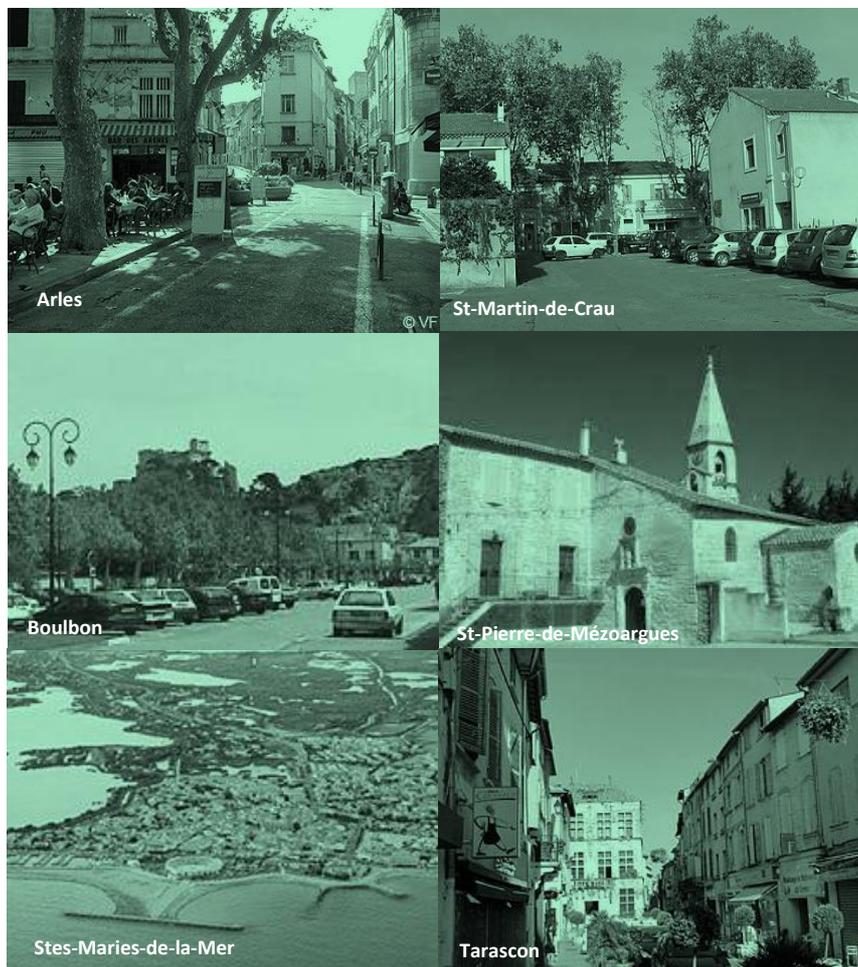


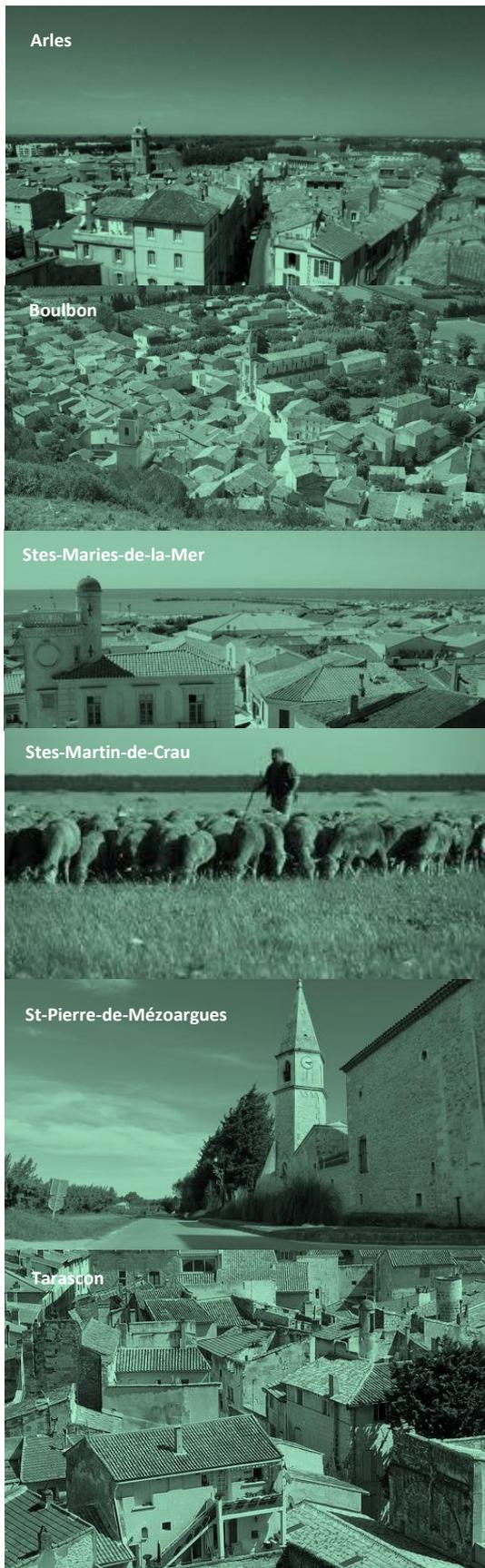
Communauté d'Agglomération Arles Crau Camargue Montagnette

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



Juin 2016

Programme d'actions



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

Les objectifs de production du PLH	7
1. Produire 2 600 résidences principales sur la durée du PLH	7
2. Développer l’offre locative sociale avec 1 040 logements sociaux supplémentaires sur la durée du PLH	9
3. Favoriser l’accession abordable dans la future production en logements	10
4. Renforcer l’offre adaptée aux publics en difficulté et publics spécifiques	11
Déclinaison opérationnelle des orientations du PLH	13
Orientation 1 – Relancer le dynamisme et l’attractivité du territoire	15
Orientation 2 – Répondre à la diversité des besoins	25
Orientation 3 – Requalifier le parc existant	35
Orientation 4 – Répondre aux besoins en logements spécifiques	53
Orientation transversale 5 – Promouvoir la qualité urbaine et architecturale des opérations, le développement durable	61
Orientation transversale 6 – Piloter et animer la politique locale de l’habitat	67
Les fiches communales du programme d’actions	73
ARLES	75
Les chiffres clefs	77
Objectifs de production du PLH 2017-2022	79
BOULBON	81
Les chiffres-clés	83
Objectifs de production du PLH 2017-2022	85
SAINTE-MARIES-DE-LA-MER	87
Les chiffres-clés	89
Objectifs de production du PLH 2017-2022	90
SAINT-MARTIN-DE-CRAU	93
Les chiffres-clés	95
Objectifs de production du PLH 2017-2022	96
SAINT-PIERRE-DE-MEZOARGUES	99
Les chiffres-clés	101
Objectifs de production du PLH 2017-2022	103
TARASCON	105
Les chiffres-clés	107
Objectifs de production du PLH 2017-2022	108

Les objectifs de production du PLH

1. Produire 2 600 résidences principales sur la durée du PLH

Les objectifs de production fixés par le 2nd Programme Local de l'Habitat 2017-2022 de la Communauté d'Agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette prennent en compte :

- l'obligation de compatibilité du PLH avec les orientations du SCOT du Pays d'Arles en cours de finalisation. Ce document affecte à la Communauté d'Agglomération ACCM un taux de croissance annuel moyen de 0,4%, correspondant à un besoin de 444 résidences principales en moyenne par an ;
- les contraintes qui s'imposent au développement de certaines communes (aléa inondation dont la prise en compte s'exprime au travers des PPRI approuvés ou en cours d'établissement et opposables par anticipation) ; c'est notamment le cas de la commune de Tarascon dont le PPRIa interdit pratiquement toute extension urbaine, dans l'attente du confortement des digues (prévu pour 2020) ;
- les projets de développement à court-moyen terme des communes et les disponibilités foncières identifiées, sur la base d'un travail de hiérarchisation de l'inventaire foncier établi par le SCOT en lien avec les communes du territoire et leurs réflexions dans le cadre des PLU.

L'objectif de production ainsi fixé est d'environ 2 600 résidences principales supplémentaires sur la durée du PLH 2017-2022¹ soit :

- 410 résidences principales supplémentaires en moyenne par an sur la première période du PLH 2017-2019 ;
- 450 résidences principales supplémentaires en moyenne par an sur la seconde période du PLH 2019-2022.

Cet objectif prend en compte le phasage de la production sur la commune de Tarascon : réduite sur la première moitié du PLH, cette production pourra augmenter de façon significative sur la seconde moitié du PLH, une fois les travaux de confortement des digues réalisés et de nouvelles disponibilités foncières « libérées ».

¹ Les programmes de logements qui permettront d'atteindre cet objectif sont détaillés dans les fiches communales à la fin du document.

Pour atteindre cet objectif relativement ambitieux, il sera indispensable :

- de veiller à la bonne prise en compte des objectifs de production par les documents d’urbanisme communaux (délimitation des zones d’extension, adaptation des règlements de PLU aux objectifs de « densification » des formes urbaines....) ;
- d’actionner l’ensemble des leviers de production tant en extension (anticipation de la maîtrise foncière et engagement d’opérations d’aménagement concertées...) qu’en réinvestissement urbain (soutien à la requalification du parc ancien, maîtrise foncière des tènements non bâti et des friches urbaines identifiées comme stratégiques, requalification d’îlots dégradés en centres villes d’Arles et de Tarascon....).

Territorialisation des objectifs de production

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

Au vu des contraintes qui affectent le territoire communautaire et notamment la commune de Tarascon, une part conséquente de la production de résidences principales sera portée par :

- la mobilisation du parc vacant : 36 logements en moyenne par an sur l’ensemble du territoire, soit un peu moins de 10% de la production totale ;
- le réinvestissement urbain à savoir la mobilisation des tènements fonciers non bâtis et des friches urbaines.

2. Développer l’offre locative sociale avec 1 040 logements sociaux supplémentaires sur la durée du PLH

Le PLH 2017-2022 de la Communauté d’Agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette se fixe un objectif ambitieux en matière d’offre locative sociale, en réponse aux besoins de sa population en matière de logement abordable et aux obligations faites aux communes d’Arles, de Tarascon² et de Saint-Martin de Crau par l’article L. 302-5 du Code de la Construction et de l’Habitat (taux d’équipement de 25% à échéance du 31/12/2025)

1 040 logements locatifs sociaux seront ainsi produits sur la durée du PLH 2017-2022, représentant 40% de la production globale de résidences principales dont :

- 960 logements sur les 3 communes les plus importantes soumises aux dispositions de l’article L. 302-5 du Code de la Construction et de l’Habitat : Arles, Saint Martin de Crau et Tarascon ;
- 80 environ sur les 3 communes les moins peuplées.

Pour atteindre cet objectif de production et préparer le prochain PLH, qui devra voir les communes d’Arles, Tarascon et Saint Martin de Crau atteindre un taux de 25% de logements locatifs sociaux, les communes devront mobiliser de façon efficace l’ensemble des outils fonciers et règlementaires à leur disposition.

Elles devront notamment inscrire dans leurs documents d’urbanisme des servitudes de mixité sociale (au titre de l’article L151-15 du Code de l’Urbanisme) et le cas échéant des emplacements réservés à la réalisation d’opérations majoritairement ou exclusivement composées de logements locatifs sociaux (au titre du 4° de l’article L. 151-41 du Code de l’Urbanisme).

La Communauté d’Agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette devra quant à elle accompagner ces efforts au travers de la poursuite et du renforcement des actions déjà mises en place à l’occasion du 1^{er} PLH : outils de maîtrise foncière, aides au financement des logements locatifs sociaux et de dispositifs de requalification du parc ancien vacant.

La production de logements locatifs sociaux devra prioritairement répondre aux besoins des ménages les plus modestes : 30% minimum de financement PLAI ou assimilé, 60% de financement PLUS ou assimilé, 10% de PLS dans le cadre notamment de programmes visant au rééquilibrage du peuplement des quartiers d’habitat social.

² Tarascon est toutefois exemptée de ses obligations au titre de l’article L. 302-5 du Code de la Construction et de l’Habitat.

	Production 2017-2019 par an			
	Résidences principales (RP)	Logements locatifs sociaux (LLS)	Part des LLS sur la production totale de RP	Paet des LLS neufs sur la production neuve
Arles	250	102	41%	30%
Tarascon	45	18	40%	10%
Saint Martin de Crau	80	32	40%	40%
TOTAL communes SRU	375	152	40%	31%
Boulbon	6	1	17%	0%
Saintes Maries de la Mer	30	12	40%	40%
Saint Pierre de Mézoargues	1 à 2	1 sur 6 ans	/	/
ACCM	412 à 413	165	40%	31%

	Production 2020-2022 par an			
	Résidences principales (RP)	Logements locatifs sociaux (LLS)	Part des LLS sur la production totale de RP	Paet des LLS neufs sur la production neuve
Arles	250	102	41%	30%
Tarascon	86	34	40%	27%
Saint Martin de Crau	80	32	40%	40%
TOTAL communes SRU	416	168	40%	31%
Boulbon	6	1	17%	0%
Saintes Maries de la Mer	30	12	40%	40%
Saint Pierre de Mézoargues	1 à 2	1 sur 6 ans	/	/
ACCM	453 à 454	181	40%	32%

3. Favoriser l'accèsion abordable dans la future production en logements

Le diagnostic a mis en évidence la fragilisation des primo-accédants. Or permettre l'accèsion à la propriété des familles et notamment des jeunes actifs est une des orientations majeures du PLH à venir.

L'objectif est en effet de promouvoir une offre diversifiée en accèsion, tant en termes de typologie de logements (taille, individuel / collectif) que de prix, depuis l'accèsion sociale jusqu'au logement de standing, en passant par toutes les gammes de produits intermédiaires. Il convient, au sein de cette large palette, de favoriser l'accèsion dite abordable, à prix minoré qui se heurte aujourd'hui à de fortes contraintes (déficit d'offre d'un côté, exigences accrues des banques et fragilisation des jeunes ménages d'autre part).

L’objectif quantitatif fixé est de produire 474 logements en accession abordable sur la durée du PLH soit environ 20% de la production totale de logements neufs.

La notion d’accession abordable peut recouvrir une large gamme de produits et de réalisations découlant :

- du financement aidé à travers une gamme de prêts (type PSLA, PAS, PTZ) accordés à des accédants sous conditions de revenus,
- des opérations conduites par les opérateurs privés ou publics reposant sur un prix de vente minoré réservé aux primo accédants (et non lié directement à un financement aidé).

Pour atteindre cet objectif, les communes et l’agglomération devront mettre en place les mêmes outils opérationnels et réglementaires que pour la production du logement locatif social.

Tableau de synthèse des objectifs totaux de production en résidences principales par catégorie (sur la durée du PLH)

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

4. Renforcer l’offre adaptée aux publics en difficulté et publics spécifiques

Le territoire de l’agglomération est relativement bien pourvu en structures d’hébergement d’urgence et en logements temporaires ou d’insertion. Cependant les besoins sur le territoire sont croissants du fait de la forte progression de la précarité (pour rappel, 22% des ménages sont sous le seuil de pauvreté selon la définition de l’INSEE).

Les axes d’intervention et de développement retenus par le PLH sont :

- le développement d’un hébergement d’urgence adapté aux familles ;
- la production de logements temporaires et des baux glissants ciblés sur le public des hommes isolés, jeunes et adultes.

En parallèle, l'effort devra porter sur le développement d'une offre locative très sociale PLAI (afin d'améliorer la fluidité des parcours d'insertion et de répondre à la demande des ménages confrontés à des difficultés d'ordre économique).

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage a défini précisément les interventions à conduire sur les prochaines années. En complément de la réalisation effective de l'aire d'accueil sur Arles (46 places), il s'agira de poursuivre le schéma par :

- la réalisation des aires d'accueil de Tarascon (15places) et Saint Martin de Crau (20/25 places),
- la réalisation de l'aire de grand passage.

Enfin, le territoire d'ACCM est confronté à d'autres besoins sur des publics spécifiques :

- ceux liés au vieillissement de sa population et à la présence de ménages à mobilité réduite,
- ceux liés à la présence d'étudiants sur Arles, des travailleurs agricoles et des saisonniers de l'économie touristique.

Déclinaison opérationnelle des orientations du PLH

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

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

Il convient toutefois de s'assurer que les projets identifiés, et devant contribuer à la production de logements sur la durée du 2nd PLH, ne connaissent pas de retard particulier et pour cela que les délais de mise en œuvre opérationnelle soient effectivement respectés (approbation des documents d'urbanisme, maîtrise foncière, engagement des procédures d'aménagement concerté le cas échéant). En cela, la mobilisation des outils fonciers et réglementaires est fondamentale pour atteindre les objectifs de production fixés.

Cet enjeu majeur avait été identifié par le 1^{er} PLH et un certain nombre d'outils avaient été mis en place : délégation ponctuelle du droit de préemption urbain à ACCM sur des opportunités foncières ciblées ; signature le 12 décembre 2007 d'une convention multi-sites entre ACCM et l'Etablissement Public Foncier Régional PACA prolongée jusqu'au 31 décembre 2017, qui a permis la maîtrise de deux opérations sur Arles (Clos des Cantonniers) et Saint-Martin-de-Crau (Villa Soléa et Résidence Nostradamus) ; inscription d'une enveloppe budgétaire annuelle de 1 million d'euros en vue d'acquisitions foncières ou immobilières à destination d'habitat (enveloppe qui n'a que très faiblement été mobilisée).

Il convient dans le cadre de ce second PLH de redéfinir les outils fonciers et réglementaires à mobiliser et de préciser le cadre d'intervention de la Communauté d'Agglomération Arles-Crau-Montagnette :

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

ORIENTATION 1 – RELANCER LE DYNAMISME ET L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

AXE 1 – RENFORCER ET STRUCTURER LA POLITIQUE FONCIERE A L'ECHELLE DE L'AGGLOMERATION

Action 1	Mettre en place un référentiel foncier à l'échelle de l'Agglomération
Contenu	<p>Le référentiel foncier consiste en un recensement exhaustif et un suivi sous SIG de l'ensemble des opportunités foncières du territoire ; il a pour objet de constituer un support commun et un outil de pilotage de l'action foncière des communes et d'ACCM.</p> <p>Le référentiel foncier s'appuiera sur l'inventaire foncier établi dans le cadre de l'élaboration du SCOT du Pays d'Arles, complété par les études menées par les communes dans le cadre de l'élaboration ou la révision de leurs documents d'urbanisme (et notamment le recensement obligatoire des potentialités de densification urbaine). Il recensera ainsi l'ensemble des sites potentiels de développement par typologie (sites de renouvellement urbain, sites en dents creuses et sites en extension urbaine), par destination (habitat, activités, équipements et mixte) mais aussi par délai de mobilisation (court, moyen et long terme).</p> <p>Il s'agit sur la base de ce référentiel, de mettre en place une démarche de veille et d'anticipation foncière :</p> <ul style="list-style-type: none"> - identifier les périmètres à forts enjeux en réinvestissement urbain et extension urbaine (sites stratégiques SCOT à fort potentiel de production de logements) et préparer l'intervention foncière de l'EPF pour une mobilisation à court-moyen terme notamment sur les communes soumises à la Loi SRU (Arles, Tarascon et Saint-Martin-de-Crau). Cette identification se fera en partenariat avec les communes concernées et l'EPF sur la base de critères urbanistiques, techniques, administratifs et financiers ; elle est préalable à la signature d'une nouvelle convention cadre entre ACCM et l'EPF PACA et à la signature de conventions opérationnelles associant les communes concernées. - repérer, en complément, les opportunités foncières rapidement mobilisables sur lesquels il serait opportun de préempter ou de négocier une acquisition à l'amiable pour permettre une production à court terme de logements et notamment de logements locatifs sociaux ; ces opportunités foncières seront retenus sur la base d'une analyse multicritères prenant notamment en compte leur environnement bâti et social (quartiers peu ou pas dotés en logements sociaux), leur proximité des équipements publics (équipements scolaires et desserte en transports collectifs en particulier). <p>Le choix de ces sites d'intervention foncière, tant en réinvestissement urbain qu'en extension, devra prendre en compte l'enjeu majeur d'équilibre spatial de la production locative sociale (en évitant notamment la réalisation de nouveaux programmes dans les quartiers d'ores et déjà largement équipés).</p>
Coût et financement	Moyens humains : Interne ACCM (animation de la convention EPF, suivi des DIA, mise à jour du référentiel foncier).

