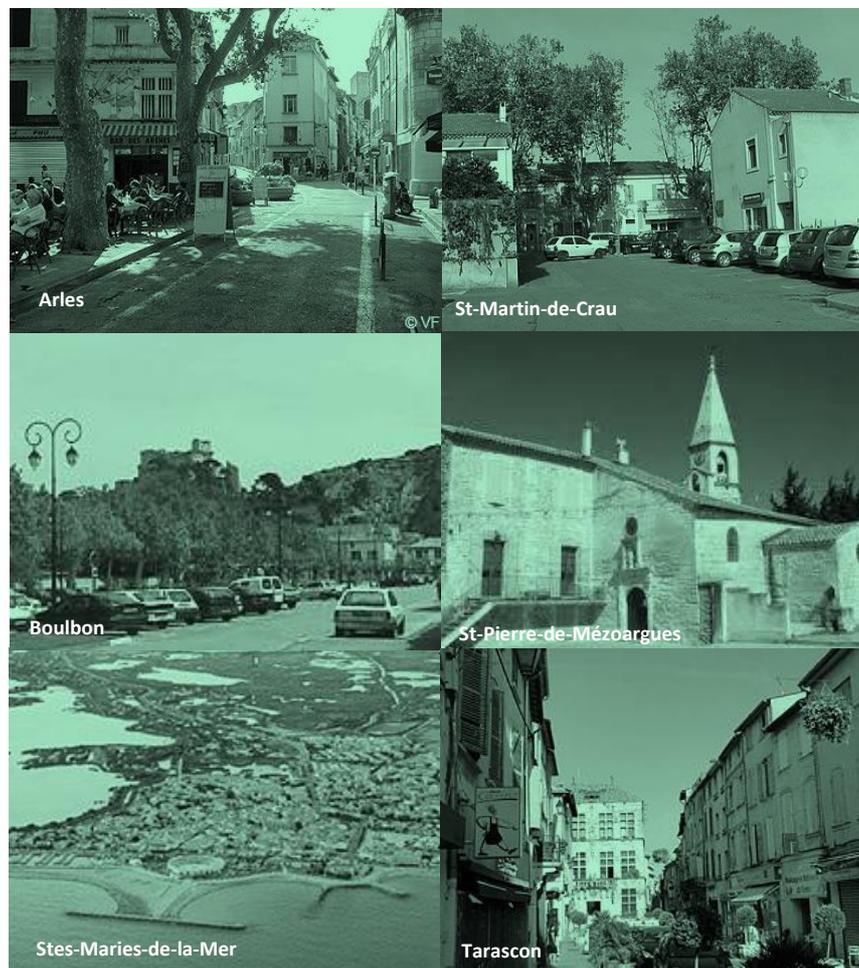


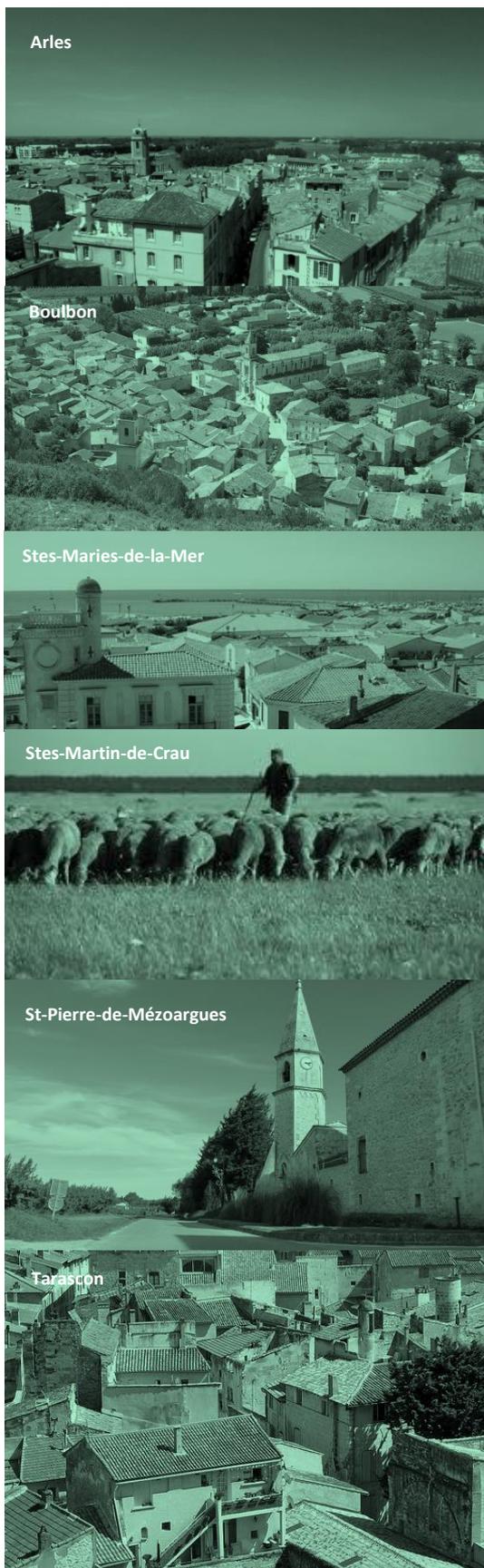
Communauté d'Agglomération Arles Crau Camargue Montagnette

Programme Local de l'Habitat 2017-2022



Enjeux et orientations stratégiques du PLH

Version 07.06.2016



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

Enjeux et orientations stratégiques du PLH	7
Orientation 1 : Relancer le dynamisme économique et l'attractivité du territoire	9
Orientation 2 : Répondre à la diversité des besoins	17
Orientation 3 : Requalifier le parc existant	27
Orientation 4 : Répondre aux besoins des publics spécifiques	31
Orientation 5 - La qualité urbaine et architecturale des opérations tant dans l'ancien que dans le neuf	35
Orientation 6 : Piloter et animer la politique locale de l'habitat	37

Enjeux et orientations stratégiques du PLH

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

Rappel des éléments clefs du diagnostic et des enjeux

> Favoriser le développement économique du territoire

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

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 identifie ainsi **trois axes majeurs de développement économique** :

- **le transport multimodal**, favorisé par un positionnement géographique exceptionnel du Pays d'Arles, à l'embouchure du Rhône et au croisement de grandes infrastructures de niveau européen (A7, A9 et A54). Il se structurera 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 ;
- **la valorisation des secteurs économiques historiques** que sont les activités de proximité (artisanat, BTP...), la filière logistique, l'offre touristique dite plurielle, la filière agricole et agroalimentaire, le commerce de proximité et l'offre commerciale ;
- **les secteurs économiques d'avenir** que représentent la filière culture et patrimoine sur l'ensemble du territoire et Arles en particulier, les activités liées à la transition énergétique et écologique.

> Relancer la dynamique démographique et résidentielle

La croissance démographique de la Communauté d'Agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette (+0,4% l'an) s'est fortement ralentie ces dernières années, portée essentiellement par un solde naturel positif. L'attractivité résidentielle est globalement en recul même si les contrastes communaux sont une réalité (mesurée à travers un solde migratoire très différencié).

Ce ralentissement de la dynamique démographique est lié notamment aux difficultés du bassin d'emploi d'Arles et au problème que rencontrent les jeunes ménages à trouver sur l'agglomération une offre en logements adaptée à leurs attentes et à leur budget.

La production en logements a suivi ce mouvement avec une diminution du volume produit à compter de 2010 (348 logements l'an en moyenne), avec là aussi de forts contrastes selon les communes (progression sur Saint Martin de Crau avec le développement du quartier des Ferrades, effondrement sur Tarascon dont le développement est fortement contraint par le risque inondation).

> Lever les obstacles freinant la production en logements et la réorienter

Le ralentissement constaté de la production en logements au cours des dernières années traduit un contexte territorial très contraint et fragilisé. A un contexte économique morose dépassant largement le cadre local, viennent s'ajouter des éléments plus locaux de blocage du développement résidentiel dont une bonne part relève du contexte réglementaire (Plans de Prévention du Risque Inondation, révision en cours des documents d'urbanisme de la totalité des communes du territoire).

