



CONSEIL SYNDICAL DU 24 SEPTEMBRE 2024

2024.017 – AVIS SUR LE PROJET DE 3^{ème} PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ARLES CRAU CAMARGUE MONTAGNETTE POUR LA PERIODE 2025-2030

24 Elus membres du conseil syndical				Suffrages exprimés
Titulaires Présents	Suppléants Présents	Procurations	Absents	
11	2	5	13	18

Présents

ACCM : Madame Catherine BALGUERIE-RAULET, Monsieur Christophe LAUFRAY, Monsieur Patrick de CAROLIS, Monsieur Jacques AUFRERE, Madame Clotilde MADELEINE (suppléante), Sophie ASPORD (suppléante), Madame Laurie PONS ;

CCVBA : Monsieur Jean MANGION, Monsieur Hervé CHERUBINI, Madame Pascale LICARI, Madame Anne PONIATOWSKI ;

TPA : Monsieur Michel PECOUT, Monsieur Pierre-Hubert MARTIN.

Absents excusés

ACCM : Monsieur Jean-Michel JALABERT, Monsieur Lucien LIMOUSIN, Madame Françoise FAVIER, Monsieur Hervé MISTRAL, Monsieur Pierre RAVIOL, Monsieur Fabien BOUILLARD ;

CCVBA : Madame Aline PELISSIER,

TPA : Monsieur Serge PORTAL, Monsieur Jean-Christophe DAUDET, Monsieur Michel GAVANON, Monsieur Yves PICARDA, Madame Corinne CHABAUD, Monsieur Jean-Marc MARTIN-TEISSERE,

Procurations : Madame Corinne CHABAUD à Monsieur Michel PECOUT. Monsieur Serge PORTAL à Monsieur Pierre-Hubert MARTIN, Monsieur Jean-Michel JALABERT à Monsieur Patrick de CAROLIS Madame Françoise FAVIER à Monsieur Jacques AUFRERE, Monsieur Jean-Christophe DAUDET à Monsieur Hervé CHERUBINI.

Secrétaire de séance : Monsieur Jean MANGION

o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o

Rapporteur : Monsieur Hervé CHERUBINI

Vu le Code général des collectivités territoriales (CGCT) ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles 302-1 et suivants ;

Vu la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, portant engagement national pour le logement ;

Vu la loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale ;

Vu la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, notamment son article 25 ;

Vu la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et du renforcement des obligations de production de logement social ;

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) ;

Vu la délibération n°2016-221 en date du 15 décembre 2016 relative à l'adoption du 2^{ème} PLH 2017-2022 de la communauté d'agglomération Arles Crau Camargue Montagnette ;

Vu la délibération n°2021-183 en date du 8 décembre 2021 relative au lancement de la procédure de révision du programme local de l'habitat (PLH) ;

Vu la délibération n°2022-130 du 20 septembre 2022 relative à la prorogation du PLH pour une durée de deux ans ;

Considérant que le programme local de l'habitat (PLH) est un instrument de définition, de programmation et de pilotage en matière d'habitat : document de synthèse, il formalise les politiques locales de l'habitat dans toutes ses composantes, sur le territoire d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI).

Établi pour une durée de six ans, il fixe pour cette période les principes et objectifs (quantitatifs et qualitatifs) permettant de répondre aux besoins en logements et en hébergement et à la demande de la population, tout en favorisant le renouvellement urbain et en répondant à la recherche de mixité sociale, ainsi que l'amélioration de l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées. Les objectifs ainsi définis doivent assurer une répartition diversifiée et équilibrée de l'offre de logements sur l'ensemble du territoire, tous les segments devant être pris en compte. Le PLH définit par ailleurs les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire.

A mi-parcours et au terme du PLH doit être établi un bilan de la réalisation du programme.