Délai de réalisation	2017	2018	2019	2020	2021	2022
	Mise en place référentiel foncier Identification des périmètres à enjeux et autres opportunités	Suivi et animation du dispositif Repérage des opportunités foncières				
Maîtrise d'ouvrage	Communauté d’Agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette					
Principaux partenaires associés	Communes Etablissement Public Foncier PACA Pays d’Arles (SCOT)					
Indicateurs / critères d’évaluation	Etat d’avancement du référentiel foncier SIG Identification des périmètres à enjeux EPF PACA.					

Action 2	Mettre en place les outils de maîtrise foncière des sites stratégiques et gisements fonciers identifiés					
Contenu	<p>Les périmètres à enjeux (périmètres d’intervention de l’EPF) et les gisements fonciers stratégiques identifiés font généralement l’objet d’un classement au PLU en zone U ou AU et/ou d’actions d’initiative publique destinées à en maîtriser les conditions d’urbanisation (Zone d’Aménagement Concerté notamment).</p> <p>Ces démarches ont pour conséquence une valorisation du foncier concerné voire des démarches spéculatives, avec pour conséquence une aggravation des conditions financières d’intervention des collectivités.</p> <p>Il convient donc de mettre en place les outils permettant d’anticiper la maîtrise foncière publique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - délégation totale ou partielle du Droit de Préemption Urbain à ACCM (hors cas de transfert au Préfet en application de l’article L. 210-1 du Code de l’Urbanisme) ; cette délégation existe déjà pour toutes les communes, à l’exception des Saintes-Maries de la Mer. - utilisation des outils fonciers et réglementaires adaptés : servitude en attente de projet, emplacements réservés pour opérations de logements mixtes, création de Zones d’Aménagement Différé ... - anticipation des procédures de Déclaration d’Utilité Publique. <p>ACCM assistera les communes dans la mise en place de ces outils.</p>					
Coût et financement	Moyens humains : Interne ACCM					
Délai de réalisation	2017	2018	2019	2020	2021	2022
	Appui aux communes dans la mise en œuvre des outils d’intervention foncière					
Indicateurs / critères d’évaluation	<p>Utilisation du Droit de Préemption Urbain délégué : nombre d’opérations, surfaces concernées.</p> <p>Nombre de communes ayant mis en œuvre des outils réglementaires de maîtrise foncière et nombre d’outils mis en place par type (périmètres de projets, emplacements réservés, ZAD).</p> <p>Nombre d’opérations sur lesquelles des outils ont été mis en place.</p> <p>Nombre d’acquisitions foncières pour lesquelles les outils ont été mis en place.</p>					

Action 3	Formaliser une nouvelle convention cadre avec l’Etablissement Public Foncier PACA et des conventions opérationnelles tripartites																	
Contenu	<p>Signature d’une nouvelle convention cadre avec l’EPF PACA portant sur les périmètres à enjeux identifiés sur la base du référentiel foncier. Cette convention, d’une durée de 5 ans, permettra à la fois une production sur la durée du PLH2 et une « préparation » du PLH 3. Cette convention définira :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les objectifs généraux et spécifiques de l’intervention (acquisitions foncières sur les sites stratégiques identifiés dans le SCOT); - les engagements réciproques d’ACCM et de l’EPF ; - les périmètres concernés (périmètres à enjeux identifiés en lien avec les sites stratégiques SCOT) ; - les démarches de définition du projet (40% minimum de logements aidés en location ou accession, 30% minimum de logements locatifs sociaux dans les quartiers déficitaires) ; - les outils d’intervention foncière envisagés et les modalités de leur mise en œuvre (voir action 2) ; - les conditions de gestion des biens acquis ; - les conditions de revente des biens acquis (nature des opérateurs) et les conditions dans lesquelles ACCM s’engage à racheter les biens à l’EPF PACA au terme de la convention dans le cas d’un abandon du projet ; - les modalités de calcul des prix de cession ; - la durée de la convention ; - les engagements financiers. <p>Toute intervention de l’EPF PACA se fera dans le cadre d’une convention opérationnelle associant la Communauté d’Agglomération et la commune concernée.</p>																	
Coût financement	Moyens humains : Interne ACCM (préparation avec l’EPF de la Convention cadre et des conventions opérationnelles).																	
Délai de réalisation	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Préparation de la convention cadre ACCM – EPF PACA</td> <td colspan="5">Conventions opérationnelles et acquisitions foncières sur les périmètres à enjeux</td> </tr> </tbody> </table>	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Préparation de la convention cadre ACCM – EPF PACA	Conventions opérationnelles et acquisitions foncières sur les périmètres à enjeux									
2017	2018	2019	2020	2021	2022													
Préparation de la convention cadre ACCM – EPF PACA	Conventions opérationnelles et acquisitions foncières sur les périmètres à enjeux																	
Maîtrise d'ouvrage Principaux partenaires associés	Communauté d’Agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette EPF PACA Communes Opérateurs sociaux																	
Indicateurs / critères d’évaluation	Nombre de conventions opérationnelles signées. Acquisitions foncières (en nombre d’opérations et superficies) Production de logements liée (en nombre et typologie de logements).																	

Action 4	Favoriser une action foncière directe d’ACCM et des communes					
Contenu	<p>En complément des secteurs d’intervention de l’EPF PACA, la Communauté d’Agglomération Arles-Crau-Camargue- Montagnette pourra intervenir en matière foncière :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en appui aux communes (appui technique et financier) ; - soit directement via une délégation du Droit de Prémption Urbain. <p>Cette action sera prioritairement mise en œuvre sur les secteurs de réinvestissement urbain (opérations d’acquisition-amélioration, démolition-reconstruction, enclaves non bâties en tissu urbain).</p> <p>Pour cela il convient de mettre en place un certain nombre d’outils :</p> <ul style="list-style-type: none"> - référentiel foncier (voir action 1) ; - partenariat resserré entre ACCM et les communes pour une plus grande réactivité : délégation du Droit de Prémption Urbain, transmission des DIA ou participation aux commissions DIA, mise en œuvre et suivi de la procédure de préemption... - mise en place d’une expertise « flash » permettant de juger très rapidement de l’opportunité d’intervention foncière (au regard de la capacité potentielle de production en nombre de logements, des contraintes techniques, du coût global de l’opération et d’une première simulation financière) : marché à bon de commande auprès d’un prestataire externe (architecte + le cas échéant bureau d’études technique structure) ou assistance de la SPL. - mobilisation des bailleurs sociaux pour valider leur intérêt au regard des conclusions de l’expertise « flash ». - intervention foncière : portage foncier par ACCM ou participation financière à l’acquisition du foncier par les communes (à hauteur de 50% du coût d’acquisition du foncier bâti ou non bâti dans la limite d’un plafond à fixer par opération) dans la limite d’une enveloppe globale annuelle de 1 M€. 					
Coût financement	<p>Moyens humains : Interne ACCM (consultation des prestataires externes, suivi et restitution des expertises « flash »).</p> <p>Moyens financiers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Expertises flash (sur la base unitaire de 3 000 € HT et de 5 expertises par an) : 15 000 € HT, soit 90.000€ HT sur 6 ans - Acquisitions foncières : Enveloppe annuelle de 1.000.000€, soit 6.000.000€ sur 6 ans 					
Délai de réalisation	2017	2018	2019	2020	2021	2022
	Durée du PLH					
Maîtrise d’ouvrage	Communauté d’Agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette					
Principaux partenaires associés	Communes Opérateurs sociaux					
Indicateurs / critères d’évaluation	Acquisitions foncières ACCM ou communes (en nombre d’opérations et superficies) Production de logements liée (en nombre et typologie de logements).					

ORIENTATION 1 – RELANCER LE DYNAMISME ET L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

AXE 2 – METTRE EN ŒUVRE LE PLH AU TRAVERS DES PLU

Action 5	Généraliser le recours aux outils règlementaires en faveur de l'habitat dans les PLU
Contenu	<p>Depuis la Loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion du 25 mars 2009, l'articulation entre le PLH et les PLU a été renforcée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le PLH comprend désormais un programme d'actions détaillé par commune ; il indique ainsi pour chacune d'entre elles le nombre et la typologie de logements à réaliser, les moyens notamment fonciers mobilisés pour atteindre ces objectifs, l'échéancier prévisionnel de réalisation des logements et de lancement des opérations d'aménagement de compétence communautaire. - le PLH affiche par ailleurs des orientations relatives à la mise en œuvre dans les PLU des dispositions en faveur de la mixité sociale (servitudes de mixité sociale, emplacements réservés...). - enfin, le PLU doit, si nécessaire, être rendu compatible avec le PLH dans un délai de 3 ans ; ce délai est ramené à 1 an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus par le PLH et nécessitant une adaptation du PLU. <p>Toutes les communes du territoire sont en phase de révision de leur document d'urbanisme, à un stade relativement avancé pour Arles, avec pour objectif commun un PLU approuvé avant fin mars 2017 pour les communes encore en POS (sous peine de caducité du POS et d'application du RNU à cette date) ou 1^{er} janvier 2017 pour les communes disposant d'ores et déjà d'un PLU mais non « grenellisé ».</p> <p>Il s'agit pour la Communauté d'Agglomération Arles Crau Camargue Montagnette de veiller à l'adéquation des documents d'urbanisme des communes avec les objectifs définis par le PLH en termes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de production globale : prise en compte des capacités de production par réinvestissement urbain (pour rappel, la Loi ALUR impose désormais au diagnostic du PLU de comporter une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis) ; dimensionnement des zones d'extension urbaines (AU) en cohérence avec les objectifs de production. - de mixité sociale : mobilisation des outils d'urbanisme en faveur de la mixité sociale : servitudes de mixité sociale, emplacements réservés, périmètres de projet, orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs à enjeux. La mise en œuvre de ces outils devra prendre en compte l'objectif d'équilibre de peuplements, ce qui suppose une analyse fine de la production à l'échelle des communes et des quartiers (voir Orientation 2). - de diversification de la production : secteurs sur lesquels les programmes de logements pourront se voir imposer une proportion de logements d'une taille minimale en vue de réorienter les typologies de logement (article L. 151-14 du Code de l'Urbanisme). - de qualité urbaine, paysagère et architecturale concernant notamment les opérations de réinvestissement urbain (intégration au tissu urbain ancien ou au

	<p>tissu pavillonnaire) et le recours aux procédures d’aménagement concerté.</p> <p>La Communauté d’Agglomération doit par conséquent se donner les moyens d’accompagner les communes, et notamment les plus petites communes, dans l’élaboration et la révision de leurs documents d’urbanisme mais également dans la mise en œuvre de leurs opérations d’aménagement</p> <ul style="list-style-type: none"> - action de sensibilisation des élus et techniciens communaux sur la compatibilité PLH / PLU et sur les outils et modalités d’intégration des dispositions du PLH dans les documents d’urbanisme ; - association spécifique en tant que Personne Publique Associée privilégiée ; - transmission en amont de la procédure d’un Porter à Connaissance (PAC) au titre du PLH précisant les objectifs de production de la commune concernée ; - appui éventuel aux négociations avec les promoteurs / aménageurs dans le cadre des opérations d’aménagement ou de construction. <p>Les communes ont toujours compétence en matière d’urbanisme ; elles peuvent par contre trouver auprès d’ACCM un conseil et un soutien à la mise en œuvre des outils devant leur permettre d’atteindre les objectifs de production fixés par le PLH, tant sur le plan quantitatif que qualitatif, et un regard croisé et partagé sur les différentes modalités d’application de ces outils à l’échelle du territoire.</p>												
Coût financement	Moyens humains : Interne ACCM (rédaction PAC PLH et contribution en tant que PPA).												
Délai de réalisation	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 16.6%;">2017</td> <td style="width: 16.6%;">2018</td> <td style="width: 16.6%;">2019</td> <td style="width: 16.6%;">2020</td> <td style="width: 16.6%;">2021</td> <td style="width: 16.6%;">2022</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Durée du PLH</td> </tr> </table>	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Durée du PLH					
2017	2018	2019	2020	2021	2022								
Durée du PLH													
Maîtrise d'ouvrage Principaux partenaires associés	Communes / Communauté d’Agglomération Arles Crau Camargue Montagnette Bureaux d’étude PLU												
Indicateurs critères d’évaluation	<p>Nombre de réunions auprès des communes en phase de révision / adaptation de leur document d’urbanisme.</p> <p>Nombre de communes ayant intégré à leur PLU les outils règlementaires de mixité sociale et de diversification de la production.</p>												

ORIENTATION 1 – RELANCER LE DYNAMISME ET L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

AXE 3 – PREPARER ET ORGANISER L'AMENAGEMENT OPERATIONNEL DES SITES

Action 6	Accompagner les projets communaux de production de logements					
Contenu	<p>L'objectif est double :</p> <ul style="list-style-type: none"> - positionner ACCM comme un partenaire à part entière de la politique de logement du territoire et non comme un simple guichet financier ; - accélérer la mise en œuvre des opérations de production de logements. <p>Pour ce faire, il conviendra de renforcer et de formaliser l'accompagnement et l'appui opérationnel d'ACCM à la production, en complément :</p> <ul style="list-style-type: none"> - du soutien à l'action foncière (voir actions 1 à 4) ; - de l'association aux procédures de révision et adaptation des documents d'urbanisme (voir action 5). <p>Il s'agit pour ACCM de participer techniquement et financièrement à la réalisation d'études pré-opérationnelles sur les secteurs de réinvestissement urbain identifiés à enjeux ou stratégiques et sur lesquels les communes auront mis en œuvre, dans le cadre de leurs documents d'urbanisme, des outils de maîtrise foncière et de mixité sociale.</p> <p>Ces études, confiées à des prestataires extérieurs (groupements pouvant associer en fonction des contextes : urbanistes, architectes, paysagistes, BET....), auront pour objets :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de définir les principes d'aménagement de l'opération envisagée, dans un souci de qualité urbaine et architecturale et d'intégration à la trame urbaine et paysagère ; - de préciser la programmation de l'opération (nombre de logements dont logements locatifs aidés et /ou en accession abordable, autres destinations.....) - d'établir un pré-bilan financier de l'opération (incluant le cas échéant les opérations de démolition, de viabilisation) permettant d'évaluer les charges foncières. <p>ACCM pourra le cas échéant mobiliser la SPL pour ces études pré-opérationnelles.</p>					
Coût financement	<p>Moyens humains : Interne ACCM (rédaction du cahier des charges et accompagnement de l'étude)</p> <p>Financement : Subvention études pré- opérationnelles à hauteur de 50 000 € et dans la limite de 50% du montant total de l'étude et de 1 étude par commune sur la durée du PLH), soit 300.000€ sur 6 ans pour ACCM.</p>					
Délai de réalisation	2017	2018	2019	2020	2021	2022
	Durée du PLH 1 étude pré-opérationnelle par an en moyenne					
Maîtrise d'ouvrage	Communauté d'Agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette					
Principaux partenaires associés	Communes					
Indicateurs critères d'évaluation	Nombre d'études pré-opérationnelles réalisées sur la durée du PLH.					

Orientation 2 : Répondre à la diversité des besoins

Il s'agit :

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

Le développement d'une nouvelle offre immobilière doit tenir compte des besoins importants des ménages les plus modestes à travers le développement du parc social public. Le développement de l'offre locative sociale est sans nul doute un des enjeux majeurs du 2nd PLH de la Communauté d'Agglomération Arles Crau Montagnette, au regard du déficit d'équipement des 3 communes soumises à l'article 55 de la Loi SRU (Arles, Saint-Martin-de-Crau, Tarascon) et de la forte demande locale.

L'objectif de production fixé, compris entre 165 et 180 logements locatifs sociaux en moyenne par an sur la durée du PLH est certes ambitieux, mais réaliste au regard des projets communaux ; il traduit la volonté politique d'ACCM de poursuivre et amplifier l'action menée depuis le début du 1^{er} PLH (pour rappel, 162 logements locatifs sociaux ont en moyenne été financés sur la période 2008-2014). Au-delà de l'aspect purement quantitatif, il s'agit de favoriser une production équilibrée à l'échelle du territoire et de chacune des communes le composant, dans un souci d'équilibre des peuplements notamment sur les quartiers qui concentrent les difficultés sociales, économiques et urbaines : Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (Griffeuille, Trébon, Barriol sur Arles et Centre historique – Ferrages sur Tarascon, ces deux derniers quartiers ayant été retenus dans la liste régionale NPNRU), mais également les quartiers de Trinquetaille et Alyscamps sur Arles qui concentrent une proportion importante de logements sociaux.

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

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

ORIENTATION 2 – REPONDRE A LA DIVERSITE DES BESOINS

AXE 1 – CONFORTER LE PARC LOCATIF SOCIAL DANS UN OBJECTIF D'EQUILIBRE SPATIAL ET SOCIAL DE L'OFFRE

Action 1	Mobiliser les outils règlementaires en faveur d'une production sociale équilibrée					
Contenu	<p>Les outils règlementaires existants en faveur de la mixité sociale doivent être mis en œuvre de façon non seulement à atteindre les objectifs quantitatifs fixés à chaque commune mais également à favoriser un rééquilibrage social des quartiers.</p> <p>Il s'agit donc de mobiliser, dans les documents d'urbanisme communaux, les outils d'urbanisme en faveur de la mixité sociale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - servitudes de mixité sociale (article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme) ; - secteurs bénéficiant d'une majoration du volume constructible en vue de favoriser la production de logements locatifs sociaux et de logements intermédiaires (article L. 151-28 du Code de l'Urbanisme) ; - emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements respectant les objectifs de mixité sociale (article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme) ; - périmètres de projet (articles L123-2 a/ ou L111-10 du code de l'urbanisme). <p>Mais surtout d'adapter ces outils au contexte social des quartiers. Pour cela, les servitudes de mixité sociale (en application de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme) devront être modulées en fonction du niveau d'équipement des quartiers en logements locatifs sociaux ; on peut ainsi préconiser un taux de 0% sur les Quartiers Prioritaires Politique de la Ville et les quartiers comportant plus de 40% de logements HLM (hors PLS le cas échéant) pouvant atteindre 30% sur les quartiers ne comportant pas ou peu de logement HLM.</p> <p>De la même façon, la délimitation d'emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements locatifs sociaux devra prioritairement être mise en œuvre sur les quartiers à faible taux d'équipement.</p> <p>La Communauté d'Agglomération Arles Crau Camargue Montagnette devra accompagner les communes dans la mise en œuvre et l'adaptation de ces outils règlementaires.</p>					
Coût et financement	Moyens humains : interne ACCM (accompagnement par ACCM dans le cadre de la révision / adaptation des PLU (voir Orientation 1 – Action 5) .					
Délai de réalisation	2017	2018	2019	2020	2021	2022
	Durée du PLH					
Maîtrise d'ouvrage	Communes					
Principaux partenaires associés	Communauté d'Agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette					
Indicateurs / critères d'évaluation	Nombre de communes ayant intégré à leur PLU les outils règlementaires de mixité sociale + Nombre d'opérations concernées.					