On note ainsi :

> L'attentisme des acteurs de la production groupée en logements avec :

- d'une part des promoteurs qui se sont quasiment retirés du marché, en l'absence d'investisseurs privés ; ce retrait s'est notamment traduit par l'échec des derniers programmes commercialisés en collectif ;
- d'autre part les bailleurs sociaux « historiques » qui donnent la priorité sur les prochaines années, à la requalification de la fraction la plus ancienne de leur parc et veillent également à ne pas déséquilibrer le peuplement des quartiers d'habitat social existants par le développement d'une offre nouvelle « massive » qui pourrait avoir un effet d'aspiration de la frange la plus solvable des locataires actuels ;
- enfin, les bailleurs sociaux d'installation plus récente, prudents face à une précarité sociale de plus en plus prégnante des ménages locaux.

Le net recul des opportunités de développement du parc social par le biais de la VEFA traduit bien le retrait constaté des opérateurs publics et surtout privés. De fait le marché immobilier de l'agglomération est principalement porté par le créneau de la construction de la maison individuelle et par les transactions dans l'ancien.

> **Les contraintes foncières** liées à la prise en compte des risques et notamment du risque inondation au travers des Plans de Prévention du Risque Inondation approuvés ou en cours d'élaboration sur cinq des six communes du territoire. La contrainte inondation impacte directement le développement résidentiel de ces communes, entraînant le déclassement de toute ou partie des zones d'extension délimitées par les anciens documents d'urbanisme. La contrainte est maximale sur

la commune de Tarascon¹ dont 51% du territoire urbanisable sont à ce jour rendus inconstructibles par le projet de PPRI. Seule la commune de Saint Martin de Crau est peu vulnérable et dispose de ce fait d'un « réservoir » foncier important qui sera précisé par le Plan Local d'Urbanisme en cours de révision.

> **L'élaboration en cours de l'ensemble des documents d'urbanisme communaux**, dont l'approbation devrait intervenir d'ici mars 2017 (date butoir fixée par la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 pour le passage des POS en PLU). La mobilisation d'une partie des disponibilités foncières nouvelles à vocation résidentielle identifiées par ces PLU révisés, et notamment les plus importantes, ne devrait pas produire ses effets avant la deuxième partie du PLH (au-delà de 2020) au regard des délais de mise en œuvre opérationnelle (études préalables, maîtrise foncière, permis de construire ou d'aménager...).

> Adapter l'offre en logements aux évolutions démographiques récentes

Deux tendances majeures sont à prendre en compte sur les prochaines années :

- le vieillissement accéléré de la population locale,
- l'augmentation sensible du nombre de ménages composés de personnes seules, de couples sans enfants et de familles monoparentales.

Ces évolutions sociales sont à mettre en perspective avec la précarité croissante des ménages locaux que l'on peut notamment mesurer au travers d'un taux de pauvreté de 22%, de 4 points supérieur à la moyenne départementale (18%).

En conclusion, la production résidentielle future doit reposer en priorité sur le renouvellement urbain pris au sens large et sur la mobilisation de l'ensemble des acteurs privés et publics affectés à la chaîne de production de logements ; elle doit prioritairement répondre aux besoins en logements des ménages locaux (ou de ceux désireux de s'installer sur le territoire).

1.1 - Produire 410 à 450 résidences principales supplémentaires en moyenne par an

> Les composantes des besoins en logements du territoire

Outre la croissance démographique, l'estimation des besoins en logements doit prendre en compte trois autres paramètres :

- le desserrement des ménages, c'est-à-dire l'évolution du nombre moyen de personnes par ménage ;
- le renouvellement du parc de logements existants (démolition de logements dans la cadre d'opérations de rénovation urbaine ou d'aménagement, divisions

¹ Les travaux de confortement des digues prévues à l'échéance 2020 permettront à la commune de Tarascon de disposer de nouvelles zones destinées à l'urbanisation.

- de logements existants ...). La notion de renouvellement du parc permet de faire la synthèse de l'ensemble des mouvements qui participe à la création ou à la diminution du stock de logements dans le parc existant ;
- l'évolution du nombre de logements vacants et des résidences secondaires, qui peut soit être spontanée, soit résulter de politiques volontaristes (opérations de requalification du parc ancien vacant...).

> Un objectif de production cohérent avec les orientations du SCOT du Pays d'Arles et avec les réflexions en cours des communes

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Arles affirme la volonté de poursuivre un objectif de maintien de l'attractivité démographique sur territoire tout en préservant la qualité et le cadre de vie.

L'objectif de croissance démographique globale de 0,78% par an est décliné à l'échelle des trois entités composant le Pays d'Arles ; il est ainsi fixé à **0,40% par an sur l'entité Rhône Crau Camargue correspondant au territoire de la Communauté d'Agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette.**

A cet objectif de croissance démographique correspond **un besoin de 444 résidences principales en moyenne par an sur le territoire d'ACCM**, prenant en compte :

- la croissance démographique ;
- le desserrement des ménages selon un rythme de diminution de taille moyenne des ménages comparable à celui constaté entre 1999 et 2011, soit 0,015 par an (et une taille moyenne des ménage de 1,94 en 2030 contre 2,22 en 2021).

Le PADD du SCOT affirme par ailleurs la nécessité de renforcer et l'optimiser l'armature urbaine du territoire en répartissant de manière adéquate la production de logements entre la ville centre d'Arles (50%), les villes structurantes de Tarascon et Saint Martin de Crau (20% chacune) et les bourgs et villages de Boulbon, Saintes Maries de la Mer et Saint Pierre de Mézoargues (10%).

Les objectifs de production définies par le SCOT ont été mis en perspective avec les projets et les disponibilités foncières des communes et les réflexions menées par celles-ci dans le cadre de la révision de leurs documents d'urbanisme.

Ces projections correspondent à un volume global de 410 à 450 résidences principales supplémentaires en moyenne par an sur la durée du PLH (intégrant la production neuve et mobilisation des logements vacants), deux périodes étant distinguées sur la commune de Tarascon en lien avec le réalisation des travaux de confortement des digues (par hypothèse en 2020).

Elles sont cohérentes avec les objectifs de production fixés par le SCOT du Pays d'Arles tant sur le plan quantitatif que sur le plan de la répartition communale ; elles sont par contre nettement en deçà des objectifs fixés par le 1^{er} Programme Local de l'Habitat d'ACCM (pour rappel 700 logements en moyenne par an).

Les objectifs de production retenus sur la durée du PLH sont donc calés sur les perspectives affichées par les commune : 410 résidences principales

supplémentaires en moyenne par an sur les 3 premières années du PLH (2017 à 2019) et 450 résidences principales en moyenne par an sur les 3 dernières années du PLH (2020 à 2022).

Ils prennent en compte la progressivité de la production sur la commune de Tarascon : limitée à 45 logements en moyenne par an sur la période 2017-2019, dont une trentaine seulement en construction neuve, elle devrait pouvoir pratiquement doubler à partir de 2020 avec le confortement des digues qui ouvrira à l'urbanisation de nouveaux secteurs jusqu'alors « gelés » par le PPRI.

	SCOT		Objectifs de production retenus pour le 2ème PLH 2017-2022			
	2017-2022		2017-2019		2020-2022	
	Part de la production totale ACCM	Nb de RP / an	Nb de RP/an	Part de la production totale ACCM	Nb de RP/an	Part de la production totale ACCM
Arles	50%	222	250	60,70%	250	55,20%
Saint Martin de Crau	20%	89	80	19,40%	80	17,70%
Tarascon	20%	89	45	10,90%	86	19,00%
Boulbon			6		6	
Saintes Maries de la Mer	10%	44	30	9,00%	30	8,20%
Saint Pierre de Mézoargues			1 à 2		1 à 2	
TOTAL	100%	444	412 à 413	100,00%	453 à 454	100,00%

Cette production permettra sur les prochaines années :

- de **répondre aux besoins des ménages locaux** et leur offrir des parcours résidentiels en adéquation avec leurs attentes (concernant notamment la décohabitation des jeunes et le passage, souvent problématique, de la location à l'accession) ;
- **d'accueillir de nouveaux habitants** et ainsi relancer le dynamisme démographique (avec notamment un rééquilibrage générationnel et social) et économique du territoire ;
- **d'accompagner les mutations du parc existant**, que ces dernières soient impulsées par des politiques de réhabilitation du bâti existant et de rénovation urbaine ou qu'elles soient liées à une évolution spontanée.

1.2 - Réorienter la production de façon à répondre aux contraintes physiques et règlementaires qui impactent le territoire

Il s'agit de cibler la production de logements sur le potentiel foncier constitué par le réinvestissement urbain.

