

Dans un contexte de vieillissement de la population (allongement de l'espérance de vie, générations nombreuses du baby-boom), la croissance du nombre de personnes dépendantes sera un phénomène prégnant sur le territoire d'ACCM dans les prochaines années.

Les projections laissent en effet entrevoir une augmentation sensible des personnes âgées de plus de 75 ans, les plus sujettes à entrer en situation de dépendance : + 3,25% entre 2013-2017, +7,36% entre 2017 et 2021 et même + 15,43% entre 2021 et 2025.

Source : Schéma départemental en faveur des personnes âgées, CG 13

4.2 - Le cadrage des besoins

> Un schéma départemental des personnes âgées qui arrive à échéance

La loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales confie au Président du Conseil Départemental la responsabilité de la politique gérontologique du département.

Le schéma départemental en faveur des personnes âgées, qui a fait l'objet d'un avenant pour la période 2014-2015, est fondé sur la nécessaire prise en compte du vieillissement de la population.

Les orientations en matière d’habitat sont les suivantes :

- Travailler à l’organisation de l’accessibilité universelle pour les personnes âgées (orientation 2) et favoriser l’accès à un logement adapté pour les personnes en perte d’autonomie (action 4) :
 - o en favorisant l’accroissement du nombre de logements adaptés et adaptables aux personnes âgées ;
 - o en poursuivant les travaux engagés en partenariat avec les associations et les bailleurs sociaux.
- Penser la coordination des acteurs autour du parcours de vie des personnes âgées (orientation 3) en favorisant la dimension évolutive des prises en charge au regard des parcours (action 7) , et pour cela :
 - o assurer le projet de vie et ses évolutions ;
 - o faciliter les temps de transition afin d’éviter les situations de rupture et de crise.
- Conforter la pertinence et la qualité des prestations d’accompagnement (orientation 4) en confortant la place des établissements dans le parcours de vie des personnes âgées (action 11) et en diversifiant les réponses en favorisant les expérimentations (action 12) :
 - o en renforçant, en volume, l’offre d’accueil en établissement ;
 - o en valorisant l’offre d’accueil en établissement pour personnes âgées ;
 - o en répondant à la diversité des demandes et à la diversité des situations ;
 - o en favoriser l’innovation et la souplesse au sein du dispositif.

Les actions développées dans ce schéma visent à apporter des réponses adaptées et globales aux besoins des personnes âgées. Parmi les différentes préconisations, il est à noter la volonté :

- de soutenir l’adaptation des logements pour favoriser le maintien à domicile ;
- de développer des modes d’accueils alternatifs entre le domicile et l’établissement ;
- de renforcer l’offre en EHPAD, tant sur le plan qualitatif que quantitatif.

4.3 - L’offre actuelle

> Un acteur de la coordination : le C.L.I.C (Centre Local d’Information et de coordination)

Les C.L.I.C ont été créés dans le cadre de la loi du 13 août 2004.

Les missions qui lui sont confiées sont l’accueil, l’information des personnes âgées et des familles, l’aide aux démarches (constitution de dossiers, recherche d’établissements...) et la coordination des différents acteurs du domaine gérontologique. Le C.L.I.C a un rôle d’observatoire des problématiques du vieillissement, des besoins et réponses apportés aux personnes âgées. Sur le territoire d’ACCM, le Pole Info Séniors 13 joue ce rôle. Le C.L.I.C Alp’Ages Coordination est également présent sur les communes de Tarascon, Boulbon et Saint-Pierre-de-Mézoargues.

> Une diversité de dispositifs pour favoriser le maintien à domicile

Le département, par l'intermédiaire de l'APA, facilite le maintien à domicile des personnes âgées en participant au financement des différents services. Un panel de services existe sur le département en réponse aux besoins des personnes : des services d'aides à domicile, des services de soins infirmiers à domicile (SSIAD), plateforme de répit (en direction des aidants), des services de portage des repas.

Concernant l'adaptation des logements, l'Anah, ACCM, les caisses de retraites et les mutuelles permettent aux personnes ayant de faibles revenus et se trouvant en situation de perte d'autonomie, de financer des travaux d'adaptation des logements. Sur l'ensemble du territoire, le PIG Habiter Mieux de la communauté d'agglomération participent à la dynamique en faveur du maintien à domicile des personnes âgées.

> L'offre en hébergement

Le territoire de la Communauté d'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette totalise 14 établissements pour 876 places autorisées. Ramené à la population de plus de 75 ans, le taux d'équipement d'ACCM est de 107 places pour 1 000 habitants ; ce ratio est supérieur à la moyenne départementale (97 places pour 1 000 habitants) mais inférieur au taux d'équipement constaté en moyenne sur le territoire national (123 places pour 1 000 habitants).

L'offre est composée principalement de lits en EHPAD ; ces derniers sont tous situés sur les communes d'Arles, Saint-Martin-de-Crau et Tarascon. Sur les 738 places recensées dans ce type de structure, on dénombre :

- 311 places en maisons de retraites privées associatives (éligibles pour tout ou partie à l'aide sociale) ;
- 290 places dans le secteur d'hébergement des hôpitaux (dont USLD et accueil de malades d'Alzheimer) ;
- 137 places dans des EHPAD privés.

En complément, le territoire d'ACCM offre 130 places en foyers logements, type de structure intermédiaire entre le domicile et les structures institutionnalisées. Ces foyers, à destination d'un public autonome, prennent la forme de résidences regroupant des appartements privatifs et des lieux collectifs.

Les structures situées sur Saint-Martin-de-Crau et Arles sont gérées par le CCAS communal ; celle située sur Tarascon est gérée par Habitat Pluriel (Groupe Action Logement / Unicil). Elles ont rencontré leur public, ce qui n'est pas le cas de la structure privée située sur les Saintes-Maries-de-la-Mer (La Vallée des Lys, 72 places), qui peine à trouver des résidents ce qui met en exergue la nécessité proposer des solutions en adéquation avec la demande et les ressources des seniors du territoire d'ACCM.

Une nouvelle résidence pour personnes âgées devrait voir le jour sur la commune de Saint-Martin-de-Crau dans le cadre d'un nouveau programme de logements sociaux ; les 27 logements destinés aux seniors seront situés en rez-de-chaussée d'immeubles.

> Une offre dédiée en famille d'accueil

11 places en famille d'accueil sont proposées sur le territoire d'ACCM. Ces familles sont situées sur les communes d'Arles, de Tarascon et de Saint-Martin-de-Crau.

Dispositif alternatif entre le domicile et l'établissement, cette offre permet à des personnes âgées d'être accueillies dans un cadre familial, parfois plus rassurant pour certaines personnes âgées.

> Une plateforme de répit à destination des aidants

Cette plateforme s'adresse aux proches que l'on qualifie d'aidant familial et qui constitue une ressource au quotidien pour la personne malade : conjoint, enfant, ami, voisin, etc. Ces proches ont besoin d'être accompagnés, soutenus, et de se reposer. La plateforme de répit et de soutien pour les aidants familiaux A3 Arles Camargue apporte ce soutien sur le territoire d'ACCM. Financée par l'Agence Régionale de Santé dans le cadre du Plan Alzheimer, la plateforme A3 est née de la fédération d'acteurs gérontologiques du territoire : le centre hospitalier d'Arles et son accueil de jour, le CLIC et le CCAS d'Arles, le CLIC – Réseau de Santé Alp'âges et l'association d'aide aux aidants A3.

4.4 - Les besoins exprimés par les professionnels et acteurs du territoire

> Adapter l'offre aux besoins et revenus des personnes âgées

Le territoire de la communauté d'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette apparaît correctement équipé (taux d'équipement supérieur à la moyenne départementale). Toutefois, dans le contexte du vieillissement de la population du territoire conjugué à la relative modestie des revenus des retraités d'ACCM, il convient de veiller à proposer, aujourd'hui et à l'avenir, un nombre suffisant de places éligibles à l'aide sociale en structure d'accueil. La différence de tarif entre les établissements (ou les places) habilité(e)s et le secteur à but lucratif étant conséquente.

Plus généralement, les acteurs font remonter une demande accrue de la part des personnes âgées : celle d'obtenir des logements de Type 3. Notamment en ce qui concernent les demandes en logement social et/ou en résidences seniors. Ils sont en effet de plus en plus nombreux à vouloir disposer d'une chambre supplémentaire pour avoir un espace bureau ou pouvoir accueillir de la famille en visite (enfants). Or, particulièrement dans le cadre du logement social, les T3 sont prioritairement accordés aux familles avec enfants au détriment des personnes âgées. Cette demande, émergente, a été intégrée dans le cadre du programme de logements sociaux destinés aux seniors prévus prochainement sur Saint-Martin-de-Crau.

> Favoriser une trajectoire résidentielle

Il existe une diversité de situations chez les aînés dont certaines sont vécues comme difficiles (logement non adapté, isolement, etc.) mais qui n'entraînent pas nécessairement l'entrée en établissement. Aussi, des réponses intermédiaires entre le logement et l'entrée en EHPAD émergent pour répondre à ce besoin. Il convient de les favoriser sur le territoire d'ACCM.

Les projets d'habitat adapté, à la fois collectif et privatif (résidence seniors), permettent à ce public de demeurer à domicile. Présents déjà sur le territoire, il

convient de les développer pour faire face à une demande qui va devenir de plus en plus importante.

Autre dispositif alternatif, l'accueil familial. Ce dispositif, peu présent sur le territoire (11 places), gagnerait à être développé.

La mise en place d'une structure d'hébergement temporaire, afin de soulager les aidants, pourrait également être étudiée, répondant ainsi à un vrai besoin des personnes âgées et de leur famille.

Enfin, les aides au maintien à domicile, et notamment celles portant à l'adaptation du logement, gagneraient à être développées et/ou mises en lumière. Dispositions émergentes mais encore mal connues par les populations éligibles ainsi que par les acteurs du secteur de la gérontologie, elles permettent de répondre aux souhaits, fréquemment évoqués par les personnes âgées, de rester le plus longtemps possible à domicile.

> **Mettre en place une réflexion globale sur les besoins des personnes âgées**

Les dispositifs, nombreux, la diversité des intervenants, la sectorisation par domaine de compétence ne facilitent pas la coordination des interventions de chacun des acteurs. Il est ainsi parfois pointé du doigt une certaine inadéquation entre les dispositifs / structures mises en place et leur adaptation aux réels besoins du territoire. L'exemple de la résidence privée de la Vallée des Lys aux Saintes-Maries-de-la-Mer, qui peinent à trouver son public, en est un exemple. Le manque de connaissance des aides existantes pour l'adaptation du logement (même si la présence de l'OPAH a permis de faire connaître ce dispositif) en est un autre. Il apparaît ainsi nécessaire d'impulser une réflexion commune fondée sur la logique du quotidien des personnes, et ce à l'échelle du territoire, en complément de la réflexion qui va s'élaborer dans le cadre de l'élaboration du nouveau schéma départemental en faveur des personnes âgées.

5 - Les personnes handicapées

5.1 - La population

> Une croissance des bénéficiaires de l'A.A.H

Née de la loi d'orientation de 1975, l'allocation aux adultes handicapés est une prestation sociale individualisée qui assure un revenu minimum aux personnes handicapées et à leur famille. Elle est destinée aux personnes reconnues handicapées par la Commission des Droits et de l'Autonomie des Personnes Handicapées (CDAPH- ex COTOREP).

Le nombre de bénéficiaires de l'AAH est en augmentation constante sur le département des Bouches-du-Rhône. 27 291 personnes en ont bénéficié en 2011, soit 5,4% de plus qu'en 2010. Entre 2006 et 2010, ce même phénomène de hausse

avait été constaté avec une augmentation annuelle moyenne de 3,9%, confirmant ainsi la tendance à la croissance du nombre de bénéficiaires de cette allocation.

> Une croissance des aides financières départementales

La Prestation de Compensation du Handicap (P.C.H.) est une aide personnalisée destinée à financer les besoins liés à la perte d'autonomie des personnes handicapées. Cette prestation couvre les aides humaines, matérielles (aménagement du logement et du véhicule) et animalières. Il est possible de bénéficier de la PCH à domicile ou en établissement.

L'allocation Compensatrice Tierce Personne (ACTP) est le dispositif antérieur à la PCH, par laquelle elle a été remplacée. Elles recouvrent peu ou prou les mêmes champs. Les bénéficiaires admis avant l'entrée en vigueur de la PCH peuvent continuer à la percevoir.

> Taux de bénéficiaire de la PCH et de l'ACTP pour 1000 habitants

Année	Taux de bénéficiaires pour 1 000 habitants
2008	1,9‰
2009	2,2‰
2010	2,7‰
2011	2,9‰
2012	3,7‰
2013	4,0‰

Source : INSEE – Fév. 2015

Le taux de bénéficiaires de la PCH/ACTP ne cesse de croître dans le département des Bouches-du-Rhône depuis 2008. Ce phénomène met en exergue le nombre en constante augmentation de personnes handicapées présents sur le territoire.

>Le vieillissement des personnes handicapées

Le vieillissement des personnes handicapées est devenu prégnant en raison de l'évolution démographique conjuguée à l'allongement de leur espérance de vie. En effet, les difficultés auxquelles sont confrontées les personnes âgées handicapées sont liées au cumul des conséquences du vieillissement à celles des pathologies déjà existantes. La vieillesse contribue ainsi à vulnérabiliser encore davantage des personnes déjà fragilisées par le handicap.

Il est difficile de quantifier avec précision la population handicapée vieillissante en raison du manque de données sur les personnes en famille d'accueil, à domicile, où en EHPAD traditionnel car elles sont financées sur les crédits personnes âgées.

