

DIAGNOSTIC, ORIENTATIONS ET PROGRAMME D'ACTIONS



ÉDITO DU PRÉSIDENT

de la communauté d'agglomération
et maire d'Arles

Chères citoyennes, chers citoyens,

Face aux enjeux majeurs qui définissent notre époque et notre territoire – transition écologique, mutations économiques et transformations sociales – le logement est plus que jamais au cœur de nos préoccupations. 1^{er} pilier de la dignité humaine, habiter c'est d'abord disposer d'un toit, c'est aussi s'inscrire dans un cadre de vie, dans un quartier, participer à une dynamique collective et pouvoir se projeter vers l'avenir avec sérénité. C'est cette ambition que nous portons avec ce 3^e Programme Local de l'Habitat (PLH) 2025-2030.

Fruit d'un dialogue approfondi avec les acteurs du territoire – élus, bailleurs sociaux, associations, professionnels de l'immobilier et bien évidemment les habitants – ce PLH, traduit dans les orientations du Projet de Territoire d'ACCM, se pose comme une feuille de route ambitieuse et concrète. Il vise à répondre aux besoins diversifiés des populations tout en s'inscrivant dans une démarche responsable et durable.

Ce PLH est donc bien plus qu'un document administratif. Il est le reflet d'une volonté politique forte et partagée : celle de faire de notre territoire un exemple d'inclusion, d'innovation de durabilité et de résilience. Habiter demain, c'est déjà agir aujourd'hui.

Ensemble, faisons en sorte que chaque logement devienne un lieu de vie, de dignité et de prospérité pour tous.

PATRICK DE CAROLIS

ÉDITOS



ÉDITO

DU VICE-PRÉSIDENT

de la communauté d'agglomération
délégué à l'habitat et aux gens du
voyage et maire de Tarascon

Ce 3^e Plan Local de l'Habitat (PLH) repose sur une conviction forte : l'accès à un logement décent et abordable est un droit fondamental. Cette volonté implique de développer une offre adaptée à la diversité des situations – qu'il s'agisse de jeunes actifs, de familles, de personnes âgées ou de citoyens en situation de précarité. Mais c'est également une responsabilité partagée : celle de concevoir des quartiers inclusifs, bien desservis et écologiques.

Ainsi, notre stratégie s'articule autour de trois priorités :

- 1. Favoriser l'accès à un habitat abordable et de qualité :** par le développement de logements sociaux, intermédiaires et la lutte contre l'habitat indigne, à travers les opérations programmées d'amélioration de l'habitat.
- 2. Encourager la transition écologique :** en favorisant la rénovation énergétique, les écoquartiers et les modes de construction durables.
- 3. Soutenir la mixité sociale et fonctionnelle :** en créant des espaces de vie qui intègrent toutes les fonctions urbaines : l'habitat, les activités économiques, les commerces et services.

Ce PLH se veut donc autant une ambition qu'une feuille de route. Des Saintes-Maries-de-la-Mer à Boulbon, il entend s'adapter aux spécificités et richesses patrimoniales de chacune de nos six communes et se veut au service des habitants, afin de nous permettre de nous saisir collectivement de cette problématique du logement avec succès.

LUCIEN LIMOUSIN

sommaire

Préambule 6

LE PLH, EXPRESSION D'UNE POLITIQUE DE L'HABITAT OPÉRATIONNELLE ET PARTAGÉE 8

L'intérêt communautaire porté par l'agglomération	8
Les enjeux prioritaires de l'État	9
Un outil réglementaire et stratégique pour les EPCI	10

Diagnostic 17

UNE AGGLOMÉRATION ÉTENDUE MAIS AU FONCIER RARE ET CONTRAINT 18

Une agglomération riche de sa diversité... ..	18
... mais au foncier contraint	21

UN TERRITOIRE MARQUÉ PAR DES FRAGILITÉS ET SPÉCIFICITÉS SOCIO-ÉCONOMIQUES 28

Une attractivité résidentielle en recul	28
Un bassin d'emploi atone avec des besoins spécifiques	32
Les besoins des gens du voyage	36
Les besoins des personnes en situation de handicap et en perte de mobilité	37
Le logement et l'hébergement des personnes âgées	37
Le logement et l'hébergement des publics en situation de fragilité	38
Les besoins des jeunes, publics hétérogènes.....	39

CARACTÉRISTIQUES ET FONCTIONNEMENTS DIFFÉRENCIÉS DU PARC DE LOGEMENTS SELON LES COMMUNES..... 40

Un parc de logements en mutation sur la période récente	42
Arles centre-ville.....	44
Tarascon centre-ville.....	44

CARACTÉRISTIQUES DU PARC SOCIAL 54

Plus de 8 000 logements sociaux répartis dans 3 communes	54
Des tensions persistantes sur le logement social malgré un effort à la construction	59

LE FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ IMMOBILIER LOCAL 63

Une augmentation progressive des valeurs immobilières et foncières.....	63
État de la Production neuve sur la période passée	69
La qualité des logements en question.....	71

Document d'orientations 73

LES PRINCIPES GÉNÉRAUX..... 74

Le contenu réglementaire du document d'orientations.....	74
Processus d'élaboration de la stratégie habitat.....	75
Les rencontres avec les 6 communes.....	75
La commission habitat	75
Matinée de l'Habitat, Comités techniques et comités de pilotage	75

LES POINTS FORTS DU DIAGNOSTIC 76

5 ORIENTATIONS 78

Les orientations stratégiques du 3 ^e PLH.....	78
--	----

RENFORCER LA GOUVERNANCE ET L'ANIMATION DES POLITIQUES LOCALES D'HABITAT 79

La définition des objectifs de production	80
Ce que dit le SCoT du Pays d'Arles	80
Ce que dit le SRADDET de la Région Sud-PACA	82
Les besoins en logements passés d'ACCM	82
Le scénario de logements retenu	83
Détail de la programmation de logement pour le 3 ^e PLH	84
La production de logements neufs et existants au regard des objectifs du SCoT	84
La production de logements au regard du Zéro artificialisation nette	85
Détails des objectifs en logements sociaux	86
Préconisation en matière de répartition typologique.....	87
Préconisation de densité définie dans le SCoT.....	87

Programme d'actions communautaire 89

ORIENTATION TRANSVERSALE : CONSTRUIRE UN TERRITOIRE DURABLE ET RÉSILIENT 92

Action 1. Engager les transitions climatiques et écologiques dans les projets de construction et de rénovation..... 92

Action 2. Optimiser et économiser les ressources foncières disponibles pour la construction et l'habitat..... 94

Action 3. Mettre en œuvre une approche globale de l'habitat au service des habitants..... 96

ORIENTATION 1 : DÉVELOPPER UN PARC PRIVÉ ATTRACTIF ET ACCESSIBLE 98

Action 4. Produire une offre résiliente dans la construction neuve et veiller à leur bonne intégration spatiale 98

Action 5. Favoriser l'accès à la propriété à coût maîtrisé, dans le neuf comme dans l'existant 100

Action 6. Intervenir sur les copropriétés fragilisées..... 102

Action 7. Encadrer le développement des résidences secondaires et des meublés de tourisme pour limiter les effets sur le marché immobilier 104

Action 8. Mobiliser les logements vacants..... 106

Action 9. Favoriser la réhabilitation du parc ancien privé et lutter contre l'habitat indigne 108

Action 10. Massifier la rénovation énergétique du parc privé existant 110

ORIENTATION 2 : DÉVELOPPER UNE OFFRE SOCIALE DIVERSIFIÉE, ÉQUILIBRÉE ET QUALITATIVE SUR LE TERRITOIRE ...112

Action 11. Poursuivre la dynamique de construction en faveur du logement social et garantir un confort d'usage aux habitants..... 112

Action 12. Assurer un équilibre territorial des attributions en logement social..... 114

Action 13. Poursuivre les améliorations du cadre de vie au sein des quartiers d'habitat social 116

ORIENTATION 3 : RÉPONDRE AUX BESOINS DES PUBLICS FRAGILISÉS ET SPÉCIFIQUES118

Action 14. Accompagner les ménages les plus fragiles 118

Action 15. Anticiper les effets du vieillissement et répondre aux besoins des seniors..... 120

Action 16. Maintenir les jeunes sur le territoire en développant une offre adaptée à leurs besoins..... 122

Action 17. Répondre durablement aux besoins des saisonniers agricoles et touristiques 124

Action 18. Améliorer les conditions de vie des gens du voyage 126

ORIENTATION 4 : RENFORCER LA GOUVERNANCE ET L'ANIMATION DES POLITIQUES LOCALES D'HABITAT.....128

Action 19. Poursuivre l'animation de l'observatoire de l'habitat et créer un observatoire du foncier et un observatoire des copropriétés 128

Action 20. Renforcer le pilotage d'une stratégie partagée avec les acteurs de l'habitat, les collectivités et les habitants du territoire 130

Fiches actions communales 133

ARLES134

BOULBON138

SAINT-PIERRE-DE-MÉZOARGUES140

LES SAINTES-MARIES-DE-LA-MER142

SAINT-MARTIN-DE-CRAU.....144

TARASCON.....146

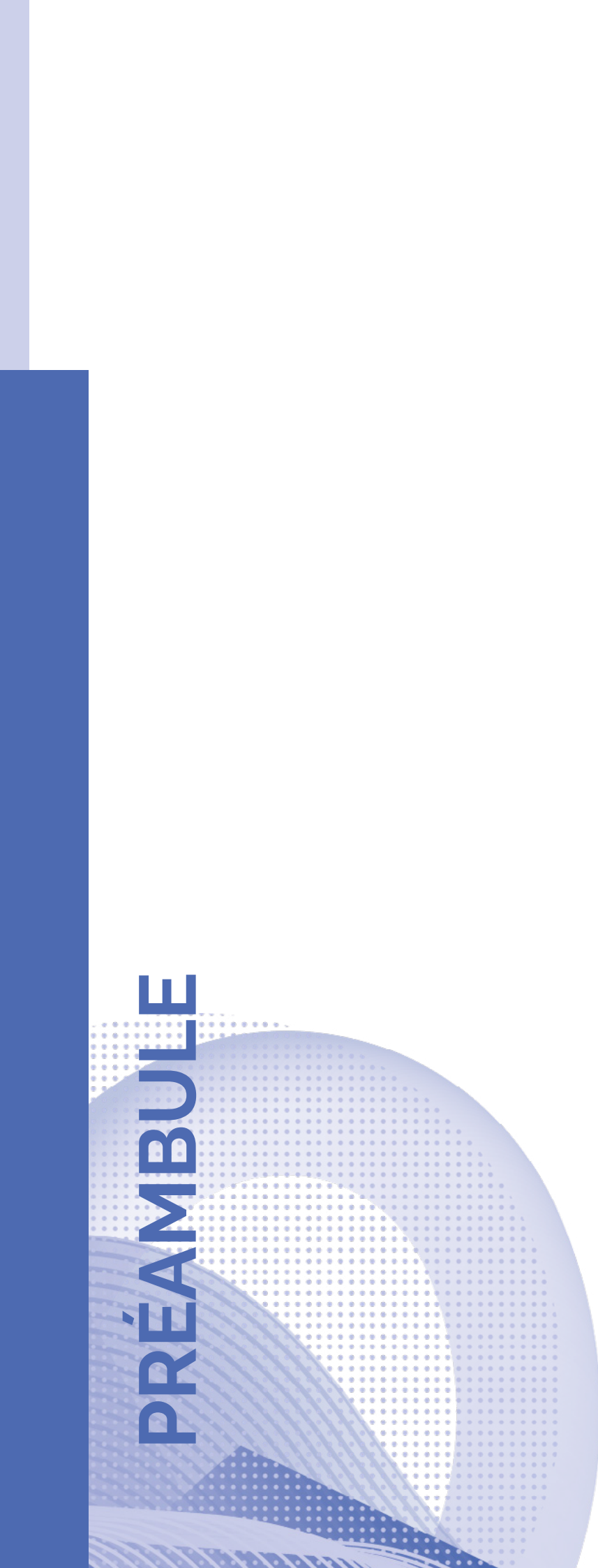
Budget prévisionnel 149

MOYENS FINANCIERS ALLOUÉS AU PLH PAR ACCM150

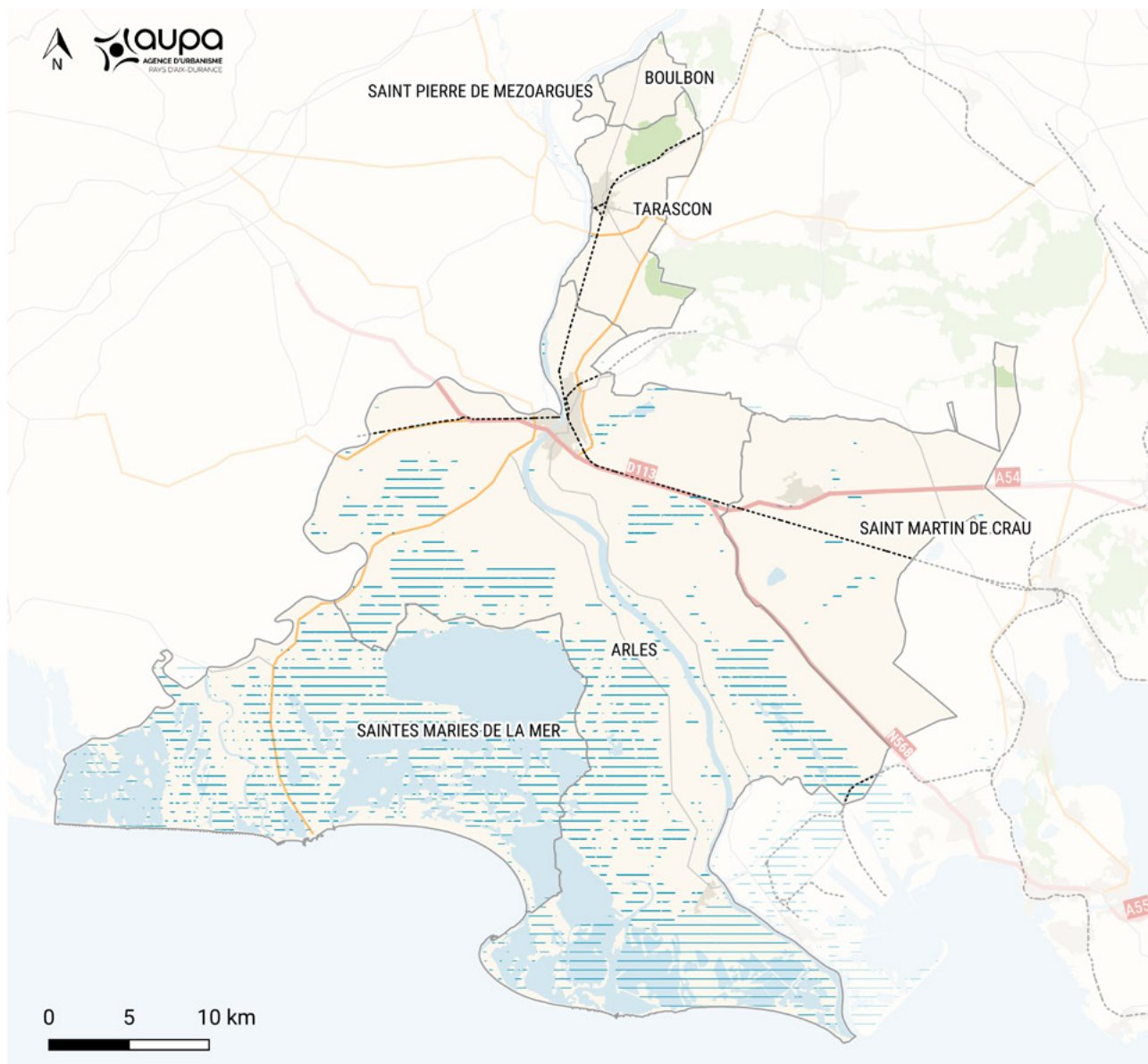
MOYENS HUMAINS (EN ÉQUIVALENT TEMPS PLEIN).....153

Annexe 155

DÉTAILS DES OPÉRATIONS PORTANT SUR LA RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (ROLLS)156



PRÉAMBULE



Communes	Population	Nombre de logements
Arles	51 691	28 408
Boulbon	1 534	811
Saint-Pierre-de-Mézoargues	223	124
Saintes-Maries-de-la-Mer	2 145	3 090
Saint-Martin-de-Crau	13 661	6 554
Tarascon	15 639	7 427
ACCM	84 893	46 414

Source INSEE 2020

Le PLH, expression d'une politique de l'habitat opérationnelle et partagée

L'INTÉRÊT COMMUNAUTAIRE PORTÉ PAR L'AGGLOMÉRATION

La Communauté d'Agglomération Arles crau camargue montagnette s'est engagée dans son premier Programme Local de l'Habitat dès 2008. Au-delà de la mise en œuvre et du suivi du PLH, la collectivité dispose depuis 2009 de la gestion des aides à la pierre, par délégation de compétence de l'Etat, pour financer la construction, l'acquisition du parc public et la réhabilitation du parc privé, voire le conventionnement de ce dernier. Par ailleurs, l'agglomération peut mobiliser des fonds propres sur des objectifs ciblés (acquisitions foncières, opérations en réinvestissement urbain, opérations en Prêt Social Location Accession (PSLA), hébergements et logements à destination de publics spécifiques notamment).

Enfin, parmi son champ d'intervention en matière d'habitat, l'agglomération assure également la mise en œuvre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) à travers le respect des objectifs pour son territoire.

QU'EST-CE QU'UN PLH ?

Le PLH est un document stratégique d'orientation, de programmation et de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat sur le territoire intercommunal.

Il décline, pour une durée de six ans, les réponses locales à apporter aux besoins en matière d'habitat et d'hébergement, de développement ou d'adaptation de l'offre, pour tous les publics.

Les articles R.302-1 à R.302-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitation précisent que l'élaboration du PLH doit comporter trois volets :

- Un diagnostic territorial qui présente une analyse de la situation existante et des évolutions en cours concernant l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché immobilier et évalue les effets de la politique de l'habitat mise en œuvre sur le précédent PLH.
- Un document d'orientations qui énonce au vu du diagnostic les principes et objectifs du PLH et notamment : les principes retenus pour permettre une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire, les principes retenus pour répondre aux besoins des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières, les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux, les secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires, la politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte

contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées les réponses apportées aux besoins particuliers de demandes en logements des étudiants et des jeunes, les réponses apportées aux besoins d'habitat mobile des gens du voyage, les réponses à la nécessité de lutter contre l'étalement urbain, la prise en compte des perspectives de développement et d'aménagement envisagées dans le SCoT.

- Un programme d'actions qui indique plus particulièrement : les modalités de suivi et d'évaluation du PLH, les objectifs quantitatifs et la localisation de l'offre nouvelle, les actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logement, les interventions en matière de foncier, l'échéancier prévisionnel de réalisation des logements.

UN OUTIL PARTENARIAL DE L'ÉLABORATION JUSQU'À SA MISE EN ŒUVRE

Ce troisième PLH s'inscrit dans la continuité des instances établies lors des précédents PLH.

COMITÉ DE PILOTAGE

Animé par l'agglomération, il constitue le lieu de pilotage politique, de débat et de partage de la démarche d'élaboration et de suivi du PLH. En effet, le PLH présente l'intérêt de structurer le débat local et de coordonner les différents acteurs autour d'objectifs communs. Dans ce cadre, sont associés : l'ensemble des maires de l'agglomération, l'Etat représenté par Madame la Sous-Prefète, le PETR du Pays d'Arles, la Région Sud PACA, le Département des Bouches-du-Rhône, l'Établissement Public Foncier (EPF) PACA et l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL des Bouches-du-Rhône).

COMITÉ TECHNIQUE

Instance technique de suivi et de partage des avancées du PLH : il réunit l'équipe technique de l'agglomération, les communes membres, les services de l'État, le PETR du Pays d'Arles, le Département, l'EPF, la Région Sud PACA, l'ADIL des Bouches-du-Rhône et l'Aupa.

RENCONTRES AVEC LES COMMUNES

La portée opérationnelle du PLH nécessite que les communes soient impliquées tout au long du processus d'élaboration du projet. Les échanges réguliers avec les élus et leurs services permettent de récolter de précieuses informations quant à leurs attentes, leurs besoins et les projets à venir.

Pour ce faire, plusieurs rencontres ont été organisées pour alimenter le diagnostic foncier et le programme d'actions au regard des enjeux identifiés.

Ces rencontres ont été conduites par le service habitat de l'agglomération et notamment l'équipe en charge du PLH et des membres de l'Aupa.

COMMISSION HABITAT

Instaurée par décision du Président d'ACCM en juillet 2023, elle est présidée par le Vice-Président en charge de l'habitat de l'agglomération. Elle est composée de douze élus communautaires et de six élus communaux désignés par les communes. Cette instance est un lieu privilégié pour échanger les politiques de l'habitat engagées et à développer à l'échelle d'ACCM.

MATINÉE DE L'HABITAT

Une matinée de l'Habitat a été organisée en juin 2023 afin de confronter les éléments de diagnostic avec les acteurs professionnels et institutionnels de l'habitat.



Matinée de l'Habitat d'ACCM

© Aupa, 2023

Plus de 60 personnes ont participé à cet échange organisé autour de 2 tables rondes :

- Les besoins des publics spécifiques :
 - L'hébergement des saisonniers agricoles
 - La sédentarisation des gens du voyage
 - L'offre adaptée aux personnes âgées
- La qualité du logement :
 - L'habitat modulaire
 - Les innovations et la qualité dans le logement social

LES PRINCIPALES ÉTAPES D'ÉLABORATION DU 3^e PLH D'ACCM

- Délibération de lancement du 3^e PLH, décembre 2021
- Diagnostic Habitat et Foncier (2022-2024)
- Bilan du 2nd PLH (2022-2023)
- 1 matinée de l'habitat en juin 2023
- Des rencontres avec les communes, janvier-mars 2023, novembre 2023 et printemps 2024
- 5 Comités techniques (2022-2024)
- 4 Comités de Pilotage (2022-2024)

- 2 Commissions Habitat ACCM (2024)
- Délibération d'arrêt du projet de 3^e PLH (2024)
- Délibération d'adoption du 3^e PLH (2024)

LES ENJEUX PRIORITAIRES DE L'ÉTAT

Au titre de l'élaboration de ce 3^e PLH, un Porter à Connaissance (PAC) est produit par les services de l'État. Ce document rappelle d'une part, les priorités nationales en matière de logements et d'autre part, les obligations législatives et réglementaires locales.

Les principales attentes en matière de politiques de l'habitat sont :

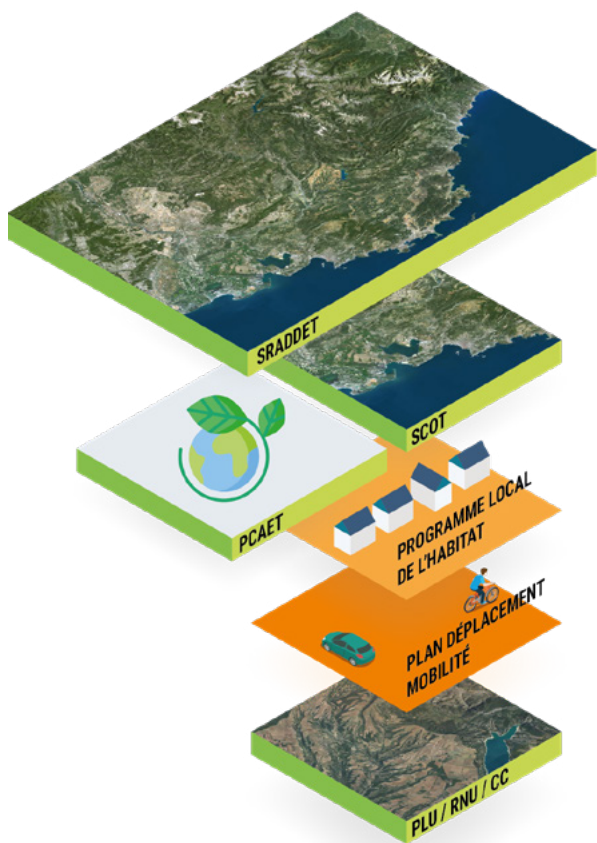
- **Les obligations de production de logements sociaux :** trois communes sont assujetties à l'art.55 de la loi SRU sur le territoire, à savoir Arles, Tarascon et Saint-Martin-de-Crau. Il s'agira de poursuivre la dynamique de construction déjà engagée par ces communes. Le développement de cette offre locative sociale devra se faire en cohérence avec les besoins du marché de l'habitat.
- **Les actions de lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées :** le PLH fixe des objectifs en matière de rénovation du parc existant afin d'éviter sa dégradation. Pour ce faire, des dispositifs de droit commun ou spécifiques peuvent être déployés, avec la contribution de l'État. Selon les dysfonctionnements et besoins identifiés sur le territoire, les objectifs et publics cibles pourront être adaptés.
- **La lutte contre le réchauffement climatique et le dérèglement climatique :** au regard des caractéristiques géographiques du secteur, ACCM est particulièrement vulnérable aux effets du dérèglement climatique. Parmi les enjeux incontournables que devra compter ce PLH on retrouve notamment la lutte contre l'artificialisation des sols et la rénovation énergétique des logements. D'une manière générale, les orientations proposées dans ce PLH doivent être résolument en faveur de la transition écologique.
- **La gestion des attributions des logements sociaux :** les évolutions réglementaires successives ont pour objectif d'améliorer la gestion des attributions et la fluidité des parcours résidentiels dans le parc social. L'agglomération devra s'attacher à se mettre en conformité avec les nouvelles obligations à savoir le passage à la cotation de la demande et à la gestion en flux des contingents.

UN OUTIL RÉGLEMENTAIRE ET STRATÉGIQUE POUR LES EPCI

UN DOCUMENT INTÉGRÉ DANS SON ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE

Le PLH s'inscrit, à plusieurs niveaux, avec différents documents de planification et de programmation. Il doit être compatible avec les orientations et les objectifs du SCoT du PETR du Pays d'Arles d'Arles (article L.122-1-15 du Code de l'Urbanisme), qui lui-même doit être compatible avec les règles du SRADDET et dont les objectifs doivent être pris en compte (article L. 4251-3 du Code général des collectivités territoriales).

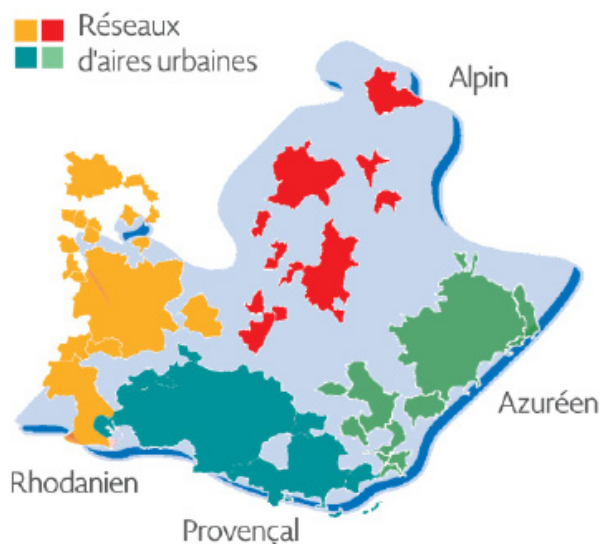
Par ailleurs, le PLH n'est pas un document opposable aux tiers, mais il s'impose aux PLU locaux qui auront trois ans pour se mettre en compatibilité. Enfin, il doit prendre le compte les objectifs des politiques publiques départementales pour répondre aux besoins locaux des publics spécifiques.



Rapport de compatibilité du PLH
Aupa, 2022

LE SCHÉMA RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT, DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET D'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES DE LA RÉGION SUD (SRADDET)

Ce document organise la stratégie régionale pour l'avenir des territoires à moyen et long terme (2030 et 2050). Le développement durable constitue le matériau premier et l'objectif final de ce schéma en coordonnant l'action régionale dans 11 domaines définis par la loi.



Réseaux d'aires urbaines du SRADDET
SRADDET Région Sud PACA

ACCM est intégré à l'espace rhodanien qui regroupe l'ensemble des aires urbaines du Vaucluse, ainsi que celle d'Arles, l'espace rhodanien. Le fonctionnement de ce territoire dessine un espace d'échanges et d'interactions fortes avec les régions Occitanie et Auvergne-Rhône-Alpes, autour d'un couloir rhodanien constituant un axe majeur de communication.

Les enjeux de cet espace en matière de développement résidentiel et de qualité de vie sont :

- > Recentrer le développement sur l'aire métropolitaine avignonnaise et les centralités urbaines afin d'œuvrer pour un développement plus exemplaire
- > Assurer une synergie et des liens entre les espaces urbains et ruraux participant à la qualité du cadre de vie de l'espace rhodanien
- > Intensifier l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines existantes afin de préserver le capital agricole exceptionnel de l'espace rhodanien ainsi que les richesses naturelles et paysagères
- > **Accroître l'attractivité résidentielle du territoire, en direction notamment des actifs et des familles en maîtrisant davantage la chaîne de production du logement et notamment à travers une offre de logements qui doit être davantage diversifiée, un parc de logements avec de forts enjeux de réhabilitation, une concurrence à minimiser entre résidences secondaires et principales, et de réponse aux besoins des travailleurs saisonniers**

En terme de stratégie urbaine, ACCM s'inscrit pour l'essentiel dans les espaces d'équilibre régional qui promeuvent « un développement harmonieux autour des bassins de vie singuliers, offrant une qualité de vie et proximité ».

Les objectifs des espaces d'équilibre régional sont de :

- Réduire le rythme de la consommation d'espace
- Équilibrer le développement au sein de ces espaces cohérents dans leur fonctionnement

Les Saintes-Maries-de-la-Mer et la partie sud d'Arles s'inscrivent quant à elles dans les espaces à dominante rurale ou naturelle dont les objectifs de développement sont :

- Préserver la qualité des espaces ruraux et naturels
- Réduire le rythme de la consommation foncière
- Favoriser l'accès aux services et équipements
- Organiser un développement cohérent au sein des bassins de vie

Au sein de l'armature urbaine définie dans le SRADDET, Arles est un centre urbain régional. En ce sens, son rôle de structuration au sein de son espace environnant est conforté. Une stratégie coordonnée d'attractivité économique et résidentielle est attendue pour cet échelon urbain et ce afin d'accueillir et maintenir la population, notamment active, dans le respect des objectifs de maîtrise de l'étalement urbain.

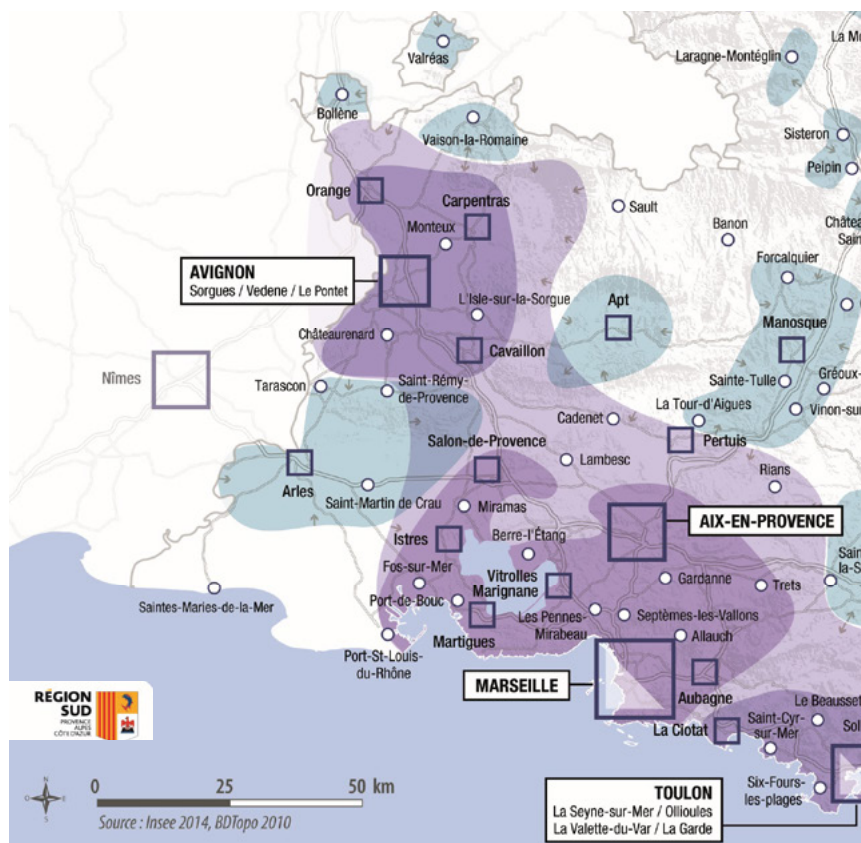
Tarascon, Saint-Martin-de-Crau et les Saintes-Maries-de-la-Mer sont des centres locaux et de proximité. Ces communes ont pour rôle de structurer et animer leur bassin de vie.

À l'échelle de l'espace rhodanien et en matière de logements, le SRADDET prévoit la réalisation de 4 100 logements par an (neufs et dans l'existant) et vise à :

- Localiser de manière prioritaire l'offre nouvelle dans les trois niveaux de centralité identifiés dans la stratégie urbaine régionale (Marseille, Aix-en-Provence et Avignon),
- Atteindre 50% de la production dédiée au logement abordable à destination des jeunes et des actifs,
- Maîtriser le développement des résidences secondaires
- La réhabilitation thermique de 50% des logements anciens (construits avant 1975) à l'horizon 2050.

Au-delà de ces objectifs, le SRADDET a des ambitions concernant les projets en quartier prioritaire politique de la ville, à destination des personnes vieillissantes et de nature en ville.

En raison notamment de nouvelles réglementations en faveur d'une gestion économe de l'espace et la lutte contre l'artificialisation des sols, le SRADDET est en procédure de modification. Son nouvel arrêt est prévu à novembre 2024. Les documents inférieurs devront alors se mettre en compatibilité.



AFFIRMER LA STRATÉGIE URBAINE RÉGIONALE

Des modes de développement différenciés selon l'intensité urbaine
(LD2 – Axa1 – Oq. 31,32,33,34)

- Espaces « les plus métropolisés » :**
recentrer et optimiser le développement, pour des métropoles attractives portant la dynamique régionale
 - Densifier et optimiser le foncier au sein de l'enveloppe urbaine
 - Faire de la cohérence urbanisme/transport un principe d'aménagement prioritaire
- Espaces sous influence métropolitaine :**
maîtriser et organiser le développement, pour des territoires plus équilibrés, mieux connectés aux métropoles
 - Réduire le rythme de consommation d'espace
 - Réguler le rapport habitat / emplois / services, dans le respect des objectifs sur le foncier économique et la maîtrise de l'étalement urbain
 - Accroître la desserte par les transports en commun
- Espaces d'équilibre régional :**
promouvoir un développement harmonieux, autour de bassins de vie singuliers, offrant qualité de vie et proximité
 - Réduire le rythme de consommation d'espace
 - Équilibrer le développement au sein de ces espaces cohérents dans leur fonctionnement
- Espaces à dominante rurale ou naturelle :**
porter un modèle de développement rural régional
 - Préserver la qualité des espaces ruraux et naturels
 - Réduire le rythme de consommation d'espace
 - Favoriser l'accès aux services dans les centralités
 - Organiser un développement cohérent au sein des bassins de vie

Conforter les centralités (LD2 – Axa1 – Oq. 27, 28, 29)

- Centralités métropolitaines :**
 - Conforter leur développement et leur capacité de rayonnement
Aix-Marseille, Nîmes, Toulon, Avignon
- Centres urbains régionaux :**
 - Consolider leur rôle d'appui au développement métropolitain (pour ceux situés dans les espaces métropolisés)
 - Consolider leur rôle de structuration de l'espace environnant (pour ceux situés dans les espaces d'équilibre régional)
- Centres locaux et de proximité :**
 - Les soutenir dans leur rôle d'animateur d'un bassin de vie
- Symboles :**
 - ▬ Sièges des métropoles institutionnelles
 - Pôle métropolitain Cap-Azur (Cannes-Grasse-Antibes)
 - Villes principales et secondaires

SRADDET Région Sud PACA

LE SCOT DU PETR DU PAYS D'ARLES

Approuvé en 2018, les enjeux relatifs à l'habitat s'articulent autour des points suivants :

- Produire une offre résidentielle diversifiée et de qualité pour fluidifier les parcours résidentiels et favoriser la mixité sociale
- Réinvestir les centres pour maintenir les équilibres territoriaux entre espaces urbains, agricoles et naturels
- Garantir la qualité de vie des habitants en limitant leur exposition aux risques et accompagner la transition énergétique des logements

Le SCoT s'organise autour d'un territoire plus large que celui de l'agglomération puisque son périmètre d'intervention rassemble les 3 EPCI locaux : Arles crau camargue montagnette, Terre de Provence et Vallée des Baux et des Alpilles.

Au regard des spécificités du Pays d'Arles, trois niveaux de typologie de communes ont été définis et constituent l'armature urbaine du Pays d'Arles. Pour ACCM, cette hiérarchie urbaine se décompose de la manière suivante :

- Ville centre, ville centre du PETR, composée de son centre aggloméré : Arles
- Villes structurantes : Tarascon et Saint-Martin-de-Crau
- Bourgs d'équilibres et villages : Saintes-Maries-de-la-Mer, Boulbon, Saint-Pierre-de-Mézoargues et les villages relais et hameaux arlésiens

Les objectifs de logements sont déclinés à l'échelle de cette armature urbaine. Au total et sur la temporalité du SCoT 2017-2030 c'est une moyenne de 510 logements/an qui est attendue à l'échelle d'ACCM.

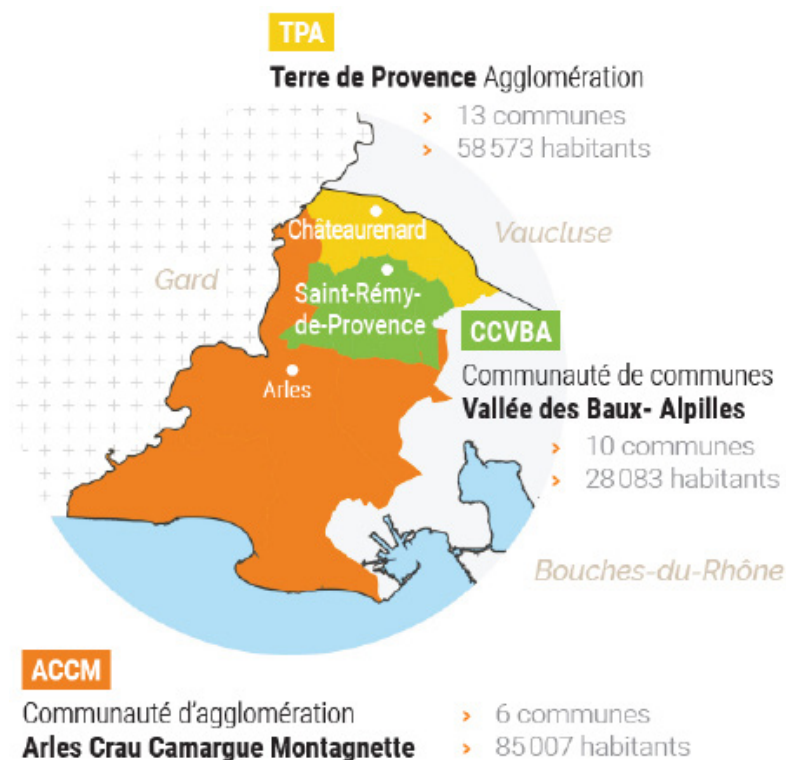
Concernant le volet de la production de nouveaux logements, celui-ci devra se mener à travers :

- Le renouvellement urbain du parc existant : démolition-reconstruction, changement d'usage
- La mobilisation des logements vacants
- La densification et/ou l'optimisation des parcelles partiellement bâties
- La construction de logements neufs sur des parcelles nues

La requalification du parc existant constitue un axe majeur du SCoT du PETR du Pays d'Arles. Au-delà de la production de logements, cette action est transversale puisqu'elle s'inscrit d'une part, dans une stratégie de redynamisation des centres-villes et villages et d'autre part, dans un objectif de sobriété foncière dans un territoire contraint.

La révision du SCoT du PETR a été lancée en juin 2023. Elle intégrera notamment les nouvelles réglementations en faveur d'une gestion économe de l'espace et la lutte contre l'artificialisation des sols. **Son approbation est prévue pour fin 2026.**

Par ailleurs, le PLH doit prendre en compte les documents de planification et de programmation de portée départementale et qui traitent des besoins spécifiques. Ces politiques publiques d'habitat s'adressent à des publics qui ont des besoins spécifiques en raison de leur ressource limitée, leur âge, leur handicap ou encore parce que leur durée de séjour y sera réduite.



Armature urbaine	Logements à produire par an	Poids de la production par entité	Poids de la production du SCoT
Ville-centre (Arles centre aggloméré)	260	51%	41 %
Villes structurantes (Saint-Martin-de-Crau et Tarascon)	168	33%	
Bourgs et villages (Boulbon, Saint-Pierre-de-Mézoargues, Saintes-Maries-de-la-Mer et les hameaux d'Arles)	82	16%	
Total ACCM	510	100%	

SCoT du Pays d'Arles et ACCM : objectifs de production de logements du regard de l'armature urbaine

Aupa, 2022

LE PLAN DÉPARTEMENTAL D'ACTION POUR LE LOGEMENT ET L'HÉBERGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES

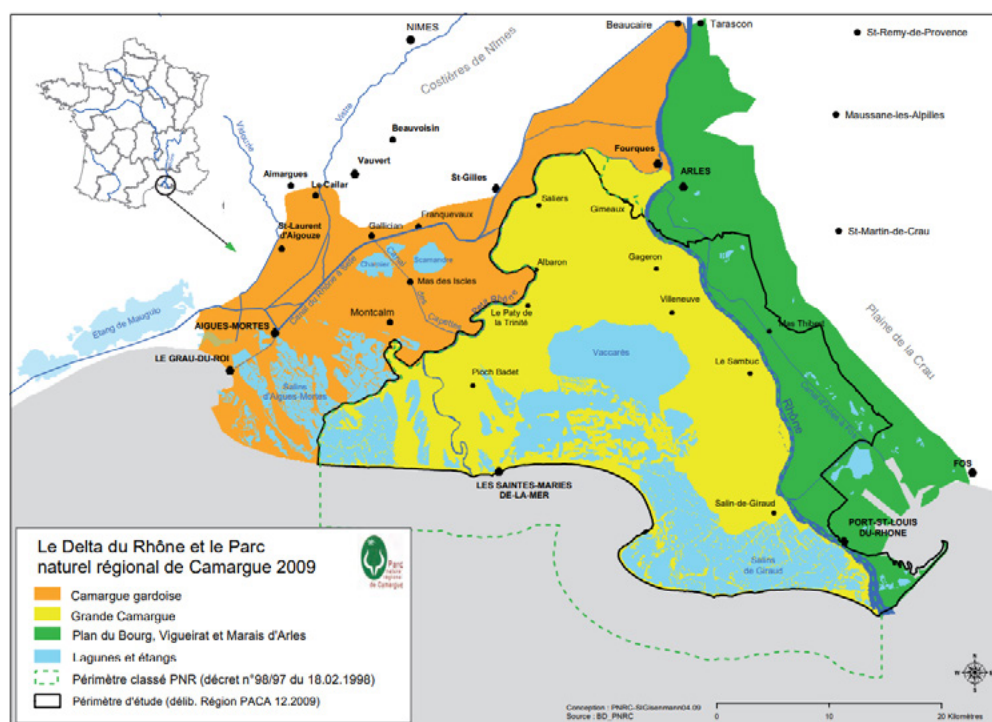
Révisé en 2022, ce document contribue à la mise en œuvre du droit au logement en agissant pour que les personnes en situation de précarité puissent accéder ou se maintenir dans un logement autonome et décent.

Pour y parvenir, 6 orientations stratégiques pour les cinq prochaines années (2022-2027) sont définies :

- Consolider l'offre mobilisable au bénéfice des publics du Plan dans le cadre du Logement d'Abord
- Renforcer la mobilisation du parc privé à des fins sociales
- Améliorer la complémentarité et la fluidité de l'offre mobilisable sur l'ensemble de la chaîne hébergement / logement

- Prévenir les risques d'impayés locatifs et d'expulsions
- Améliorer les conditions de logement des ménages les plus fragiles
- Renforcer la mise en œuvre du Plan et la démarche d'observation

Le plan décline des objectifs et des modalités de mise en œuvre de chaque orientation. Concernant les objectifs de production de logements sociaux, le PDALHPD13 fait référence aux objectifs développés dans le précédent PLH de l'agglomération.



LE SCHÉMA DÉPARTEMENTAL D'ACCUEIL ET D'HABITAT DES GENS DU VOYAGE (SDAHGV)

Révisé en 2021, ce schéma dresse un diagnostic de la situation d'accueil et d'habitat des gens du voyage sur le département. Après évaluation des besoins, ce schéma fixe des objectifs en matière de création d'offre adaptée pour la période 2021-2026.

Ces objectifs s'articulent autour de la création d'aires d'accueil, de la prise en compte du phénomène d'ancrage et de sédentarisation des familles et du développement d'une politique d'action sociale.

Pour ACCM, il prévoit, en plus de l'aire d'accueil déjà existante sur le territoire de la commune d'Arles (23 emplacements et 46 places de caravanes), la création d'une nouvelle aire d'accueil à Saint-Martin-de-Crau (12 emplacements, 24 places de caravanes). Il prévoit également la création d'un terrain familial locatif pour six ménages sur la commune d'Arles.

Le PLH devra intégrer et permettre la création de ces équipements.

LA CHARTE DU PARC NATUREL RÉGIONAL DE LA CAMARGUE

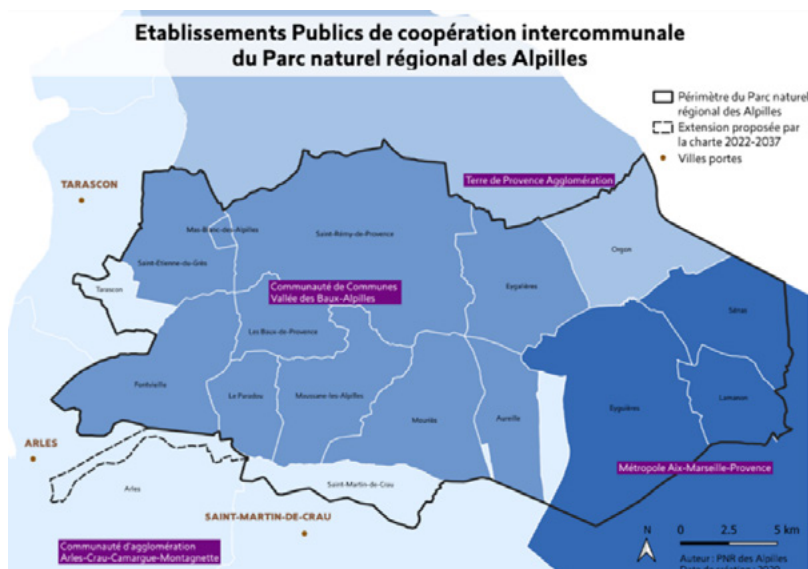
Au total, trois communes sont actuellement concernées par le périmètre de la charte du PNR de la Camargue : Arles, Saintes-Maries-de-la-Mer et Port-St-Louis-du-Rhône. Le PNR est un espace très faiblement peuplé, avec des habitants concentrés sur quelques hameaux.

Du fait de ses caractéristiques géographiques et écologiques, la Camargue est un espace particulièrement sensible qui abrite un grand nombre d'espèces animales et végétales. Ce delta instable, plus que jamais enclin aux variations climatiques, a constitué pendant longtemps une contrainte pour l'homme. Aujourd'hui encore, il impacte fortement le territoire d'étude à travers le risque inondation.

Ainsi, au cours de son histoire, cet espace naturel a connu de nombreuses interventions humaines (irrigation, drainage...) afin développer les activités agricoles et industrielles. Cette association, entre dynamiques écologiques, activités humaines et culturelles participe à la mise en place d'un PNR en 1970. La Camargue s'inscrit aussi comme une vaste coupure paysagère et environnementale au cœur de grandes opérations d'aménagement du littoral.

Sur le plan de l'habitat, la charte entend renforcer la qualité du cadre de vie à travers une urbanisation raisonnée et l'amélioration de l'offre de logements en adéquation avec les besoins des habitants. Le parc et les membres signataires de la charte s'engagent notamment à :

- développer une offre diversifiée de logements en location aidée et en accession, en mettant en œuvre de manière exemplaire les principes d'urbanisme durable ;
- analyser l'offre de services pour le maintien à domicile des personnes âgées ;
- informer le Parc des données recueillies par les observatoires de l'habitat.



Périmètre d'étude du Parc naturel régional des Alpilles

© PNR des Alpilles

Le Parc des Alpilles en quelques chiffres :

- 46 900 habitants
- 51 000 ha
- 30% de la superficie du département des Bouches-du-Rhône et plus de 70% du Pays d'Arles sont concernées par les PNR des Alpilles et de Camargue
- 1/3 des habitants ont plus de 60 ans
- Seulement un dixième des terres artificialisées
- 30% de familles monoparentales et 20% de personnes seules
- 65% des résidences principales sont des maisons individuelles et 2/3 sont des T4 ou T5
- 13,5% de résidences secondaires (en 2014)
- 7,6% de logements vacants (en 2014)
- 600 000 touristes / an (au moins une nuitée)

LA CHARTE DU PARC NATUREL RÉGIONAL DES ALPILLES

Révisée en 2023, la charte couvre la période 2023-2038. Dans le cadre de cette nouvelle charte, le périmètre a été agrandi.