Action 2	Adapter l'intervention financière d'ACCM aux objectifs quantitatifs et qualitatifs fixés																					
Contenu	<p>L'appui financier aux bailleurs sociaux mis en place en 2007 par la Communauté d'Agglomération Arles Crau Camargue Montagnette sur ses fonds propres sera réorienté pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - favoriser la production par réinvestissement urbain voire la seule production en foncier bâti (acquisition-amélioration ou démolition-reconstruction). - favoriser la production très sociale PLAi la plus adaptée au profil des demandeurs. - privilégier la production sur les quartiers pas ou peu équipés en logements sociaux : pas d'aide financières à la production de nouveaux logements (hors PLS et accession sociale) sur les Quartiers Prioritaires Politique de la Ville et les quartiers comportant d'ores et déjà plus de 40% de logements HLM, ce seuil pouvant être adapté - favoriser les opérations prenant en compte les critères de qualité environnementale (performance énergétique). <table border="1" data-bbox="491 862 1442 1019"> <tr> <td>PLUS neuf</td> <td>PLUS neuf en réinvestissement urbain *</td> <td>PLUS en acquisition amélioration ou PLUS démolition-reconstruction **</td> <td>Majoration éco-construction</td> </tr> <tr> <td>3 000 € / logt</td> <td>8 000 € / logt</td> <td>10 000 € / logt</td> <td>1 000 € / logt</td> </tr> </table> <table border="1" data-bbox="491 1055 1442 1211"> <tr> <td>PLAi neuf</td> <td>PLAi neuf en réinvestissement urbain *</td> <td>PLAi en acquisition amélioration ou PLAi démolition-reconstruction **</td> <td>Majoration éco-construction</td> </tr> <tr> <td>4 000 € / logt</td> <td>9 000 € / logt</td> <td>12 000 € / logt</td> <td>1 000 € / logt</td> </tr> </table> <p><i>* neuf en réinvestissement urbain = construction sur foncier non bâti en tissu urbain (dent creuse)</i> <i>** possibilité de doublement de la subvention en cas de déficit d'opération dûment justifié</i></p>						PLUS neuf	PLUS neuf en réinvestissement urbain *	PLUS en acquisition amélioration ou PLUS démolition-reconstruction **	Majoration éco-construction	3 000 € / logt	8 000 € / logt	10 000 € / logt	1 000 € / logt	PLAi neuf	PLAi neuf en réinvestissement urbain *	PLAi en acquisition amélioration ou PLAi démolition-reconstruction **	Majoration éco-construction	4 000 € / logt	9 000 € / logt	12 000 € / logt	1 000 € / logt
PLUS neuf	PLUS neuf en réinvestissement urbain *	PLUS en acquisition amélioration ou PLUS démolition-reconstruction **	Majoration éco-construction																			
3 000 € / logt	8 000 € / logt	10 000 € / logt	1 000 € / logt																			
PLAi neuf	PLAi neuf en réinvestissement urbain *	PLAi en acquisition amélioration ou PLAi démolition-reconstruction **	Majoration éco-construction																			
4 000 € / logt	9 000 € / logt	12 000 € / logt	1 000 € / logt																			
Coût et financement	<p>Base d'estimation financière : 124 LLS produits par an (hors parc SEMPA et hors logements vacants conventionnés) dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 30% de PLAi, 60% de PLUS et 10% de PLS (non financés) ; - 2/3 en réinvestissement urbain (dents creuses et acquisitions-améliorations) et 1/3 en extension de la zone urbaine. <p>Montant : 569 000 € par an soit 3 414 000 € sur 6 ans.</p>																					
Délai de réalisation	<table border="1" data-bbox="470 1574 1442 1637"> <tr> <td>2017</td> <td>2018</td> <td>2019</td> <td>2020</td> <td>2021</td> <td>2022</td> </tr> <tr> <td colspan="6" style="text-align: center;">Durée du PLH</td> </tr> </table>						2017	2018	2019	2020	2021	2022	Durée du PLH									
2017	2018	2019	2020	2021	2022																	
Durée du PLH																						
Maîtrise d'ouvrage Principaux partenaires associés	<p>Communauté d'Agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette</p> <p>Bailleurs sociaux Communes</p>																					
Indicateurs / critères d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements locatifs sociaux financés, par type de financement (PLUS, PLAi) et par typologie (neuf en extension, neuf en dents creuses, neuf en acquisition-amélioration ou démolition-reconstruction). - Evolution du taux de mixité sociale dans le parc de résidences principales des communes et par quartier. 																					

ORIENTATION 2 – REpondre A LA DIVERSITE DES BESOINS

AXE 2 – AMELIORER LA CONNAISSANCE ET LA GESTION DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE

Action 3	Mettre en place les outils d'une gestion partagée de la demande locative sociale
Contenu	<p>La Loi ALUR du 24 Mars 2014 a placé les intercommunalités au cœur du dispositif de demande et d'attribution des logements locatifs sociaux. L'intercommunalité devient ainsi l'échelon de référence de la politique du logement social, du moins pour les EPCI ayant adopté leur Programme Local de l'Habitat. La Communauté d'Agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette doit donc s'organiser pour répondre aux nouvelles modalités de dépôts et de gestion des demandes de logement ainsi qu'au droit à l'information des demandeurs ; elle doit également veiller à l'équilibre et à la mixité des communes et des différents quartiers.</p> <p>Deux outils devront donc être mis en place :</p> <p>1 – La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) Cette conférence, qui réunira élus, représentants de l'Etat, bailleurs sociaux et autres réservataires, a pour rôle d'adopter les orientations en matière d'attribution de logements sociaux en tenant compte des critères de priorité fixés par la loi et en visant à l'équilibre et la mixité des communes et des quartiers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - objectifs en matière d'attribution de logements et de mutations internes au parc social ; - 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 : coopération entre organismes pour croiser leur patrimoine et assurer un équilibre au sein des territoires, amélioration de la fluidité inter parc, desserrement des contraintes... <p>La Conférence Intercommunale du Logement assurera le suivi du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs.</p> <p>2 – Le plan partenarial de gestion de la demande : ACCM, en tant qu'EPCI doté d'un PLH, a l'obligation de mettre en place un « plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs ».</p> <p>Ce plan doit être construit avec les communes, validé par le Préfet, signé par les bailleurs, l'Etat, les réservataires et soumis pour avis aux communes. Son contenu a été précisé par le décret n°2015-524 du 12 mai 2015 codifié à l'article R. 441-2-10 du Code de la Construction et de l'Habitation.</p> <p>Il aura pour objet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de définir les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information des demandeurs (dispositif partagé de gestion de la demande). - d'organiser les modalités de fonctionnement du service d'information et d'accueil des demandeurs ; - de définir les principes d'une politique de peuplement : principes et modalités

	<p>du système d’attribution retenu avec, le cas échéant, un système de cotation de la demande en fonction de la qualification de l’offre (critères objectifs aidant à l’attribution du logement) ou un système de location choisie (permettant aux demandeurs de cibler leur demande sur des logements identifiés) ; moyens permettant de favoriser les mutations internes au sein du parc social ;</p> <p>- de déterminer les actions à mettre en place par chacun des acteurs.</p>					
Coût et financement	Interne ACCM					
Délai de réalisation	2017	2018	2019	2020	2021	2022
	Mise en place du plan partenarial de gestion et de la CIL	Animation du dispositif par ACCM				
Maîtrise d'ouvrage	Communauté d’Agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette					
Principaux partenaires associés	Etat - Communes - Département Bailleurs sociaux Réservataires – Action logement					
Indicateurs / critères d’évaluation	<p>Mise en place des outils définis par la Loi ALUR (CIL et Plan partenarial de gestion de la demande).</p> <p>Indicateurs à définir par le plan partenarial de gestion de la demande ; à titre d’exemples : délai de traitement des demandes, délai d’attribution d’un logement par quartier et par typologie de logement ; taux de vacance par quartier et par bailleur....</p>					

ORIENTATION 2 – REpondre A LA DIVERSITE DES BESOINS

AXE 3 – DEVELOPPER L'ACCESSION ABORDABLE

La primo-accession est aujourd'hui nettement freinée sur le territoire de l'agglomération en raison des difficultés rencontrées par les candidats potentiels confrontés à :

- des valeurs foncières et immobilières élevées rendant en particulier certains secteurs inaccessibles, même si les dernières années ont été marquées par un ralentissement des dynamiques haussières ;
- un durcissement des conditions d'accès au crédit bancaire (hausse de l'apport de fonds et exigences de garanties bancaires renforcées) ;
- des prix de revient à la hausse (coût de la construction, taxes) ;
- une instabilité des incitations directes de l'Etat à la primo accession à travers les conditions d'octroi et de financement du Prêt à Taux Zéro. La dernière réforme de janvier 2016 tend cependant à une large amélioration du dispositif : augmentation des plafonds de revenus et du montant des prêts, élargissement aux opérations dans l'ancien sur toutes les communes.

La promotion de l'accession abordable doit permettre d'assurer le parcours résidentiel des ménages selon leurs besoins, moyens financiers et aspirations (en terme de surfaces, formes d'habitat, de prestations). A l'échelle du territoire c'est un moyen privilégié de garantir la mixité sociale des résidents par une gamme diversifiée en logements.

La maison individuelle est le produit le plus souhaité par les jeunes ménages et les familles dans leur projet résidentiel. Des formes alternatives (habitat dit intermédiaire ou groupé) devront être proposées sur le marché dans une volonté d'optimiser des ressources foncières en contraction sur le territoire et maîtriser l'étalement urbain. Le marché de l'ancien représente aussi des opportunités pour l'accession à la propriété de par un prix de revient moins onéreux et une proximité des équipements et services.

Cette action suppose en amont une réflexion par l'agglomération et ses services sur les niveaux et types d'accession « abordable » à promouvoir sur le territoire. Dans un second temps en fonction des produits ciblés, l'ensemble des outils fonciers, financiers et opérationnels devra être mobilisé sur cet objectif ambitieux. Un rôle majeur sera confié aux différents opérateurs concernés de par leur connaissance du marché et leur capacité à produire selon les orientations souhaitées par le PLH.

Action 4	Analyse diagnostic de la primo-accession
Contenu	<p>Sur la base de l'analyse de la primo-accession à partir des dossiers PTZ octroyés sur le territoire (source Crédit Foncier de France) et des informations disponibles (ADIL 13), la Communauté d'Agglomération ACCM définira les axes de son intervention auprès des primo-accédants.</p> <p>Plusieurs critères devront être étudiés pour définir le ou les outils les plus adaptés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la typologie des ménages : composition et revenus - l'origine géographique des ménages (lieu de résidence initial) - le montant de l'opération financée et les conditions de financement (PTZ/ Prêt PAS / fonds propres)

	<p>Au-delà d’une meilleure connaissance du profil des primo-accédants sur le territoire, cette analyse devra permettre de définir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur la base de revenus types, les conditions de solvabilité des ménages et par conséquent les prix de sortie et le montant de l’aide financière à engager le cas échéant, - les conditions de réduction des prix de revient des opérations en accession : conception du produit (trame urbaine et architecturale), impact stationnement, - les typologies de logements à produire en terme de taille (priorité au logement familial) et aussi la forme urbaine qui devra tenir compte de la localisation des opérations, - les publics ciblés en priorisant les familles qui résident ou travaillent actuellement sur le territoire. <p>Il sera décliné sur chaque commune une typologie souhaitée tenant compte des réalités sociologiques et des objectifs du développement résidentiel, Les conditions d’accès dans l’ancien seront particulièrement étudiées. Le but recherché est d’instiller davantage de mixité sociale dans les centres anciens paupérisés en permettant à de jeunes ménages de devenir propriétaires.</p>												
Coût et financement	Etude diagnostic : 50.000€												
Délai de réalisation	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 16.6%;">2017</td> <td style="width: 16.6%;">2018</td> <td style="width: 16.6%;">2019</td> <td style="width: 16.6%;">2020</td> <td style="width: 16.6%;">2021</td> <td style="width: 16.6%;">2022</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Analyse diagnostic</td> </tr> </table>	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Analyse diagnostic					
2017	2018	2019	2020	2021	2022								
Analyse diagnostic													
Maîtrise d'ouvrage Principaux partenaires associés	Communauté d’Agglomération Arles Crau Camargue Montagnette Crédit Foncier de France – ADIL 13 – Opérateurs publics et privés												

Action 5	Mettre en place les différents outils fonciers, financiers, opérations et partenariats
Contenu	<p>Il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mobiliser les outils fonciers (cf. fiche action ci-dessus) Il est nécessaire de disposer d'un foncier maîtrisé et accessible en terme de prix afin de respecter les prix plafonds des prix de revient réglementaires (cadre PSLA en particulier) ou négociés avec les opérateurs sur les opérations de logements neufs. • Mobiliser les outils réglementaires Les communes dotées de PLU pourront inscrire dans leur document d'urbanisme une servitude de mixité sociale (au même titre que le logement locatif social) qui s'appliquera dans toutes les opérations d'ensemble supérieure à un certain nombre de logements (seuil à définir pour chaque commune). De même le cas échéant la mise en place d'emplacements réservés pourra être étudiée à cet effet • Mobiliser les opérateurs sur les objectifs de l'accèsion abordable <ul style="list-style-type: none"> - Relancer la production de PSLA : Peu d'opérations de ce type ont été produites sur le territoire. Or ce produit présente des avantages certains pour les candidats à l'accèsion (avantages fiscaux, peu ou pas d'apport en fonds propres nécessaire, parcours d'accèsion sécurisé et progressif, offre alternative dans le parc social en cas d'échec ou de renoncement). Un objectif annuel de 20 logements en PSLA serait fixé et reposant sur des agréments correspondant dans le cadre de la délégation des aides à la pierre - Exploiter les opportunités de production en accèsion dans les secteurs en rénovation urbaine (plus une bande de 500 mètres) bénéficiant d'un taux réduit de TVA (taux 5,5%). Cela contribuerait au processus de diversification sociale souhaitée des quartiers de la politique de la ville. Sur les 2 produits ciblés ci-dessus, l'agglomération sur ces fonds propres pourrait accorder une subvention aux opérateurs ou aux candidats à l'accèsion une subvention de 5.000€ par logement (objectif global 30 logements en primo-accession l'an). - Mobiliser les promoteurs privés aussi sur des opérations en logements collectifs ciblé sur la primo accèsion abordable vendus moins cher (-25%) que le prix du marché reposant sur une optimisation des conditions de production, du foncier à la construction jusqu'à la commercialisation et le financement, <p>Sur un plan plus large, l'essentiel de la future production en accèsion abordable se réalisera dans le cadre de projets résidentiels d'ensemble reposant sur les servitudes de mixité sociale à anticiper en amont.</p> <p>Ponctuellement, la réalisation de lotissements communaux sur du foncier public ciblé sur l'accèsion des jeunes ménages (à partir d'un foncier à prix minoré) peut être une piste intéressante en particulier sur les petites communes de l'agglomération.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Mobiliser les financements disponibles afin de solvabiliser au mieux les candidats à l’accession abordable <ul style="list-style-type: none"> - Communiquer auprès du public et candidats potentiels sur les réseaux d’information existant à travers les permanences d’information de l’ADIL 13, - Optimiser les différents prêts mobilisables en particulier le couplage PTZ et PAS limitant les frais de dossier et apportant une meilleure sécurisation du candidat à l’accession, <p>Dans l’ancien, communication et valorisation des aides de l’OPAH aux travaux qui se peuvent s’avérer très intéressantes en montant sur les logements très dégradés et ciblés sur des propriétaires à revenus modestes. Ceci est d’autant plus important qu’une bonne part des ressources financières est susceptible d’être captées principalement par l’achat du bien ce qui peut poser problème pour la réalisation de travaux complets de qualité - Articulation avec le crédit d’impôt et l’Ecoprêt</p> <ul style="list-style-type: none"> • Engager des expérimentations : l’exemple de l’habitat participatif Le développement de projets d’habitat participatif en autopromotion répond à une volonté d’améliorer le lien social entre les résidents concernés. Non développé à ce jour sur l’agglomération, ce type de réalisation pour voir le jour doit s’appuyer sur des leviers spécifiques à travers : <ul style="list-style-type: none"> - la réservation de foncier sur les opérations d’ensemble à partir d’appel à projet, - la mobilisation des bailleurs sociaux qui pourraient être associés à ces réalisations par la mixité des produits, logement locatif social et accession. 																												
Coût financement	Aides accession ACCM : pour les opérations en PSLA et sur les périmètres de la politique de la ville : 5.000€ par logement 30 logements par an, soit 150.000€ par an ; soit 900.000€ sur 6 ans (180 logements).																												
Délai de réalisation	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 16.6%;"></th> <th style="width: 16.6%;">2017</th> <th style="width: 16.6%;">2018</th> <th style="width: 16.6%;">2019</th> <th style="width: 16.6%;">2020</th> <th style="width: 16.6%;">2021</th> <th style="width: 16.6%;">2022</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Analyse diagnostic</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mise en place des divers outils</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="7" style="text-align: center;">Durée du PLH</td> </tr> </tbody> </table>		2017	2018	2019	2020	2021	2022	Analyse diagnostic							Mise en place des divers outils							Durée du PLH						
	2017	2018	2019	2020	2021	2022																							
Analyse diagnostic																													
Mise en place des divers outils																													
Durée du PLH																													
Maîtrise d’ouvrage Principaux partenaires associés	Communauté d’Agglomération Arles Crau Camargue Montagnette – Communes – Promoteurs privés et publics - EPF Crédit Foncier de France – ADIL 13 – Logeurs sociaux																												
Indicateurs critères d’évaluation	Nombre de logements financés en accession abordable par types : PSLA – PAS – PTZ – produits accession à prix minoré des promoteurs – accession habitat ancien cadre OPAH																												

Orientation 3 – Requalifier le parc existant

Sur la durée du premier PLH (2008-2014), plus de 400 logements ont été réhabilités dans le cadre des dispositifs d'accompagnement et d'incitation mis en place à l'échelle communale puis intercommunale (OPAH en cours). Ces résultats sont à poursuivre sur les prochaines années et aussi à renforcer afin de traiter dorénavant le noyau dur du parc ancien inconfortable, indigne et inoccupé, et ceci à l'échelle diffuse et des ilots dégradés.

Par ailleurs, un nouveau champ d'intervention doit être amorcé par la connaissance et la mise en œuvre des mesures préventives face à la dégradation éventuelle des copropriétés des centres anciens et de l'après-guerre. Ces actions s'articulent autour des priorités locales en faveur de la requalification du parc ancien privé et celles exprimées sur le plan national à travers les orientations générales des interventions de l'Anah.

Sur un autre plan, la ville d'Arles souhaite renforcer son attractivité culturelle portée par l'ambitieux projet de la fondation Luma en cours de réalisation. Mais cet essor de l'économie touristique n'est pas sans conséquence sur le volume de l'offre résidentielle à l'année de par l'essor constaté de la location de meublés touristiques.