Le PLH est composé :

- d'un diagnostic sur le fonctionnement de l'ensemble des segments du marché local du logement et sur la situation de l'hébergement à travers l'analyse de l'offre, de la demande et des dysfonctionnements constatés ; ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne
- d'un document d'orientations stratégiques comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme établis au vu du diagnostic
- d'un programme d'actions détaillé et de fiches communales, définissant notamment les objectifs quantitatifs et qualitatifs de production de logements ainsi que la déclinaison opérationnelle des orientations retenues en actions et moyens pour permettre leur mise en œuvre

Après le 1^{er} PLH 2008-2014 prorogé de deux ans, la communauté Arles Crau Camargue Montagnette s'est dotée d'un 2^{ème} PLH par délibération du 15 décembre 2016. Elle a obtenu un avis favorable du préfet pour sa prorogation en date du 30 juin 2022, et a approuvé sa prorogation pour une durée de deux ans par délibération du 20 septembre 2022. Elle a décidé d'engager la procédure de révision de son PLH par délibération du 8 décembre 2021, et le porter à connaissance des services de l'État a été transmis par le préfet de région, préfet de département le 20 octobre 2022.

Les différentes étapes de l'élaboration du 3^{ème} PLH 2025-2030, y compris le bilan du 2^{ème} PLH, ont été présentées lors des comités de pilotage du 15 novembre 2022, du 6 septembre 2023 et du 23 mai 2024 et des commissions thématiques habitat du 22 mars et du 2 mai 2024.

Le bilan du 2^{ème} PLH 2017-2022 prorogé, a permis pour chacune de ses six orientations de souligner les constats principaux suivants :

- Orientation n°1 : relancer le dynamisme et l'attractivité du territoire
 - ✓ Une intervention urbaine et foncière a été mise en œuvre par ACCM et les communes, favorisant ainsi la production de logements. Dans ce cadre, les éléments suivants ont été mis en place ou confortés :
 - ✓ Un référentiel foncier a été mis en place à l'échelle de l'agglomération, permettant un suivi précis des opportunités foncières du territoire via le SIG ;

✓ Des outils ont été mis en œuvre afin de permettre une meilleure anticipation foncière, notamment avec l'EPF PACA (convention d'anticipation foncière, convention multi-sites habitat, délégation du droit de préemption urbaine) ;

✓ Des outils réglementaires en faveur de l'habitat ont été instaurés dans les plans locaux

d'urbanisme (PLU), comme l'intégration des servitudes de mixité sociale dans les PLU d'Arles, Saint-Martin-de-Crau et Tarascon, permettant de favoriser la production de logements sociaux.

● Orientation n°2 : répondre à la diversité des besoins

✓ La production de logements sociaux a été confortée. Des financements incitatifs ont contribué pour partie aux bons résultats en matière de production de logements sociaux. 859 logements sociaux ont ainsi été comptabilisés sur la période 2017-2022, dont :

- 511 nouveaux agréments ;

- 348 logements déjà existants financés en Prime à l'amélioration du logement à usage locatif et à occupation sociale (PALULOS), dans le patrimoine SEMP/Vilogia.

✓ Des outils de gestion partagée de la demande locative sociale ont également été mis en œuvre :

- une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) a été créée en décembre 2017 ;
- une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) a été signée en décembre 2021 ;
- un projet de Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID) a été engagé.

✓ Les objectifs triennaux 2017-2019 fixés par l'État ont été largement dépassés :

- Arles : un objectif de 306 logements sociaux, un taux de réalisation de 226 % ;
- St-Martin-de-Crau : un objectif de 32 logements sociaux, un taux de réalisation de 456 %.

✓ Différents outils ont favorisé l'accession à la propriété d'un certain nombre de ménages. Ce sont ainsi :

- 27 logements sociaux de type PSLA (location-accession) livrés en 2021 (15% des objectifs PLH) ;
- 24 aides départementales d'accession à la propriété dans l'ancien délivrées entre 2017 et 2022 ;
- 371 prêts à taux zéro (PTZ) distribués entre 2017 et 2021.

● Orientation n°3 : requalifier le parc existant

✓ ACCM a engagé différentes actions en direction du parc privé dans le cadre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). La deuxième OPAH du territoire s'est déroulée sur la période 2013-2018. L'évaluation a fait ressortir les éléments suivants :

- des résultats quantitatifs très satisfaisants : 372 logements aidés, 93 % des objectifs atteints ;
- une amélioration des conditions d'habitat des propriétaires occupants modestes et très modestes supérieurs aux objectifs, tant sur le volet énergétique que sur le volet autonomie ;
- des résultats sur les propriétaires bailleurs substantiels au regard des évolutions des objectifs de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah), mais restant nettement inférieurs aux objectifs initiaux ;
- une mobilisation du parc vacant en faveur du logement locatif conventionné modérée.