Au total, ce sont maintenant trois communes qui sont concernées par le périmètre de la charte du PNR des Alpilles : Arles, Saint-Martin-de-Crau et Tarascon.

Le périmètre du parc n'intègre que partiellement ces trois communes. Concernant la commune d'Arles, le parc intègre depuis 2018 d'une part la partie Vallée de Baux du site Natura 2000 «Trois Marais» sur lequel le parc des Alpilles travaille déjà en partenariat avec le PNR de Camargue. Et d'autre part, l'intégralité de la Réserve Naturelle régionale de l'Illon, apportant ainsi une plus grande cohérence en matière de gestion et de continuité écologique.

Depuis 2002, près de 6 000 nouveaux habitants sont venus s'installer dans les Alpilles. Le territoire est attractif, avec une croissance démographique 2 fois supérieure aux moyennes départementales et régionales. Cependant, cette vitalité masque un vieillissement de la population, la part des plus de 60 ans passant de 22% à 29% depuis le début des années 2000. Les analyses prévoient que ce taux passe à 36% d'ici à 2030.

Ce point fait l'objet d'une attention toute particulière afin de tendre vers un rééquilibrage des différentes composantes de la population afin d'éviter d'évoluer vers ce que l'INSEE qualifie d'«espace à dominante touristique et résidentielle».

La maîtrise de la consommation foncière et la concertation des populations sur les marges du parc ont permis de conserver un caractère rural avec une densité en-dessous de la moyenne nationale.

Sur le plan de l'habitat, la charte du PNR des Alpilles poursuit d'une part l'ambition de maîtriser et partager cette stratégie foncière et d'autre part de promouvoir un habitat adapté aux besoins sociaux, environnementaux et économiques.

Ces orientations se déclinent à travers notamment :

- Animer une démarche globale pour conserver les grands équilibres de l'occupation de l'espace
- Veiller à la qualité de l'urbanisme
- Promouvoir la qualité de l'architecture et des opérations urbaines
- Favoriser le développement d'une offre de logement variée et adaptée aux besoins

Tarascon, élevage de taureaux

© Aupa







**2025 PROGRAMME LOCAL
2030 DE L'HABITAT**

DIAGNOSTIC HABITAT ET FONCIER

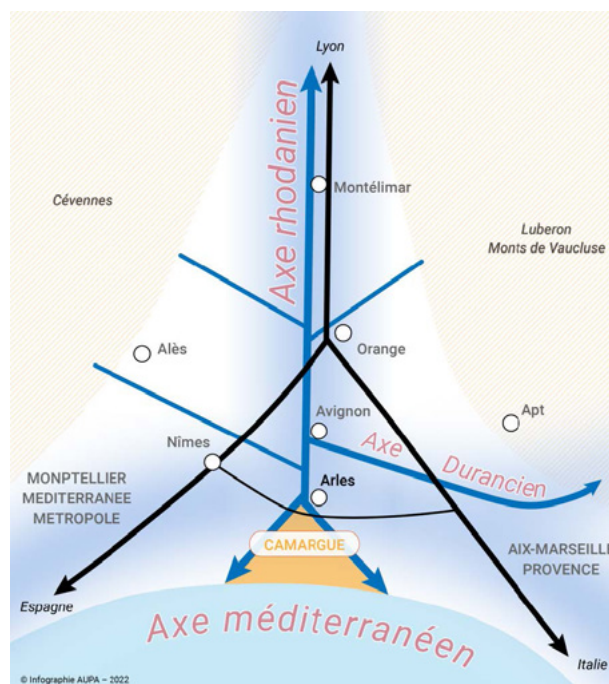
Une agglomération étendue mais au foncier rare et contraint

UNE AGGLOMÉRATION RICHE DE SA DIVERSITÉ...

UN TERRITOIRE QUI BÉNÉFICIE D'UN POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE...

Située à l'extrémité ouest des Bouches-du-Rhône, l'Agglomération d'Arles crau camargue montagnette (ACCM) se trouve à l'interface de deux régions et de quatre départements (Hérault, Gard, Vaucluse et Bouches-du-Rhône).

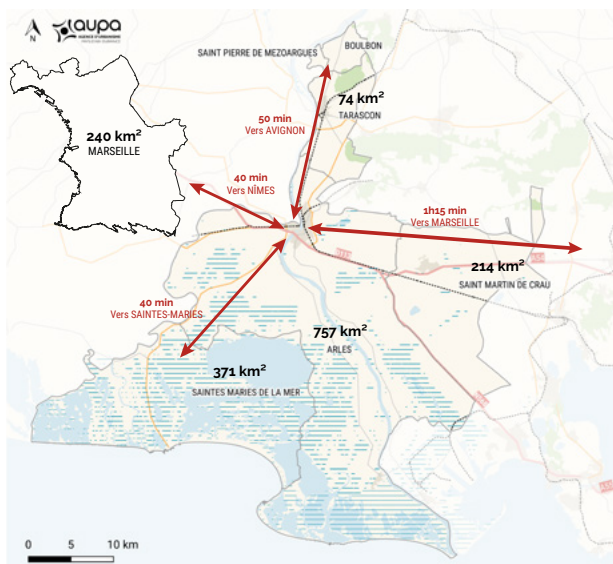
Le territoire bénéficie d'un positionnement stratégique, à équidistance des deux métropoles de Montpellier et de Marseille. L'agglomération jouit par ailleurs d'une bonne desserte autoroutière (A54 reliant le territoire à Nîmes et Salon-de-Provence, proximité avec l'A9 qui dessert Montpellier notamment), qui lui permet d'être reliée aux grandes infrastructures ferroviaires de Nîmes et d'Avignon.



Un positionnement géostratégique de « carrefour »

© Aupa

Communes	Population	Superficie (km ²)	Densité (hab/km ²)
Arles	51 691	759	68
Boulbon	1 534	19	81
Saint-Pierre-de-Mézoargues	223	4	56
Saintes-Maries-de-la-Mer	2 145	375	6
Saint-Martin-de-Crau	13 661	215	64
Tarascon	15 639	74	211
ACCM	84 893	1 446	58

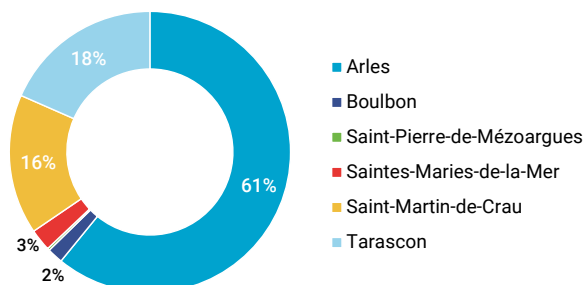


Un territoire vaste aux temps de parcours importants

© Aupa

...MAIS DONT LA POPULATION EST INÉGALEMENT RÉPARTIE

L'agglomération comprend six communes et s'étend sur plus de 1 446 km². Elle comprend deux des trois plus vastes communes de France métropolitaine, à savoir Arles avec 759 km² et les Saintes-Maries-de-la-Mer avec 375 km².



Répartition de la population au sein des communes

RP INSEE 2020

ACCM comptait **84 893 habitants en 2020**, dont 60% vivent à Arles. Saint-Martin-de-Crau (13 661 habitants) et Tarascon (15 639 habitants) regroupent à elles deux un peu plus du tiers des habitants du territoire.

Cependant, il s'agit d'un territoire peu densément peuplé (58 habitants/km² en 2020), où la densité la plus forte est relevée à Tarascon (211 habitants/km²). À Arles, commune très étendue et comptant 50 454 habitants, la densité est de 68 habitants/km².

Très éloignée d'Arles (environ 40 km) et des autres villes et centralités, la commune des Saintes-Maries-de-la-Mer, orientée vers le tourisme balnéaire et la culture gardiane, affiche la densité de population la plus faible (6 habitants/km²) en raison notamment des importants espaces naturels protégés et inondables.

UNE GÉOGRAPHIE VARIÉE AU FONCTIONNEMENT INSULAIRE

DES PROFILS COMMUNAUX VARIÉS

Au regard des distances kilométriques parcourues et des caractéristiques géographiques et écologiques, le territoire s'organise entre plusieurs bassins de vie distincts (Arles, Beaucaire, Saintes-Maries/Aigues-Mortes, Saint-Martin-de-Crau), traduisant un fonctionnement «insulaire» des communes.

Dans ce contexte, les communes se sont développées indépendamment les unes des autres. Ainsi, au grès des périodes historiques, chacune tire des spécificités qui leur sont propres :

> Arles

- Une ville-centre avec un centre antique à forte valeur patrimoniale
- Des hameaux villageois et agricoles dispersés
- Un parc social important et vieillissant

> Tarascon

- Ville ouvrière et agricole dont la population est fragilisée et occupe des emplois précaires
- Un profil jeune des habitants
- Forte dimension patrimoniale du centre-ancien
- Un parc existant diversifié

> Saint-Martin de Crau

- Un développement récent suite à l'installation de la zone industrielle & logistique
- Prédominance de l'habitat pavillonnaire
- Développement urbain sur l'avenue principale

> Saintes-Maries-de-la-Mer

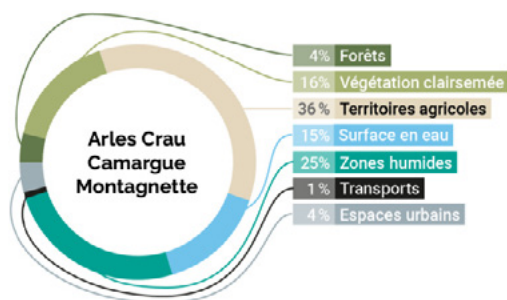
- Station balnéaire avec près de 70% de résidences secondaires
- Une population très vieillissante
- Destination de pèlerinage des gens du voyage
- Capitale de la Camargue, au cœur de paysages sensibles et fortement impactés par les inondations

> Boulbon & Saint-Pierre-de-Mézargues

- Communes rurales marquées par l'activité agricole
- Population avec un capital économique plus important

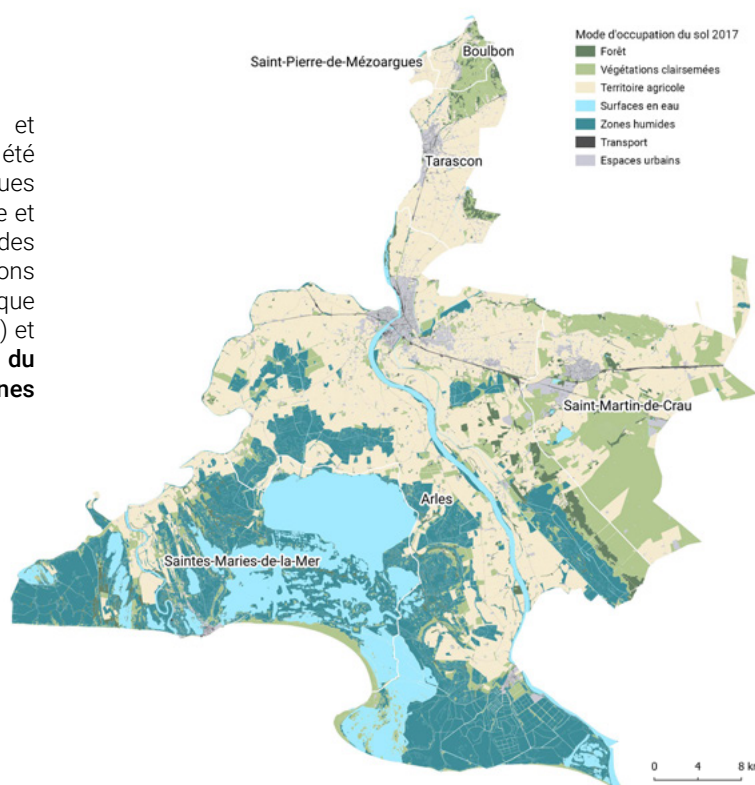
UNE HISTOIRE LIÉE AU CARACTÈRE AGRICOLE ET PAYSAGER DU DELTA DU RHÔNE

Bien que l'un des moins peuplés du département et de la région, ce territoire a depuis très longtemps été investi par les hommes en raison de ses caractéristiques géographiques. Son organisation sur le delta du Rhône et ses 75 km de façade maritime ont constitué très tôt des intérêts économiques pour l'homme, dès les civilisations gréco-romaines. Ainsi, le delta du Rhône est une mosaïque d'espaces agricoles (champs, rizières, salins, élevage...) et d'espaces refuges pour la biodiversité. **En 2017, 36% du territoire sont des surfaces agricoles et 25% de zones humides** (pour la plupart cultivées).



Mode d'occupation du sol en 2017

MOS 17 – Traitement Aupa



À la fin du XIX^e siècle, l'aménagement d'un considérable réseau d'irrigation et de drainage a permis de contrôler l'équilibre des différents milieux naturels. Ainsi, les paysages qui semblent naturels ont, en réalité, été façonnés par l'homme selon l'usage qui leur a été donné : l'industrie salinière, la riziculture et plus récemment le tourisme. La maîtrise du débit du Rhône a également permis l'extension des bourgs et de villages au cœur de la Camargue. C'est ainsi que le déploiement urbain d'Arles s'est organisé en noyaux villageois autour de ces activités.



CITÉS OUVRIÈRES DES SALIN-DE-GIRAUD

© Office de tourisme d'Arles

L'entretien de ces différents ouvrages revêt un caractère fondamental pour la pérennité voir le développement de ces différentes occupations.

Au gré de ces activités, le territoire a souvent nécessité une main d'œuvre extérieure. De nombreuses communautés contribuent au développement économique du delta : les communautés fixées depuis la fin du XIX^e siècle à Salin-de-Giraud par l'activité salinière (grecs, arméniens, italiens), d'Espagne et du Maghreb employées dans les activités agricoles ou encore les travailleurs indochinois pour la riziculture. Cette main d'œuvre, arrivée par vagues successives, s'est plus ou moins implantée durablement sur le territoire.

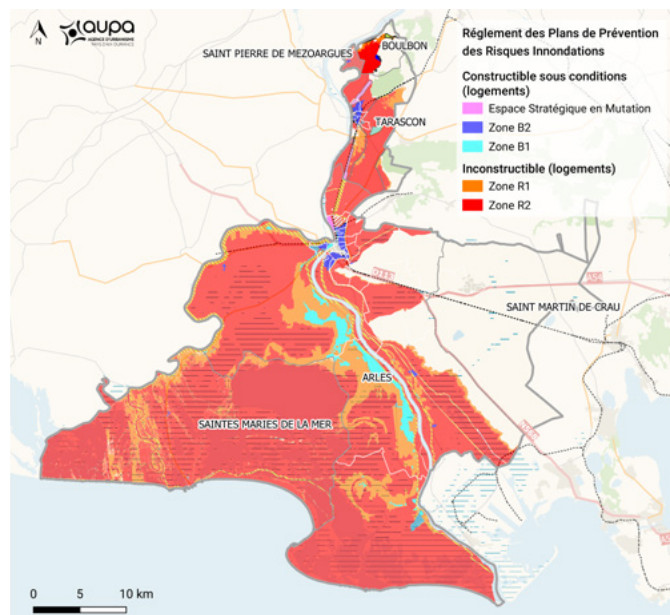
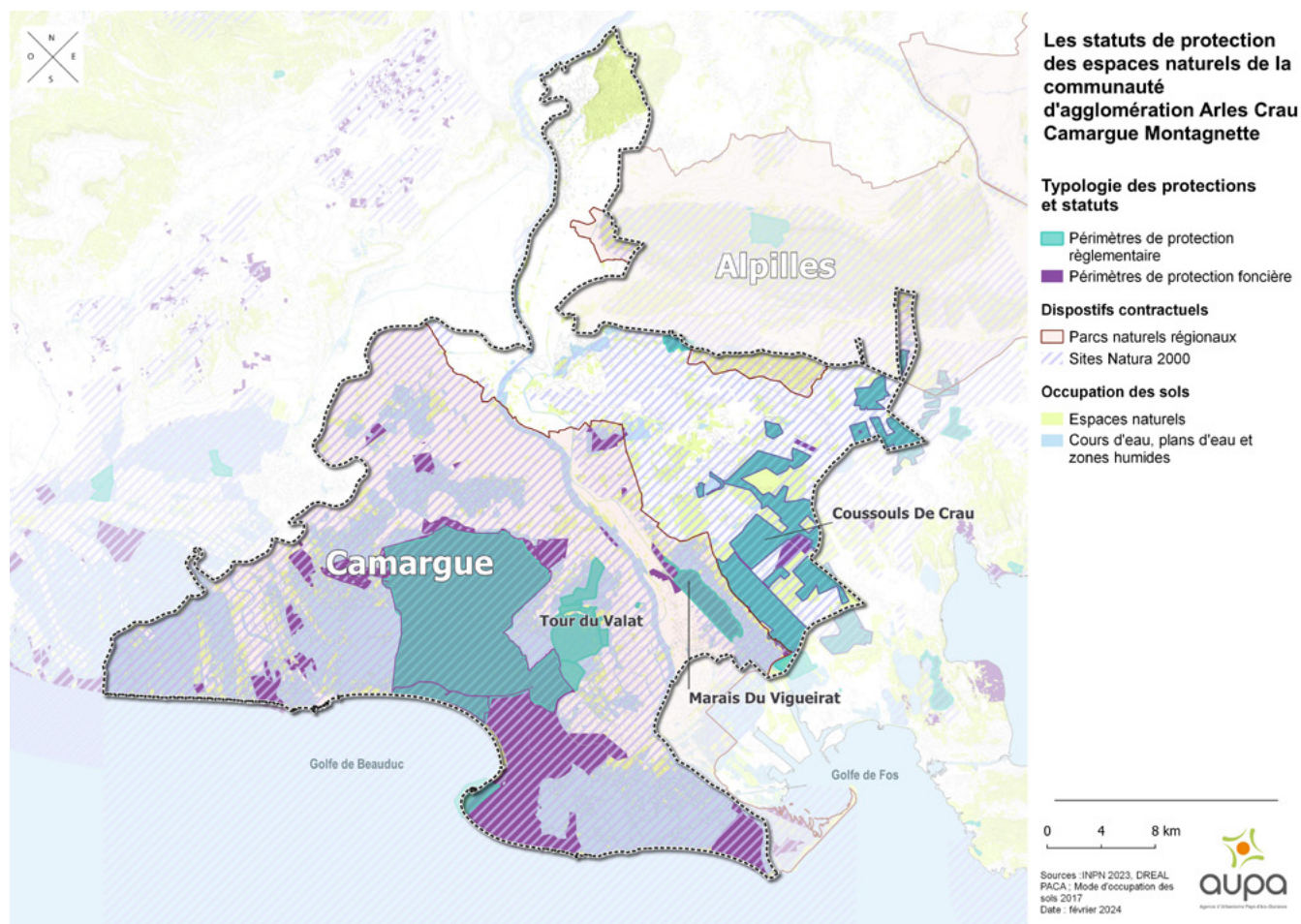
Enfin, une communauté gitane d'origine catalane est aujourd'hui sédentarisée à Arles et de nombreuses familles issues des harkies sont dénombrées à Mas Thibert.

Le patrimoine bâti « ordinaire » et discret disséminé sur l'ensemble du territoire témoigne de son passé agricole, économique et militaire : mas, châteaux, tours de guets, sites industriels, etc.

SALIN-DE-GIRAUD, CITÉ OUVRIÈRE

Le village, situé sur la commune d'Arles, s'est développé aux abords de l'étang de Giraud à la fin du 19^e siècle lors du développement d'activités industrielles et chimiques des sociétés Péchiney (exploitation de sel) et Solvay (fabrication de la soude). À cette époque, le secteur n'est pas réellement aménagé et le besoin de loger la main-d'œuvre étrangère fait naître Salin-de-Giraud. Deux cités ouvrières sont érigées sur un plan en damier typique. Grandes rues, groupes d'habitations séparés par des jardins, brique en façade,... Le village des Salins se place en rupture totale avec l'architecture provençale.

... MAIS AU FONCIER CONTRAINT



D'IMPORTANTES RISQUES NATURELS

Cette organisation territoriale autour du delta du Rhône contraint fortement la constructibilité. Hormis Saint-Martin-de-Crau, la totalité des communes est concernée par d'importants risques inondations.

Les PPRI successifs ont été approuvés par l'ensemble des communes à compter de 2012. Concernant la création de logements, ces plans imposent aux projets des conditions spécifiques selon le zonage (zones bleues notamment). Certains échanges avec les communes ont pu révéler des difficultés à mener à bout des projets, au regard du surcoût et des contraintes que ces conditions induisent.

Au-delà des risques majeurs liés à l'omniprésence de l'eau, les communes de Boulbon et Tarascon sont également impactées par les feux de forêts particulièrement présents sur le massif de la Montagnette.

Ces différentes contraintes sont par ailleurs à intégrer dans une dynamique de changement climatique qui pourrait amplifier certains phénomènes et impacter durablement le développement du territoire (inondations par le Rhône, augmentation de la salinité dans les sols et étangs (enjeux agricoles), risque accru de submersion marine (sécurité des personnes), érosion accélérée du trait de côte, élévation du niveau de la mer, sécheresse).

DES SITES NATURELS & PATRIMONIAUX PROTÉGÉS

La quasi-totalité du territoire est couverte par des zones naturelles protégées. La richesse des sites naturels a induit un maillage de différents zonages réglementaires, plus ou moins restrictifs, afin de limiter leur érosion écologique et garantir leur qualité naturelle et paysagère. Trois secteurs majeurs peuvent être identifiés :

- > **La Camargue** : couverte par le Parc Naturel Régional de la Camargue, deux zones Natura 2000, deux réserves naturelles nationales (Camargue et Marais de Vigueirat) et une Réserve de Biosphère
- > **La Crau** : couverte par plusieurs zones Natura 2000 et classée en réserve naturelle
- > **Les Alpilles** : couvertes par le Parc Naturel des Alpilles et également une zone Natura 2000

Au-delà de ses qualités environnementales majeures, l'agglomération bénéficie également d'une forte densité patrimoniale sur le plan architectural. Hormis Saint-Pierre-de-Mézoargues, l'ensemble des communes est concerné par des outils de protection et de mise en valeur patrimoniale. On compte selon les communes :

- > **Arles**
 - Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (approuvé en 2018) : document d'urbanisme de référence en matière d'autorisations administratives pour le secteur sauvegardé du centre
 - 90 monuments historiques
 - 6 sites classés ou inscrits
- > **Tarascon**
 - 27 monuments historiques
 - 2 sites inscrits
 - La commune a engagé des réflexions autour de la mise en place d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR)
- > **Boulbon**
 - 7 monuments historiques
 - 1 site inscrit
- > **Saintes-Maries-de-la-Mer**
 - 4 monuments historiques
 - 3 sites inscrits
- > **Saint-Martin-de-Crau**
 - 1 site inscrit

Ainsi, les projets des communes font l'objet d'autorisations spécifiques de l'Architecte des Bâtiments de France sur des périmètres plus ou moins étendus sur les zones U des PLU des communes.



Les arènes d'Arles

© Aupa, 2024



Paturages à ACCM

© Aupa, 2024



Rue Arc de Boqui Tarascon

© Aupa, 2023

UNE ÉVOLUTION RÉGLEMENTAIRE DANS LE SENS DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

Depuis plus de trente ans, le contexte législatif n'a cessé de se durcir pour contraindre l'étalement urbain dans l'objectif d'assurer la protection des terres agricoles et naturelles.

En lien avec ces évolutions réglementaires, ce sont les conséquences de l'artificialisation des sols qui sont pointées et notamment :

- Augmentation du risque d'inondation par l'accélération du ruissellement des eaux pluviales
- Pertes de terres agricoles fertiles
- Érosion de la biodiversité
- Réduction des capacités de stockage de carbone

La gestion économe du foncier s'est, dans un premier temps focalisée, sur les espaces remarquables à travers la Loi Littoral et Montagne, pour ensuite s'étendre à l'ensemble du territoire national à compter des années 2000. En effet, depuis la loi SRU, les collectivités porteuses de documents d'urbanisme et de planification sont invitées à densifier les espaces déjà urbanisés.

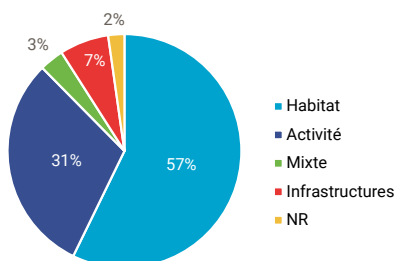
Les lois Grenelle 2 et ALUR sont venues renforcer cette ambition en introduisant notamment l'obligation de mesurer la consommation d'espaces naturels et agricoles.

La Loi Climat et Résilience adoptée en 2021 vient réaffirmer la nécessité de limiter l'artificialisation des sols. Elle fixe l'objectif d'atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici 2050. Pour y parvenir, elle demande aux communes de diviser par deux, d'ici 2030, leur consommation d'espace observée sur les dix dernières années.

Ainsi, les collectivités doivent décliner ces objectifs au sein de leur document d'urbanisme et de planification, l'occasion de changer les pratiques en matière d'aménagement du territoire.

L'HABITAT, PREMIÈRE CAUSE D'ARTIFICIALISATION POUR ACCM

Ainsi, ce 3^e PLH d'ACCM s'inscrit profondément dans un ménagement des formes de production de logements. À l'instar des tendances observées à l'échelle nationale, l'habitat est la première cause d'artificialisation des sols de l'agglomération.

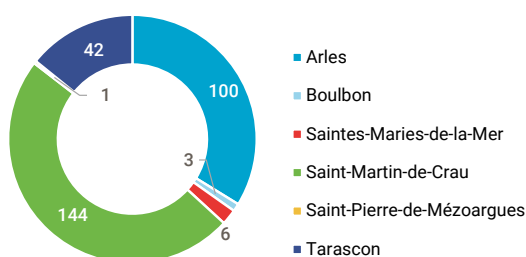


Répartition des usages des espaces artificialisés entre 2011 et 2021

Portail de l'artificialisation, CEREMA, 2023

Sur la période de référence de la Loi Climat et Résilience (1^{er} janvier 2011 - 1^{er} janvier 2021), **57% des espaces naturels, agricoles et forestiers consommés étaient à destination de l'habitat**. C'est au total **296 ha qui ont été artificialisés (dont 179 pour de l'habitat)**.

La commune de Saint-Martin-de-Crau est celle qui a le plus consommé d'espaces agricoles, naturels et forestiers au cours des dix dernières années. **Au total, la commune a artificialisé 144 ha, dont 70 ha à destination de l'habitat**. L'importante croissance démographique et l'extension de la zone logistique sont les principales raisons de cette consommation. Arles arrive en seconde place, avec 100 ha d'espaces consommés, dont 68 ha pour y développer de l'habitat.



Superficies consommées entre 2011 et 2021 (en ha)

Portail de l'artificialisation, CEREMA, 2023

Toutefois, on remarque une baisse progressive de la consommation foncière depuis 2011, et cela pour l'ensemble des communes de l'agglomération. L'approbation des différents documents réglementaires successifs (PLU, PPRI) participent à cette baisse. état des lieux des outils de maîtrise foncière

Dans ce contexte, l'élaboration d'une stratégie foncière s'impose aux communes. Dans le cadre du précédent PLH, l'agglomération avait déjà engagé des réflexions sur l'anticipation foncière, en particulier pour les secteurs stratégiques. À ce titre, plusieurs outils ont été mis en place :

> Référentiel foncier :

Cet outil consiste à réaliser un suivi exhaustif des opportunités foncières présentes sur l'ensemble du territoire. Cependant ce dispositif a été peu animé par l'agglomération, limitant ainsi son utilisation par les communes.

> Renforcement des collaborations avec l'EPF PACA :

— Délégation du Droit de Préemption Urbain

Arles et Saint-Martin-de-Crau ont, dans le cadre d'une convention, mis en place des délégations du DPU à l'EPF. Concernant Arles, cette délégation s'applique automatiquement au sein du périmètre de la Zone d'Aménagement Différé du port de plaisance (ex. ZAD du port d'Arles).

— Convention d'anticipation foncière

Ce type de convention a pour objectif, sur les périmètres identifiés en accord avec la commune et l'EPF, de mettre en œuvre les outils nécessaires à **la protection, l'anticipation foncière et la régulation des prix**.

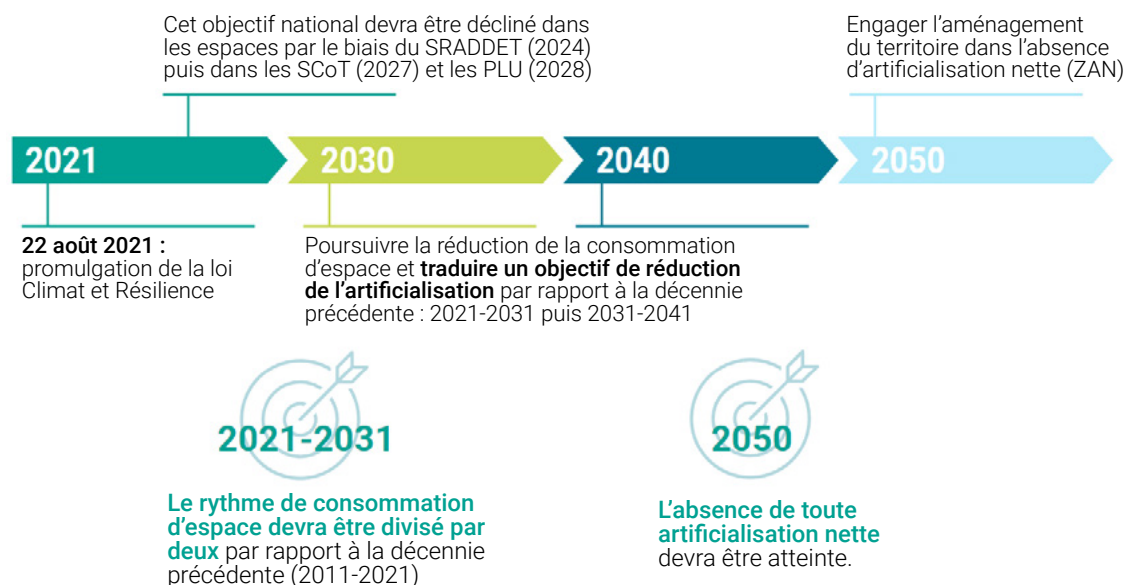
— Conventions opérationnelles tripartites

C'est le niveau opérationnel de la convention cadre. Elle est conclue avec le porteur de projet, la commune et l'EPF pour permettre à l'action foncière d'être concrétisée. Une fois signée, l'EPF peut **réaliser les négociations et l'acquisition des biens fonciers**.

ZAD DU PORT D'ARLES : PROJET STRUCTURANT

La Zone d'Aménagement Différé (ZAD), dite du Port de plaisance, constitue un projet de requalification majeur pour la ville d'Arles. Ce projet d'ensemble doit permettre la revitalisation des rives du canal et du Rhône et articuler davantage le centre historique avec le quartier de Barriol. Les principales composantes du projet sont : le développement du tourisme fluvial, l'implantation d'activités économiques dédiées, l'habitat adapté et le déploiement d'un réseau de mobilités douces. Une convention d'anticipation foncière a été signée le 26 janvier 2022 entre l'EPF PACA, la commune d'Arles et la communauté d'agglomération d'ACCM.

UNE ÉVOLUTION RÉGLEMENTAIRE EN FAVEUR DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE



UNE ÉVALUATION DU FONCIER MOBILISABLE POUR LES PROJETS HABITAT

Afin de garantir l'opérationnalité du PLH, il est nécessaire d'établir un repérage des gisements fonciers mobilisables ainsi que des sites stratégiques ou à enjeux.

ÉTAT DES LIEUX DES DOCUMENTS D'URBANISME DANS LES COMMUNES D'ARLES CRAU CAMARGUE MONTAGNETTE EN MAI 2024

Au sein de l'agglomération, 5 des 6 communes sont couvertes par un Plan Local d'Urbanisme.

À Boulbon, avec un PLU en cours d'élaboration, c'est le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique.

Avec la caducité des Plans d'Occupation des Sols (POS) en 2017, les communes d'ACCM se sont toutes mobilisées pour concevoir leur PLU.

Les PLU les plus anciens sont exécutoires depuis 2017 (Arles, Tarascon). Ceux de Saint-Martin-de-Crau, et des Saintes-Maries-de-la-Mer datent de 2019 et celui de Saint Pierre-de-Mézargues de 2021.

Une révision générale du PLU d'Arles a été engagée en 2023 et répond à trois principales raisons :

- Une inadaptation du PLU en vigueur aux nouveaux enjeux du territoire :
 - Regain d'attractivité du territoire arlésien,
 - Nouvelles dynamiques du marché foncier et immobilier nécessitant de mieux orienter/ encadrer les opérations de développement urbain en lien avec la capacité des équipements publics,

- Prise en compte des grands projets d'équipements et de desserte,
- Évolutions à venir du plan de prévention des risques naturels d'inondations,
- La nécessité d'intégrer les évolutions législatives et réglementaires (loi Climat et Résilience, loi d'accélération des Énergies Renouvelables...)
- Une volonté municipale d'adopter une nouvelle vision de l'aménagement, basée notamment sur la qualité urbaine et architecturale,

À l'échelle de Tarascon, la procédure de révision du plan de prévention du risque inondation est également prévue du fait de la reconnaissance du système d'endiguement qui protège des inondations et des submersions.

Cette évolution pourrait avoir un impact sur la constructibilité Tarascon et les projets en matière de logements identifiés sur la période du 3^e PLH d'ACCM (2025-2030).

Au-delà d'Arles, Tarascon et Boulbon, des projets de modification ou de révision sont en réflexion à Saint-Martin-de-Crau.

Le bilan à mi-parcours du 3^e PLH (2028) permettra d'intégrer ces évolutions et d'adapter le projet de PLH.

Le taux de couverture de PLU permet aux communes de l'agglomération d'avoir une vision assez précise des problématiques habitat et de façon plus générale de leurs projets de développement.

Parallèlement, la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets a été promulguée en 2021.

Parmi les mesures phares de cette loi et en matière d'urbanisme, le rythme d'artificialisation des sols devra être divisé par deux d'ici 2030. Le zéro artificialisation nette devra être atteint d'ici 2050. Cette mesure est appliquée à l'ensemble des collectivités territoriales et pour les différentes nature de projets (logements, infrastructures, activités), .

DU POTENTIEL FONCIER AU FONCIER RÉELEMMENT MOBILISABLE SUR LA DURÉE DU PLH

Dans le cadre du diagnostic du PLH, une analyse de l'offre foncière et de son utilisation a été mise en place. Afin d'intégrer au mieux les dispositions en faveur d'une limitation de l'étalement urbain, elle intègre des éléments sur la mutabilité des terrains et leur capacité à accueillir des logements. Elle intègre plus généralement différentes notions qui concourent à maîtriser la consommation d'espace et intégrer les enjeux liés à l'artificialisation des sols.

La méthode déployée permettra d'assurer un suivi dans le cadre de l'Observatoire Habitat et Foncier du PLH.

Descriptif de la méthode retenue

1ère étape : Délimiter le périmètre d'analyse, l'enveloppe constructible

Cette étape est possible grâce au logiciel « Urbansimul » développé par le CEREMA. Il s'agit dans un premier temps de regarder commune par commune l'ensemble du tissu urbain existant (U) mais également en extension (AU ou N/A si ciblées dans le SCoT ou PLU en cours d'élaboration). Cette première étape permet de définir une première enveloppe constructible.

2ème étape : Identifier le potentiel foncier brut dans l'enveloppe constructible

Cette étape consiste à faire apparaître des unités foncières sur terrain nu ou partiellement bâti (avec des surfaces disponibles suffisantes pour envisager une construction de logements en densification avec un minimum de 300m²).

3ème étape : Consolidation des gisements repérés par le logiciel Urbansimul.

Afin de contextualiser au mieux les enjeux d'inconstructibilité et de contraintes locales, une analyse complémentaires est réalisée. Elle permet de conserver ou d'éliminer les enveloppes précédemment sélectionnés.

Cette analyse intègre :

- Les périmètres de risques et nuisances : plans de préventions des risques inconstructibles, aléas forts (inondation, feux de forêt, technologiques,...) ;
- Les prescriptions surfaciques (espaces boisés classés, emplacements réservés, protection patrimoniale, servitude bâtiment élevage...) et linéaires (marges reculs) des documents d'urbanisme en vigueur ;
- Les Permis de Construire / Permis d'Aménager avec une autorisation favorable : retrait ou redécoupage (vérification par orthophoto) des potentiels fonciers concernés par une autorisation du droit des sols.

Cette étape permet de mettre hors de propose ce qui n'est ni constructible ni mobilisable.

L'ensemble des superficies non éliminés représente des potentiels de constructibilité.



Extrait de l'atlas foncier avant l'étape 5, consolidation technique et validation des communes
Aupa, ACCM

4ème étape : Contrôle qualité du potentiel foncier brut.

Une analyse à la parcelle permet d'éviter les incohérences du traitement géomatique.

Cette étape correspond à un "nettoyage" de la base par photo-interprétation. Ainsi, sont éliminés les résidus de voirie ou assimilés (rond-point, bord de route...), les potentiels d'une forme non mobilisable (le plus souvent longiligne), les potentiels ou la position du bâti par rapport à la parcelle ne permet pas la mobilisation du foncier résiduel ou encore les potentiels ayant une construction.

5ème étape : Consolidation technique et validation des communes

À l'issue des 4 précédentes étapes, un travail est réalisé avec les communes et l'agglomération à l'aide d'un atlas foncier (envoi, rencontre, échanges...).

Il s'agit de prendre en compte pour la période 2025-2030, les différents éléments ne pouvant pas être connus par les bases de données (opérations d'aménagement, permis d'aménager/permis de construire déposés, rétention foncière, topographie, accessibilité...).

Il semble toutefois nécessaire de préciser qu'il s'agit de fonciers potentiellement mobilisables. En effet, pour certains secteurs/gisements identifiés, les élus et leurs équipes manquent de visibilité sur les projets que pourraient porter leurs administrés et/ou des acteurs privés.

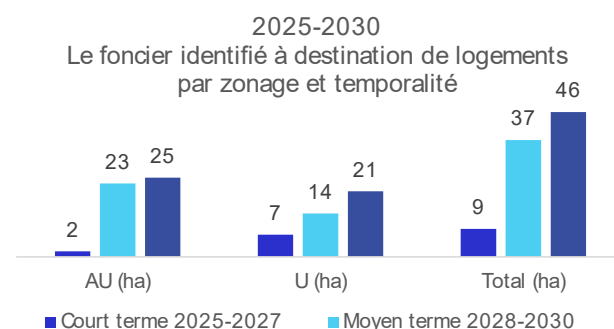
46 HECTARES DESTINÉS A L'HABITAT IDENTIFIÉS SUR LA PÉRIODE 2025-2030

Estimés à 222 hectares à l'issue de l'étape 4, les gisements fonciers mobilisables ont été réduits à 46 hectares pour les années 2025 à 2030, les 6 années du PLH.

21 hectares sont recensés en zones urbanisées et 25 hectares en zone à urbaniser des PLU.

À Boulbon, le PLU est en cours d'élaboration mais l'intégralité des opérations retenues se trouvent dans la zone urbaine et ont été décomptées dans cette catégorie. En effet, les projets de nouveaux logements identifiés entre 2025 et 2030 pour cette commune correspondent pour la quasi-totalité à des changements d'usage de bâti.

En zone U, les projets sont majoritairement identifiés en dents creuses mais également en renouvellement urbain.



En zones AU, les projets sont en extension urbaine ou sur des friches et mis en oeuvre à travers des OAP ou des plans guide puis des cessions foncières notamment.

Sur les 46 hectares potentiellement mobilisables plus des 3/4 devraient l'être à moyen terme du PLH, entre 2028 et 2030 (soit plus de 37 hectares).

Cette temporalité des projets s'explique notamment par une part significative de projets d'envergure pour les communes d'ACCM et leurs partenaires : cession foncière sur le secteur des Minimes et zone d'aménagement différée à Arles, reconversion du site Kilmaine à Tarascon, d'une clinique et d'une friche de gare maritime à Arles, d'une ancienne école ou d'un collège à Boulbon ou Arles encore, des gendarmeries aux Saintes-Maries-de-la-Mer ou à Saint-Martin-de-Crau... Par ailleurs, au 1er janvier 2024, le patrimoine et le foncier de la SEMP, second bailleur social de l'agglomération, sont entrés dans le capital de Vilogia, une entreprise sociale pour l'habitat. La requalification du patrimoine existant fait à ce jour partie des priorités du bailleur.

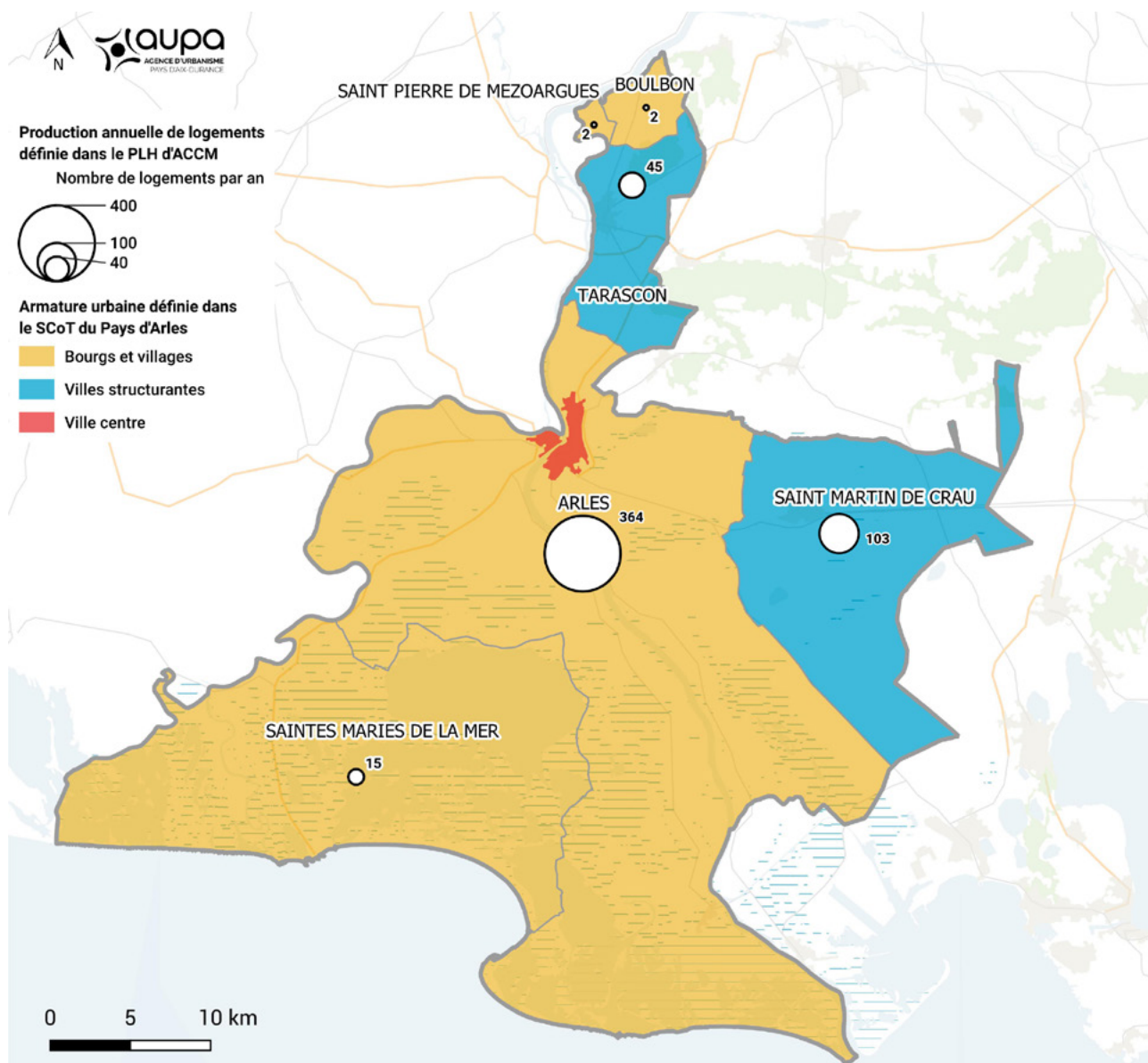
Pour agir sur le foncier, réguler les prix, préserver des espaces ou organiser la production de logements, les politiques publiques d'ACCM s'appuient sur une synergie d'outils pouvant être classée en trois ensembles :

- Les outils réglementaires (des documents d'urbanisme) qui permettent de distribuer les affectations du droit des sols et de réguler les droits à bâtir ;
- Les outils économiques qui consistent notamment à fixer le régime de participation des aménageurs et constructeurs à la réalisation des équipements nécessaires à l'achèvement de l'opération d'aménagement ;
- Les outils opérationnels : opérateurs qui vont « porter l'action foncière » (prospection, acquisition, portage, revente des terrains ou remembrement foncier). Suivant le porteur du projet, la collectivité ou l'État, une partie de cette action peut être gérée directement ou déléguée à un autre opérateur public (EPF Paca, Organismes HLM...), mais aussi à un aménageur.

Au sein des PLU, plusieurs communes ont engagé dans leur règlement et documents graphiques, des règles augmentant les capacités constructibles : hauteur, coefficient d'emprise au sol, implantation par rapport aux limites parcellaires...

Elles ont également pu mettre en place des règles favorisant un équilibre social de l'offre de logements : règlement écrit, servitudes de mixité sociale pouvant comporter une typologie de financements de logements sociaux, orientations d'aménagement et de programmation, emplacements réservés...

L'Etablissement Public Foncier de PACA et ACCM se sont engagés dans une convention Habitat multisites en 2017 qui poursuit les actions foncières engagées avec les communes, coordonne et homogénéise les actions foncières pour de nouvelles communes et de nouveaux projets par l'intermédiaire de conventions subséquentes.



UN POTENTIEL DE PRÈS DE 3.200 LOGEMENTS NEUFS EN 6 ANS, UNE DENSITÉ MOYENNE DE 70 LOGEMENTS À L'HECTARE

Soit entre 2025 et 2030, un rythme annuel projeté de près de 530 logements autorisés/an. Ce rythme correspond à celui des logements réellement autorisés sur la période du précédent PLH (2017-2022). Il est légèrement supérieur à celui décliné dans le SCoT en vigueur (2017-2030), qui est en cours de révision, et qui prévoit pour ACCM un rythme de 510 logements/an.

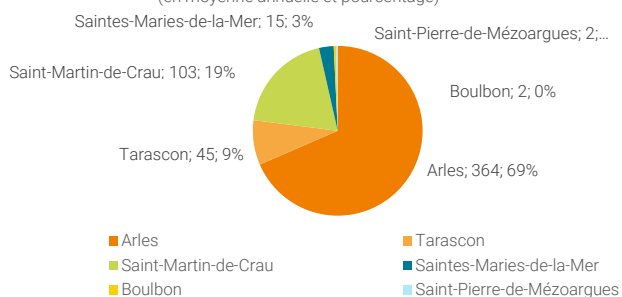
C'est Arles, la ville centre qui concentre près de 70% de l'offre en nouveaux logements.

En complément des logements destinés à l'accession privée, les problématiques rencontrées par les différentes catégories de population sont prises en compte à l'échelle d'ACCM.

1/3 de la production de logements est destinée au logement social. Intégrés dans l'offre sociale ou à travers le reste de la programmation de logements identifiée entre 2025 et 2030, des opérations sont ciblées pour les familles, primo-accédants, personnes âgées (béguinage, logements non-médicalisés...), étudiants, travailleurs saisonniers, jeunes actifs, populations sédentaires issues des gens du voyage ...

En moyenne, les opérations projetées sont denses avec près de 70 logements par hectare. La majorité correspond à des programmes collectifs. Près de la moitié des opérations a moins de 30 logements.

Répartition des logements par commune sur la durée du PLH (en moyenne annuelle et pourcentage)



Un territoire marqué par des fragilités et spécificités socio-économiques

UNE ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE EN RECUL

DES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES CONTRASTÉES SELON LES COMMUNES

Entre 2014 et 2020, l'agglomération enregistre une perte démographique de -0,3% par an. Cette dynamique touche particulièrement la ville-centre puisque sur la même période Arles enregistre une perte démographique de 0,6% par an. En revanche, deux autres communes principales de l'agglomération voient leur population augmenter de +1% par an pour Tarascon et +0,1% par an pour Saint-Martin-de-Crau.

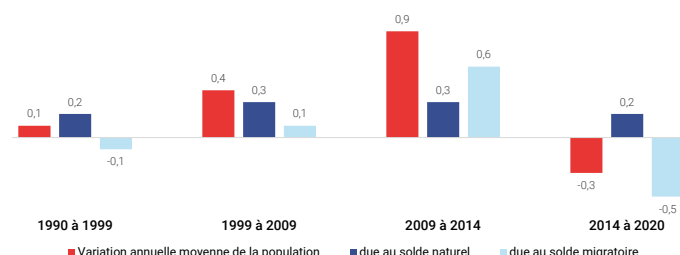
Le ralentissement démographique important s'explique notamment par un recul du solde migratoire, particulièrement important dans trois des communes de l'agglomération entre 2014 et 2020 : Arles (-0,6%/an), Saintes-Maries-de-la-Mer (-3,5%/an) et Saint-Pierre-de-Mézoargues (-0,2%/an).

Ainsi, la croissance démographique portée par un solde naturel positif, témoigne que le territoire peine à attirer de nouveaux habitants.