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

ORIENTATION 3 – REQUALIFIER LE PARC EXISTANT

AXE 1 - POURSUIVRE ET REORIENTER LA REQUALIFICATION DU PARC ANCIEN

Action 1	Renforcer et compléter le dispositif existant d'accompagnement à la réhabilitation du parc privé, lutter contre la précarité énergétique
Contenu	<p>Au regard des enjeux du vieillissement de la population, de l'augmentation des situations de précarité énergétique, de la présence de nombreux logements dégradés et inconfortables, l'agglomération souhaite poursuivre les actions engagées au titre de l'OPAH en cours (et dans le cadre d'un futur dispositif qui devrait prendre le relais à compter de 2019).</p> <p>Les champs des interventions actuelles et futures portent et porteront donc en priorité sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'amélioration des logements les plus vétustes et dégradés en faveur de leurs occupants actuels (propriétaires et locataires) ou destinés à de nouveaux accédants, ou au développement d'une offre nouvelle en logements conventionnés (en particulier biens dimensionnés et ciblés sur les besoins des familles constituées), - le soutien aux occupants en place aux revenus modestes par des travaux d'adaptation à l'âge grandissant et au handicap. <p>Ces champs d'intervention sont déjà en place. Il s'agit bien de les conforter sur les prochaines années en les complétant en fonction des nouveaux besoins identifiés et des priorités des partenaires publics. Ainsi le soutien aux projets en auto-réhabilitation par les habitants pourra être encouragé et encadré dans le cadre d'un prochain dispositif.</p> <p>L'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier et la lutte contre la précarité énergétique restent des objectifs prioritaires affirmés par l'ensemble des collectivités territoriales : Etat (dont Anah), Région et Département. De par le volume des interventions à prévoir en nombre de logements à rénover, cette action se situe sur le long terme et sur l'ensemble du territoire de l'agglomération. Elle doit être le fil conducteur de toutes les interventions à conduire dans le tissu existant. Cette action sera à mettre en parallèle avec l'éventuelle plateforme de la rénovation énergétique de l'habitat en fonction des résultats de l'étude de préfiguration en cours et des conclusions de la future étude pré-opérationnelle.</p>
Coût financement	<p>Ingénierie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Etude pré-opérationnelle d'OPAH (6 mois) : 60.000€ (dont aide Anah 50%), soit 30.000€ pour ACCM - Suivi-animation (équipe opérationnelle) : 150.000€ l'an (dont aide Anah 35%, voire 50% si OPAH RU), soit 900.000€ sur 6 ans (dont subventions), soit 112.500€ à 75.000€ par an pour ACCM <p>Aides aux travaux</p> <ul style="list-style-type: none"> - ACCM (fonds propres) : 600.000€ l'an, soit 3M€ sur 6 ans

	<ul style="list-style-type: none"> – Anah : 800.000€ l’an + FART 130.000€, soit 5.580.000€ sur 6 ans – Région : 250.000€ par an, soit 1.500.000€ sur 6 ans – Département : 190.000€ par an, soit 1.140.000€ sur 6 ans – SACICAP /FAP : 150.000€ par an, soit 900.000€ sur 6 ans 												
Délai de réalisation	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">Suivi-animation dispositif actuel 2018 : Etude pré-opérationnelle</td> <td colspan="4">Suivi – animation nouveau dispositif opérationnel</td> </tr> </tbody> </table>	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Suivi-animation dispositif actuel 2018 : Etude pré-opérationnelle		Suivi – animation nouveau dispositif opérationnel			
2017	2018	2019	2020	2021	2022								
Suivi-animation dispositif actuel 2018 : Etude pré-opérationnelle		Suivi – animation nouveau dispositif opérationnel											
Maîtrise d'ouvrage	Communauté d’Agglomération Arles Crau Camargue Montagnette												
Principaux partenaires associés	Etat - Anah Région PACA Département des Bouches du Rhône SACICAP												
Indicateurs / critères d'évaluation	<p>Nombre de logements financés par catégorie de bénéficiaires et par type de travaux</p> <p>Consommation des crédits dédiés aux travaux</p> <p>Diminution de la consommation énergétique liée aux travaux</p> <p>Nombre de ménages sortant de la précarité énergétique</p>												

Action 2	Mobiliser le parc vacant en faveur du logement locatif conventionné
Contenu	<p>La sous-occupation d'une part significative du parc de logements est une réalité du territoire constatée par la progression de la vacance et du logement saisonnier.</p> <p>Au-delà de la simple prise en compte des chiffres officiels du recensement de la vacance (qui surestime de fait la réalité et dont une large part est constituée de la simple rotation au sein du parc locatif), un nombre significatif de logements vides reste, cependant, à mobiliser en faveur de l'offre nouvelle. Ils sont caractérisés pour l'essentiel par une inoccupation de longue durée, reflet de leur inadaptation aux besoins du marché local (vétusté et inconfort pour l'essentiel) ou du désintérêt des propriétaires concernés.</p> <p>On peut estimer le potentiel de remobilisation de ce parc vacant à environ 500 logements sur ACCM concentrés dans les centres anciens d'Arles et de Tarascon, soit chaque année un objectif réaliste de 50 logements à récupérer. Les documents de planification territoriale en cours (SCOT, PLU) ont défini des objectifs dans ce domaine : 20 logements (dont 10 conventionnés) sur Arles et 15 sur Tarascon (dont 15 conventionnés).</p> <p>De longue date des dispositifs publics de soutien à la réhabilitation du parc ancien (OPAH, secteur sauvegardé sur Arles) ont permis déjà la réhabilitation de nombreux logements vacants par l'incitation financière et fiscale auprès des propriétaires.</p> <p>Il s'agit d'activer l'ensemble des leviers disponibles à travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> – d'une part la relance et le repositionnement des outils d'accompagnement des propriétaires de logements inoccupés (volet incitatif) <ul style="list-style-type: none"> ○ OPAH intercommunale en cours : campagne de communication ciblée sur les propriétaires de locaux vides (fichier TH), optimisation des aides financières aux travaux sur le parc vacant (prime ciblée à cet effet en complément de celle de l'agglomération portant sur les grands logements conventionnés), ○ développement du conventionnement sans travaux (mais dans le respect et de la vérification de la décence en terme de confort) visant à inciter à la remise en location de logements pour lesquels leurs propriétaires ne sont pas éligibles aux travaux de l'Anah. Pour les propriétaires bailleurs, cela ouvre droit à un abattement fiscal sur les loyers de 30% à 60% selon le type de conventionnement, ○ sur Arles, remobilisation du dispositif Malraux qui permet la venue d'investisseurs extérieurs visant à la réhabilitation complète d'immeubles vacants par les avantages fiscaux proposés (possibilité de cumuler les avantages fiscaux et les aides de l'OPAH pour produire du logement conventionné). La future loi « Liberté de création, architecture et patrimoine » pourrait peut-être élargir sur le centre ancien de Tarascon ces dispositions fiscales de par l'établissement du nouveau label « cité historique ». – d'autre part d'autres outils doivent être activés afin de traiter le noyau dur de restauration immobilière et convaincre les propriétaires les plus récalcitrants.

	<ul style="list-style-type: none"> ○ sur les immeubles les plus dégradés et en cas de blocage avéré (échec de la simple incitation), mise en place de DUP travaux avec obligation de remise en état complète dans un délai fixé auprès des propriétaires privés et à défaut expropriation à terme, ○ recyclage des immeubles ayant fait l’objet d’arrêtés d’insalubrité (cf. action habitat indigne) et sur lesquels certains bailleurs privés préféreront vendre leurs immeubles de par la très forte baisse de rentabilité qui découle de la mise en œuvre des procédures, ○ recyclage des immeubles traités dans les opérations groupées RHI – THIRORI (cf. action habitat indigne), <p>Enfin, le soutien aux opérations d’acquisition amélioration conduites par les opérateurs HLM est un levier efficace à la reconquête du parc immobilier vide et dégradé en faveur de la livraison de logements sociaux de qualité. Ces opérations présentent cependant des difficultés propres de réalisation du fait de leur petite taille (pas d’économie d’échelle), des aléas techniques pouvant se produire en cours de chantier et un prix de revient élevé (cumul foncier et travaux). Leur mise en œuvre effective repose sur l’action foncière en amont, l’optimisation des conditions de financement proposées par les partenaires publics (ACCM en particulier) et la nécessaire mobilisation des opérateurs publics sur ce type de projet.</p> <p>Une autre action à promouvoir repose sur la mise en place, pour des locaux non utilisés, de baux à réhabilitation entre les propriétaires (publics et privés) et les maîtres d’ouvrage HLM.</p>												
Coût et financement	<p>Outils introduits pour l’essentiel dans les actions portant sur la réhabilitation du parc privé et le traitement de l’habitat indigne</p> <p>Valorisation de la prime vacance ACCM dans l’OPAH en cours : 5.000€ par logement conventionné privé social et très social ; ceci au-delà du T1 – Budget prévisionnel l’an : 100.000€ (20 logements), soit 600.000€ sur 6 ans (120 logements).</p>												
Délai de réalisation	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 14.28%;">2017</th> <th style="width: 14.28%;">2018</th> <th style="width: 14.28%;">2019</th> <th style="width: 14.28%;">2020</th> <th style="width: 14.28%;">2021</th> <th style="width: 14.28%;">2022</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6" style="text-align: center;">En continu en lien avec l’OPAH intercommunale (en cours ou à venir), l’habitat indigne (dont ORI), la mise en place des opérations d’aménagement</td> </tr> </tbody> </table>	2017	2018	2019	2020	2021	2022	En continu en lien avec l’OPAH intercommunale (en cours ou à venir), l’habitat indigne (dont ORI), la mise en place des opérations d’aménagement					
2017	2018	2019	2020	2021	2022								
En continu en lien avec l’OPAH intercommunale (en cours ou à venir), l’habitat indigne (dont ORI), la mise en place des opérations d’aménagement													
Maîtrise d’ouvrage	Communauté d’Agglomération Arles Crau Camargue Montagnette												
Indicateurs / critères d’évaluation	<p>Nombre de logements vacants remis sur le marché (initiatives privées et publiques)</p> <p>Nombre de logements locatifs conventionnés</p>												

Action 3	Veiller au maintien important d'un parc immobilier à vocation résidentielle à l'année					
Contenu	<p>Sur Arles, on constate une forte progression des locations de meublés touristiques en particulier sous l'impact des plateformes interactives de location type Airbnb. Une telle évolution du parc immobilier, si elle accompagne favorablement l'essor culturel de la commune, doit cependant être mesurée finement, voire contrôlée dans un second temps. Il s'agit en effet de maintenir sur la commune un volume suffisant de logements à occupation pérenne nécessaire au bon fonctionnement du marché immobilier local et aux besoins des ménages résidents (location et accession).</p> <p>Les dispositions récentes de l'Etat visent à clarifier et mieux organiser cette nouvelle économie dite collaborative. Le régime des autorisations nécessaires à la pratique de l'activité de meublés touristiques a été précisé dans le cadre de la loi ALUR. La déclaration des revenus provenant d'une telle activité est favorisée dès à présent par la mobilisation des plateformes interactives. Une réforme fiscale est aussi envisagée afin de rapprocher les niveaux d'imposition entre les revenus fonciers à l'année et ceux provenant des locations touristiques.</p> <p>Il est proposé sur le plan local :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans un premier temps, l'observation de l'évolution du marché de la location saisonnière : contact avec les agences immobilières locales, recensement et suivi dans le temps des offres de meublés saisonniers présentées sur les plateformes interactives. Ceci pourra s'effectuer dans le cadre du futur observatoire annuel de l'habitat (cf orientation 6), - Dans un second temps en cas de la contraction significative du parc traditionnel, il s'agira de suivre des mises en location sur le plan réglementaire à travers en particulier la vérification des déclarations préalables en Mairie des meublés touristiques par les propriétaires concernés. 					
Cout et financement	Interne					
Délai de réalisation	2017	2018	2019	2020	2021	2022
	Mise en place d'un dispositif de veille		Suivi de l'évolution du marché de la location touristique			
Maîtrise d'ouvrage	A déterminer					
Indicateurs / critères d'évaluation	Mesure et évolution des meublés touristiques : volume et impact sur le marché local					

Action 4	Améliorer et consolider le dispositif de lutte contre l’habitat indigne à l’échelle de l’agglomération												
Contenu	<p>Le volet de soutien à la réhabilitation du parc privé a reposé essentiellement sur le volet incitatif par les aides aux travaux et le conseil technique proposé aux propriétaires privés dans le cadre des OPAH. Seule la commune de Tarascon a mené une action réelle de lutte contre l’habitat indigne ces dernières années à l’encontre des bailleurs privés défaillants. Or le volet incitatif est de moins en moins efficace et se confronte au noyau dur de l’habitat dégradé ou indigne. L’action à conduire sur l’habitat indigne doit s’étendre à l’ensemble des communes en s’appuyant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur l’organisation du repérage des logements en situation d’indignité (mobilisation des acteurs concernés) et le traitement des plaintes enregistrées, - La réalisation de diagnostics techniques et sociaux complets déterminant la nature des désordres techniques et les risques pour les occupants en place, - La mise en œuvre effective des procédures coercitives à l’encontre des propriétaires défaillants refusant d’engager les travaux nécessaires : local impropre à l’habitation, insalubrité, non-respect du règlement sanitaire départemental, mesure de protection des occupants en place, travaux d’office effectués par la ville suite à la prise d’arrêtés sans effets (Aide Anah 50%) suivi du recouvrement des frais engagés auprès du propriétaire, saisie du procureur... - L’organisation du relogement (provisoire ou définitif) des locataires en cas de non-respect des obligations des bailleurs : offre réservée dans le parc privé ou public (dont ALT), mobilisation du contingent ville sur le parc public, logement tiroir ou définitif. <p>Cette action relevant du traitement prioritaire de l’indignité pourrait être complétée par la lutte contre l’indécence en partenariat avec la CAF (possibilité de conservation des aides au logement en cas d’infraction constatée inscrite dans la loi ALUR).</p> <p>L’ensemble de ces actions repose sur la mobilisation des nombreux acteurs publics et associatifs présents sur le terrain, ceci en particulier dans le cadre de commissions locales de lutte contre l’habitat indigne qui existent sur Tarascon et Arles. Sur les autres communes de l’agglomération, la sensibilisation des élus locaux (et de leurs services) est un préalable à l’action d’autant que certains outils coercitifs sont de leur initiative directe : arrêtés municipaux faisant suite aux infractions au règlement sanitaire départemental, arrêtés de péril...</p>												
Coût et financement	Dispositions à intégrer dans l’OPAH intercommunale en cours ou à venir Mise à disposition ou recrutement d’un agent territorial visant à réaliser les premiers diagnostics (en relais avec les services communaux et l’Etat ARS)												
Délai de réalisation	<table border="1" data-bbox="475 1749 1321 1823"> <tr> <td>2017</td> <td>2018</td> <td>2019</td> <td>2020</td> <td>2021</td> <td>2022</td> </tr> <tr> <td colspan="6">En continu en lien avec l’OPAH intercommunal (en cours ou à venir)</td> </tr> </table>	2017	2018	2019	2020	2021	2022	En continu en lien avec l’OPAH intercommunal (en cours ou à venir)					
2017	2018	2019	2020	2021	2022								
En continu en lien avec l’OPAH intercommunal (en cours ou à venir)													
Maîtrise d’ouvrage	ACCM - Communes (dont SCHS Arles) – Etat (ARS) – Cellule LHI sur Tarascon CAF - PDLHI												
Principaux partenaires associés	Services et logeurs sociaux – Milieu associatif												

Indicateurs / critères d'évaluation	<p>Nombre de signalements, de situations et de ménages suivis par le dispositif</p> <p>Nombre de logements traités (réalisation des travaux suite aux injonctions de travaux) par le dispositif</p> <p>Nombre de ménages relogés</p> <p>Nombre de procédures réglementaires prises officiellement : arrêtés d'insalubrité, RSD, périls...</p>
-------------------------------------	---

Action 5	Favoriser le recyclage des ilots dégradés à travers la résorption de l’habitat insalubre et les opérations de restauration immobilière					
Contenu	<p>Certains secteurs bien délimités des centres anciens concentrent de nombreux handicaps liés à une trame urbaine contraignante (faible aération), des propriétaires défaillants, une dégradation avérée des lieux (voire de l’insalubrité) ; sources de vacance ou d’une occupation précaire. Ces ilots ne peuvent faire l’objet d’une intervention significative par des personnes privées du fait du niveau des difficultés rencontrées (et aussi de leur défaillance). Seule la puissance publique est à la mesure des enjeux à relever par la mise en œuvre de projets globaux de requalification immobilière. Ils reposent sur la réalisation de petites opérations d’aménagement en cœur de ville visant au recyclage foncier des immeubles concernés faisant suite à l’acquisition du foncier par la puissance publique (expropriation ou négociation). Les secteurs identifiés relevant d’une telle problématique sont à titre d’illustration :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur le centre ancien d’Arles, les secteurs de Portagnel, et du bas du quartier de la Roquette, - sur Tarascon, le pourtour du théâtre, correspondant à une opération avortée dans le cadre d’une concession d’aménagement (foncier acquis mais non recyclé à ce jour). <p>La requalification de ces ensembles immobiliers peut s’appuyer sur la mise en place d’outils ou de procédures type :</p> <ul style="list-style-type: none"> - RHI (traitement habitat insalubre irrémédiable ou dangereux) ciblés sur les immeubles en état d’insalubrité irrémédiable (ou de péril) et visant à la production de logements locatifs sociaux publics, - THIRORI (traitement habitat insalubre rémédiable et des opérations de restauration immobilière) ciblés sur les immeubles en état d’insalubrité rémédiable (ou de péril) et visant à la production de logements dans un objectif de mixité des produits de sortie (dont sociaux). <p>L’Anah soutient financièrement ces opérations qui s’inscrivent dans la durée (de 5 à 10 ans) dans toutes les phases de leur élaboration : études préalables, participation au déficit constaté (recettes/dépenses) selon la destination du produit de sortie (dont logement locatif social).</p>					
Coût et financement	<p>Etude de faisabilité et d’éligibilité au dispositif RHI / THIRORI - coût interne (services Ville et Agglomération en lien avec l’OPAH).</p> <p>Etude de calibrage (définition des conditions de la mise en place d’une RHI ou THIRORI financée à 50% par l’Anah, 25% ACCM, Ville 25%) – de 20.000 à 50.000€ selon la taille des secteurs à étudier. – Budget ACCM 30.000€ sur 6 ans (3 études)</p> <p>En phase opérationnelle, déficit de l’opération financé à 70% en cas de RHI, à 40% dans le cadre de THIRORI (mais 70% pour les mesures d’accompagnement et de relogement.)</p>					
Délai de réalisation	2017	2018	2019	2020	2021	2022
	Etudes faisabilité et d’éligibilité		Etudes de calibrage		Lancement de la phase opérationnelle	
Maîtrise d’ouvrage	Communes - Communauté d’Agglomération Arles Crau Camargue Montagnette					
Principaux partenaires associés	Anah, ARS, logeurs et services sociaux, ABF, Région, bailleurs sociaux					

ORIENTATION 3 – REQUALIFIER LE PARC EXISTANT

AXE 2 - AMORCER UN NOUVEAU CHAMP D'INTERVENTION, LES COPROPRIETES

ACTION 6	Mieux connaître les copropriétés par la mise en place d'un outil d'observation et de veille
Contenu	<p>Selon la base de données et la classification de l'Anah près de 20% des copropriétés du territoire présentent des signes de fragilité (catégorie D). Ces informations fournissent une tendance de l'état des copropriétés mais ne permettent en revanche pas la localisation de ces ensembles. Toutefois, aucune copropriété de grande taille et datant d'après 1950 n'a été identifiée comme présentant des signes graves de fragilité selon les acteurs locaux.</p> <p>Il s'avère nécessaire de recueillir des informations plus précises sur ce segment du parc pour, in fine, contrer l'amorce de déqualification ou redresser les copropriétés dont le déclin est engagé.</p> <p>A cette fin, un dispositif de Veille et d'Observation des Copropriétés (VOC) sera mis en place par la Communauté d'agglomération ACCM. Il vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Obtenir une photographie de l'état des copropriétés (physique, sociale, juridique), – Identifier les évolutions de ce parc, – Identifier les principaux enjeux et graduer les difficultés, en hiérarchisant les copropriétés selon le degré de déqualification, – Localiser les ensembles immobiliers présentant des signes réels de fragilité, – Situer le niveau d'intervention publique nécessaire (statu quo, accompagnement des instances, programme de travaux, intervention publique élargie,...). <p>L'élaboration et la mise en œuvre de l'observatoire consiste concrètement à :</p> <ul style="list-style-type: none"> – recueillir les données sources disponibles sur l'occupation, les revenus des ménages, la destinations des lots, le nombre de logements vacants, l'état du bâti, la gestion financière, le marché immobilier, les services et équipements de proximité, ...(fichier taxe habitation, fichiers fonciers MAJIC, fichiers des ventes immobilière, questionnaire aux syndicats, ...) – définir des indicateurs permettant de qualifier l'état de la copropriété sur les plans physiques, de l'occupation sociale, de la place dans le marché immobilier local, – construire une base de données informatique et l'alimenter, – mobiliser et sensibiliser les acteurs institutionnels (syndics, conseils syndicaux), – tester la base de données et la cohérence des données et indicateurs retenus par un test sur un échantillon de copropriétés. <p>Cette base de données mise à jour chaque année permettra de mesurer l'évolution des copropriétés, de cerner les situations de déclin amorcé, engagé pour in fine, envisager la mise en place de dispositifs opérationnels.</p> <p>Cet observatoire servira de support à la mobilisation et l'animation d'une réflexion partagée avec l'ensemble des acteurs concernés.</p>

	Il servira aussi à alimenter le futur observatoire de l’habitat de l’agglomération (cf. orientation 6)					
Coût et financement	Ingénierie : 50 000€ /an - financement à hauteur de 50% par l’Anah, soit 25.000€ par an et 150.000€ sur 6 ans pour ACCM					
Délai de réalisation	2017	2018	2019	2020	2021	2022
	Mise en place de l’observatoire	Mise à jour annuelle des données				
Maîtrise d’ouvrage	Communauté d’Agglomération Arles Crau Camargue Montagnette					
Principaux partenaires associés	Etat - Anah Communes					
Indicateurs / critères d’évaluation	Mise en place de l’observatoire (définition des données à recenser et des indicateurs d’évaluation) Mise à jour annuelle					