✓ Deux nouvelles OPAH ont été mises en place en 2021 :

- convention OPAH-RU Tarascon Cœur de Ville (signée le 1er juin 2021) ;
- convention OPAH-RU Arles Cœur de Ville (signée le 1er juin 2021).

✓ Saint-Martin-de-Crau a été retenue dans le cadre du Programme « Petites Villes de Demain ».

✓ Le PLH avait également inscrit dans ses objectifs une nécessité de conduire des actions de lutte contre l'habitat indigne, et ce par différents moyens : repérage des situations, réalisation de diagnostics techniques et sociaux, mise en œuvre effective des procédures coercitives à l'encontre des propriétaires défaillants, organisation du relogement (temporaire ou définitif).

L'action à conduire en matière de lutte contre l'habitat indigne reste organisée différemment au sein des 6 communes du territoire :

- 138 signalements d'habitat indigne enregistrés au sein d'ACCM entre 2016 et le 1er semestre 2022 ;

- un comité partenarial de lutte contre l'habitat indigne à Tarascon (depuis 2009) et un dispositif « Permis de Louer » mis en place en juillet 2022 ;

- une personne dédiée à Saint-Martin-de-Crau travaillant sur les signalements LHI de la commune ;

- présence d'un Service communal Hygiène et Santé (SCHS) sur la ville d'Arles.

✓ Concernant le parc ancien, deux quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) ont été retenus au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) porté par l'ANRU :

- « Centre-Ville Ferrages » à Tarascon : convention opérationnelle signée le 27 juillet 2022 ;

- « Barriol » à Arles : projet validé par l'ANRU et ses partenaires le 9 mai 2022 dans le cadre du comité d'engagement national avec une convention en cours de signature.

● Orientation n°4 : répondre aux besoins en logements spécifiques

✓ La mise en œuvre du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) :

- Avancée des études en vue de la création d'une nouvelle aire d'accueil à Saint-Martin-de-Crau (emplacement validé, étude de conception en cours) ;

- concernant l'aire d'accueil d'Arles : cette aire est en fonctionnement depuis 2012, avec une gestion en délégation de service public (DSP), confiée par ACCM, et qui a été assurée par Alotra jusqu'au 9 avril 2024 et par GDV depuis le 10 avril 2024.

✓ 51 places ont été créés en hébergement d'urgence sur la durée du PLH, dont :

- une pension de famille de 25 places pour tout public ;

- une pension de famille de 26 places, avec une priorité pour les femmes isolées ou victimes de violence (pas d'exclusivité dans un objectif de mixité).

Ces 51 places correspondent à 51 logements sociaux et sont donc comptabilisés dans la production totale de logements sociaux.

Des places d'hébergement ont également été créées sans que des demandes de financements ne soient effectuées auprès d'ACCM pour leur construction (association des services habitat et politique de la ville à l'évolution de l'accueil de nuit) : 6 places supplémentaires à l'accueil de nuit d'Arles (passage de 10 à 16 places)

✓ Un soutien financier d'ACCM a également été apporté en direction de certains publics, sur les actions suivantes :

- hébergement d'urgence porté par le CCAS d'Arles : accueil de jour, travail de rue, en particulier dans les quartiers prioritaires, accueil de nuit. A partir de 2019, l'action est scindée en deux : l'accueil de jour, les actions hors les murs, le travail de rue sont portés par le CCAS d'Arles, alors que la Maison Copernic porte l'accueil de nuit (10 à 16 places), l'accompagnement social pour des logements tremplin CHS (34 places dans 14 appartements : 12 à Arles et 2 à Tarascon) via le groupe SOS Solidarité ;

- accompagnement social des résidents de la résidence sociale La Garrigue à Saint-Martin-de-Crau (60 places) ;

- accueil et hébergement de femmes victimes de violence portée par l'association Maison d'accueil (9 appartements avec une file active de 20 personnes par an) ;

- accompagnement renforcé sur l'aire d'accueil des gens du voyage d'Arles.