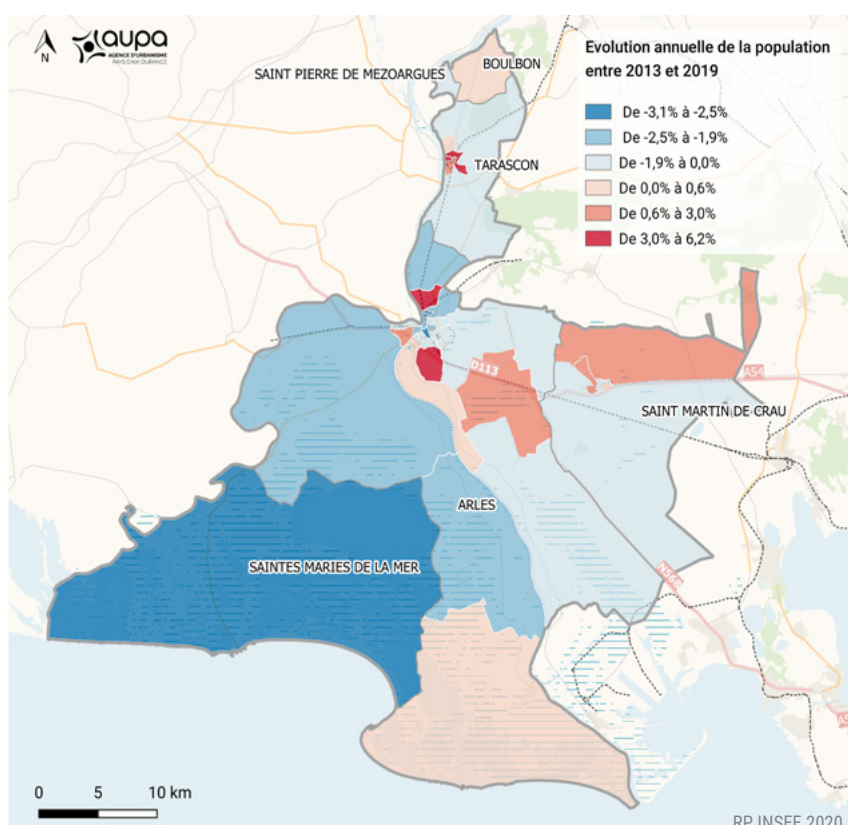
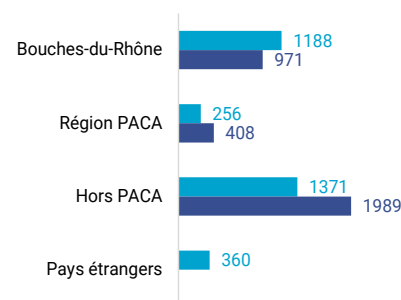
Cette dynamique est observée sur la dernière période censitaire (2014-2020) et constitue un important décalage par rapport aux évolutions démographiques des périodes précédentes.

Dans le même temps, le territoire peine à maintenir certaines tranches d'âge de population, notamment les jeunes de moins de 30 ans. En effet, en 2019 l'agglomération enregistre une perte de -1,1% par an sur la tranche 15-29 ans. Par ailleurs, sur l'ensemble des migrations résidentielles en 2019, la tranche des 15-24 ans est celle avec l'écart le plus important entre les entrées (10%) et les sorties (17%) du territoire.

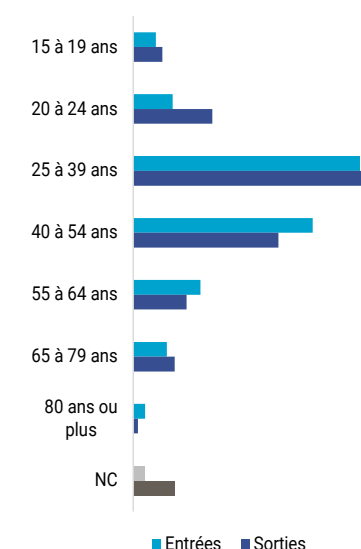
Au total, près de la moitié des nouveaux arrivants, tous âges confondus, vont s'installer sur la ville-centre et l'autre moitié à Tarascon et Saint-Martin-de-Crau (respectivement 31% et 17%).



Évolution annuelle de la population entre 2014 et 2020
RP INSEE 2020



Origines géographiques des habitants entrants et sortants d'ACCM
INSEE MIGCOM 2019



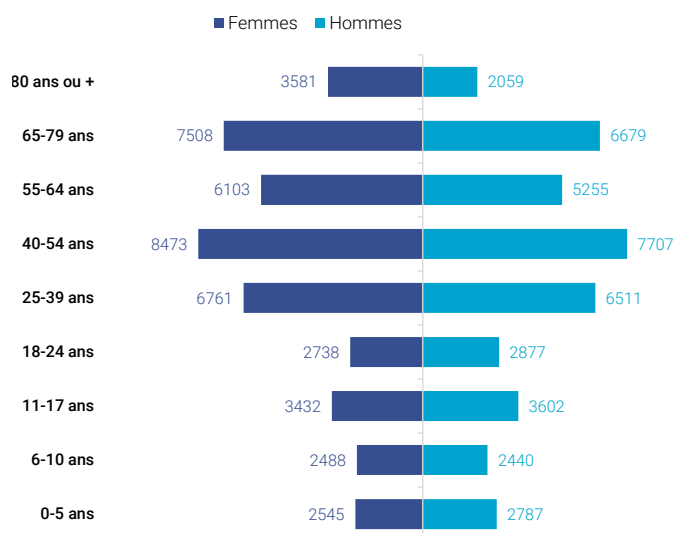
Tranches d'âge des habitants entrants et sortants d'ACCM
INSEE MIGCOM 2019

DES DIFFICULTÉS À CAPTER ET RETENIR LES JEUNES

Cette faible attractivité des jeunes (étudiants et actifs) pour l'agglomération peut trouver des explications multiples :

- D'une part, le bassin d'emploi du Pays d'Arles reste relativement instable (taux de chômage important, emplois précaires, etc) poussant ainsi les jeunes actifs à s'installer dans des bassins d'emplois plus dynamiques : Métropole Aix-Marseille Provence, Nîmes Métropole et le Grand Avignon par exemple. **En 2020, le taux de chômage s'établit à 31,2% chez les 15-25 ans.**
- D'autre part, cette tendance concerne aussi les pôles d'enseignements et de formations : Montpellier, Aix-en-Provence ou Marseille sont plus attractifs pour les étudiants puisqu'ils comptent davantage de filières post-bac et d'équipements au service de la vie étudiante. **Parmi la population de plus de 15 ans de l'agglomération, seulement 25% sont titulaires d'un diplôme de l'enseignement supérieur** (contre 34% à l'échelle des Bouches-du-Rhône).
- Enfin, les faibles capacités financières des jeunes se confrontent aux prix élevés de l'immobilier, sur le marché du neuf comme de l'ancien, les contraignant pour certains à quitter le territoire. **En 2019, près de 30% des moins de 30 ans vivent sous le seuil de pauvreté.** Ces niveaux de vie questionnent également les capacités des jeunes à décohabiter du foyer familial.
- **En 2019, près de 3/4 des jeunes de moins de 25 ans sont locataires** : 58% dans le parc privé et 15% dans le parc social. Concernant la taille des logements, les jeunes occupent principalement des T1 et T2 (respectivement 35% et 25% d'entre eux). La concurrence des différents publics sur ces typologies créent d'importantes tensions sur le marché immobilier (personnes âgées, travailleurs saisonniers agricoles et touristiques, étudiants et jeunes, etc). Sur la ville-centre, le déploiement des locations meublées de tourisme renforce ce phénomène.

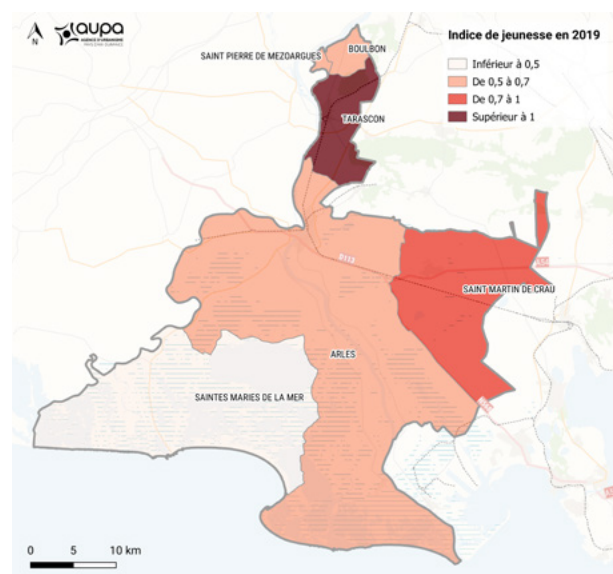
Ces difficultés à attirer et maintenir les jeunes et plus largement **le déficit migratoire impactent la structure de la population du territoire.**



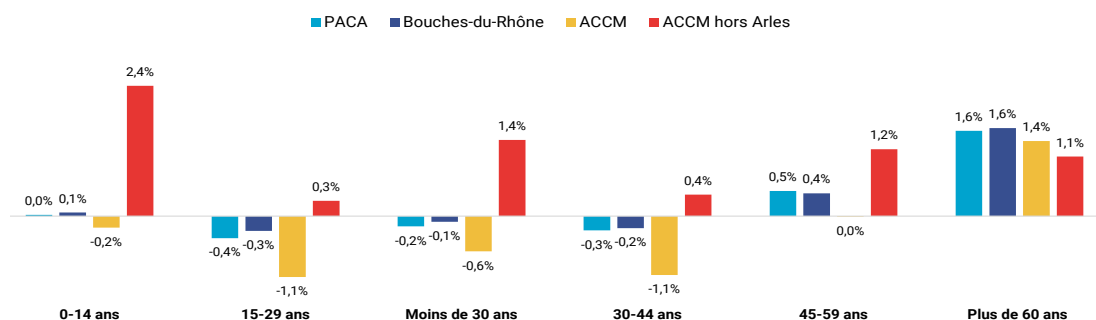
Répartition de la population par tranche d'âge en 2019
RP INSEE 2019

INDICE DE JEUNESSE

Indicateur qui affiche le niveau de vieillissement de la population d'un territoire. Il s'agit du rapport entre le nombre de personnes de moins de 20 ans et celui de plus de 60 ans. S'il est supérieur à 1, il témoigne de la prédominance d'une population jeune. À l'inverse, plus l'indice est faible, plus la population est âgée.



RP INSEE 2019



Évolution annuelle par tranche d'âge entre 2013 et 2019

RP INSEE 2019

UN TERRITOIRE PLUS ÂGÉ QU'AILLEURS

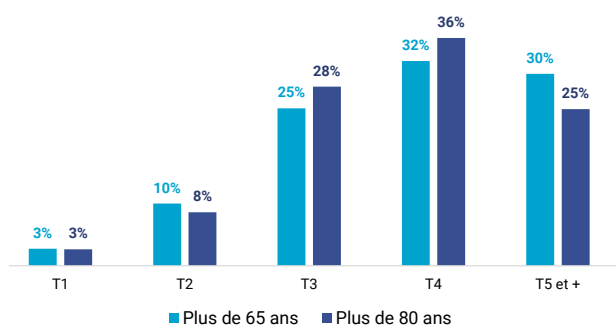
À l'instar des dynamiques observées à l'échelle nationale, régionale ou départementale, la population d'ACCM vieillit. **En 2019, les plus de 60 ans représentent 31% des habitants du territoire, une part supérieure à celle du département (26%).** Cette classe d'âge est aussi la seule à connaître une croissance de leurs effectifs sur la période récente.

La commune des Saintes-Maries-de-la-Mer est profondément marquée par le vieillissement de sa population où **près d'une personne sur deux est âgée de plus de 60 ans**. Depuis 2009, le nombre d'habitants de plus de 60 ans a fortement augmenté (+4,8% par an pour les 60-74 ans et 2,4% par an pour les plus de 75 ans). Tarascon se distingue des autres communes de l'agglomération, avec une part importante des jeunes au sein de ses habitants, et particulièrement des moins de 14 ans. Près d'un quart de ses habitants sont âgés de moins de 14 ans, quand la moyenne de l'agglomération est plutôt de 15%.

L'AGGLOMÉRATION FACE AU DÉFI DU VIEILLISSEMENT

En 2019, les grandes typologies (T4 et T5+) sont majoritairement occupées par des seniors de plus de 65 ans : 63% à l'échelle de l'agglomération, et 55% au niveau départemental. **Seulement 13% des seniors de plus de 65 ans occupent des T1 et T2 (11% pour les plus de 80 ans), alors que près de 48% d'entre eux correspondent à des ménages d'une personne.**

Ainsi, au regard des typologies des logements occupés par les seniors, le vieillissement touchera de façon plus ou moins importante certains quartiers et communes. À ce titre, les secteurs pavillonnaires constituent des secteurs à enjeu.



Typologies des logements occupés par les seniors
INSEE 2019

Par ailleurs, les seniors ont une mobilité résidentielle limitée, impactant l'ensemble des parcours résidentiels. **En 2019, 67% des personnes âgées de plus de 80 ans ont emménagé il y a plus de 20 ans (et 53% depuis plus de 30 ans).** Ces grands logements, bien souvent sous-occupés, ne pourront être mobilisés pour l'accueil des familles par exemple.

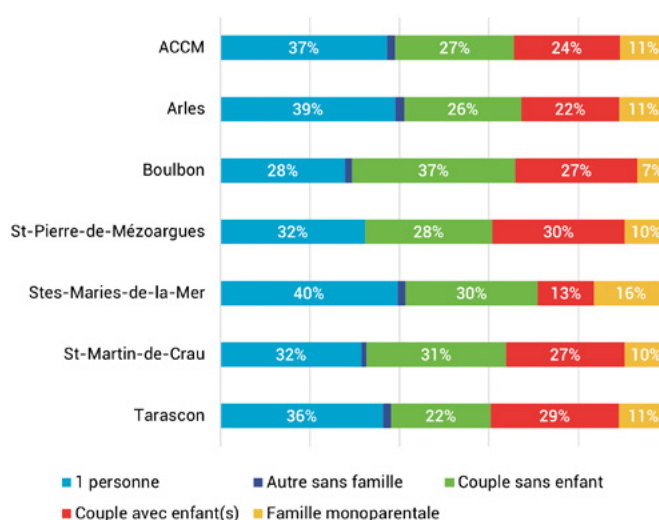
Au-delà de proposer aux personnes âgées une offre d'hébergement spécifique afin de mobiliser les grands logements qu'ils occupent, il s'agit aussi de garantir une mobilité résidentielle vers des logements plus adaptés à leurs besoins afin d'assurer leur maintien à domicile.

UN DÉCALAGE ENTRE LA TAILLE DES MÉNAGES ET LA COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENT

UNE TAILLE DES MÉNAGES QUI CONTINUE DE DIMINUER...

Parmi les familles, celles avec peu ou pas d'enfants sont majoritaires, tant à l'échelle de l'agglomération que du département. **Plus de la moitié d'entre elles ne comptent aucun enfant, et 22% n'en comptent qu'un seul.**

Plus largement, les ménages d'une personne représentent 37% des ménages de l'agglomération. Ces petits ménages se concentrent très majoritairement sur la ville-centre : 67% d'entre eux habitent à Arles en 2019. Avec les familles monoparentales, ces petits ménages sont également ceux ayant connu l'une des croissances les plus fortes : **+ 0,5% par an sur l'ensemble de l'agglomération et + 2,1% par an sur ACCM hors Arles.**



Composition des ménages par commune
INSEE 2020

Selon les communes observées, la composition des ménages varie. En effet, **certaines communes vont avoir un profil plus familial que d'autres** : Tarascon et Saint-Pierre-de-Mézoargues comptent 40% de ménages avec enfants. À l'inverse, Arles et les Saintes-Maries-de-la-Mer dénombrent davantage de petits ménages, puisque ceux composés d'une personne sont majoritaires (respectivement 39% et 40%). **L'important vieillissement de la population aux Saintes-Maries-de-la-Mer explique en partie la faible proportion de familles avec enfants (29% contre 35% pour ACCM).**

D'année en année, la taille des ménages diminue et leur nombre ne cesse d'augmenter à tous les niveaux géographiques. L'évolution des modes de vie sont le moteur principal de cette dynamique. De nombreux changements viennent toucher la sphère familiale et sociétale (vieillesse de la population, augmentation des divorces, natalité plus tardive, etc.) et participent à la diminution de la taille des ménages. Ainsi, **en 2019 on comptait 2,15 personnes par ménages en moyenne sur ACCM, quand il était de 2,65 dans les années 90.**

... ET UN PARC QUI PEINE À S'ADAPTER

Pour autant, le déploiement du parc de logement, bien que rapide, n'a pas suivi le même rythme que ces évolutions démographiques. Ainsi, la grande majorité du parc existant de l'agglomération est constituée de grands logements : **60% des résidences principales sont des T4 et plus.**

Liée à son profil touristique et balnéaire, la commune des Saintes-Maries-de-la-Mer compte davantage de petites typologies. **Près de 30% du son parc à vocation résidentielle sont des studios et des T2.** À l'inverse, à Arles seulement 16% des résidences principales sont des petites typologies, alors que 40% de ménages sont composés d'une personne.

DAVANTAGE DE GRANDS MÉNAGES DANS LE PARC SOCIAL

Les familles monoparentales, dont les revenus peuvent être limités, représentent 20% des ménages enquêtés (23% dans le département, 24% dans la région). La part de ménages d'une seule personne fait jeu égal avec le département (environ 35%). En revanche, l'agglomération se distingue par **une part plus importante des familles nombreuses de 3 enfants ou plus**, 14%, quand celles-ci constituent environ 11% à l'échelle départementale.

À Saint-Martin-de-Crau, près du quart des ménages enquêtés était des familles monoparentales. À Boulbon, 61% des ménages étaient constitués d'un seul individu. À Tarascon, les familles nombreuses représentaient 18% des ménages interrogés.

DES NIVEAUX DE VIE PARMIS LES PLUS FAIBLES DU DÉPARTEMENT

À l'échelle de l'EPCI, le revenu médian disponible (par unité de consommation) se situe nettement en deçà de la moyenne départementale et compte parmi les plus faibles des Bouches-du-Rhône. En effet, **en 2020 la médiane s'établit à 19 840 € quant elle s'élève à 22 210 € par UC sur le département.**

Les ménages résidant du parc social comptent parmi les plus précaires du département et de la région. Les données issues de l'enquête Occupation du Parc Social (OPS) conduite en 2020 par les bailleurs sociaux auprès de leurs locataires font état de cette précarité.

En effet, à l'échelle de l'EPCI, 52% des occupants du parc locatif social avaient un revenu inférieur à 40% aux plafonds du PLUS, bien au-dessus de la moyenne départementale (41%) et régionale (40%). Ce taux s'élève à plus de 57% pour les ménages ayant emménagé il y a moins de deux ans dans leur logement. Ces ménages ont ainsi des revenus plus faibles que ceux occupant depuis plus longtemps un logement dans le parc social. À Arles, 55% des ménages enquêtés ont un revenu inférieur à 40% du plafond PLUS, 56% à Tarascon. Dans la ville-centre de l'agglomération, près de 60% des ménages ayant emménagé récemment ont un revenu inférieur à 40% du plafond PLUS.

Par ailleurs, la proportion de majeurs au chômage est plus importante à l'échelle de l'agglomération (16%) que dans les Bouches-du-Rhône ou en Région Sud (12%). Dans le même sens, ceux ayant un emploi représentent un peu plus de 36% des occupants majeurs au sein d'ACCM contre 39% dans le département et 41% en région.

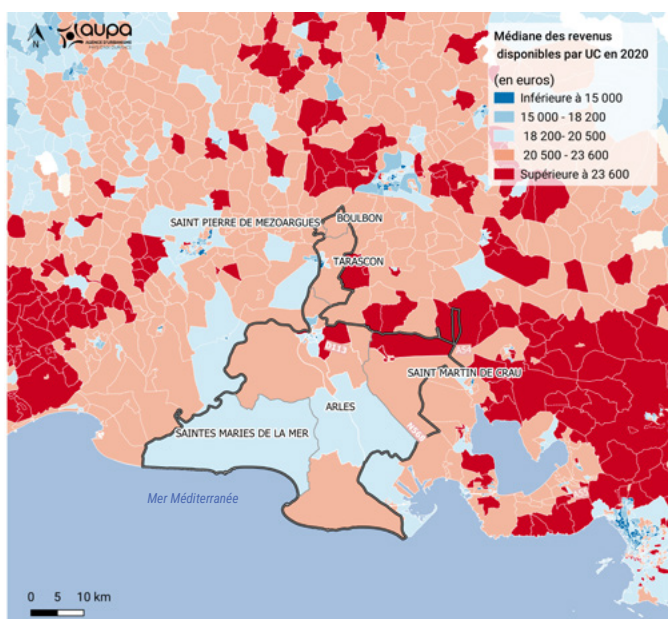
D'IMPORTANTES DISPARITÉS SELON LES SECTEURS

Une analyse à une échelle plus fine révèle d'importants écarts de revenus entre les habitants sur le territoire. Certains secteurs concentrent des populations aux revenus précaires et constituent des poches de pauvreté, c'est le cas notamment pour :

- Arles :
 - Barriol/Rosaux : 12 410 €
 - Griffeuille : 13 150 €
 - Trébon : 13 310 €
- Tarascon :
 - Centre-ville Nord : 14 130 €
 - Centre-ville Sud et Marly : 14 410 €

Ces secteurs, qui correspondent aux quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), sont aussi ceux où les prestations sociales constituent une part importante des revenus disponibles des ménages. Par exemple, **à Barriol 35% du revenu disponible des habitants provient des prestations sociales**, dont 17% des minimas sociaux.

À l'inverse, certains secteurs enregistrent des revenus plus élevés, avec des médianes qui dépassent celle du département. À Arles, les secteurs de Pont-de-Crau et Trinquetaille Nord sont ceux où l'on trouve les médianes les plus élevées du territoire (respectivement, 25 010€ et 24 660€ par unité de consommation). Les revenus des habitants Saint-Martin-de-Crau sont les plus élevés de l'EPCI (22 710 € par UC) et sont supérieurs à la médiane départementale. À l'échelle infracommunale, les secteurs Caphan, Les Bois et Le Lac concentrent les plus hauts revenus.

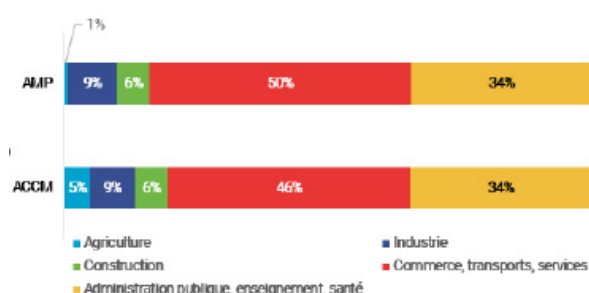


Filosofi 2020

UN BASSIN D'EMPLOI ATONE AVEC DES BESOINS SPÉCIFIQUES

Au fil des années, le tissu économique du territoire s'est fortement spécialisé autour de 3 filières majeures :

- L'agriculture : présente de manière diffuse sur l'ensemble du territoire et du Pays d'Arles ;
- Le tourisme : concentré essentiellement à Arles et aux Saintes-Maries-de-la-Mer ;
- L'industrie et la logistique : historiquement autour de la production du sel en Camargue puis à travers le déploiement de la zone logistique à Saint-Martin-de-Crau.



Emplois selon les secteurs d'activités

Insee, RP 2020

En terme d'évolution et sur la période récente, on enregistre une perte de 700 emplois entre 2014 et 2020. **Des dynamiques contrastées dans ces grandes filières d'emploi sont observées. Des pertes d'emplois sont enregistrées dans l'agriculture, l'industrie et la construction et des gains dans les transports, le commerce, les services, l'administration, l'éducation, la santé...**

Parallèlement ACCM se distingue des territoires voisins par un déficit d'emplois liés aux fonctions métropolitaines, 6% de cadres des fonctions métropolitaines contre 12% dans les Bouches-du-Rhône et 8% dans le bassin de vie d'Avignon. Ces emplois se sont développés très rapidement ces dernières années : **70% des emplois créés au cours des dix dernières années sont des emplois de cadres des fonctions métropolitaines.**



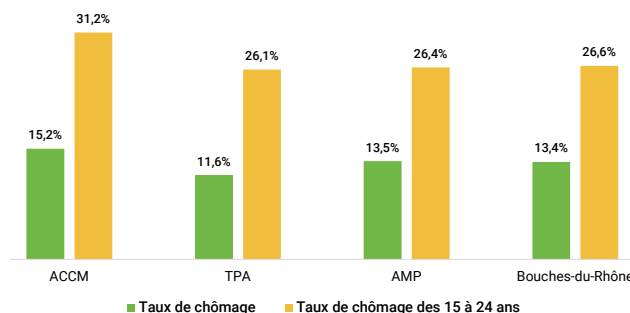
Taux de croissance économique entre 2014 et 2020

Insee, RP 2020

UNE POPULATION D'AVANTAGE TOUCHÉE PAR LE CHÔMAGE ET LA PRÉCARITÉ DE L'EMPLOI

Sur la période récente, la population active est en recul.

Cette tendance s'explique notamment au regard du vieillissement de la population et du tassement de l'activité économique. Pour autant, ces évolutions ne suivent pas les mêmes tendances selon les communes : Les Saintes-Maries-de-la-Mer et Arles enregistrent des évolutions négatives tandis que Saint-Martin-de-Crau et Tarascon comptent davantage d'actifs.



Chômage (au sens du recensement) en 2020

Insee, RP 2020

En 2020, les actifs sont composés pour plus de la moitié d'employés et d'ouvriers (55% de la population active). Par ailleurs, l'agglomération compte plus d'ouvriers (+7 pts) et moins de cadres (- 7 pts) qu'au niveau départemental.

La part d'agriculteurs exploitants parmi les actifs constitue une autre spécificité du territoire de l'agglomération, et plus largement du Pays d'Arles. Ils sont 2% des actifs en 2020 à ACCM (et 4% en Camargue) quant ils sont 0,4% à l'échelle des Bouches-du-Rhône. **Au total, les agriculteurs présents sur l'agglomération et ceux résidents à Terre de Provence représentent 40% des agriculteurs actifs du département.**

L'agglomération est également impactée plus qu'ailleurs par le chômage et touche particulièrement les jeunes.

En 2020, le taux de chômage s'établit à 15,2% chez les 15-64 ans, jusqu'à atteindre 31,2% chez les moins de 25 ans. Même si la courbe du chômage est à la baisse, son niveau reste supérieur aux territoires voisins ou à la moyenne départementale.

Le chômage frappe davantage les populations pas ou peu diplômées. En 2020, 25,6 % des 15-64 ans sans aucun diplôme sont au chômage et 21 % de ceux ayant un niveau brevet. À l'inverse, ce taux descend à 9,4% dès lors que les actifs disposent d'un niveau bac + 2.

Enfin, la population locale est moins formée face aux territoires voisins : 44,4% des 18-24 ans sont scolarisés (56,4% pour AMP et 55,8% à l'échelle du département). Au total, plus d'un 1/4 de la population qui ne dispose d'aucun diplôme. Part qui, là encore, est supérieure aux niveaux constatés dans les territoires environnants.

UN TERRITOIRE MARQUÉ PAR L'ACTIVITÉ SAISONNIÈRE

L'agriculture et le tourisme sont deux filières qui reposent en grande partie sur la main d'œuvre saisonnière. Du fait de la spécialisation économique du territoire en faveur de ces deux secteurs, la question des besoins des travailleurs saisonniers occupe une place importante.

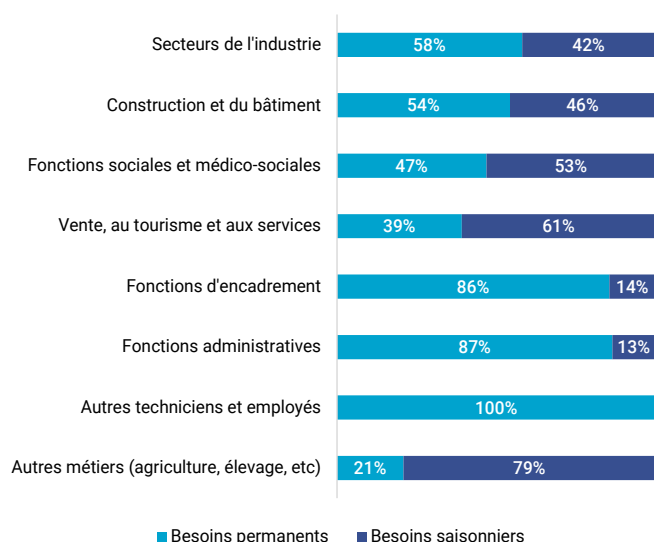
LE TOURISME : VECTEUR D'ATTRACTIVITÉ EN CAMARGUE

L'activité touristique contribue fortement à l'attractivité du territoire. Les retombées économiques sont importantes : chaque année, c'est **210 millions d'euros injectés dans l'économie locale** (source Provence Tourisme).

Arles et les Saintes-Maries-de-la-Mer, classées stations de tourisme, concentrent l'essentiel de l'offre touristique (hébergement, patrimoine culturel et paysager, événements et célébrations...). En effet, **parmi les 3,2 millions de nuitées touristiques comptabilisées par Provence Tourisme, 57% d'entre elles sont situées à Arles et 37% aux Saintes-Maries-de-la-Mer.**

Cette forte pression touristique s'évalue aussi à travers le taux d'intensité touristique. Au total, on compte aux Saintes-Maries-de-la-Mer 1 400 lits pour 100 habitants et constitue de ce fait le principal pôle d'hébergement touristique de Camargue.

Sur les 30 000 lits touristiques que comptent les Saintes-Maries-de-la-Mer, 53% sont en résidences secondaires et 35% en hôtellerie.



Besoins en main d'œuvre saisonnière selon le secteur d'activité en Pays d'Arles

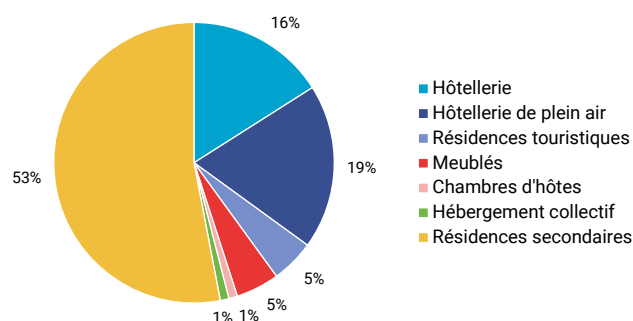
Enquête BM, Pôle Emploi 2020

TAUX D'INTENSITÉ TOURISTIQUE

Indicateur de la pression touristique d'un territoire. Il s'agit du rapport entre la capacité d'accueil touristique (nombre de lits) et le nombre d'habitants résidents permanents. Les communes qui compte plus de 1000 lits pour 100 habitants sont considérées à forte intensité touristique.

La saisonnalité très marquée de l'activité touristique, avec des pics de fréquentation en période estivale et au printemps (pèlerinage et férias) pose plus largement les enjeux suivants :

- la dévitalisation potentielle de certains pôles villageois une partie de l'année,
- le développement des résidences secondaires et des locations meublées saisonnières au détriment des résidences principales,
- la difficulté à garantir l'hébergement des saisonniers
- la sur-fréquentation de certains sites culturels et naturels,
- l'assurance d'un niveau de services et équipements suffisants (médecins, pharmacie, etc).



Répartition des lits touristiques selon le type de structure aux Saintes-Maries-de-la-Mer

INSEE, APIDAE, Provence Tourisme, 2021

LA DIFFICULTÉ D'ACCÈS AU LOGEMENT POUR LES SAISONNIERS TOURISTIQUES

Le travail saisonnier lié au tourisme est un enjeu fort pour l'économie du territoire. Parmi les emplois liés aux activités touristiques, **60% relèvent de la main d'œuvre saisonnière.** Cette saisonnalité des emplois est davantage marquée dans la restauration et l'hôtellerie (respectivement 77% et 76% des emplois). L'attractivité de ces emplois passe notamment par la qualité des services, des équipements et par l'offre en hébergement d'un territoire.

Or, des freins comme la mobilité, le manque de places et le coût élevé des logements, rendent peu attractifs ces métiers alors même que les saisonniers constituent une des composantes structurantes de l'économie locale.

Présents essentiellement à Arles et aux Saintes-Maries-de-la-Mer, les travailleurs saisonniers touristiques rencontrent un certain nombre de difficultés à se loger du fait de leurs revenus limités par rapport à la cherté des logements en période estivale. Ces saisonniers subissent la concurrence entre les logements destinés au tourisme et ceux destinés à l'occupation principale.

Ces difficultés sont particulièrement prégnantes aux Saintes-Maries-de-la-Mer où les employeurs n'assurent pas systématiquement l'hébergement de leurs salariés. Les campings présentent parfois la seule alternative, dans la limite des places disponibles en été. La géographie insulaire saintoise, la superficie du territoire communal et l'inadéquation des horaires des transports en commun avec ceux des travailleurs saisonniers touristiques limitent le recours à des solutions sur les communes voisines.

À Arles, les travailleurs sont en concurrence avec les locations saisonnières en centre historique au regard de l'attractivité touristique de la ville. Lors des événements culturels structurants de la ville, l'offre est particulièrement limitée et les prix élevés.



Location saisonnière aux Saintes-Maries-de-la-Mer

© Aupa

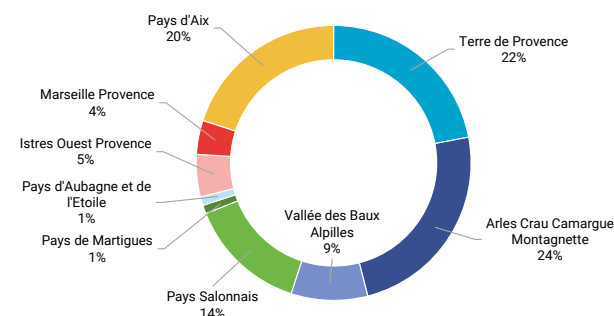
LA CAMARGUE PRODUCTIVE : D'IMPORTANTS BESOIN EN MAIN D'ŒUVRE AGRICOLE

Le département des Bouches-du-Rhône est marqué par son caractère agricole et offre une production diversifiée. En effet, parmi les principales productions agricoles on retrouve :

- l'arboriculture (23%),
- le maraîchage et l'horticulture (21%)
- les grandes cultures : blé, maïs... (19%)
- la viticulture (16%)
- la polyculture élevages (10%)
- l'élevage : ovins, caprins, bovins... (11%)

Sur l'ensemble du département, **la masse salariale saisonnière représente environ 27 000 personnes à l'année, dont la moitié à minima sont des étrangers, voir les trois quart selon les secteurs.** La majorité d'entre eux sont originaires d'Afrique du Nord, d'Espagne ou encore d'Amérique Latine. Ces métiers sont peu attractifs au regard de la pénibilité de certaines tâches agricoles, ce qui explique en partie le peu de main d'œuvre nationale.

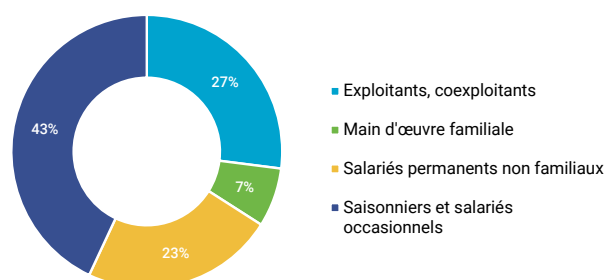
Ces salariés sont présents sur l'ensemble du territoire mais se répartissent de manière hétérogène, impactant de manière plus ou moins importante les collectivités. Ainsi, d'après les chiffres de la MSA, **ACCM est l'intercommunalité où le besoin de main d'œuvre saisonnière est le plus important puisqu'elle concentre les activités arboricoles et le maraîchage.** En effet, ces filières comptent parmi celles qui nécessitent le plus de main d'œuvre saisonnière. Ces récoltes ont également la particularité d'avoir une saisonnalité longue, avec des pics d'activité en été, ce qui vient accroître les besoins de main d'œuvre à l'année. **En Pays d'Arles, 80 % des besoins en main d'œuvre dans le secteur agricole sont saisonniers.**



Besoins en main d'œuvre agricole en fonction des EPCI selon le nombre de salariés employés en 2019

MSA 2019, Traitement Chambre Agriculture 13

Par ailleurs, le maraîchage est une filière qui continue de se renforcer en Pays d'Arles. Depuis 2010, on compte 13 nouvelles exploitations, soit 1 785 hectares de surfaces agricoles supplémentaires. Cette progression est particulièrement importante sur le secteur de la Camargue. Pourtant, de nombreux agriculteurs font face à des difficultés de recrutement. Dans un département où le marché de l'immobilier connaît d'importantes tensions, la question du logement des saisonniers agricoles représente un enjeu majeur et impacte directement l'emploi.



Répartition du volume de travail en ETP selon le statut en 2020

Agreste - Recensement agricole 2020

DES SAISONNIERS AGRICOLES EN PRISE AU MAL LOGEMENT

Les travailleurs saisonniers sont essentiellement présents sur les communes d'Arles, de Tarascon et de Saint-Martin-de-Crau, tout ou partie de l'année. **Sur le territoire, près de 90% d'entre eux sont des travailleurs étrangers.** De plus, plus les exploitations sont grandes, plus les exploitants ont recours aux salariés détachés.

Les contrats « OMI » désignent les contrats permettant l'introduction d'étrangers via un contrat de travail saisonnier. Ces contrats font office de titre de séjour temporaire pour la période d'emploi. **Par ailleurs, ces contrats impliquent pour l'employeur de prendre en charge l'hébergement des saisonniers agricoles. Pourtant, au sein d'ACCM seulement un employeur sur deux loge ses salariés,** notamment en raison de certains verrous réglementaires qui limitent l'offre disponible.

Outre le manque de logements disponibles, dans certains cas, les conditions d'hébergement proposées aux salariés par les exploitants ont pu s'avérer très précaires, voire indécentes (accès à l'eau et l'électricité non garantis, phénomène de cabanisation, etc).

L'enquête menée par la Chambre d'Agriculture des Bouches-du-Rhône sur le sujet évoque aussi des difficultés de gestion par les exploitants agricoles. En effet, des conflits entre les saisonniers agricoles ont été évoqués notamment dans les logements collectifs (modes de vie différents, nuisances sonores, etc.).

De nombreux salariés se retrouvent contraints de trouver une solution d'hébergement par leurs propres moyens. Là encore, les ressources modestes des salariés constituent un fort obstacle pour leur accès à un logement dans le parc privé. Des échanges menés avec des acteurs locaux du territoire ont révélé des situations de mal-logement abusives dans certains cas, notamment dans le centre-ville de Tarascon (marchands de sommeil, insalubrité, suroccupation organisée, etc.).

DES VEROUS RÉGLEMENTAIRES QUI COMPLEXIFIENT LES INTERVENTIONS

La loi ALUR vient poser les fondements de la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers. Elle impose aux documents d'urbanisme d'inscrire dans leur règlement la règle d'inconstructibilité pour les zones agricoles (A) et naturelles (N), hormis les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

La Loi Climat et Résilience de 2021 vient renforcer la préservation de ces espaces en élargissant le champ des compétences des Commissions Départementales de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Celles-ci devront être consultées systématiquement pour l'ensemble des projets et documents d'aménagement ou d'urbanisme.

Ces outils réglementaires, bien que nécessaires, peuvent présenter un frein dans la création d'hébergement des saisonniers à proximité des exploitations. Localement, les exceptions accordées par ces outils ne sont pas exploitables en l'état (STECAL, changement de destination, statut de l'habitat réversible) en raison de leur utilisation ou autorisation limitée.

Enfin, des Plans de Prévention des Risques Inondation (PPRI) s'appliquent à la quasi-totalité des communes d'ACCM et impactent fortement les espaces agricoles. Sur les zones rouges s'appliquent le principe de « non-augmentation du nombre de personnes exposées, en particulier dans des locaux de logement ». Pour autant, **les règlements autorisent, selon certaines conditions, sur les zones R2 la création de locaux destinés à l'hébergement temporaire pour des ouvriers agricoles saisonniers d'une exploitation agricole existante.**

Besoins des travailleurs saisonniers en synthèse

L'accès à l'hébergement ou à un logement pour les travailleurs saisonniers agricoles et touristiques est difficile en raison :

- **De la saisonnalité des emplois** : allant de quelques semaines ou à plusieurs mois (de 6 à 8 mois pour les saisonniers agricoles) ;
- **Des ressources modestes**, inhérentes à leur statut, qui restreignent leurs possibilités de logement, notamment lors des périodes estivales où les prix sont élevés ;
- **Du type de logements recherchés par rapport à l'offre disponible dans le parc existant** : concurrence avec la clientèle touristique ou la résidence principale ;

Par conséquent, ces difficultés conduisent les travailleurs à exercer leurs activités saisonnières dans des conditions précaires voire de mal-logement. Les employeurs peinent ainsi à recruter et/ou à fidéliser leurs employés d'une année à l'autre.

La problématique qui émane des travailleurs saisonniers - tant touristiques qu'agricoles, reste difficile à évaluer en l'absence de données et/ou d'étude spécifique sur le sujet. À Saint-Martin-de-Crau, un récent phénomène est par ailleurs observé mais non quantifié sur les travailleurs logistiques sur des périodes ponctuelles. Les échanges menés avec les élus et acteurs locaux ont néanmoins fait ressortir la nécessité d'appréhender ce sujet dans le cadre du PLH.

LES BESOINS DES GENS DU VOYAGE

DESTINATION HISTORIQUE DE PÈLERINAGE

Le département des Bouches-du-Rhône est au cœur des déplacements des gens du voyage, en raison des nombreux attraits économiques et culturels qu'il regroupe. À ce titre, le pèlerinage catholique des Saintes-Maries-de-la-Mer est un événement majeur qui génère le passage et le stationnement de nombreuses caravanes.

Ainsi, pour garantir l'accueil des familles et limiter les stationnements illicites la création d'une aire de grand passage est prévue pour 100 caravanes à minima.

En parallèle, une aire d'accueil permanente de 23 emplacements (soit 46 caravanes) a été réalisée à Arles en 2013. Cependant, rapidement des difficultés de gestion et des conflits ont été soulevés en raison d'un phénomène de semi-sédentarisation d'une majeure partie des familles présentes.

VERS UNE SÉDENTARISATION DES FAMILLES

Le département n'est pas uniquement traversé par des gens du voyage pour des motifs culturels ou économiques, il est également et majoritairement le lieu de vie de groupes familiaux qui ne pratiquent le voyage qu'une partie de l'année ou très occasionnellement, voire qui ont mis fin à la vie nomade et qui recherchent un lieu de vie pérenne. Pour ces familles, l'aire d'accueil n'est pas une solution adaptée.



Manifestation taurine aux Saintes-Maries-de-la-Mer

© Aupa

Le manque d'offres adaptées à ces modes de vies impacte à différents niveaux le territoire :

- > Occupation illégale sur des espaces agricoles et/ou forestiers, impactés par le risque inondation :** un recensement et une analyse des détournements d'usage agricole a été réalisé par la SAFER (Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural) et les Chambres d'Agriculture sur 4 secteurs de la Région Sud, dont la commune de Tarascon. **Les détournements d'usage identifiés sur le territoire communal de Tarascon sont estimés à 7 ha, dont 33,1% concernent la sédentarisation.**
- > Suroccupation des logements du Quai des Platanes à Arles :** mise en location en 2004, cette résidence de logements adaptés aux gens du voyage sédentarisés connaît aujourd'hui des dysfonctionnements multiples. D'une part, liés au **manque de gestion de proximité adaptée** (stockage et gestion des déchets sur la voie publique, stationnements privés contraints des véhicules) qui conduit à des relations conflictuelles avec le voisinage. D'autre part, **les décohabitations successives non anticipées et les modes de vie spécifiques** des familles ont entraînés des situations de suroccupation. Aujourd'hui, on compte environ **70 familles pour 47 logements**.

LES PRESCRIPTIONS EN VIGUEUR POUR L'AGGLOMÉRATION

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) encadre les obligations des communes et décline les prescriptions en matière d'aménagement d'équipements à destination des gens du voyage : aires d'accueil, aires de grands passages et, plus récemment, les terrains familiaux locatifs.

À ce titre, il identifie le nombre de places à créer pour les collectivités. L'identification et la mobilisation d'un ou plusieurs terrains dédiés relèvent de la compétence communale.

Le département des Bouches-du-Rhône a révisé son schéma en 2021 et prévoit des prescriptions pour 68 communes dont Arles, Saint-Martin-de-Crau et Tarascon. Concernant cette dernière, la caractère inondable d'une large partie du territoire communal rend difficile la recherche de foncier adapté.

Par ailleurs, le SCoT du Pays d'Arles ajoute aux prescriptions liées aux aires d'accueil celle d'accompagner la sédentarisation des populations présentes en favorisant l'accession au logement et l'intégration dans le parc privé ou social, et en recherchant une réponse aux attentes et aux besoins spécifiques des familles semi-sédentarisées, notamment par l'aménagement de terrains familiaux.

Communes	Aires d'accueil permanentes		Terrains familiaux locatifs
	Places existantes	Places à créer	Terrain à créer
Arles	46	-	1 terrain (6 ménages)
Saint-Martin-de-Crau	-	24	-
Tarascon	-	-	-
ACCM	46	24	1

Prescriptions du SDAGV 2021-2026 des Bouches-du-Rhône en vigueur

LES BESOINS DES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP ET EN PERTE DE MOBILITÉ

Issue de la loi d'orientation de 1975, l'allocation aux adultes handicapés (AAH) est une prestation sociale individualisée qui assure un revenu minimum aux personnes handicapées et à leur famille.

Pour bénéficier de l'allocation adulte handicapé, plusieurs conditions doivent être respectées. Le taux d'incapacité doit notamment être d'au moins 80% mais peut être compris entre 50 et 79% si la personne a une restriction substantielle et durable d'accès à l'emploi. Cette aide est également attribuée sous condition de ressources, d'âge et de résidence. Le nombre de bénéficiaires de l'AAH n'a eu de cesse d'augmenter dans les Bouches-du-Rhône. Ils étaient près de 36 300 en 2022, soit 6,2% de plus qu'en 2017. La tendance est globalement la même sur l'agglomération, puisqu'**entre 2016 et 2021, le nombre d'allocataires a augmenté de 6%**.

Sur le territoire d'ACCM, plusieurs structures assurent l'accueil des personnes adultes en situation de handicap :

- Le Foyer d'Accueil Médicalisé « Le Hameau du Phare » à Salin-de-Giraud (Arles) ;
- Le Foyer de Vie « Le Mas de Saint-Pierre » à Arles, géré par l'association La Crysallide d'Arles, comptant 48 places en hébergement complet pour les personnes en déficience intellectuelle ;
- La Maison d'Accueil Spécialisée « Le Soleil » à Tarascon (publique) comptabilisant 31 places en hébergement complet ;
- Le Foyer d'hébergement « Les Abeilles » à Arles (non médicalisé) qui assure l'hébergement et l'entretien de personnes adultes handicapées exerçant une activité professionnelle la journée et qui propose 16 places d'hébergements complets ;
- La Résidence Mimi Pinson gérée par le CCAS de Saint-Martin-de-Crau, permet aux personnes âgées ou handicapées de vivre dans un logement autonome. Deux logements sont également adaptés à l'accueil de personnes à mobilité réduite.

Par ailleurs, au sein du parc social, on compte près de 540 logements adaptés ou adaptables aux fauteuils roulants. Ces logements se trouvent à Arles (282 logements), Saint-Martin-de-Crau (153 logements), Tarascon (92 logements) et aux Saintes-Maries-de-la-Mer (11 logements).

LE LOGEMENT ET L'HÉBERGEMENT DES PERSONNES ÂGÉES

D'après le Fichier National des Établissements Sanitaires et Sociaux (FINESS), l'agglomération compte 8 maisons de retraites médicalisées (près de 630 places) s'adressant généralement aux personnes âgées de plus de 60 ans et ayant besoin d'aide et de soins au quotidien. Six de ces Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) se trouvent à Arles (environ 450 places) ; les deux autres se situent à Saint-Martin-de-Crau (environ 85 places) et à Tarascon (environ 100 places).

EHPAD	Capacités d'accueil
ARLES	446
EHPAD Les Tournesols	71
EHPAD Résidence Griffeuille	91
EHPAD Résidence Les Hauts de Bargegal	65
EHPAD Enclos Saint-Césaire	60
EHPAD Public du Lac	104
SAINT-MARTIN-DE-CRAU	84
EHPAD Korian La Rimandière	84
TARASCON	99
EHPAD Clerc des Molières	99
ACCM	629

Les Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD)

Finess, Fichier National des Établissements Sanitaires et Sociaux, 2023

À cela s'ajoute des résidences autonomie et des résidences services accueillant quant à elles des personnes âgées autonomes, souhaitant vivre de façon indépendante mais en bénéficiant de services spécifiques. Pour autant le statut de ces structures et leur mode de fonctionnement diffèrent.

Les résidences autonomie ont une vocation sociale et sont principalement gérées par des structures publiques ou des associations à but non lucratif et dont le fonctionnement est régi par le Code de l'action sociale et des familles. La gestion des résidences services, à l'inverse, est assurée par des structures privées commerciales et ne rentrent pas dans la catégorie des établissements et services sociaux et médico-sociaux. Le territoire d'ACCM compte 3 résidences autonomies, pour une capacité totale de 166 places, à Arles, Tarascon et aux Saintes-Maries-de-la-Mer.

Une seule résidence services seniors est implantée sur le territoire intercommunal, la résidence Domitys l'Oustaou à Saint-Martin-de-Crau (111 appartements).

Le CCAS de Saint-Martin-de-Crau assure de son côté la gestion de la résidence Mas de Grille destinée au logement des seniors (20 logements).