ACTION 7	Accompagner la rénovation thermique des copropriétés					
Contenu	<p>Le Grenelle 2 impose des audits énergétiques à compter du 1^{er} janvier 2016 et d'ici la fin de l'année, aux copropriétés de plus de 50 lots équipées d'installations collectives de chauffage ou de refroidissement.</p> <p>Non soumises à cette obligation, les petites et moyennes copropriétés rencontreront certainement des difficultés pour engager des travaux pertinents. Ces copropriétés représentent donc un enjeu d'autant plus important que les logements collectifs construits avant 1975 (date de la première réglementation thermique) sont majoritaires sur le territoire de la Communauté d'agglomération.</p> <p>Des actions d'information sont conduites par l'espace info énergie. L'enjeu pour ces copropriétés est de passer du diagnostic au vote des travaux d'économie d'énergie. A ce titre, la Communauté d'agglomération ACCM, afin d'initier une dynamique, lancera, en partenariat avec l'ADEME, un appel à projet pour 5 réhabilitations exemplaires (niveau BBC) qu'elle financera à hauteur de 2 500€ par logement. Les aides de l'Anah, pour les propriétaires modestes et très modestes, seront mobilisées en complément.</p>					
Coût et financement	25 logements par an, soit 62.500€ en fonds propres ACCM 150 logements sur la 2 ^{ème} partie du PLH, soit 187.500€ en fonds propres ACCM					
Durée de réalisation	2017	2018	2019	2020	2021	2022
		Lancement de l'appel à projet	Sélection des 5 copropriétés lauréates	Lancement des travaux	Financement	
Maîtrise d'ouvrage	Communauté d'Agglomération Arles Crau Camargue Montagnette					
Principaux partenaires associés	Etat – Anah -Région ADEME					
Indicateurs / critères d'évaluation	Nombre de copropriétés sensibilisées Nombre de copropriétés sélectionnées Nombre de logements réhabilités Nombres de kwh économisés					

ACTION 8	Remettre à niveau et accompagner dans les travaux les copropriétés situées dans les centres anciens					
Contenu	<p>Le diagnostic a identifié une double problématique concernant les copropriétés des centres anciens, notamment à Arles : de nombreuses petites copropriétés ne disposent pas des instances de gestion nécessaires, d’autres, ou les mêmes, présentent des parties communes dégradées, nuisant à leur valorisation sur le marché immobilier et à l’attractivité résidentielle du centre.</p> <p>Il s’agit donc pour la Communauté d’agglomération d’introduire dans ses opérations de requalification de l’habitat des centres (futur dispositif de réhabilitation), un volet accompagnement des copropriétés visant à la mise en place ou au renouvellement des instances de gestion et à la réalisation de travaux en parties communes.</p> <p>Pour cela, la Communauté d’agglomération :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Déclenchera une aide de 150€ par logement pour chaque copropriété, au sein du périmètre du dispositif, dépourvue depuis au moins 5 ans de conseil syndical et de syndic professionnel, votant en assemblée générale, un contrat de syndic (élu pour une année et renouvelable 3 années) et désignant un conseil syndical d’au-moins 3 membres. - Introduira dans les conventions d’OPAH, les dispositions nécessaires au label copropriété dégradée, pour 25 copropriétés des centre ville (repérage, diagnostic, labellisation « copropriété dégradée » par l’Anah) - Financera, pour 20 de ces 25 copropriétés, en complément des aides de l’Anah, à hauteur de 15%, les travaux sur parties communes. 					
Coût et financement	<ul style="list-style-type: none"> - Aide à la mise en place des instances de gestion : 40 copropriétés représentant globalement 240 logements sur la durée du PLH, soit 36 000€ (150€ par logement); soit 40 logements par an, 6.000€ par an. - Financement 100% Communauté d’agglomération ACCM - Ingénierie complémentaire à l’OPAH visant à introduire le volet « copropriété dégradée » (complément OPAH en cours ou nouveau dispositif) : 1 500€ de diagnostic par copropriété (25 copropriétés) + 5 000€ d’ingénierie complémentaire pour la formalisation dans les conventions d’OPAH, soit 42 500€ en ingénierie. Financement 65% Agglomération (27.625€) et 35% Anah - Aides aux travaux : 50 000 € de travaux par copropriété - aide ACCM 15%, soit 7.500€ par copropriété ; soit 150.000€ aide ACCM sur la durée du PLH (20 copropriétés) en complément des financements Anah. 					
Délai de réalisation	2017	2018	2019	2020	2021	2022
		Diagnostic sur 25 copropriétés	Introduction du volet copropriétés dans le futur dispositif	Mise en œuvre du volet copropriétés et de l’aide à la mise en place des instances de gestion		
Maîtrise d’ouvrage	Communauté d’Agglomération Arles Crau Camargue Montagnette					
Principaux partenaires associés	Etat – Anah Syndics de copropriétés Opérateur					

<p>Indicateurs / critères d'évaluation</p>	<p>Nombre de copropriétés dépourvues d'instances / Nombre de copropriétés aidées dans la mise en place d'un conseil syndical et d'un contrat de syndic Introduction effective du volet « copropriété dégradée » dans le futur dispositif de réhabilitation Nombre de copropriété engageant des travaux sur parties communes, dans le périmètre OPAH Nombre de copropriétés présentant des parties communes valorisantes à l'issue de l'OPAH Evolution des prix de vente au m² dans le périmètre opérationnel</p>
--	---

ORIENTATION 3 – REQUALIFIER LE PARC EXISTANT

AXE 3 - POURSUIVRE LES PROGRAMMES DE REQUALIFICATION DU PARC HLM

Action 9	Mettre en œuvre les programmes de rénovation urbaine (ANRU et autres)
Contenu	<p>Les quartiers de Barriol (4.370 habitants) à Arles et du centre historique- Ferrages (4.250 habitants) à Tarascon par leurs caractéristiques urbaines et sociales, présentent des difficultés prégnantes de longue date. Pour cela ils ont été retenus au contrat de ville et sont maintenant éligibles au nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU), au titre des opérations d’intérêt régional. L’ambition du projet décrit dans le protocole de préfiguration à signer par les différents partenaires publics (Etat, ACCM, communes d’Arles et de Tarascon, Région, Département, Anah, ANRU, CDC) est de réaffirmer la vocation résidentielle de ces deux quartiers, de changer leur image et retrouver une nouvelle attractivité.</p> <p>Il s’agit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soutenir l’attractivité des territoires aussi bien résidentielle que commerciale, - Améliorer la gestion des déplacements (flux et stationnements) pour ouvrir les quartiers sur la ville et optimiser leur fonctionnement interne, - Favoriser les liens sociaux, ainsi que la mixité sociale et intergénérationnelle. <p>La requalification de l’habitat et du cadre de vie représente aussi une priorité forte du futur programme et se décline à travers l’amélioration de la performance énergétique du bâti, le traitement et la valorisation des espaces publics, la gestion urbaine de proximité et les interventions préventives à conduire sur les copropriétés.</p> <p>Des actions complémentaires sont retenues afin de tenir compte des spécificités de chacun des deux quartiers dont par exemple:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Barriol : recréer une centralité, réaffecter les rez-de-chaussée (cadre PPRI), réhabiliter et valoriser les équipements publics, - Centres historiques – Ferrage : traiter les îlots dégradés et lutter contre l’habitat indigne sur le centre ancien, accompagner la copropriété les Ferrages <p>A cette fin, diverses études de programmation urbaine (incorporant un volet habitat) sont programmées sur les deux quartiers cités. Leur objectif est de définir précisément le contenu et la programmation des actions à conduire.</p>
Coût et financement des études (comprenant un volet habitat)	<ul style="list-style-type: none"> - Etude programmation urbaine Barriol : 150.000€ HT (ANRU 40%, CDC 10%, CR 20%, ERILIA 6,5%, Famille et Provence 6,5%, ACCM 17%), soit 25.500€ ACCM - Etude programmation urbaine centre historique Tarascon - Ferrages 120.000€ HT (ANRU 42%, CDC 8%, CR 20%, ACCM 30%), soit 36.000€ ACCM - Etude programmation parc privé/copropriété : 80.000€ HT (Anah 50%, CR 20%) ACCM 30%), soit 24.000€ ACCM <p>Et en complément, d’autres études dont celle portant sur la revitalisation commerciale à Tarascon.</p>

Délai de réalisation	2017	2018	2019	2020	2021	2022
	Etudes de programmation (finalisation) Conventions pluri-annuelles Mise en œuvre du projet urbain dans son ensemble dans le cadre d’une contractualisation entre ACCM, ses partenaires et l’ANRU					
Maîtrise d'ouvrage	ACCM – Bailleurs sociaux - Communes					
Principaux partenaires associés	Etat – ANRU – Anah - Région – Département - CDC					
Indicateurs / critères d'évaluation	Respect du planning – Réalisation des conventions NPNRU Mobilisation de l’ensemble des partenaires sur le programme					

Action 10	Veiller au bon entretien du parc HLM (rénovation thermique en particulier) hors ANRU												
Contenu	<p>En dehors des quartiers retenus au titre du NPNRU, d'autres secteurs à forte occupation sociale présentent aussi des difficultés économiques et urbaines. C'est le cas sur Arles des quartiers Griffeuille et Barriol retenus par la politique de la ville mais aussi d'autres secteurs (dont Trinquetaille et Alyscamps) et aussi sur Tarascon regroupant un nombre important de logement sociaux de construction relativement ancienne.</p> <p>La remise à niveau du parc social concerné est un objectif à atteindre avec l'appui financier de l'agglomération pour la réalisation de travaux en particulier visant à la limitation des charges pour les locataires (économie d'énergie).</p>												
Coût et financement	<p>Aides ACCM : 1.000€ par logement réhabilité</p> <p>Nombre de logements à traiter : 300 logements par an</p> <p>Budget global : 300.000€ par an, soit 1.800.000€ sur 6 ans</p>												
Délai de réalisation	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6" style="text-align: center;">Sur la durée du PLH</td> </tr> </tbody> </table>	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Sur la durée du PLH					
2017	2018	2019	2020	2021	2022								
Sur la durée du PLH													
Maîtrise d'ouvrage	ACCM – Bailleurs sociaux publics												
Principaux partenaires associés	Etat – Région - Département												
Indicateurs / critères d'évaluation	<p>Nombre de logements financés</p> <p>Impact sur les économies de charge auprès des locataires</p>												

Orientation 4 – Répondre aux besoins en logements spécifiques

La Communauté de communes Arles-Crau-Camargue-Montagnette se distingue d’une part par sa forte proportion de ménages en situation de précarité (21,9% des ménages vivent en dessous du seuil de pauvreté contre 18.1% à l’échelle du département) et d’autre part par l’hétérogénéité des publics qu’elle concentre. En complément des besoins liés à cette précarité croissante, d’autres interventions dans le domaine du logement ou de l’hébergement sont à prévoir liés au vieillissement de la population et aussi dus à la présence de ménages présentant des particularités propres : gens du voyage, travailleurs saisonniers agricoles et de l’économie touristique, population étudiante.

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

Action 1	Mise en œuvre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV)																		
Contenu	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'échelle de l'EPCI, création d'une aire de grand passage, - création de 81 à 86 places permanentes réparties comme suit : 46 places à Arles, 20 à 25 à Saint-Martin-de-Crau et 15 places à Tarascon. <p>Par ailleurs, la sédentarisation des gens du voyage est une problématique émergente sur le territoire faisant l'objet d'une réflexion engagée par l'ensemble des acteurs.</p> <p>L'aire d'accueil prescrite sur la commune d'Arles a été construite, en 2012 dans le cadre du 1^{er} PLH. Elle compte 23 emplacements pouvant accueillir 46 caravanes.</p> <p>Il s'agira donc dans le cadre de ce second PLH en fonction des opportunités foncières recensées ou à venir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de réaliser dans un premier temps l'aire d'accueil sur Saint Martin de Crau sur un terrain déjà désigné dans le PLU en cours, - de réaliser dans un second temps l'aire d'accueil sur Tarascon. Celle-ci doit être localisée sur une opportunité foncière qui reste à trouver et à mobiliser dans la deuxième partie du PLH de par l'ouverture de nouveaux terrains à l'urbanisation faisant suite aux travaux de protection des digues. <p>Il restera à réaliser l'aire de grand passage dans le cadre d'une réflexion commune qui sera relancée lors de l'élaboration du prochain schéma prévue pour 2018</p> <p>Et sur un plan non réglementaire, il s'agira aussi d'accompagner la sédentarisation (et par là l'intégration) des gens du voyage en favorisant la création de terrains familiaux sur Arles.</p>																		
Coût et financement	<p>Aire d'accueil Saint Martin de Crau : 1.050.000€ dont fonds propres ACCM 550.000€</p> <p>Aire d'accueil Tarascon : 1.000.000€ dont fonds propres ACCM 580.000€</p> <p>Création terrains familiaux (hors foncier) : 24.000€</p> <p>Création aire de grand passage (hors foncier) : 30.000€</p>																		
Délai de réalisation	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6">Création des aires d'accueil sur Saint-Martin-de-Crau et Tarascon</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Participation à l'élaboration du prochain SDAGV</td> <td colspan="4">Mise en œuvre du schéma</td> </tr> </tbody> </table>	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Création des aires d'accueil sur Saint-Martin-de-Crau et Tarascon						Participation à l'élaboration du prochain SDAGV		Mise en œuvre du schéma			
2017	2018	2019	2020	2021	2022														
Création des aires d'accueil sur Saint-Martin-de-Crau et Tarascon																			
Participation à l'élaboration du prochain SDAGV		Mise en œuvre du schéma																	
Maîtrise d'ouvrage	Communauté d'Agglomération ACCM																		
Principaux partenaires associés	Communes -Organismes gestionnaires des aires d'accueil CD 13 -Associations locales																		
Indicateurs / critères d'évaluation	Nombre de places créées pour chacune des 2 aires d'accueil prévues Création de l'aire de grand passage																		

	Fonctionnement des aires d'accueil (rotation) Nombre de solutions de sédentarisation Taux d'occupation des aires d'accueil
--	--

Action 2	Renforcer et adapter l'offre en hébergement d'urgence, logements d'insertion et logements adaptés
Contenu	<p>Sur le territoire, le diagnostic a confirmé l'augmentation de la précarité économique, sociale, culturelle et la présence d'un public en rupture, très désocialisée, avec des situations de plus en plus difficiles à gérer par les professionnels (problèmes de santé, d'addiction lourde, ...).</p> <p>L'offre présente sur le territoire permet de répondre à une diversité de situations mais est qualifiée d'insuffisante au regard de l'augmentation de la population en précarité économique et sociale. Il est également souligné le manque de coordination entre les différents dispositifs en direction de ce public. Il s'agit donc :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'améliorer la connaissance et le volume précis des besoins, - de favoriser les passerelles entre les différents dispositifs, - de pallier l'insuffisance de places d'hébergements et de logements adaptés sur des besoins ciblés - de développer le parc social très social (PLAi). <p>La mise à disposition des logements et formes d'habitat nécessaires à un public différencié repose sur la mobilisation de l'ensemble des acteurs de ce segment spécifique du parc et l'accompagnement pour une meilleure fluidité du parcours résidentiel.</p> <p>L'ensemble de ces actions s'articuleront dans le PDALHPD en cours d'élaboration.</p>
Modalités	<p>1. Renforcer l'offre en hébergement d'urgence et en hébergement pérenne pour les publics fragilisés</p> <p>Soutenir la création d'un centre d'hébergement d'urgence ciblé sur les besoins des familles sur Arles. Cela fera suite au partenariat en cours entre les acteurs sociaux porté par le CCAS de la ville d'Arles et visant à définir le contenu précis d'un tel équipement.</p> <p>2. Offrir une réponse adaptée aux besoins des hommes isolés (jeunes et adultes) en rupture d'insertion sociale et professionnelle</p> <p>Le besoin s'exprime à travers le développement d'une nouvelle capacité d'hébergement et de captation de nouveaux logements sous la forme de baux glissants ciblés sur l'accueil de ce type de public</p> <p>3. Conforter la réponse aux besoins des femmes victimes de violence</p> <p>4. Renforcer la fraction très sociale du parc public</p> <p>L'objectif est de favoriser la sortie des structures collectives d'hébergement spécifique afin de fluidifier l'ensemble de la chaîne du logement d'urgence et de l'insertion. Il s'agit donc de proposer des logements autonomes type locatif très</p>

	<p>social dans le parc public (PLAI), voire privé (Anah très social) adaptés aux ressources financières des personnes en voie de réinsertion. Une partie de ces logements pourront être gérés par les associations agréées en contact direct avec les publics en difficulté</p> <p>L’objectif global est bien de favoriser les parcours résidentiels des ménages en difficulté afin de favoriser ou rétablir leur insertion par une succession d’étapes : de l’hébergement d’urgence, au logement autonome avec un accompagnement social ; avec pour finalité à terme une réelle autonomie.</p> <p>5. Développer les passerelles entre les différents acteurs / améliorer la connaissance des besoins</p> <ul style="list-style-type: none"> - En animant un partenariat entre les acteurs œuvrant pour le logement et l’hébergement des publics spécifiques et les bailleurs sociaux afin d’établir les passerelles nécessaires à une réinsertion vers le logement autonome. - En actualisant régulièrement l’état des lieux réalisé dans le diagnostic pour cerner et quantifier les besoins.
Coût et financement	<p>Aides ACCM (fonds propres) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Places d’urgence : 10.000€ par place créée, objectif 18 places sur la durée du PLH, soit 180.000€ sur la durée du PLH (30.000€ par an). - logements cadre baux glissants : 2.500€ par logement, objectif 12 logements, soit 30.000€ sur la durée du PLH (5.000€ par an).
Délai de réalisation	Durée du PLH
Maître d’Ouvrage	Communes (CCAS) – Associations agréées – Bailleurs sociaux
Principaux partenaires associés	Etat, Département, services sociaux - ACCM
Indicateurs / critères d’évaluation	<p>Délais d’accès et de sortie aux structures d’hébergement et d’insertion</p> <p>Nombres de places créées sur la durée du PLH</p> <p>Nombre de ménages relogés dans le parc autonome (privé ou public)</p>

Action 3	Favoriser la création d'une offre adaptée au vieillissement de la population et aux personnes à mobilité réduite
Contenu	<p>En 2012, les plus de 60 ans représentent 17 % de la population de la Communauté d'Agglomération ACCM et les plus de 75 ans, 10,5%. Le diagnostic a révélé de nombreux dispositifs et initiatives pour favoriser le maintien à domicile et une offre en établissement pour les personnes âgées certes étoffée, mais parfois non accessible aux ménages peu fortunés du territoire. L'objectif est :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'adapter les logements à la perte d'autonomie et au handicap moteur, - de développer une offre en hébergement qui corresponde aux aspirations des ménages âgés ou handicapés. <p>Les besoins et les attentes des personnes âgées ou handicapées vis-à-vis du logement sont multiples et varient selon différents paramètres que sont le degré de dépendance de la personne ou son niveau de solvabilité. Plusieurs pistes d'intervention sont en ce sens envisagées :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Poursuivre et développer le dispositif d'aide aux travaux d'adaptation des logements sur l'ensemble du territoire dans le parc privé (cadre OPAH intercommunale actuelle et futur dispositif) en faveur des propriétaires et des locataires ; ceci par le conseil technique et les aides financières aux travaux. 2. Développer dans la construction neuve la production de logements adaptés en rez-de-chaussée ou desservis par ascenseur en particulier dans le parc public. Cela repose sur la sensibilisation des divers acteurs de la construction privés et publics pour la prise en compte de ces nouveaux besoins. Un véritable partenariat pourrait être construit à cette intention en amont des projets (référence partenariat Handitoit Provence/logeurs sociaux à partir de préconisations techniques ciblés sur des ménages identifiés au préalable). Cet aspect pourrait être complété par un guide de préconisation des bonnes pratiques (accessibilité, proximité de services et des transports) ainsi que des écueils à éviter, afin de faire émerger de nouveaux projets conformes aux besoins des personnes âgées ou à mobilité réduite. 3. Favoriser le développement d'une offre alternative pour les seniors, entre le maintien à domicile et l'admission en EHPAD, sur le territoire. La communauté d'agglomération pourra soutenir les projets innovants en la matière et rechercher des partenariats à mettre œuvre pour expérimenter ce nouveau type d'offre sur le territoire : papy loft (résidence composée de logements adaptés et à loyer modéré, MARPA (Maison d'accueil et de résidence pour l'autonomie composées d'une vingtaine de logements privatifs et d'espace de vie collectif), habitat partagé intergénérationnel, ...). Ceci permettra de constituer une autre offre alternative de maintien à domicile 4. Assurer le suivi des projets de création d'établissements pour personnes âgées afin que ceux-ci correspondent aux besoins et capacités financières (loyers et charges) des ménages.