Toutefois, le Schéma Départemental en faveur des personnes handicapées 2014-2015 indique qu'en 2015 le département des Bouches-du-Rhône comptera 220 personnes handicapées vieillissantes (âgées de 60 ans et plus) de plus qu'en 2012. Partant de ce constat, le schéma départemental souligne ainsi que dans l'hypothèse où, d'ici 2015, une personne handicapée vieillissante sur dix rejoindrait un établissement médicalisé pour personnes âgées, c'est 200 places d'accueil qu'il conviendrait de créer.

5.2 - Le cadre de la politique départementale

L'organisation du dispositif social et médicosocial en direction des personnes handicapées relève de la compétence du département, en application des textes issus de la loi du 13 août 2004 concernant les libertés et responsabilités locales.

La déclinaison opérationnelle de cette compétence en terme de planification se fait notamment dans le cadre du schéma départemental en faveur des personnes en situation de handicap.

Dans le cadre d'un avenant pour la période 2014-2015, le schéma préconise parmi ses objectifs opérationnels de déployer un panel de réponses adaptées aux problématiques des personnes handicapées avec notamment pour actions de :

- favoriser l'accès à un logement adapté pour les personnes en perte d'autonomie (Action 4) ;
- accompagner le vieillissement des personnes en situation de handicap (Action 8) ;
- accompagner le développement et la professionnalisation des structures d'accueil et d'accompagnement autour des parcours de vie (Action 9) ;
- diversifier les réponses en favorisant notamment les expérimentations (Action 11).

Outre les 200 places en établissement médicalisé pour personnes handicapées âgées évoquées plus haut, le schéma départemental en faveur des personnes handicapées 2014-2015 pointe également un besoin de 100 places en maisons d'accueil spécialisées et de 150 places en foyers de vie.

5.3 - L'offre actuelle

> Un acteur de la coordination : la MDPH (Maison Départementale des Personnes Handicapées)

En application de la loi du 11 février 2005, il a été créé la MDPH des Bouches-du-Rhône pour laquelle le Conseil Départemental assure la tutelle administrative et financière.

La MDPH assure la coordination des différents dispositifs et des acteurs, et intervient auprès des familles pour l'accompagnement, l'information, le conseil, et l'accès au droit. Le point d'accueil territorial de la MDPH sur le territoire d'ACCM est assuré par le CCAS d'Arles.

> Des dispositifs d'accompagnement favorisé par la mise en place de la P.C.H.

L'offre d'accompagnement à domicile des personnes handicapées est mobilisable grâce à la PCH via les services suivants :

- les services d'aide à domicile : portage repas, petits travaux et dépannage, aide personnalisée, téléassistance ;
- les services soins infirmiers à domicile : Les S.S.I.A.D ;
- les Services d'Accompagnement à la Vie Sociale (S.A.V.S.) proposent un soutien dans la vie quotidienne pour 18 places sur le territoire d'ACCM ;

- les Services d'Accompagnement Médico-Social pour Adulte Handicapé (SAMSAH) contribuent à la réalisation du projet de vie pour 90 personnes.

Une offre de service diversifiée qui permet de répondre aux différents besoins avec un objectif de favoriser le maintien à domicile.

Toujours dans cette offre de dispositif en faveur du maintien à domicile, il convient ici de citer le dispositif de l'OPAH, en place sur l'ensemble du territoire communal, qui permet d'aider à financer, via l'Anah et ACCM, les travaux d'adaptation du logement.

> L'offre d'établissements

L'offre d'hébergement se distingue en trois grandes catégories selon la situation de handicap de chacun :

> Les foyers d'hébergements : 30 lits

Ces établissements assurent l'hébergement et l'entretien des personnes adultes handicapées qui exercent une activité pendant la journée, en milieu ordinaire, en entreprise adaptée ou en milieu protégé (ESAT). Le fonctionnement de ces établissements peut varier au niveau de la formule d'hébergement (pouvant aller du bâtiment spécifique et autonome, aux petits groupes de logements diffus dans l'habitat ordinaire) et de l'encadrement, qui peut laisser une part plus ou moins importante à l'autonomie sociale (participation à la vie du foyer : courses, préparation des repas, par exemple). Sur Arles-Crau-Camargue-Montagnette, l'association les Abeilles – Fondation Claude Pompidou gère un ESAT faisant travailler 120 personnes en situation de handicap. 30 lits sont proposés pour héberger une partie d'entre eux.

> Les foyers occupationnels : 69 places

Les foyers de vie ou foyers occupationnels accueillent certains adultes handicapés pour leur proposer des animations et des activités en fonction de leur handicap. Certaines structures peuvent également proposer un hébergement. Ces foyers s'adressent principalement aux personnes qui ne peuvent pas exercer une activité professionnelle, y compris en milieu protégé, c'est-à-dire en structure spécialisée. Les personnes susceptibles d'être accueillies dans ces structures doivent bénéficier d'une autonomie suffisante pour se livrer à des occupations quotidiennes : activités ludiques, éducatives ainsi qu'une capacité à participer à une animation sociale. Ils peuvent être de statut public ou privé. Sur le territoire de l'agglomération, le Mas St Pierre, géré par l'association la Chrysalide d'Arles et de son arrondissement, propose un accueil de 69 personnes en internat et de 14 en externat.

> Les foyers d'accueil médicalisés : 67 places

Les foyers d'accueil médicalisé accueillent des adultes gravement handicapés inaptes à toute activité professionnelle et qui ont besoin de l'assistance d'une tierce personne pour les actes essentiels ou d'un soutien et suivi médical régulier. La distinction avec les Maisons d'Accueil Spécialisées (MAS) est la suivante : en principe, les foyers d'accueil médicalisé (FAM) accueillent des personnes un peu moins dépendantes que la population hébergée en MAS. Dans la pratique, les publics sont sensiblement les mêmes.

Le FAM du Hameau du Phare (association Essence-Ciel), le FAM Les Abeilles (association Les abeilles – Fondation Claude Pompidou) et le MAS le Soleil de l'hôpital de Tarascon assurent l'accueil de 67 personnes handicapées qui ont besoin de telles structures.

> Une offre d'hébergement en famille d'accueil

A l'instar de ce qui peut se faire pour les personnes âgées, des familles d'accueil peuvent héberger les personnes handicapées qui le désirent. Ce dispositif est une alternative à l'accueil en établissement. Quelques familles d'accueil sont recensées sur le territoire d'Arles-Crau-Camargue-Montagnette. Le conseil départemental, via la MDPH, assure la mise en relation.

5.4 - Les besoins exprimés

> Une coordination et un partenariat à renforcer

La prise en charge de la personne handicapée est fondée sur une organisation sectorisée et implique l'intervention d'une pluralité d'acteurs. Aussi, afin d'optimiser cette prise en charge et de répondre au plus près des besoins, il est nécessaire de continuer à renforcer le partenariat.

Cette coordination permet en effet de favoriser les échanges, les connaissances, d'organiser des passerelles entre les différents dispositifs, de construire collectivement des réponses adaptées.

Au vu du contexte local, l'accent pourrait être porté sur la coopération à développer avec le secteur gérontologique pour favoriser l'accueil des personnes handicapées vieillissantes et ainsi anticiper sur les besoins à venir.

> Une réflexion à organiser pour adapter l'offre aux besoins

Une étude poussée des besoins du territoire avec tous les acteurs concernés permettrait d'avoir d'une part une vision claire de l'existant pour construire des réponses tant pour le maintien à domicile ; accueil familial, accueil séquentiel, services d'accompagnement à domicile ; qu'en établissement et notamment pour les personnes handicapées vieillissantes ; création éventuelle d'établissements spécifiques, d'unités spécifiques. Cette réflexion permettrait aussi de mieux calibrer l'offre et la production de logements sociaux pour les personnes en situation de handicap.

6 - Le logement des étudiants

La communauté d'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette ne dispose pas de pôle universitaire majeur à proprement parler sur son territoire. On notera principalement la présence de l'IUT, de l'internat de médecine, de l'école d'infirmières, et de filières supérieures intégrées aux lycées.

Une grande résidence étudiante privée est présente sur le territoire d'ACCM représentée par Les Cyclades en face de l'IUT. Elle propose 114 logements.

On peut ensuite noter la présence d'internats dans les lycées qui proposent un accueil aux étudiants inscrits dans les filières post-bac de chaque établissement. Pour les plus modestes, il y a également la possibilité d'accéder aux résidences sociales ADOMA, mais cette solution est peu utilisée: un étudiant seulement est hébergé dans une résidence sociale ADOMA en 2015. Dans les faits, l'essentiel des étudiants arlésiens se logent dans le parc privé diffus du centre-ville d'Arles.

La demande reste toutefois présente. Le service habitat de la ville d'Arles est confronté chaque été à une demande notable de la part d'étudiants en médecine ou en écoles d'infirmières en recherche de logements. Plus qu'un besoin en résidence étudiante (qui ne doit pas toutefois être minimisé), ce constat montre surtout le ressenti par les acteurs de cette filière d'un dispositif faisant office d'intermédiaire et d'orientation entre les bailleurs et les étudiants. Enfin une réflexion sur l'articulation entre l'hébergement touristique et le logement étudiant, qui sont sur deux temporalités différentes et complémentaires, pourrait être également envisagée.

Les diagnostics communaux et l'inventaire du foncier à destination résidentielle

Introduction

Les évolutions législatives et réglementaires récentes imposent la déclinaison des objectifs de production et du programme d'actions du PLH au niveau communal, avec une mise en compatibilité des documents d'urbanisme communaux.

Il est donc indispensable de mener dès le démarrage de l'étude PLH, **un diagnostic spécifique sur chacune des 6 communes**, afin :

- d'établir un état des lieux en terme de diversité d'habitat, de problématiques propres au parc existant (indignité, parc social...), de modes opératoires (lotissements, ZAC, DPU, ZAD...);
- d'identifier et de qualifier les projets de logements tant en renouvellement urbain (densification des secteurs bâtis, dents creuses et terrains sous-utilisés, changement d'usage) qu'en extension urbaine (zones à urbaniser à court, moyen ou long terme);
- d'évaluer le potentiel foncier⁷ pour l'habitat et le qualifier notamment sur le terme probable de sortie (court ou moyen terme dans le délai du PLH ou long terme au-delà du PLH). L'objectif sera ensuite de pouvoir confronter le gisement foncier aux besoins de logements estimés par le PLH, afin de proposer éventuellement en retour une évolution des projets et des documents d'urbanisme communaux (zones d'extension, densification des zones bâties, mise en œuvre des outils réglementaires favorisant la production de logement social...);

⁷ Le repérage du foncier mobilisable a pu s'appuyer en amont sur des études en cours, à savoir :

- dans le cadre de l'élaboration du SCOT, l'étude foncière du Pays d'Arles qui a identifié en 2015 les principaux gisements fonciers potentiels sur chacune des communes en distinguant les sites de renouvellement urbain, les dents creuses et les taches d'extension urbaine; exprimés en superficie et en nombre de logements potentiels. Ce premier travail présenté sous forme de fiches fait l'objet actuellement d'approfondissement et de validation successible par des services communaux en fonction des contraintes repérées (PPRI) ou des évolutions constatées (occupation, projet de développement économique, perspective densification, dureté foncière...)
- dans le cadre d'approfondissements réalisés sur Tarascon et Arles (élaboration du PLU) sur l'ensemble du foncier de petite et moyenne dimension (dents creuses, et renouvellement urbain) en complément de l'inventaire ci-dessus et dans une volonté d'une connaissance exhaustive de la situation.

- d'évaluer la réceptivité des élus aux évolutions possibles de leur projet communal en faveur d'une politique communautaire de l'habitat et des objectifs de diversité et de mixité posés par la loi et par le futur SCOT.

Ces diagnostics identifieront notamment les projets communaux pouvant être retenus dans la programmation du futur PLH (potentiel en nouveaux logements, modes opératoires envisagés).

Ce travail a reposé principalement sur une **rencontre avec chacune des communes**.