Les zones d'extension les plus importantes, et notamment les secteurs identifiés comme sites stratégiques par l'étude de stratégie foncière du SCOT du Pays d'Arles nécessiteront en effet des études préalables de faisabilité et de programmation relativement longues, repoussant d'autant leur ouverture à l'urbanisation.

Pour cette raison, la production de logements sur la durée du 2^{ème} PLH devrait pour l'essentiel être portée par des projets résidentiels de petite et moyenne tailles dont certains pourront aboutir rapidement tandis que d'autres nécessiteront un temps de réalisation plus important du fait d'un foncier plus complexe à mobiliser (transformation d'usage à conduire, impact urbain des projets sur les riverains...).

La définition des objectifs de production est en cela cohérente avec les disponibilités foncières identifiées sur les communes sur le court-moyen terme :

- un potentiel relativement important sur les communes de Saint Martin de Crau et d'Arles notamment ;
- un potentiel limité sur la commune de Tarascon, au moins sur la période 2017-2019 (avant le confortement des digues) ;
- un potentiel foncier réduit sur les trois plus petites communes de Boulbon, Saintes Maries de la Mer, Saint Pierre de Mézoargues, fortement impactées par l'aléa inondation.

La production groupée reposera dans ce cadre sur la mobilisation des opérateurs sociaux et privés et sur la levée d'un certain nombre d'obstacles bien identifiés :

- opérateurs sociaux auxquels il conviendra d'apporter de nouveaux moyens financiers et opérationnels leur permettant de développer une offre nouvelle, en complément de la requalification du parc existant. C'est la condition d'une réponse aux besoins des ménages les plus modestes et du respect des objectifs de la loi SRU ;
- promoteurs immobiliers dont le retour est conditionné à la relance du développement économique du territoire et dont la production pourrait s'élargir sur d'autres types de clientèles et de produits intermédiaires en particulier.

Une attention toute particulière concernera l'habitat individuel qui correspond à une aspiration constante des familles constituées et des actifs. Il s'agit d'un segment essentiel du marché immobilier (64% des logements neufs autorisés sur les 3 dernières années) et de l'équilibre de peuplement de l'agglomération. Cette production devra être maintenue en mettant en œuvre des politiques d'urbanisme volontariste privilégiant des formes bâties plus qualitatives et moins consommatrices d'espace.

Le parc existant peut également contribuer aux besoins en logement des ménages (les transactions dans l'ancien représentent en moyenne plus du double des logements neufs produits). La remise sur le marché des logements vacants constitue un vrai potentiel à mobiliser mais dont la traduction en une offre nouvelle reste toutefois à relativiser. En effet une large majorité des logements recensés comme vacants correspondent en réalité à la rotation du marché locatif ; le rythme des opérations d'amélioration de l'habitat s'avère par ailleurs relativement lent (d'autant que le potentiel de réhabilitation restant correspond au noyau le plus dur et notamment aux poches de dégradation avérées de longue date sur Arles et Tarascon).

L'objectif fixé est la mobilisation de 36 logements vacants en moyenne par an soit 8 à 9% de la production totale de résidences principales.

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

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

Il s'agira de réorienter la production neuve, en mobilisant l'ensemble des acteurs dans le sens d'un meilleur équilibre spatial de la production, d'une prise en compte accrue des critères de développement durable et d'une réponse opportune aux besoins des habitants ; pour cela, il conviendra :

- de prendre en compte dans les réflexions menées par les communes les principes de limitation des consommations urbaines et d'optimisation du foncier en lien avec les contraintes fortes qui s'imposent au territoire (aléa inondation notamment) et à sa forte sensibilité environnementale et paysagère ;
- de favoriser des projets de qualité, dans leur conception urbaine, architecturale et environnementale (en termes de consommation d'énergie, de confort thermique et de gestion du pluvial notamment) ;
- de veiller à l'équilibre de la production à l'échelle des communes et des quartiers, en lien avec l'offre de services, d'équipements et de transports collectifs mais également en fonction du profil socio-économique des quartiers (principe de rééquilibrage) ;
- de favoriser une production diversifiée, en taille et typologie afin notamment de répondre aux besoins des petits ménages, des personnes âgées (petits

logements), mais également des familles monoparentales et des familles recomposées (grands logements). Le maintien sur le territoire des jeunes ménages et des classes moyennes à travers le développement d'une offre de logements en accession abordable constitue également un enjeu majeur.

Orientation 2 : Répondre à la diversité des besoins

Introduction / rappel des éléments clefs du diagnostic et des enjeux

Le territoire de la Communauté d'Agglomération Arles Crau Camargue Montagnette dispose d'un parc locatif social important.

Quelques 7 424 logements sociaux sont ainsi recensés au titre de la Loi SRU au 01/01/2015 sur les trois communes soumises aux dispositions L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, soit un taux d'équipement global de 19,8%.

Ce parc est aux trois quarts concentré sur la Ville d'Arles (5 557 logements SRU, soit un taux d'équipement de 21,7%), tandis que les communes de Saint Martin de Crau et Tarascon avec respectivement 896 et 971 logements SRU, dépassent le taux d'équipement de 15%.

Les 3 petites communes d'ACCM sont à l'inverse très peu équipées en logements sociaux (20 logements HLM sur chacune des communes de Boulbon et Saintes Maries de la Mer).

La parc locatif social est pour l'essentiel composé de logements sociaux familiaux : 5 747 logements sociaux HLM et 1 065 logements sociaux conventionnés gérés par la SEMPA sur Arles et Tarascon.

A l'échelle intra-communale, le parc social est concentré sur plusieurs quartiers cumulant des difficultés sociales, économiques et urbaines. Quatre de ces quartiers sont des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville dont trois sur Arles (Griffeuille, Trébon, Barriol qui regroupent 18% de la population communale et plus de la moitié du parc de logements sociaux HLM de la commune) et un sur Tarascon (Centre historique – Ferrages, quartier hétéroclite qui agglomère le centre ancien fortement paupérisé et un ensemble collectif de la fin des années 1970 et regroupe près d'un tiers du parc de logements sociaux HLM de la commune)².

Deux de ces quartiers ont été retenus au titre du volet régional du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) ; il s'agit des quartiers de Barriol pour Arles et centre historique- Ferrages pour Tarascon sur lesquels un programme de renouvellement urbain ambitieux pourra ainsi être mené au cours des prochaines années.

D'autres quartiers, bien que non identifiés comme prioritaires au titre de la Politique de la Ville regroupent également un nombre important de logement sociaux (Trinquetaille, Alyscamps et une partie du quartier Montplaisir sur Arles)

La clientèle potentielle du parc social est importante avec 64% des ménages locaux éligibles de par leur niveau de revenus, en particulier sur la ville de Tarascon (70% de ménages éligibles). Le parc locatif privé joue d'ailleurs un rôle d'accueil essentiel pour les ménages à faibles ressources : 78% des ménages locataires y résidant sont éligibles de fait au logement HLM.

² Nota : Le QPV de Tarascon concentre relativement peu de logements sociaux (8% des résidences principales) contre 15% en moyenne sur toute la commune.

La demande en logement social semble traduire une certaine détente :

- 3 243 demandeurs étaient enregistrés au 31/12/2015 soit un ratio global de 1 demandeur pour 2 logements (Source : Infocentre SNE) ;
- plus d'un tiers de demandeurs sont d'ores et déjà logés dans le parc locatif social (Source : infocentre SNE) ;
- les bailleurs font remonter une augmentation de la vacance, notamment sur la fraction la plus ancienne de leur parc et sur les quartiers pâtissant d'une image déqualifiée, et une paupérisation des demandeurs (avec notamment des défauts de paiement de ménages ayant emménagé dans des logements sociaux plus récents, aux niveaux de loyers plus élevés).

La production des dernières années a été soutenue et en phase avec les objectifs du 1^{er} PLH ; 1 137 logements locatifs sociaux ont été financés sur la période 2008-2014, entraînant une forte progression du taux d'équipement des trois principales communes, Arles, Saint Martin de Crau et Tarascon.

Malgré ces efforts, ces trois communes sont en deçà de leurs obligations au titre de L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (avec pour Tarascon, une exemption temporaire de ses obligations, plus de 50% de son territoire urbanisé étant rendu inconstructible par le futur PPRI).