Résidences autonomie	Capacités d'accueil
ARLES	56
EHPA Les Iris	56
SAINTES-MARIES-DE-LA-MER	23
Résidence autonomie Les Terrasses	23
TARASCON	87
Résidence Le Margarido	87
ACCM	166
Résidence services seniors	Capacités d'accueil
SAINT-MARTIN-DE-CRAU	111
Résidence L'Oustaou Domytis	111
ACCM	111

Les résidences autonomie et résidences services seniors implantées sur le territoire

Finess, Fichier National des Établissements Sanitaires et Sociaux, 2023

LE LOGEMENT ET L'HÉBERGEMENT DES PUBLICS EN SITUATION DE FRAGILITÉ

À l'échelle d'ACCM, une multiplicité de structures permettent d'accueillir et d'héberger les personnes rencontrant des difficultés particulières (accès et maintien dans le logement, demandeurs d'asile, victimes de violence, raisons de santé, personnes isolées etc.).

La ville d'Arles compte 5 résidences sociales (dont une pension de famille) dédiées à l'accueil de publics divers. À cela s'ajoute 3 Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) situés à Arles et Tarascon, 1 Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile (CADA).

Deux structures spécifiques sont également présentes sur le territoire : la Maison Copernic qui regroupe en son sein quatre dispositifs particuliers (un centre d'hébergement et de stabilisation, un centre d'hébergement d'urgence familiale, un dispositif d'hébergement d'urgence pour les femmes victimes de violence ainsi qu'un centre d'hébergement d'urgence) et le SAHFEVVI (service d'accueil et d'hébergement des femmes victimes de violences).

Les résidences sociales			Capacités
Les résidences sociales "classiques"			
Pour les personnes éprouvant des difficultés particulières (inadaptation des ressources, conditions d'existence) pour accéder à un logement décent et indépendant. Chaque structure définit le public accueilli selon son projet social. Les personnes hébergées peuvent prétendre à un accompagnement social et signent un contrat d'occupation, pour une durée d'un mois renouvelable par reconduction tacite, sans limitation de durée.	Arles	Résidence sociale Alembert	53
		Résidence sociale Arles Le Club (public diversifié)	20
		Résidence sociale Arles Savoy (public diversifié)	15
		Résidence sociale La Roquette (travailleurs migrants)	23
Les pensions de famille			
Pour les personnes à faibles niveaux de ressources, dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde, réalisant des allers-retours fréquents entre la rue et les dispositifs d'hébergement et dont la situation sociale, psychologique/psychiatrique leur rend difficile l'accès à un logement ordinaire. Le contrat est conclu pour une durée d'un mois, reconductible tacitement, sans limitation de durée.	Arles	Pension de Famille Les Ateliers d'Arles	25
Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS)			Capacités
Pour les personnes isolées ou connaissant de graves difficultés d'ordre économique, familial, de logement, de santé et/ou d'insertion. Certaines CHRS peuvent être spécialisés dans l'accueil de publics spécifiques. Les personnes accueillies font l'objet d'un accompagnement spécifique et la personne hébergée participe à la vie de l'établissement.	Arles	CHRS CCAS Arles	16 (5 logements)
		CHRS Maison d'Accueil Arles	98 (32 logements)
	Tarascon	CHRS Soliha	6 (2 logements)
Centre d'Accueil et de Demandeurs d'Asile (CADA)			Capacités
Les CADA sont chargés d'assurer l'accueil, l'hébergement et l'accompagnement social et administratifs des personnes dont la demande d'asile est traitée par la France durant la durée de l'instruction de la demande. Les personnes hébergées bénéficient d'un accompagnement par des intervenants sociaux.	Arles	CADA SOS Solidarité Arles	86 (29 logements)
Autres Centres d'Accueil			Capacités
La Maison Copernic héberge et accompagne des personnes seules ou des familles sans domicile dans un parcours en vue d'un relogement définitif ou vers un dispositif correspondant le mieux à leurs besoins. Elle compte quatre dispositifs spécifiques : un centre d'hébergement et de stabilisation, un centre d'hébergement d'urgence familiale, un dispositif d'hébergement pour femmes victimes de violence et un centre d'hébergement d'urgence.	Arles	Maison COPERNIC	34
		SAHFEVVI	18

Les structures d'accueil et d'hébergement des publics en situation de fragilité sur le territoire d'Arles crau camargue montagnette
Finess, Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux, 2023 ; Inventaires SRU Arles, 2023

LES BESOINS DES JEUNES, PUBLICS HÉTÉROGÈNES

Le territoire ne compte aucune Résidence Habitat Jeune. Les Résidences Habitat Jeunes sont destinées à accueillir les jeunes travailleurs ou apprentis en situation précaire vivant seuls et âgés de 16 à 25 ans. Ces résidences offrent un hébergement temporaire avec des logements individuels meublés ou non meublés, ainsi que des espaces communs pour la vie collective.

Ces résidences peuvent également accueillir des étudiants ponctuellement.

Les occupants paient une redevance mensuelle et peuvent bénéficier d'aides telles que l'APL, l'ALS ou le FSL pour réduire le coût de la location.

Au regard des caractéristiques des emplois du Pays d'Arles et des niveaux de vies des jeunes, développer ce type de structure sur le territoire pourrait être une réponse adaptée.

DES ÉTUDIANTS QUI DÉCOHABITENT PEU

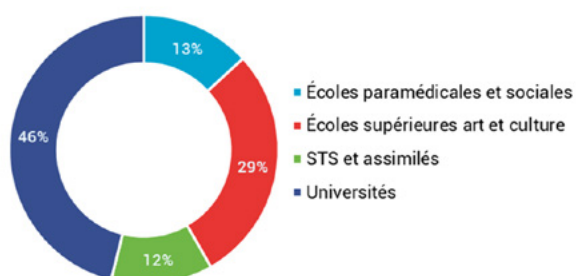
À la rentrée 2022, 1 260 étudiants étaient inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur **à Arles, seule commune de l'agglomération délivrant des formations diplômantes post bac.**

En vingt ans, le nombre d'étudiants à presque doublé sur la commune centre d'ACCM, passant de 695 étudiants à la rentrée 2001 à 1 260 à la rentrée 2022.

Toutefois, et sur la période récente, il est à relever que la croissance du nombre d'étudiants enregistrée au niveau national n'a pas connue le même essor au niveau local. En effet à l'échelle nationale, le baby-boom du début des années 2000 couplé à l'augmentation du nombre

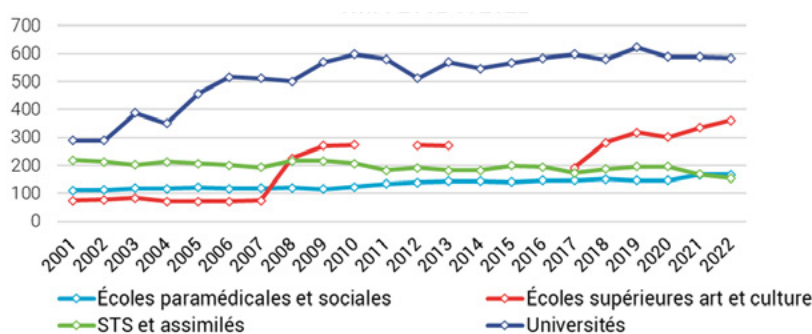
Répartition des effectifs étudiants selon la section à la rentrée 2022

Ministère de l'Éducation Nationale, de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche, 2023, Traitement Agence Urbanisme Pays d'Aix-Durance



Évolution des effectifs étudiants à Arles entre 2001 et 2022

Ministère de l'Éducation Nationale, de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche, 2023, Traitement Agence Urbanisme Pays d'Aix-Durance



de bacheliers pendant la crise sanitaire ont contribué à atteindre un nombre d'étudiants (et une évolution des effectifs) jamais atteint en France. À l'échelle d'Arles, ces effectifs sont restés stables.

Sur le territoire, différentes filières de formation sont présentes :

- L'université, avec Aix-Marseille Université, 48% des effectifs étudiants d'Arles en 2022. Il s'agit principalement de formations à l'IUT et à l'antenne de la Faculté de Droit et de Science Politique en Licence, mais également de quelques masters.
- Des écoles supérieures d'art et de culture, représentant plus du quart des étudiants à Arles, au travers notamment de l'Ecole Nationale Supérieure de Photographie.
- Des BTS, qui forment 12% des effectifs à Arles.
- Des écoles paramédicales et sociales (13% des étudiants à Arles), au travers de l'Institut de Formation en Soins Infirmiers (IFSI) notamment.

Les étudiants inscrits dans les formations du supérieur arlésiennes vivent essentiellement chez leur parents (63% d'entre eux, source INSEE 2017, extraction poster OTLE-FNAU 2020). Ceci est à mettre en relation avec le type de formations proposées à Arles qui comporte de nombreuses formations courtes (BTS, Licence). Ces formations d'une manière générale ont un recrutement local plus marqué. Parallèlement, plus les formations sont longues et sélectives, plus l'origine géographique étudiante se diversifie. C'est notamment le cas des étudiants inscrit à l'Ecole Nationale Supérieure de Photographie.

Parmi les étudiants arlésiens ne vivant plus chez leur parent, l'essentiel se loge dans le parc locatif privé arlésien dans des petites surfaces ou en colocation. Ils entrent alors en concurrence avec les actifs, jeunes et moins jeunes et les locations saisonnières de courte durée.

Plus généralement, le logement est un facteur d'attractivité de l'enseignement supérieur lui-même. L'offre en logements étudiants peut faire la différence dans une poursuite d'études ou dans le choix d'une formation. Disposer de logements de qualité, diversifiés et adaptés aux différents profils étudiants sont des objectifs à assurer pour maintenir et améliorer la poursuite d'études et l'attractivité d'un territoire.

Caractéristiques et fonctionnements différenciés du parc de logements selon les communes

VERS UNE SPÉCIALISATION DES COMMUNES ?

ANCIENNETÉ DU PARC DE LOGEMENT VARIABLE SELON LES COMMUNES

À l'échelle de l'agglomération, le parc des résidences principales est plutôt ancien : **près du quart du parc date d'avant 1945, dont 63% sont antérieurs à 1919**. À l'échelle du département, seulement 18% des résidences principales datent d'avant 1945.

Cette ancienneté du parc est essentiellement portée par Arles et Tarascon : 91% du parc ancien est localisé dans ces deux communes. En effet, ces deux cités marquées par leur passé antique et médiéval possèdent un patrimoine ancien important : **respectivement 25% et 30% des résidences principales datent d'avant 1919**.

Le caractère patrimonial exceptionnel arlésien a conduit la ville à se doter d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) afin de permettre le développement de son centre-ancien tout en préservant son patrimoine architectural. Le document dans sa version révisée a été approuvé en 2018. Tarascon s'était également engagé dans une démarche similaire dès 2006 à travers la mise en place d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), mais ce projet n'a finalement pas abouti.

Communes	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
Arles	23 603 ; 83%	1 399 ; 5%	3 406 ; 12%
Boulbon	668 ; 82%	60 ; 7%	84 ; 10%
Saint-Pierre-de-Mézoargues	99 ; 79%	17 ; 13%	9 ; 7%
Saintes-Maries-de-la-Mer	1 120 ; 36%	1 857 ; 60%	113 ; 4%
Saint-Martin-de-Crau	5 965 ; 91%	178 ; 3%	412 ; 6%
Tarascon	6 272 ; 84%	221 ; 3%	934 ; 13%
ACCM	37 726 ; 81%	3 730 ; 8%	4 958 ; 11%

Composition du parc de logements des communes

RP INSEE 20

Les communes de Boulbon et Saint-Pierre-de-Mézoargues comptent majoritairement un parc de résidences principales ancien : respectivement 31% et 51%. Boulbon compte 7 monuments historiques et 1 site inscrit relativement bien conservé. Quelques opérations de lotissement développées dans les années 70 et 90 constituent la moitié de son parc de logement.

Saint-Martin-de-Crau et les Saintes-Maries-de-la-Mer ne comptent quant à elles seulement 7% des résidences principales construites avant 1945. Ces deux communes ont connu un développement urbain récent. C'est à partir des années 70 que Saint-Martin-de-Crau connaît un accroissement démographique à la suite de l'installation de la zone de logistique au sud de la commune. En l'espace de 20 ans, la moitié du parc de résidences principales de la commune a construit.

Le développement des Saintes-Maries-de-la-Mer marque un tournant à partir des années 60-70 où la commune vit principalement du tourisme. Lors de cette période, de nombreux lotissements sont créés avec de nombreuses résidences secondaires : **39% du parc de logements de la commune a été construit entre 1971 et 1990**. Dans le même temps, la pêche fera progressivement place aux activités balnéaires (restauration, camping, etc) et aux retraités.

Arles dispose également d'un parc important datant de l'après-guerre : 30 % des résidences principales de la ville se sont développées entre 1946 et 1970, soit plus de 5 000 logements. Parmi eux, on retrouve les grands ensembles de logements sociaux érigés à la fin des années 50.

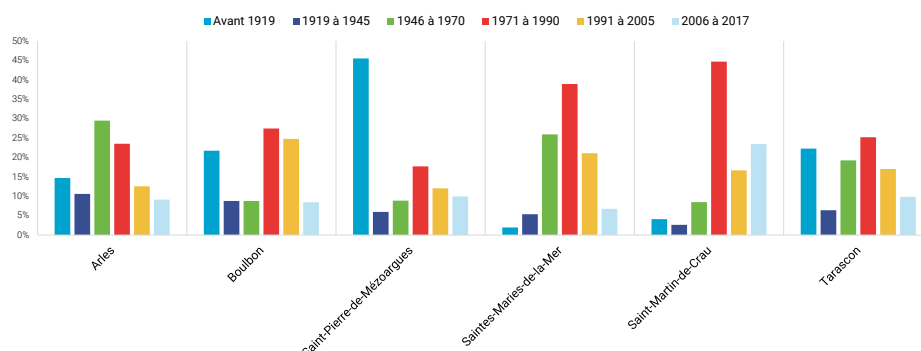


Village et Château de Boulbon

© Aupa

Période de construction du parc de logement des communes

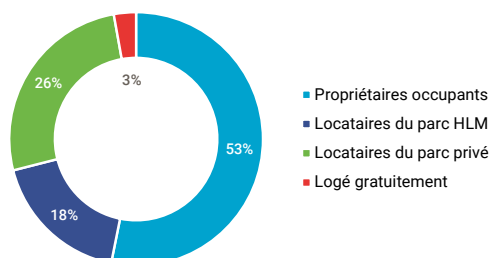
RP INSEE 2020



DES PROFILS & DES PARCOURS RÉSIDENTIELS DIFFÉRENCIÉS

En 2020, l'agglomération totalise 37 700 résidences principales, dont 62% se trouvent à Arles.

Le parc locatif constitue 44% de ce parc, une part légèrement inférieure à la moyenne départementale (47%). Parmi ces résidences principales, la moitié est occupée par des propriétaires, un tiers par des locataires du parc privé et 18% des locataires relèvent du parc HLM.



Statut d'occupation des résidences principales
RP INSEE 20

Cette répartition est variable selon les communes du territoire. **La commune de Saint-Martin-de-Crau compte davantage de propriétaires occupants : 61% des résidences principales.** À l'échelle infracommunale, à l'IRIS Le Lac, 82% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires.

Dans des volumes plus réduits, les communes de Boulbon et Saint-Pierre-de-Mézoargues comptent également davantage de propriétaires occupants au sein du parc de résidences principales.

À Arles, les statuts d'occupations varient très fortement selon les secteurs observés. En effet, au sein des IRIS **Trinquetaille Nord, Pont de Crau, Plan du Bourg et Camargue Nord, plus du 3/4 des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires.**

À l'inverse, le centre-ville d'Arles et de Tarascon sont caractérisés par **plus 60% de locataires privés au sein des résidences principales.**

Les propriétaires occupants d'ACCM sont bien plus âgés que les locataires, parc privé comme par public : 44% d'entre eux ont plus de 65 ans (21% des locataires du parc privé, 25% des locataires du parc social). Seule une minorité de propriétaires est âgée de moins de 40 ans (11%). Dans le parc locatif privé, les occupants sont plus jeunes et un peu plus d'un tiers d'entre eux sont âgés de moins de 40 ans. Dans le parc locatif social, les moins de 40 ans représentent environ un quart des occupants.

Cette répartition est essentiellement liée à la catégorie socioprofessionnelle des occupants. **Les propriétaires sont en très nette majorité retraités (43%).** Ces derniers représentent 21% des locataires du parc privé et 25% des locataires du parc social.

Les ouvriers et employés sont prédominants et forment la moitié des occupants dans le parc HLM et 42% dans le parc privé. Les inactifs sont par ailleurs davantage représentés dans le parc locatif que parmi les propriétaires. **Ainsi, le parc locatif semble accueillir une population davantage précaire.**

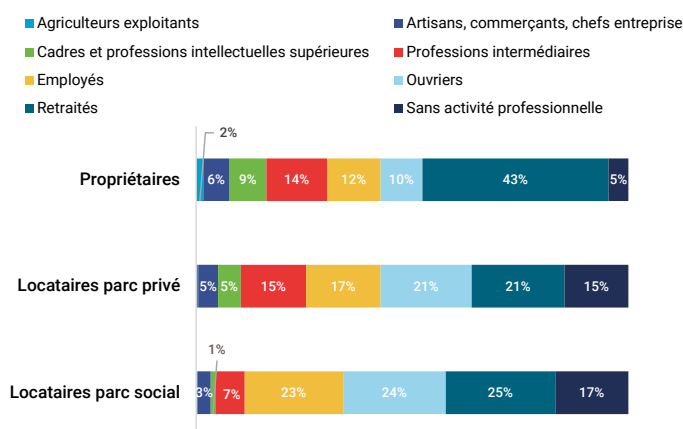
Le parc locatif, en particulier privé, se caractérise par une rotation plus marquée. Les occupants restent moins longtemps dans leur logement. En effet, **26% des occupants du parc privé ont emménagé il y a moins de deux ans dans leur logement et un tiers depuis 2 à 4 ans.** Ainsi, près de 60% des locataires du parc privé occupent leur logement depuis moins de 4 ans alors que cela ne concerne que 16% des propriétaires et un peu plus d'un tiers des occupants du parc locatif social. Seule une minorité de locataires du parc privé occupent le même logement depuis plus de 10 ans (23%) et à peine 10% depuis plus de 20 ans.

Les propriétaires ont quant à eux, pour la grande majorité acquis leur logement, depuis plus de 10 ans (70%) et 30% depuis plus de 30 ans, un phénomène qui correspond au profil des habitants, dont plus de 40% d'entre eux sont âgés de plus de 65 ans.

Quelque soit le statut d'occupation, **une très nette majorité de résidences principales est occupée par des petits ménages composés d'une ou deux personnes.** Cela représente trois quarts des locataires du parc privé et 71% des propriétaires. Les personnes seules forment à elles seules la moitié des occupants dans le parc locatif privé. Dans le parc HLM, bien que les petits ménages soient prédominants, la composition des ménages est plus diversifiée (environ un tiers des ménages est composé de plus de 3 personnes).

Pour autant, la composition des ménages ne reflète pas celle du parc de résidences principales. En effet, **les résidences principales occupées par les propriétaires et locataires de l'agglomération se composent essentiellement de grands logements, et particulièrement parmi les logements occupés par les propriétaires.** Près de 80% d'entre eux occupent un logement de 4 pièces et plus. Les logements de plus de 5 pièces représentent 42% des résidences principales occupées par les propriétaires du territoire. Ce n'est le cas que de 11% des résidences principales occupées tant par des locataires du parc privé que du parc social. **Les petites typologies (T1-T2) sont davantage représentées dans le parc locatif privé (34%).**

La prédominance des grands logements parmi ceux occupés par les propriétaires s'explique par la nature même des logements : 87% des propriétaires vivent dans une maison. À l'inverse, dans le parc locatif privé et social, les logements collectifs sont majoritaires.



Statut d'occupation par catégories socioprofessionnelles
RP INSEE 19

UN PARC DE LOGEMENTS EN MUTATION SUR LA PÉRIODE RÉCENTE

UN REcul DE LA VOCATION RÉSIDENTIELLE

UNE AUGMENTATION RÉCENTE DES RÉSIDENCES SECONDAIRES

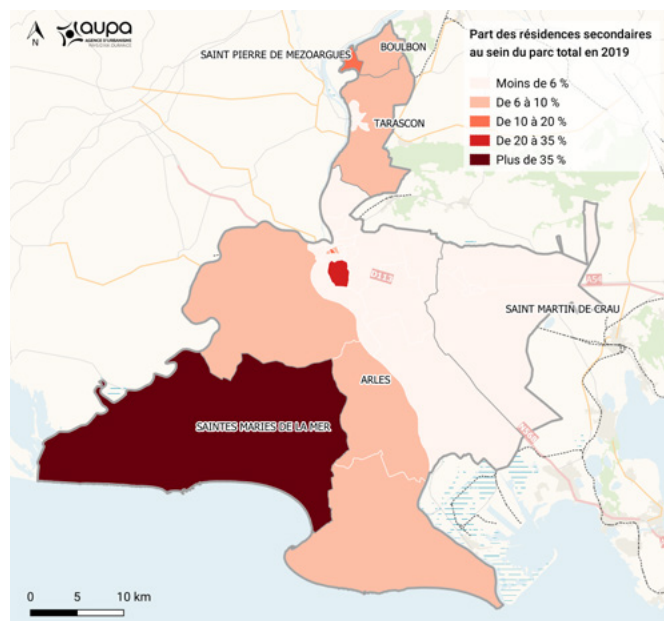
En 2020, 8% du parc de logement sont des résidences secondaires. Cette part, bien que supérieure (+2 pts) à celle du département, reste une exception dans une région marquée par son attractivité touristique, souvent destination de villégiature. **En PACA, 18% des logements sont des résidences secondaires.** L'agglomération, à l'instar des Bouches-du-Rhône, se caractérise par sa vocation résidentielle.

Toutefois, les taux de résidences secondaires sont très disparates selon les communes du territoire. **Aux Saintes-Maries-de-la-Mer, plus d'un logement sur deux est une résidence secondaire** (60% du parc, soit 1857 logements). Une part importante est aussi observée à Saint-Pierre-de-Mézoargues où 18% des logements sont des résidences secondaires.

À noter que des disparités sont également présentes à l'échelle infracommunale. En effet, dans **le centre-ville d'Arles et le quartier de la Roquette les résidences secondaires constituent 10% du parc de logement** (respectivement 168 et 160 logements) quant à l'échelle communale, cette part est de seulement 4%. Par ailleurs, l'IRIS « Fourchon-ZI » ressort particulièrement, avec un taux de résidences secondaires de 33% en 2019 (soit 212 logements). Ce taux important s'explique notamment par la présence d'un village vacances sur ce secteur.

Depuis une décennie, le territoire assiste à une augmentation importante des résidences secondaires sur la période récente. Hormis les petites communes rurales, l'ensemble des communes qui compose l'agglomération est concerné par cette tendance. **Ainsi, ACCM enregistre une augmentation de +5,9% par an entre 2014 et 2020, soit près de 1 100 résidences secondaires de plus qu'en 2014.**

Dans le même temps, certains secteurs sont touchés par une diminution du nombre de résidences principales. Aux Saintes-Maries-de-la-Mer, l'augmentation des résidences secondaires suit un rythme de +6,6% par an quand celui-ci s'établit à -2,8% par an pour les résidences principales.



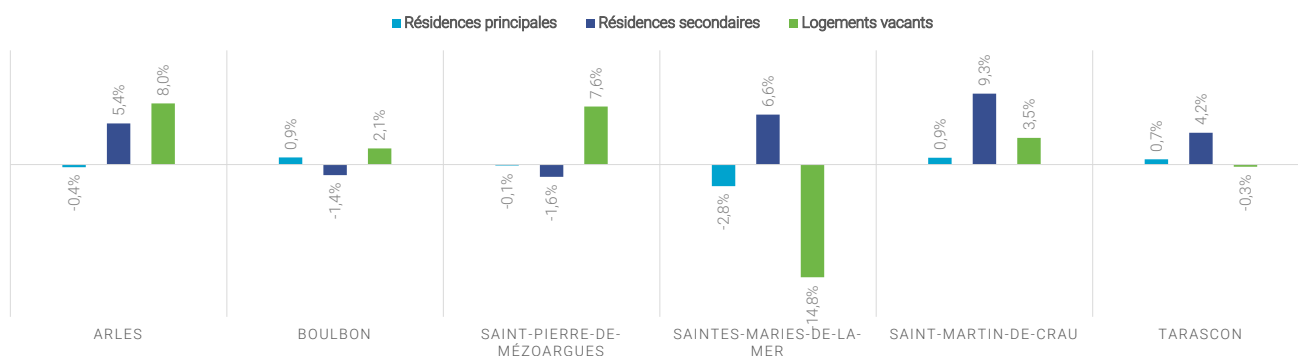
RP INSEE 19

LES RÉSIDENCES SECONDAIRES

Au sens de l'INSEE, une résidence secondaire est un logement occupé moins de 8 mois dans l'année, lors des week-ends, vacances ou loisirs. Les logements meublés, destinés à la location touristique relèvent également des résidences secondaires.

Même constat à Arles, et particulièrement dans certains IRIS comme La Roquette (+ 6,7 % par an de résidences secondaires contre -0,9% par an à vocation résidentielle) et le hameau des Salins de Giraud (+11% par an contre - 1% pour les résidences principales).

Les secteurs plus ruraux de certaines communes sont aussi touchés par une augmentation des résidences secondaires à savoir l'IRIS La Campagne de Tarascon (+6,6% par an) et l'IRIS Camargue Nord d'Arles (+ 7,4% par an).



Évolution annuelle du parc de logement entre 2014 et 2020

RP INSEE 20

UN DÉPLOIEMENT DES MEUBLÉS TOURISTIQUES NOTAMMENT SUR LA VILLE-CENTRE

Inscrite au patrimoine mondial de l'Unesco, Arles est prisée par les touristes, notamment lors des événements culturels de la ville qui rythme une large partie de l'année. En 2018, le diagnostic pré-opérationnel de l'OPAH-RU d'Arles pointait déjà **une progression importante et durable des locations de courte durée, en particulier sous l'impact des plateformes type Airbnb, Abritel, etc.**

Au cours de l'année 2022, en moyenne 2 370 annonces actives ont été recensées sur ces plateformes en ligne, dont 67% situées à Arles et 20% aux Saintes-Maries-de-la-Mer. Au total, 90% des annonces actives proposent le logement entier à la location.

À l'exception des Saintes-Maries-de-la-Mer (14% du parc total), les logements mobilisés pour la location de courte durée, représentent entre 2 et 5 % de la totalité des logements selon les communes.

Le nombre d'annonces actives varie selon la période de location. En 2022, l'agglomération compte sur ces plateformes :

- **En saison creuse (janvier à mars) :** 1 900 annonces actives
- **En saison estivale (juillet à septembre) :** 2 700 annonces actives

Cette différence de volume d'annonces actives peut notamment s'expliquer par le fait qu'en période estivale, des habitants proposent leur résidence principale en location saisonnière ponctuelle. Les baux de 9 mois rendus possibles pour la location de biens meublés à destination d'étudiants peuvent également contribuer à expliquer ce phénomène et cette augmentation des annonces l'été. Parmi les 800 annonces supplémentaires, 600 sont localisées à Arles.

Les logements, réservés à la location de courte durée, sont pour l'essentiel des petites typologies : 3/4 des annonces sont des T1 et T2 (respectivement 49% et 28%). Cette sur-représentation des petits logements est davantage marquée aux Saintes-Maries-de-la-Mer où 85% des logements proposés sont des petites typologies.

Tarascon compte davantage de grands logements parmi les annonces actives : 24% des logements sont des T4 et T5 et plus, tandis qu'ils ne représentent que 9% des annonces totales de l'agglomération. Ces logements, adaptés aux besoins des familles, sortent du marché immobilier traditionnel pouvant freiner l'installation des grands ménages à l'année.

En moyenne, sur l'année 2022, à l'échelle de l'agglomération, la moyenne des prix à la nuitée était de 113€. À l'échelle des communes, cette moyenne s'échelonne de 103€ la nuit à Boulbon à 127€ la nuit à Tarascon. À Arles qui présente l'essentiel des annonces et la plus grande diversité en terme d'offre, le prix moyen de la nuitée est à 111€/nuit. Ces tarifs peuvent s'avérer plus élevés selon les quartiers ou encore durant la période estivale et les différentes festivités du territoire. Ces pratiques tarifaires rentrent en concurrence avec le marché locatif privé traditionnel et accroît la rentabilité de certains biens immobiliers. Dans ce contexte couplé à des dispositifs d'amélioration de son centre ancien, la commune de Tarascon précisait que de nouvelles catégories d'investisseurs pouvaient acquérir des biens immobiliers à destination de locations saisonnières dans le centre qui dispose d'un des marchés immobiliers de l'agglomération les plus faibles en terme de prix.

Communes	Période estivale (juillet-septembre)	Période creuse (janvier-mars)
Arles	1851	1 211
Boulbon	63	47
Saint-Pierre-de-Mézoargues	16	6
Saintes-Maries-de-la-Mer	542	441
Saint-Martin-de-Crau	76	55
Tarascon	199	145
ACCM	2 747	1 905

Volume d'annonces actives en 2022

AirDNA, août 2023

Les résidences secondaires en synthèse

Le développement important des logements à vocation touristique - résidences secondaires et les locations de courte durée, peuvent avoir des effets durables sur le marché immobilier et le fonctionnement urbain. À savoir :

- une tension sur le marché privé liée à des changements d'occupation des logements ;
- l'accès limité à une offre locative accessible en centre-ville, notamment pour les publics spécifiques aux ressources limitées ;
- la migration des ménages résidant à l'année vers les périphéries ;
- la modification des commerces, services de proximité et qualité de vie globale des habitants, y compris en dehors des périodes estivales.



Quartier de La Roquette à Arles

© Aupa

UNE AUGMENTATION DE LA VACANCE, NOTAMMENT SUR LA VILLE-CENTRE

Afin d'assurer la bonne fluidité des parcours résidentiels et finalement la «bonne santé» d'un marché immobilier, il est nécessaire de disposer d'un stock de logements vacants. Le taux de vacance nécessaire est estimé à 7 % dans le parc privé et 4 % dans le parc social (source ADIL 13). Ce stock de logements peut d'abord être considéré comme variable d'ajustement à la tension du marché de l'habitat mais également et en partie à une forme d'inadaptation entre l'offre de logements et la demande de la population.

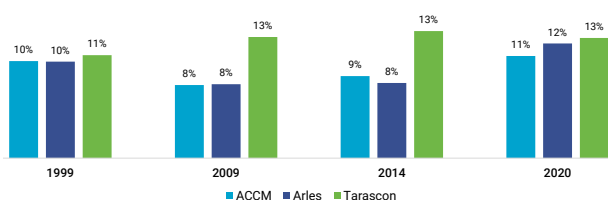
En 2020, l'INSEE estime à **11% le taux de logement vacants sur l'ensemble d'ACCM**. Comme au niveau national, ce taux, tout comme le nombre de logements vacants, augmente. Toutefois, il est davantage prégnant à l'échelle de l'agglomération (11% contre 8% au niveau national ou 7,5% à l'échelle d'Aix-Marseille Provence Métropole).

Cet enjeu est essentiellement urbain puisque la vacance touche principalement Arles (12% de logements vacants) et Tarascon (13%). Pour autant, **les hameaux arlésiens sont également impactés puisque des taux importants sont observés**. C'est notamment le cas pour le secteur Sambuc (27%), Mas Thibert (16%), Raphèle (20%) et les Salins de Giraud (16%). Ainsi, malgré une baisse progressive de la vacance depuis 2012, des taux de vacance restent élevés par endroit.

À l'inverse, le taux de vacance des Saintes-Maries-de-la-Mer est particulièrement bas, il atteint 4% en 2020. Corrélié à une importante baisse depuis 2014 (-15% par an), qui révèle une certaine tension immobilière sur cette commune.

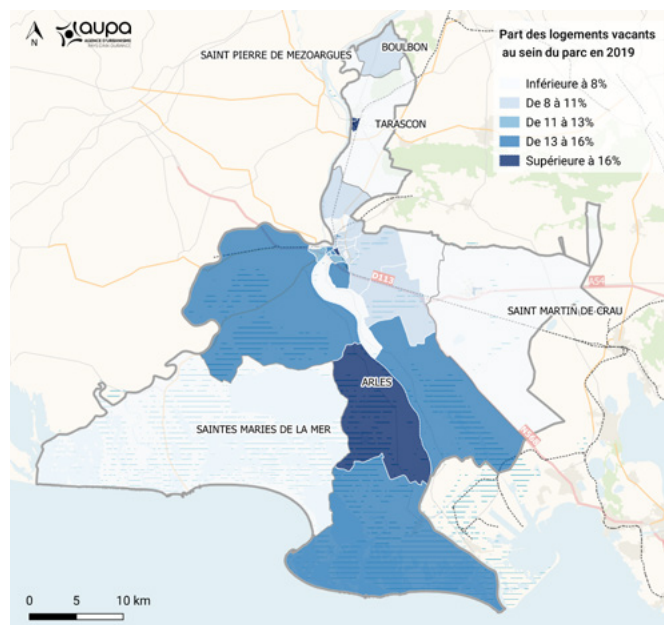
La vacance se distingue au regard de sa durée :

- **La vacance conjoncturelle** : elle est de courte durée et nécessaire pour la fluidité des parcours et l'entretien des logements. Si la vacance se situe au-delà des 7% admis, cela signifie une surabondance de l'offre vis-à-vis de la demande. À l'inverse, en-deçà cela révèle une certaine tension importante du marché.
- **La vacance structurelle** : elle est de longue durée (supérieure à 3 ans). Elle concerne des logements inadaptés à la demande et aux standards actuels (absence d'extérieur et/ou de parking...) ou devenus obsolètes (humidité, performance énergétique, luminosité...), ou qui ne sont plus proposés sur le marché pour diverses raisons (désintérêt économique, mauvaise expérience locative, successions complexes...). Ce parc « hors marché » constitue le potentiel à mobiliser mais nécessite souvent d'importants travaux de mise aux normes et le recours à des mesures autres que l'incitation financière.



Évolution de la vacance depuis 1999

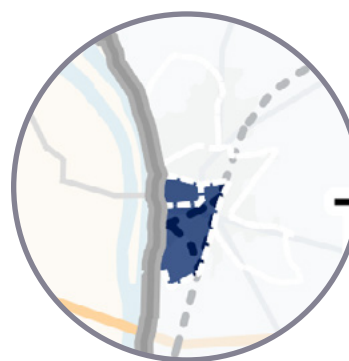
INSEE RP 1999, 2009, 2014, 2020



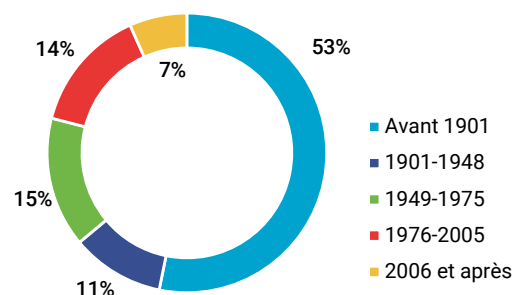
RP INSEE 19



ARLES
CENTRE-
VILLE



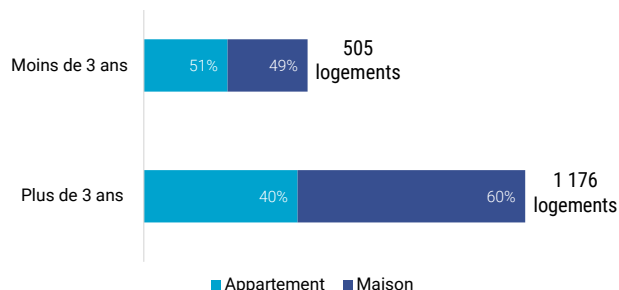
TARASCON
CENTRE-VILLE



Période de construction des logements vacants

LOVAC 2022

Localement, la vacance structurelle est majoritaire parmi les logements vacants. En effet, sur l'ensemble de l'agglomération, **près de 1 200 logements sont vacants depuis plus de trois ans, soit 70% de la vacance totale**. Parmi ces logements, la majorité relèvent du parc ancien puisque 70% d'entre eux ont été construits avant 1949, et 57% avant 1901. Cette tendance est similaire sur l'ensemble du parc vacant.



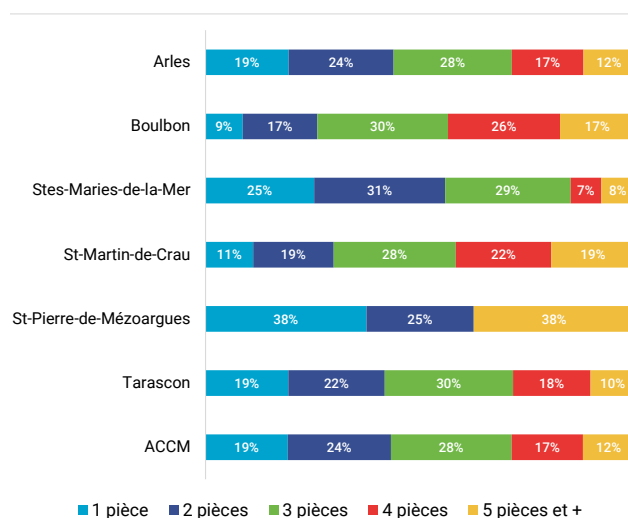
Durée de la vacance des logements à ACCM
LOVAC 2022

UN PARC INOCCUPÉ AUX FORMES ET TYPOLOGIES DIVERSES

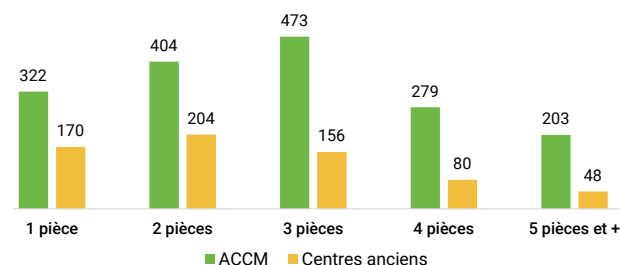
Le parc vacant de l'agglomération a la spécificité d'être essentiellement des maisons, y compris pour la vacance structurelle. En 2022, **60% des logements vacants depuis plus de 3 ans sont des maisons**.

Saint-Martin-de-Crau et Boulbon ont la spécificité de compter principalement des grandes typologies au sein de leur parc inoccupé. En effet, à Saint-Martin-de-Crau, 41% des logements vacants sont des 4 pièces et plus. À l'échelle de l'agglomération, cette part est inférieure mais reste globalement élevée puisque **près de 30% du parc vacant est composé de 4 pièces et plus** (et 12% de 5 pièces et plus)

Les petites typologies sont particulièrement touchées par la vacance dans les centres anciens : 56% des logements vacants en centre-ancien comptent 1 ou 2 pièces à vivre. Près de 400 logements constituent un réservoir important à mobiliser et qui pourrait répondre aux besoins des publics spécifiques : étudiants, personnes âgées, saisonniers agricoles ou touristiques, etc.



Typologies des logements vacants des communes
LOVAC 2022

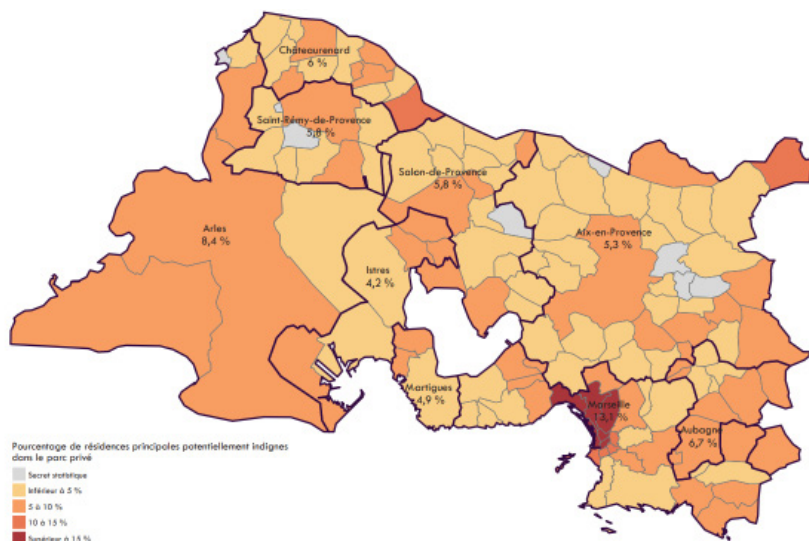


Typologies des logements vacants des centres anciens
LOVAC 2022

MOBILISER LES LOGEMENTS VACANTS

Le précédent PLH avait pour objectif de mobiliser 50 logements vacants chaque année à des fins sociales notamment. Sur la période 2017-2022, au total 43 logements vacants ont été remis sur le marché et on fait l'objet d'un conventionnement social. Ces logements sont principalement situés dans les centres anciens d'Arles et Tarascon.

Résidences principales du parc privé potentiellement indignes dans le département



Source : MTEs - Filocom 2015 d'après la DGFIP, traitement PPPI Anah

LE LOGEMENT : D'IMPORTANTES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE À RÉALISER AU BÉNÉFICE DES OCCUPANTS

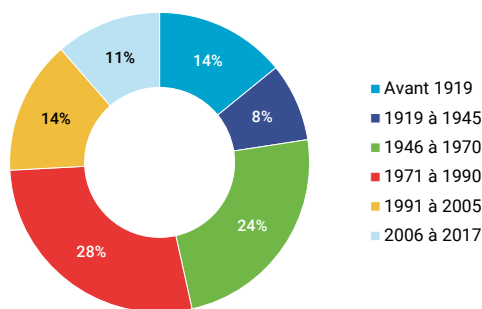
La révision de la stratégie nationale en matière de réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) fixe des objectifs importants pour le secteur du bâtiment et de l'habitat. À l'échelle nationale, de tous les secteurs économiques, celui du bâtiment est le plus consommateur d'énergie. Il représente à lui seul 43% des consommations énergétiques françaises, soit 1,1 tonne équivalent pétrole par an et par habitant. Localement, le **SCoT du Pays d'Arles évaluait déjà en 2010 que l'habitat était responsable de 18% des émissions de GES du territoire.**

En outre, le **seul poste « logement » représente à lui seul 30% du budget des ménages français.** Là encore, le SCoT estimait la facture énergétique à 110 millions d'euros en Pays d'Arles, **soit près de 1 600 euros par ménage pour l'année 2010.** La maîtrise de la consommation d'énergie dans le logement s'impose donc comme un enjeu majeur dans l'adaptation au réchauffement climatique, faisant de la rénovation énergétique l'une des priorités en matière de transition écologique.

MOBILISER EN PRIORITÉ LE PARC ANCIEN

Depuis près de 40 ans, la politique énergétique nationale s'articule autour de la réglementation thermique : la première date de 1974. Avant cette date, les logements n'étaient soumis à aucune réglementation et sont donc considérés comme les plus énergivores. Sur ACCM, **ces logements constituent près de la moitié du parc existant (17 300 logements au total), soit 26% des maisons individuelles et 21% du parc collectif.**

Au total, sur l'ensemble de l'agglomération, **on compte 30% de logements énergivores en 2020 (étiquette E, F & G) dont 25% de passoires thermiques.**

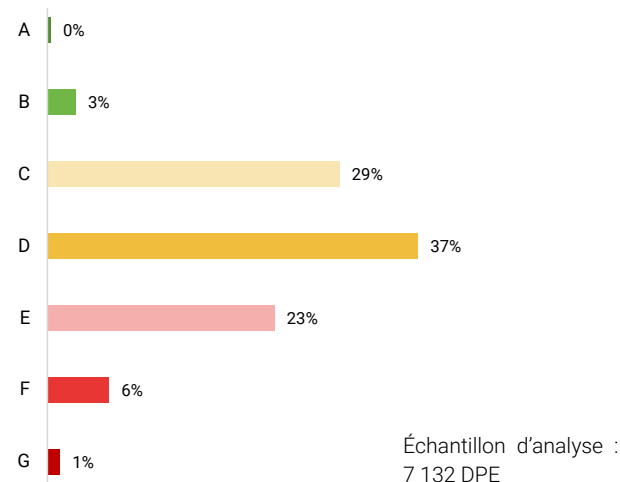


Période de construction du parc de logement
INSEE, RP 2020

Récemment, un durcissement réglementaire s'est engagé pour ces passoires thermiques. D'une part, depuis 2022, un gel des loyers s'applique aux logements notés G ou F. D'autre part, depuis le 1^{er} janvier 2023, les logements classés G + de plus de 450kWh/m² d'énergie finale ne peuvent plus faire l'objet de nouveau contrat de location. Cette réglementation a vocation à s'étendre puisqu'à compter de 2025 elle concernera également les logements classés G, les logements F en 2028 et les étiquettes E en 2034.

Outre la consommation énergétique excessive, l'enjeu porte également sur la précarité énergétique des ménages vivant dans ces logements.

À ACCM, **5 151 ménages sont dans des situations de précarité énergétique, soit 13,3% des ménages du territoire.** Cette part est supérieure à celle du département, puisqu'elle concerne 10,5% des ménages des Bouches-du-Rhône. Parmi les ménages les plus fragiles, on retrouve ceux résidant aux Saintes-Maries-de-la-Mer, où **19% des ménages sont en situation de précarité énergétique.**



Performance énergétique du parc existant en 2023

Ademe 2023, Traitement Observatoire Nationale du Bâtiment

LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (DPE)

Le DPE est un outil opposable pour estimer la consommation énergétique d'un logement. À noter qu'il n'est pas obligatoire pour les meublés de tourisme loués moins de 4 mois par an. Selon les diagnostiqueurs et méthodes employées, des valeurs peuvent être sous-estimées. L'étiquette peut être influencée par la structure du bâtiment mais aussi par le comportement des occupants.

DES ENJEUX DIFFÉRENTS SELON LES CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS ET LE STATUT D'OCCUPATION

Au-delà de l'ancienneté du bâti, trois éléments sont déterminants pour définir une politique de rénovation énergétique adaptée :

- **La typologie du logement** : la forme du bâti influe sur la consommation d'énergie (à surface égale, une maison nécessite environ 20% d'énergie de plus qu'un appartement) et implique des modalités d'intervention différentes. Sur ACCM, on estime en 2020, que le parc construit avant les premières réglementations thermiques est composé de :
 - 9 500 maisons individuelles
 - 7 800 appartements
- **Le statut de copropriété** : ce système complexe, nécessitant souvent l'accord de tous les propriétaires rend difficile la mise en œuvre de travaux.
- **Le statut d'occupation** : selon les statuts d'occupation du logement (propriétaires ou locataires), les logiques d'investissement du propriétaire peuvent être différentes.

LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE À L'ÉPREUVE DE LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE BÂTI

La rénovation énergétique du bâti ancien présente un défi majeur : parvenir à rénover cet habitat sans porter atteinte à sa valeur patrimoniale.

Les procédés et outils mis en place dans le but d'améliorer la performance énergétique peuvent s'avérer inadaptés aux spécificités du bâti ancien. Les conséquences de l'inadaptation de ces interventions sur le bâti ancien peuvent être multiples, parmi elles sont identifiées :

- Risque de générer des pathologies (humidité, moisissures) jusqu'alors inexistantes en mobilisant des solutions standardisées en tenant pas compte du fonctionnement des matériaux anciens
- Risque de vacance des logements du fait de l'interdiction progressive de location en raison d'un DPE sous-évalué
- Risque d'érosion progressive du patrimoine non classé et/ou protégé sous l'effet de travaux non adaptés (recours à l'isolation par l'extérieur, remplacement des menuiseries bois par du PVC...)

Outre la nécessaire adaptation des modalités de calcul des DPE aux spécificités du bâti ancien, la rénovation énergétique en secteurs patrimoniaux implique notamment de **mieux former les professionnels à ses caractéristiques, de développer la recherche et le recensement du bâti d'avant 1948 et de réorienter les aides financières et fiscales en faveur de la rénovation thermique au service du patrimoine.**

Sur ce dernier point, les aides octroyées ne comportent aucun dispositif ciblé sur le bâti ancien. Du fait du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur sur le centre historique d'Arles, des subventions spécifiques peuvent être déployées pour contribuer à l'amélioration bâti sur ce secteur. Pour autant, à ce jour, les techniques mobilisées pour améliorer les étiquettes énergétiques des logements les plus anciens montrent des limites en termes de coûts et d'efficacité des travaux réalisées, sur le réel gain énergétique notamment.



Centre ancien de Tarascon : un patrimoine à réhabiliter

© Aupa, 2023

LA REQUALIFICATION DU PARC PRIVÉ

LE PARC PRIVÉ POTENTIELLEMENT INDIGNE (PPPI)

L'habitat indigne recouvre l'ensemble des situations d'habitat qui sont un déni au droit au logement et portent atteinte à la dignité humaine.

Ainsi, la notion d'habitat indigne englobe notamment :

- les immeubles menaçant de ruine, en péril (risque d'insécurité) ;
- les logements, immeubles et locaux insalubres et impropres à l'habitation (risque pour la santé) ;
- les logements et immeubles où le plomb est accessible (risque de saturnisme) ;
- etc.

Sur le plan du droit (Cf. schéma ci-dessous), le traitement de ces situations relève des pouvoirs de police administrative exercés par les préfets et les maires ou/et les présidents d'EPCI, dans le cadre de procédures spécifiques). Il peut arriver qu'un logement présente à la fois des risques d'insalubrité et de péril. Il faudra alors mener de front deux procédures pour mettre fin à ces deux situations. Il convient de préciser que ni les logements vétustes et inconfortables, ni même les logements non « décents » ne relèvent pas de la notion d'habitat indigne. La loi précise par ailleurs qu'il est interdit de louer un logement dont l'état (insalubrité, péril...) ne peut garantir la santé, la sécurité et le bien-être vital de ses occupants.