1 - La commune d'Arles

1.1 - Les chiffres clefs

POPULATION	ARLES	ACCM
Population 2012	52 439	82 288
Evolution de la population 2007-2012	+ 242	+ 1 590
Evolution moyenne annuelle de la population 2007-2012	+0,1%	+0,4%
<i>Dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen 2007-2012</i>	+0,4%	+0,4%
<i>Dont variation due au solde migratoire : taux annuel moyen 2007-2012</i>	-0,3%	0,0%
Indice de Jeunesse 2012	0,85	0,84
Pourcentage des moins de 20 ans dans la population en 2012	23,0%	23,2%
Pourcentage des plus de 65 ans dans la population en 2012	20,1%	20,3%
Nombre d'allocataires d'un minimum social en 2013	3 489	4 767
Part des ménages couverts par un minimum social en 2013		
Revenu annuel médian par Unité de Consommation en 2012	17 054 €	17 384 €
Part des foyers fiscaux imposés en 2012	54,7%	55,6%
Taux de pauvreté 2012 en 2012	22,7%	21,9%

LOGEMENT	ARLES	ACCM
Nombre total de logements 2012	27 109	42 921
<i>Dont nombre et part des résidences principales 2012</i>	23 737 soit 87,6%	36 278 soit 84,5%
<i>Dont nombre et part des résidences secondaires 2012</i>	1 060 soit 3,9%	2 680 soit 6,2%
<i>Dont nombre et part des logements vacants 2012</i>	2 311 soit 8,5%	3 963 soit 9,2%
Part des maisons individuelles parmi les résidences principales	55,7%	59,6%
Part des appartements parmi les résidences principales	43,8%	39,6%
Part de propriétaires occupants	49,3%	52,7%
Part des locataires	47,4%	43,9%
Nombre et part des résidences principales achevées avant 1946	7 168 soit 30,7%	9 873 soit 27,8%
Nombre et part du Parc Privé Potentiellement Indigne 2011	1 593 soit 8,3%	2 240 soit 7,6%

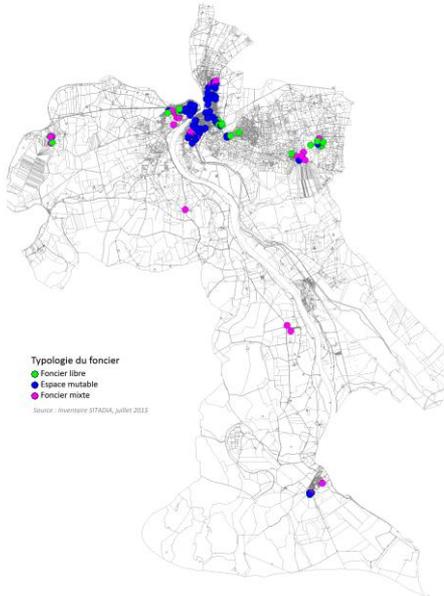
PARC LOCATIF SOCIAL	ARLES	ACCM
Nombre de logements locatifs sociaux HLM au 01/01/2014	5 210	6 843
Nombre de logements SRU au 01/01/2014 (communes SRU)	5 559	7 367
Taux d'équipement au titre de la Loi SRU au 01/01/2014 (communes SRU)	21,8%	19,8%

DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION NEUVE	ARLES	ACCM
Nombre de logements neufs autorisés sur la période 2008-2014	1 717	3 157
Nombre de logements neufs autorisés en moyenne par an 2008-2014	245	451
Part des logements collectifs dans la production neuve 2008-2014	44,0%	43,8%

Sources : Insee 2012- CAF 2013 (minima sociaux) - Filocom 2013 (PPPI), RPLS au 1^{er} janvier 2014 (parc locatif social)

Communauté d'Agglomération ACCM
Programme Local de l'Habitat

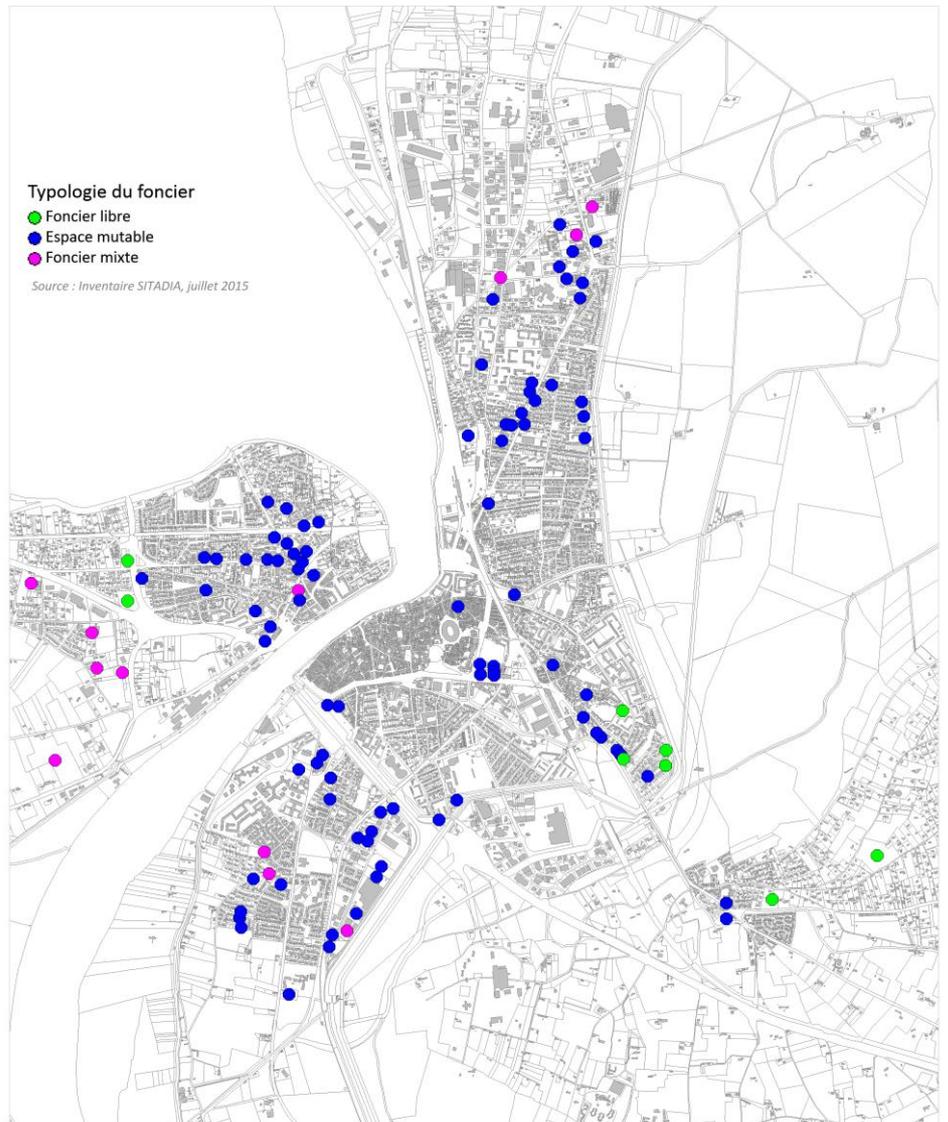
Repérage du foncier résidentiel sur Arles
(hors grands sites stratégiques)



URBANiS

Communauté d'Agglomération ACCM
Programme Local de l'Habitat

Repérage du foncier résidentiel sur Arles
(hors grands sites stratégiques)



URBANiS

1.2 - Le projet du développement résidentiel communal

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables d'Arles, socle du futur Plan Local d'Urbanisme, retient comme hypothèse la production sur les 15 prochaines années de quelques 5 500 logements dont 4 200 en production neuve :

- 80% soit 3 400 de ces logements seront construits sur l'agglomération, en priorité sur les secteurs à fort potentiel de renouvellement urbain ;
- 20% soit 800 de ces logements seront créés sur les centralités rurales à renforcer : 300 à Salin de Giraud dans le cadre d'un projet urbain global permettant de répartir cette production nouvelle sur plusieurs secteurs du village, 215 sur le secteur de Mas Thibert, 175 dans le secteur de Raphèle Moulès (la protection de la nappe de Crau impliquant de freiner le développement de Moulès et d'orienter quelques 155 logements sur le hameau de Raphèle), 90 en Camargue Nord (Saliers).

Le PADD définit deux orientations complémentaires:

- un engagement pour la qualité de l'habitat avec des programmes venant conforter la centralité et l'intensité urbaine en terme d'emprise au sol, de hauteur, mais également d'espaces verts et d'espaces publics structurants et de mixité fonctionnelle ; des formes urbaines plus économes et plus performantes sur le plan énergétique ; une prise en compte constante des mobilités douces.
- un engagement pour la mixité sociale basée sur 3 principes : une distribution spatiale du logement sociale (mixité à l'échelle des quartiers et des opérations) ; une urbanité pour le logement social (accès facilité aux commerces, services et équipements ou développement d'une offre de proximité au travers de programmes mixtes, desserte qualitative par les transports en commune) ; un nivellement par le haut des quartiers en déprise (instillation de mixité sociale dans les quartiers de logements sociaux en déprise, intervention sur les quartiers d'habitat social de fait et notamment sur le parc indigne).

1.3 - La mesure du potentiel foncier résidentiel sur les prochaines années

Dans un cadre réglementaire très contraint, les dents creuses et surtout le renouvellement urbain constituent l'essentiel du foncier mobilisable sur le court terme.

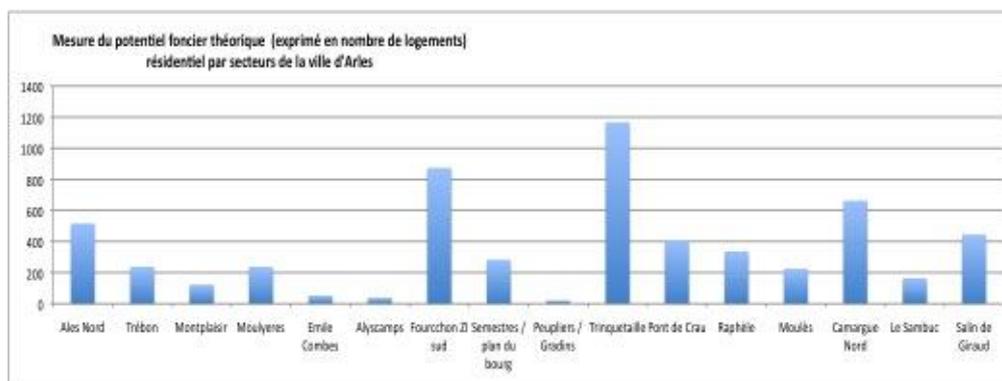
Le recensement du potentiel foncier réalisé permet de distinguer :

>Le potentiel foncier de taille plus modeste issu des dents creuses et du renouvellement urbain identifié par le bureau d'étude chargé de l'élaboration du PLU

Il s'agit cependant d'un potentiel foncier théorique reposant sur le recensement de l'ensemble des opportunités pouvant être destinées à la production de nouveaux logements mais dont la traduction en terme de mobilisation réelle reste à démontrer.

Atlas foncier Ville d'Arles : Echancier prévisionnel		
	Surface mobilisable (hectares)	Potentiel théorique en logements
5 ans	49,7	2 995
5 - 10 ans	25,3	1 413
plus de 10 ans	20,7	1 376
Total	95,7	5 784

Atlas foncier ville d'Arles : Typologie occupation		
	Surface mobilisable (hectares)	Potentiel logements
Foncier libre	14,9	787
Foncier mutable	40,9	2622
Foncier mixte	40,0	2375
Total	95,7	5784



>Les grands sites stratégiques identifiés par le SCOT : Papeteries, Pont De Crau, Arles Nord, Les Minimes, Fourchon...

Les grands secteurs voués à l'urbanisation future ne produiront leur effet au-delà de la durée du 2^{ème} PLH à travers notamment des études de programmation débouchant sur des opérations d'ensemble.

2 - La commune de Boulbon

2.1 - Les chiffres clefs

POPULATION	BOULBON	ACCM
Population 2012	1 510	82 288
Evolution de la population 2007-2012	-25	+ 1 590
Evolution moyenne annuelle de la population 2007-2012	-0,3%	+0,4%
<i>Dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen 2007-2012</i>	+0,3%	+0,4%
<i>Dont variation due au solde migratoire : taux annuel moyen 2007-2012</i>	-0,7%	0,0%
Indice de Jeunesse 2012	0,79	0,84
Pourcentage des moins de 20 ans dans la population en 2012	22,3%	23,2%
Pourcentage des plus de 65 ans dans la population en 2012	20,0%	20,3%
Nombre d'allocataires d'un minimum social en 2013	34	4 767
Part des ménages couverts par un minimum social en 2013		
Revenu annuel médian par Unité de Consommation en 2012	19 150 €	17 384 €
Part des foyers fiscaux imposés en 2012	NR	55,6%
Taux de pauvreté 2012 en 2012	NR	21,9%

LOGEMENT	BOULBON	ACCM
Nombre total de logements 2012	771	42 921
<i>Dont nombre et part des résidences principales 2012</i>	637 soit 82,7%	36 278 soit 84,5%
<i>Dont nombre et part des résidences secondaires 2012</i>	62 soit 8,1%	2 680 soit 6,2%
<i>Dont nombre et part des logements vacants 2012</i>	71 soit 9,2%	3 963 soit 9,2%
Part des maisons individuelles parmi les résidences principales	90,6%	59,6%
Part des appartements parmi les résidences principales	9,0%	39,6%
Part de propriétaires occupants	76,3%	52,7%
Part des locataires	19,8%	43,9%
Nombre et part des résidences principales achevées avant 1946	181 soit 28,9%	9 873 soit 27,8%
Nombre et part du Parc Privé Potentiellement Indigne	22 soit 3,5%	2 240 soit 7,6%

PARC LOCATIF SOCIAL	BOULBON	ACCM
Nombre de logements locatifs sociaux HLM au 01/01/2014	20	6 843

DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION NEUVE	BOULBON	ACCM
Nombre de logements neufs autorisés sur la période 2008-2014	34	3 157
Nombre de logements neufs autorisés en moyenne par an 2008-2014	5	451
Part des logements collectifs dans la production neuve 2008-2014	5,9%	43,8%

Sources : Insee 2012- CAF 2013 (minima sociaux) - Filocom 2013 (PPPI), RPLS au 1^{er} janvier 2014 (parc locatif social)

2.2 - Le projet du développement résidentiel communal

La commune de Boulbon poursuit depuis plusieurs années une politique du développement résidentiel équilibré mais devenu très limité sur un territoire fortement impacté par les risques hydrauliques (cadre PPRIA 2012, PPRI en cours). Elle se situe sous l'aire du bassin de vie d'Avignon de par sa position géographique privilégiée.

Sur le plan urbain, la commune s'est développée dans un premier temps dans le prolongement de son centre ancien sous forme de lotissements localisés principalement au sud de la commune. Cette phase de l'extension urbaine est quasiment terminée de par un potentiel foncier devenu très limité et concentré sur la partie ouest limitrophe du noyau villageois.