Les objectifs de production sociale fixés par le PLH 2017-2022 répondent à un double enjeu :

- le maintien d'une production en logements locatifs sociaux soutenue et diversifiée, adaptée au profil social de la population ;
- une meilleure répartition spatiale tant à l'échelle du territoire que des communes, dans un objectif d'équilibre de peuplement des quartiers.

D'autres besoins sont à prendre en compte afin de faciliter les parcours résidentiels souhaités par les ménages, en particulier dans le domaine de l'accession abordable.

2.1 - Conforter et développer le parc locatif social

> Un objectif de production compris entre 165 et 180 logements locatifs sociaux en moyenne par an, correspondant à 40% de la production totale de résidences principales

Les obligations réglementaires de la loi SRU

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 a accéléré le rythme de rattrapage du déficit d'équipement des communes soumises aux dispositions de l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation. Les objectifs de la 5^{ème} période triennale 2014-2016 sont ainsi fixés à 25% du nombre de logements locatifs sociaux manquants pour atteindre l'objectif de 25% du parc de résidences principales, ceux de la 6^{ème} période 2017-2019 à 33%, ceux de la 7^{ème} période 2020-2022 à 50% et ceux de la 8^{ème} 2023-2025 à 100 % de ce déficit.

Au 1^{er} janvier 2015, le déficit d'équipement au sens de l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, des trois communes d'Arles, Saint Martin de Crau et Tarascon s'élevait à 1 948 logements.

	Décompte logements sociaux SRU 01/01/2015	Résidences principales (taxe d'habitation 2015)	Taux de logements sociaux 01/01/2015	Nombre de logements manquants
Arles	5 557	25 613	21,70%	846
Saint Martin de Crau	896	5 652	15,85%	517
Tarascon	971	6 221	15,61%	584
Total des communes SRU	7 424	37 486	19,80%	1 948

Le parc locatif social SRU au 01/01/2017 (date de démarrage du 2^{ème} PLH) est estimé à partir du parc connu 2015 et intègre :

- les programmes locatifs sociaux livrés au cours de l'année 2015 ou programmés sur l'année 2016 sur les trois communes concernées ;
- la part du parc SEMPA non conventionné au 01/01/2015 et dont le conventionnement sera effectif au 01/01/2017, soit 348 logements exclusivement localisés sur la ville d'Arles, sur un total de 485 logements non conventionnés au 01/01/2015.

Le parc de résidences principales au 01/01/2017 est quant à lui estimé à partir du parc connu au 01/01/2015, sur la base de la construction neuve annuelle moyenne sur la période 2012-2014 à laquelle est appliquée un abattement de 25% correspondant à la part de la production neuve affectée à d'autres usages que la résidence principale neuve (logement saisonnier, résidence secondaire, remplacement du parc ancien obsolète.....

Au 1^{er} janvier 2017, le parc locatif social SRU atteindrait ainsi 8 139 logements, soit un taux d'équipement de 21,3% en hausse de 1,5 point par rapport à 2015 ; le déficit d'équipement s'élèverait à 1 405 logements sur les 3 communes SRU.

	Estimation logements sociaux SRU 01/01/2017	Estimation résidences principales 01/01/2017	Taux de logements sociaux 01/01/2017	Nombre de logements manquants
Arles	6 101	25 978	23,49%	394
Saint Martin de Crau	1 045	5 932	17,62%	438
Tarascon	993	6 266	15,85%	574
Total des communes SRU	8 139	38 176	21,32%	1 405

La stricte application des règles de rattrapage définies par la Loi du 18 janvier 2013 imposerait de produire sur l'ensemble des trois communes SRU :

- **248 logements locatifs sociaux en moyenne chaque année sur la première moitié du PLH 2017-2019**, soit deux tiers de la production totale de résidences principales attendue sur les 3 communes concernées ;
- **261 logements locatifs sociaux en moyenne chaque année sur la seconde moitié du PLH 2020-2022**, soit 63% de la production totale de résidences principales attendue sur les 3 communes concernées.

A l'échelle communale, la part de la production neuve affectée au logement social est maximale sur les communes de Saint Martin de Crau avec un taux compris entre 85% et 86%, et de Tarascon avec un taux compris entre 100% et 164%.

	01/01/2015 réel		01/01/2017 estimation		Production 2017-2019			Production 2020-2022		
	Résidences principales (RP)	Logements locatifs sociaux (LLS)	Résidences principales (RP)	Logements locatifs sociaux (LLS)	Résidences principales (RP)	Logements locatifs sociaux (LLS)	Part des LLS sur la production totale de RP	Résidences principales (RP)	Logements locatifs sociaux (LLS)	Part des LLS sur la production totale de RP
Arles	25 613	5 557	25 978	6 101	250	106	42%	250	106	42 %
Tarascon *	6 221	971	6 266	993	45	74	164 %	86	86	100 %
Saint Martin de Crau	5 652	896	5 932	1 045	80	68	85 %	80	69	86 %
TOTAL communes SRU	37 486	7 424	38 176	8 139	375	248	66 %	416	261	63 %

La faible production de résidences principales prévue sur la commune de Tarascon sur la première moitié du PLH en raison de la forte contrainte imposée par le PPRI constitue un obstacle majeur au rattrapage du déficit d'équipement de cette commune (taux d'effort théorique de 164% sur la 1^{ère} période du PLH).

Rappelons toutefois que la commune de Tarascon sera exemptée de ses obligations au titre de la Loi SRU tant que son PPRI aura pour conséquence de rendre inconstructible plus de 50% de son territoire urbanisé ; cette exemption ne fait toutefois que repousser l'obligation qui s'imposera à la commune au 01/01/2025 de disposer de 25% de logements locatif sociaux, dès lors que les travaux de confortement des digues théoriquement prévus pour 2020 auront effectivement été réalisés.

Ces taux extrêmement élevés sont en déconnexion des capacités de production des communes. Ils conduiraient à la production de quelques 1 527 logements sociaux sur les 3 communes d'Arles, Saint Martin de Crau et Tarascon sur la durée du PLU avec un **risque de déséquilibre des quartiers** (départ de la frange la plus solvable des locataires du parc locatif social ancien vers les nouveaux programmes sociaux et accélération du phénomène de paupérisation des ensembles sociaux les plus anciens).

Un recentrage des objectifs de production sur la base du potentiel foncier et des projets de développement des communes.

Les objectifs de production retenus dans le cadre du 2^{ème} PLH doivent répondre à la fois à la volonté politique de confortement de l'offre locative sociale et au principe de réalisme.

Il convient en effet de prendre en compte les contraintes s'imposant aux communes à savoir :

- des opportunités foncières limitées du fait du risque inondation, notamment sur la commune de Tarascon. Nous considérons qu'en l'absence de possibilité d'extension urbaine, une partie de la production sociale devra être réalisée sur le centre ancien de Tarascon, quand bien même celui-ci est inclus en Quartier

Politique de la Ville ; cette nouvelle offre sociale de qualité viendra se substituer à un parc locatif ancien largement déqualifié ;

- sur Arles, une part importante des disponibilités foncières localisées sur des quartiers déjà fortement dotés en logements sociaux, où il convient de favoriser une offre non sociale afin de rééquilibrer les peuplements, ou sur les hameaux éloignés.

La mise en perspective des contraintes s'imposant aux communes et des potentialités foncières identifiées, a conduit à définir un **objectif global de production de 165 logements locatifs sociaux en moyenne par an sur la première moitié du PLH 2017-2019 et de 180 logements locatifs sociaux en moyenne par an sur la seconde moitié du PLH 2020-2022**, répartis de la manière suivante :

- 150 à 170 logements locatifs sociaux sur les 3 communes SRU, correspondant à 40%, voire 41% sur Arles, de la production totale de résidences principales (en neuf ou par mobilisation du parc vacant) ; ce volume intègre le conventionnement, sur les 6 années du PLH, des 138 logements non encore conventionnés de la SEMPA et situés sur la commune d'Arles (soit 23 logements en moyenne par an) ;
- une quinzaine de logements locatifs sociaux sur les 3 plus petites communes du territoire, sur la base des opportunités foncières et du potentiel de réinvestissement urbain identifié. Cette production permettra d'apporter une réponse locale aux demandes en logement social (40 demandes recensées au 31/12/2015 sur la commune des Saintes Maries de la Mer pour un parc actuel de 20 logements locatifs sociaux, 9 sur la commune de Boulbon).