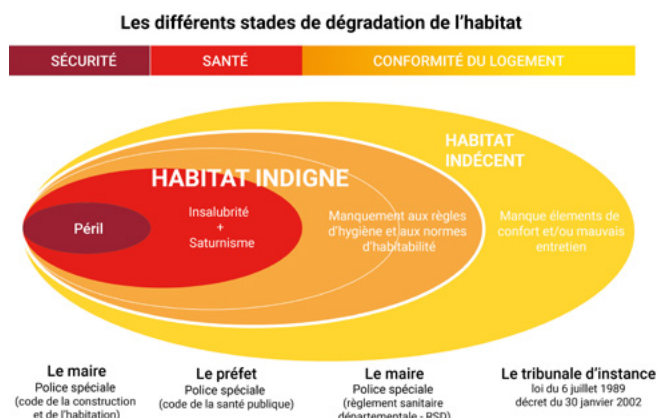
Sur l'agglomération, seule la Ville d'Arles peut exercer les pouvoirs de police spéciale du préfet en matière d'insalubrité. Cette compétence est mise en œuvre par le Service Hygiène et Santé de la ville.

Par ailleurs, en 2019, le pré-repérage des logements du parc privé de mauvaise qualité (dit PPPI) recensait plus de 2 180 logements privés potentiellement indignes dans l'agglomération d'Arles-Crau- Camargue-Montagnette.

Issu d'un croisement entre la qualité de la résidence principale et les ressources des occupants, le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) n'est pas un recensement exhaustif mais permet de repérer et localiser les secteurs dans lesquels les situations d'habitat indigne sont potentiellement les plus développées. Le PPPI ne concerne toutefois que le parc privé (locatif ou occupé par son propriétaire).

Arles concentrait 70% des logements potentiellement indignes de l'agglomération (plus de 1 550 logements), suivi de Tarascon (480 logements, 22%), puis Saint-Martin-de-Crau et les Saintes-Maries-de-la-Mer (entre 60 et 70 logements, soit 3% chacune).

Selon les estimations, 4 517 personnes seraient concernées par une mauvaise qualité d'habitat dans ACCM. Ceux-ci se répartissent de la manière suivante : 3 000 à Arles, 1 200 à Tarascon, 160 à Saint-Martin-de-Crau et 110 aux Saintes-Maries-de-la-Mer.



Les différents stades de dégradation de l'habitat

Le PPPI regroupe une forte proportion de logements anciens. En effet, deux tiers des logements potentiellement indignes datent d'avant 1949 dans l'agglomération. Cette valeur est similaire pour Arles (65%), plus importante pour Tarascon (76%) mais bien plus faible pour les Saintes-Maries-de-la-Mer (27%).

Un peu moins d'un logement potentiellement indigne sur deux est un logement individuel (47%). Par opposition, 53% des logements du PPPI sont en copropriété. Les communes d'Arles (54%) et de Tarascon (58%) se calquent sur cette proportion. Saint-Martin-de-Crau a un PPPI constitué majoritairement de logements individuels (70%).

D'après ce repérage, il apparaît que la plupart des logements potentiellement indignes sont occupés par des locataires du parc privé : 70% sur l'ensemble d'ACCM (76% à Tarascon, 70% aux Saintes-Maries-de-la-Mer et 57% à Saint-Martin-de-Crau).

Il peut arriver qu'un logement présente à la fois des signes d'insalubrité et de péril, il faudra alors mener de front deux procédures pour mettre fin à l'insalubrité du logement et au péril.

La Ville d'Arles peut exercer les pouvoirs de police spéciale du Préfet en matière d'insalubrité, via le Service Communal d'Hygiène et de Santé de la Ville.

DES INTERVENTIONS DÉJÀ ENGAGÉES ET EN COURS...

Le diagnostic du précédent PLH identifiait déjà des enjeux autour de la requalification du parc existant sur certains secteurs : vieillissement de la population, précarité énergétique, îlots dégradés, insalubrité, indignité...

Ainsi, l'agglomération et ses partenaires se sont engagés sur différents dispositifs en direction du parc privé à travers plusieurs Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

L'ensemble des communes a bénéficié du dispositif, avec une majorité de projets à Arles et Tarascon, communes où se concentrent les enjeux en la matière.

L'évaluation de l'OPAH 2013-2018 dresse un bilan positif, notamment sur **les objectifs quantitatifs globaux puisqu'ils ont été atteints à 93%**. Toutefois, les résultats sont en demi-teinte concernant les objectifs en direction des propriétaires bailleurs.

Une étude pré-opérationnelle réalisée en 2018 a in fine conclu sur l'opportunité de mener 2 OPAH-RU sur les secteurs dégradés des centres anciens d'Arles et Tarascon. Deux conventions d'OPAH-RU ont été signées en ce sens en 2021. L'OPAH-RU « Arles Cœur de Ville » constitue le volet habitat du programme Action Cœur de Ville. Sur la durée de la convention, celle-ci fixe comme objectif de réhabiliter 110 logements en centre-ancien, dont :

> Propriétaires bailleurs : 50 logements réhabilités (dont 45 logements sociaux et très sociaux)

- Sorties d'insalubrité : 5 logements
- Sorties de vacance : 25 logements
- Logements «classiques» : 20 logements

> Propriétaires occupants : 60 logements réhabilités

- Habitats indignes : 10 logements
- Logements très dégradés : 15 logements
- Adaptation au vieillissement : 15 logements
- Rénovations énergétiques : 20 logements

Concernant Tarascon, le centre-ancien de la commune a pour spécificité d'être un Quartier Politique de la Ville (QPV) et bénéficie de plusieurs dispositifs en son sein, à savoir : un Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU), un programme Action Cœur de Ville (ACV) ainsi qu'une OPAH-RU. Là aussi, l'OPAH-RU du centre-ancien s'intègre dans le volet habitat du programme ACV. La convention d'OPAH-RU fixe comme objectif de réhabiliter 130 logements en centre-ancien, répartis comme suit :

> Propriétaires bailleurs : 85 logements réhabilités (dont 50 logements sociaux et très sociaux)

- Sorties d'insalubrité : 15 logements
- Sorties de vacance : 45 logements
- Logements «classiques» : 25 logements

...MAIS DES PROJETS À RÉORIENTER

Même si l'évaluation finale de l'OPAH 2013-2018 fait état d'objectifs quantitatifs globalement atteints, plusieurs volets d'actions restent à investir. **Le bilan soulève un essoufflement de la dynamique de projet induit par le recours exclusif à des outils incitatifs pour le traitement des noyaux durs de vacance et/ou de dégradation.** En effet, concernant la lutte contre l'insalubrité, l'OPAH enregistrerait un déclin général d'année en année.

De plus, malgré la vocation sociale du dispositif à travers des taux importants de couverture important des projets, les enjeux financiers ont été un point de blocage pour les propriétaires.

En ce sens, l'avance de l'intégralité des frais constitue un frein majeur à la réalisation des projets et notamment pour les rénovations lourdes. En effet, les charges financières des travaux de réhabilitation de logements très dégradés et indignes ne sont pas toujours compatibles avec les capacités financières des propriétaires.

Par ailleurs, les périmètres d'intervention ont également présenté diverses limites. L'OPAH 2013-2018 appliquait les principes suivants :

- Au sein des centres-anciens : dispositifs éligibles pour accompagner les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants
- En dehors des centres-anciens : accompagnement assuré uniquement pour les propriétaires occupants

Pourtant, la demande portant sur les périmètres hors centres-anciens s'avère avoir été nettement supérieure au reste du territoire, notamment sur les volets autonomie et énergie.

Enfin, sur le volet copropriété, le dispositif n'a pas été au rendez-vous. En effet, l'étude pré-opérationnelle de 2012 qui a débouché sur cette OPAH n'avait pas ciblé ce champ d'intervention alors même qu'aujourd'hui les copropriétés constituent un segment important de l'offre immobilière du territoire (23% du parc). Afin de pallier à ce manque, les conventions signées pour l'OPAH-RU d'Arles et de Tarascon fixent des objectifs et des modalités en matière de copropriétés dont certaines identifiées lors de l'étude pré-opérationnelle :

- Réaliser des diagnostics multicritères : occupation sociale, état de dégradation du bâti, difficultés de gestion et de fonctionnement, capacités financières des copropriétaires
- Élaborer une stratégie d'intervention visant au redressement de la copropriété (accompagnement des instances, structuration, montage de dossier...)
- Mise en œuvre de procédures coercitives si nécessaire

LE PERMIS DE LOUER : AMÉLIORER LA CONNAISSANCE ET L'ÉTAT DU PARC LOCATIF PRIVÉ

Créé par la loi ALUR de 2014 et complété par la loi ELAN de 2018, le permis de louer mis en place par ACCM est en vigueur depuis le 27 juillet 2022. Il s'agit d'**une autorisation préalable de mise en location, s'inscrivant dans un cadre préventif de lutte contre l'habitat indigne**. Dans le périmètre défini, le permis de louer garantit aux locataires et futurs locataires que leur logement répond aux normes sanitaires et de sécurité.

À ce jour, seul le centre ancien de Tarascon et le quartier des Ferrages sont concernés par le permis de louer. Il est désormais obligatoire lors d'une mise en location ou d'une relocation de logements vides ou meublés. Ce dispositif a été mis en place par ACCM afin d'assurer un logement digne aux locataires et d'essayer de lutter contre les marchands de sommeil. Par ailleurs, le permis de louer permet d'**améliorer la connaissance de la collectivité sur l'état et la composition de son parc privé locatif**, et d'en assurer un suivi dans le temps.

Le propriétaire s'expose à une amende administrative de 5 000€ en l'absence d'autorisation et de mise en location malgré une décision de rejet de la demande. Cette amende peut s'élever à 15 000€ en cas de récidive dans un délai de 3 ans ou de mise en location en dépit d'un rejet de l'autorisation de mise en location ou d'un défaut de demande ou de régularisation.

VERS UNE MUTATION DES QUARTIERS D'HABITAT SOCIAL

L'agglomération compte deux NPNRU, l'un dans le quartier Barriol à Arles, et le second englobe le secteur Centre-ville/Ferrages à Tarascon. Les niveaux d'avancements de ces deux projets sont différents, notamment au regard des nombreux points de blocage ayant impacté le projet de Barriol.

NPNRU BARRIOL : UN CONTEXTE SOCIAL ET URBAIN QUI NÉCESSITE L'INTERVENTION PUBLIQUE...

À Arles, le quartier d'habitat social Barriol concentre de nombreuses difficultés sociales, dans un cadre de vie qui s'est dégradé d'année en année. **En 2020, 60% des habitants de l'IRIS Barriol-Roseaux vivaient sous le seuil de pauvreté.** Ces niveaux de précarité sont équivalents à ceux constatés dans certains quartiers d'habitat social marseillais (Picon-Busserine, Font Vert, Parc Corot, etc). La médiane des revenus disponibles s'établit à 12 410€ par UC.

Par ailleurs, les études menées dans le cadre du protocole de préfiguration faisaient état, dès 2016, d'un certains nombres de difficultés exposées par les acteurs locaux. Ces éléments ont été actualisés à l'occasion d'un audit du CAUE13 à travers des échanges avec les acteurs locaux. Tous expriment de vives inquiétudes quant à la dégradation rapide du quartier dans son ensemble, et en particulier celle du centre commercial et ses alentours depuis la fermeture du supermarché qui s'accompagne d'une accentuation des problèmes d'insécurité. Enfin, les espaces publics sont dévoyés au profit du stationnement anarchique, les espaces de jeux pour enfants dégradés, les lieux d'agrément et des aménagements paysagers quasi inexistantes. La gestion et l'entretien des espaces communs comptent également parmi les problématiques du quartier.

...MAIS DES LIMITES DANS LE PILOTAGE DU PROJET

Malgré la nécessité d'intervenir rapidement sur le quartier, aucun projet n'a véritablement abouti. L'élaboration du NPNRU Barriol a d'abord pâti d'un manque d'investissement des différentes parties prenantes au projet.

L'absence de démarche participative menée auprès des habitants a limité les capacités des acteurs locaux à porter une démarche d'un projet fédérateur.

Par ailleurs, l'étalement du processus de projet sur un temps long et le nombre insuffisant d'échanges (comités techniques, comités de pilotage) n'ont pas permis d'aboutir à la validation d'un projet. En somme, le pilotage du projet a fait défauts à différents niveaux.

Pour autant, le projet reste toujours d'actualité et a fait l'objet de différentes mises à jour. La rédaction de la nouvelle convention est en cours de finalisation. Une cheffe de projet a été affectée.

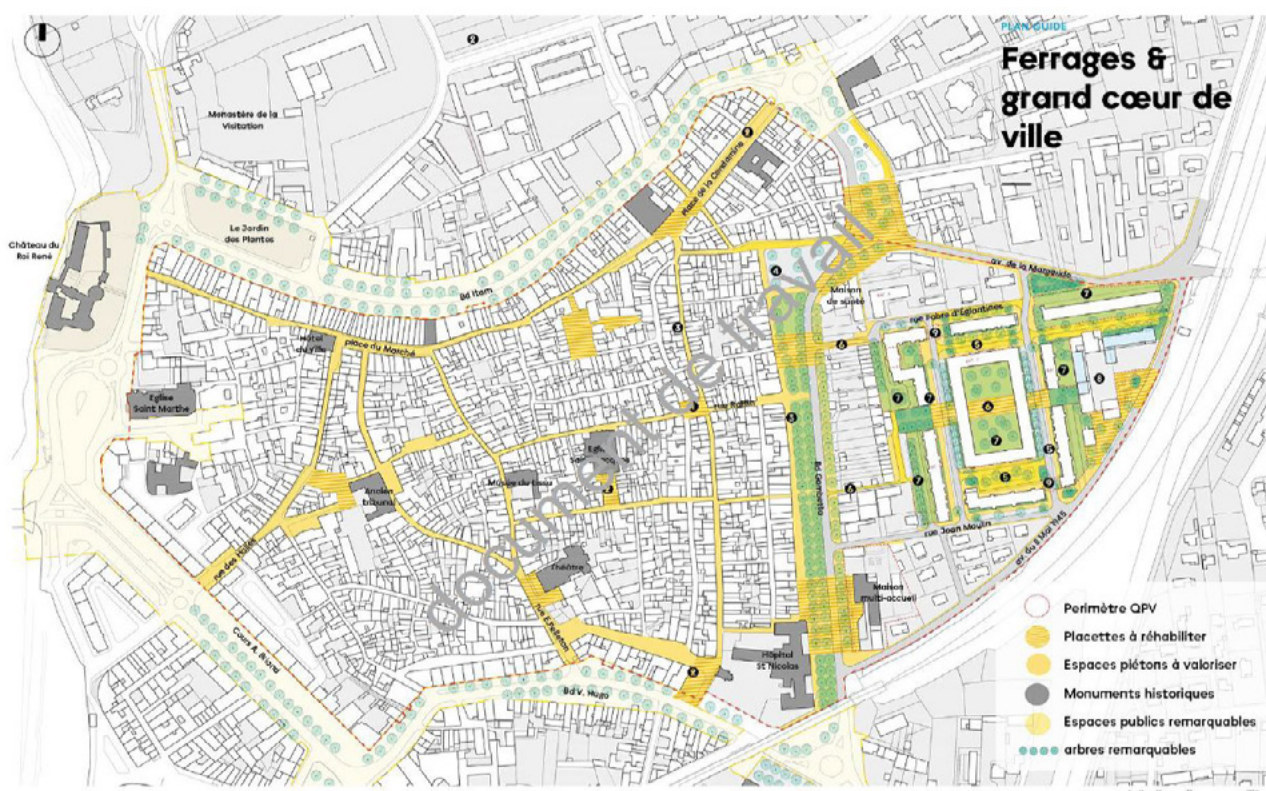
A Tarascon, le secteur du NPNRU possède la particularité de regrouper deux entités, aux fonctionnements distincts, à savoir un centre historique et la copropriété des Ferrages datant des années 60. Ce secteur compte une population plus jeune et une part plus importante de familles nombreuses que sur le reste de la commune. La population y est davantage touchée par la précarité : **45% des habitants du centre-ville vivent sous le seuil de pauvreté.**

Signée en 2022, la convention pluriannuelle du NPNRU engage les différents partenaires autour d'un projet global.

➤ **Intervention prioritaire sur le secteur des Ferrages :**

- Démolition de 14 logements sociaux afin de créer de la porosité
- Reconstitution de l'offre locative sociale hors QPV (60% PLAI et 40% PLUS)
- Résidualisation des 154 logements sociaux non démolis

Par ailleurs, concernant le parc privé, le NPNRU s'appuie sur l'OPAH-RU « Coeur de Ville de Tarascon » qui s'applique sur le périmètre. Action Logement fait partie des partenaires financiers complémentaires afin de favoriser la mixité sociale du secteur. Enfin, une action sur les copropriétés fragiles sera engagée, celle du centre-ville dans le cadre de l'OPAH-RU et celles des Ferrages par un Plan de Sauvegarde.



Plan guide du NPNRU Centre-ville / Ferrages

6 COPROPRIÉTÉS SUR 10 SONT ARLÉSIENNES

Au 30 janvier 2023, près de 750 copropriétés (soit près de 11 000 logements) sont enregistrées au sein du registre national d'immatriculation des copropriétés.

Leur répartition sur le territoire n'est pas homogène. Sans surprise, Arles en possède le plus (455 copropriétés), suivie des Saintes-Maries-de-la-Mer (125 copropriétés) et Tarascon (116 copropriétés). Saint-Martin-de-Crau en dénombre 48 quand à Boulbon, 2 sont enregistrées et aucune à Saint-Pierre-de-Mézoargues.

Bien qu'Arles représente 61% du parc des copropriétés de la communauté d'agglomération, elle ne représente que 54% des logements en copropriétés.

Cette particularité est liée au fait que son parc de copropriétés est constitué de nombreuses petites copropriétés. À l'inverse, Saint-Martin-de-Crau possède un parc de copropriétés plus restreint (48) mais un nombre de logements en copropriété important (1 489) soit une moyenne de 31 logements par copropriétés (contre 13 pour Arles).

Communes	Nombre de copropriétés	Nombre de logements des copropriétés
Arles	455	5 964
Saintes-Maries-de-la-Mer	125	1 742
Tarascon	116	1 768
Saint-Martin-de-Crau	48	1 489
Boulbon	2	8
Saint-Pierre-de-Mézoargues	0	0
Total général	746	10 971

Répartition du parc de copropriétés par commune

RNI, extraction au 30 janvier 2023

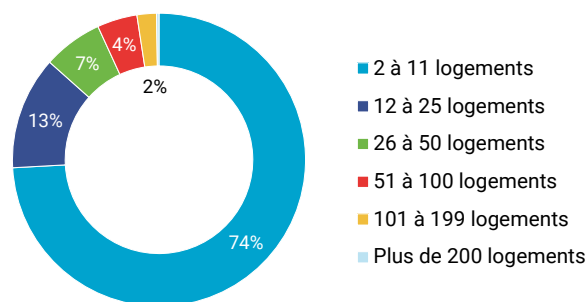
PRÈS DE 3 COPROPRIÉTÉS SUR 4 ONT MOINS DE 12 LOGEMENTS

Comme au niveau national, le parc de copropriétés d'ACCM se compose essentiellement de petites copropriétés.

Dans ACCM, 74% des copropriétés recensées ont moins de 12 logements (soit plus de 550 copropriétés pour 2 400 logements). 6% des copropriétés comptent plus de 50 logements (soit 51 copropriétés pour un total de plus de 5 100 logements au total).

Les copropriétés de 12 à 50 logements représentent quant à elles, 19% de l'échantillon et plus de 3 300 logements). Seulement 33 copropriétés ont un nombre de logements compris entre 51 et 100 (2 200 logements).

En ce qui concerne les copropriétés de plus de 100 logements, elles sont au nombre de 18 (représentant 2 900 logements). Arles en compte 11, Saint-Martin-de-Crau et Tarascon 3 et les Saintes-Maries-de-la-Mer 1 seule.



Répartition du parc de copropriétés par taille

RNI, extraction au 30 janvier 2023

DES GRANDES COPROPRIÉTÉS PLUS FRAGILES

Méthodologie de la cotation de fragilité

La loi ALUR prévoit que toutes les copropriétés doivent s'immatriculer dans le Registre National des Copropriétés. La mise en place de ce répertoire par l'Etat **visé à disposer de meilleures informations sur l'état des copropriétés et prévenir leurs dysfonctionnements**. Le registre est accessible en ligne depuis le 1^{er} novembre 2016.

Le Registre National des Copropriétés recense l'ensemble des copropriétés à usage d'habitation et ainsi permet de mieux connaître le parc des copropriétés pour pouvoir repérer les situations de fragilisation. Les données inscrites dans le RNI couvrent plusieurs champs : identifications légales, modes de gouvernance, informations sur les éventuelles procédures administratives et judiciaires, données financières....

Parallèlement et pour qualifier les données du registre national d'immatriculation des copropriétés, l'ANAH a proposé une méthode de notation construite selon 18 indicateurs répartis en quatre grands thèmes :

- Fonctionnement (type de syndic, administrateur ...) ;
- Structure (nombre de lots, lots à usage d'habitation ...) ;
- Bâti (année de construction, péril-insalubrité, performance énergétique) ;
- Situation financière (impayés, charges par lot, fonds de travaux, dettes énergie ...).

La qualité de la méthode de notation dépend fortement de la qualité de renseignement du registre des copropriétés. Les informations sur les petites copropriétés ne sont pas toujours très fiables. Plus globalement les syndics ne prennent pas toujours le temps de compléter et d'actualiser le RNI, ainsi pour certaines copropriétés l'information est très partielle.

> Note de fonctionnement

Concernant le fonctionnement (date du règlement de copropriété, présence d'un syndic, type de syndic, mise à jour des données, présence d'un gardien...), seules 27 copropriétés de l'agglomération ressortent.

> Note de structure

La grille RNI possède 3 indicateurs concernant ce critère : les structures empilées (cumul syndics secondaires, ASL et AFUL), nombre de lots principaux et part des lots d'habitation dans la copropriété. Sur les 746 copropriétés enregistrées, 18 ont un type de fonctionnement complexe qui n'est pas toujours bien appréhendé par les copropriétaires et qui représente un gisement de charges non négligeables.

> Note de bâti

Il est question ici de l'état général du bâti (arrêtés d'insalubrité, arrêtés de péril, étiquettes énergétiques F ou G, ancienneté du bâti...). Le faible remplissage (pas de copropriété avec déclaration d'arrêtés, absence de données sur les étiquettes énergétiques pour 3/4 des copropriétés...) limite toutefois son analyse.

Cependant, on peut considérer qu'au moins 26 copropriétés anciennes (avant 1977) ont des immeubles avec une classe énergie F ou G et donc nécessiteraient des travaux d'amélioration énergétique. Ces interventions peuvent engendrer des coûts d'investissement importants pour les copropriétaires.

> Note de situation financière

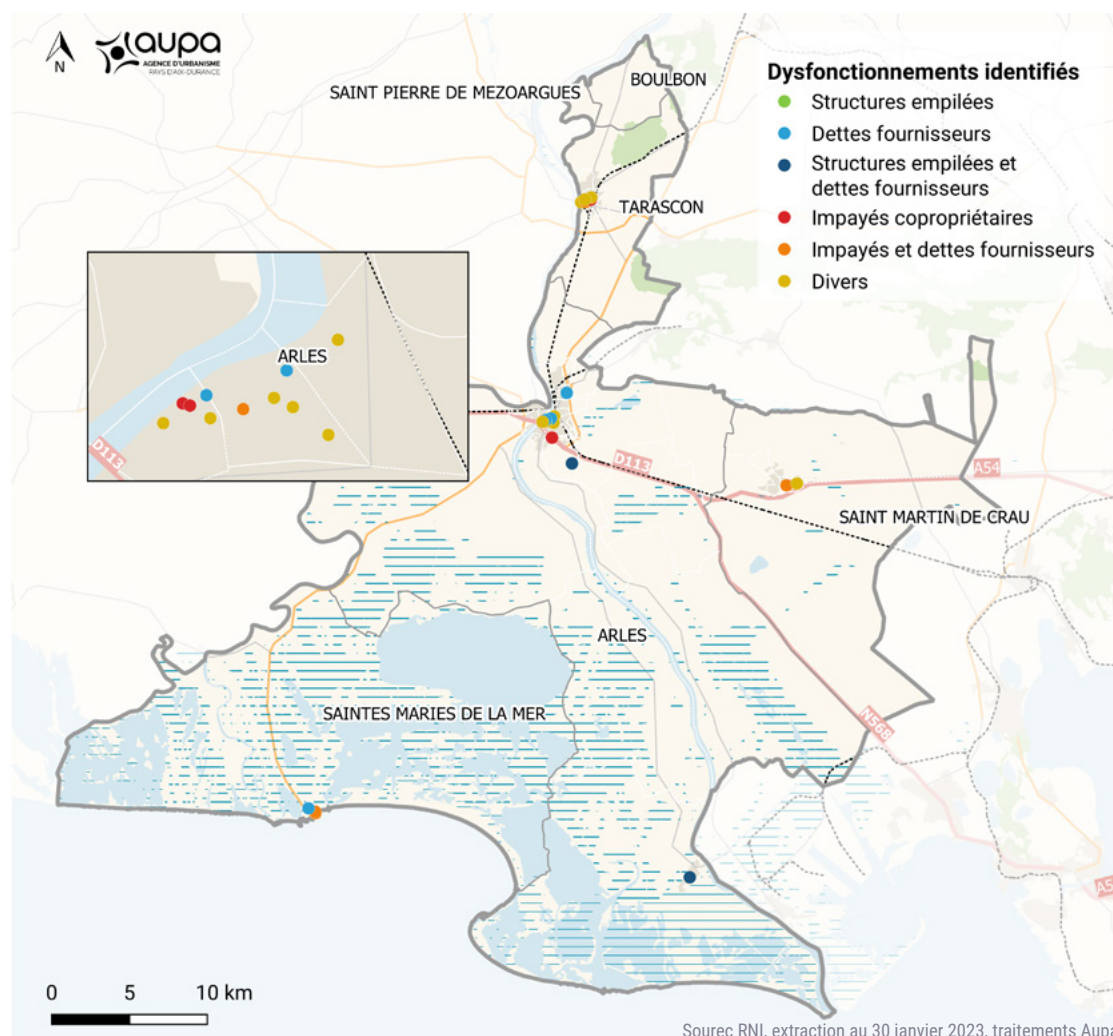
La note de situation financière est la note qui au regard de la méthode ANAH est la plus fiabilisée. Par ailleurs, c'est celle qui rend le plus compte des situations de dysfonctionnement des copropriétés.

Plusieurs indicateurs sont mobilisés (part des impayés copropriétaires, part des dettes fournisseurs, montant des charges par lot, présence d'un fonds de travaux...). Pour cet indicateur, 25 copropriétés présentent des dysfonctionnements.

> Note globale

Par le croisement de ces multiples indicateurs, **26 copropriétés représentant 1 110 logements semblent présenter des dysfonctionnements.**

L'échantillon de ces 26 copropriétés est éclectique : l'agglomération compte une majorité de copropriétés de petite taille (58%) contre 74% pour l'ensemble du parc global de copropriétés de l'agglomération. **Ainsi, les copropriétés de plus grande taille semblent être davantage touchées par des dysfonctionnements.**



FOCUS SUR LA COPROPRIÉTÉ DES FERRAGES

Afin d'alimenter les réflexions autour des interventions à engager dans le cadre du NPNRU et au-delà, plusieurs études ont été réalisées sur le fonctionnement de la copropriété. En effet, cet ensemble immobilier est confronté à des difficultés juridiques, financières, techniques et sociales qui se sont accrues depuis plusieurs années.

Les études réalisées sur le sujet dressent le diagnostic suivant :

- Augmentation du niveau d'impayés qui dépasse les seuils d'alerte (concernant les bâtiments B et C) en raison d'une faible solvabilité des copropriétaires
- L'administration de la copropriété sous syndicats secondaires fragilise le fonctionnement des instances par la création d'organes dénués d'existence juridique
- Des conditions de vie qui se sont considérablement dégradées et une augmentation de l'insécurité et du vandalisme
- Désintérêt des copropriétaires à la gestion de la copropriété, démobilité du syndic et manque de formation du conseil syndical

Toutefois, la copropriété dispose d'atouts sur lesquels s'appuyer afin d'endiguer le processus de déqualification. Parmi eux, la présence d'un bailleur social majoritaire qui pèse sur les décisions du syndicat et qui s'est déjà mobilisé par le passé. La proximité des Ferrages avec le centre-ville garantit aussi un bon positionnement de la copropriété sur le marché immobilier.

VERS UN PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

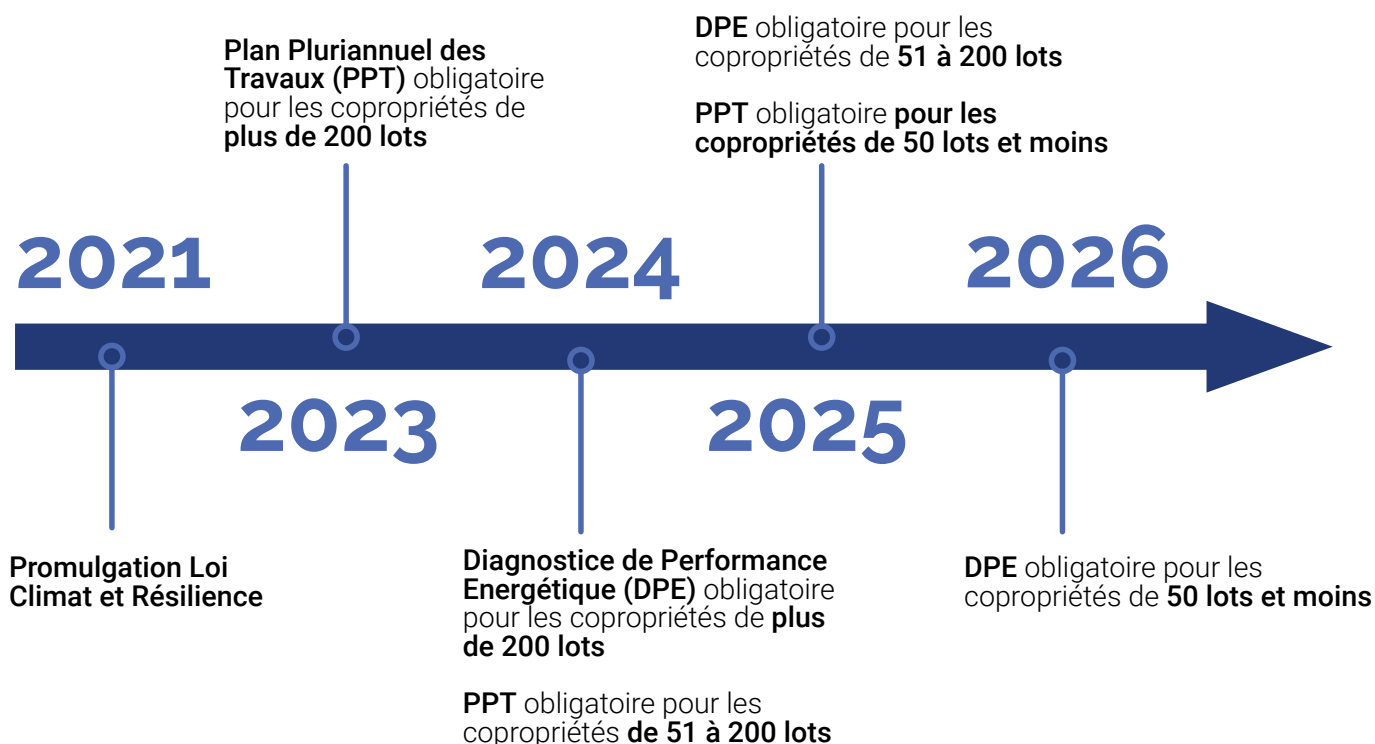
Au regard du cadre juridique et administratif des copropriétés, nombre d'entre elles peuvent tarder à voter des travaux de rénovation, bien que nécessaires à l'entretien de l'immeuble sur le long terme. Faute de diagnostic, de préparation et d'anticipation, ces décisions sont difficiles à aboutir. Pourtant, réaliser des travaux permet d'améliorer le confort des habitants, réduire les factures énergétiques tout en valorisant le patrimoine bâti.

La Loi Climat et Résilience rend obligatoire depuis janvier 2023 la réalisation d'un Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) pour les copropriétés de plus de 15 ans. Il est basé sur une analyse technique, notamment le diagnostic technique global (DTG), ce dernier permet d'améliorer la connaissance quant à l'état du bâti et ainsi programmer et voter les travaux sur les parties communes en fonction. Il devra être révisé tous les 10 ans.

Le document devra lister par ordre de priorité les travaux permettant de **réaliser des économies d'énergie, en plus de la sauvegarde de l'immeuble, de la santé et de la sécurité des occupants**. L'ensemble des travaux envisagés doit être chiffré et présenté selon un échéancier établi sur 10 ans. Une fois achevé, le plan doit être voté en assemblée générale.

Si la copropriété dispose déjà d'un diagnostic technique global (DTG) en cours de validité, le projet de plan pluriannuel de travaux peut reposer sur les conclusions de ce diagnostic. Dans le cas où le diagnostic ne ferait ressortir aucun besoin, le syndicat est alors dispensé de présenter un plan de travaux tant que le diagnostic est valable.

À noter que le DTG est obligatoire dans certains cas : **mise en copropriété d'un immeuble ou demande de l'administration lorsque la copropriété présente des désordres en termes de sécurité.**



Loi Climat et Résilience et copropriétés

Caractéristiques du parc social

PLUS DE 8 000 LOGEMENTS SOCIAUX RÉPARTIS DANS 3 COMMUNES

Localement, trois communes de l'agglomération sont assujetties aux obligations réglementaires de l'art. 55 de la loi SRU : Arles, Tarascon et Saint-Martin-de-Crau.

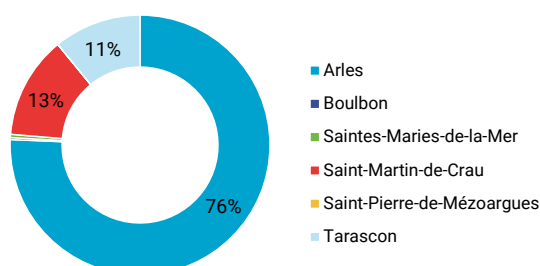
Sur la période triennale 2017-2019, les objectifs fixés par l'État ont été largement dépassés. À Arles, les objectifs ont été dépassés de 226% ; à Saint-Martin-de-Crau, le taux de réalisation de l'objectif était de 456%.

Communes	PLAI	PLUS	PLS	Total
Arles	121	130	60	311
Arles - PALULOS				348
Saint-Martin-de-Crau	46	105	0	151
Tarascon	19	19	11	49
Total	186	254	71	859

Logements sociaux agréés ou conventionnés au sein des communes SRU entre 2017 et 2021

DDTM 13, 2022

UNE OFFRE SOCIALE CONCENTRÉE SUR LES VILLES STRUCTURANTES DU TERRITOIRE



Localisation des logements sociaux

RPLS 2022

Au 1^{er} janvier 2022, **ACCM comptait près de 8 000 logements locatifs sociaux conventionnés dans le parc des bailleurs sociaux**, répartis comme suit :

- Trois quart de ces logements se concentrent à Arles, soit près de 6 000 logements.
- La ville de Saint-Martin-de-Crau (plus de 1 000 logements) et Tarascon (plus de 900 logements) comptent quant à elles un quart des logements sociaux de l'agglomération.
- Les trois autres communes, à savoir Boulbon, Les Saintes-Maries-de-la-Mer et Saint-Pierre-de-Mézargues comptent à elles trois une cinquantaine de logements.

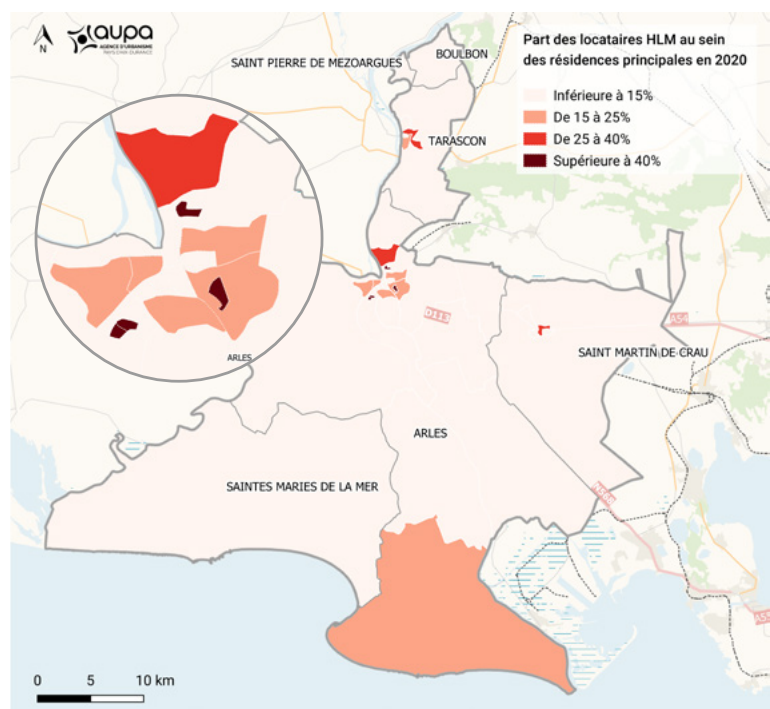
À Arles, certains secteurs concentrent des taux de logements sociaux particulièrement importants. Ainsi, le parc locatif social dans les IRIS Peupliers-Gradins, Barriol-Rosaux, Griffeuille et Trebon Coty-Soleiado représente plus de **80% des résidences principales**.

RAPPEL RÉGLEMENTAIRE : LES OBJECTIFS DE L'ART. 55 DE LA LOI SRU

Cet article vise à répondre à la pénurie des logements sociaux sur chaque territoire. Ainsi, il impose aux communes de plus de 3 500 habitants appartenant à un EPCI de plus de 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants de compter 25 % de logement social au sein de son parc de résidences principales.

Les logements retenus dans le décompte SRU sont les suivants :

- Les logements appartenant à des bailleurs sociaux ou conventionnés avec l'État à l'APL
- Les logements ou lits des foyers de personnes âgées, handicapées, jeunes travailleurs, travailleurs migrants, les résidences sociales conventionnées, les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des CADA
- Les logements sociaux vendus à leurs occupants (maximum 10 ans)
- Les logements en accession sociale par le Prêt Social Location-Accession (PSLA) et le Bail Réel Solidaire (BRS)
- Les terrains locatifs familiaux destinés à l'installation prolongée des gens du voyage



RP INSEE 2020

Les taux de logements sociaux sont également conséquents (entre 30% et 40% des résidences principales) au sein des IRIS arlésiens ZI-Nord, Montplaisir Nord à Tarascon IRIS Zone Nord-Est Urbaine ou dans l'IRIS Le Village à Saint-Martin-de-Crau.

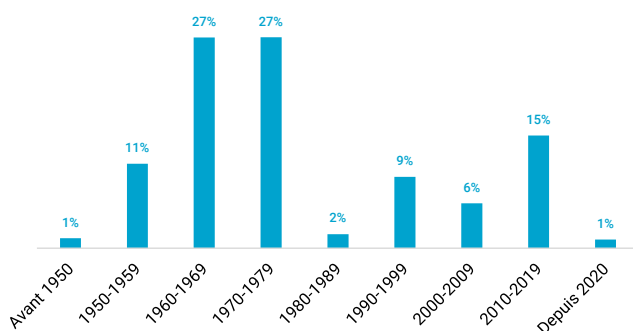
Le parc locatif social de l'agglomération est détenu par 16 bailleurs sociaux, mais quatre d'entre eux détiennent plus de 80% de l'ensemble des logements sociaux : 13 Habitat, Vilogia, Unicil et Erilia, qui comptent tous plus de 1 000 logements, et même plus de 2 000 pour le bailleur social départemental 13 Habitat.

UN PARC VIEILLISSANT

Le parc locatif social intercommunal est relativement ancien. En effet, **deux tiers des logements ont été construits avant 1980, dont 54% entre 1960 et 1979. C'est notamment le cas à Arles où 65% des logements sociaux ont été bâtis durant les décennies 1960 et 1970.**

À Saint-Martin-de-Crau, le parc de logements est bien plus récent : un peu plus de trois quart de ces logements ont moins de 30 ans et 48% de l'ensemble des logements locatifs sociaux de la commune sont sortis de terre durant les années 2010.

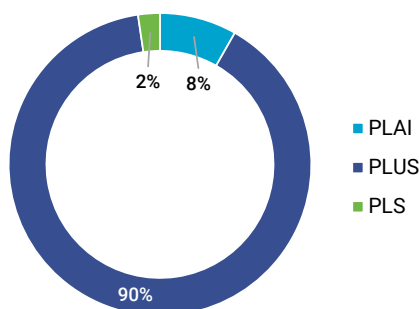
À Tarascon, la production de logements sociaux s'est faite par à-coup : si un tiers d'entre eux datent des années 1960-1970, la décennie 1980 a été marquée par un fort ralentissement de la production (36 logements en dix ans), suivi d'un rebond dans les années 1990, puis d'une baisse nette durant les années 2000 (5 logements sociaux construits). En revanche, **entre 2010 et 2019, plus de 320 logements sociaux sont sortis de terre, soit 37% du parc locatif social actuel de la commune.**



Période de construction des logements sociaux
RPLS 2022

LA QUASI-TOTALITÉ DES LOGEMENTS FINANCÉS EN PLUS

Ainsi, au regard de l'ancienneté du parc social, un grand nombre de celui-ci a bénéficié d'anciens financements par prêts HLM-O : 3 800 logements conventionnés ont été financés de cette manière, soit près de la moitié du parc social total.



Type de financements des logements conventionnés
RPLS 2022

Aujourd'hui les financements proposés sont liés à des plafonds de ressources et de loyers. Ainsi, les PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), les PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et les PLS (Prêt Locatif Social) sont les seuls financements mobilisés. Dans le patrimoine de l'agglomération, 90% des constructions correspondent à des financements PLUS, soit près de 6 000 logements. Les logements financés en PLAI, destinés à un public ayant de faibles ressources demeurent minoritaires, tout comme les logements financés en PLS.

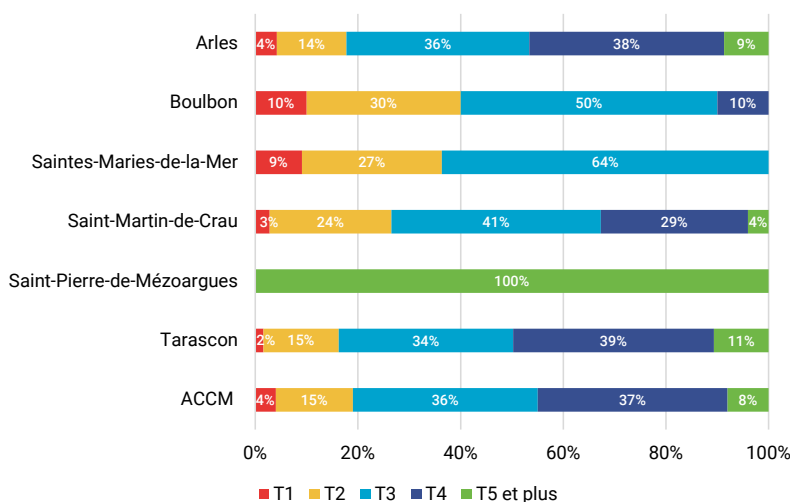
Au-delà des objectifs quantitatifs, les communes SRU doivent atteindre un taux de 30% minimum de PLAI et, à l'inverse de 30% de PLS. En 2022, ACCM ne respectait pas ces ratios puisque seulement 8% des logements sont financés en PLAI.

DES LOGEMENTS SOCIAUX Tournés VERS L'ACCUEIL DES FAMILLES

Le parc social intercommunal se compose très largement de logements collectifs. Les logements individuels représentent seulement 13% du parc social intercommunal existant, une proportion qui chute à 8% dans le parc social arlésien.

Bien que les logements collectifs soient majoritaires dans la plupart des communes de l'agglomération, **les logements sociaux individuels sont davantage développés à Saint-Martin-de-Crau (23%) et Tarascon (26%)**. À l'inverse, aux Saintes-Maries-de-la-Mer, le parc social se compose principalement de logements collectifs (94%, soit 31 logements).

Ce parc se destine principalement à l'accueil des ménages familiaux. Ainsi, près de trois quart des logements sont des T3 et des T4, auxquels s'ajoutent un peu moins de 10% de logements de cinq pièces et plus. Les petites typologies (T1, T2) restent peu développées. L'essentiel des T1 se trouve à Arles. L'offre de T2 est plus disséminée sur le territoire (21% des T2 à Saint-Martin-de-Crau, 11% à Tarascon). Néanmoins, les deux tiers d'entre eux sont concentrés à Arles.



Typologies des logements sociaux selon les communes
RPLS 2022

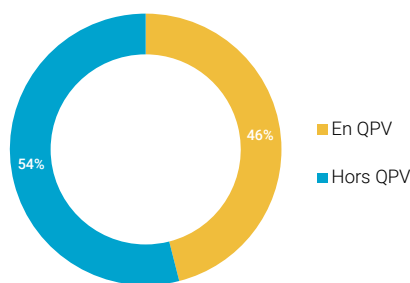
DES QUARTIERS PRIORITAIRES STIGMATISÉS ET EN GRANDES DIFFICULTÉS SOCIO-ÉCONOMIQUES

Les villes d'Arles, de Tarascon et de Saint-Martin-de-Crau sont toutes trois concernées par la politique de la ville avec des quartiers prioritaires, des quartiers de veille active et des projets de renouvellement urbain.

En effet, la ville d'Arles compte trois quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) : Barriol, Griffeuille et Le Trébon. Le quartier Centre-historique – Ferrages à Tarascon est également situé en QPV. Les quartiers de Barriol et de Centre-historique – Ferrages font tous les deux l'objet d'un projet de renouvellement urbain (PRU) régional.

À cela, s'ajoute trois quartiers de veille active (QVA) : Mas Thibert et Salin-de-Giraud à Arles ainsi qu'à Saint-Martin-de-Crau.

Aussi, **46% des logements locatifs sociaux de l'agglomération se trouvent au sein de l'un des quatre QPV**. Ce parc de logements est particulièrement ancien : **95% des logements se trouvant en QPV ont été construits durant les décennies 1960 et 1970**.



Localisation des logements sociaux en QPV
RPLS 2022

Ces quartiers de la géographie prioritaire souffrent et cumulent de nombreuses difficultés, les rendant peu attractifs auprès des demandeurs de logement social ou de ceux souhaitant changer de logement dans le parc social, comme le révélait les échanges avec les bailleurs sociaux dans le cadre de l'élaboration de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).

En effet, **plus de 60% des ménages ayant pris part à l'enquête Occupation du Parc Social (OPS) avaient des revenus inférieurs à 40% des plafonds du PLUS** (52% à l'échelle d'ACCM), **un taux qui grimpe à près de 70% à Griffeuille**. Les occupants du parc social au sein des QPV sont encore plus précaires qu'à l'échelle de l'agglomération. La proportion de personnes majeurs en emploi est plus faible qu'à l'échelle intercommunale (36,2%) et atteint seulement 29% à l'échelle de l'ensemble des QPV (22,6% à Griffeuille).

Certains bailleurs sociaux possèdent un parc particulièrement ancien au sein de ces QPV, et tous n'ont pas encore fait l'objet de travaux de rénovation. L'ancienneté de ce parc est à l'origine de nombreux refus. Pour autant, et bien que certains ensembles aient fait l'objet d'importants travaux d'amélioration, nombre de demandeurs ne souhaitent pas s'installer dans ces quartiers. Ceux-ci sont marqués par un manque d'attractivité et par une désaffection des demandeurs de logements sociaux comme des personnes qui résident déjà dans le parc social, manque d'attractivité et désaffection causés par

une dégradation du cadre de vie (climat social qui se tend du fait des phénomènes de violence et d'incivilités, d'occupation des entrées...). Ces phénomènes ont ainsi pour effet d'accentuer la paupérisation et la stigmatisation de ces quartiers.

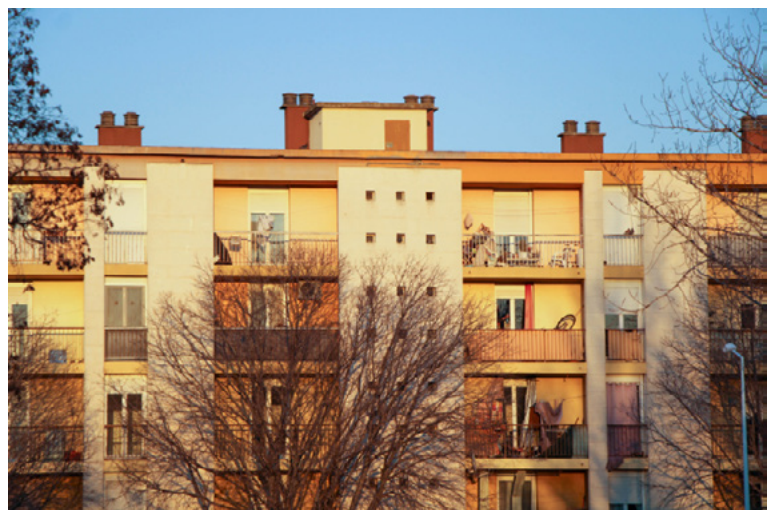
Fort de ce constat, les travaux menés dans le cadre de la CIA ont permis d'inscrire les objectifs et les modalités suivantes pour guider l'action publique et les bailleurs :

➤ Renforcer l'attractivité des quartiers prioritaires par le lien entre la stratégie de peuplement et les actions de la Gestion Urbaine Sociale de Proximité (GUSP) :

- S'appuyer sur les outils existants et les démarches engagées (Contrats de ville, GUSP, démarches menées par les bailleurs sociaux, OPAH-RU) ;
- Mener des actions d'amélioration du cadre de vie pour améliorer l'image des quartiers ;
- Valoriser les initiatives prises dans certains quartiers, en lien avec le tissu associatif ;
- Mettre en oeuvre des campagnes de promotion des opérations de rénovation urbaine et des interventions menées sur le parc social (en particulier dans les QPV) et dans les résidences fragilisées ;
- Actions liées à l'abattement de 30% de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) ;
- Actions de gestion de proximité hors QPV à développer en partenariat avec les bailleurs sociaux.