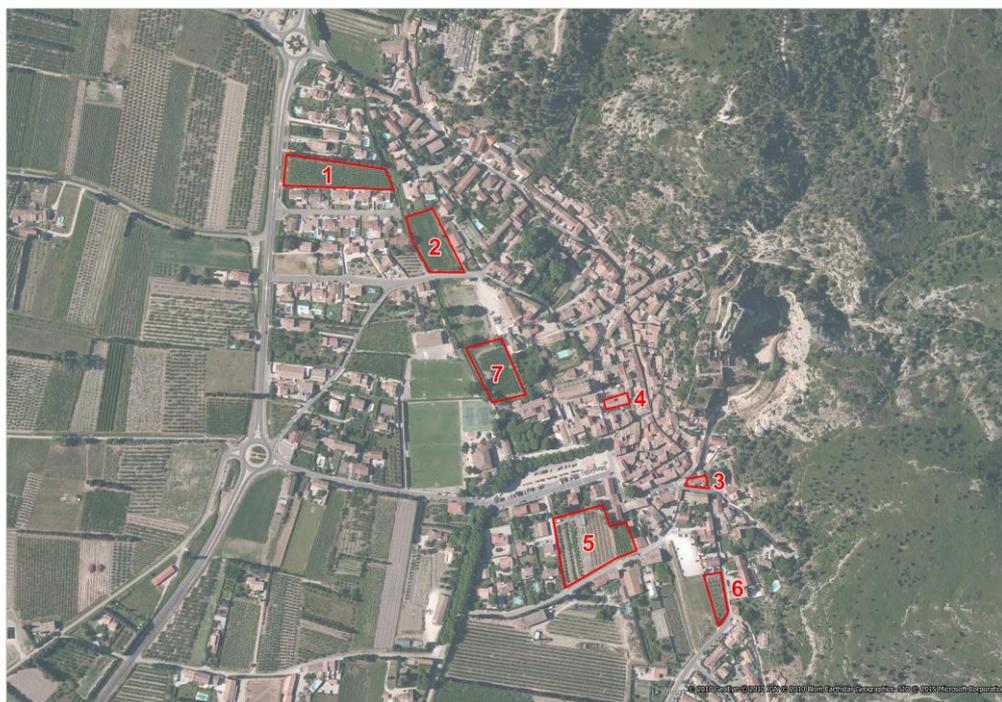
A l'échéance de 2030, la commune envisage une population de l'ordre de 2000 habitants. Le développement résidentiel reposera sur le remplissage des dents creuses du tissu existant et aussi ponctuellement sur la reconversion de bâtiments existants (publics et privés). Une partie de la production pourra être à destination sociale afin de répondre en particulier aux besoins en logements des jeunes ménages confrontés au coût de l'immobilier et à un cadre de vie très attractif pour des ménages aisés extérieurs (résidences secondaires).

Le PLU est en cours d'élaboration pour une approbation prévue en 2017.

Boulbon est désignée dans le SCOT du Pays d'Arles comme un village disposant des principaux services de proximité destinés principalement à ses propres résidents. Les premières orientations du SCOT (non approuvé) indiquent un objectif de production de l'ordre de 13 logements par an, soit 3% du chiffre global en prévision sur l'agglomération.

2.3 - La mesure du potentiel foncier résidentiel sur les prochaines années

L'essentiel du foncier mobilisable (limité en volume) repose sur les dents creuses de petite ou moyenne superficie. On note aussi la possibilité de reconversion de bâtiments publics non utilisés (ou à terme) en vue de la réalisation de logements.



Nom	Type	Surface	Occupation actuelle	Programmation / potentiel	Particularités
Court terme : 2015/2017					
<i>Quelques dents creuses mais contraintes constructibilité cadre PPRI</i>					
1	Rte de Tarascon (UD)		Friches	2/3 maisons	Lotissement en cours
2	Chemin de la Lone (UD)		Agricole	4 maisons	Projet lotissement
Moyen terme / long terme : au-delà de 2018					
3	Ancienne caserne pompiers		Bâti désaffecté	3/4 logements (dont sociaux ?)	
4	Reconversion cantine			2/3 logements à l'étage (dont sociaux ?)	Suite déménagement ^t
5	Chemin des Saules (UD)		Agricole	10 logements	suite densification cadre PLU
6	Secteur rue de Meteline (NC)		Agricole	2/3 maisons	suite PLU
7	Derrière immeuble un Toit pour Tous (UD)	0,6 ha	Agricole	20/30 logements collectifs dont 5 sociaux	portage EPF ?
8	Secteur La Colombière (ZA)	1,5 ha	Activité	A définir	suite PLU

3 - La commune des Saintes-Maries-de-la-Mer

3.1 - Les chiffres clefs

POPULATION	STES MARIES DE LA MER	ACCM
Population 2012	2 495	82 288
Evolution de la population 2007-2012	+ 178	+ 1 590
Evolution moyenne annuelle de la population 2007-2012	+1,5%	+0,4%
<i>Dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen 2007-2012</i>	<i>+0,2%</i>	<i>+0,4%</i>
<i>Dont variation due au solde migratoire : taux annuel moyen 2007-2012</i>	<i>+1,3%</i>	<i>0,0%</i>
Indice de Jeunesse 2012	0,55	0,84
Pourcentage des moins de 20 ans dans la population en 2012	18,6%	23,2%
Pourcentage des plus de 65 ans dans la population en 2012	24,0%	20,3%
Nombre d'allocataires d'un minimum social en 2013	107	4 767
Revenu annuel médian par Unité de Consommation en 2012	16 795 €	17 384 €
Part des foyers fiscaux imposés en 2012	57,7%	55,6%
Taux de pauvreté 2012 en 2012	21,7%	21,9%

LOGEMENT	STES MARIES DE LA MER	ACCM
Nombre total de logements 2012	2 848	42 921
<i>Dont nombre et part des résidences principales 2012</i>	<i>1 235 soit 43,4%</i>	<i>36 278 soit 84,5%</i>
<i>Dont nombre et part des résidences secondaires 2012</i>	<i>1 307 soit 45,9%</i>	<i>2 680 soit 6,2%</i>
<i>Dont nombre et part des logements vacants 2012</i>	<i>306 soit 10,7%</i>	<i>3 963 soit 9,2%</i>
Part des maisons individuelles parmi les résidences principales	55,8%	59,6%
Part des appartements parmi les résidences principales	43,5%	39,6%
Part de propriétaires occupants	51,6%	52,7%
Part des locataires	38,9%	43,9%
Nombre et part des résidences principales achevées avant 1946	171 soit 14,3%	9 873 soit 27,8%
Nombre et part du Parc Privé Potentiellement Indigne	65 soit 4,2%	2 240 soit 7,6%

PARC LOCATIF SOCIAL	STES MARIES DE LA MER	ACCM
Nombre de logements locatifs sociaux HLM au 01/01/2014	20	6 843

DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION NEUVE	STES MARIES DE LA MER	ACCM
Nombre de logements neufs autorisés sur la période 2008-2014	65	3 157
Nombre de logements neufs autorisés en moyenne par an 2008-2014	9	451
Part des logements collectifs dans la production neuve 2008-2014	30,8%	43,8%

Sources : Insee 2012- CAF 2013 (minima sociaux) - Filocom 2013 (PPPI), RPLS au 1^{er} janvier 2014 (parc locatif social)

3.2 - Le projet du développement résidentiel communal

La commune des Saintes-Maries-de-la-Mer est située à l'extrémité sud du territoire de l'agglomération et éloignée des principaux pôles urbains. Elle se situe dans un contexte particulier du territoire caractérisé par une économie essentiellement touristique et saisonnière.

Sur le plan urbain, la commune s'est développée dans un premier temps dans le prolongement de son centre ancien sous forme de lotissements successifs. Cette phase de l'extension urbaine est terminée de par un potentiel foncier devenu très limité de par l'importance des risques naturels hydrauliques) identifiés par le plan de prévention des risques inondation Rhône et submersion marine prescrit en 2012.

Dans ce contexte, la commune n'est pas en mesure de préciser le contenu d'un développement résidentiel possible sur les prochaines années de par les très fortes incertitudes qui pèsent sur son territoire et qui sont dans l'attente des conclusions du PPRI.

Le PLU est en cours d'élaboration pour une approbation prévue en 2017.

La commune des Saintes-Maries-de-la-Mer est désignée dans le SCOT du Pays d'Arles comme un bourg d'équilibre par ses équipements pour le littoral au regard de l'étendue du territoire et de la variation saisonnière de sa population.

Les premières orientations du SCOT (non approuvé) indiquent un objectif de production de l'ordre de 13 logements par an, soit 3% du chiffre global en prévision sur l'agglomération.

3.3 - La mesure du potentiel foncier résidentiel sur les prochaines années

Il n'existe quasiment plus de dents creuses disponibles et les seules possibilités d'extension reposeraient sur la mobilisation de terrains en continuité urbaine d'hameaux existants dont certains très excentrés par rapport au cœur urbain des Saintes-Maries-de-la-Mer.

	Nom	Type	Surface	Occupation actuelle	Programmation / potentiel	Particularités
Court terme : 2015/2017						
1	Ancienne auberge jeunesse Pioch Badet	Renouvellem ^t urbain		Bati désaffecté	13 logements locatifs sociaux	PC accordé
Moyen terme / long terme : au-delà de 2018						
<i>En attente des conclusions du PPRI et selon évolution du futur PLU</i>						
2	Les Saliconnes (NBa POS)	Extension	2,1 ha	Friches	43 logements	
3	La Brouzettière (Nba POS)	Extension	3,5 ha	Friches	42 logements	
4	La Sauvageonne (INC POS)	Extension tache urbaine	3,5 ha	Friches	70 logements	
5	Cante Gril (NB POS)	Extension tache urbaine	1,1 ha	Agricole	21 logements	
6	Port Dromar (NB POS)	Extension tache urbaine	9 ha	Friches	181 logements	
7	Pioch Badet (NC POS)	Extension tache urbaine	3,8 ha	Friches	76 logements	

4 - La commune de Saint-Martin-de-Crau

4.1 - Les chiffres clefs

POPULATION	ST MARTIN DE CRAU	ACCM
Population 2012	12 072	82 288
Evolution de la population 2007-2012	+ 857	+ 1 590
Evolution moyenne annuelle de la population 2007-2012	+1,5%	+0,4%
<i>Dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen 2007-2012</i>	+0,2%	+0,4%
<i>Dont variation due au solde migratoire : taux annuel moyen 2007-2012</i>	+1,2%	0,0%
Indice de Jeunesse 2012	0,85	0,84
Pourcentage des moins de 20 ans dans la population en 2012	24,5%	23,2%
Pourcentage des plus de 65 ans dans la population en 2012	21,0%	20,3%
Nombre d'allocataires d'un minimum social en 2013	3273	4 767
Revenu annuel médian par Unité de Consommation en 2012	19 895 €	17 384 €
Part des foyers fiscaux imposés en 2012	65,5%	55,6%
Taux de pauvreté 2012 en 2012	11,4%	21,9%

LOGEMENT	ST MARTIN DE CRAU	ACCM
Nombre total de logements 2012	5 459	42 921
<i>Dont nombre et part des résidences principales 2012</i>	5 051 soit 92,5%	36 278 soit 84,5%
<i>Dont nombre et part des résidences secondaires 2012</i>	78 soit 1,4%	2 680 soit 6,2%
<i>Dont nombre et part des logements vacants 2012</i>	329 soit 6,0%	3 963 soit 9,2%
Part des maisons individuelles parmi les résidences principales	80,8%	59,6%
Part des appartements parmi les résidences principales	17,7%	39,6%
Part de propriétaires occupants	67,1%	52,7%
Part des locataires	30,1%	43,9%
Nombre et part des résidences principales achevées avant 1946	520 soit 10,7%	9 873 soit 27,8%
Nombre et part du Parc Privé Potentiellement Indigne	79 soit 1,8%	2 240 soit 7,6%

PARC LOCATIF SOCIAL	ST MARTIN DE CRAU	ACCM
Nombre de logements locatifs sociaux HLM au 01/01/2014	807	6 843
Nombre de logements SRU au 01/01/2014 (communes SRU)	870	7 367
Taux d'équipement au titre de la Loi SRU au 01/01/20124 (communes SRU)	15,7%	19,8%

DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION NEUVE	ST MARTIN DE CRAU	ACCM
Nombre de logements neufs autorisés sur la période 2008-2014	799	3 157
Nombre de logements neufs autorisés en moyenne par an 2008-2014	114	451
Part des logements collectifs dans la production neuve 2008-2014	37,8%	43,8%

Sources : Insee 2012- CAF 2013 (minima sociaux) - Filocom 2013 (PPPI), RPLS au 1^{er} janvier 2014 (parc locatif social)

4.2 - Le projet du développement résidentiel communal

Saint-Martin-de-Crau est désigné dans le SCOT du Pays d'Arles de par sa position géographique et le niveau de ses équipements comme une ville structurante aux fonctions urbaines intermédiaires.

Les premières orientations du SCOT (non approuvé) indiquent un objectif de production de l'ordre de 80 logements par an, soit 20% du chiffre global en prévision sur l'agglomération.

4.3 - La mesure du potentiel foncier résidentiel sur les prochaines années

Le potentiel foncier résidentiel est important sur la commune et de nature diversifié : renouvellement urbains, dents creuses, extensions de la tache urbaine. La mobilisation de ce foncier en terme de phasage doit tenir compte du blocage actuel du PLU. Cependant, un certain nombre d'opportunités sont disponibles en l'état actuel du POS.