Au total, la part des logements locatifs sociaux atteint 40% de la production totale de résidences principales d'ACCM sur la durée du PLH (contre 26% sur le première PLH). **Il s'agit là d'un effort significatif qui impose une mobilisation de l'ensemble des acteurs** : Services de l'Etat, collectivités locales au premier rang desquelles les communes et la Communauté d'Agglomération Arles Crau Camargue Montagnette, chef de file de la politique du logement à l'échelle du territoire, bailleurs sociaux.

Pour garantir à minima cette production de logements locatifs sociaux, les communes pourront mobiliser de façon efficace l'ensemble des outils fonciers et réglementaires à leur disposition ; elles pourront par exemple inscrire dans leurs documents d'urbanisme des servitudes dites de mixité sociale (au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme) ou des emplacements réservés à la réalisation d'opérations majoritairement ou exclusivement composées de logements locatifs sociaux (article L. 151-41-4° du Code de l'Urbanisme).

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

Boulbon	6	1	17%	6	1	17%
Saintes Maries de la Mer	30	12	40%	30	12	40%
Saint Pierre de Mézoargues	1 à 2	/	/	1 à 2	/	/
TOTAL ACCM	412 à 413	165	40%	453 à 454	181	40%

Cette production se traduira par une augmentation significative du taux d'équipements des communes SRU du territoire.

	01/01/15	01/01/17	01/01/20	01/01/22
Arles	21,7%	23,5%	24,0%	24,4%
Tarascon	15,6%	15,9%	16,4%	17,3%
Saint Martin de Crau	15,9%	17,6%	18,5%	19,3%

> Mobiliser le parc ancien pour la production de logements sociaux de qualité dans les centres villes et les centres bourgs

Si la production locative sociale sera majoritairement portée par la construction neuve (en extension urbaine, mais également en enclaves non bâties voire opérations de démolition-reconstruction en tissu urbain), **la mobilisation et le conventionnement du parc ancien vacant au travers d'outils adaptés de type OPAH / PIG ou RHI / THIRORI sur les îlots les plus dégradés, pourra permettre la production d'une offre locative sociale de qualité dans les centres villes et centre bourgs.**

Cette production sera stratégiquement d'autant plus importante sur la commune de Tarascon où elle viendra compenser les faibles disponibilités foncières en extension au moins sur la première moitié du PLH (avant confortement des diges) ; elle devra être prise en compte, quand bien même le centre ancien de

Tarascon est aujourd'hui classé en Quartier Prioritaire Politique de la Ville et NPNRU régional.

26 logements sociaux seront ainsi produits en moyenne chaque année dans le parc ancien, essentiellement sur centre villes d'Arles (10 logements en moyenne par an) et de Tarascon (15 logements en moyenne par an).

Le parc ancien portera ainsi 15% de la production locative sociale.

> Veiller aux équilibres de peuplement tant à l'échelle du territoire que des quartiers

Le diagnostic du PLH a nettement mis en évidence la concentration des populations les plus en difficulté sur certaines communes voire sur certains quartiers :

- Tarascon, avec un revenu mensuel médian par Unité de Consommation de 1306 € et un taux de pauvreté de 29,4% (données INSEE 2012), apparaît comme la commune la plus paupérisée du territoire, tandis qu'à l'autre extrémité, Saint Martin de Crau avec un revenu mensuel médian par Unité de Consommation de 1 660 € et un taux de pauvreté de 11,4%(données INSEE 2012), regroupe une population globalement plus aisée ;
- au sein même des communes les plus paupérisées, les populations les plus en difficulté sont concentrées dans certains quartiers, composés notamment du parc social le plus ancien ; ces poches de forte précarité correspondent notamment aux Quartiers Prioritaires Politique de la Ville (Griffeuille, Trébon, Barriol sur Arles, Centre historique – Ferrages sur Tarascon) où le revenu mensuel médian par Unité de Consommation ne dépasse pas 700 voire 620 € et où plus d'un tiers des ménages vivent sous le seuil de pauvreté (données INSEE 2012). A l'inverse, d'autres quartiers se caractérisent par des profils de populations plus aisées ; c'est notamment le cas des quartiers de Pont de Crau et de Trinquetaille et des hameaux de Moules et Raphèle sur Arles.

Il s'agit donc de veiller aux équilibres de peuplement :

- **en développant une offre locative sociale nouvelle sur les quartiers aujourd'hui peu ou pas équipés** ; ces nouveaux programmes devront s'intégrer de façon harmonieuse au tissu bâti existant et répondre aux exigences de qualité architecturale et environnementales ;
- **en instillant de la mixité sociale dans les quartiers d'habitat social**. Sur ces quartiers, il conviendra de favoriser la production de logements en accession abordable ou accession libre et de logements en locatif libre ou locatif social de type PLS ; il faudra également juger de l'opportunité de développer de nouveaux programmes locatifs sociaux en fonction du risque de déstabilisation du parc ancien existant (effet d'aspiration de la frange la plus solvable des locataires en place).

> Veiller à l'adéquation entre production nouvelle et demande

Les nouveaux programmes de logements locatifs sociaux devront être adaptés à la demande concernant :

> **Leur niveau de loyers** ; rappelons que 64% des ménages de l'agglomération sont potentiellement éligibles au logement social de type PLUS, 34% au logement très social de type PLAI.

Compte tenu des besoins enregistrés et des obligations faites par la Loi ALUR du 24 mars 2014 aux communes SRU, nous proposons la répartition suivante :

- 30% de PLAI,
- 60% de PLUS,
- 10% de PLS notamment dans le cadre de programmes visant à un rééquilibrage du peuplement des quartiers d'habitat social et notamment des Quartiers Prioritaires Politique de la Ville.

> **La taille des logements** avec une production accrue de petits logements, notamment sur Saint Martin de Crau (où 42% des demandes portent sur des logements de type T1 ou T2) et le maintien d'un parc de grands logements familiaux, bien adaptés aux familles et notamment aux familles recomposées, notamment sur Tarascon (où 30% des demandes portent sur des logements de type T4 ou T5).

> Favoriser l'intégration urbaine et sociale des programmes de logements sociaux

Au sein du tissu existant, une attention toute particulière doit être apportée à la **forme urbaine** et à la **conception architecturale des programmes sociaux neufs**, afin d'assurer leur **bonne intégration au tissu bâti environnant**.

Dans les zones d'extension, l'implantation des logements sociaux doit tenir compte en particulier de la **présence d'équipements de proximité** (écoles, commerces, équipements sportifs et de loisirs...) et de la **desserte en transports en commun**. Les logements sociaux doivent en outre **se répartir de manière équilibrée** au sein des futurs quartiers et **bénéficier prioritairement des espaces publics structurants** (esplanades, espaces verts...).

> Gérer et maîtriser le peuplement du parc social dans la durée

L'objectif est de **définir et mener une politique de peuplement cohérente et coordonnée, élaborée en partenariat avec l'ensemble des acteurs concernés**. Cet enjeu va de pair avec la volonté de veiller aux équilibres de peuplement à l'échelle du territoire de l'agglomération et de chacune des communes le composant. En application de l'article 97 de la Loi SRU seront ainsi mis en place plusieurs outils visant à :

- définir au niveau intercommunal une stratégie des politiques de peuplement, articulées avec les objectifs de production définis par le PLH ;

- apporter une plus grande transparence vis-à-vis des demandeurs, avec la création d'un « véritable service public de l'information sur le logement social » au niveau intercommunal ;
- améliorer le traitement des demandes, dans le cadre d'une gestion partagée.

Il est nécessaire à cette fin de mettre en place :

Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs, construit avec les communes, validé par le Préfet, signé par les bailleurs, l'État, les réservataires et soumis pour avis aux communes, définira les modalités d'organisation et de fonctionnement du service d'information et d'accueil des demandeurs à mettre en place. Il précisera les principes du système d'attribution retenu, avec le cas échéant un système de cotation de la demande (définition de critères objectifs aidant à l'attribution du logement).

La Conférence Intercommunale du Logement, coprésidée par le président d'ACCM et le Préfet, rassemblera quant à elle les représentants des collectivités locales (Communes, ACCM, Département), les représentants locaux de l'Etat, les bailleurs sociaux et les représentants de usagers (associations de locataires, des associations d'insertion ...). Cette conférence fixera :

- les objectifs en matière d'attributions de logements et de mutations dans le parc social ;
- les modalités de relogement des personnes relevant de l'accord collectif ou déclarées prioritaires ;
- les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation permettant notamment d'assurer un bon équilibre au sein du territoire, d'améliorer la fluidité au sein du parc.....