✓ L'adaptation des logements aux personnes vieillissantes et aux personnes à mobilité

répond à un besoin réel. Dans le cadre de l'OPAH :

- 48 logements privés adaptés sur le volet autonomie de l'OPAH entre 2017 et 2018, soit 133 % des objectifs.

Dans le cadre du soutien à l'offre neuve adaptée et à l'offre alternative :

- financement accordé pour 19 logements personnes âgées « label génération » et pour 2 logements personnes à mobilité réduite au sein d'un programme de 55 logements favorisant la mixité.

- Orientation transversale n°5 : promouvoir la qualité urbaine et architecturale des opérations, le développement durable
 - ✓ Optimiser et économiser les ressources foncières disponibles pour la construction et l'habitat
 - ✓ Un recentrage de l'urbanisation future autour des centralités existantes a été réalisé, en favorisant notamment les opérations de réinvestissement urbain, de démolition-reconstruction, de mobilisation du parc vacant et des dents creuses au sein du tissu existant.

Ces éléments ont permis la réalisation de 133 logements, dont :

- 62 logements sociaux réalisés en acquisition-amélioration ;
- 26 logements sociaux financés en réinvestissement urbain (pension de famille à Arles) ;
- 10 logements sociaux financés en démolition-reconstruction à Arles ;
- 35 logements vacants remis sur le marché dans le cadre de l'OPAH.

- Orientation transversale n°6 : piloter et animer la politique locale de l'habitat

- ✓ Des instances de pilotage et de coordination du PLH mises en place :
 - un engagement d'ACCM sur le pilotage de la délégation des aides à la pierre réalisé, avec des moyens humains dédiés : en moyenne, entre 3 et 6 agents suivant les années ;
 - un partenariat opérationnel constant avec les services de la DREAL et de la DDTM, avec la tenue d'une réunion du club habitat mensuelle sur une période, puis des réunions en visioconférence compte tenu du contexte sanitaire ;
 - un bilan annuel du PLH présenté en conseil communautaire en 2017 et 2018 ;
 - une communication régulière réalisée dans le cadre de l'OPAH.

- ✓ Un observatoire de l'habitat a été mis en place dans le cadre du PLH en 2019. Confié à l'ADIL, 6 publications ont été réalisées dans ce cadre :
 - Suivi de 3 quartiers (2019) ;
 - L'attractivité territoriale, Les migrations résidentielles, Zoom sur le centre-ville d'Arles (2020) ;
 - Le logement social, Les marchés de l'habitat (2021).

En parallèle, une publication annuelle a été réalisée dans le cadre de l'observatoire des loyers du parc privé.

- ✓ Un bilan annuel (2017-2018-2019) ainsi qu'un bilan intermédiaire ont été réalisés dans le cadre du PLH afin d'assurer le suivi des actions.

- ✓ Au cours de la mise en œuvre du PLH, les éléments suivants sont à souligner :
 - un partenariat ancien et efficace avec les communes basé sur des échanges réguliers, souvent informels ;
 - un lien avec les CCA S qui gèrent la demande locative sociale ;
 - des échanges réguliers sur l'ensemble des projets ;
 - une signature des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) par ACCM (participation aux réunions de préparation organisées par l'État ou les bailleurs sociaux afin de renforcer les liens et encourager la production de logements sociaux) ;
 - une participation au dispositif de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) piloté par le service Politique de la Ville (objectif de maintien et de renforcement du lien entre la production et la gestion quotidienne ;

- une présentation régulière des résultats de l'Observatoire des Loyers du Parc Privé.