	Nom	Type	Surface	Occupation actuelle	Prévision programmation	Particularités
Court terme : 2015/2017						
1	Le Pré Saint Martin	Extension tache urbaine		Friche	10 logements locatifs sociaux collectifs 2015	Bailleur : Famille et Provence
2	Domaine du Rodon Tranche 1	Extension tache urbaine		Friche	47 maisons et 27 logements sociaux collectifs 2015	Promoteur Kaufman et Broad / Famille et Provence
3	Bergerie de Rousset	Extension tache urbaine		Friche	84 logements dont 37 sociaux 2015	Bouygues immobilier / 13 Habitat Promoteur Kaufman et Broad / Famille et Provence et I3F
4	Domaine du Rodon tranche 2	Extension tache urbaine		Friche	71 logements sociaux 2016	
5	Reconversion ancien U	Renouvellement urbain		Activité fermée	56 logements dont 27 sociaux 2016	Bailleur : Famille et Provence
6	Secteur Av. Noshadamis	Extension tache urbaine			56 logements dont 18 sociaux, 27 LS per. Agées, 11 PSLA 2016/2017	Projet Ametys
<hr/> <i>Sous total : 351 logements dont 217 sociaux</i>						
Moyen / long terme : au-delà de 2018						
<i>Le foncier identifié par Citadia est mobilisable, soit immédiatement car en zone U ou NA du POS, soit après approbation de la révision du PLU prévue en mars 2017</i>						
A - Dans le cadre du POS						
7	Garage Brun et parking	Renouvellement urbain	< 1 ha	Activité fermée	5/10 logements	
8	Camping	Renouvellement urbain	1 ha	Activité	51 logements	
9	Caphan : Moussier ouest	Dents creuses			non déterminé	Densification, urbanisation limitée de fait
10	Mas de Curia	Dents creuses	1 ha	Friches	34 logts au plus	
11	La Laurie	Dents creuses			non déterminé	Densification
B - Après révision du PLU						
12	Mas de Moussier sud	Extension tache urbaine	9 ha	Friches	316 logements	
13	Bergerie de Rousset	Extension tache urbaine	10 ha	Friches	359 logements	
<hr/> <i>Sous total : 426 logements dont environ 106 sociaux</i>						

5 - La commune de Saint-Pierre-de-Mézoargues

5.1 - Les chiffres-clés

POPULATION	ST PIERRE DE M.	ACCM
Population 2012	232	82 288
Evolution de la population 2007-2012	- 25	+ 1 590
Evolution moyenne annuelle de la population 2007-2012	-2,0%	+0,4%
<i>Dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen 2007-2012</i>	+0,2%	+0,4%
<i>Dont variation due au solde migratoire : taux annuel moyen 2007-2012</i>	-2,2%	0,0%
Indice de Jeunesse 2012	0,76	0,84
Pourcentage des moins de 20 ans dans la population en 2012	22,8%	23,2%
Pourcentage des plus de 65 ans dans la population en 2012	19,4%	20,3%
Nombre d'allocataires d'un minimum social en 2013	NR	4 767
Revenu annuel médian par Unité de Consommation en 2012	19 790 €	17 384 €
Part des foyers fiscaux imposés en 2012	NR	55,6%
Taux de pauvreté 2012 en 2012	NR	21,9%

LOGEMENT	ST PIERRE DE M.	ACCM
Nombre total de logements 2012	126	42 921
<i>Dont nombre et part des résidences principales 2012</i>	104 soit 82,5%	36 278 soit 84,5%
<i>Dont nombre et part des résidences secondaires 2012</i>	14 soit 11,1%	2 680 soit 6,2%
<i>Dont nombre et part des logements vacants 2012</i>	8 soit 6,4%	3 963 soit 9,2%
Part des maisons individuelles parmi les résidences principales	73,2%	59,6%
Part des appartements parmi les résidences principales	26,0%	39,6%
Part de propriétaires occupants	51,4%	52,7%
Part des locataires	41,0%	43,9%
Nombre et part des résidences principales achevées avant 1946	61 soit 60,2%	9 873 soit 27,8%
Nombre et part du Parc Privé Potentiellement Indigne	NR	2 240 soit 7,6%

PARC LOCATIF SOCIAL	ST PIERRE DE M.	ACCM
Nombre de logements locatifs sociaux HLM au 01/01/2014	0	6 843

DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION NEUVE	ST PIERRE DE M.	ACCM
Nombre de logements neufs autorisés sur la période 2008-2014	-	3 157
Nombre de logements neufs autorisés en moyenne par an 2008-2014	-	451
Part des logements collectifs dans la production neuve 2008-2014	-	43,8%

Sources : Insee 2012- CAF 2013 (minima sociaux) - Filocom 2013 (PPPI), RPLS au 1^{er} janvier 2014 (parc locatif social)

5.2 - Le projet du développement résidentiel communal

La commune de Saint Pierre de Mézoargues poursuit depuis plusieurs années une politique du développement résidentiel équilibré mais devenu très limité sur un territoire fortement impacté par les risques hydrauliques (cadre PPRIA 2012, PPRI en cours). Elle se situe sous l'aire du bassin de vie d'Avignon de par sa position géographique privilégiée.

Sur le plan urbain, la commune s'est développée sous une forme d'urbanisation diffuse et éclatée en plusieurs noyaux de petite taille dispersés dans la campagne. A l'échéance de 2030, la commune envisage une population de l'ordre de 255 habitants à l'échelle de 10 ans, soit un taux de croissance envisagée de la population de +1% l'an. Une partie de la production future en logements pourra être destinée à l'accession pour les jeunes ménages locaux qui ne trouvent pas de foncier disponible et à un prix abordable de par l'impact du marché de la résidence secondaire haut de gamme.

A ce jour, la commune ne dispose pas de document d'urbanisme. Elle a engagé la mise en œuvre d'un PLU pour une approbation prévue en 2017.

Saint Pierre de Mézoargues est désigné dans le SCOT du Pays d'Arles comme un village aux fonctions d'hyper-proximité.

Les premières orientations du SCOT (non approuvé) indiquent un objectif de production de l'ordre de 13 logements par an, soit 3% du chiffre global en prévision sur l'agglomération.

5.3 - La mesure du potentiel foncier résidentiel sur les prochaines années

Le développement résidentiel reposera sur les possibilités (très limitées) ouvertes à l'urbanisation par le PPRI (zone bleue) en cours, soit :



- Sur le secteur de la rue de la Mairie, remplissage des dents creuses et des terrains situés le long de la rue de la Mairie représentant un potentiel de 15 maisons individuelles environ (ou plus selon densification) ;
- Ponctuellement, la reconversion de bâtiments existants privés et publics. Pour ces derniers, on note en particulier la coopérative (potentiel de 4 logements) et la réhabilitation à conduire (plus ou moins importante en volume de travaux) des 4 logements locatifs communaux existants.

Ces opérations pourraient être réalisées pour une large part sur la durée du 2^{ème} PLH une fois le PLU validé.

6 - La commune de Tarascon

6.1 - Les chiffres clefs

POPULATION	TARASCON	ACCM
Population 2012	13 540	82 288
Evolution de la population 2007-2012	+ 363	+ 1 590
Evolution moyenne annuelle de la population 2007-2012	+0,5%	+0,4%
<i>Dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen 2007-2012</i>	+0,5%	+0,4%
<i>Dont variation due au solde migratoire : taux annuel moyen 2007-2012</i>	+0,1%	0,0%
Indice de Jeunesse 2012	0,91	0,84
Pourcentage des moins de 20 ans dans la population en 2012	23,7%	23,2%
Pourcentage des plus de 65 ans dans la population en 2012	19,4%	20,3%
Nombre d'allocataires d'un minimum social en 2013	3864	4 767
Revenu annuel médian par Unité de Consommation en 2012	15 669 €	17 384 €
Part des foyers fiscaux imposés en 2012	49,2%	55,6%
Taux de pauvreté 2012 en 2012	29,4%	21,9%

LOGEMENT	TARASCON	ACCM
Nombre total de logements 2012	6 609	42 921
<i>Dont nombre et part des résidences principales 2012</i>	5 512 soit 83,4%	36 278 soit 84,5%
<i>Dont nombre et part des résidences secondaires 2012</i>	158 soit 2,4%	2 680 soit 6,2%
<i>Dont nombre et part des logements vacants 2012</i>	938 soit 14,2%	3 963 soit 9,2%
Part des maisons individuelles parmi les résidences principales	55,7%	59,6%
Part des appartements parmi les résidences principales	42,5%	39,6%
Part de propriétaires occupants	52,0%	52,7%
Part des locataires	45,5%	43,9%
Nombre et part des résidences principales achevées avant 1946	1 772 soit 33,2%	9 873 soit 27,8%
Nombre et part du Parc Privé Potentiellement Indigne	541 soit 10,5%	2 240 soit 7,6%

PARC LOCATIF SOCIAL	TARASCON	ACCM
Nombre de logements locatifs sociaux HLM au 01/01/2014	786	6 843
Nombre de logements SRU au 01/01/2014 (communes SRU)	938	7 367
Taux d'équipement au titre de la Loi SRU au 01/01/2014 (communes SRU)	15,5%	19,8%

DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION NEUVE	TARASCON	ACCM
Nombre de logements neufs autorisés sur la période 2008-2014	541	3 157
Nombre de logements neufs autorisés en moyenne par an 2008-2014	77	451
Part des logements collectifs dans la production neuve 2008-2014	56,2%	43,8%

Sources : Insee 2012- CAF 2013 (minima sociaux) - Filocom 2013 (PPPI), RPL au 1^{er} janvier 2014 (parc locatif social)

6.2 - Le projet du développement résidentiel communal

La commune de Tarascon souhaite poursuivre une politique du développement résidentiel équilibré mais devenue de fait très limitée sur un territoire impacté massivement par les risques hydrauliques (cadre PPRIA 2012, PPRI en cours).

Sur le plan urbain, la commune s'est développée dans un premier temps dans le prolongement de son centre ancien sous forme d'immeubles collectifs (liés en particulier à la reconstruction) suivis de la construction de lotissements par extension progressive de la tache urbaine. Cette phase de l'extension urbaine est quasiment terminée de par un potentiel foncier devenu très limité et représenté principalement par quelques dents creuses et la reconversion de bâtiments existants.

Le PLU est en cours d'élaboration pour une approbation prévue en 2017.

Tarascon est désigné dans le SCOT du Pays d'Arles de par sa position géographique et le niveau de ses équipements comme une ville structurante aux fonctions urbaines intermédiaires.

Les premières orientations du SCOT (non approuvé) indiquent un objectif de production de l'ordre de 80 logements par an, soit 20% du chiffre global en prévision sur l'agglomération.

6.3 - La mesure du potentiel foncier résidentiel sur les prochaines années

L'essentiel (et très limité) du foncier mobilisable sur la durée du PLH repose sur la mobilisation des dernières dents creuses ainsi que sur le renouvellement urbain à travers notamment la reconversion du foncier public.

De fait, les principaux gisements fonciers pour le développement résidentiel se situent au delà de l'échéance du 2^{ème} PLH. Certains d'entre eux restent largement au conditionnel car liés à la réalisation préalable de travaux de protection (bouclage système digues) et dont l'évolution en zone constructible restent soumise à des discussions avec les services de l'Etat.



Nom	Type	Surface	Occupation actuelle	Prévision programmation	Particularités
Court terme : 2015/2017					
1 Ancien Lidl	Renouvellement urbain		Activité	89 logements dont 45 sociaux	Projet promotion Ametys
Moyen terme 2018 / 2021					
2 Ancienne gendarmerie - cadre création pôle multi-générationnelles	Renouvellement urbain		Equipement	6 à 24 logements dont une partie sociale	
3 Reconversion ancien CCASS	Renouvellement urbain		Equipement	non déterminé	
4 Reconversion ancienne crèche	Renouvellement urbain		Equipement	non déterminé	
Dents creuses en zone U	DC	0,75 ha		40 logements dont 12 sociaux (30%)	Recensement par bureau d'études
Long terme : au-delà de 2021					
5 Secteur de l'ancien théâtre	Renouvellement urbain		Bâti désaffecté	non déterminé	
6 Gare (tranche 1)	Renouvellement urbain	6 ha	Activité	224 logements dont 67 sociaux (30%)	Après adaptation du PLU Sous réserve - Evolution possible à terme liée à la réalisation des digues ?
7 Marly et Délices	Extension	33 ha	Mitage résidentiel	1152 logements dont 346 sociaux (30%)	

Annexe 1 : Liste des documents et contacts par thèmes

1 - Présentation générale du territoire, démographie et parc immobilier

Cadrage général du territoire d'ACCM : structuration et mise en relation avec les territoires voisins, contraintes et potentiel (risques, patrimoine écologique), consommation foncière, développement économique.

- *Source SCOT Pays d'Arles (diagnostic et premières orientations)*

Equipements et services : déclinaison de la structure commerciale, présentation des services.

- *Sources : enquête comportement d'achat des ménages, sites internet d'ACCM et des communes, site de l'annuaire des mairies.*

Transports et mobilité : nombre de déplacements, motifs, modes, transports en commun.

- *Sources : EDVM du Pays d'Arles, bilan d'exploitation d'ENVIA, sites internet d'ACCM, d'ENVIA, des TER.*

Contexte sociodémographique : évolution démographique et caractéristiques de la population (structure par âge, profil socio-professionnel) et des ménages (taille, composition) ; incidences sur la demande en logements.

- *Sources : Données INSEE et FILOCOM, diagnostic SCOT*

Zoom sur les quartiers prioritaires politique de la ville

- *Source : Données INSEE*
- *Entretien M. Castellani (Service Habitat ACCM).*

Parc de logements : typologie et caractéristiques du parc de logements (âge, type et taille) ; zoom sur le parc vacant, le parc de résidences secondaires et le parc potentiellement indigne.

- *Source : Données INSEE et FILOCOM, Données Sitadel 2*

Parc locatif social : contexte règlementaire (obligations des communes SRU, estimation du retard d'équipement) ; répartition territoriale et caractéristiques du parc locatif social (âge, taille, mode de financement, bailleurs) ; production récente (localisation, modes de production...) et estimation du potentiel à court terme

(opérations programmées et financées) ; la demande locative sociale (typologie de la demande).

- Sources : FILOCOM, données RPLS, N° unique
- Entretiens : 13 Habitat (Mme Ruth Boncompagni, Agence Arles Sud et M. Fabrice Moulin, Agence Arles Nord), SEMPA (M. Thierry Sabadel, Directeur), Grand Delta Habitat, ERILIA (M. Daniel Lambert)

L’habitat et le développement durable : consommation d’énergie finale, émission des gaz à effet de serre par catégorie, contexte règlementaire, la performance énergétique avec estimation des consommations par type d’habitat, la précarité énergétique.