Enfin, **une convention d'équilibre territorial** sera rédigée en annexe du contrat de ville afin de définir les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires concernés.

2.2 - Développer une offre en accession abordable à la propriété

Il s'agit d'une part d'offrir des parcours résidentiels positifs, valorisants pour les ménages du territoire et d'autre part de permettre l'installation de jeunes actifs et des familles constituées.

L'accession abordable à la propriété est un levier majeur pour relancer une dynamique d'installation des jeunes ménages actifs fragilisés par la restriction des conditions d'accès au crédit et par la suppression en 2012 du Prêt à Taux Zéro (PTZ) dans l'ancien.

L'objectif quantitatif fixé est d'accompagner 79 accédants par an soit 20% de la production globale de logements, essentiellement dans le neuf.

Principalement il s'agira de favoriser toute une **gamme de produits dits « primo-accédant » qui devra être défini précisément, encadrer et contrôler** pour s'assurer que les prix de sortie correspondent bien aux capacités financières des ménages. Le Prêt à taux zéro PTZ pourra être mobilisé d'autant que dernièrement ses conditions de d'obtention ont été assouplies (conditions de ressources, éligibilité sur toutes les communes dans l'ancien) et de financement optimisé (montant). Par ailleurs l'accession aidée dans l'ancien pourra être rattachée aux dispositifs d'amélioration de l'habitat en cours ou à venir.

Deux cibles de la production en accession abordable pourront être soutenues financièrement par l'agglomération de par l'intérêt qu'elles représentent, à savoir :

- la production de logements en Prêt Social Locatif Aidé (PSLA) qui constitue un produit très encadré et sécurisé pour les candidats à l'accession progressive mais difficile à réaliser par les opérateurs,
- les opérations d'achat dans les quartiers de la politique de la ville dans un enjeu de rééquilibrage du peuplement.

Orientation 3 : Requalifier le parc existant

Introduction / rappel des éléments clefs du diagnostic et des enjeux

Malgré l'importance et l'ancienneté des opérations de soutien public à l'habitat ancien et les résultats significatifs obtenus, le parc ancien souffre encore de dysfonctionnement mesurés à travers plusieurs indicateurs : 8% de logements potentiellement indignes, une sous occupation manifeste et en progression du parc immobilier (vacance, location saisonnière en particulier sur Arles), des loyers souvent élevés en regard du niveau des prestations proposées, une occupation souvent à forte connotation sociale couplée à une précarité énergétique bien présente (7% des ménages concernés). La remise à niveau du parc ancien représente encore un enjeu important pour les politiques publiques à conduire sur les prochaines années d'autant qu'une partie de la production en logements locatifs sociaux pourra s'appuyer sur la mobilisation des logements vacants (initiative privée et publique).

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

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

3.1 - Poursuivre et réorienter les actions de requalification du parc ancien

Les opérations de soutien à la réhabilitation et à la mise en valeur des quartiers anciens ont été engagées de longue date sur le territoire en particulier sur Arles à travers 6 OPAH successives et la mise en place du secteur sauvegardé. Dans la continuité, plusieurs dispositifs opérationnels se sont succédés, à l'échelle communale (Tarascon) puis intercommunale à travers deux OPAH successives. Près de 400 logements ont été réhabilités depuis 2009 reposant essentiellement sur l'incitation financière aux travaux et le conseil technique mais peu sur la mobilisation d'outils coercitifs, laissant non (ou insuffisamment) traité le noyau dur du parc ancien (logements indignes diffus, îlots dégradés). Une partie des logements requalifiés a consisté à la production de logements conventionnés privés destinés à des ménages à revenus modestes.

> Sur la durée du 2^{ème} PLH, les axes prioritaires du traitement des quartiers anciens sont les suivants :

> **La poursuite de l'effort engagé au travers de l'OPAH intercommunale** (conseil technique, aides aux travaux) en terme de lutte contre l'habitat dégradé, d'adaptation des logements au vieillissement et au handicap des occupants en place, de production de grands logements, de lutte contre la précarité énergétique...

> **Le renforcement des outils de mobilisation des logements vacants**

On compte selon l'INSEE, près de 4 000 logements inoccupés sur la Communauté d'Agglomération Arles Crau Camargue Montagnette (soit 9,2% du parc), pour l'essentiel concentrés sur Arles et Tarascon. Il s'agit là d'un réservoir important en capacité d'accueil de nouveaux résidents mais à nuancer en volume d'intervention. Il convient en effet de s'interroger sur le mode de recensement de ces logements (surestimation de fait) et sur la distinction à opérer entre vacance dite structurelle (la plus ancienne et qui nécessite souvent des travaux) et la vacance dite fonctionnelle, la plus importante en nombre, liée à la rotation normale du parc locatif. La vacance structurelle représente le vrai potentiel d'intervention, mais seule une partie peut être captée en vue de développer l'offre locale en logements. On considère généralement (au vu des nombreuses études menées sur la mobilisation de la vacance) qu'environ 15% des logements comptabilisés comme vacants sont récupérables pour une nouvelle offre en logements, **soit un potentiel global estimé de 500 logements sur le territoire de l'agglomération.**

L'agglomération pourra soutenir la mobilisation de ce parc sur **un objectif réaliste de 50 logements l'an** par :

- en amont, l'approfondissement de la connaissance de la vacance sur le territoire intercommunal (à l'instar du travail effectué sur Arles), comme outil d'une intervention ultérieure ciblée sur les secteurs stratégiques ;
- l'intégration renforcée de cet objectif sur les dispositifs opérationnels en cours (en particulier sur le soutien à la production de grands logements conventionnés) ou à venir type OPAH intercommunale ;
- la mise en œuvre éventuelle d'outils plus incitatifs, voire coercitifs : taxe sur les logements vacants, Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur des immeubles dégradés ciblés ;
- la relance des opérations de restauration immobilière type Malraux sur le secteur sauvegardé d'Arles, voire sur Tarascon en fonction des dernières évolutions législatives.

> **La lutte contre l'habitat indigne diffus et la requalification immobilière des îlots dégradés**

A l'échelle de l'agglomération, les logements potentiellement indignes représentent 2 240 logements, là encore largement concentrés sur Arles et Tarascon (dont le centre ancien rentre dans le programme actuel du NPNRU). Les interventions publiques réalisées lors du dernier PLH sur ce parc habité et précaire diffus se sont avérées largement insuffisantes ou balbutiantes sur la plupart des communes de l'agglomération.

Il s'agit donc de mettre en œuvre un véritable dispositif de lutte contre l'habitat indigne à l'échelle intercommunale (à l'instar de celui en vigueur sur la commune de Tarascon depuis plusieurs années et qui devra se développer en lien avec le NPNRU) :

- repérage des situations d'indignité par la mobilisation de l'ensemble des acteurs publics et associatifs ;
- traitement des situations et mise en œuvre des diverses dispositions du code de la santé publique ;
- suivi des ménages locataires et propositions de relogement en cas de défaillance du bailleur.

Cette action pourrait être complétée par une intervention portant sur l'indécence du parc immobilier, en lien avec la CAF : consignation des allocations logements (dans le cadre loi ALUR), soutien aux locataires dans les procédures...

En complément, des secteurs très localisés des centres anciens d'Arles et de Tarascon ont été identifiés, concentrant des difficultés rendant inopérante une simple intervention privée : trame urbaine contraignante, niveau de dégradation élevé, propriétaires privés dépassés ou indéclicats, portage foncier public non abouti (exemple de Tarascon). L'enjeu du renouvellement urbain sur ces îlots portera sur une intervention publique (en continuité avec les actions menées antérieurement de sensibilisation auprès des élus) à travers :

- la réalisation de diagnostics complets et d'études de faisabilité pré-opérationnelles visant à définir le mode opératoire le plus pertinent (RHI, THIRORI) en fonction des produits de sortie envisagés ;
- le portage foncier et les conditions du recyclage, la prise en compte du relogement des ménages concernés ;
- la mobilisation à terme des opérateurs sociaux, voire privés en fonction des objectifs fixés.

> Le repérage et le traitement des copropriétés fragilisées (voire dégradées)

Les copropriétés constituent un segment important du parc immobilier de l'agglomération, représentant 11 000 logements, soit 23% de la capacité résidentielle globale.