Ce bilan du 2ème PLH complété par le **diagnostic** réalisé dans le cadre de l'élaboration du 3ème PLH, ont mis en évidence un certain nombre de constats qui ont permis d'identifier les enjeux suivants :

- Une agglomération étendue mais au foncier rare et contraint, stratégiquement située entre Marseille et Montpellier, bien desservie, mais dont le développement est limité par le risque inondation et les espaces naturels et agricoles, dans un contexte de « zéro artificialisation nette » des sols.
 - ✓ Enjeux : Développer une offre de logements qualitative adaptée
 - limiter l'étalement urbain
- Un territoire marqué par des fragilités et des spécificités socio-économiques, avec une démographie qui stagne, voire recule, une population vieillissante, aux revenus inférieurs à la moyenne nationale et départementale, une économie touristique, agricole, industrielle et logistique et des besoins en logements spécifiques
 - ✓ Enjeux : Ralentir le vieillissement de la population en accueillant de nouveaux habitants et en retenant la jeunesse
 - Répondre aux besoins spécifiques en logements : saisonniers touristiques et agricoles, étudiants, jeunes travailleurs, publics fragilisés, seniors, gens du voyage
- Caractéristiques majeures du parc de logements : un parc à vocation essentiellement résidentielle, qui connaît des mutations récentes (vacance, résidences secondaires et locations de courte durée, NPNRU), avec un parc ancien important et jouant un rôle d'accueil essentiel pour les ménages à faibles revenus
 - ✓ Enjeux : Poursuivre les efforts de requalification du parc ancien
 - Renforcer et optimiser la lutte contre l'habitat indigne
 - Accompagner la réalisation de travaux d'économies d'énergie
 - Affiner la connaissance des copropriétés récentes / prévenir le risque de fragilisation – dégradation
 - Intervenir sur la requalification des petites copropriétés anciennes des centres-villes
 - Réguler la vacance des logements et la location de meublés touristiques
- Marché du logement : un marché porté par l'ancien, sous tension avec des prix élevés au regard des revenus des ménages, un poids croissant de l'économie touristique.
 - ✓ Enjeux : Favoriser la relance de la promotion privée
 - Favoriser le développement de la primo-accession
 - Maintenir et développer une offre locative accessible
 - Développer le parc de résidences principales
- Parc locatif social : un parc important avec une production soutenue au cours du 2ème PLH, mais un déficit de logements locatifs sociaux qui demeure (obligations SRU) ; un marché contrasté selon les communes, les quartiers, les produits
 - ✓ Enjeux : Conforter le parc de logements locatifs sociaux / loi SRU
 - Poursuivre l'effort de requalification du parc ancien social
 - Construire les bases d'une gestion efficace des demandes et des attributions

Cinq orientations ont été retenues pour répondre aux enjeux identifiés :

- Orientation transversale : construire un territoire durable et résilient
- Orientation 1 : développer un parc privé attractif et accessible
- Orientation 2 : développer une offre sociale diversifiée, équilibrée et qualitative sur le territoire

- Orientation 3 : répondre aux besoins des publics fragilisés et spécifiques
- Orientation 4 : renforcer la gouvernance et l'animation des politiques locales d'habitat

Le programme d'actions est composé de 20 actions qui déclinent ces cinq orientations pour permettre leur mise en œuvre.

Il retient un objectif quantitatif total de 3187 résidences principales supplémentaires à produire sur la durée du PLH, dont 1046 logements locatifs sociaux sur la même période.

Je vous demande, mes chers collègues, de bien vouloir,

- 1 - APPROUVER** le bilan du 2ème programme local de l'habitat 2017-2022 prorogé ;
- 2 - APPROUVER** le projet de 3ème programme local de l'habitat, pour la période 2025-2030, qui contient : un diagnostic, un document d'orientations, un programme d'actions et des fiches communales ;
- 3 - ARRÊTER** le projet de 3ème PLH 2025-2030 tel qu'annexé à la présente délibération ;
- 4 - AUTORISER** le président ou son représentant à soumettre pour avis le projet de 3ème PLH 2025-2030 aux communes membres de la communauté d'agglomération et à l'organe compétent en matière d'élaboration du SCOT ;
- 5 - AUTORISER** le président ou son représentant à signer tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération ;
- 6 - DIRE** que le projet du 3ème PLH d'ACCM sera ensuite transmis pour avis : aux communes membres d'ACCM, du PETR quant à sa compatibilité avec le Schéma de cohérence territoriale (Scot) ainsi qu'à l'avis de l'État lors d'un comité régional de l'habitat et de l'hébergement, avant une adoption définitive en conseil communautaire et une entrée en vigueur le 1er janvier 2025.

La délibération soumise au vote est adoptée à l'unanimité des membres présents et représentés.

Le Président