- Sources : entretiens PCET, dossiers FART, SCOT, étude modélisation des performances du parc de logements existants de l’ANAH, INSEE, étude sur les continuités écologiques.
- Entretiens : Valérie Virat (responsable service habitat et environnement Ville de Tarascon), Julien Brinet (chef de projet PCET), Laure Quenin espace info énergie.

Les copropriétés : analyse des copropriétés (âge, constitution, localisation, qualification...) et enjeux d’intervention.

- Sources : repérage ANAH des copropriétés dégradées, entretiens, INSEE.
- Entretiens: Valérie Virat (responsable service habitat et environnement Ville de Tarascon), techniciens de la Ville d’Arles

SCOT Pays d’Arles : Aude Cartier

2 - Marché du logement

Transactions : neuf / ancien - Prix et Clientèles : accédants (dont primo/ investisseurs – Produits manquants sur le marché, éléments par commune.

Marché locatif : prix, qualification et évolution de la demande - produits manquants sur le marché – approche par commune.

- Sources : Données DREAL (indicateurs maison, appartement, TAB, commercialisation logts neufs, PTZ) – ADIL 13 (Observatoire loyers) – Etudes spécifiques (dont PTZ)
- Entretiens : Agences immobilières réparties sur le territoire : Logela (M. Toulemonde), Foncia Arles (Mrs Khamallah et Bastien), Agence Rossi, Agence Manarande (M. Gay), Provence Immogestion (Mme Routail) Agence Immo - Promoteurs constructeurs : Bouygues promotion, Grand Sud construction (M. Mille), Akerys (Mme Combe), M. Arnouilh, Kaufman et Broad, Ametis (Mme Bernardin)

3 - Logement spécifique

Personnes défavorisées : Hébergement d'urgence, CHRS, Résidence sociale, Foyer de jeunes travailleurs, logements temporaires : Cadre réglementaire, offre existante (quantitative) et besoins ressentis (qualitatifs et quantitatifs).

- *Sources : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) des Bouches-du-Rhône 2010-2014, Rapport d'évaluation des objectifs du PDALPD 2010-2014, 10ème rapport du Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées « L'hébergement d'urgence : un devoir d'assistance à personne en danger » (Haut comité pour le logement des personnes défavorisées – Décembre 2014), Revue « Etudes et résultats » coordonnée par la DREES – n°916 – Avril 2015 - sur les hébergement pour les personnes en difficultés, Sites internet des communes d'Arles, Tarascon, Saint-Martin-de-Crau, Saintes-Maries-de-la-Mer, Boulbon et Saint-Pierre-de-Mézoargues, Site internet du CG13, Annuaire sanitaire et social en ligne, site internet d'Adoma.*
- *Entretiens: M. Castellani (Ville d'Arles / ACCM), Mme Virat (Ville de Tarascon), Mme Arlot (CCAS Arles), Mme Leblanc (CCAS Saint-Martin-de-Crau), Mme Revol (CCAS Tarascon), Mme Auzias (CG13), M. Choquet (ADOMA).*

Adultes handicapés : Foyers d'hébergement, foyers occupationnels, Foyer d'accueil médicalisé / MAS, SAMSAH, SAVS : offre existante (quantitative) et besoins ressentis (qualitatif et quantitatif).

- *Sources : Schéma départemental en faveur des personnes handicapées 2009-2013 (Etat - CG13), Schéma départemental en faveur des personnes handicapées 2014-2015 (Etat-CG13), Site internet des communes d'Arles, Tarascon, Saint-Martin-de-Crau, Site internet du CG13, Annuaire des établissements d'accueil et services pour personnes handicapées adultes dans le département des Bouches-du-Rhône (CG13), Annuaire sanitaire et social en ligne, site internet de l'association Les Abeilles / Fondation Claude Pompidou.*
- *Entretiens : Mme Virat (Ville de Tarascon), Mme Arlot (CCAS Arles), Mme Leblanc (CCAS Saint-Martin-de-Crau), Mme Revol (CCAS Tarascon), Mme Auzias (CG13), Mme Bastien-Durand (Les Abeilles).*

Personnes âgées : EHPAD associatifs, EHPAD privés, Secteur hébergement des hôpitaux / EHPAD-USLD, Logements foyer destinés aux personnes âgées, hébergement en famille d'accueil : offre existante (quantitative) et besoins ressentis (qualitatifs et quantitatifs).

- *Sources : Schéma départemental en faveur des personnes âgées 2009-2013 (Etat-CG13), Schéma départemental en faveur des personnes âgées pour la période 2014-2015 (Etat-CG13), Site internet des communes d'Arles, Tarascon, Saint-Martin-de-Crau et des Saintes-Maries-de-la-Mer, Site internet du CG13, Annuaire des structures d'accueil en faveur des personnes âgées (CG13), Annuaire sanitaire et social en ligne, annuaire des organismes d'aide à domicile (CG13), site internet des EHPAD et structures d'accueil du territoire.*
- *Entretiens: M. Castellani (Ville d'Arles – ACCM), Mme Virat (Ville de Tarascon), Mme Arlot (CCAS Arles), Mme Leblanc (CCAS Saint-Martin-de-Crau), Mme Revol (CCAS Tarascon), Mme Auzias (CG13).*

Gens du voyage : les obligations règlementaires du SDAGV (Tarascon, St Martin, aire de grand passage), les populations nomades : l'aire d'accueil d'Arles (réussite et difficultés), les populations semi-sédentaires (lien avec l'aire d'accueil).

- Sources : *Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (Etat-CG13), PDALPD 2014-2015 (Etat-CG13), Rapport d'activité de l'aire d'accueil pour les gens du voyage 2012 et 2013 (Alotra – ACCM), synthèse du rapport final du projet d'amélioration des conditions de séjour et d'habitat des populations Tsiganes à Arles (BE Lieux-dits), Rapport final de la MOUS Amélioration de l'accueil et du séjour des populations Tsiganes à Arles, Site internet d'ACCM.*
- Entretiens : M. Castellani (Ville d'Arles – ACCM), Mme Virat (Ville de Tarascon), Mme Arlot (CCAS Arles), Mme Leblanc (CCAS Saint-Martin-de-Crau), Mme Revol (CCAS Tarascon), Mme Bonin (Alotra), M. De Murcia / Mme Prévot (Commune des Saintes-Maries-de-la-Mer).

Les Saisonniers : saisonniers touristiques (Arles et Saintes-Maries-de-la-Mer principalement), saisonniers agricoles (Tarascon, Saint-Martin-de-Crau) : offre existante (quantitative) et besoins ressentis (qualitatifs et quantitatifs).

- Sources : *site internet de la MSA, site de l'INSEE.*
- Entretiens : M. Castellani (Ville d'Arles – ACCM), Mme Virat (Ville de Tarascon), Mme Arlot (CCAS Arles), Mme Leblanc (CCAS Saint-Martin-de-Crau), Mme Revol (CCAS Tarascon), M. Machelart (CCIPA), M. De Murcia / Mme Prévot (Commune des Saintes-Maries-de-la-Mer).

Les étudiants : offre existante (quantitative) et besoins ressentis (qualitatifs et quantitatifs).

- Entretiens : M. Castellani (Ville d'Arles – ACCM), Mme Virat (Ville de Tarascon), Mme Arlot (CCAS Arles), Mme Leblanc (CCAS Saint-Martin-de-Crau), Mme Revol (CCAS Tarascon), M. Choquet (ADOMA).

4 - Entretiens communaux et diagnostics fonciers

- Arles : M. Lubrano, Mme Crombe (Directrice Urbanisme), Mme. Boymond, Mme. Vernet, M. Navarro, M. Castellani.
- Tarascon : M. Limousin (Maire et Vice-Président ACCM délégué à la politique de l'habitat) M. Vincent (responsable urbanisme et foncier), Mme Vira (responsable habitat et environnement).
- Boulbon : M. Dupont (Maire et Vice-Président ACCM Prévention et gestion des risques), M. Theissedre (Responsable urbanisme).
- Saintes-Maries-de-la-Mer : M. Demurgia (Adjoint urbanisme), Mme Prévot (responsable PLU).
- Saint-Martin-de-Crau : M. Laurent GALY, DST.
- Saint-Pierre-de-Mézoargues : M. Picquet (Maire et Vice-Président ACCM délégué à la politique de l'eau), Mme Elfellah (Chargée mission du PLU).

Annexe 2 : Glossaire

1 - Thème hébergement d'urgence, logement temporaire et d'insertion

Extrait du Code de l'action sociale et des familles (article L312-5-3) relatif aux obligations des communes en matière de places d'hébergement d'urgence :

I. - Le plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées prévu à l'article 2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement définit, de manière territorialisée, les mesures destinées à répondre aux besoins en logement et en hébergement des personnes prises en charge par le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement.

II. - La capacité à atteindre est au minimum d'une place d'hébergement par tranche de 2 000 habitants pour les communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la population est supérieure à 50 000 habitants ainsi que pour les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants et qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Cette capacité est portée à une place par tranche de 1 000 habitants dans les communes visées à la phrase précédente et comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 100 000 habitants.

III. - Les places d'hébergement retenues pour l'application du présent article sont :

- 1° Les places des établissements prévus au 8° du I de l'article L. 312-1 ;
- 2° Les places des centres d'accueil pour demandeurs d'asile définis à l'article L. 348-1 ;
- 3° Les places des structures d'hébergement destinées aux personnes sans domicile faisant l'objet d'une convention avec l'Etat ou une collectivité territoriale, à l'exception de celles conventionnées au titre de l'article L. 851-1 du code de la sécurité sociale ;
- 4° Les logements des résidences hôtelières à vocation sociale définies à l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation qui sont destinés aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 du même code ;

5° Les logements mentionnés au second alinéa de l'article L. 321-10 du code de la construction et de l'habitation.

IV. - Ne sont pas soumises au prélèvement prévu au VI :

1° Les communes bénéficiant de la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale prévue par l'article L. 2334-15 du code général des collectivités territoriales ;

2° Les communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat lorsque la somme des places d'hébergement situées sur le territoire de l'établissement public est égale ou supérieure à la somme des capacités à atteindre, prévues au II, de ces communes ;

3° Les communes qui ne sont pas membres d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat, lorsqu'elles appartiennent à une même agglomération au sens du recensement général de la population et décident, par convention et en cohérence avec le plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile, de se regrouper lorsque la somme des places d'hébergement situées sur leur territoire est égale ou supérieure à la somme des capacités à atteindre, prévues au II, de ces communes.

V. - Le représentant de l'Etat dans le département notifie chaque année, avant le 1er septembre, à chacune des communes mentionnées au II un état des places d'hébergement disponibles au 1er janvier de l'année en cours. La commune dispose de deux mois pour présenter ses observations. Après examen de ces observations, le représentant de l'Etat dans le département notifie, avant le 31 décembre, le nombre de places d'hébergement retenues pour l'application du II.

VI. - A compter du 1er janvier 2010, il est effectué chaque année, par neuvième des mois de mars à novembre, un prélèvement sur les ressources fiscales des communes dans lesquelles le nombre de places d'hébergement est inférieur aux obligations mentionnées au II.

Ce prélèvement est égal à deux fois le potentiel fiscal par habitant défini à l'article L. 2334-4 du code général des collectivités territoriales multiplié par le nombre de places d'hébergement manquantes par rapport aux obligations mentionnées au II du présent article, sans pouvoir excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice.

Le prélèvement n'est pas effectué si son montant est inférieur à la somme de 3 812€.

Le produit de la taxe foncière sur les propriétés bâties, de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, de la taxe d'habitation et de la cotisation foncière des entreprises inscrit à la section de fonctionnement du budget des communes soumises au prélèvement institué au présent article est diminué du montant de ce prélèvement. Celui-ci est imputé sur les attributions mentionnées au premier alinéa de l'article L. 2332-2 du code général des collectivités territoriales.

Le produit du prélèvement est reversé dans les mêmes conditions que celui mentionné à l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation.

Une fraction du prélèvement, dans la limite de 15 %, peut être affectée à des associations pour le financement des services mobiles d'aide aux personnes sans abri.

VII. - Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article.

>L'hébergement d'urgence au sens strict : le Foyer d'Accueil d'Urgence (FAU)

Accueil de courte durée d'une ou quelques nuits de personnes ou familles sans abri.

>L'hébergement de stabilisation

L'hébergement de stabilisation émane du principe de continuité de prise en charge et de non remise à la rue, édicté par la loi DALO (mars 2007) instituant le droit au logement opposable. Il s'agit de proposer un hébergement d'une durée suffisamment longue pour que les personnes les plus désocialisées aient le temps de reconstruire des repères de vie hors de la rue, avant de se projeter dans un mode de logement plus autonome.

>Le CHRS (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale)

Les CHRS ont pour vocation d'accueillir les populations les plus démunies prises en charge par l'aide sociale : il peut s'agir de personnes expulsées ou privées de logement (quelle qu'en soit la raison), de personnes sortant d'établissements médicaux, sociaux ou pénitentiaires, de réfugiés ou de demandeurs d'asile. Au niveau national, 29% du public accueilli en CHRS a entre 18 et 25 ans.

En pratique, l'hébergement est assuré dans des structures diversifiées qui vont de l'asile de nuit (accueil d'urgence des personnes sans domicile fixe pour des courtes durées) à des foyers ou autres établissements destinés à héberger pour des périodes plus longues les personnes bénéficiaires de l'aide sociale à l'hébergement et à la réinsertion. Les CHRS peuvent aussi être sous la forme de logements en diffus (appartements répartis dans une ville).