La situation est contrastée entre les grandes unités construites dans l'après-guerre, les copropriétés localisées dans le parc ancien, celles plus récentes correspondant aux opérations de défiscalisation immobilière (neuf et ancien), le parc de résidences secondaires des Saintes-Maries-de-la-Mer.

Selon les données disponibles (indicateurs étude Anah, entretiens réalisés auprès du milieu professionnel), ce parc immobilier ne présente pas de difficultés majeures et ni de dégradations avérées, à l'exception de certaines petites copropriétés mal entretenues localisées dans les centres anciens d'Arles et de Tarascon.

Les interventions futures devront donc porter sur :

- l'amélioration de la connaissance des grandes copropriétés de l'après guerre à travers un observatoire spécifique (Dispositif de Veille et Observation des Copropriétés ou VOC) ;
- la mise en œuvre éventuelle d'un programme de prévention (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés fragiles ou POPAC) ;

- le soutien et l'accompagnement dans les travaux en particulier portant sur les économies d'énergie ;
- une action complémentaire dans le cadre de l'OPAH intercommunale visant au soutien aux petites copropriétés des centres anciens (organisation fonctionnelle et juridique, travaux).

Sur ces aspects, l'amélioration thermique et la lutte contre l'habitat indigne représentent des volets prioritaires de l'intervention à conduire sur les prochaines années.

3.2 - Poursuivre les programmes de requalification du parc HLM ancien en parallèle des actions de requalification urbaine des quartiers sociaux

Le parc social de l'agglomération comporte une fraction importante de logements anciens, construits essentiellement dans les années 1960 et 1970 et situés dans les grands quartiers d'habitat social d'Arles et de Tarascon. De par la modération des loyers pratiqués, ces logements représentent une opportunité d'accueil essentielle pour les ménages les plus modestes dont le maintien doit reposer sur une amélioration des logements, du cadre de vie et des équipements de proximité.

Il convient donc de poursuivre les interventions engagées lors du premier PLH à travers les deux axes suivants :

- le programme de rénovation urbaine au titre de l'ANRU qui concerne les quartiers Barriol à Arles, centre-ville- Ferrage sur Tarascon. L'enjeu sur ces secteurs est de stopper les processus de spécialisation spatiale à travers des actions de recomposition urbaine, d'amélioration du cadre de vie, de requalification des logements et de diversification de l'offre en logements,
- l'intervention sur les autres quartiers concentrant le logement social, en particulier les cités Trébon et Barriol/Roseaux faisant suite aux études urbaines, techniques et sociales engagées en 2015.

Orientation 4 : Répondre aux besoins des publics spécifiques

Introduction

Il s'agit de s'assurer que les publics spécifiques (personnes âgées, handicapés, ménages en grande difficulté sociale et économique, saisonniers, Gens du voyage, étudiants) disposent d'une offre de logement adaptée à leurs besoins.

Les axes des interventions à conduire dans ce domaine s'inscrivent pleinement dans les divers schémas départementaux actuellement en vigueur : PDALHPD 2016-2020 pour les personnes défavorisées, Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage approuvé le 10 janvier 2012, schéma départemental en faveur des personnes âgées.

A l'opposé, d'autres publics n'ont pas fait à ce jour l'objet d'une démarche collective des acteurs concernés sur la connaissance précise des besoins et sur les actions à conduire et ne disposent pas d'une offre dédiée ; il s'agit des étudiants et des travailleurs saisonniers.

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

Le diagnostic a montré une offre qui permet de répondre à la diversité des problématiques rencontrées, mais qualifiée parfois d'insuffisante au regard de la précarisation sociale et économique croissante des ménages.

Il s'agira donc dans le cadre du PLH d'organiser au niveau local la coordination des différents acteurs pour mieux identifier les manques et construire des réponses au plus près des besoins.

Il conviendra donc :

- mettre en œuvre localement les orientations et actions du PLALHPD des Bouches du Rhône,
- d'améliorer la coordination au niveau local des différents acteurs afin de bien identifier les besoins, favoriser la complémentarité des différents dispositifs et optimiser ainsi la prise en charge des publics ;
- d'améliorer la fluidité des parcours résidentiels pour passer plus rapidement de l'hébergement d'urgence aux solutions de transition puis au logement pérenne, en soutenant une offre nouvelle diversifiée :
 - o logements d'urgence, CHRS, résidences sociales, logement adapté...
 - o logements adaptés sur des besoins très spécifiques : femmes victimes de violence, personnes isolées dont jeunes en particulier, logements relais d'urgence (entre hébergement d'urgence et CHRS).

- encourager la production de logements sociaux autonomes adaptés aux ressources des ménages dans le parc social et privé (dont PLAI « sortie d'urgence »).

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

Le vieillissement de la population est une réalité avec près de 10% de ménages âgés de plus de 75 ans. Si le territoire dispose d'une offre dédiée relativement large et diversifiée (EHPAD, logement foyer, famille d'accueil, représentant globalement près de 900 places), le poids croissant du 3^{ème} âge va induire de nouveaux besoins en terme de logements et d'équipements adaptés aux capacités financières des personnes concernées.

Il conviendra donc :

- d'améliorer en amont la connaissance de l'évolution des besoins en logements et en hébergements,
- de développer la production dans le neuf, de logements adaptés (en rez-de-chaussée ou desservis par ascenseur) ;
- de poursuivre et développer le dispositif d'aide aux travaux d'adaptation des logements existants ;
- d'accompagner les projets de création de résidences adaptées « alternatives » de type résidence collective, papy-loft, MARPA ; soit des possibilités d'accueil alternatives et en amont du placement en EHPAD ;
- d'assurer le suivi des projets de création d'établissements afin que ceux-ci correspondent aux besoins et aux capacités financières des ménages.

De même s'il existe une réelle offre collective pour les personnes en situation de handicap, répartie sur 3 structures à l'échelle de l'agglomération, une attention toujours soutenue devra être portée au maintien dans leur domicile des personnes concernées, en complément de la création de nouvelles places dans le parc social et dans les établissements spécialisés.

4.3 - Répondre aux besoins des Gens du voyage

Les réponses à apporter s'inscrivent dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du voyage qui impose réglementairement sur le territoire de l'agglomération :

- la création d'une aire d'accueil sur chacune des communes de Saint-Martin-de-Crau et de Tarascon : un terrain a d'ores et déjà identifié à cet usage sur Saint-Martin-de-Crau mais en attente de la validation du PLU, le foncier reste à trouver sur Tarascon dans un contexte réglementaire très contraint (PPRI) ;
- la création d'une aire de grand passage à l'échelle de l'agglomération.

En complément, la création de terrains familiaux pour les familles semi sédentarisées est une piste à étudier pour répondre aux attentes et aux besoins des ménages concernés.

4.4 - Répondre aux besoins en hébergement des travailleurs saisonniers

Deux problématiques bien distinctes sont à prendre en compte : d'une part les travailleurs saisonniers liés au tourisme et d'autre part les travailleurs agricoles. Dans tous les cas de figures, ces actifs ne disposent d'aucune structure d'accompagnement ou d'hébergement dédié sur le territoire de l'agglomération ; les solutions trouvées sont ponctuelles, souvent précaires et soumises au bon vouloir des employeurs.

La situation s'avère particulièrement critique sur la commune des Saintes Maries de la Mer, éloignée des autres pôles urbains de l'agglomération et dont les travailleurs saisonniers disposent sur place de très peu de possibilités ou à un coût prohibitif.

La question de l'accès à un logement décent pour les travailleurs agricoles (dont les travailleurs retraités), ne disposant que de faibles revenus, est également posée.

La réponse aux besoins des travailleurs saisonniers reposera :

- l'approfondissement de la connaissance des besoins, par la concertation entre les différents acteurs (employeurs, associations, communes, MSA) ;
- le recensement de l'offre existante, l'identification des passerelles à mettre en œuvre entre les différents types d'hébergement (saisonnier, étudiant...) pour répondre aux besoins, la mise en place de transports en commun dédiés (prenant en compte les horaires de travail décalés des saisonniers du tourisme) ;
- la possibilité de mobilisation du parc de résidences secondaires ;
- l'encouragement des initiatives en lien avec les employeurs.