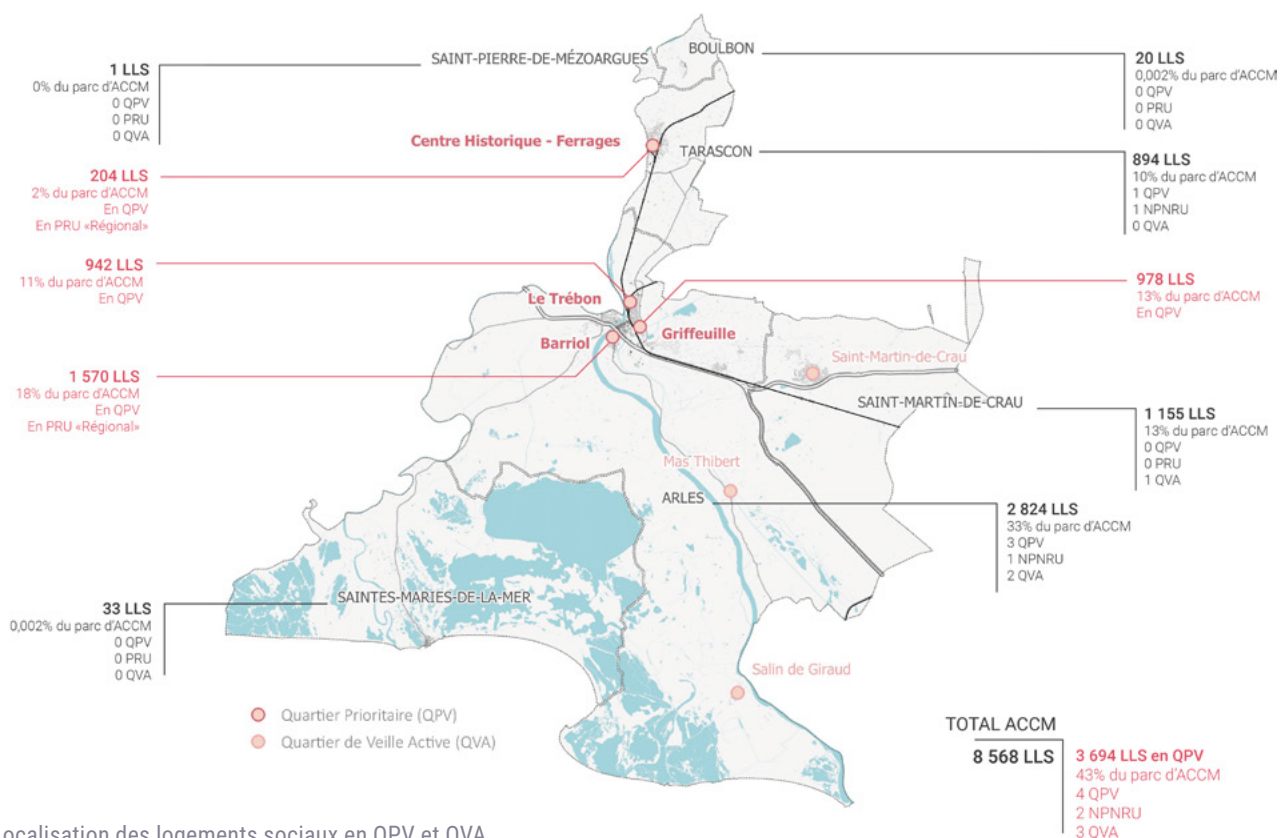
➤ Poursuivre les actions de réhabilitation, rénovation et restructuration du parc existant :

- Mettre en oeuvre les dispositifs de la politique de la ville, les projets NPNRU et la réhabilitation des logements sociaux anciens ;
- Mener auprès des locataires, des actions de sensibilisation à la bonne gestion des logements et des charges (entretien, gestion des économies d'énergie...).



Logements d'habitat social à Griffeuille

© Aupa, 2022



Localisation des logements sociaux en QPV et QVA

Inventaire SRU 2023, RPLS 2022

UNE OFFRE DE LOGEMENTS CONVENTIONNÉS ANAH COMPLÉMENTAIRE AU PARC SOCIAL DES BAILLEURS

Au-delà du parc locatif social des bailleurs sociaux, il existe des logements sociaux au sein du parc locatif privé. En effet, les particuliers ont la possibilité, en signant une convention avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et en réalisant ou non des travaux subventionnés par cet organisme, de mettre en location un logement pour une durée minimum de six ou neuf ans. Les propriétaires s'engagent ainsi à louer leurs biens en respectant certains plafonds de loyers et de ressources pour les locataires. En contrepartie de la signature de cette convention, les propriétaires peuvent ainsi bénéficier d'une réduction d'impôts à payer sur les loyers perçus.

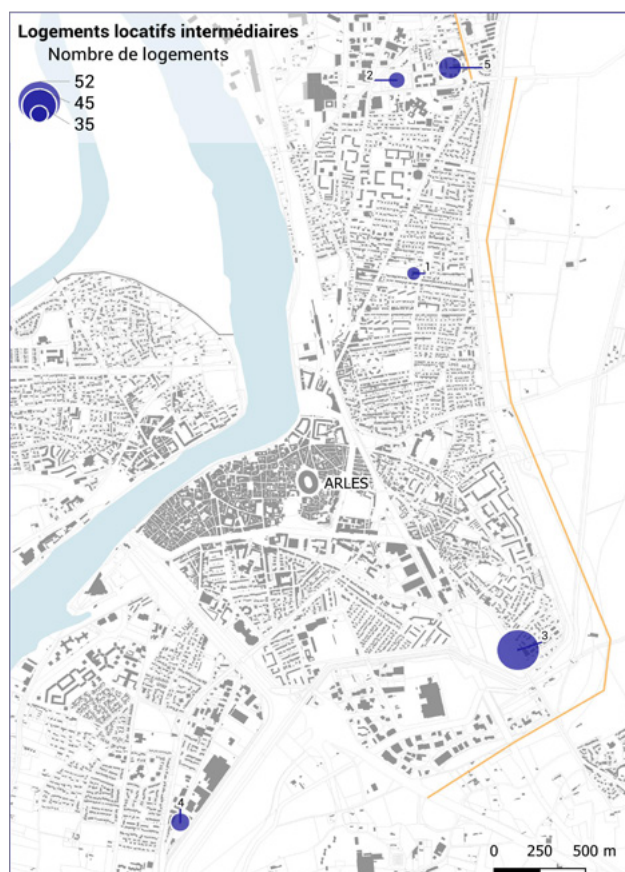
Ainsi, **dans les trois communes SRU on compte environ 200 logements privés qui font l'objet d'une convention avec l'ANAH**, dont un peu plus de 100 à Arles et un peu moins de 100 à Tarascon. À Saint-Martin-de-Crau, dans le parc privé, 6 logements ont été conventionnés avec l'ANAH.

LE DÉVELOPPEMENT RÉCENT DE LOCATION À TARIFS ENCADRÉS : LE LOGEMENT LOCATIF INTERMÉDIAIRE

Créés en 2014, les logements locatifs intermédiaires (LLI) sont des logements dont les loyers sont réglementés, à des prix inférieurs à ceux du marché. Ces typologies de logements ont été conçues dans le but de permettre aux classes moyennes ne pouvant prétendre au logement social d'accéder à un logement abordable dans les zones dites tendues.

Pour bénéficier des avantages fiscaux liés à ce statut, ces logements doivent répondre aux conditions ci-dessous :

- Être situés dans les zones A ou B1 du zonage « Pinel » ;
- Être destinés à la location pour un usage de résidence principale pour des personnes physiques et respectant les plafonds de ressources et de loyers fixés dans le cadre du « Pinel » pour l'investissement locatif intermédiaire ;
- Être intégrés dans un ensemble immobilier comprenant au moins 25% de logements sociaux, hormis dans les communes comptant plus de 35% de logement social ou dans un QPV.



Quatre communes de l'agglomération se trouvent en zone B1 : Arles, Tarascon, Saint-Martin-de-Crau et Les Saintes-Maries-de-la-Mer.

Entre 2019 et 2021, 269 logements locatifs intermédiaires ont été agréés ou déclarés à Arles et Saint-Martin-de-Crau. Cette offre a connu un fort développement en 2021 : en 2019, seuls 29 LLI avaient été agréés/déclarés sur la commune d'Arles. Près de 90% des logements agréés/déclarés l'ont été sur l'année 2021 et 83% de l'offre porte sur la ville centre de l'agglomération. Cinq opérations ont comporté des LLI à Arles, dont trois sont portées par CDC Habitat et une par In'Li, filiale d'Action Logement. À Saint-Martin-de-Crau, l'opération concernée a été portée par le bailleur social Grand Delta Habitat.

LLI RESSOURCES ANNUELLES MAXIMUM (RFR 2021) POUR LA ZONE B1, POUR LES BAUX CONCLUS EN 2023

Composition du foyer fiscal	Zone B1
Personne seule	34 115 €
Couple	45 558 €
+ 1 personne à charge	54 785 €
+2 personnes à charge	66 139 €
+3 personnes à charge	77 805 €
+4 personnes à charge	87 685 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 9 782 €

PLAFONDS DE LOYER MENSUEL, PAR M², CHARGES NON COMPRIS

	2022	2023
Zone B1	10,55/m ²	10,93/m ²



Localisation des opérations de logements locatifs intermédiaires sur le territoire d'ACCM

SISAL, pour les agréments 2024/2020 // plateforme «démarche simplifiée» pour les opérations 2021, fichier DHUP/PH2

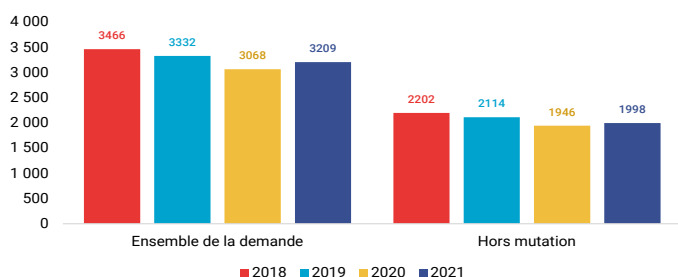
Num.	Commune	Opérateur	Nom de l'opération	Nombre de logements
1		CDC Habitat	Les Vergers des Arts	34
2		CDC Habitat	L'Arena 1	35
3	Arles	CAAP Immo Invest	Atelier d'Arles - Côté Alpilles	52
4		CDC Habitat	Gaspard Monge	36
5		In'Li PACA	Chemin des Moines	38
6	Saint-Martin-de-Crau	Grand Delta Habitat	Résidence Bonnaventure	45

DES TENSIONS PERSISTANTES SUR LE LOGEMENT SOCIAL MALGRÉ UN EFFORT À LA CONSTRUCTION

UNE DEMANDE EN LOGEMENT SOCIAL EN LÉGER RECU MAIS QUI NE FAIBLIT PAS

Au cours de l'année 2021, un peu plus de 3 200 demandes de logement social ont été formulées sur le territoire d'Arles crau camargue montagnette.

La majorité de ces demandes émanent de demandeurs « hors mutation », c'est-à-dire de ménages ne vivant pas dans le parc locatif social (62%). Les demandes de changement de logement dans le parc social (« mutation») représentent quant à elles 38% des demandes de l'année 2021, une proportion relativement stable depuis 2018, oscillant entre 36% et 38%. **Cependant, les demandes de mutation au sein de l'agglomération représentent une proportion bien plus importante** que celles relevées à l'échelle départementale (30%), régionale (28%) et nationale (34%).



Évolution de la demande en logement social depuis 2018
SNE 2018, 2019, 2020, 2021

Par ailleurs, 70% des demandes de mutation se concentrent à Arles, qui compte 3 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), à savoir Barriol, Griffeuille et Le Trébon, ainsi que 2 quartiers en veille active (QVA), Mas-Thibert et Salin-de-Giraud. Certains quartiers sont marqués par de grandes fragilités économiques et sociales ainsi que des phénomènes de violences urbaines et d'insécurité qui nuisent fortement à leur attractivité. Les bailleurs sociaux interrogés en 2021 dans le cadre de l'élaboration de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) faisaient part d'un accroissement des demandes de mutation dans ces quartiers.

Arles, ville centre de l'agglomération et qui concentre 60% de la population intercommunale, a recueilli à elle seule 63% des demandes de logement social enregistrées en 2021 (2 021 demandes). Saint-Martin-de-Crau et Tarascon, qui comptent 34% de la population d'ACCM, ont réceptionné 35% des demandes d'accès au logement social, soit un peu plus de 1 130 demandes.

Durant les quatre dernières années, la demande a légèrement diminué, passant de 3 466 demandes en 2018 à 3 209 en 2021.

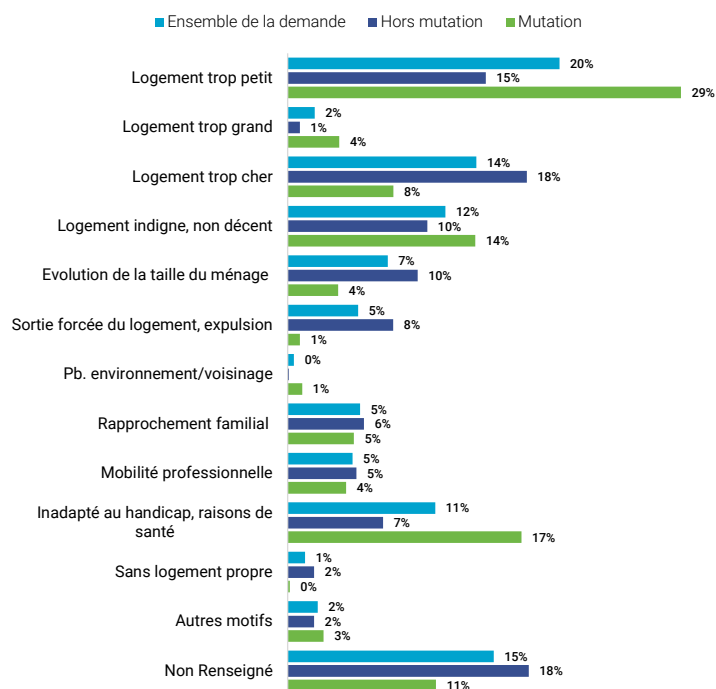
En 2020, du fait des confinements successifs, qui ont contraint les ménages à rester chez eux pour faire face à l'épidémie de Covid-19, la demande a marqué un recul, passant de plus de 3 300 en 2019 à environ 3 000 en 2020. des motifs qui varient selon le statut de la demande

La demande en logement social ne relève pas des mêmes motivations pour les demandeurs résidant déjà dans le parc social et souhaitant changer de logement et pour les demandeurs n'y résidant pas mais souhaitant y accéder. En effet, **les demandes de mutation dans le parc social sont principalement justifiées par des inadaptations du logement : logement trop petit (29%), pour des raisons de santé ou de handicap (17%).** Néanmoins, le troisième motif avancé est celui d'un logement indigne ou indécent (14% des demandes de mutation).

Les demandes enregistrées par des ménages ne résidant pas dans le parc social sont liées en premier lieu au **montant du loyer du logement occupé trop élevé (18%), mais également pdu fait d'un logement trop petit (15%).** L'indignité et l'indécence du logement occupé ainsi que l'évolution de la taille du ménage (décohabitation, divorce, séparation, futur couple) ont motivé 10% des demandes formulées par ces demandeurs.

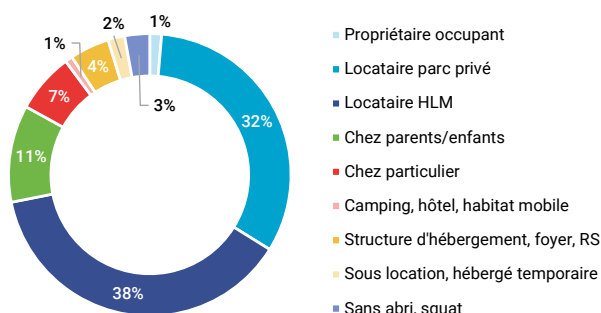
LES LOCATAIRES DU PARC SOCIAL ET DU PARC PRIVÉ PRÉDOMINANTS PARMI LES DEMANDES

En 2021, près de 60% de l'ensemble des demandes déposées pour accéder à un logement social au sein de l'agglomération dataient de moins d'un an (53% pour les demandes de mutation) et 20% avaient été enregistrées depuis un à deux ans. Cependant, près d'un quart des demandes ont été formulées il y a plus de deux ans, une proportion qui grimpe à 27% pour les demandes de changement de logement dans le parc social.



Motifs de la demande en logement social en 2021
SNE 2021

Les locataires déjà présents dans le parc social constituent à eux seuls 38% de l'ensemble des demandes déposées au sein de l'agglomération (1 211 demandes). Avec 1 035 demandes enregistrées en 2021, les locataires du parc privé forment près du tiers de l'ensemble des demandes. Parmi les demandes formulées par des ménages ne résidant pas dans le parc social, les locataires du parc privé restent majoritaires, près d'un quart des ménages étaient logés chez des membres de leur famille (parents, enfants). Une part non négligeable des ménages vivaient dans une structure d'hébergement, dans un foyer ou une résidence sociale au moment du dépôt de leur demande de logement social.



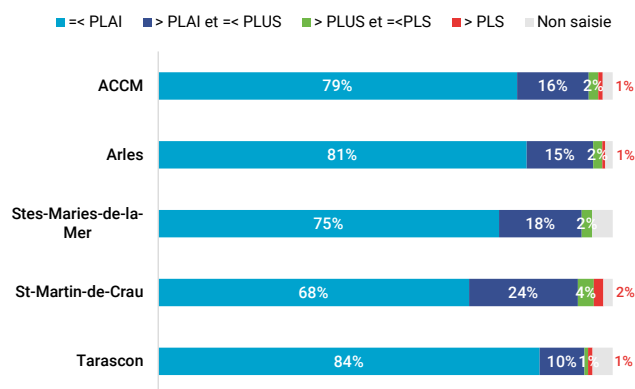
Logements occupés par les demandeurs lors de leur enregistrement
SNE 2021

DAVANTAGE DE JEUNES DEMANDEURS PARMIS LES NOUVELLES DEMANDES

Les demandeurs ne résidant pas dans le parc locatif social sont plus jeunes que ceux formulant une demande pour changer de logement social. En effet, **un quart des demandes hors mutation concernent des demandeurs ayant moins de 30 ans** (9% pour les demandes de mutation). Les 30-44 ans sont moins représentés parmi les nouvelles demandes (bien qu'ils soient majoritaires, 38%), que parmi les mutations (la moitié des demandes sont le fait de personnes âgées de 30 à 44 ans). Les plus de 60 ans forment 15% des demandes de mutation quand ils constituent à peine 11% des nouvelles demandes.

UNE DEMANDE EN LOGEMENT SOCIAL MARQUÉE PAR LA PRÉCARITÉ FINANCIÈRE DES MÉNAGES

En 2021, bien que plus de 40% des demandeurs soient en situation de stabilité face à l'emploi (CDI, fonctionnaires, agents publics de l'Etat, salariés du privé), il n'en demeure pas moins qu'environ 16% d'entre eux étaient au chômage lors de l'enregistrement de leur demande et que 38% sont des situations autres (43% pour les demandeurs en mutation).



Plafonds de ressources des demandeurs selon les communes
SNE 2021

Ces demandes sont par ailleurs marquées par une grande précarité financière des ménages. En effet, **plus de la moitié d'entre eux gagnent moins de 1 500€/mois**. Ce phénomène est encore plus marqué pour les demandeurs ne résidant pas dans le parc locatif social, puisque 57% d'entre eux gagnent moins de 1 500€/mois. **Les nouveaux demandeurs sont ainsi plus précaires que ceux résidant déjà dans le parc locatif social** : 30% des demandeurs en mutation ont des revenus mensuels supérieurs à 2 000€ (17% gagnent plus de 2 500€/mois), quand cela ne concerne que 19% des demandeurs non issus du parc locatif social.

Les ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds du PLAI représentent près de 8 demandes sur 10, qu'il s'agisse des demandes hors mutation comme en mutation, signe du faible niveau de ressources des demandeurs du territoire.

Pour rappel, au sein de l'agglomération, les logements sociaux PLAI constituent seulement 8% de l'offre existante. 90% des logements sociaux du territoire correspondent à des financements PLUS.

Parmi ceux-ci, 63% ont été financés en HLM-O, dont le niveau de loyer pour les locataires occupants est particulièrement bas et correspond davantage à un financement PLAI qu'un financement PLUS.

LA PRÉDOMINANCE DES PETITS MÉNAGES PARMI LES DEMANDEURS NON ISSUS DU PARC SOCIAL

En 2021, près de 70% des demandes formulées par des ménages ne vivant pas dans le parc social concernaient des petits ménages d'une à deux personnes. Les ménages d'une seule personne forment à eux seuls 49% de ces demandes.

À l'inverse, les demandes de changement de logement dans le parc social sont davantage le fait de plus grands ménages (57% de ménages de plus de 3 personnes).

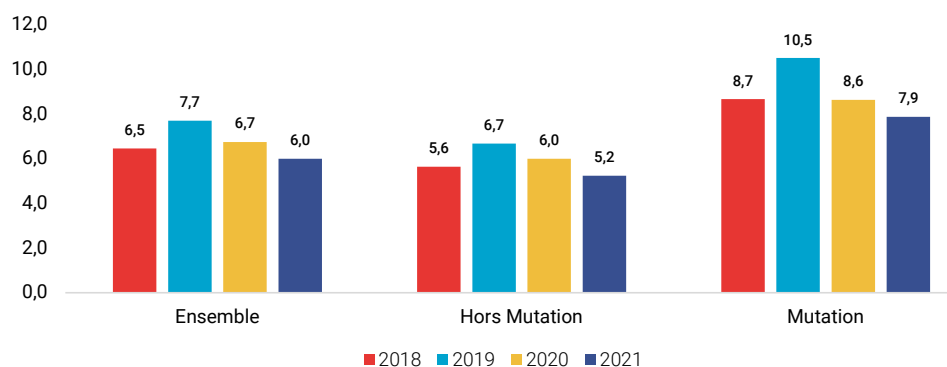
Les typologies de logements demandés reflètent la composition des ménages. Les demandeurs non issus du parc locatif social, s'orientent pour la moitié d'entre eux vers les petites typologies de logements (T1, T2), mais les T3 ne sont pour autant pas écartés puisqu'ils représentent 29% des logements demandés.

Les demandeurs en mutation, dont les ménages sont plus grands, portent leur attention sur des logements plus grands, davantage destinés à accueillir des familles comme les T3 et les T4 (70% des demandes). Ce phénomène peut notamment s'expliquer par l'évolution de la composition des ménages pouvant être marquée par un agrandissement des foyers lors de la naissance d'enfants, nécessitant de fait plus d'espaces et des pièces supplémentaires.

UN RYTHME D'ATTRIBUTION FLUCTUANT DURANT LES QUATRE DERNIÈRES ANNÉES

En 2021, environ 530 logements sociaux ont fait l'objet d'une attribution sur le territoire intercommunal, dont plus de 70% à Arles. La grande majorité des attributions ont bénéficié à des demandeurs ne résidant pas dans le parc social (71%).

Entre 2018 et 2019, le nombre d'attributions a fortement diminué, passant de 537 en 2018 à 433 l'année suivante. En 2020, du fait des impacts des confinements qui ont pu limiter, voire empêcher la tenue des commissions d'attributions des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) des bailleurs sociaux, le nombre d'attribution a peu évolué par rapport à l'année 2019. En revanche, en 2021, le nombre d'attributions réalisées durant l'année a rattrapé le rythme antérieur à la crise sanitaire et à celui de l'année 2018.



Évolution de la tension du parc locatif social depuis 2018

SNE 2018, 2019, 2020, 2021

UNE PRESSION SUR LE PARC LOCATIF SOCIAL QUI DEMEURE IMPORTANTE

La tension sur le parc locatif social correspond au rapport entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions réalisées hors mutation (pour le volet réglementaire).

En 2021, cette pression était de 5,2 demandes pour 1 attribution, en baisse par rapport aux trois années antérieures. Celle-ci a atteint 6,7 demandes pour 1 attribution en 2019.

Cette pression reste forte (supérieure à l'échelle nationale), bien qu'elle soit inférieure à celle relevée en région (7,3) et dans le département (7,7).

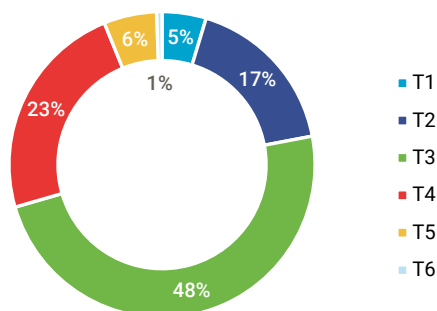
Pour les demandes réalisées en mutation dans le parc social, cette tension est particulièrement élevée, bien supérieure à celle enregistrée sur ACCM. En 2021, la pression était de 7,9 demandes pour une attribution, un chiffre qui a grimpé à plus de 10 demandes pour une attribution au cours de l'année 2019.

Le profil des demandeurs ayant obtenu un logement social en 2021 n'est pas le même entre ceux ayant changé de logement dans le parc social et les nouveaux locataires. En effet, **la moitié des demandeurs en mutation étaient âgés de 30 à 44 ans. Les locataires âgés de plus de 60 ans formaient 15% des attributions** (11% pour les demandeurs hors mutation). **Les jeunes de moins de 30 ans représentent seulement 9% des attributions de logements aux ménages en mutation (alors qu'ils forment un quart des attributions pour les ménages hors mutation).**

Les demandeurs en mutation ayant obtenu un logement en 2021 ont des revenus supérieurs à ceux ayant obtenu un logement dans le parc social pour la première fois. Ainsi, les individus ayant des revenus mensuels inférieurs à 1 500€ représentent 42% des demandeurs en mutation ayant obtenu un logement, alors que cela concerne 50% des attributions pour les nouveaux accédants au parc social. Plus de 20% des demandeurs en mutation ayant changé de logement gagnent plus de 2 500€/mois (seulement 10% pour les demandeurs hors mutation).

Les petits ménages d'une ou deux personnes représentent une très large majorité des demandeurs ayant un logement social pour la première fois (65%) ; les personnes seules constituent plus du tiers de ces attributions. Les ménages composés de plus de trois personnes forment à peine plus du tiers des attributions réalisées en 2021 aux ménages non issus du parc social.

À l'inverse, parmi les demandeurs en mutation, on constate une plus grande diversité en termes de composition des ménages. En effet, bien que les petits ménages représentent une part non négligeable des attributions (47%), les ménages de 3 personnes, 4 personnes et 5 personnes représentent chacun entre 16% et 18% des attributions. En mutation, les ménages de plus de 3 personnes forment plus de la moitié des ménages ayant une mutation dans le parc locatif social.



Typologie des logements sociaux attribués
SNE 2021

Très peu de petits logements ont été attribués en 2021 sur le territoire intercommunal (26% de T1-T2 pour les hors mutation, 11% pour ceux en mutation). En revanche, tant en mutation qu'hors mutation, la majorité des ménages ayant obtenu un logement ont bénéficié de l'attribution de T3 et, dans une moindre mesure de T4, des logements davantage destinés aux familles.

Les attributions de logement ont principalement bénéficié à des personnes en situation d'activité : 47% des demandeurs ayant obtenu un logement étaient en CDI, salariés du privé ou agents publics ou de l'Etat.

En dehors des attributions réalisées directement par les bailleurs sociaux (28%), l'Etat a été le premier attributaire de logements sociaux durant l'année 2021 (22% de l'ensemble des attributions). Les communes ainsi qu'Action Logement sont tous deux à l'origine de près de 20% des attributions.

Tension sur les logements sociaux en synthèse

La pression sur le territoire reste importante, bien qu'inférieure à celle de la région et du département. La tension est particulièrement forte concernant les demandes de mutation. La ville-centre porte l'essentiel de la demande en logement social, à l'image de son poids démographique.

Des profils différenciés entre les ménages ayant obtenu un logement social pour la première fois et ceux ayant pu changer de logement dans le parc social. Les demandeurs sont plus jeunes parmi ceux ne résidant pas dans le parc locatif social notamment.

Aussi, les motifs de demandes sont également différents entre les demandeurs en et hors mutation (taille du logement, coût du loyer, composition du ménage, etc). Les nouveaux demandeurs s'orientent pour la moitié d'entre eux vers les petites typologies quand les demandeurs en mutation portent leur choix vers les T3 et T4 principalement.

Si de manière générale l'ensemble des demandeurs ont des ressources très faibles, ceux « hors mutation » sont davantage touchés par la précarité que les demandeurs « en mutation », vivant déjà dans le parc social.

Le fonctionnement du marché immobilier local

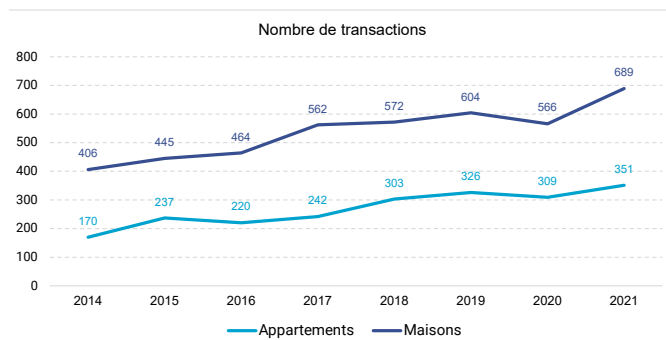
UNE AUGMENTATION PROGRESSIVE DES VALEURS IMMOBILIÈRES ET FONCIÈRES

Arles, Tarascon et Saint-Martin-de-Crau totalisent 90% des transactions (maisons et appartements confondus).

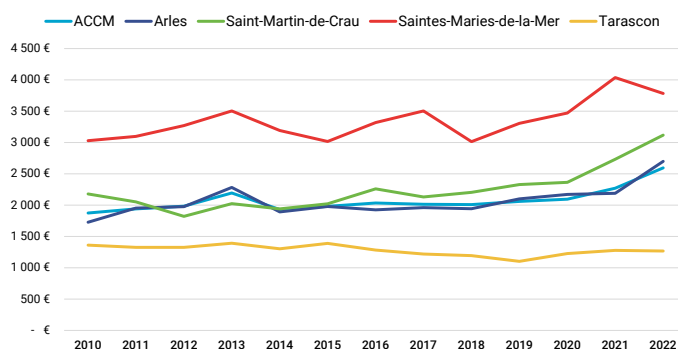
UN MARCHÉ IMMOBILIER PORTÉ PAR L'ANCIEN

Sur les dix dernières années observées, le nombre de transactions annuelles, dans le collectif comme dans l'individuel, n'a eu de cesse d'augmenter. Cette dynamique est portée par la ville-centre : à elle seule, Arles concentre 60% des transactions.

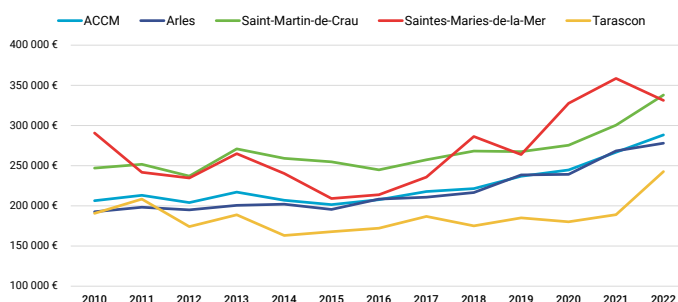
- Un appartement vendu sur deux construits après les années 1970
- L'essentiel des transactions dans l'existant porte sur les logements individuels, hormis aux Saintes-Maries-de-la-Mer
- Une chute du nombre de transactions en 2022 : difficultés de commercialisation ? Inadéquation des prix avec les capacités des ménages ? Inadéquation des besoins ?
- Des différences entre les appartements et les maisons selon les communes
 - Saintes-Maries-de-la-Mer : 17% des appartements vendus sur le territoire, tandis que les maisons représentent uniquement 4% des transactions totales
 - Saint-Martin-de-Crau : les maisons représentent 18% des transactions sur le territoire, alors que les appartements seulement 7%



Évolution du nombre de transactions réalisées depuis 2014
DV3F, 2022



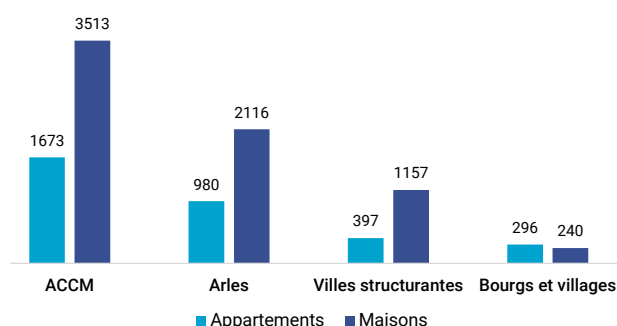
Évolution des prix au m² depuis 2010 pour les appartements anciens
DV3F, 2022



Évolution des prix depuis 2010 pour les maisons anciennes
DV3F, 2022

Communes	Nombres de transactions	Poids des communes
Arles	3 096	60%
Boulbon	86	2%
St Pierre de Mézoargues	8	0%
Saintes-Maries-de-la-Mer	442	9%
Saint-Martin-de-Crau	727	14%
Tarascon	827	16%
ACCM	5 186	100%

Transactions totales par communes entre 2017 et 2022
DV3F, 2022

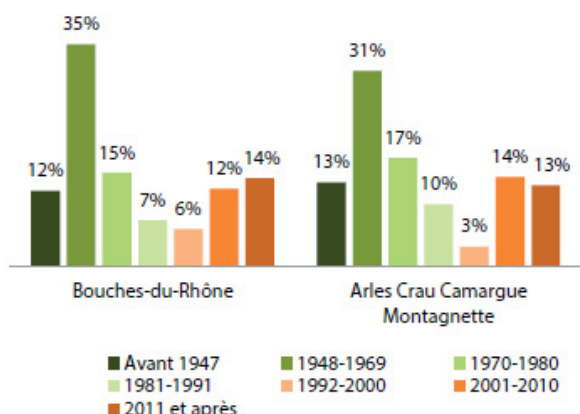


Transactions selon le type de logement entre 2017 et 2022
DV3F, 2022

COMME SUR LA PÉRIODE LONGUE, LES BIENS VENDUS EN 2022 SONT PLUTÔT DANS LE PARC ANCIEN

Les ventes d'appartements sont davantage sur le parc ancien. Les logements construits avant 1947 représentent 13% des appartements et ceux construits entre 1948 et 1969 représentent 31% des appartements vendus en 2022.

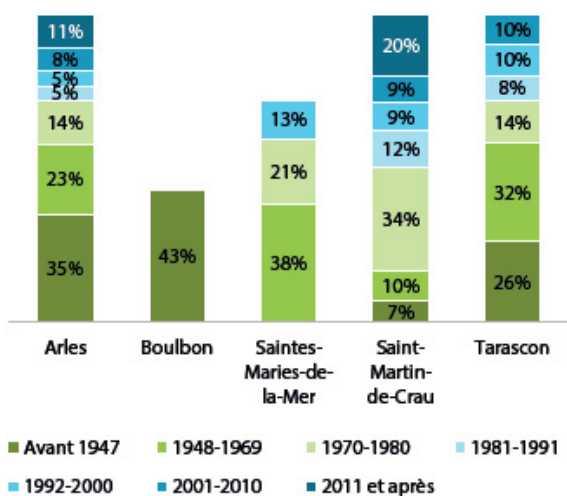
Ceci est vrai pour l'ensemble des communes du territoire sauf Saint-Martin-de-Crau où l'écrasante majorité des appartements vendus (69%) ont été construits après 2011.



Époque de construction des appartements vendus en 2022

Source : Notaires de France - base de données PERVAL 2022, traitement ADIL13 (Les marchés de l'habitat n°6)

Les ventes de maisons portent également davantage dans l'ancien. Les maisons construites avant 1948 et entre 1948 et 1969 représentent respectivement 27% et 23% de l'ensemble des ventes de maisons.

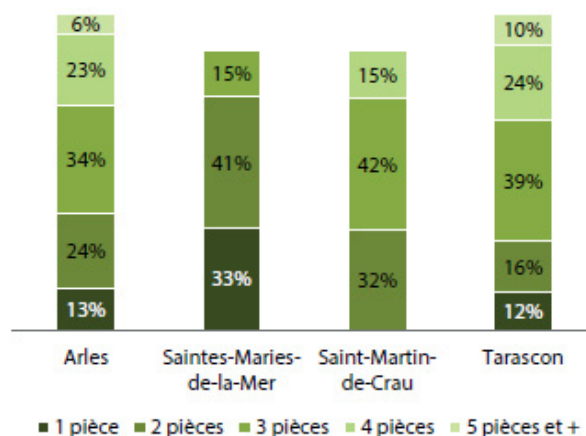


Époque de construction des maisons vendues en 2022

Source : Notaires de France - base de données PERVAL 2022, traitement ADIL13 (Les marchés de l'habitat n°6)

Les appartements vendus sur l'agglomération ont tendance à être plus petits que sur le département

- Les studios, studettes, chambres de service représentent 14% des ventes sur ACCM (contre 13% sur le département). Il est à noter que ces petits logements sont plus vendus aux Saintes-Marie-de-la-Mer (33%)



Typologie des appartements vendus en 2022

Source : Notaires de France - base de données PERVAL 2022, traitement ADIL13 (Les marchés de l'habitat n°6)

HÉTÉROGÉNÉITÉ DES NIVEAUX DE PRIX SELON LES COMMUNES EN 2022:

- **Tarascon est la commune où les prix d'accession, collectif ou individuel, sont les moins onéreux.** Cependant, le coût des acquisitions tend à augmenter sur cette commune notamment en raison du report des ménages arlésiens ou Saint-Rémois qui ne peuvent investir sur leur commune. Par ailleurs, les dispositifs de redynamisation du centre menés à travers le dispositif Action Cœur de Ville contribuent par ailleurs à attirer de nouveaux investisseurs.
- À l'inverse, Les Saintes-Maries-de-la-Mer enregistre des niveaux de prix les plus élevés du territoire sur le collectif et l'individuel
- Des prix d'accession similaires dans l'individuel ancien à Saint-Martin-de-Crau et Arles.
- Boulbon voit son prix de l'immobilier augmenter du fait du développement des résidences secondaires (annuelles et saisonnières). Ce phénomène contraint les habitants à quitter la commune pour trouver des biens en accord avec leurs revenus.

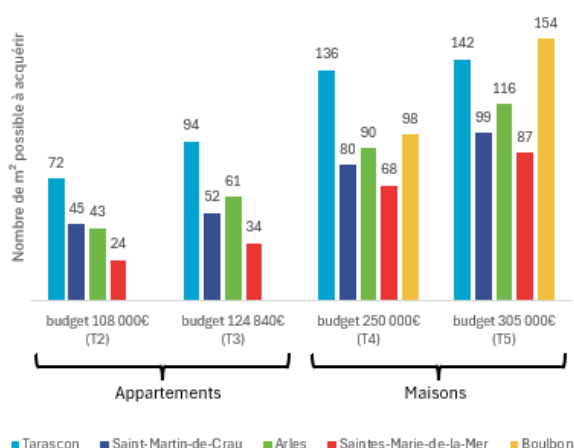
À BUDGET CONSTANT, DES SURFACES ACCESSIBLES DIFFÉRENTES SELON LES COMMUNES

L'observatoire de l'habitat du PLH d'ACCM a réalisé un comparatif des surfaces possibles à acquérir pour un budget fixe et selon la typologie du logement. Pour cette étude, nous avons extraits uniquement les communes d'ACCM et rassemblé appartements et maisons.

Pour un budget de 108 000€, il est possible d'acquérir un **appartement** de 43 m² à Arles (2 534€/m²). Pour un même coût, seuls 24m² seront accessibles aux Saintes-Marie-de-la-Mer (4 472€/m²) et 72m² à Tarascon (1 495€/m²).

Pour un budget de 124 840€ (prix médian d'un appartement T3 à Arles en 2022), il est possible d'acquérir un **appartement** de 61m² à Arles (2 033€/m²). Pour un même coût, il est possible d'acheter 34m² aux Saintes-Marie-de-la-Mer (3 672€/m²) et 94m² à Tarascon (1 326€/m²).

Pour un budget de 305 000€ (prix médian d'un T5+ à Arles en 2022), il est possible d'acquérir une maison de 116m² à Arles (2 636€/m²). Pour un même coût, il est possible d'acheter 87m² aux Saintes-Marie-de-la-Mer (3 505€/m²) et 154m² à Boulbon (1 984€/m²).



Surface accessible en m² à budget constant pour les appartements et les maisons

Source : Notaires de France - base de données PERVAL 2022, traitement ADIL13 (Les marchés de l'habitat n°6)

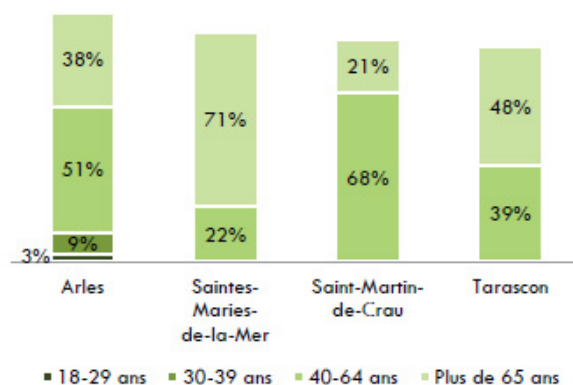
LE PROFIL DES VENDEURS

POUR LES APPARTEMENTS

Au sein d'ACCM, le profil des vendeurs est plutôt disparate selon les communes :

- La plus grande part des vendeurs ont entre 40 ans et 64 ans (45%) et 44% ont plus de 65 ans (contre respectivement 42% et 36% sur les Bouches-du-Rhône). Le plus forte proportion de plus de 65 ans se retrouve aux Saintes-Maries-de-la-Mer
- À contrario, à Saint Martin-de-Crau la population comptant une population plus jeune, la majorité des vendeurs (68%) ont entre 40 et 64 ans.

- Concernant le statut matrimonial, les personnes en couple représentent près de la moitié des vendeurs d'appartement. Saintes-Marie-de-la-Mer, quant à elle se différencie par une grande part de veufs parmi les vendeurs (21% contre 10% à Arles)
- Quant à la CSP, si les cadres supérieurs représentent 18% des vendeurs sur l'ensemble des Bouches-du-Rhône, ils ne sont que 9% sur ACCM. Cette tendance s'inverse pour les retraités : 45% des vendeurs d'appartement sur ACCM contre 33% sur le département.



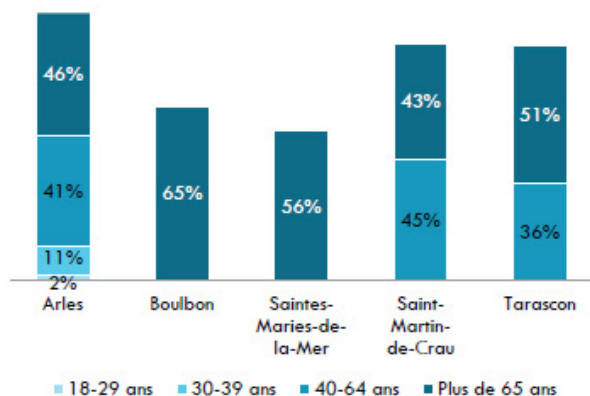
Classe d'âge des vendeurs d'appartements au sein des communes d'ACCM

Source : Notaires de France - base de données PERVAL 2022, traitement ADIL13 (Les marchés de l'habitat n°6)

POUR LES MAISONS

Le profil des vendeurs d'ACCM suit globalement les tendances de l'ensemble du département.

- Néanmoins, Boulbon se distingue par des vendeurs plus âgés que la moyenne départementale et qu'ACCM (65%). Dans une moindre mesure, Saintes-Marie-de-la-Mer suit cette tendance (56%) des vendeurs ont plus de 65 ans.
- À l'instar des appartements, les cadres supérieurs sont sous représentés par rapport au département (10% sur ACCM contre 15% sur les Bouches-du-Rhône)



Classe d'âge des vendeurs de maison au sein des communes d'ACCM

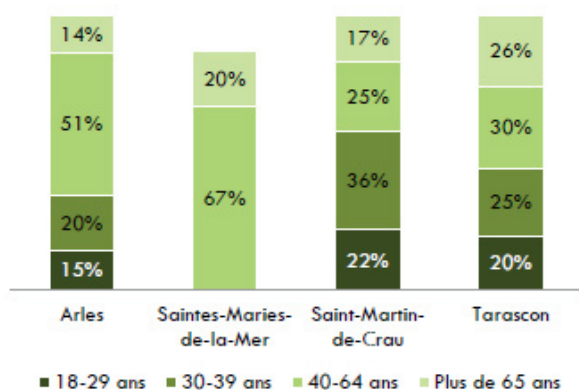
Source : Notaires de France - base de données PERVAL 2022, traitement ADIL13 (Les marchés de l'habitat n°6)

LE PROFIL DES ACQUÉREURS

POUR LES APPARTEMENTS

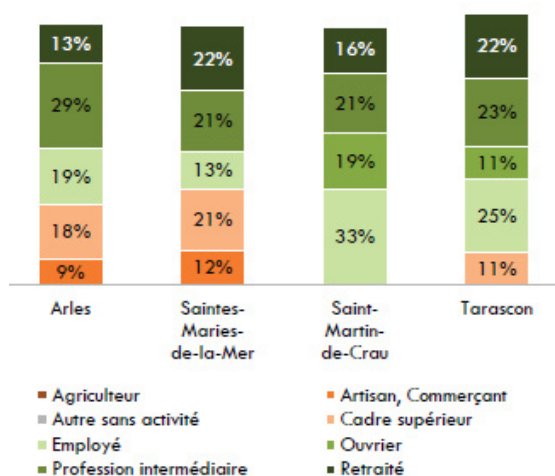
Alors que les vendeurs d'appartements sont davantage âgés, retraités et font partie des professions intermédiaires, les acquéreurs sont beaucoup mieux répartis selon les profils en classe d'âge, CSP à l'exception de :

- Saintes-Maries-de-la-Mer où les 40-64 ans et + de 65 ans sont largement majoritaires (respectivement 67% et 20% des acquisitions),
- Les « artisans, commerçants » et « cadre supérieurs » sont peu représentés à Saint Martin-de-Crau. En revanche les ouvriers sont sur représentés (19%) par rapport aux autres communes où ils sont très peu nombreux,
- À Tarascon, ni agriculteurs, ni artisans, commerçants ne sont enregistrés dans l'acquisition d'appartements en 2022.



Classe d'âge des acquéreurs d'appartement au sein des communes d'ACCM

Source : Notaires de France - base de données PERVAL 2022, traitement ADIL13 (Les marchés de l'habitat n°6)



Catégories socio-professionnelles des acquéreurs d'appartement au sein des communes d'ACCM

Source : Notaires de France - base de données PERVAL 2022, traitement ADIL13 (Les marchés de l'habitat n°6)

De manière générale, les cadres supérieurs et les professions intermédiaires sont moins représentés sur ACCM que dans le reste du département. Les premiers sont 16%, contre 28% sur les Bouches-du-Rhône et les 2nd représentent 26% d'ACCM contre 31% sur le département. Cette tendance s'inverse pour les retraités et les employés.

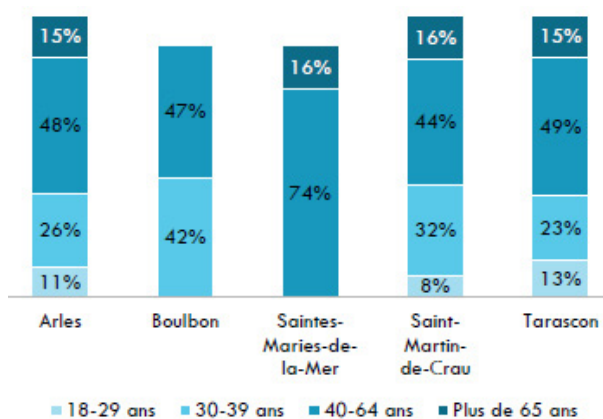


CSP des acquéreurs d'appartements au sein d'ACCM

Source : Notaires de France - base de données PERVAL 2022, traitement ADIL13 (Les marchés de l'habitat n°6)

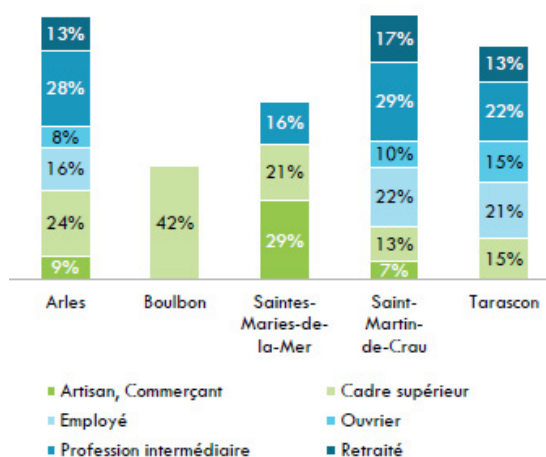
ET POUR LES MAISONS

- La classe d'âge des acquéreurs de maison sur ACCM est relativement plus âgée que pour les appartements. Les 40-64 ans sont particulièrement représentés aux Saintes-Marie-de-la-Mer. Les plus jeunes (18-29 ans) achètent principalement à Tarascon (où l'immobilier est moins cher), puis Arles et Saint Martin-de-Crau.
- malgré un prix de l'immobilier relativement faible, seuls les cadres supérieurs acquièrent des maisons à Boulbon
- Aux Saintes-Marie-de-la-Mer, seuls des cadres supérieurs, professions intermédiaires et artisans commerçants se portent acquéreurs de maisons alors que toutes les catégories (hors ouvriers et sans activités) acquièrent des appartements.
- Plus de la moitié des maisons d'ACCM sont achetées par des couples. Cette tendance s'inverse sur les deux seuls communes d'Arles et de Tarascon où les célibataires représentent respectivement 39% et 33%.