Les CHRS ont pour principale mission d'assurer la réinsertion sociale des personnes qu'ils accueillent ou hébergent en les aidant à retrouver leur autonomie personnelle et économique.

Il s'agit essentiellement d'établissements privés gérés par des associations de la loi 1901 mais certains peuvent être des établissements publics gérés par des CCAS ou des structures départementales.

Les CHRS relèvent de la loi du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale.

La création de ces structures est soumise à un agrément préfectoral après avis du CROSMS (Comité Régional de l'Organisation Sociale et Médico-sociale).

Des conventions passées avec l'Etat définissent la nature et les conditions de mise en œuvre des missions assurées par les centres.

Avec la loi DALO, les CHRS ou les centres d'hébergements d'urgence, doivent faire des propositions de solutions pérennes aux personnes accueillies. « Toute personne accueillie dans une structure d'hébergement d'urgence doit dorénavant pouvoir y demeurer, dès lors qu'elle le souhaite, jusqu'à ce qu'une orientation lui soit proposée ».

>L'hébergement des réfugiés et des demandeurs d'asile : les CADA

Les CADA (Centres d'Accueil pour les Demandeurs d'Asile) : ils appartiennent à la catégorie juridique des CHRS.

Ils ont pour mission d'assurer l'hébergement, avec un accompagnement social allégé, des demandeurs d'asile durant toute la durée de la procédure d'examen de leur demande de reconnaissance du statut de réfugié auprès de l'OFPRA⁸.

Le CADA leur verse une allocation sociale globale destinée à la prise en charge de leurs dépenses quotidiennes.

La durée de séjour est liée à celle de la décision de l'OFPRA.

>L'Accueil De Jour (ADJ)

Il s'agit de lieux d'accueil accessibles en journée aux sans-abris et proposant des services répondant aux besoins de premières nécessités.

>Le Dispositif Hivernal d'Urgence (DHU)

Le dispositif national d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile fixe en période hivernale s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre du Plan de Cohésion Sociale et des mesures nouvelles qui l'accompagnent, Le renforcement en hiver des équipements existants est nécessaire afin de porter assistance à toutes les personnes vivant à la rue et dont la fragilité est aggravée durant cette période.

>Les lits halte soin santé (LHSS)

Les LHSS sont des établissements médicosociaux qui relèvent du 9° du I de l'article 312-1 du code de l'action sociale et des familles. Il s'agit de structures autonomes qui doivent donc faire l'objet d'un passage en comité régional d'organisation sociale et médico-sociale (Crosms).

La création d'un LHSS est subordonnée à l'accord de la Direction générale de l'action sociale. Les contrôles sont réalisés par les ARS (ex-DDASS). Une fois l'accord de création obtenu, le dispositif doit être mis en place dans l'année.

Attention : Les LHSS sont des structures de soin, par conséquent, ils n'entrent pas dans le Droit au logement opposable (Dalo).

Le financement est assuré par l'assurance maladie sous forme d'une dotation annuelle sur la base d'un forfait par lit et par jour. Les lits sont donc payés qu'ils soient occupés ou non.

Aucune participation financière du patient ne peut être exigée. Le financement ne comprend que du fonctionnement.

Est concernée toute personne sans domicile fixe, quelle que soit sa situation administrative, que ses droits à l'assurance maladie soient ouverts ou pas, dont l'état ne nécessite pas d'hospitalisation ou de prise en charge spécialisée, qui doit recevoir des soins.

Le dispositif s'adresse aux personnes sans domicile et non pas aux "personnes dont le logement n'est pas adapté".

>Les logements temporaires (appartements relais, logement tiroirs, sous-location avec ou sans glissement de bail)

Il s'agit d'une forme de logement gérée par des associations qui permet de mettre en place un parcours résidentiel vers le logement autonome pour des publics en difficulté.

Les logements sont le plus souvent de statut privé, quelques bailleurs publics acceptant tout de même de mettre à disposition certains de leurs logements.

La durée d'occupation s'échelonne entre 3 et 12 mois.

⁸ OFPRA : Office Français de Protection des Réfugiés et Apatrides.

Les logements temporaires sont financés par le Conseil Général et pour certains par l'Etat au titre de l'ALT (Allocation de Logement Temporaire).

>Les appartements-relais

Ils permettent aux ménages en difficulté n'ayant pas la capacité d'intégrer directement un logement définitif, d'accéder à un logement pour lequel une dynamique d'insertion est enclenchée.

>Les appartements-tiroirs

Ils permettent aux ménages ayant des capacités d'autonomie suffisantes pour accéder à un logement autonome d'avoir une solution d'hébergement rapide et transitoire, en attendant notamment que des travaux soient réalisés dans leur précédent logement.

>Les sous-locations avec ou sans bail glissant

La sous-location offre des garanties pour sécuriser le bailleur.

Assortie d'un bail glissant, elle est une mesure d'insertion par le logement : un organisme (association, CCAS) loue des logements à un organisme public ou à un privé que celui-ci sous-loue ensuite à un locataire ou une famille tout en réalisant un accompagnement social. Généralement, la sous-location est d'une durée de 12 mois. A l'issue de ce délai, si le sous-locataire a rempli ses obligations, il signe un bail à son nom. Ce système permet de sécuriser la relation entre propriétaire et locataire par l'intermédiaire d'un tiers qui peut alors bénéficier d'une aide à la médiation locative d'un montant forfaitaire annuel.

Les sous-locataires sont assimilés à des locataires et peuvent donc bénéficier des aides au logement.

>Les Foyers de Jeunes Travailleurs (FJT)

Les FJT sont des institutions qui mettent à la disposition des jeunes un ensemble d'installations matérielles pour leur hébergement et, le cas échéant, leur restauration, ainsi que des moyens qui permettent directement ou indirectement de favoriser leur insertion dans la vie sociale.

Ils sont principalement gérés par des associations, mais ils peuvent l'être aussi par des CCAS ou bien, dans le cas de résidences sociales, par des organismes HLM.

Le public prioritaire des FJT reste les jeunes âgés de 16 à 25 ans en cours d'insertion sociale et professionnelle. Cependant, l'allongement et la multiplication des périodes de transition entre la dépendance familiale et l'autonomie impliquent l'accueil d'une population plus diversifiée.

Les FJT sont des établissements sociaux régis par la loi du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale.

Depuis janvier 2005, les FJT nouvellement créés ou réhabilités entrent dans la réglementation des logements-foyers instituant les résidences sociales lorsqu'ils ont été financés avec une aide à la pierre (PLAI, PLUS, PALULOS) (Convention APL).

>Les maisons-relais (ex « pension de famille »)

Les maisons-relais ont été créées par une circulaire du 10 décembre 2002 ; elles remplacent les anciennes pensions de famille.

La maison relais est destinée à l'accueil de personnes à faible niveau de ressources, dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde et dont la situation sociale et

psychologique, voire psychiatrique, rend impossible à échéance prévisible leur accès à un logement ordinaire.

Elles s'adressent de manière privilégiée aux personnes fréquentant ou ayant fréquenté de façon répétitive les structures d'hébergement provisoire et qui ne relèvent pas des structures d'insertion de type CHRS ni d'un logement autonome.

La maison relais s'inscrit dans une logique d'habitat durable, sans limitation de durée, et offrant un cadre semi collectif valorisant la convivialité et l'intégration dans l'environnement social.

Elle ouvre droit au bénéfice de l'allocation personnalisée au logement (APL) qui couvre généralement une grosse partie de la redevance que paie le résident.

Il s'agit généralement de petites structures, d'une capacité moyenne de 25 places.

Le but de la maison-relais, de par la présence d'un couple d'hôtes permettant d'assurer la convivialité et une ambiance familiale des lieux, est de permettre une insertion longue durée pour des personnes ayant souvent vécu durablement à la rue et ayant des difficultés à gérer un logement de manière autonome.

Il s'agit de logement durable mais pas forcément définitif : si la personne a envie d'accéder à un logement entièrement autonome par la suite, elle est aidée en ce sens.

La maison relais constitue une modalité particulière de résidence sociale.

- *Investissement : Aides à la pierre (PLA-i, PLUS) + Fondation Abbé Pierre (10% du coût total du projet) + aides possibles de la CAF, du 1% logement ... (+ prêts CDC)*
- *Fonctionnement : Financement d'un « couple d'hôtes » par le Ministère de la cohésion sociale.*

>L'intermédiation locative

Le plan de relance a accordé des moyens supplémentaires (15 millions d'euros) pour le financement de mesures d'intermédiation locative, dispositif dans lequel une association ou un organisme de logement social prend en location un logement privé pour le sous-louer à une personne défavorisée. Cette mesure est emblématique de la nouvelle stratégie donnant la priorité à l'accès au logement.

L'intermédiation locative est à encourager pour les personnes, et notamment les familles, déjà entrées dans un processus d'insertion.

L'objectif est de constituer :

- *une solution alternative à des formes d'hébergement insatisfaisantes ou inadaptées, à l'expulsion locative ou au non traitement de l'habitat indigne ;*
- *une solution d'accès au logement progressive ;*
- *un moyen de développer une offre nouvelle dans le parc privé ;*
- *une réponse potentielle pour les ménages prioritaires du DALO. 5 000 logements devaient être mobilisés dans ce but en 2009.*

L'intermédiation locative est développée selon deux modalités distinctes :

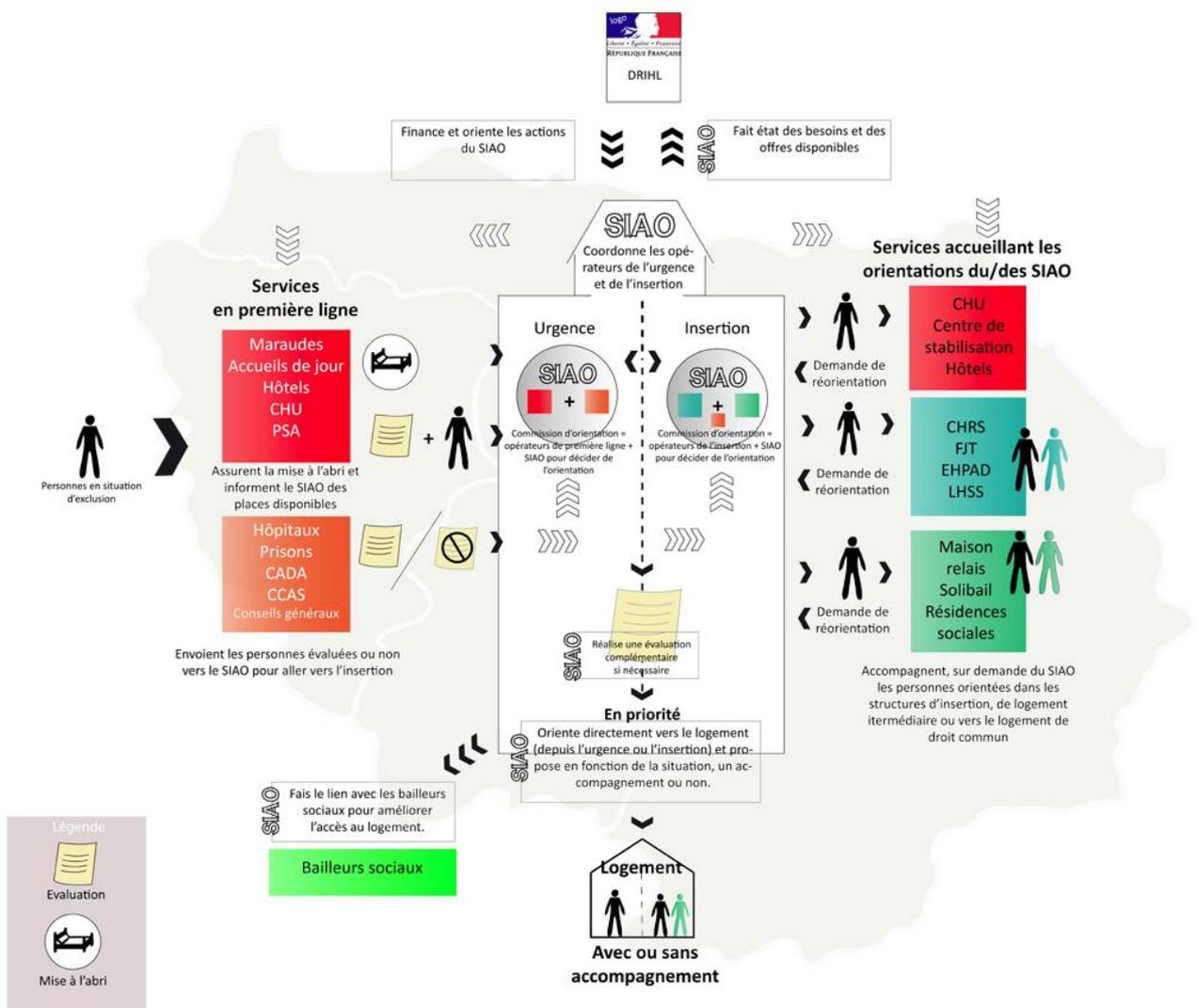
- *la location - sous location : location d'un appartement par un organisme social (bailleur social ou association) qui le sous loue à un ménage en difficulté ;*
- *la gestion locative adaptée : prise en gestion d'un appartement par un organisme (type agence immobilière à vocation sociale), qui assure une gestion sociale, le bail liant directement le propriétaire et le locataire.*
- *L'aide de l'Etat couvre l'intervention de l'opérateur ainsi que le différentiel entre le loyer du marché et la redevance acquittée par le ménage en fonction de ses ressources.*

Le SIAO : Le service intégré d'accueil d'orientation est une mise en réseau du dispositif d'accueil, d'hébergement, d'insertion et d'accès au logement des personnes sans abri, risquant de l'être ou des personnes mal logées.