4.5 - Répondre aux besoins des étudiants

Les besoins en logements des étudiants restent quantitativement limités -et situés sur la ville d'Arles qui concentre l'essentiel des formations au delà de l'enseignement secondaire. Les étudiants se logent dans le parc privé diffus dans les conditions de confort variables selon l'attitude des bailleurs privés (qui peuvent optimiser leur rendement financier par un couplage avec la location saisonnière).

L'essentiel des interventions futures doit porter sur l'amélioration de la qualité des logements proposés. Cela passe par un travail d'intermédiation entre bailleurs privés et étudiants qui pourrait se traduire par une labellisation des logements ou une charte de qualité, démarches appuyées par les partenaires publics concernés.

Orientation 5 - La qualité urbaine et architecturale des opérations tant dans l'ancien que dans le neuf

Cette orientation transversale se décline au travers des objectifs suivants :

Sur un plan général :

- La part accordée dans la production en logements aux opérations de renouvellement urbain, à la mobilisation des dents creuses et du parc vacant et afin de limiter la consommation du foncier;
- L'optimisation des règles de densité conformément aux prescriptions du SCOT sur les secteurs d'extension en fonction des projets et la prise en compte de leur impact sur la conception de l'aménagement (implantation du bâti, espaces collectifs) ;
- L'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier (neuf et surtout ancien).

Sur le plan de la forme urbaine à promouvoir :

- La réalisation d'opérations exemplaires dans leur conception urbaine, sociale et environnementale, de type éco-quartiers ou habitat alternatif (exemple de l'habitat participatif) ;
- La gestion à long terme des nouveaux quartiers en intégrant la question du stationnement et de la place de la voiture dans l'espace, en lien avec la diversification des modes de déplacements ;
- Les réponses plus qualitatives à la forte demande d'habitat individuel. Une attention particulière devra être portée à la conception des lotissements denses qui, faute de cadrage architectural ou d'espace public de qualité, posent aujourd'hui des problèmes de qualité de vie et de voisinage. Une réflexion devra donc être portée sur de nouvelles formes d'habitat conciliant les objectifs d'optimisation des ressources foncières et les attentes fortes des ménages en matière d'espaces extérieurs privés.

De nouveaux outils et mode de faire pourront être développés tels que :

- des cahiers de préconisations techniques destinées aux producteurs et promoteurs qui s'attacheront à définir le niveau d'exigences, notamment sur l'espace public, voire des appels à projet,
- le soutien aux opérations pilotes et innovantes ayant valeur d'exemplarité et reproductibles sur l'agglomération.

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

L'élaboration du deuxième Programme Local de l'Habitat doit être l'occasion de mobiliser à nouveau l'ensemble des acteurs locaux publics et privés sur la question du logement au sens large. Cette prise de conscience et cette volonté de porter ensemble la politique de l'habitat doivent se poursuivre et se développer au fil des années.

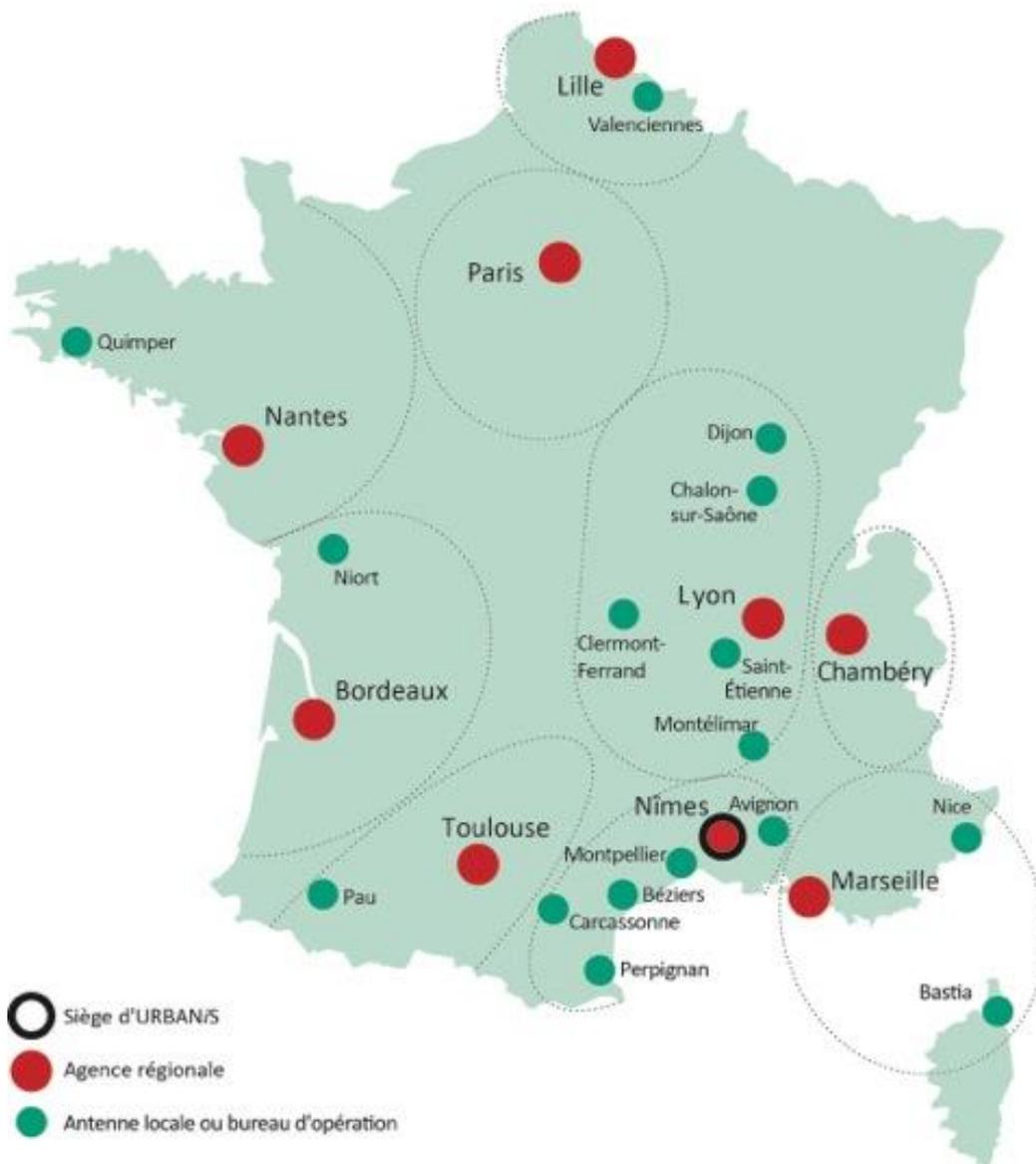
Des outils et instances d'évaluation des diverses actions engagées sur le territoire sur la durée du PLH seront mis en place :

- **instance de pilotage et de coordination** du PLH dont le rôle sera d'assurer un suivi des objectifs quantitatifs et qualitatifs fixés, de veiller à la mise en œuvre du programme d'actions défini et le cas échéant, d'y apporter les corrections nécessaires en lien avec les partenaires ;
- **observatoire de l'habitat annuel** qui apportera aux décideurs et aux professionnels une série d'indicateurs (démographie, construction neuve, réhabilitation) permettant de mesurer les effets du PLH sur la situation du logement et de l'hébergement sur le territoire de l'agglomération. La présentation des résultats de l'observatoire pourra être l'occasion d'organiser un forum d'échanges réunissant l'ensemble des acteurs de la politique locale de l'habitat.

La Communauté d'agglomération ACCM doit aussi à travers ce PLH affirmer son rôle de pilote, de conseil et d'accompagnateur de la politique de l'habitat à travers :

- la prise en compte des objectifs du 2^{ème} PLH par les communes à travers notamment leur accompagnement dans l'élaboration ou la révision de leur documents d'urbanisme ;
- le soutien financier direct aux projets (fonds propres) selon les priorités retenues et en lien avec les autres partenaires publics mobilisables (Etat, Anah, Région, CG13),
- l'appui technique et le conseil qui découle d'une information en amont des projets par les maîtres d'ouvrage public et privés.

>Agences régionales



Bordeaux
05 57 80 75 50
bordeaux@urbanis.fr

Chambéry
04 79 33 21 26
chambery@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

www.urbanis.fr

URBANiS

Siège social :
188, allée de l'Amérique
Latine
30900 Nîmes

Communauté d'Agglomération ACCM
Programme Local de l'Habitat – Orientations