Classe d'âge des acquéreurs de maison au sein des communes d'ACCM

Source : Notaires de France - base de données PERVAL 2022, traitement ADIL13 (Les marchés de l'habitat n°6)



Catégories socio-professionnelles des acquéreurs de maison au sein des communes d'ACCM

Source : Notaires de France - base de données PERVAL 2022, traitement ADIL13 (Les marchés de l'habitat n°6)

LES AIDES À L'ACCESSION

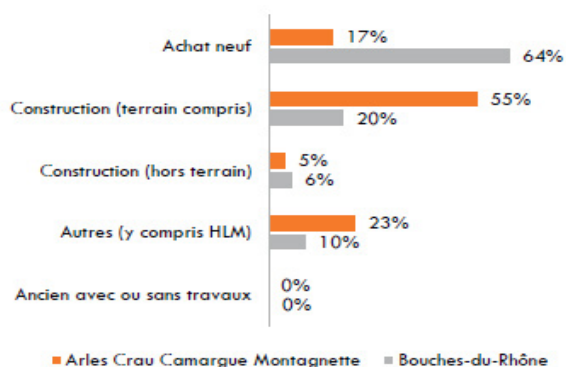
LES TYPES D'OPÉRATIONS FINANÇÉS PAR LE PRÊT À TAUX ZÉRO

De manière générale, le Prêt à Taux Zéro (PTZ) est aujourd'hui principalement utilisé pour l'achat de logements neufs déjà construits (64% au sein des Bouches-du-Rhône). Cependant, à l'échelle d'ACCM, ce type d'opération reste à la marge avec 17% des parts en 2022.

Sur le territoire d'ACCM, les opérations les plus répandues concernent les constructions (terrains compris), avec 55% des PTZ. Ces opérations sont à 71% des logements individuels

La taille des logements acquis avec l'aide d'un PTZ se réduit légèrement depuis 2020 sur le territoire ACCM. En 2022, le PTZ a permis d'acquérir 13% de T2 (contre 3% en 2020) et 26% de T3 (contre 13% en 2020).

Type d'opérations financées par le PTZ au sein de la communauté d'agglomération d'Arles Crau Camargue Montagnette et des Bouches-du-Rhône en 2022

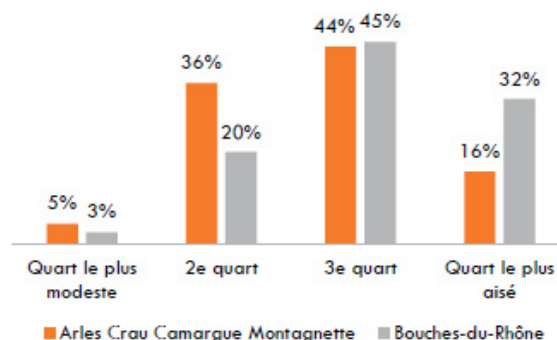


Source : SGFGAS 2022, traitement ADIL 13

LES PUBLICS BÉNÉFICIAIRES DU PRÊT À TAUX ZÉRO

- La catégories socio-professionnelles des employés et des professions intermédiaires (respectivement 43 et 31%)
- de plus en plus de personnes seules (en 2020, les personnes seules constituaient 14% des bénéficiaires du PTZ alors qu'en 2022 ce taux atteint 40%). Et aux couples avec enfants.
- Les locataires du parc privé qui représentent 68% des bénéficiaires (contre 23% pour les hébergés à titre gratuit et 7% pour les locataires HLM).
- les ménages appartenant aux 2ème et 3ème quartiles (qui représentent respectivement 36% et 44% des bénéficiaires).

Tranches du niveau de vie des bénéficiaires du PTZ en 2022 au sein de la communauté d'agglomération d'Arles Crau Camargue Montagnette et du département des Bouches-du-Rhône



Source : SGFGAS 2022, traitement ADIL 13

TENDANCES RÉCENTES DU MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

DES TENSIONS DIFFÉRENTES SELON LES COMMUNES OBSERVÉES

Le parc privé locatif constitue une part importante des modes de logements des ménages du territoire. Sur l'ensemble de l'agglomération, **26% de locataires du parc privé au sein des résidences principales**. Des variations sont observées selon les communes : à Tarascon 33% de locataires privés parmi les résidences principales et aux Saintes-Maries-de-la-Mer cette part atteint 36%. Ces différences s'expliquent notamment par les capacités limitées des ménages à accéder à la propriété, du fait d'une tension immobilière importante et de la précarité des habitants.

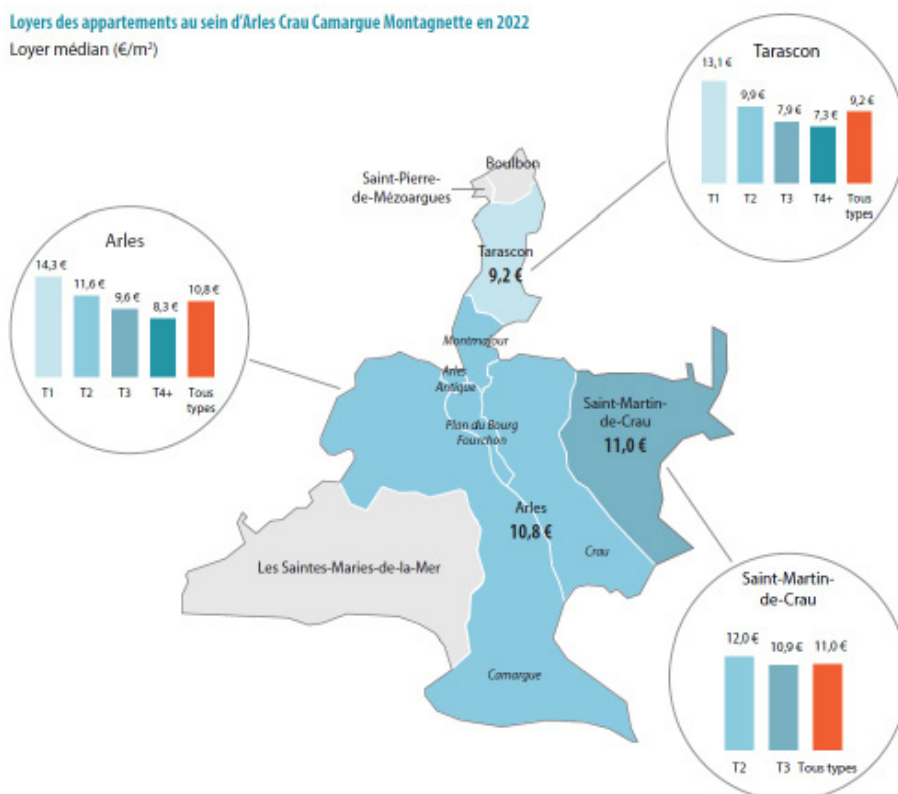
Des niveaux de tension sont plus ou moins marqués selon les communes observées. À ce titre, Saint-Martin-de-Crau enregistre une tension importante. La commune présente les niveaux de loyers les plus élevés (11€/m² en moyenne tous types confondus) : **un locataire sur deux paie un loyer à 690€ par mois en 2022**, contre 560€ sur le reste du territoire. Ces prix supérieurs s'expliquent aussi par des surfaces de logement légèrement plus grandes sur cette commune.

À l'échelle intercommunale, le loyer médian d'une maison individuelle s'élève à 775 €, pour une surface médiane de 80 m². Là aussi, les loyers les plus élevés se situent à Saint-Martin-de-Crau, avec un loyer médian de 977 € pour une maison disposant d'une surface médiane de 91 m².

UNE VARIATION DES PRIX POSITIVE MAIS MODÉRÉE

Sur la période 2012-2022, **le loyer médian de l'ensemble des logements à Arles a augmenté de 6 %**. Cette augmentation reste sensiblement la même selon la typologie observée (entre 5 et 6%). Les tranches basses des niveaux de loyer des T1 et T4 et plus sont celles qui ont le plus augmenté (respectivement 9% et 8%). **Autrement dit, globalement les loyers commencent plus haut pour ces typologies, mais les prix sont moins dispersés.** L'augmentation du niveau des loyers est inférieure à celle de l'indice de référence des loyers, qui s'élève à 9 % sur la même période (entre le 1^{er} trimestre 2012 et 2022).

Loyers des appartements au sein d'Arles Crau Camargue Montagnette en 2022
Loyer médian (€/m²)



Source : ODL 73 - Collecte 2022

Selon les professionnels de l'immobilier locaux, cette hausse modérée du niveau des loyers s'explique en partie par les ressources limitées des locataires du parc privé. En effet, les agences de gestion locative n'appliquent pas systématiquement la révision du loyer, afin d'éviter les retards et défauts de paiements.

LES LOYERS DES LOGEMENTS OCCUPÉS DANS LE PARC SOCIAL

Les logements financés en PLUS avant 1977 affichent des niveaux de loyer au mètre carré légèrement inférieurs à ceux des logements financés en PLAI, plus récents, mais également des PLUS après 1977.

À l'échelle d'ACCM, les PLAI sont loués autour de 5,7€/m² quand les logements construits avant la réforme de 1977 le sont autour de 5,2€/m². Cet écart est constaté à Arles, Saint-Martin-de-Crau et Tarascon. Dans ces deux dernières communes, les logements PLUS avant 1977 sont loués à moins de 5€/m² (4,9€/m² à Saint-Martin-de-Crau et 4,8€/m² à Tarascon).

Les petites typologies de logements, notamment les T1, affichent des niveaux de loyer au mètre carré supérieurs à ceux des plus grandes typologies. En effet, les T1 occupés par les ménages interrogés sont loués autour de 6,5€/m², les T2 autour de 6,2€/m², quand les T5 affichent un prix de 5,0€/m². Cet écart de prix s'observe dans toutes les communes de l'agglomération, excepté à Saint-Martin-de-Crau où les T1 sont loués autour de 5,4€/m², mais les T2 le sont à 6,9€/m². **À Arles, l'écart entre les T1 (6,7€/m²) et les T5 et + (4,9€/m²) est conséquent.**

ÉTAT DE LA PRODUCTION NEUVE SUR LA PÉRIODE PASSÉE

UNE RELANCE DE LA PRODUCTION NEUVE PORTÉE PAR ARLES ET SAINT-MARTIN-DE-CRAU

Sur la période récente, le territoire fait face à **une dynamique importante en matière de construction neuve**. En effet, entre 2017 et 2022, l'agglomération enregistre 3 200 logements autorisés, soit 530 nouveaux logements par an en moyenne. Pour rappel, le précédent PLH fixait l'objectif de réaliser 2 600 résidences principales.

Néanmoins, des variations importantes sont à souligner selon les communes et les années observées. La production de logements fut particulièrement importante en 2019 et 2021, avec respectivement 870 et 760 logements autorisés. Ces deux années représentent à elles seules 51% des logements autorisés.

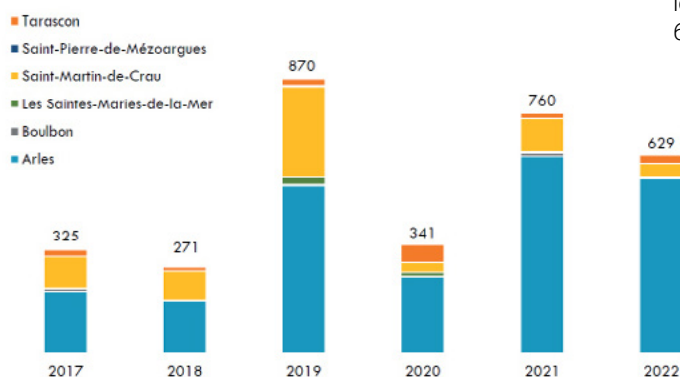
La ville-centre porte l'essentiel de la production neuve, puisqu'elle représente 72% des logements autorisés. Cette forte représentativité est liée notamment au poids démographique de la ville. Saint-Martin-de-Crau participe aussi de cette dynamique de production, puisque la commune compte 8 logements autorisés pour 1 000 habitants, comme à Arles. Les objectifs de production établi par le précédent PLH ont d'ailleurs été largement dépassés dans ces deux communes.

À l'inverse, Tarascon enregistre peu de nouveaux logements sur la période 2017-2022. Les contraintes importantes liées au risque d'inondation expliquent en grande partie cette tendance.

Communes	Nombres de logements autorisés pour 1000 hab	Logements autorisés par rapport aux objectifs du 2nd PLH (2017-2022)
Arles	8 logements	153%
Boulbon	3 logements	83%
St Pierre de Mézoargues	2 logements	50%
Saintes-Maries-de-la-Mer	3 logements	23%
Saint-Martin-de-Crau	8 logements	139%
Tarascon	2 logements	40%

Dynamique des logements autorisés par commune

Sitadel - Traitement Adil 13



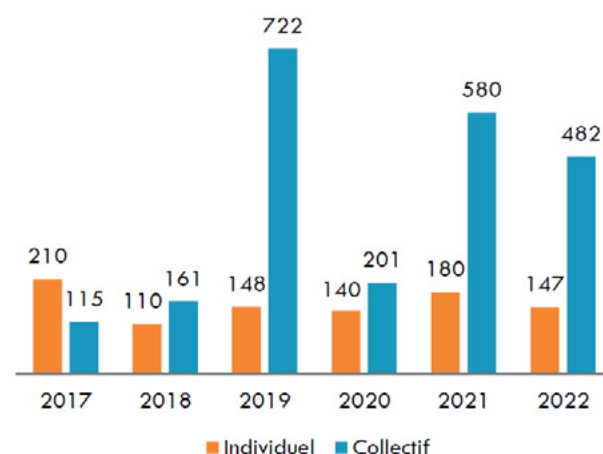
Évolution des logements autorisés par communes entre 2017 et 2022

Sitadel - Traitement Adil 13

DES FORMES DE LOGEMENTS DIFFÉRENTES SELON LES COMMUNES

Sur l'ensemble de l'agglomération, les logements collectifs dominent au sein de la production neuve : entre 2017 et 2022, 71% des logements autorisés sont collectifs. En 2019, cette part atteint 83% des logements autorisés, en lien avec les programmes collectifs autorisés cette année.

Les trois communes principales de l'agglomération portent cette production de logements collectifs.



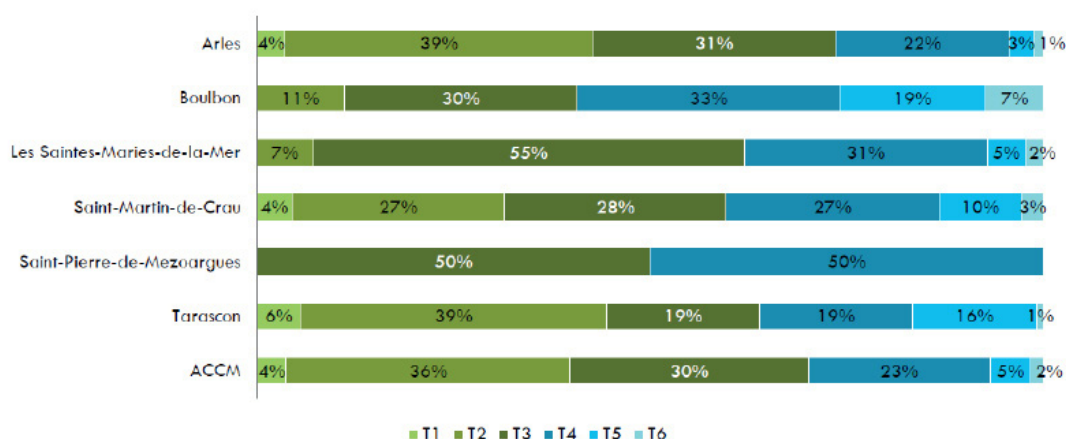
Type de construction des logements autorisés entre 2017 et 2022

Sitadel - Traitement Adil 13

À l'inverse, les communes de Boulbon, de Saint-Pierre-de-Mézoargues et des Saintes-Maries-de-la-Mer ne comptent aucun logement collectif parmi ceux autorisés entre 2017 et 2022.

Cette prédominance du parc individuel s'inscrit dans la continuité du parc de logement développé jusqu'alors. Au regard du caractère plus rural de ces communes, la demande s'oriente davantage vers ces formes de logements.

Ainsi, parmi les logements autorisés, Arles compte 75% de logements collectifs, Saint-Martin-Crau 65% et Tarascon 61%.



Typologie des logements autorisés entre 2017 et 2022

Sitadel - Traitement Adil 13

À Saint-Martin-de-Crau, cette répartition entre collectif et individuel varie selon l'année observée. En effet, les logements collectifs sont minoritaires sur les années 2017 et 2020.

Tandis qu'à Tarascon et Arles (hormis en 2017) les programmes collectifs sont majoritaires chaque année.

À l'échelle d'ACCM, les T2 (36%) et les T3 (30%) constituent les principales typologies des logements autorisés. Cette tendance s'observe plus généralement sur d'autres territoires et à l'échelle nationale (chiffres). Les grands logements sont nettement moins représentés, puisque les T5 et plus constituent seulement 7% des logements autorisés entre 2017 et 2022.

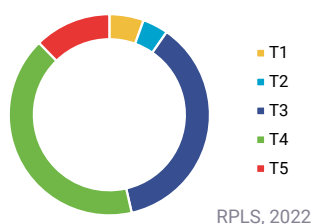
Là encore, les répartitions typologiques varient selon la commune :

- Arles et Tarascon : près de 40% des logements autorisés dans ces communes sont des T2
- Saint-Martin-de-Crau : la répartition typologique est davantage équilibrée, avec 27% de T2, 28% de T3 et 27% de T4
- Les Saintes-Maries-de-la-Mer : plus d'un logement sur deux autorisés est un T3, suivi des T4 (31%)
- Boulbon et Saint-Pierre-de-Mézoargues développent davantage de grands logements, liés à leur production exclusive de logements individuels. Boulbon compte une forte proportion de T5 (19%) et T6 (7%) parmi les logements autorisés.

Résidence Barriol (1972)



RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



Résidence Le Redon II (2017)



RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



LA QUALITÉ DES LOGEMENTS EN QUESTION

« En quelques décennies la qualité des logements s'est fortement améliorée selon des critères techniques. D'abord pour des raisons énergétiques puis environnementales plus encore aujourd'hui au regard de l'urgence climatique. (...) Si la plupart des logements ont continué de porter des qualités de confort essentielles, beaucoup ont atteint des minima guère imaginables il y a peu, faisant disparaître fréquemment la cuisine comme pièce, parfois l'entrée et souvent les rangements. »

Extraits du Rapport Girometti Leclercq, septembre 2021

Durant cette même période, une pression supplémentaire a marqué la production de logements : l'augmentation des coûts du foncier et plus récemment ceux de la construction.

La crise sanitaire a mis en lumière les insuffisances de ces logements : exigus, peu adaptés aux familles et à la multiplicité des usages tels que le télétravail, manque d'accès à l'extérieur et de lumière naturelle, nuisances sonores et visuelles, etc.

Au niveau national, il est observé différents éléments impactant la qualité d'usage des logements :

- En 50 ans, la surface moyenne des logements collectifs neufs a diminué de 10 m²,
- En 60 ans, la hauteur sous plafond des appartements a diminué de 27 cm
- Les logements traversants sont de plus en plus rares dans les programmes neufs impactant la qualité de l'air, la ventilation naturelle et les bénéfices de plusieurs expositions.

Au niveau local, les confinements successifs n'ont pas épargné les ressentis d'inconfort et d'attentes des occupants concernant la qualité des logements.

Parallèlement et concernant des opérations récentes de logement social, des refus d'attribution de logements sociaux ont été enregistrés sur ACCM. C'est la configuration des logements qui en était le motif (espaces de vie trop petits complexifiant l'aménagement intérieur, pas de rangement intégré...).

Comme à l'échelle régionale, le recours à la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) est la modalité de production de logement social privilégiée à l'échelle de l'agglomération. L'augmentation des objectifs de production de logements locatif sociaux a amené les organismes à se tourner de manière plus pérenne vers ce mode de production externe, leurs moyens propres en maîtrise d'ouvrage directe ne permettant pas de produire suffisamment rapidement. Comme le souligne des bailleurs sociaux interrogés à l'échelle régionale sur ces modalités de production, la perte de qualité concerne tout autant l'aspect architectural des programmes que la conception des logements ou des équipements techniques des bâtiments, dont la pérennité d'usage serait insuffisamment prise en compte par les opérateurs privés.

Par ailleurs, les dispositifs de défiscalisation dans l'investissement locatif peuvent contribuer à une standardisation des typologies des programmes neufs (essentiellement des T2 et T3) et à une « compacité » des logements impactant la qualité d'usage.

Enfin, malgré la nécessité de construire « la ville sur la ville » pour préserver les espaces agro-naturels, l'acceptation des opérations en renouvellement urbain est souvent compliquée pour les riverains.

Le sujet de l'amélioration des logements et de l'intégration paysagère des opérations est un chantier complexe. Il mobilise les acteurs de la construction privés et publics. Il mobilise également les collectivités qui s'emparent de cette problématique ou souhaitent s'en emparer davantage à travers le règlement des PLU, au moment de la conception de projet immobilier ou avec des chartes de la construction.



Résidence autonomie personnes âgées livrée à Saint-Martin-de-Crau en 2023, 111 appartements, situés en entrée de ville. Plusieurs échanges se sont tenus entre le porteur de projet et la ville concernant le projet architectural et l'intégration paysagère de ce programme.

source illustration : www.logement-seniors.com





**2025 PROGRAMME LOCAL
2030 DE L'HABITAT**

DOCUMENT D'ORIENTATIONS

LES PRINCIPES GÉNÉRAUX

Le contenu réglementaire du document d'orientations

Article R302-1-2 du CCH

« Le document d'orientations énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

- > a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- > b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- > c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- > d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- > e) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés, de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- > f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- > g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logements des jeunes, et notamment des étudiants ;
- > h) Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logements dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale. »

Processus d'élaboration de la stratégie habitat

Compétente en matière d'équilibre social de l'habitat depuis sa création, la Communauté d'agglomération d'Arles crau camargue montagnette s'est engagée dans un premier PLH dès 2009. La même année, l'État déléguait à ACCM les aides à la pierre, l'aide financière publique destinée à la construction ou à la réhabilitation d'opérations de logements locatifs sociaux gérés par des bailleurs sociaux ou des privés. L'instruction des projets est maintenue à la DDTM mais c'est ACCM qui est chargé des choix stratégiques, de la programmation des logements locatifs sociaux, de la gestion des enveloppes de crédits de l'Anah et de la signature des décisions.

Depuis, plusieurs dispositifs et actions en faveur de l'habitat sont venus accompagner ces engagements et décisions portés par l'agglomération et les communes qui la composent.

Au-delà de l'obligation de se doter d'un nouveau PLH, ce 3ème programme permettra de consolider les acquis du précédent, de prendre en compte les évolutions du marché local de l'habitat, mais aussi d'explorer, avec l'ensemble des partenaires et des acteurs de l'habitat, de nouvelles problématiques, afin de mieux répondre quantitativement et qualitativement aux besoins des habitants d'ACCM.

Le 3^e PLH s'inscrit par ailleurs dans les évolutions juridiques récentes portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets, la loi Climat et Résilience. En matière d'urbanisme et de logements, des mesures phares sont engagées pour une utilisation plus économe de l'espace et la rénovation énergétique des logements.

Au comité de pilotage de septembre 2023, Monsieur le Vice-Président à l'Habitat et aux Gens du voyage d'ACCM précisait que le diagnostic du PLH s'inscrivait dans une dimension de co-construction. Le PLH d'ACCM a vocation à répondre aux besoins en matière d'habitat et de logement et aux politiques publiques. Il s'agit d'un projet commun de territoire, pour 6 années, porté par l'agglomération, les communes et leur service urbanisme, les services de l'Etat, le Conseil départemental, régional et l'EPF PACA notamment.

À cette même instance, Madame la Sous-Préfète soulignait les résultats du précédent PLH, en particulier au regard de l'atteinte voire du dépassement des objectifs en matière de logements sociaux initiaux. Le 3^e PLH d'ACCM devra renforcer et compléter la feuille de route de l'agglomération pour répondre aux besoins en logements qui ne cessent de croître. Au-delà de construire ce PLH, il s'agira également de le faire vivre à travers une gouvernance et un pilotage de suivi pour accompagner sa mise en œuvre. Il était également rappelé par Madame la Sous-Préfète que l'agglomération et ses communes sont engagées dans différents dispositifs qui s'inscrivent dans l'amélioration des logements et du cadre de vie au sens large (Action

Cœur de Ville, projets ANRU, OPAH-RU à Arles et Tarascon, Petites Ville de Demain à Saint-Martin-de-Crau, Permis de Louer à Tarascon). Le 3^e PLH pourra contribuer à accélérer la mise en œuvre de certains projets et en particulier celui relevant de l'ANRU dans le quartier Barriol à Arles.

La méthode d'élaboration de ce 3^e PLH a favorisé les échanges et les rencontres avec l'ensemble des acteurs afin d'apporter des actions pertinentes et adaptées sur ce territoire hétérogène.

LES RENCONTRES AVEC LES 6 COMMUNES

Sur la base du bilan PLH, des éléments de diagnostic, des PLU, des objectifs du SCoT et du SRADDET en cours de révision pour intégrer les dispositions du Zéro Artificialisation Nette, il a été demandé aux élus de s'exprimer sur leur projet de développement à l'horizon 2030.

Ces échanges se sont déroulés pour chacune des 6 communes entre 2023 et 2024. Ils ont permis d'identifier :

- > les projets de logements,
- > les opérations de réhabilitation à conforter ou engager,
- > le foncier mobilisable à destination des logements,
- > des premiers objectifs en termes de logements avec une accentuation sur les projets qualitatifs.

LA COMMISSION HABITAT

Réunie à deux reprises au cours de l'élaboration du PLH (mars et mai 2024), la Commission Habitat a notamment interrogé les capacités du territoire à répondre à la sobriété foncière par des opérations immobilières de qualité, en renouvellement urbain comme en extension.

MATINÉE DE L'HABITAT, COMITÉS TECHNIQUES ET COMITÉS DE PILOTAGE

Afin d'associer les partenaires et acteurs du logement, les travaux réalisés dans le cadre de l'élaboration du PLH ont donné lieu à différentes séances d'échanges et de restitutions.

La Matinée de l'Habitat s'est déroulée au moment du diagnostic et a été ouverte à l'ensemble des acteurs du l'habitat de l'agglomération (juin 2023). Elle a participé à la construction du diagnostic habitat et foncier et à la formalisation des enjeux.

Le comité de pilotage est l'instance de pilotage politique, de débat, de partage et de validation de la démarche. Dans ce cadre, sont associés : l'ensemble des maires de l'agglomération, l'État, le Pôle d'Équilibre Territorial et Rural du Pays d'Arles, le Département des Bouches-du-Rhône et l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Le comité technique examine et contribue aux documents techniques des différentes étapes du PLH.

LES POINTS FORTS DU DIAGNOSTIC

UNE AGGLOMÉRATION ÉTENDUE MAIS AU FONCIER RARE ET CONTRAINT

Bénéficiant d'un positionnement stratégique, l'agglomération est constituée de six communes aux profils variés (centres-villes patrimoniaux, villes, quartiers ou hameaux ouvriers, habitats pavillonnaires, parcs de résidences secondaires important...).

Aujourd'hui encore, une part importante du territoire est constituée de terres agricoles (36% de surfaces agricoles et 25% de zones humides). Cette forte prédominance de l'agriculture et de paysages sensibles, limite considérablement les possibilités d'extension des communes. En outre, le delta du Rhône contraint fortement la constructibilité (risques d'inondations).

Parallèlement, la Loi Climat et Résilience impose la nécessité de réduire l'artificialisation des sols dès l'horizon 2030. Au sein d'ACCM et sur les 10 dernières années, 57% des espaces naturels, agricoles et forestiers consommés sont liés à de l'habitat.

UN TERRITOIRE MARQUÉ PAR DES FRAGILITÉS, DES SPÉCIFICITÉS SOCIO-ÉCONOMIQUES ET DES BESOINS SPÉCIFIQUES

Durant la période récente, la tendance démographique s'est inversée sur ACCM, et s'est traduite par une diminution du nombre d'habitants. ACCM a peiné à attirer de nouveaux habitants et à maintenir les populations les plus jeunes sur son territoire qui connaît un important vieillissement de sa population. Ce phénomène impliquera des besoins d'adaptation dans le parc privé comme public ou de déploiement d'une offre spécifique et adaptée.

La diminution globale du nombre d'habitants sur cette période est toutefois à nuancer. Sur les 5 dernières années, le nombre de permis de construire a enregistré une forte augmentation pouvant présager une reprise démographique.

La précarité est plus marquée dans l'agglomération que dans les territoires voisins : le chômage y est plus élevé, en particulier pour les jeunes. La population active est principalement composée d'ouvriers et d'employés dont les revenus peuvent être plus faibles. Le revenu médian par unité de consommation compte parmi les plus faibles du département et les ménages résidant dans le parc social sont parmi les plus précaires des Bouches-du-Rhône.

Le tissu économique local est fortement spécialisé autour de l'industrie, de l'agriculture (des secteurs confrontés à des pertes d'emplois), de la logistique et du tourisme. L'agriculture et le tourisme reposent tous deux sur la main d'œuvre saisonnière, dont les besoins en logements et hébergements ont du mal à être satisfaits et certains actifs saisonniers font face à des situations de précarité et de mal-logement abusives.

Au-delà des besoins en logements « ordinaires », certains habitants, parce qu'ils sont plus fragiles ou ont des modes de vie différents, ont des besoins à mettre en adéquation avec leurs spécificités (jeunes, étudiants, gens du voyage sédentarisés, personnes âgées et notamment du 4ème âge, saisonniers agricoles, touristiques voir logistiques).

CARACTÉRISTIQUES ET FONCTIONNEMENTS DIFFÉRENCIÉS DU PARC DE LOGEMENTS SELON LES COMMUNES

Le parc des logements de l'agglomération est plutôt ancien. Parmi les résidences principales, les propriétaires occupants sont majoritaires (53%), les logements occupés par les locataires privés (26%) et les locataires du parc social (18%) complètent le parc.

Globalement, les propriétaires occupants sont plus âgés (et majoritairement retraités), tandis que le parc locatif accueille des populations plus précaires et une rotation plus marquée. L'occupation du parc locatif social est d'ailleurs dominée par les catégories socio-professionnelles ouvrières et employées.

Quel que soit le statut d'occupation, le parc des résidences principales est dominé par les petits ménages. Ce parc de logements est parallèlement composé de grands logements, phénomène encore plus marqué chez les propriétaires.

Si moins d'un logement sur dix est une résidence secondaire, la part de celle-ci augmente depuis dix ans. Parallèlement, un nombre de logements croissant est destiné à des locations de courtes durées. Ce phénomène semble impacter l'offre locative à l'année en entraînant une tension sur le marché. Il réduit l'accès au logement notamment pour les personnes aux ressources limitées.

La vacance des logements est plus prégnante dans l'agglomération qu'au niveau national. Une part non négligeable de ces logements le sont depuis plusieurs années et révèlent un problème structurel. Près de sept logements vacants sur dix le sont depuis plus de trois ans.

Le nombre de logements d'ACCM construit avant les premières réglementations thermiques est très important. C'est au sein de celui-ci que les ménages en situation de précarité énergétique sont principalement logés.

C'est également au sein de ce parc d'avant 1975 que les aménagements permettant les ventilations naturelles pour un confort d'été ont pu être employés pour d'autres usages. De ce fait, la rénovation de ce parc ancien est un défi majeur que ce soit en lien avec les récentes réglementations thermiques en faveur d'une diminution des consommations énergétiques comme aux phénomènes liés à l'augmentation des températures estivales.

Enfin, on dénombre 750 copropriétés sur le territoire. Si la majorité de ces copropriétés a moins de 12 logements, ce sont les grandes copropriétés qui semblent présenter des dysfonctionnements au regard des éléments recensés dans le registre national d'immatriculation des copropriétés. Cet état des lieux sera à suivre et à conforter au regard notamment de la mise en place progressive et obligatoire des plans pluriannuels de travaux des copropriétés.

UN PARC SOCIAL ANCIEN ET UNE DEMANDE QUI NE FAIBLIT PAS

Le parc locatif social intercommunal est principalement concentré dans 3 communes et la ville centre d'Arles accueille à elle seule trois quarts de ces logements. Si une quinzaine de bailleurs sociaux sont présents sur le territoire, quatre d'entre eux concentrent 80% du parc social de l'agglomération. Dans certains secteurs, en particulier au sein des quartiers prioritaires politique de la ville, cette offre représente l'essentiel des résidences principales (Barriol, Trébon, Griffeuille...).

Les quartiers de la géographie prioritaire cumulent par ailleurs de nombreuses difficultés, associées à un manque d'attractivité et une dégradation du cadre de vie qui accentuent la paupérisation et la stigmatisation de ces secteurs.

Le patrimoine social est globalement vieillissant et nécessite de poursuivre les actions de réhabilitation pour améliorer le cadre de vie et les qualités d'habitat pour les occupants. C'est notamment le cas avec les projets de rénovation urbaine du Centre-Ville-Ferrages à Tarascon et à Barriol à Arles. Ce dernier intègre par ailleurs une problématique de suroccupation manifeste d'un programme destiné à l'accueil des gens du voyage sédentarisé. Aujourd'hui, on compte environ 70 familles pour 47 logements.

La demande en logement social ne faiblit pas. Bien qu'inférieure à la moyenne départementale, la pression sur le parc locatif social reste forte et le parc existant ne suffit pas à répondre à ces besoins.

LE FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ IMMOBILIER LOCAL ET QUALITÉ DES OPÉRATIONS

Le territoire connaît depuis plusieurs années une augmentation progressive du nombre de transactions à la revente. Parallèlement, à budget constant les surfaces accessibles sont très différentes d'une commune à une autre ; de Tarascon plus abordable, aux Saintes-Maries-de-la-Mer plus onéreuse.

Le profil des vendeurs est plutôt disparate. Si une majorité des vendeurs a entre 40 et 64 ans, les plus de 65 ans sont davantage représentés aux Saintes-Maries-de-la-Mer. Au niveau des catégories socio-professionnelles, pour les appartements comme pour les maisons, les cadres supérieurs sont sous-représentés par rapport au département. À la différence des vendeurs, les acquéreurs sont mieux répartis selon la classe d'âge et la catégorie socio-professionnelle.

Sur le marché locatif, les niveaux de tension sont plus ou moins marqués selon les communes. Saint-Martin-de-Crau demeure la commune où les loyers sont les plus élevés. Si dernièrement le loyer médian a augmenté, cette variation demeure modérée.

Sur la période récente, le territoire fait face à une dynamique importante en matière de construction neuve. Les logements collectifs dominent au sein de la production neuve. Ce sont les petites typologies qui constituent la majorité des logements autorisés. Récemment les T2 livrés ont des superficies moyennes de 38m² quand dans les années 70, 48m² était la norme. Parallèlement, dans un contexte de raréfaction foncière et de renouvellement urbain, l'acceptation de nouvelles opérations est souvent compliquée pour les riverains.

Un enjeu de qualité architecturale et d'insertion urbaine des opérations immobilières est relevé.

5 ORIENTATIONS

LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DU 3^E PLH

Avec les 5 orientations du 3^e PLH, ACCM et ses partenaires s'engagent dans une démarche globale d'accès à un logement résilient et durable pour les différentes catégories de la population.

Les orientations s'inscrivent dans une approche systémique du logement et de l'habitat. Elles interagissent sur les différents segments de marché afin d'assurer les conditions favorables à un accès au logement de qualité.

L'orientation « Construire un territoire durable et résilient » est transversale. Elle agit sur les modalités de construction des opérations immobilières, l'utilisation de la ressource foncière et la mise en place de guichets pour conseiller et informer les habitants d'ACCM dans leur parcours résidentiels et des différentes aides et dispositifs en faveur de l'amélioration des logements.

Cette orientation et les actions qui en découlent interfère avec l'ensemble des actions du 3^e PLH.

Les actions en faveur du parc de logements privés neufs comme existants sont déclinées dans l'orientation 1 : « Développer un parc privé attractif et accessible ».

Au-delà de l'engagement de produire du logement neuf de grande qualité, des actions sur le parc ancien sont engagées. En effet, ce parc constitue un réservoir de logements très important. Différentes actions sont menées pour contribuer à la requalification des copropriétés, la rénovation énergétique, la lutte contre l'indignité ou la régulation du marché des locations de courte durée.

Les actions relatives à la création et la réhabilitation de logements sociaux publics sont intégrées dans l'orientation 2 : « Développer une offre sociale diversifiée, équilibrée et qualitative ».

Cette orientation veille par ailleurs à assurer une mixité sociale au sein des quartiers prioritaires politiques de la ville et garantir une amélioration du cadre de vie au sein de ces quartiers.

L'orientation 3 accompagne les publics dits spécifiques. Du fait de leur niveau de ressources, de leur âge, de leur autonomie, de leur mobilité, certaines catégories de ménages expriment des besoins particuliers en termes de logement. Les actions relèvent, d'une part, d'une optimisation de l'offre de logement de droit commun et d'autre part, de solutions d'habitat spécifique ou d'accès au logement adaptés à leur situation.

Parmi les réponses apportées et déclinées dans le programme d'actions, le déploiement d'une offre alternative et souple est notamment à l'étude, tout comme l'intégration d'une partie de ces publics à la grille de cotation de la demande en logement social ou des financements d'opérations très sociales à bas niveau de quittance.

L'orientation 4 : « Animer et piloter la politique communautaire de l'habitat » s'attache à renforcer le dialogue partenarial pour une approche partagée et opérationnelle. Elle s'appuiera notamment sur l'observatoire habitat et foncier qui alimentera les bilans du PLH et les dynamiques territoriales à l'œuvre en matière d'habitat et de modes de vie.

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

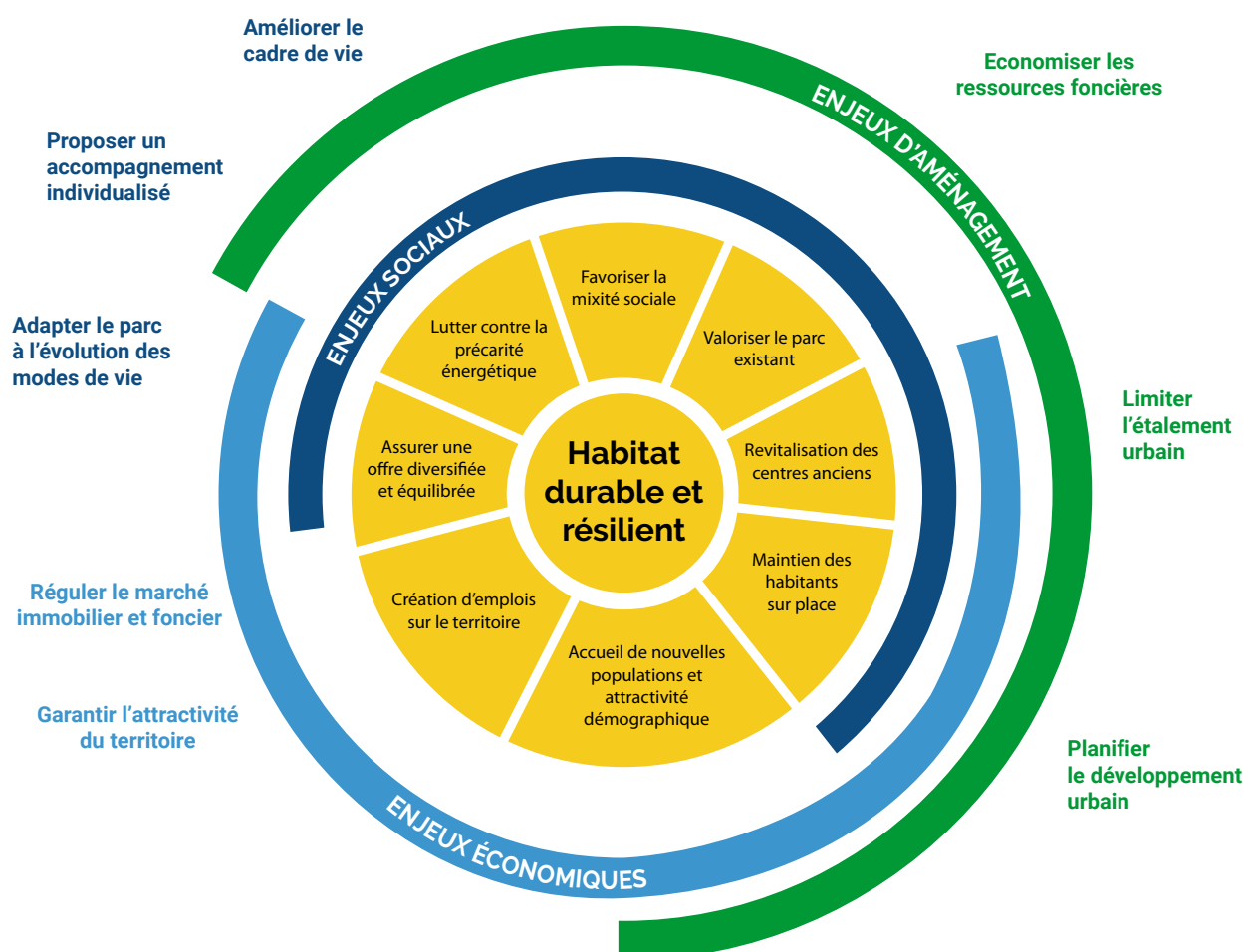
ORIENTATION 3

Répondre aux besoins des publics fragilisés et spécifiques

ORIENTATION 4

Renforcer la gouvernance et l'animation des politiques locales d'habitat

Chacune des orientations se décline en plusieurs actions engagées ou à mettre en œuvre au cours des 6 années du PLH
(Voir Programme d'actions)



La définition des objectifs de production

CE QUE DIT LE SCOT DU PAYS D'ARLES

Le Schéma de Cohérence Territoriale décliné au sein du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural du Pays d'Arles a été approuvé en 2018. Il couvre la période 2018-2030, mais **une révision a été lancée en juin 2023**. Elle intégrera notamment les nouvelles réglementations en faveur d'une gestion économe de l'espace et la lutte contre l'artificialisation des sols. **Son approbation est prévue pour fin 2026.**

Le SCoT actuellement en vigueur s'organise autour d'un territoire plus large que celui de l'agglomération d'ACCM puisque son périmètre d'intervention rassemble 3 EPCI : Arles crau camargue montagnette, Terre de Provence et Vallée des Baux et des Alpilles.

À l'horizon 2030, l'ambition démographique du SCoT porte une croissance annuelle moyenne à 0,78% de la population sur l'ensemble du Pays d'Arles. À l'échelle d'ACCM, le taux de croissance retenu par le SCoT est plus faible, de 0,4%/an. Cette croissance porte la population du Pays d'Arles à 189 000 habitants à l'horizon 2030, soit environ 19 000 nouveaux habitants sur l'ensemble des 3 entités.

Concernant le logement, le SCoT s'est fixé comme objectif d'atteindre 17 500 logements supplémentaires à l'horizon 2030 (soit 1 250 logements/an).

Une déclinaison de cet objectif a été mise en place à l'échelle des EPCI et d'une armature urbaine comprenant 3 niveaux. Les communes d'ACCM sont ventilées dans ces 3 niveaux avec deux spécificités :

- Arles « centre aggloméré » est la ville centre du PETR, ce niveau urbain où les objectifs en logements seront les plus importants en volume,
- Les hameaux arlésiens sont comptabilisés dans l'armature des « bourgs, villages et hameaux ».

Au total et pour ACCM, les objectifs de logements sont évalués à 510 logements/an sur la période SCoT.

LES PRINCIPES EN MATIÈRE DE LOGEMENT ET D'HABITAT DU SCOT

(EXTRAITS DU PADD DU SCOT APPROUVÉ EN 2019)

METTRE EN ŒUVRE UNE STRATÉGIE « HABITAT – LOGEMENTS » PERMETTANT DE POURSUIVRE L'OBJECTIF ÉQUILIBRÉ DE MIXITÉ ET D'ACCOMPAGNER LA CRÉATION D'EMPLOIS

Le projet prévoit de produire 1 250 logements par an, soit environ 17 500 logements entre 2017 et 2030, dont :

- environ 15 700 résidences principales entre 2017 et 2030 pour accueillir la population nouvelle et pour répondre au desserrement des ménages,
- environ 1 800 logements entre 2017 et 2030 pour la fluidité du marché, le renouvellement du parc et les dynamiques de construction des résidences secondaires, en considérant une hypothèse de stabilisation à terme de la part actuelle des résidences secondaires par rapport aux résidences principales.

Le SCoT envisage par ailleurs de favoriser la mixité sociale et d'accompagner une production de logements sociaux respectant les obligations réglementaires en lien avec les Programmes Locaux de l'Habitat des agglomérations.

Dans un contexte de tension foncière immobilière, la volonté est de poursuivre une construction de logements diversifiés sur tout le territoire pour favoriser les parcours résidentiels. Il s'agit ainsi de :

- Proposer une typologie de logements diversifiés et accessibles à tous pour :
 - Répondre aux besoins des jeunes et des retraités, recherchant souvent des petits logements,
 - Permettre aux familles de s'installer ou de se maintenir sur le territoire,
 - Accompagner les ménages modestes (notamment PLAI/PLUS pour les moins favorisés). Outre la production de logements sociaux, il s'agit notamment de prévoir une offre de logements en accession aidée, des logements et hébergements adaptés aux besoins spécifiques (personnes âgées, saisonniers, étudiants...) et de répondre aux besoins liés à l'accueil des gens du voyage.

ACCM Armature urbaine	Logements à produire par an	Poids de la production par entité	Poids de la production du SCoT
Ville-centre (Arles centre aggloméré)	260	51%	41 %
Villes structurantes (Saint-Martin-de-Crau et Tarascon)	168	33%	
Bourgs, villages et hameaux (Boulbon, Saint-Pierre-de-Mézoargues, Saintes-Maries-de-la-Mer et les hameaux d'Arles)	82	16%	
Total ACCM	510	100%	

SCoT du Pays d'Arles et ACCM : objectifs de production de logements pour ACCM du regard de l'armature urbaine

Aupa, 2022

- renforcer la qualité des opérations nouvelles des produits immobiliers pour renforcer l'attractivité du territoire pour les habitants, notamment les cadres,
- poursuivre les politiques de lutte contre l'insalubrité et favoriser le maintien dans l'habitat des populations les plus fragiles,
- poursuivre l'attractivité du territoire pour les ménages à plus fort pouvoir d'achat.

En lien avec la volonté de diversifier la typologie de logements mais aussi de proposer des formes urbaines plus compactes, le SCoT prévoit de favoriser une production de logements qui préserve les équilibres entre logements individuels, intermédiaires et collectifs. Dans cette perspective, il s'agit de poursuivre et d'intensifier les efforts observés ces dernières années.

L'amélioration du parc existant dans le parc privé comme dans le parc public est par ailleurs attendu. Il s'agit notamment de mettre en œuvre ou poursuivre les politiques engagées de réhabilitation du parc ancien, de lutte contre la vacance et de requalification des quartiers dégradés de la politique de la ville, en lien notamment avec les enjeux de lutte contre la précarité ou encore d'amélioration de la performance énergétique.

La volonté est également d'accompagner les quartiers reconnus prioritaires au titre de la politique de la ville, où il convient de mener une politique de cohésion urbaine et de solidarité. L'objectif est d'assurer l'égalité entre les territoires, d'améliorer les conditions de vie de leurs habitants mais aussi de réduire les écarts de développement et de favoriser les liaisons entre les quartiers défavorisés et le reste de la ville. En particulier, le nouveau programme national de rénovation urbaine, qui vise à requalifier les quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant des dysfonctionnements urbains ponctuels à importants et constituant un projet d'intérêt régional, pourrait permettre de déployer une action globale et ambitieuse en terme d'amélioration du cadre de vie des habitants.

LES PRESCRIPTIONS DU SCOT (EXTRAITS DU DOO APPRUVÉ EN 2019)

1. Relatives à la forme urbaine

Armature Urbaine	ACCM Répartition projetée des types d'habitat par typologie de commune			
	Collectif	Intermédiaire et individuel groupé	Individuel	
Ville centre	50%	30%	20%	100%
Villes structurantes	40%	20%	40%	100%
Bourgs, villages et hameaux	10%	35%	55%	100%

SCoT du Pays d'Arles : Répartition projetée des types d'habitat pour l'armature urbaine d'ACCM

Armature Urbaine	ACCM Densité nette moyenne
Ville centre	35 logements/hectare
Villes structurantes	30 logements/hectare
Bourgs, villages et hameaux	20 logements/hectare

SCoT du Pays d'Arles et ACCM : densité pour l'armature urbaine d'ACCM

2. Relatives aux sites préférentiels de développement urbain

Pour d'orienter le développement urbain et la production de logements, le SCoT définit, suivant le contexte, des secteurs prioritaires ou des sites préférentiels. Qu'il s'agisse de renouvellement urbain, de comblement de dents creuses ou d'extensions de l'urbanisation, ces secteurs ou sites, au regard de leur desserte par les transports collectifs, de leur potentiel de production de logements et de leur situation, devront être urbanisés selon le respect de certains principes garantissant l'exemplarité de leur aménagement et la qualité urbaine des opérations.