	<p>5. Améliorer la connaissance de l’évolution des besoins en logements et en hébergements, cerner les priorités des interventions à conduire.</p> <p>Un recensement de l’offre adaptée devra être réalisé. Dans un premier temps, dans le cadre de l’observatoire de l’habitat puis, réactualisé régulièrement, pour pouvoir répondre aux demandes souvent urgentes des familles.</p> <p>Le partenariat et les échanges seront renforcés avec l’Agence Régionale de Santé, la MDPH13, le Département et les caisses de retraite.</p>
Coût et financement	Pas de coût direct
Délai de réalisation	Durée du PLH : 6 années
Maître d’Ouvrage	<p>Adaptation habitat ancien : ACCM</p> <p>Guide préconisation : ACCM - CD 13</p> <p>Structures collectives : selon porteurs des projets</p>
Principaux partenaires associés	Communes, Département, bailleurs sociaux, ARS, caisses de retraites, MDPH13, CCAS.
Indicateurs / critères d’évaluation	<p>Caractéristiques et évolution de l’offre proposée</p> <p>Diversification de l’offre – expérimentations</p> <p>Mobilisation des partenaires</p>

Action 4	Etude du logement des saisonniers touristiques et des saisonniers agricoles					
Contenu	<p>La connaissance des difficultés rencontrées en matière de logement par la population des travailleurs saisonniers des secteurs touristiques ou agricoles sur le territoire est partielle compte tenu de l'absence de recensement précis relatif à la demande ou à l'offre.</p> <p>Il s'agit donc dans un 1^{er} temps d'affiner la connaissance des publics de saisonniers agricoles et touristiques afin de cerner leurs besoins en logement et d'étudier la complémentarité temporelle envisageable entre ces deux segments de la population du territoire. Dans un 2^{ème} temps devront être apportées des solutions qualitatives pour un accès à un logement adapté aux besoins.</p> <p>Une étude devra être conduite afin de permettre en distinguant les types de public concernés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'estimer le nombre de saisonniers agricoles (différenciation actifs/retraités) et de saisonniers touristiques à loger, approche différenciée par commune, - de qualifier finement le public concerné : revenus, capacité à payer un loyer, attentes, - de recenser les solutions d'hébergement aujourd'hui employées par les saisonniers (camping, colocations, habitat précaire...) et les solutions mises en œuvre par les employeurs, approche différenciée par commune, - confrontation de l'offre et de la demande notamment en terme de solvabilité des publics concernés, - analyser les solutions pouvant être apportées et les moyens inhérents. : logement autonome/structure collective d'accueil type foyer, parc privé (dont vacant) et social, localisation selon les communes. - Prise en compte des mesures d'accompagnement favorable au mieux vivre des saisonniers en particulier dans le domaine des transports en commun. 					
Coût et financement	Communauté d'agglomération ACCM : 35 000€					
Délai de réalisation	2017	2018	2019	2020	2021	2022
		Etude spécifique			Mise en œuvre des dispositions retenues	
Maîtrise d'ouvrage	Communauté d'agglomération ACCM					
Principaux partenaires associés	MSA – Offices de tourisme – Agences immobilières					
Indicateurs / critères d'évaluation	Etude réalisée Mobilisation des partenaires					

Action 5	Moderniser et développer l'offre locale en logement destinée à la population étudiante					
Contenu	<p>La population jeune en formation supérieure est relativement réduite en volume et concentrée sur la ville d'Arles sur des filières spécifiques. L'offre immobilière actuelle proposée est constituée par la résidence Les Cyclades sur Arles et le parc privé diffus disposant d'une qualité résidentielle variable selon le niveau des prestations proposées. Le maintien ou la venue des étudiants dans de bonnes conditions d'habitation sont des éléments importants de la redynamisation des centres anciens en particulier sur Arles.</p> <p>Les pistes d'amélioration sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mettre en place des procédures de labellisation des logements privés avec un partenariat entre les institutions publiques dédiées aux étudiants et les propriétaires d'appartements : communication publication des annonces par les services du CROUS en contre partie de certains engagements souscrits par les propriétaires des locaux (surface minimale, décence, loyer raisonnable), - Développement de solutions alternatives : logement intergénérationnel en lien avec les services sociaux ou associatifs locaux, essor de la colocation dans le cadre des actions de réhabilitation du parc privé (cadre OPAH) et du logement conventionné en particulier, - Développer les résidences étudiantes en veillant à des prix de sortie (loyers plus prestations) compatibles avec les ressources de la clientèle visée. 					
Coût et financement	Interne					
Délai de réalisation	2017	2018	2019	2020	2021	2022
	Animation de l'action					
Maîtrise d'ouvrage	Commune d'Arles - CROUS					
Principaux partenaires associés	Agences immobilières locales – Bailleurs privés					
Indicateurs / critères d'évaluation	Nombre de logements labellisés					

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

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

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

D’autres thèmes sont à aborder à travers la nécessaire densification de l’habitat qui doit s’accompagner par la promotion de nouvelles formes urbaines et de l’habitat sur les prochaines années. La question de la prise en compte de la vulnérabilité du bâti aux risques hydrauliques va représenter un axe majeur de la prochaine politique de l’habitat sur un territoire très impacté par ces éléments naturels.

Action 1	Optimiser et économiser les ressources foncières disponibles pour la construction et l'habitat												
Contenu	<p>Les orientations du SCOT du Pays d'Arles ont précisé le nécessaire recentrage de l'urbanisation future autour des centralités existantes, ceci afin d'éviter l'émiettement de l'habitat sur les prochaines années. Les fortes contraintes hydrauliques propres au territoire d'ACCM ne font que renforcer cette vision du développement urbain de par les limites constatées aux extensions urbaines sur 5 des 6 communes d'ACCM suite aux PPRI.</p> <p>La production future en logements en tenant compte des PPRI reposera en priorité sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les opérations de réinvestissement urbain, démolition reconstruction, mobilisation du parc vacant, - La mobilisation des dents creuses au sein du tissu existant. <p>Les extensions urbaines seront mobilisées en continuité des quartiers existants, centres bourgs ou des villages à proximité des services urbains.</p> <p>L'ensemble des outils qui seront mis en place dans le 2^{ème} PLH répond à cette volonté d'optimisation et du recentrage des ressources foncières : réhabilitation et requalification de l'habitat existant, redéploiement des outils de production (logeurs sociaux) et des financements sur le réinvestissement urbain, densification accrue dans les opérations portant sur les extensions urbaines et les dents creuses.</p> <p>D'autres formes d'habitat seront développées comme alternative au tout lotissement traditionnel : maisons en bande, habitat intermédiaire ou semi collectif...</p>												
Coût et financement	Cf. volet foncier et financier du programme d'actions												
Délai de réalisation	<table border="1"> <tr> <td>2017</td> <td>2018</td> <td>2019</td> <td>2020</td> <td>2021</td> <td>2022</td> </tr> <tr> <td colspan="6" style="text-align: center;">Sur la durée du PLH</td> </tr> </table>	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Sur la durée du PLH					
2017	2018	2019	2020	2021	2022								
Sur la durée du PLH													
Maîtrise d'ouvrage	Communauté d'Agglomération Arles Crau Camargue Montagnette												
Principaux partenaires associés	Communes – Constructeurs et aménageurs privés et publics												
Indicateurs / critères d'évaluation	Evolution de la consommation foncière sur le territoire Nombre de logements produits par hectare selon les opérations												

Action 2	Prendre en compte la vulnérabilité du bâti face aux risques d’inondations (démarche REVITER du Plan Rhône)					
Contenu	<p>Un des objectifs prioritaires porté par les partenaires du plan Rhône est « de stabiliser puis de réduire significativement les dommages liés aux crues. Pour atteindre cet objectif, outre la maîtrise de l’urbanisation nouvelle ; il faut réduire la vulnérabilité des bâtiments notamment ceux destinés à l’habitation ». Cela concerne à la fois les occupants des lieux et la protection physique des immeubles ou maisons au sens large.</p> <p>Dans une démarche innovante et volontariste, les partenaires du Plan Rhône ont initié en 2013 une démarche collective visant à expérimenter une méthode de diagnostic global de vulnérabilité territoriale face aux inondations, intitulée REVITER (réduction de la vulnérabilité aux inondations des territoires rhodaniens).</p> <p>Les élus d’ACCM ont validé cette démarche en 2015 qui repose sur la réalisation d’un diagnostic global multi-thématique de la vulnérabilité dont les volets habitat et économie. La finalisation du diagnostic est d’établir un programme d’actions hiérarchisé. Cela reposera sur la définition de dispositifs incitatifs et d’accompagnement directement opérationnels visant à favoriser en particulier les travaux de réduction de la vulnérabilité à l’initiative des particuliers.</p> <p>Afin de permettre aux propriétaires de logements impactés par les PPRI de respecter leurs obligations réglementaires (mise en conformité de l’habitat dans un délai de 5 ans), il pourra s’avérer utile de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conseiller les propriétaires sur le plan technique sur la nature et l’efficacité des travaux à entreprendre à partir d’un diagnostic individualisé ; ceci en prenant en compte les aspects réglementaires de la démarche (en différenciant bien les mesures obligatoires et volontaires), - Faciliter la réalisation des dits travaux par la mobilisation des aides publiques disponibles en faveur des particuliers, - Mettre en place en amont, un guichet unique d’information centralisant l’ensemble des démarches pour le compte des propriétaires privés. 					
Coût et financement	Etude diagnostic : 100.000€ (aide Etat 25/30%, FEDER 50%), soit 20% ACCM (20.000€)					
Délai de réalisation	2017	2018	2019	2020	2021	2022
	Etude diagnostic		Mise en œuvre du programme d’actions visant à la réduction de la vulnérabilité du bâti			
Maîtrise d’ouvrage	Communauté d’Agglomération Arles Crau Camargue Montagnette - Communes					
Principaux partenaires associés	DDTM13 (pôle risque) – CEREMA -DREAL de Bassin – SYMADREM – Région – Département					
Indicateurs / critères d’évaluation	<p>Mobilisation des partenaires sur l’objectif global</p> <p>Sur le volet, réduction de la vulnérabilité de l’habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de diagnostics réalisés pour le compte des particuliers - Nombre de logements ayant fait l’objet de travaux préventifs 					

Action 3	Continuer à améliorer la performance énergétique du parc immobilier Optimiser les gains énergétiques sur les publics les plus fragiles												
Contenu	<p>L'action à conduire sur le parc résidentiel se situe à un double niveau :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La construction neuve dans le respect des exigences thermiques découlant de la réglementation en vigueur (RT). Elle devra aussi prendre en compte sur le plan technique et de la conception d'autres préoccupations locales liées aux caractéristiques du climat méditerranéen : nécessaire ventilation des bâtiments pour les périodes caniculaires en particulier. - L'action sur le parc existant à travers l'OPAH intercommunale devra être poursuivie par le conseil technique et les aides financières ciblés sur les propriétaires et investisseurs. Ce volet sera étendu sur les prochaines années par les interventions portant sur les copropriétés anciennes et surtout de l'après-guerre qui constitue pour ces dernières entités le maillon le plus défaillant en matière d'économies d'énergie. <p>De même les grandes interventions publiques portant sur la rénovation urbaine des quartiers (NPNRU et autres) intégreront un volet de diagnostic et de soutien aux travaux d'isolation ou d'équipements performants (chauffage).</p> <p>Un autre point sensible pourra porté sur la sensibilisation et l'information des usagers du logement (propriétaires et locataires) en complément des interventions technique décrites ci-dessus (ceci afin de leur apporter leur pleine efficacité) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - diffusion des bonnes pratiques au quotidien visant à économiser l'énergie dans le logement (dont ventilation), - utilisation efficace des équipements installés (VMC, chauffage). <p>Cette action sera particulièrement utile sur les publics les plus fragiles (faibles ressources, âge) pouvant se traduire en gain important de pouvoir d'achat.</p>												
Coût et financement	Cf. contenu orientations 1-2-3												
Délai de réalisation	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6" style="text-align: center;">En continu sur la durée du PLH</td> </tr> </tbody> </table>	2017	2018	2019	2020	2021	2022	En continu sur la durée du PLH					
2017	2018	2019	2020	2021	2022								
En continu sur la durée du PLH													
Maîtrise d'ouvrage	Communauté d'Agglomération Arles Crau Camargue Montagnette – Etat – ANRU – Région – Département												
Principaux partenaires associés	Ademe – Espace info énergie – Travailleurs sociaux Bailleurs sociaux - Propriétaires privés – Entreprises BTP et artisanales												
Indicateurs / critères d'évaluation	Evolution des consommations énergétiques dans l'habitat Nombre de ménages sortis de la précarité énergétique												

Action 4	Etablir avec les opérateurs et les communes, un cahier de préconisations de l'habitat durable Initier et valoriser les opérations exemplaires					
Contenu ‘	<p>L'objectif est de décliner et faire partager par les opérateurs (publics et privés) ainsi que les communes des exigences qualitatives sur le contenu des futurs programmes immobiliers. Le cadre référentiel ainsi précisé devra être approprié par chacune des six communes de l'agglomération et servira de support commun à la réflexion et à la négociation avec les divers opérateurs.</p> <p>Les exigences porteront sur les thèmes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la mixité sociale des produits et des publics visés, - la densité urbaine, la place de l'espace public, - la conception de lotissements denses dans un souci d'amélioration de la qualité de vie et du confort (phonique en particulier), - les modalités de déplacement doux et durables, la prise en compte du stationnement, - l'adaptation des logements au changement climatiques en cours (lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, prise en compte du confort d'été,...), - l'adaptation des logements au risque hydraulique. <p>L'agglomération ACCM pourra amorcer concrètement cette démarche en facilitant la réalisation et la valorisation d'opérations exemplaires sur les différentes thématiques décrites ci-dessus : action foncière en amont, optimisation des financements mobilisables (fonds propres et autres partenaires), communication sur les opérations réussies et transfert des savoirs faire... Ceci pourra s'appuyer sur les grandes opérations d'aménagement envisagées (sites stratégiques) mais aussi sur des projets de taille plus modeste (en dents creuses notamment). La prise en compte du risque hydraulique dans la conception des futurs projets constitue un élément constitutif déterminant de l'exemplarité à promouvoir.</p>					
Coût et financement	Elaboration du cahier des préconisations : 50.000€					
Délai de réalisation	2017 réalisation de l'étude	2018	2019	2020	2021	2022
Maîtrise d'ouvrage	Communauté d'Agglomération Arles Crau Camargue Montagnette - Communes					
Principaux partenaires associés	CAUE – Promoteurs et aménageurs (privés et publics) - Concepteurs et architectes					
Indicateurs / critères d'évaluation	Prise en compte du développement durable dans tous ses aspects dans les futurs projets résidentiels Réalisation d'opérations exemplaires Opérations de communication					

Action 5	Mieux répondre qualitativement à la forte demande en habitat individuel												
Contenu	<p>L'aspiration toujours soutenue des ménages pour un habitat individuel, en particulier des familles, peut se heurter à la rareté foncière du territoire et à la volonté des responsables publics de mieux contrôler l'étalement urbain ; ceci dans un souci de limiter les déplacements et de préserver l'usage et la conservation des sols sur d'autres activités.</p> <p>En conséquence d'autres formes alternatives à la maison individuelle pure doivent être développées (et pouvant faire référence à des réalisations concrètes déjà réalisées sur le territoire) : habitat dit intermédiaire plus dense mais intégrant un accès individuel propre, un espace privatif extérieur, des possibilités d'extension selon les besoins de l'occupant.</p> <p>Ce type de réalisation, par nature relativement onéreux et qui nécessite en amont une conception d'ensemble des bâtiments, suppose pour être développé une série de leviers dits facilitateurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le soutien à apporter aux concepteurs de ces programmes par l'action foncière en amont des pouvoirs publics, - l'optimisation des conditions de financement pour les futurs acquéreurs accédants (PSLA, couplage PAS/PTZ), - la sensibilisation sur le long terme des publics susceptibles d'être intéressés sur ce type de programme (candidats à l'accession abordable en particulier), - l'accompagnement et le suivi des projets sur le long terme dans une volonté d'évaluation et de tirer des arguments en faveur de leur reproduction (ou adaptation nécessaire). 												
Coût et financement	Pas de coût direct												
Délai de réalisation	<table border="1"> <tr> <td>2017</td> <td>2018</td> <td>2019</td> <td>2020</td> <td>2021</td> <td>2022</td> </tr> <tr> <td colspan="6" style="text-align: center;">Sur la durée du PLH</td> </tr> </table>	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Sur la durée du PLH					
2017	2018	2019	2020	2021	2022								
Sur la durée du PLH													
Maîtrise d'ouvrage	Aménageurs, constructeurs et promoteurs publics et privés												
Principaux partenaires associés	Communes – ACCM - CAUE												
Indicateurs / critères d'évaluation	Nombre de logements en habitat dit intermédiaire produit Evaluation des projets – retour d'expériences												

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

Il s’agit :

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

Action 1	Le pilotage et la coordination du programme																							
Contenu	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mise en place des instances de pilotage et coordination du PLH : pilotage politique et stratégique du PLH : <ul style="list-style-type: none"> - Commission technique semestrielle : suivi des actions et bilan des moyens et outils, - Comité de pilotage annuel réunissant l’ensemble des acteurs et partenaires institutionnels et associatifs de la politique du logement : bilan annuel du PLH et réorientation éventuelle des outils et moyens. ▪ Mise en place des outils de communication : affirmation de l’agglomération dans son rôle de pilote de la politique de l’habitat et mobilisation des communes et des partenaires : <ul style="list-style-type: none"> - Journée annuelle du logement (présentation du PLH et de son avancement, tables rondes thématiques sur le modèle de celles organisées dans l’élaboration du PLH....). - Publication annuelle des chiffres clés de l’Observatoire de l’habitat 																							
Coût et financement	Interne ACCM																							
Délai de réalisation	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 16.6%;">2017</td> <td style="width: 16.6%;">2018</td> <td style="width: 16.6%;">2019</td> <td style="width: 16.6%;">2020</td> <td style="width: 16.6%;">2021</td> <td style="width: 16.6%;">2022</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Réunions semestrielles de la Commission technique</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Réunions annuelles du Comité de Pilotage</td> </tr> </table>						2017	2018	2019	2020	2021	2022	Réunions semestrielles de la Commission technique						Réunions annuelles du Comité de Pilotage					
2017	2018	2019	2020	2021	2022																			
Réunions semestrielles de la Commission technique																								
Réunions annuelles du Comité de Pilotage																								
Maîtrise d’ouvrage	Communauté d’Agglomération Arles Crau Camargue Montagnette																							
Principaux partenaires associés	Etat – Région PACA – Département 13 – Communes – Bailleurs sociaux.																							
Indicateurs / critères d’évaluation	Régularité des réunions de la Commission technique. Régularité des réunions du Comité de Pilotage. Organisation des Journées annuelles du Logement (nombre de participants). Publication annuelle des chiffres clés de l’Observatoire.																							

Action 2	Mise en place de l’observatoire de l’Habitat												
Contenu	<p>La mise en place d’un Observatoire de l’Habitat est une obligation du PLH. Il s’agit d’un outil de référence permettant aux élus et aux techniciens :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de mesurer l’impact des politiques publiques engagées en faveur du logement et notamment du logement social, de l’accession abordable et de l’hébergement adapté ; - de rendre compte de l’avancée des projets en matière d’habitat de chaque commune, et de leur contribution aux objectifs du PLH ; - de procéder, le cas échéant aux réajustements nécessaires, dans le respect des engagements de production initiaux. <p>L’Observatoire de l’habitat³ abordera les thématiques suivantes (en complément de celui existant sur le marché locatif conduit par l’ADIL 13) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Analyse du parc de logement dans ses différentes composantes (sur la base des fichiers FILOCOM) ; - Analyse du marché immobilier (production et délais d’écoulement des différents produits, niveaux de prix, profil des acquéreurs...) ; - Suivi et analyse du marché foncier (surfaces, niveaux de prix, vocation...). - Analyse des tendances de la construction neuve ; - Suivi du développement du marché de la location saisonnière en particulier sur Arles (et de son impact sur le marché traditionnel de la location à l’année) ; - Suivi de l’occupation et des attributions du parc social, de l’évolution de la production (par type de financement, taille des logements...) et de la demande locative sociale ; - Réalisation d’un tableau de bord par commune faisant le point sur les opérations immobilières en cours et en projet, permettant ainsi de vérifier et de comparer la production avec les objectifs qualitatifs et quantitatifs fixés par le PLH ; - Synthèse et actualisation des inventaires fonciers initiés dans le cadre de l’élaboration du SCOT et des PLU ; - Présentation d’opérations exemplaires réalisées ou en projet (illustrations, conditions de réalisation et montage dont partenariat, financements, conditions de leur reproduction...). <p>L’Observatoire de l’habitat fera l’objet d’une synthèse annuelle.</p>												
Coût et financement	<p>Etude préfiguration de l’observatoire : 3.720€ H.T Coût annuel de l’observatoire : 40.000 €</p>												
Délai de réalisation	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 16.6%;">2017</td> <td style="width: 16.6%;">2018</td> <td style="width: 16.6%;">2019</td> <td style="width: 16.6%;">2020</td> <td style="width: 16.6%;">2021</td> <td style="width: 16.6%;">2022</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Animation de l’Observatoire et synthèse annuelle</td> </tr> </table>	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Animation de l’Observatoire et synthèse annuelle					
2017	2018	2019	2020	2021	2022								
Animation de l’Observatoire et synthèse annuelle													
Maîtrise d’ouvrage	Communauté d’Agglomération Arles Crau Camargue Montagnette												
Principaux partenaires associés	ADIL – DDTM – DREAL LR – Réseaux d’experts du logement social et privé												

³ Le contenu de l’observatoire sera défini précisément dans l’étude de contenu inclut dans la mission d’élaboration du 2^{ème} PLH.