Il s'agit d'une plate-forme unique permettant le suivi de la prise en charge tout au long des parcours en s'appuyant notamment sur la désignation de référents personnels.

Son rôle est donc d'identifier et de recenser les demandes, de réaliser un premier diagnostic de la situation des personnes accueillies, de vérifier leur accès effectif aux droits sociaux et d'enclencher une prise en charge adaptée.

Cette mission doit être accomplie grâce à la mise en relation des différents acteurs de terrain que sont les collectivités locales (communes, conseils généraux...), les bailleurs sociaux, les acteurs du logement adapté, les associations d'insertion sociale.



2 - Thème Personnes handicapées

>L'hébergement en établissements

Les différents types d'établissements pour personnes adultes handicapées autorisés et financés par le Département :

Les foyers d'hébergement :

Ils assurent l'hébergement des travailleurs handicapés de 20 à 60 ans exerçant une activité en Etablissement et Service d'Aide par le Travail (ESAT, ex-CAT) et en milieu ordinaire. Il accueille des travailleurs ayant suffisamment d'autonomie pour accomplir les actes courants de la vie quotidienne.

Ces foyers proposent des formes diversifiées d'hébergement. Ils rassemblent des foyers collectifs et des foyers logement en habitat individualisé :

- *foyers collectifs organisés en unités disposant de locaux communs et de chambres individuelles (foyers d'hébergement) ;*
- *foyers logement, villas ou appartements individuels, ou communautaires (foyers logement).*

L'aide sociale départementale prend en charge les frais d'hébergement déduction faite de la participation du résident.

Les foyers occupationnels (FOC) :

Ces structures sont destinées à accueillir des personnes handicapées adultes (de 20 à 60 ans) ne pouvant exercer une activité professionnelle même en milieu protégé, disposant d'une certaine autonomie sans nécessiter une surveillance médicale ni des soins constants. Pendant la journée, des activités occupationnelles diversifiées et une prise en charge adaptée sont organisées afin de favoriser et développer les capacités des personnes (ATO : Atelier Occupationnel).

Les conditions de participation financière sont identiques aux foyers d'hébergement.

Les Foyers d'Accueil Médicalisés (FAM) :

Ces structures accueillent des personnes gravement handicapées « inaptées à toute activité à caractère professionnel » nécessitant « l'assistance d'une tierce personne pour la plupart des actes essentiels de l'existence, une surveillance médicale et des soins constants, ou des personnes n'ayant pas besoin de l'assistance d'une tierce personne pour accomplir les actes essentiels de l'existence mais d'un soutien ou d'une stimulation constante ainsi qu'un suivi médical et paramédical léger ».

Les frais d'hébergement sont financés par l'aide sociale départementale (avec des conditions de participation financière identiques aux autres foyers), les soins par l'ARS.

Les Maisons d'Accueil Spécialisées (MAS) :

Il s'agit d'établissements médico-sociaux d'accueil pour adultes gravement handicapés, qui ne peuvent effectuer seuls les actes essentiels de la vie et dont l'état nécessite une surveillance médicale et des soins constants.

Ces structures assurent l'hébergement, les soins médicaux et paramédicaux, les soins d'entretien, de maternage et les activités de vie sociale visant à améliorer les acquis et à prévenir la régression des personnes handicapées accueillies (Financement : ARS).

>Le Service d'accompagnement à la vie sociale (SAVS)

Le Service d'accompagnement à la vie sociale propose un accompagnement adapté dont l'objectif est le maintien ou la restauration des liens familiaux, sociaux, scolaires, universitaires ou professionnels de la personne handicapée. Il a donc été créé pour favoriser un maintien de la personne en milieu ouvert ainsi qu'un apprentissage de l'autonomie. Ainsi offre-t-il une série de prestations parmi lesquelles l'assistance, le suivi éducatif et psychologique, ou encore l'aide dans la réalisation des actes quotidiens et l'accomplissement des activités de la vie domestique et sociale.

>Le Service d'Accompagnement Médico-Social pour Adultes Handicapés (SAMSAH)

*Il a pour vocation, dans le cadre d'un accompagnement médico-social adapté comportant des prestations de soin, de contribuer à la réalisation du projet de vie des personnes handicapées en favorisant le maintien ou la restauration des liens familiaux, sociaux, universitaires ou professionnels et l'accès à l'ensemble des services offerts par la collectivité. Ce service en milieu ordinaire vise une plus grande autonomie des personnes. Il propose donc une assistance pour tout ou partie des actes essentiels de la vie quotidienne ainsi qu'un suivi médical et paramédical en milieu ouvert. Le SAMSAH, en permettant le maintien à domicile, constitue une réelle **alternative à l'obligation d'admission en institution**.*

>Les logements adaptés (logements de statut privé ou logements HLM)

La loi du 21 décembre 2001 visant à accorder une priorité dans l'attribution des logements sociaux aux personnes en situation de handicap ou aux familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap a notamment institué une déduction des dépenses engagées pour l'accessibilité et l'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap sur le montant de la TFPB versées aux collectivités territoriales par les organismes HLM, mesure étendue aux SEM en 2005.

Des mesures fiscales permettent aussi d'encourager les personnes handicapées à réaliser des travaux d'adaptation de leur logement (crédits d'impôts) en plus de subventions accordées par la Sécurité sociale, l'Anah, etc... .

3 - Thème Gens du voyage

>Les aires de grands passages

Elles ont vocation à accueillir jusqu'à 200 caravanes. Elles ne sont pas ouvertes et gérées en permanence mais doivent être rendues accessibles en tant que de besoin, dès lors que les grands passages sont connus 2 à 3 mois avant l'arrivée sur site.

>Les aires d'accueil

Elles ont pour objectif l'accueil des familles séjournant jusqu'à plusieurs mois sans que celles-ci ne se sédentarisent. La capacité de ces aires ne doit pas normalement être inférieure à 15 places et supérieure à 50 places de caravanes.

>Les terrains familiaux

Cette formule répond à une demande des gens du voyage qui souhaitent disposer d'un « ancrage territorial » sans que pour autant renoncer au voyage une partie de l'année. Le terrain familial, contrairement à l'aire d'accueil, n'est pas un équipement public mais correspond à un habitat privé qui peut être locatif ou en pleine propriété. Les autorisations d'aménager un terrain familial sont délivrées dans les mêmes conditions que les autres autorisations d'urbanisme, c'est à dire dans le respect des règles d'urbanisme et des servitudes publiques applicables au terrain objet de la demande. Pour les terrains familiaux accueillant moins de six caravanes, il peut être demandé, soit une autorisation de stationner qui doit être renouvelée tous les trois ans, soit une autorisation d'aménager qui présente l'avantage d'être définitive. Une autorisation d'aménager est obligatoire pour les terrains accueillant plus de six caravanes.

>L'habitat adapté

Les opérations d'habitat adapté sont réalisées pour des familles ou des groupes familiaux qui sont identifiés, et se reconnaissent, comme gens du voyage. Ils souhaitent vivre et habiter dans un lieu fixe, tout en gardant tout ou partie de leur mode de vie : l'habitat caravane et/ou la vie en famille élargie.

Les opérations existantes ne consistent donc pas dans la réalisation d'un produit type qui pourrait s'adapter à n'importe quelle famille, mais dans l'adaptation d'un habitat à un ménage ou un groupe défini de ménages.

Cela ne signifie pas que ces opérations ne peuvent correspondre à d'autres besoins, ni qu'elles ne peuvent accueillir, par la suite, d'autres ménages, y compris des ménages non identifiés gens du voyage. C'est le cas notamment des opérations dont la forme physique ne se distingue pas d'un habitat individuel classique. Cela ne signifie pas non plus qu'elles soient exclusives d'un accès à des logements produits de façon plus classique : de nombreux ménages issus du voyage accèdent au logement banalisé dans l'habitat social ou privé.

En général, ces opérations ont pour objet de résoudre une situation locale qui ne peut perdurer (conditions d'habitat indigne, voire insalubre, terrains sans assainissement, parfois sans eau ou électricité, occupation illégale, ...).

4 - Thème construction neuve

Les logements collectifs sont des logements faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus qui ont une entrée commune et dont certains ne disposent pas d'un accès privatif.

A l'opposé, une maison individuelle désigne un logement individuel c'est-à-dire un logement ayant sa propre entrée (définition INSEE) :

- une maison individuelle pure désigne une maison individuelle, faisant partie ou non d'un lotissement, et dont la construction, pour soi, fait l'objet d'un permis de construire relatif à cette seule maison (définition INSEE).

- les maisons individuelles groupées désignent des maisons individuelles regroupées dans un même permis de construire (définition INSEE). Il s'agit de maisons en lotissements (petits ou grands) construites par des promoteurs ou des particuliers en vue de les vendre.

Les logements en résidence sont des logements (maisons individuelles ou logements collectifs) pour une occupation par un public très ciblé selon la nature de la résidence, avec mise à disposition de services spécifiques. Six types principaux de résidences sont recensés :

- les résidences pour personnes âgées,
- les résidences pour étudiants,
- les résidences de tourisme,
- les résidences hôtelières à vocation sociale,
- les résidences sociales.

5 - Sigles

EPCI : établissement public de coopération intercommunale

PLAI : prêt locatif aidé d'intégration

PLH : programme local de l'habitat

PLS : prêt locatif social

PLU : plan local de l'urbanisme

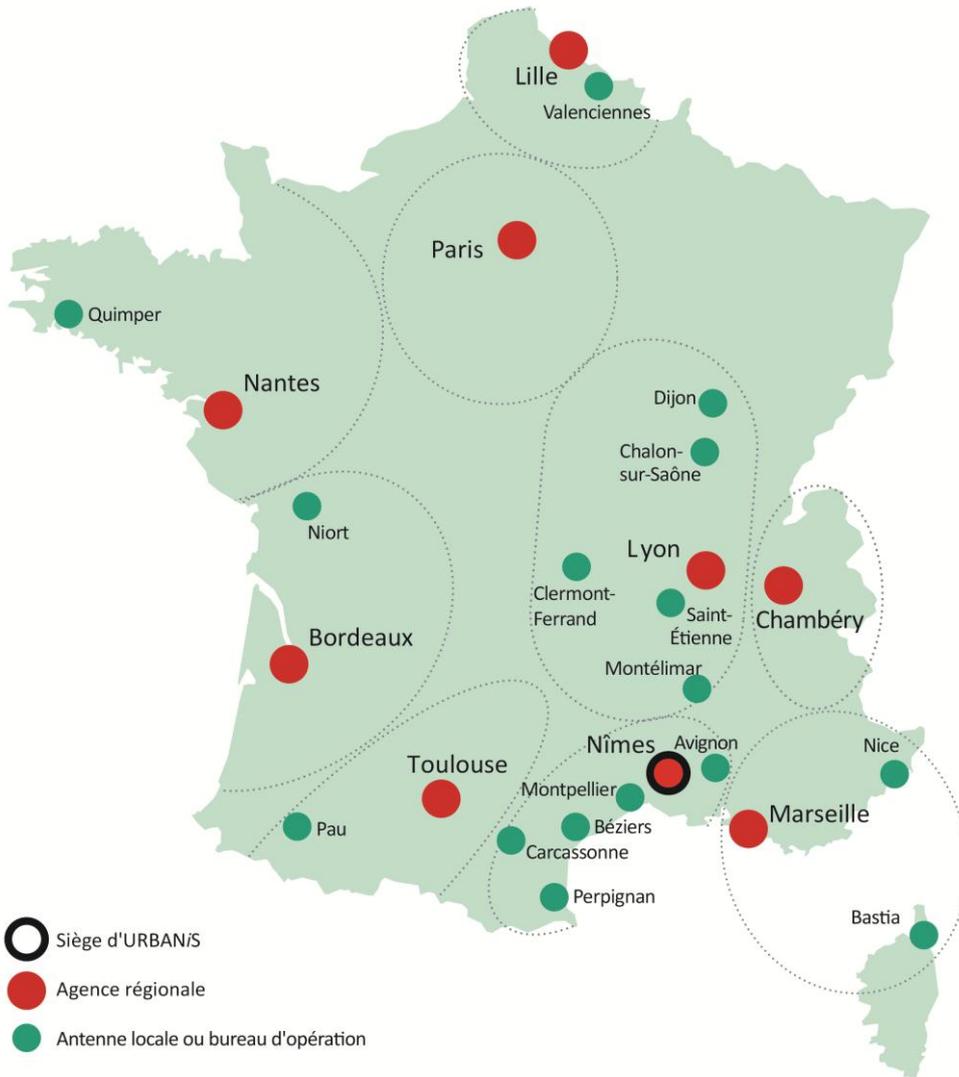
PLUS : prêt locatif à usage social

PPRI : plan de prévention des risques d'inondation

PSLA : prêt social location accession

PTZ : prêt à taux zéro

SCOT : schéma de cohérence territoriale



Agences régionales

Bordeaux

05 57 80 75 50
 bordeaux@urbanis.fr

Chambéry

04 79 33 21 26
 chambéry@urbanis.fr

Lille

03 20 12 90 57
 lille@urbanis.fr

Lyon

04 72 84 80 80
 lyon@urbanis.fr

Marseille

04 91 00 38 20
 marseille@urbanis.fr

Nantes

02 28 08 83 33
 nantes@urbanis.fr

Nîmes

04 66 29 97 03
 nimes@urbanis.fr

Paris

01 40 40 41 60
 paris@urbanis.fr

Toulouse

05 62 21 46 60
 toulouse@urbanis.fr

Urbanis Etudes et Expertises

01 40 40 56 76
 u2e@urbanis.fr

www.urbanis.fr

URBANiS

Siège social :
 188, allée de l'Amérique
 Latine
 30900 Nîmes