Indicateurs / critères d'évaluation	Régularité des publications de l'Observatoire dans un souci de suivi des évolutions du marché et des opérations Mobilisation d'un réseau d'experts sur la durée Qualité des indicateurs clefs (dont cartographie)
-------------------------------------	---

Action 3	Bilan et évaluation du Programme Local de l'Habitat																		
Contenu	Conformément à l'article L. 302- 3 du Code de la Construction et de l'habitation, le Conseil communautaire devra délibérer une fois par an sur l'état de réalisation du PLH et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique. Un bilan à mi-parcours (3 ans après l'adoption du PLH) et un bilan final seront par ailleurs transmis au Préfet et au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement. Ces bilans viendront s'appuyer sur les données de l'Observatoire de l'Habitat et sur la synthèse qui en sera présentée en Comité de pilotage.																		
Coût et financement	Interne ou externe : 15.000€ H.T (bilan mi-parcours et bilan final), soit 30.000€ sur la durée du PLH.																		
Délai de réalisation	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6" style="text-align: center;">Bilan annuel</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">Bilan à mi-parcours</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">Bilan final</td> </tr> </tbody> </table>	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Bilan annuel								Bilan à mi-parcours			Bilan final
2017	2018	2019	2020	2021	2022														
Bilan annuel																			
		Bilan à mi-parcours			Bilan final														
Maîtrise d'ouvrage	Communauté d'Agglomération Arles Crau Camargue Montagnette																		
Principaux partenaires associés	Communes - DDTM – DREAL LR – Région PACA – Département 13 - ADIL 13 – Logeurs sociaux																		
Indicateurs / critères d'évaluation	Publication des divers bilans																		

Action 4	Renforcer la collaboration agglomération - communes et les porteurs de projets												
Contenu	<p>Une des conditions de réussite clef de la bonne réalisation des objectifs du PLH est l’information régulière portée et diffusée par les services de l’agglomération auprès de l’ensemble des partenaires (cf. actions ci-dessus)</p> <p>Cependant la collaboration doit être renforcée entre les services de l’agglomération, les communes et les maitres d’ouvrage privés et publics, ceci sur la définition, la mise en œuvre et le suivi des divers projets résidentiels du territoire. Ainsi l’agglomération verra son rôle d’expertise renforcé au fil des années au service de la politique de l’habitat à travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> – L’appui auprès des communes sur les projets de construction ou de réhabilitation : étude des projets envisagés (et de leur impact sur les plans urbains et des équipements), adéquation avec le PLH et les besoins du marché, appui à la négociation avec les opérateurs privés et publics, lien avec les autres partenaires publics (et associatifs). Ainsi le contact en amont avec les porteurs de projets permettra en cas de besoins de les réorienter sur les objectifs du PLH sur le plan qualitatif en particulier, conditions nécessaires pour bénéficier des aides directes de l’agglomération, – Le suivi auprès des communes sur l’avancement du PLH à travers une réunion annuelle d’échanges : comparaison des objectifs et des réalisations, le point sur l’utilisation des outils fonciers et réglementaires, l’inventaire et l’analyse des prochains projets, l’actualisation du foncier mobilisable (en particulier sur le réinvestissement urbain). La réalisation du tableau de bord par commune présenté dans le cadre de l’observatoire servira de support à cette réunion annuelle. 												
Coût et financement	Interne												
Délai de réalisation	<table border="1"> <tr> <td>2017</td> <td>2018</td> <td>2019</td> <td>2020</td> <td>2021</td> <td>2022</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Au fil des projets – Suivi annuel auprès des communes</td> </tr> </table>	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Au fil des projets – Suivi annuel auprès des communes					
2017	2018	2019	2020	2021	2022								
Au fil des projets – Suivi annuel auprès des communes													
Maîtrise d'ouvrage	Communauté d’Agglomération Arles Crau Camargue Montagnette - Communes												
Principaux partenaires associés	Logeurs sociaux - Aménageurs et promoteurs privés												
Indicateurs / critères d’évaluation	Nombres de partenaires privés et publics associés à la démarche. Amélioration qualitative des projets et des réalisations publics et privés en lien avec les objectifs du PLH.												

Les fiches communales du programme d'actions

ARLES

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 ou SEM au 01/01/2015	5 210	6 812
Nombre de logements SRU au 01/01/2015 (communes SRU)	5 557	7 424
Taux d'équipement au titre de la Loi SRU au 01/01/2015	21,7%	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), Décompte SRU 2015

Arles

Localisation du foncier mobilisable en vue de la production du PLH

 Secteurs P.M.S.



Objectifs de production du PLH 2017-2022

>Objectif de production globale en résidences principales

1500 logements à produire sur la période 2017-2022 dont 1380 en construction neuve et 120 par la mobilisation du parc vacant, soit 250 logements en moyenne par an dont 230 en construction neuve et 20 par la mobilisation du parc vacant.

>Objectif de production de logements locatifs sociaux

612 logements locatifs sociaux à produire sur la durée du PLH, représentant 40,8% de la production totale, soit 102 logements locatifs sociaux en moyenne par an, dont 69 en construction neuve, 23 par le conventionnement du parc existant et 10 par la mobilisation du parc vacant.

Sur les 138 logements SEMPA restant à conventionner :

- 41 logements à Salin de Giraud (résidence Claude Lautier) dont le conventionnement pourrait être envisagé en 2017,
- 38 logements sur Griffeuille dont le conventionnement pourrait être envisagé en 2019,
- en 2^{ème} partie de PLH, une réflexion sera à mener sur le devenir du reste du patrimoine SEMPA à conventionner,
- en sus, 21 logements instituteurs sont à transférer dans le parc SEMPA et donc à conventionner dans ce cadre.

>Outils et moyens mobilisés en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

> Les outils fonciers

Anticiper la maîtrise foncière des principales opportunités foncières dans le PLU en cours d'élaboration en particulier sur les sites stratégiques identifiés par le SCOT du Pays d'Arles.

Utiliser les outils type OAP pour maîtriser des opérations dans les dents creuses.

> Les outils règlementaires

Créer des servitudes de mixité sociale pour atteindre l'objectif de production de logements locatifs sociaux fixé dans le PLH : un taux de LLS sera fixé sur les secteurs prioritaires de la future production en logements ; ceci à partir de 25 logements et 1500 m² de surface de plancher habitat :

- taux de 30% appliqué aux PMS positionnés dans l'agglomération centre d'Arles (Trinquetaille, Nord Trébon, Mouleyres,...)
- taux de 25% appliqué aux PMS positionnés dans les autres secteurs, Pont de Crau et les villages de Raphèle et Moulès.

> Outils de l'aménagement opérationnel

Mobiliser les outils d'aménagement permettant une maîtrise qualitative des projets (ZAC, cahiers des charges de cessions de terrains, règlements de lotissements, ...).

Maîtriser les délais de mise en œuvre opérationnelle des projets prévus dans le cadre du PLH et pour cela enclencher les études techniques et de faisabilité dès l'approbation du PLU.

> Projets qui permettront d'atteindre les objectifs de production et de la mixité sociale

Nota : ponctuellement des opérations plus denses pourront être réalisées, notamment dans les secteurs de mixité sociale conformément au règlement PLU.

Ref Atlas foncier SCOT	Parcelles	Surface en m ²	Nbre logts / ha	Nombre total logements	secteur PMS	% PMS	Nombre LLS	Phase 1 PLH	Phase 2 PLH
ARLES CENTRE									
Sites de renouvellement urbain									
Nord Trebon	AN002	23044	35	81					
Nord Trebon	AN0008	4949	35	17	oui	30%	5		5
Nord Trebon	AN018/0170	2523	35	9	oui	30%	3		3
Nord Trebon	AN0161/162	9618	35	34	oui	30%	10		10
Nord Trebon	AN0244P	3040	35	11	oui	30%	3		3
Nord Trebon	AN0101/0107/0108	14202	35	50	oui	30%	15		15
Trebon	AL0334/0350/0033/0349	8000	35	28					
Mouleyres	AY0281/0283/0206	7502	35	26	oui	30%	8	8	
Mouleyres	AY0279	3260	35	11	oui	30%	3	3	
Mouleyres	AW0220	2783	35	10	oui	30%	3	3	
Mouleyres	AY0003/0007/0008/0011	3000	35	11	oui	30%	3		3
Semestres/Plan du Bourg/ Peupliers/ Gradins	BI0543	1434	35	5					
Semestres/Plan du Bourg/ Peupliers/ Gradins	BD00087	4543	35	16					
Semestres / plan du Bourg	BI0526	500	35	2					
Trinquetaille Nord et Sud	BN0531	4437	35	16	oui	30%	5	5	
Trinquetaille Nord et Sud	BN0173	218	35	1					
Trinquetaille	BM0126	2076	35	7	oui	30%	2	2	
Trinquetaille	BM0022/0042/0126P	5150	35	18	oui	30%	5		5
Trinquetaille	BM0118	25560	35	89	oui	30%	27		27
Trinquetaille	BM0019/0070	5655	35	20	oui	30%	6		6
Trinquetaille	BS0238/BS0239/BS0240	910	35	3	oui	30%	1	1	
Trinquetaille	BS0621/BS0582	1800	35	6	oui	30%	2	2	
Trinquetaille	BS0310	2070	35	7	oui	30%	2		2
Trinquetaille	BS0442/0443/0444	32725	35	115	oui	30%	34		34
Trinquetaille	KW0405/0404/0279	13930	35	49	oui	30%	15		15
Trinquetaille	TRS006 = KW0072	4655	35	16					
Sites de dents creuses									
Mouleyres Les Minimés	AY0237/0096/0097/0099	65600	35	230	oui	30%	69	69	
Sites d'extension de la tache urbaine									
Pont de Crau	DY0016	6470	35	23	oui	25%	6	6	
Pont de Crau	ZA0797-0002	60000	35	210	oui	25%	53	53	
Pont De Crau	DY0119	9500	35	33	oui	25%	8	8	
Pont De Crau	EA0057P	7000	35	25	oui	25%	6	6	
MOULES et RAPHELE									
Sites d'extension de la tache urbaine									
Raphèle	HM0225	16700	20	33	oui	25%	8		8
Raphèle	HM0049P	23200	20	46	oui	25%	12		12
Raphèle	HM0218/0217/0216/0214/0.	18500	20	37	oui	25%	9		9
Raphèle	HM0004/0005/0195	29000	20	58	oui	25%	15	15	
Moulès	HM0018	22805	20	46	oui	25%	11		11
SAMBUC									
Sites d'extension de la tache urbaine									
Sambuc	PE0061	5929	20	12					
Sambuc	PD0279	9000	20	18					
CAMARGUE NORD									
Sites d'extension de la tache urbaine									
Camargue Nord	LK009/0014/0037	8854	20	18					
Capacité de production dans les projets identifiés				1451			349	181	168
Capacité de production par la mobilisation du parc				90			60		
Logements SEMPA restant à conventionner							138		
Total des capacités de production de logements sur la durée du PLH 2017-2022				1541			547		

BOULBON

Les chiffres-clés

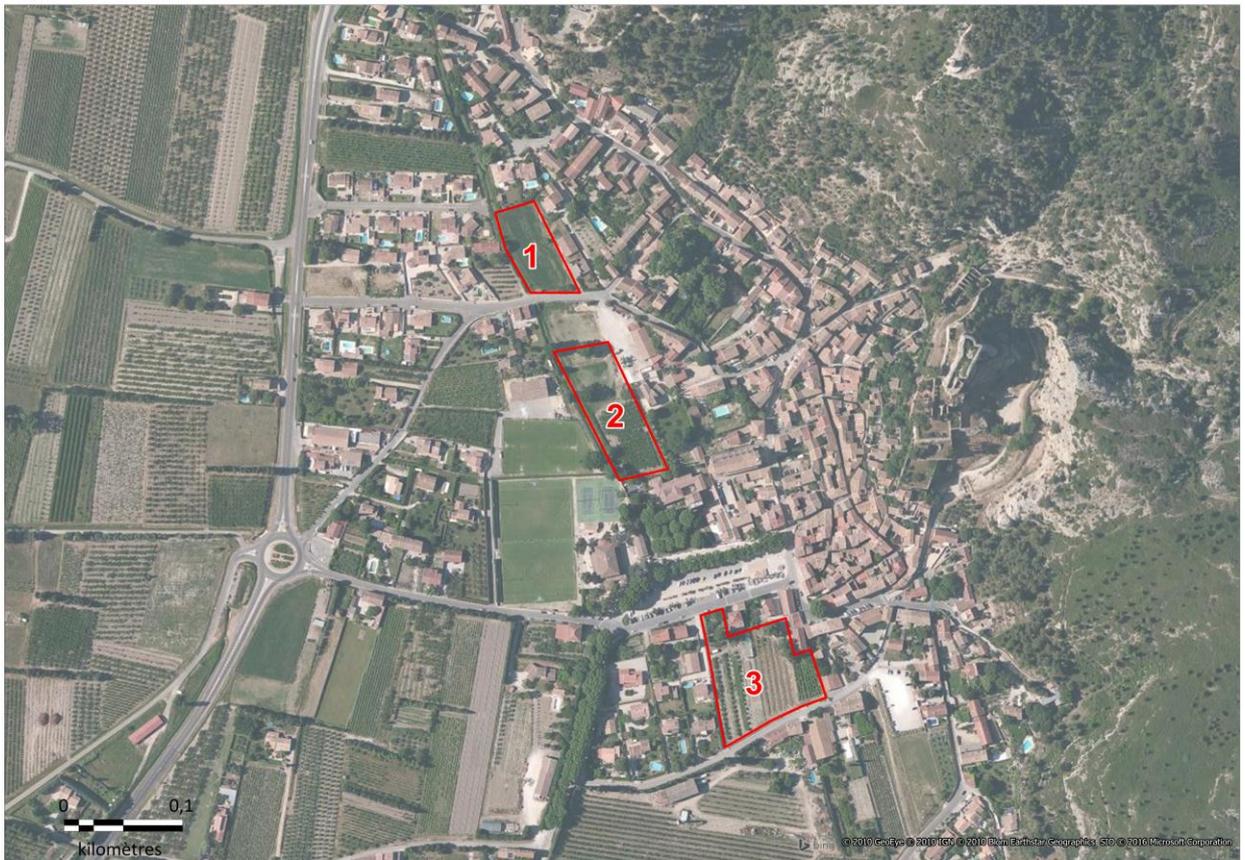
Population	Boulbon	ACCM
Population 2012	1 510	82 288
Evolution de la population 2007-2012	-25	+ 1 590
Evolution moyenne annuelle de la population 2007-2012	-0,3%	+0,4%
<i>Dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen 2007-2012</i>	+0,3%	+0,4%
<i>Dont variation due au solde migratoire : taux 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 2015
Nombre de logements locatifs sociaux HLM au 01/01/2014	20	6812
Taux d'équipement	2,5%	19,8%

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)



Objectifs de production du PLH 2017-2022

>Objectif de production globale en résidences principales

36 résidences principales à produire sur la durée du PLH, soit 6 résidences principales en moyenne par an

>Objectif de production de logements locatifs sociaux

6 logements locatifs sociaux à produire sur la durée du PLH, soit 1 logement en moyenne par an.

>Projets qui permettront d’atteindre ces objectifs de production

Les projets programmés sur la période 2017-2022 ainsi que les potentialités foncières recensées totalisent un potentiel de production de 35 logements. Cette production sera réalisée essentiellement sous forme de logements neufs sur les dents creuses (1,5ha) situées à proximité immédiate du centre village. La production de logement locatif social reposera sur la mobilisation de logements vacants du centre ancien et réhabilités par les propriétaires dans le cadre de l’OPAH intercommunale (cadre conventionnement Anah).

Référence	Dénomination Référence Atlas Foncier SCOT	Surface	Programmation ou capacité estimée de production	
			Nombre total de logements	Nombre de LLS
Sites en dents creuses				
1	B01 - centre village	0,3 ha	à déterminer dans le cadre du PLU (OAP)	
2	B02 – centre village	0,5 ha	à déterminer dans le cadre du PLU (OAP)	
3	B03 – centre village	0,7 ha	à déterminer dans le cadre du PLU (OAP)	
Capacité de production de logements dans les projets identifiés			29 logements	
Capacité de production de logements par mobilisation du parc vacant			6	6
Total des capacités de production de logements sur la durée du PLH 2017-2022			35	6

Par ailleurs d’autres dents creuses de taille plus modeste et situées à proximité du centre village pourront concourir à la production de nouveaux logements sur la commune.

>Outils et moyens mobilisés en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

> Les outils fonciers

Utiliser des outils type OAP pour permettre la maîtrise des opérations dans les dents creuses

> Les outils règlementaires

Favoriser une diversification des produits logements du point de vue des typologies notamment, afin de permettre le maintien des jeunes et la réponse aux besoins spécifiques des personnes âgées. Le règlement du PLU devra permettre des formes et typologies variées.

> Les outils d’aménagement opérationnel

Favoriser la mobilisation des dents creuses pour la production future en logements neufs et mobiliser le parc ancien vacant privé pour la production sociale (via l’Opah intercommunale)

SAINTES-MARIES-DE-LA-MER

Les chiffres-clés

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>	+0,2%	+0,4%
<i>Dont variation due au solde migratoire : taux annuel moyen 2007-2012</i>	+1,3%	0,0%
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>	1 235 soit 43,4%	36 278 soit 84,5%
<i>Dont nombre et part des résidences secondaires 2012</i>	1 307 soit 45,9%	2 680 soit 6,2%
<i>Dont nombre et part des logements vacants 2012</i>	306 soit 10,7%	3 963 soit 9,2%
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 2015
Nombre de logements locatifs sociaux HLM au 01/01/2014	20	6812
Taux d'équipement	1,6%	19,8%

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), RPL au 1^{er} janvier 2014 (parc locatif social)

Objectifs de production du PLH 2017-2022

> Objectif de production globale en résidences principales

180 résidences principales à produire sur la période 2017-2022, soit 30 logements en moyenne par an

> Objectif de production de logements locatifs sociaux

72 logements locatifs sociaux à produire sur la période 2017-2022, soit 12 logements en moyenne par an.

> Projets qui permettront d’atteindre ces objectifs de production

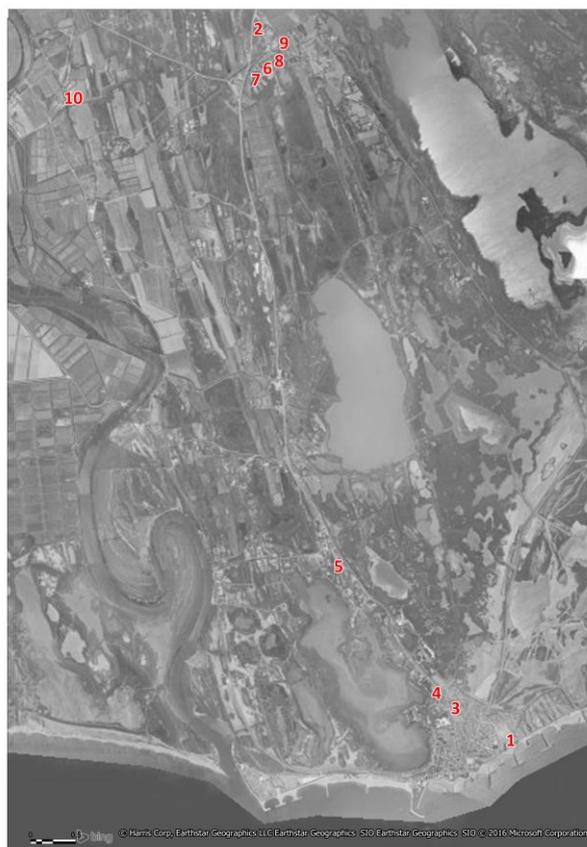
Les projets programmés sur la période 2017-2022 ainsi que les potentialités foncières recensées totalisent un potentiel de production de 231 logements.

Cette production sera réalisée essentiellement sous forme de logements neufs à travers :

- l’urbanisation des dents creuses,
- les extensions de la tache urbaine en continuité du tissu urbain constitué,
- le confortement des hameaux les plus significatifs tels que Pioch Badet et Cabanes de Cambon par densification et extension de la tâche urbaine, notamment sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l’environnement,
- l’évolution du bâti existant par surélévation et le renouvellement urbain,
- la production de logement locatif social reposera sur des opportunités foncières bâties publiques désaffectées par reconversion et aussi par la transformation en EHPA conventionné de l’actuelle résidence de la Vallée des Lys.

Nota : les potentialités affichées ci-après sont légèrement supérieures aux objectifs retenus pour le PLH : en effet ces potentialités sont avérées, mais pourraient évoluer et notamment ne pas être mobilisables suivant les prescriptions du futur PPRI (dents creuses notamment), actuellement en cours d’élaboration.

Référence	Dénomination Réf Atlas Foncier SCOT	Surface	Programmation ou capacité estimée de production	
			Nombre total de logements	Nombre de LLS
1	Résidence Vallée des Lys		72	72
2	Pioch Badet (ex. auberge jeunesse)		13	13
Renouvellement urbain				
3	Actuel terrain des services techniques SMM1	0,8 ha	15	
Dents creuses				
4	Les Salicornes SMM2	1,3ha	25	
5	La Brouzetière SMM4	1 ha	21	
6	Pioch Badet SMM5	0,6 ha	12	
7	Pioch Badet SMM6	1 ha	20	
8	Pioch Badet	0,1 ha	2	
Extensions de la tache urbaine				
9	Pioch Badet SMM7	1.9 ha	38	
10	Cabanes de Cambon SMM8	0,7 ha	13	
Capacité de production de logements dans les projets identifiés			231 logements	
Capacité de production de logements par mobilisation du parc vacant			0	0
Total des capacités de production de logements sur la durée du PLH 2017-2022			231	85



> Outils et moyens mobilisés en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

> Les outils fonciers

Privilégier les OAP pour permettre la maîtrise des opérations tant en densification qu’en réinvestissement urbain et qu’en extension urbaine.

S’appuyer sur la reconversion de l’EHPA pour répondre à la mixité sociale.

> Les outils règlementaires

Favoriser une diversification des produits logements (typologies, formes urbaines...) via le règlement PLU afin de permettre par exemple le maintien des jeunes, et répondre aux besoins spécifiques des personnes âgées.

Inscrire le projet de maison de retraite EHPA dans le PLU.

SAINT-MARTIN-DE-CRAU

Les chiffres-clés

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	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 ou SEM au 01/01/2015	833	6 812
Nombre de logements SRU au 01/01/2015 (communes SRU)	896	7 424
Taux d'équipement au titre de la Loi SRU au 01/01/2015	15,9%	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), Décompte SRU 2015

Objectifs de production du PLH 2017-2022

> Objectif de production globale en résidences principales

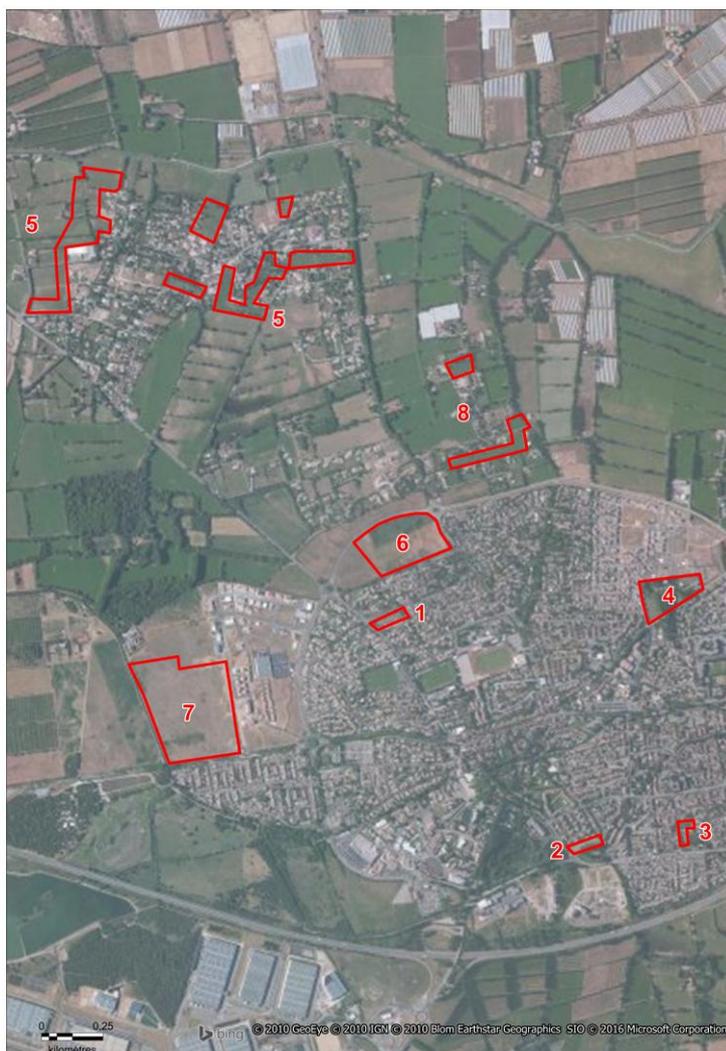
480 résidences principales à produire sur la durée du PLH soit 80 résidences principales en moyenne par an.

> Objectif de production de logements locatifs sociaux

192 logements locatifs sociaux à produire sur la durée du PLH soit 32 logements locatifs sociaux en moyenne par an, représentant 40% de la production totale de résidences principales.

> Projets qui permettront d'atteindre ces objectifs de production

Les opérations programmées sur la période 2017-2022 ainsi que l'offre de logements résultant de la mobilisation des gisements fonciers identifiés totalisent une capacité de production de 191 logements locatifs sociaux.



Référence	Dénomination Référence Atlas foncier SCOT	Surface	Programmation ou capacité estimée de production		Echéancier
			Nombre total de logements	Nbre de LLS	
Sites en dents creuses					
1	Les Alpilles – SMC2	0,4 ha	16 (50 log/ha avec pondération foncier à 80%)	6	1 ^{ère} moitié du PLH
2	Mas de Curia– SMC4	0,5 ha	20 (50 log/ha avec pondération foncier à 80%)	8	1 ^{ère} moitié du PLH
3	Mas de Curia – SMC5	0,18 ha	5 (40 log/ha avec pondération foncier à 80%)	2	2 ^{ème} moitié du PLH
4	La Laurie – SMC6	0,4 ha	13 (40 log/ha avec pondération foncier à 80%)	5	2 ^{ème} moitié du PLH
5	Caphan – SMC 15	6,0 ha	96 (20 log/ha avec pondération foncier à 80%)	38	2 ^{ème} moitié du PLH
Sites d'extension de la tâche urbaine					
6 *	Mas de Moussier– SMC7	6,2 ha	150 (30 log/ha avec pondération foncier à 80%)	60	1 ^{ère} moitié du PLH
7 *	Bergerie de Rousset – SMC8	12,8 ha (dont 50% 2 ^{ème} moitié PLH / et 50% post PLH)	153 sur la durée du PLH (30 log/ha avec pondération foncier à 80%) (+ 153 post PLH)	61 (+61 post PLH)	2 ^{ème} moitié du PLH
8	Mas de Moussier Est - SMC	1,8 ha	29 (20 log/ha avec pondération foncier à 80%)	11	2 ^{ème} moitié du PLH
Total des capacités de production de logements sur la durée du PLH 2017-2022			482	191	

*Sites stratégiques SCOT Pays d'Arles

> Les outils et moyens mobilisés en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

> Les outils fonciers

Anticiper la maîtrise foncière des principales zones d’extension urbaines délimitées par le PLU en cours d’élaboration et identifiées comme sites stratégiques par le SCOT du Pays d’Arles : instauration de Zones d’Aménagement Différé sur les secteurs du Mas de Moussier et de la Bergerie de Rousset, voire intervention de l’Etablissement Public Foncier Régional.

> Les outils règlementaires

- Créer une servitude de mixité sociale pour atteindre l’objectif de production de logements locatifs sociaux fixé dans le PLH ; 40% de la production totale de résidences principales seront affectés à des logements locatifs sociaux.

> Les outils d’aménagement opérationnel

- Privilégier l’aménagement concerté des sites stratégiques identifiés (Mas de Moussier et Bergerie de Rousset).
- Maîtriser les délais de mise en œuvre opérationnelle des projets inscrits au PLH et pour cela enclencher les études techniques et de faisabilité dès l’approbation du PLU prévue en Mars 2017.

SAINT-PIERRE-DE-MEZOARGUES

Les chiffres-clés

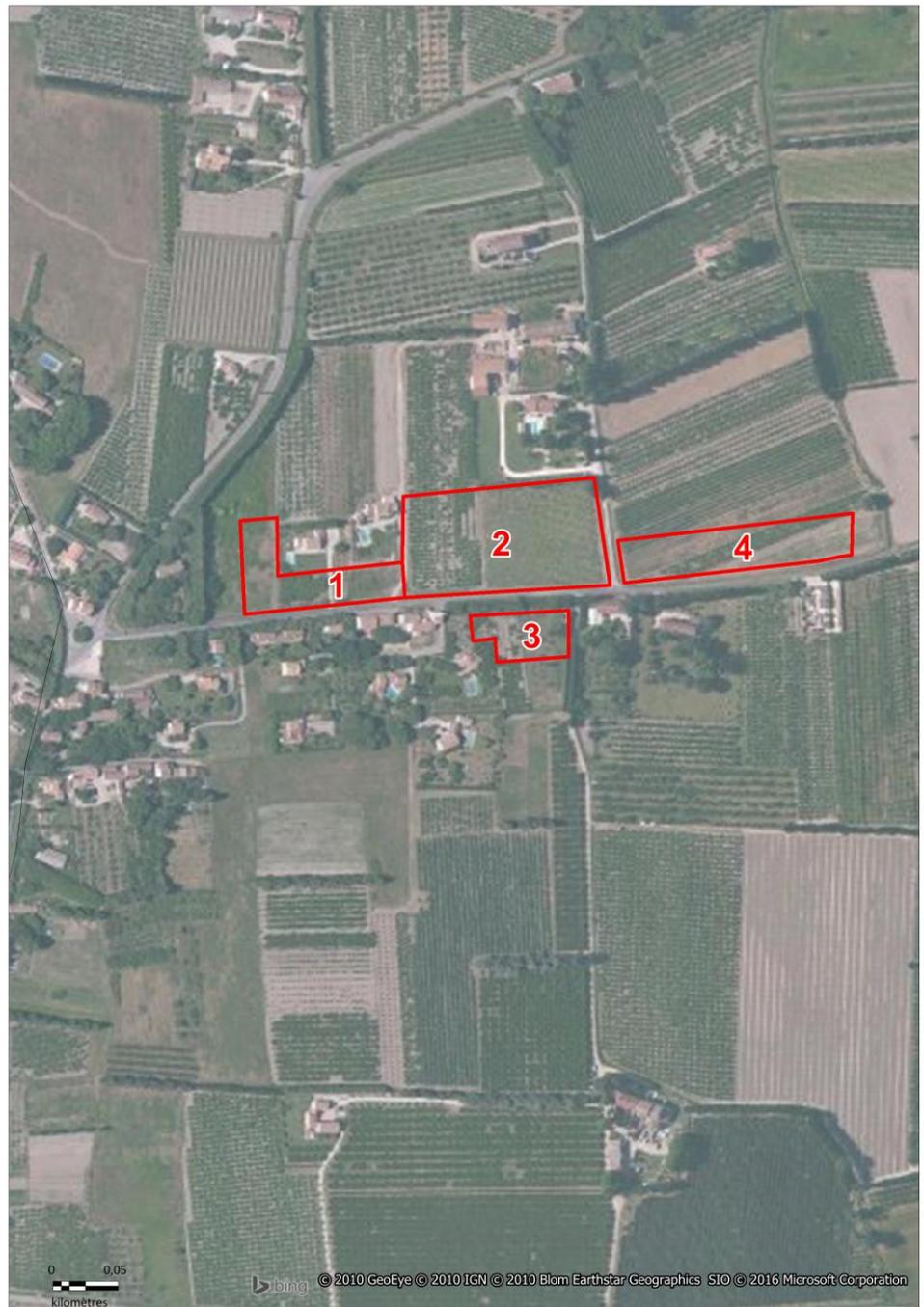
Population	St Pierre de M.	ACCM
Population 2012	232	82 288
Evolution de la population 2007-2012	- 25	+ 1 590
Evolution moyenne annuelle de la population 2007-2012	-2,0%	+0,4%
<i>Dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen 2007-2012</i>	+0,2%	+0,4%
<i>Dont variation due au solde migratoire : 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)



Objectifs de production du PLH 2017-2022

> La production globale en logements

De 1 à 2 logements par an en moyenne, soit environ 10 résidences principales sur la durée du PLH

> La production de logements locatifs sociaux

1 logement locatif social à produire sur la période 2017-2022 représentant environ 20% de la production totale en résidences principales

> Projets qui permettront d'atteindre les objectifs de production

Les potentialités foncières recensées totalisent un potentiel de production global de 17 logements.

Cette production sera réalisée essentiellement sous forme de logements neufs sur les dents creuses et les zones d'extension de la tache urbaine situées le long de la route de Tarascon notamment.

La production de logement locatif social reposera :

- sur la mobilisation de logements vacants anciens et réhabilités par les propriétaires dans le cadre de l'OPAH intercommunale (cadre conventionnement Anah)
- ou sur la mobilisation du foncier communal et le conventionnement de logements communaux

Référence	Dénomination Réf. Atlas Foncier SCOT	Surface	Programme	
			Nombre total de logements	Nombre de LLS
Dents creuses				
1	Route de Tarascon	0,5 ha	3 logements	
2	Route de Tarascon	1,2 ha	7 logements	
3	Route de Tarascon	0,3	2 logements	
Extension de la tache urbaine				
4	Route de Tarascon	0,7 ha	4 logements	
Capacité de production de logements dans les projets identifiés			16 logements	
Capacité de production de logements par mobilisation du parc vacant			1	1
Total des capacités de production de logements sur la durée du PLH 2017-2022			17	1

> Outils et moyens mobilisés en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

> Outils fonciers

Utiliser des outils type OAP pour permettre la maîtrise des opérations tant en réinvestissement urbain qu’en extension urbaine

> Outils règlementaires

Favoriser une diversification des produits logements (typologies, formes urbaines, ...), via le règlement du PLU, afin de permettre par exemple le maintien des jeunes, et répondre aux besoins spécifiques des personnes âgées

Diversifier l’offre de logements en permettant les logements plus petits pour les jeunes ménages et pour s’adapter au phénomène de desserrement des ménages

> Outils aménagement opérationnel

Favoriser la mobilisation des dents creuses et les extensions urbaines pour la production future en logements neufs, mobiliser le parc ancien vacant privé ou public pour la production sociale

TARASCON

Les chiffres-clés

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 01/01/2015	786	6 812
Nombre de logements SRU au 01/01/2015 (communes SRU)	971	7424
Taux d'équipement au titre de la Loi SRU au 01/01/2015	15,6%	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), Décompte SRU 2015

Objectifs de production du PLH 2017-2022

> Objectif de production globale en résidences principales

Elle se répartira en deux temporalités distinctes liées à l'édification des crues de protection qui permettra de libérer plus de foncier constructible à moyen terme (prévision 2020)

- 1ère période du PLH 2017-2019 : 45 résidences principales en moyenne par an,
- 2ème période du PLH 2020-2022 : 86 résidences principales par an en moyenne par an,

soit 393 résidences principales globalement à produire sur la durée du PLH, dont 303 en construction neuve et 90 par la mobilisation du parc vacant.

> Objectif de production de logements locatifs sociaux

Un objectif de 18 logements locatifs sociaux en moyenne par an sur la période 2017-2019, soit 40% de la production totale.

Un objectif de 34 logements locatifs sociaux en moyenne par an sur la période 2020-2022, soit 40% de la production totale.

Soit globalement 156 LLS à produire représentant 40% de la production totale dont 66 en construction neuve et 90 par la mobilisation du parc vacant (initiative privée dans le cadre du conventionnement Anah et publique dans le cadre d'opérations acquisition amélioration HLM).

> Projets qui permettront d'atteindre ces objectifs de production

Nota : les potentialités affichées ci-dessous sont avérées mais pourraient évoluer et notamment ne pas être mobilisables suivant les prescriptions du futur PPRI, actuellement en cours de négociation.

Nota : sur les premières années du PLH, la production pourra par ailleurs être complétée par la mobilisation de petites dents creuses dans le tissu existant non comptabilisés ci-dessous

Référence	Dénomination Référence Atlas Foncier SCOT	Surface	Programmation ou capacité estimée de production		
			Nombre total de logements	Nombre de LLS	
1	Quartier du Théâtre – Centre Multi fonctions		16 (50% de l'opération)	11	2 ^{ème} partie PLH
			17 (50% de l'opération)	13	Post PLH
Renouvellement urbain					
2	Les Délices - Gare Site stratégique	8,2 ha (habitat et services)	50 (1/3 de l'opération)	20	PLH
			100 (2/3 de l'opération)	40	Post PLH
Dents creuses					
3	Centre T3	2,06 ha	15	6	1 ^{ère} partie PLH
			30	12	2 ^{ème} partie PLH
			15	6	Post PLH
4	Centre T3	2,84ha	35 (50% de l'opération)		2 ^{ème} partie PLH
			35 (50% de l'opération)		Post PLH
5	Centre T4	2 ha	30 (50% de l'opération)		2 ^{ème} partie PLH
			30 (50% de l'opération)		Post PLH
6	Saint Antoine T5	4,6 ha	65 (50% de l'opération)		2 ^{ème} partie PLH
			65 (50% de l'opération)		Post PLH
7	Secteur route de Saint Rémy	11,52 ha	69 (20% de l'opération)	28	2 ^{ème} partie PLH
			276 (80% de l'opération)	110	Post PLH
8	Rte d'Arles T8	0,4 ha	12		2 ^{ème} partie PLH
Capacité de production de logements dans les projets identifiés <u>durée PLH (6 ans)</u>			322	77	
Dont sur la 1 ^{ère} partie du PLH (3 ans)			40	16	
Capacité de production de logements par mobilisation du parc vacant (6 ans)			90	90	
Dont sur la 1 ^{ère} partie du PLH (3 ans)			45	45	
Total des capacités de production de logements sur la durée du PLH 2017-2022			412	167	



> Les outils et moyens mobilisés en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

> Les outils fonciers

Anticiper la maîtrise foncière des principales dents creuses et des zones du renouvellement délimités dans le PLU en cours d'élaboration en particulier le secteur de la Gare/ Les Délices identifié pour partie comme site stratégique par le SCOT du Pays d'Arles.

> Les outils règlementaires

Créer des servitudes de mixité sociale pour atteindre l'objectif de production de logements locatifs sociaux fixé dans le PLH : un taux de 40% de LLS sera fixé sur les secteurs prioritaires de la future production en logements et peu pourvus à ce jour en logements sociaux.

> Les outils d'aménagement opérationnel

Privilégier l'aménagement concerté sur les secteurs stratégiques (Gare/ Délices) Maîtriser les délais de mise en œuvre opérationnelle des projets prévus dans le cadre du PLH et pour cela enclencher les études techniques et de faisabilité dès l'approbation du PLU.