À l'échelle d'ACCM, les sites préférentiels à fort potentiels de développement urbain sont :

- Pour Arles Centre Aggloméré et dans l'enveloppe urbaine :
 - secteur rive droite (entre deux gares),
 - entre Trébon et la voie ferrée,
 - Secteur de la gare // Stalingrad,
 - Les Minimes,
- Pour Tarascon, hors de l'enveloppe urbaine : Route de Saint-Rémy / route des Cayades,
- Pour Saint-Martin-de-Crau, hors de l'enveloppe urbaine : Mas de Moussier et Bergerie de Rousset.

Pour ces secteurs la densité minimale des projets est plus élevée (40 logements/ha à Arles, 35 logements/ha pour Tarascon et Saint-Martin-de-Crau).

Certains sites doivent pouvoir évoluer à long terme en lien avec la qualification des digues comme résistante à la crue de référence et la révision des PPRI (Cf Arles secteur rive droite et Tarascon).

3. Relatives à la mixité sociale

Les communes déficitaires, soumises aux obligations réglementaires (selon la législation en vigueur à la date d'approbation du SCoT, soit 25% de résidences principales décomptées comme du logement social à horizon 2025), doivent mettre en œuvre une politique volontariste de production de logements locatifs sociaux en tenant compte des enjeux de rattrapage. Pour ACCM, couverte par un Programme Local de l'Habitat au moment de l'élaboration du SCoT, les communes déficitaires doivent prévoir environ 40% de logements locatifs sociaux dans la production totale de logements qui seront produits : par de la construction neuve, par conventionnement du parc existant ou encore par la mobilisation du parc vacant.

CE QUE DIT LE SRADDET DE LA RÉGION SUD-PACA

Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires couvre la période 2019-2050. Il décline à l'échelle de 4 entités géographiques régionales les enjeux et les objectifs en matière, notamment, d'habitat, de gestion économe de l'espace et de lutte contre le changement climatique. L'armature urbaine du SRADDET peut également contenir des ambitions sur les thématiques précitées.

ACCM fait partie de l'entité «espace rhodanien» qui couvre la quasi totalité du Vaucluse et l'ensemble du Pays d'Arles.

Au regard de l'armature urbaine du SRADDET, Arles est considérée comme un centre urbain régional. Tarascon, Saint-Martin-de-Crau et les Saintes-Maries-de-la-Mer comme des centres locaux et de proximité.

À l'horizon 2030, et à l'échelle de l'espace rhodanien :

- > 56 000 habitants supplémentaires sont projetés (124 000 en 2050) avec une croissance démographique projetée à 0,4%/an
- > En terme de logements : 4 100 logements neufs et réhabilités par an sont attendus

Cette production annuelle doit se répartir prioritairement dans les niveaux de centralités identifiées dans la stratégie urbaine régionale, soit pour ACCM sur Arles prioritairement puis Tarascon, Saint-Martin-de-Crau et les Saintes-Maries-de-la-Mer.

À titre informatif, au moment de l'élaboration du SRADDET, les logements d'ACCM représentaient 12% des logements de l'espace rhodanien, rapportés à l'objectif annuel de logement de cet espace, ACCM devrait produire 492 logements neufs et réhabilités/an.

Parmi les enjeux en matière de développement résidentiel et de qualité de vie à l'échelle de l'espace rhodanien, il est notamment relevé :

- > **Accroître l'attractivité résidentielle du territoire, en direction notamment des actifs et des familles en maîtrisant davantage la chaîne de production du logement et notamment à travers une offre de logements qui doit être davantage diversifiée, un parc de logements avec de forts enjeux de réhabilitation, une concurrence à minimiser entre résidences secondaires et principales, et de réponse aux besoins des travailleurs saisonniers**

Ils se déclinent dans les objectifs suivants

- > Atteindre 50% de la production dédiée au logement abordable à destination des jeunes et des actifs,
- > Maîtriser le développement des résidences secondaires
- > Rénover 50% des logements anciens (construits avant 1975) à l'horizon 205

Au-delà de ces objectifs, le SRADDET a des ambitions concernant les projets en quartier prioritaire politique de la ville, à destination des personnes vieillissantes et de nature en ville.

En raison notamment de nouvelles réglementations en faveur d'une gestion économe de l'espace et la lutte contre l'artificialisation des sols, le SRADDET est en procédure de modification. Son nouvel arrêt est prévu à novembre 2024. Les documents inférieurs devront alors se mettre en compatibilité.

LES BESOINS EN LOGEMENTS PASSÉS D'ACCM

La création de nouveaux logements répond à plusieurs besoins :

- > Les besoins liés à l'augmentation de la population
 - Les naissances sur le territoire
 - Les arrivées de nouveaux ménages s'installant sur le territoire
- > Les besoins liés au maintien de la population (appelé également Point Mort de la construction).

Les 4 postes du Point Mort sont les suivants :

- Le desserrement des ménages
- La variation des résidences secondaires
- La variation de la vacance
- Le renouvellement du parc

LES MOTEURS DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

- > Sur la période récente 2014-2020, -0,3%/an, ACCM connaît un retrait démographique à lier avec un solde migratoire déficitaire
- > Sur la période 2009-2014, +0,9%/an, une augmentation de la population portée par les soldes migratoires et naturels
- > Sur la période longue 2009-2020 : +0,3% /an de croissance de la population

LE DESSERREMENT DES MÉNAGES

Il correspond aux besoins en logements liés à la baisse de la taille moyenne des ménages. Il est lié à plusieurs phénomènes démographiques et sociologiques.

- > Le vieillissement de la population (de plus en plus de personnes vivent longtemps seules),
- > La décohabitation des jeunes,
- > L'éclatement des ménages liés aux divorces et séparations

La baisse de la taille des ménages, un poste de besoins en logements qui « consomme » environ :

- Tendance longue (2009-2020) : 128 logements/an
- Tendance courte (2014-2020): 130 logements/

Une tendance qui serait amenée à ralentir dans le temps (effet de seuil).

LA VARIATION DU PARC VACANT ET DE RÉSIDENCES SECONDAIRES

Les logements vacants permettent d'assurer la fluidité des échanges (un taux de 5 à 7 % assure suffisamment de fluidité, en deçà il dénote une tension du marché). Si le taux de vacance est plus élevé et est lié à des raisons structurelles, un objectif de reconquête est à envisager. Les résidences secondaires est un marché sur lequel des actions peuvent être menées.

À l'échelle d'ACCM, les parcs de logements vacants et de résidences secondaires sont en hausse. La croissance de ces parcs s'est faite au détriment de la résidence principale et donc de l'accueil d'une population permanente.

- Sur la période récente (2014-2020) : + 192 logements vacants par an, + 180 résidences secondaires par an, au total 373 logements / an dédiés à ce poste
- Sur la période plus longue (2009-2020) + 161 logements vacants par an (11% de logements vacants sur ACCM en 2020), + 72 résidences secondaires par an (8% des logements d'ACCM en 2020), au total 233 logements / an dédiés à ce poste

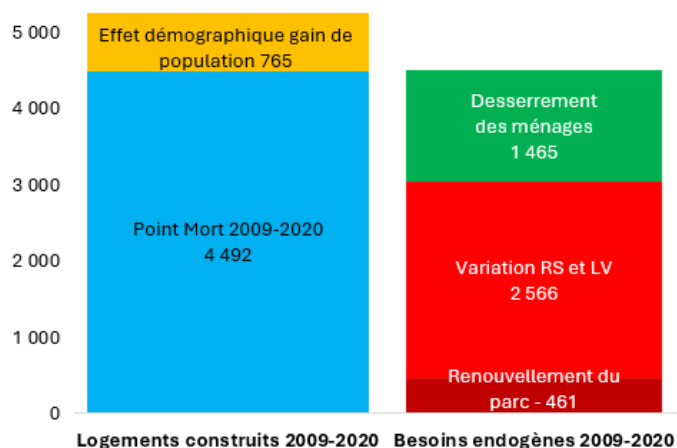
LE RENOUVELLEMENT DU PARC

Il s'agit du solde entre des suppressions (démolitions / changements d'usage) et des créations de logements (division de logements, changements d'usage) dans le parc existant (hors construction neuve).

Sur période longue, on observe très peu de décalage entre les livraisons de logements et la croissance du parc toutefois plus important sur la période récente. Le rythme de renouvellement du parc est de moins de 1 logement par an sur la période longue. Il est de plus de 32 logements sur période récente soit 0,07% du parc.

LE POINT MORT D'ACCM EN SYNTHÈSE

Entre 2009 et 2020, 5 260 logements ont été autorisés. 85% ont servi à maintenir la population en place (soit 4500 logements) et 15% ont servi à accueillir de nouveaux habitants.



Le «point mort» d'ACCM

Sources : Insee RP 2020 et SITADEL 2009-2020 logements autorisés

LE SCÉNARIO DE LOGEMENTS RETENU

L'analyse prospective des besoins en logements retenue pour le second PLH établit un besoin en logements de 531 logements/an soit 3 187 logements pour la période 2025-2030 (6 ans)

- Soit un objectif de + 18% par rapport au rythme annuel projeté sur le précédent PLH (2017-2022) qui en prévoyait 435 logements/an
- Soit un objectif équivalent par rapport aux logements réellement autorisés sur la période du précédent PLH (530 logements autorisés/an)

Le scénario de développement choisi répond à plusieurs ambitions découlant des enjeux identifiés dans le cadre du diagnostic du PLH :

- Une reprise de la construction à un rythme correspondant à la dynamique post-covid. Des projets d'envergure sont prévus sur la durée du PLH et s'inscrivent dans les PLU des communes. Par ailleurs, plusieurs programmes en résidence (étudiants, personnes âgées) sont prévus sur le territoire
- La réalisation d'opérations de démolitions dans le cadre du NPNRU et d'opérations création de logements via des changements d'usage de bâti
- La stabilisation et la remise sur le marché de logements vacants déclinant l'ambition du SCoT et de l'action du PLH en faveur de la mobilisation des logements vacants par des outils incitatifs et coercitifs mobilisant notamment l'EPF PACA

Dans le détail, ce scénario propose :

- Une diminution de la taille des ménages de 0,2% par an, pour atteindre 2,1 personnes par ménage en moyenne en 2028
- Une stabilisation de l'évolution du nombre de résidences secondaires (+0,9%/an d'ici 2030, +3,1%/an entre 2014 et 2020)
- Une reconquête de près de 50 logements vacants par an et un taux de logements vacants qui diminue (10% projeté à l'issue du PLH)
- Une construction de 531 logements neufs.

Le gain démographique projeté n'est pas l'aboutissement des efforts de production de logements, mais la résultante d'une stratégie globale d'attractivité mise en place par le territoire, dont l'habitat constitue une composante.

Une partie des actions du PLH travaillera à la désirabilité de l'offre de logements, neuve comme existante, mais ce sont également le projet d'agglomération d'ACCM et les dispositifs Action cœur de ville, Petites Villes de demain et Villages d'avenir des 6 communes de l'agglomération qui contribueront à ces ambitions.

Détail de la programmation de logement pour le 3^e PLH

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS ET EXISTANTS AU REGARD DES OBJECTIFS DU SCOT

Au regard de la répartition géographique des objectifs en logements du SCoT, les objectifs du PLH s'inscrivent globalement dans l'équilibre de l'armature définie par le SCoT.

C'est la ville centre du PETR et de l'agglomération, Arles, qui centralise la nouvelle offre de logements suivie par les villes structurantes puis les bourgs, villages et hameaux. L'échelon «villes structurantes» se composent de Saint-Martin-de-Crau et de Tarascon. Cet échelon est en léger retrait aussi bien en volume qu'en proportion en terme d'objectifs de logement au regard du SCoT.

Avec la modification du PPRI de Tarascon et au moment du bilan triennal du 3^e PLH d'ACCM, l'échelon «villes structurantes» pourrait connaître une évolution en terme de nouveaux logements pour la période 2028-2030 et contribuer à ce que la répartition de l'offre en logements du PLH se rapproche davantage de celle du SCoT, par ailleurs en cours de révision.

En terme de volume, les objectifs en logements d'ACCM définis dans le PLH 2025-2030 sont légèrement supérieurs aux objectifs en logements du SCoT. Alors que ce dernier a un objectif de 510 logements/an, le PLH en propose 531 soit 4% de plus.

Enfin, les objectifs du PLH fixe pour Arles, centre aggloméré, une production annuelle de 313 logements, représentant 59% de la production d'ACCM, alors que le SCoT annonce une production pour la ville centre de 260 logements/an. Les proportions restent néanmoins sensiblement les mêmes entre les objectifs SCoT et PLH.

Armature urbaine	Objectifs du PLH 2025-2030		Objectifs du SCoT	
	Nombre de logements / an	Part dans la production du PLH	Nombre de logements /an	Part dans la production du SCoT
1. Ville centre	313	59 %	260	51 %
2. Villes structurantes	148	28 %	168	33 %
3. Bourgs, Villages et hameaux	70	13 %	82	16 %
TOTAL	531	100 %	510	100 %

PLH ACCM et SCoT Pays d'Arles : Objectifs annuels de logements selon l'armature du SCoT

Communes selon l'armature urbaine du SCoT		Objectifs du PLH 2025-2030 (en nombre de logements/an)	Production sur parcelles non artificialisées au sens du décret ZAN		Production sur parcelles en renouvellement urbain (parcelles déjà artificialisées)	
			Production logements	Poids dans la production communale	Production logements	Poids dans la production communale
1	Arles (centre aggloméré)	1 876	1035	55%	841	45%
2	Saint-Martin-de-Crau	620	383	62%	237	38%
	Tarascon	271	91	34%	180	66%
3	Boulbon	14	0	0%	14	100%
	Saint-Pierre-de-Mézoargues	10	7	70%	3	30%
	Les Saintes-Marie-de-la-Mer	89	29	33%	60	67%
	Arles (Hameau et village)	307	292	95%	15	5%
TOTAL PLH (6 ANS)		3 187	1837	58%	1350	42%
Objectifs logements annuels		531	306	58%	225	42%

PLH ACCM : Objectifs détaillés de la production de logements au regard de la nature des sols identifiée dans les décrets ZAN issus de la Loi Climat et Résilience 2021

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS AU REGARD DU ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE

Afin d'atteindre le zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, la loi Climat et résilience définit à travers le décret du 27 novembre 2023, les sols considérés comme artificialisés ou non :

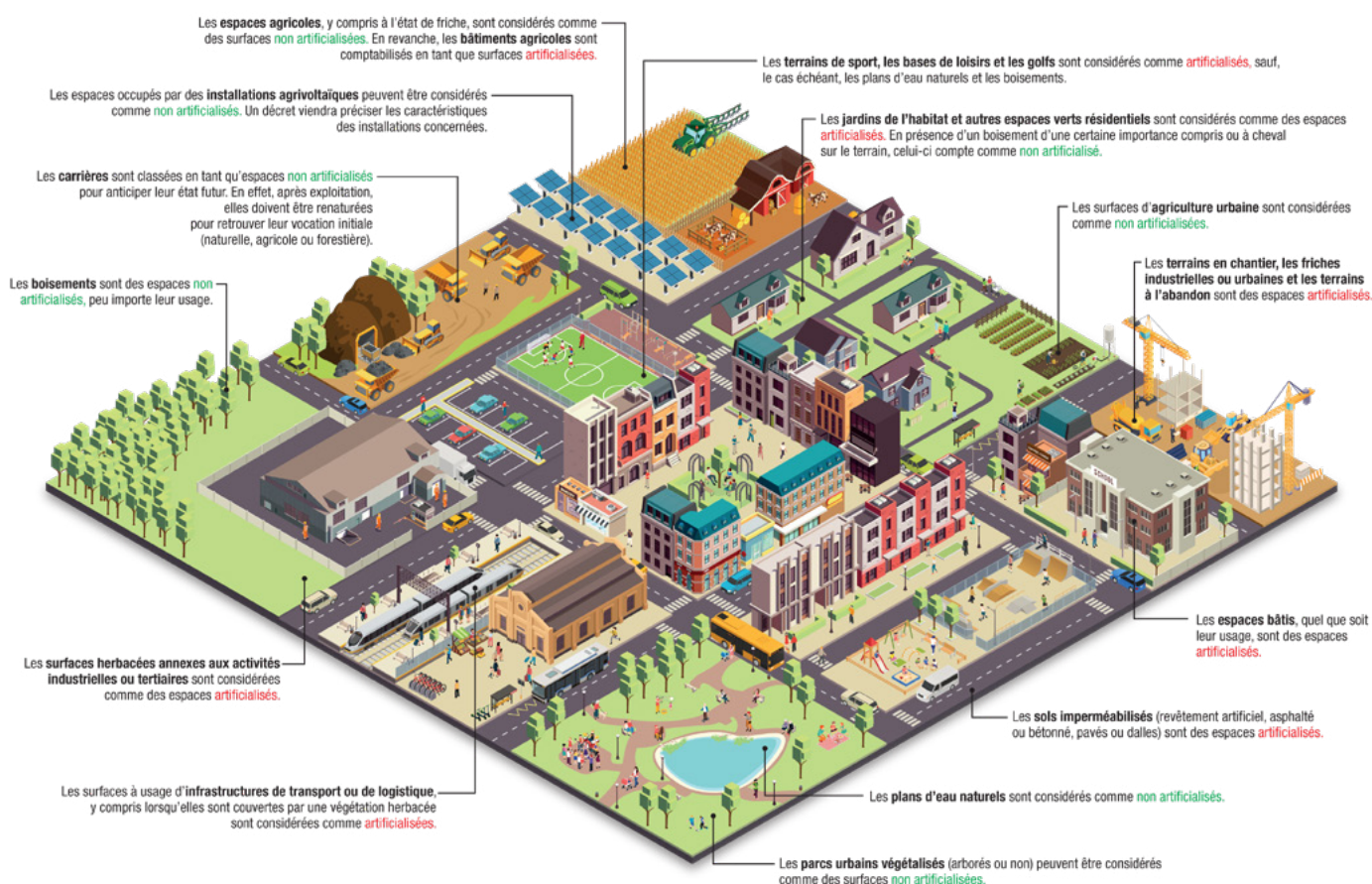
- Est considérée comme artificialisée « une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ».
- Est considéré comme non artificialisée ou agricole « une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures »

L'illustration ci-dessous vient compléter cette première définition.

À l'échelle d'ACCM, ce sont 58% des logements projetés sur la durée du PLH qui sont localisés sur des parcelles considérées comme non artificialisées et 42% sur des parcelles artificialisées (Cf tableau ci-avant).

En fonction des communes et de l'armature du SCoT, cette répartition varie. Quand plus des 2/3 voir 100% de la production nouvelle de logements est en zone considérée comme artificialisée à Boulbon, Tarascon ou les Saintes-Maries-de-la-Mer, cette part s'élève à 5% seulement dans les hameaux arlésiens. Cette dernière situation s'explique d'une part par la mobilisation de foncier en dents creuses jusqu'alors non artificialisées mais avec des superficies bien supérieures à 2 500m² mais également par de l'extension urbaine. À Saint-Pierre-de Mézoargues, parmi les 4 projets de logements identifiés sur la commune (10 logements au total), le plus important en terme de volume (7 logements) est localisé sur une parcelle en zone U du récent PLU jusqu'alors utilisée par l'agriculture.

ARTIFICIALISÉ OU NON ? LE TERRITOIRE À LA LOUPE DE LA NOMENCLATURE « ZAN »



Seuils de référence

Les espaces évoqués ci-dessus sont pris en compte à partir des seuils suivants :

- 50 m² d'emprise au sol, s'agissant des surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti ;
- 2 500 m² d'emprise au sol, pour toutes les autres surfaces (artificialisées ou non) ;
- 5 mètres de large, s'agissant des infrastructures linéaires.

Une surface végétalisée est qualifiée d'herbacée dès lors que moins de 25 % du couvert végétal est arboré.

Source : Note rapide de l'Institut Paris Région n°1000, décembre 2023

DÉTAILS DES OBJECTIFS EN LOGEMENTS SOCIAUX

Afin d'assurer une diversification des logements d'ACCM et une mixité sociale au sein des programmes en logement du 3e PLH, des objectifs en logements sociaux ont été définis.

Cet objectif associe non seulement les partenaires habitat d'ACCM, les communes à travers leur PLU mais également l'agglomération avec notamment un règlement d'aides financières à destination des logements sociaux pour favoriser leur développement.

Au sein de la production neuve d'ACCM ce sont 33% des logements qui seront à destination sociale, essentiellement sous forme de location, mais aussi en accession. Un objectif de 15 PSLA par an a été fixé à cet effet, soit 90 logements.

Parmi les 1 046 logements locatifs sociaux neufs identifiés sur la durée du PLH, 233 d'entre eux font partis de la Reconstitution de l'Offre en Logements Locatifs Sociaux

(ROLLS) au titre du projet de rénovation urbaine de Barriol à Arles et des Ferrages à Tarascon. Ce sont en effet, 219 logements locatifs sociaux à Arles et 14 à Tarascon qui seront démolis et reconstruits.

Les objectifs en production de logements sociaux du PLH sont au plus proches des réalités de terrain et des capacités communales.

Arles, Saint-Martin-de-Crau et Tarascon sont assujetties à l'article 55 de la loi SRU. Leur taux de logements sociaux au 1^{er} janvier 2023 sont respectivement de 24,7%, 18,9% et 17,1%. Tarascon est à ce jour exemptée d'objectif de logements sociaux en raison d'une inconstructibilité de son enveloppe urbaine supérieure à 50%. Avec la révision du PPRI qui devrait être effective pendant la durée du 3^e PLH, cette exemption pourrait évoluer. Son impact sera évalué au moment du bilan triennal du PLH (2027-2028).

ACCM Production 2025-2030 en nombre de logements/an							
Communes	Résidences principales supplémentaires	Dont Logements libres en accession ou location	Dont Logements sociaux	Part de logements sociaux parmi les résidences supplémentaires	Parmi les logements locatifs sociaux		
					Locatif très social 30% minimum (PLAI ou conventionné social)	Locatif social (PLUS ou conventionné social)	Accession sociale à la propriété et locatif social intermédiaire 30% maximum (PLS, PSLA, BRS, SCI APP)
Arles	2 183	1 473	710	33%	213	284	213
Saint-Martin-de-Crau	620	426	194	31%	58	78	58
Tarascon	271	169	102	38%	31	41	31
Boulbon	14	14	0	0%	0	0	0
Saint-Pierre-de-Mézoargues	10	10	0	0%	0	0	0
Les Saintes-Marie-de-la-Mer	89	49	40	45%	12	16	12
Total ACCM	3 187	2141	1046	33%	314	418	314

PLH ACCM : objectifs détaillés de la production de logements sociaux par commune

Communes	Nombre de logements décomptés comme sociaux au 1 ^{er} janvier 2021	Logements sociaux au sens SRU manquants au 1 ^{er} janvier 2021	Nombre de résidences principales	Taux de Logements sociaux au 1 ^{er} janvier 2021	Objectif 2023-2025 (33 ou 100% du Nb de LLS manquants)	Obj 2026-2028 (hypothèse d'atteinte des objectifs de la périodes 2023-2025 - 33% de nb de LLS manquants)	Objectifs de production sur la durée du PLH (2023-2028)
Arles	6 237	166	25 610	24,35%	166	0	166
Saint-Martin-de-Crau	1 092	413	6 021	18,14%	136	91	227
Tarascon	1 086	500	6 343	17,12%	165	111	276
Total ACCM	8 415	1 079	37 974		467	202	669

Article 55 Loi SRU : objectifs de production de logements sociaux pour les communes d'ACCM

Source : Porter à connaissance de l'état 3^e PLH ACCM, DDTM13 octobre 2022

PRÉCONISATION DE DENSITÉ DÉFINIE DANS LE SCOT

Le SCoT a pour ambition de structurer et d'équilibrer le développement de l'habitat en définissant la répartition des nouveaux logements à partir d'une armature urbaine hiérarchisée.

Les objectifs affichés par le SCoT de production de nouveaux logements en densification sont des objectifs à minima. Comme le précise le DOO du SCoT «... Ils ne sont pas à appliquer strictement par commune : ils constituent globalement pour chaque typologie de commune une valeur référence à envisager».

Aux densités projetées, s'ajoutent en moyenne 20% de surface pour les aménagements, équipements et constructions associés et la mixité des fonctions urbaines (infrastructures, voiries, équipements et services ou encore aux espaces publics et espaces libres aménagés...).

Les 3187 logements nouveaux à produire dans le cadre du 3^e PLH ont une emprise foncière évaluée à 46 hectares. 21 hectares sont identifiés en zones Urbaines (U) des PLU et 25 hectares en zones À Urbaniser (AU) des PLU.

La majorité des opérations correspond à des programmes collectifs. Près de la moitié des opérations a moins de 30 logements.

Au total et à l'échelle d'ACCM, la densité moyenne des opérations de logement est évaluée à près de 70 logements par hectare. Cette densité intègre les aménagements nécessaires à l'opération. Elle s'échelonne de 17 logements à l'hectare en moyenne à Saint-Pierre-de-Mézoargues à plus ou moins 80 logements/hectare en moyenne à Tarascon, Boulbon et Arles. Saint-Martin-de-Crau enregistre 55 logements à l'hectare sur les projets identifiés dans le PLH et les Saintes-Maries-de-la-Mer 33 logements à l'hectare en moyenne.

PRÉCONISATION EN MATIÈRE DE RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

Concernant le logement social et les typologies demandées, ce sont sur les T2 et T3 qui sont majoritairement demandés (respectivement 28% et 30 % des demandeurs).

Le taux de tension de la demande en logement social est toutefois le plus important sur les T1 et T2. En 2022, il est relevé 16 demandes pour une attribution pour les studios et T1 et 10 demandes pour une attribution pour les T2. Pour les T3 et +, ce sont entre 3 et 4 demandes demandées pour une attribution réalisée.

Ce taux de tension est à coupler avec l'offre existante où les T3 et T4 sont globalement bien représentés sur ACCM (près de 3/4 de l'offre). Les T2 représentent quand à eux 16% des logements.

Ainsi la production neuve à vocation sociale devra s'attacher à répondre à ce besoin de petites typologies tout en maintenant une offre à destination des familles (T3 et T4). Cette typologie de recherche est à mettre en lien avec la composition des ménages demandeurs (principalement des familles avec enfants - 38%- et des personnes seules - 45%).

Dans le cadre de la reconstitution de l'offre en logement social, il s'agira par ailleurs d'être attentifs à la production de grands logements (T5 et +) qui seront démolis à Barriol.

Armature urbaine	Déclinaison du SCoT du Pays d'Arles à l'échelle d'ACCM			
	Rappel du nombre de logements à produire sur la durée du SCoT	Pourcentage minimal moyen de logements au sein de l'enveloppe urbaine existante	Nombre de logement minimum à réaliser au sein de l'enveloppe urbaine existante	Densité minimale (logements/hectare)
Ville centre - Arles centre aggloméré	3 640	80%	2912	35 logts/ha
Villes structurantes - Saint-Martin-de-Crau et Tarascon	2 352	40%	941	30 logts/ha
Bourg et villages Boulbon, Saint-Pierre-de-Mézoargues, Les Saintes-Marie-de-la-Mer, les hameaux arlésiens	1 148	35%	402	20 logts/ha
Total ACCM	7 140		4 255	

SCoT Pays d'Arles, prescription 83 : production de logements au sein des enveloppes urbaines existantes pour ACCM

Source : SCoT du Pays d'Arles DOO approuvé le 13/04/2018, modifié le 26/04/2019





2025 PROGRAMME LOCAL
2030 DE L'HABITAT

PROGRAMME D'ACTIONS COMMUNAUTAIRE

LE PROGRAMME D' ACTIONS COMMUNAUTAIRE

ORIENTATION TRANSVERSALE

Construire un territoire durable et résilient

Action 1. Engager les transitions climatiques et écologiques dans les projets de construction et de rénovation

Action 2. Optimiser et économiser les ressources foncières disponibles pour la construction et l'habitat

Action 3. Mettre en œuvre une approche globale de l'habitat au service des habitants

ORIENTATION 1

Développer un parc privé attractif et accessible

Action 4. Produire une offre résiliente dans la construction neuve et veiller à leur bonne intégration spatiale

Action 5. Favoriser l'accès à la propriété à coût maîtrisé, dans le neuf comme dans l'existant

Action 6. Intervenir sur les copropriétés fragilisées

Action 7. Encadrer le développement des résidences secondaires et des meublés de tourisme pour limiter les effets sur le marché immobilier

Action 8. Mobiliser les logements vacants

Action 9. Favoriser la réhabilitation du parc ancien privé et lutter contre l'habitat indigne

Action 10. Massifier la rénovation énergétique du parc privé existant

ORIENTATION 2

Développer une offre sociale diversifiée, équilibrée et qualitative sur le territoire

Action 11. Poursuivre la dynamique de construction en faveur du logement social et garantir un confort d'usage aux habitants

Action 12. Assurer un équilibre territorial des attributions en logement social

Action 13. Poursuivre les améliorations du cadre de vie au sein des quartiers d'habitat social

ORIENTATION 3

Répondre aux besoins des publics fragilisés et spécifiques

Action 14. Accompagner les ménages les plus fragiles

Action 15. Anticiper les effets du vieillissement et répondre aux besoins des seniors sur le territoire

Action 16. Maintenir les jeunes sur le territoire en développant une offre adaptée à leurs besoins

Action 17. Répondre durablement aux besoins des saisonniers agricoles et touristiques

Action 18. Améliorer les conditions de vie des gens du voyage, y compris pour les ménages sédentarisés

ORIENTATION 4

Renforcer la gouvernance et l'animation des politiques locales d'habitat

Action 19. Poursuivre l'animation de l'observatoire de l'habitat et créer un observatoire du foncier et un observatoire des copropriétés

Action 20. Renforcer le pilotage d'une stratégie partagée avec les acteurs de l'habitat, les collectivités et les habitants du territoire

Orientation transversale

CONSTRUIRE UN TERRITOIRE DURABLE ET RÉSILIENT

Action 1 Engager les transitions climatiques et écologiques dans les projets de construction et de rénovation

Territoire d'intervention

ACCM et ses communes



CONSTATS

- > Le secteur du bâtiment représente 44 % de l'énergie consommée en France et contribue jusqu'à 30 % des émissions annuelles mondiales de gaz à effet de serre
- > Le cadre législatif vise à optimiser la qualité du bâti et des logements pour limiter la consommation énergétique et réduire les impacts environnementaux. À partir de 2030, les collectivités seront obligées de recourir à des matériaux biosourcés ou bas-carbone dans au moins 25 % des rénovations lourdes et constructions. La réglementation environnementale 2020 impose une analyse du cycle de vie pour calculer l'impact carbone depuis la construction (économie de ressources) jusqu'à la destruction du bâtiment (limiter la production de déchets)
- > La crise sanitaire et certaines opérations récemment livrées dans l'agglomération marquent des marges de progrès à réaliser sur la qualité des logements (faible superficie du logement, nuisances sonores, manque d'espaces de rangements, difficulté d'adaptation à la multiplicité des usages ...)



PRINCIPAUX OBJECTIFS

- > Adapter la production de logements aux enjeux environnementaux et produire des logements sobres en ressources, en émissions carbone, en consommations d'énergie et adaptés au climat de 2050
- > Accélérer la transition énergétique et le confort thermique du parc privé comme du parc social, dans le neuf comme dans des projets de rénovation, dans les zones pavillonnaires comme les secteurs à fort enjeux patrimoniaux
- > Partager un référentiel commun d'éléments à prendre en compte dans la conception des logements en termes d'ensoleillement, d'orientation, de ventilation, de prolongements extérieurs du logement, et d'aménagements intérieurs avec les acteurs de la construction des logements (bailleurs sociaux, promoteurs privés, architectes, entrepreneurs spécialisés..)



MISE EN ŒUVRE

- > Privilégier la reconversion de l'existant à la démolition, quand cela est possible, ne pas forcément détruire, étudier les possibilités de transformation, réhabilitation, surélévation, extension... Privilégier la déconstruction à la démolition qui permet la récupération des matières premières et la réutilisation de parties de la construction
- > Co-construire une charte de la construction à l'échelle intercommunale sur des grands principes pour favoriser le développement de logements et de bâtiments sobres, durables et de qualité avec l'ensemble des communes et acteurs volontaires. Chacune des communes pourra ensuite décliner cette charte de la construction sur son territoire
- > Renforcer le processus de dialogue entre les porteurs de projet de logements et la commune (de l'intention à la livraison) pour prendre en compte au mieux les exigences climatiques, écologiques et de confort d'usages
- > Conditionner les aides financières d'ACCM à l'atteinte des objectifs fixés par la charte via la modification du règlement financier d'ACCM des aides au logement
- > Adapter le règlement financier Habitat d'ACCM au regard de l'évolution des réglementations nationales et des évolutions du territoire
- > Communiquer et informer sur les permanences conseils du CAUE 13, du Parc Naturel Régional de Camargue et les dispositifs d'ingénierie financières et techniques liés à la rénovation thermique des logements et des copropriétés (MaPrimRénov et ses déclinaisons, Crédit d'impôt, eco-PTZ...)



CALENDRIER PRÉVISIONNEL

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Rédiger et appliquer la charte de la construction intercommunale						
Renforcer la qualité et le suivi des projets						
Soutenir et accompagner les projets d'économie circulaire						
Communiquer et informer sur les dispositifs et conseils existants						



PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL ACCM

MOYENS FINANCIERS

- > Financement d'une charte de la construction à l'échelle communautaire pour le neuf et la rénovation : financement via adhésion CAUE 13 : 5 000€/an
- > Eco-construction : fourchette de 1 000€ à 4 000€ par logement : en lien avec l'efficacité énergétique, des circuits courts dans le choix des matériaux, d'une labellisation, de clauses d'insertion, appréciés au regard du caractère innovant ou exemplaire de l'opération.

MOYENS HUMAINS

- > 1 ETP dédié à la mise en œuvre du PLH (suivi de la charte, mobilisation des partenaires)
- > 1 ETP service économie (Cf. Stratégie de développement économique ACCM Axe 6 : Développer une croissance verte et soutenir la filière, novembre 2023)
- > 1 ETP service communication



PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

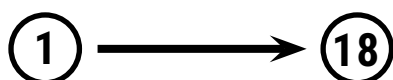
- > Arles Crau Camargue Montagnette
- > Communes
- > CAUE 13
- > Architectes des Bâtiments de France
- > Parc Naturel Régional de la Camargue
- > DDTM 13
- > Département 13
- > Agence Urbanisme Pays d'Aix-Durance



INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- > Réalisation de la charte de la Eco-construction
- > Nombre de charte communale mise en œuvre
- > Nombre de logements ayant bénéficiés de la prime eco-construction d'ACCM
- > Nombre d'artisans agréés reconnus garant de l'environnement (artisans RGE) sur le territoire ACCM

LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS



Action 2 Optimiser et économiser les ressources foncières disponibles pour la construction et l'habitat

Territoire d'intervention

ACCM et ses communes



CONSTATS

- > L'habitat est la première cause d'artificialisation des sols de l'agglomération. En 10 ans, 57% des espaces naturels, agricoles et forestiers consommés étaient à destination de l'habitat (près de 180 ha)
- > L'enjeu de réduction de la consommation foncière se voit renforcé par la loi Climat et Résilience et l'objectif du Zéro Artificialisation Nette (ZAN)
- > Les coûts d'acquisition du foncier sont en augmentation : entre 2010 et 2022, le prix au m² des appartements anciens a augmenté d'environ 38%. Pour les maisons anciennes, l'augmentation est de 40%
- > Un référentiel foncier existe à l'échelle d'ACCM mais peu mobilisé en l'état par les communes



PRINCIPAUX OBJECTIFS

- > Maîtriser les emprises foncières stratégiques afin de tendre vers les objectifs de production de logements fixés, dans la perspective du Zéro Artificialisation Nette
- > Faciliter la maîtrise publique du foncier pour contrôler la programmation et les prix de sorties des opérations sur des fonciers stratégiques
- > Développer et renforcer les partenariats avec les communes et les acteurs fonciers, en particulier l'EPF PACA



MISE EN ŒUVRE

- > Assurer la mise en œuvre du PLH et de ses objectifs logements à travers les PLU dont la révision est à venir (Arles et Saint-Martin-de-Crau)
- > Mettre en place une stratégie foncière sur les fonciers à enjeux, en collaboration avec les communes : suivre les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) sur les zones U et AU, alimenter le référentiel et l'observatoire habitat et foncier en animant cet outil auprès des communes
- > Prioriser la mobilisation du foncier artificialisé au sens Zéro Artificialisation Nette de la loi Climat et résilience de 2021
- > Actualiser et poursuivre la convention de partenariat ACCM/ EPF PACA en adéquation avec le projet de territoire d'ACCM à l'horizon 2040, identifier et traduire les besoins des communes dans les conventions subséquentes EPF PACA/ Commune
- > Promouvoir les outils de densification foncière à destination du logement à travers les PLU : division parcellaire, surélévation, changement d'usage, mobiliser les Orientations d'Aménagement et de Programmation dans les PLU
- > À travers les dispositifs Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain et Villages d'Avenir, accompagnement des communes pour le financement d'audits/diagnostics à destination d'habitat sur des secteurs à enjeux



CALENDRIER PRÉVISIONNEL

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Actualiser convention ACCM/ EPF PACA						
Alimenter le référentiel et l'observatoire habitat et foncier						
Prioriser la mobilisation du foncier artificialisé au sens Zéro Artificialisation Nette de la loi Climat et résilience de 2021						
Mobiliser les outils de densification dans le PLU						
Mobilisation de l'aide à l'ingénierie de Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain et Villages d'Avenir						



PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL ACCM

MOYENS FINANCIERS

- > Constitution de réserves foncières à destination de l'habitat en lien avec l'EPF à définir au cas par cas

MOYENS HUMAINS

- > 1 ETP dédié à la mise en œuvre du PLH (actualisation convention ACCM-EPF PACA)
- > 1 ETP dédié à la mise en œuvre de Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain et Villages d'Avenir
- > 1 ETP dédié au Système d'Information Géographique



PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- > Arles Crau Camargue Montagnette
- > Communes
- > Caisse des dépôts
- > Banque Des Territoires
- > EPF PACA
- > DDTM 13



INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- > Actualisation de la convention foncière ACCM/ EPF PACA
- > Nombre de conventions d'anticipation et d'acquisition foncière tripartite EPF/Commune / Agglomération
- > Nombre d'études à destination de l'habitat financé par la Banque des Territoires
- > Nombre d'hectares déjà artificialisés et mobilisés pour la création de logements

LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS



Action 3 Mettre en œuvre une approche globale de l'habitat au service des habitants

Territoire d'intervention

Les communes de l'agglomération



CONSTATS

- > L'habitat recouvre un champ d'intervention large et varié qui peut concerner des questions relatives à l'acquisition, la location, la rénovation, la demande de logement locatif social, un logement adapté à sa situation et son âge... Les réponses à toutes ces questions peuvent être apportées par un grand nombre d'acteurs et de professionnels, tant dans le domaine privé que public ou associatif
- > Les dispositifs financiers et techniques mis en place aux différentes échelles territoriales sont complexes et mouvants
- > Lors de l'élaboration du PLH, les acteurs ont partagé le constat d'un manque de regroupement de l'information sur le logement



PRINCIPAUX OBJECTIFS

- > Créer des guichets uniques d'informations sur l'Habitat pour simplifier le parcours des usagers sur les questions liées au logement et à l'habitat : amélioration de l'habitat privé, enregistrement/renouvellement des demandes de logement social, conseils juridiques, financiers et fiscaux, solutions de logement pour les jeunes et seniors, animation d'un réseau des professionnels...
- > Proposer un accompagnement individualisé en fonction de chaque public et situation
- > Créer un réseau d'acteurs qui aborde l'habitat sous différents angles : juridique, technique, thermique, social, fiscal...
- > Rendre plus lisible l'action de la collectivité en termes de politique de l'habitat et permettre une meilleure appropriation des actions menées



MISE EN ŒUVRE

- > Dans le cadre du pacte de territoire de la réforme de l'Anah qui prévoit le déploiement de l'offre d'information-conseil-orientation (au minimum un point de contact physique périodique dans chaque EPCI) :
 - Piloter et animer les « guichets uniques de l'Habitat » : coordonner les acteurs pour la mise en place de permanences régulières au sein de ces lieux d'accueil partagé, s'assurer de la coopération des équipes sur les dossiers complexes. À minima, Arles, Saint-Martin-de-Crau et Tarascon sont pressentis pour l'implantation de ces guichets uniques
 - Les thématiques et acteurs à mobiliser : logement social (ensemble des bailleurs et réservataires), acteurs juridiques et fiscaux (ADIL), acteurs techniques sur les travaux d'économie d'énergie et aides financières (Réseau France Rénov'...), opérateurs de l'habitat (Urbanis, Compagnons Bâtisseurs...), solutions pour les publics spécifiques, action sociale (Maison Départementale de la Solidarité, CAF, associations de maintien à domicile, d'aides à la personne, mutuelles...), conseils en architecture (CAUE, ABF, Parc...)
- > Mettre en œuvre l'ingénierie des OPAH RU et, à leur issue, déployer une évaluation des OPAH-RU couplée à une étude pré-opérationnelle ou un bilan renforcé des OPAH-RU couplé à une étude pré-opérationnelle ou une étude préalable à la convention de pacte territorial
- > Adapter le règlement financier Habitat d'ACCM au regard de l'évolution des réglementations nationales et des évolutions du territoire



CALENDRIER PRÉVISIONNEL

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Engager le pacte de territoire dans le cadre de la réforme de l'Anah						
Piloter et animer les acteurs de l'habitat des guichets uniques						
Communiquer et partager les enjeux et les actions du PLH en matière d'habitat						
Poursuivre et évaluer les dispositifs d'amélioration de l'habitat						



PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL ACCM

MOYENS FINANCIERS

- > Financements des partenariats avec les acteurs de l'habitat et du logement :
 - ADIL 13 (20 000€ dans le cadre de la convention de partenariat / poste lié à la mission d'information, de conseil juridique, financier et fiscal des habitants et des acteurs de l'habitat ACCM)
 - Adhésion d'ACCM au CAUE 13 : cf. action 1
 - Opérateurs Habitat + France Rénov volet dynamique territorial : 150 000€/an dans le cadre du Pacte territorial (financement sous réserve de 50% par l'Anah)
- > Financement de l'ingénierie des OPAH RU Arles et Tarascon
- > Financements de l'ingénierie à l'issue des OPAH RU (évaluation des OPAH-RU couplée à une étude pré-opérationnelle OU bilan renforcé des OPAH-RU couplé à une étude pré-opérationnelle OU étude préalable à la convention de pacte territorial)

MOYENS HUMAINS

- > 1 ETP dédié à la mise en œuvre du PLH : coordination et animation des acteurs / intervenants + réflexions à de nouvelles conventions avec des nouveaux intervenants / partenaires identifiés dans le programme d'actions du PLH (Cf actions liées aux publics spécifiques)
- > 1 ETP service communication



INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- > Ouverture de lieux d'accueil/ guichets uniques de l'Habitat
- > Nombre de conventions avec les partenaires habitat



PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- > Arles Crau Camargue Montagnette
- > DDTM 13
- > Département 13
- > Communes
- > CCAS des communes pour demande en logement social et Service Communal Hygiène et Santé d'Arles pour indigence
- > EPF PACA
- > CAUE 13
- > Parc Naturel Régional de la Camargue
- > Architectes des Bâtiments de France
- > Action Logement
- > France Rénov'
- > Maison du Bel Âge
- > ADIL 13
- > Agence Régionale de la Santé
- > Fondation Abbé Pierre
- > SACICAP - PROCIVIS

LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS



Orientation 1

DÉVELOPPER UN PARC PRIVÉ ATTRACTIF ET ACCESSIBLE

Action 4 Produire une offre résiliente dans la construction neuve et veiller à leur bonne intégration spatiale

Territoire d'intervention

Les communes de l'agglomération



CONSTATS

- > Peu de foncier mobilisable au sein des communes au regard des contraintes naturelles et réglementaires qui s'appliquent
- > Des évolutions réglementaires récentes qui exigent davantage de sobriété foncière (Loi Climat & Résilience)
- > Un territoire au défi de l'attractivité résidentielle
- > Des difficultés à accéder à un logement de qualité pour tous



PRINCIPAUX OBJECTIFS

- > S'engager sur des formes urbaines moins consommatrices d'espaces, plus sobre en ressources (carbone et énergie) et plus frugales en consommation d'énergie à l'usage
- > Garantir une offre de logements suffisante et de qualité
- > Attirer des nouveaux habitants
- > Faciliter le parcours résidentiel des habitants
- > Atteindre les objectifs de production de logements établis avec les communes, en lien avec leurs besoins et l'armature urbaine du SCoT



MISE EN ŒUVRE

- > Mobiliser l'EPF PACA pour les gisements fonciers stratégiques
- > Co-construire une charte de qualité de la construction pour favoriser le développement de logements et bâtiments sobres, durables et de qualité
- > Mobiliser des outils d'aménagements pour diversifier les formes et les densités des opérations neuves : PLU, Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI), concession d'aménagement, etc.

Objectifs de production neuve sur la durée du PLH (2025-2030)

Communes	Logements à produire	soit par an
Arles	2183	364
Boulbon	14	2
Saint-Pierre-de-Mézoargues	10	2
Saintes-Maries-de-la-Mer	89	15
Saint-Martin-de-Crau	620	103
Tarascon	271	45
ACCM	3187	531



CALENDRIER PRÉVISIONNEL

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Accompagner les objectifs communaux de production neuve						
Mobiliser l'EPF PACA pour les gisements fonciers						
Appliquer la charte de la construction intercommunale						
Mobiliser les outils d'aménagements						



PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL ACCM

MOYENS FINANCIERS

- > Cf. financements mobilisés dans les actions citées ci-dessous

MOYENS HUMAINS

- > 1 ETP dédié à la mise en œuvre du PLH (suivi de la charte et mobilisation des partenaires)
- > 1 ETP dédié au suivi et mise en œuvre des NPNRU et notamment au suivi des projets en accession libre de ces secteurs



PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- > Arles Crau Camargue Montagnette
- > Communes
- > DDTM 13
- > Département 13
- > EPF PACA
- > Architectes des Bâtiments de France
- > Action Logement
- > Promoteurs
- > Bailleurs sociaux
- > Organismes labellisateurs
- > Réseau régional réemploi



INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- > Nombre de logements autorisés sur la période du PLH
- > Nombre de projets ayant mobilisés des dispositifs spécifiques : Appel à Manifestation d'Intérêt, concession d'aménagement, etc

LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS



Action 5 Favoriser l'accession à la propriété à coût maîtrisé, dans le neuf comme dans l'existant

Territoire d'intervention

Les communes de l'agglomération



CONSTATS

- > Une crise nationale du logement avec des effets locaux
- > Tension du marché de l'accession libre, notamment sur l'habitat individuel
- > Des ménages aux capacités d'acquisitions limitées
- > Une demande locale qui ne trouve pas toujours de réponses satisfaisantes en logement
- > Peu de solutions de sortie du parc locatif social



PRINCIPAUX OBJECTIFS

- > Favoriser les opérations de logements à prix maîtrisés
- > Maintenir les populations sur le territoire, notamment les jeunes actifs
- > Diversifier l'offre en logements
- > Permettre l'accession à la propriété aux ménages aux ressources limitées



MISE EN ŒUVRE

- > Déployer et communiquer autour des prêts financiers existants pour développer l'accession abordable : Prêt Social Location-Accession (PSLA), Prêt à Taux Zéro (PTZ), Prêt d'Accession Sociale (PAS), Bail Réel Solidaire (BRS), Société Civile Accession Progressive à la Propriété (SCI APP)...
- > Adapter le règlement financier Habitat d'ACCM au regard de l'évolution des réglementations nationales et des évolutions du territoire
- > Mobiliser l'Établissement Public Foncier PACA
- > Inscrire dans les PLU communaux une réglementation renforcée en faveur de la diversification des logements : part de logement en accession abordable au-delà d'un seuil de surface défini, etc.
- > Négocier avec les opérateurs privés une part de logements à coûts maîtrisés dans leurs opérations (cf. charte de la construction neuve, règlement des PLU)
- > Accompagner la sortie de projets de réhabilitation du parc ancien « clé en main », à vocation d'accession
 - Mobilisation de la prime « sortie de vacance » de longue durée dans le cadre des OPAH-RU et aux aides à l'accession dans l'ancien d'Action Logement
 - Accompagnement à la sortie d'opérations en Vente d'Immeuble à Réover (VIR) par les bailleurs sociaux, en mobilisant les aides de l'Anah et Action Logement
- > Réaliser les bilans des OPAH-RU d'Arles et Tarascon (2021-2026) afin de poursuivre et/ou adapter ces dispositifs et leurs objectifs



CALENDRIER PRÉVISIONNEL

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Communiquer autour des aides financières en faveur de l'accession à la propriété						
Mobiliser l'EPF-PACA						
Négocier avec les opérateurs privés une part de logements à coûts maîtrisés						
Accompagner la sortie de projets de réhabilitation du parc vacant vers une vocation accession à coût maîtrisé						
Bilan des OPAH-RU d'Arles et Tarascon						



PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL ACCM

MOYENS FINANCIERS

- Financements PSLA : objectif de 15 logements/an, 5 000 € par logement
- Aides aux opérations d'accession à la propriété (avec réhabilitation lourde encadrée) : 6 000€/an (Cf. interventions financières ACCM dans les conventions OPAH-RU 2021-26)
- 2027 - 2030 : continuité de l'action de l'amélioration du parc privé, 6 000€/an
- Conseil juridique aux particuliers (accession notamment) : financement ADIL 13 cf. action 3
- Financements de l'ingénierie à l'issue des OPAH RU Cf action 3

La refonte du règlement d'intervention d'ACCM est une action prévue dans ce 3^e PLH. Ces montants sont susceptibles d'évoluer



PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- Arles Crau Camargue Montagnette
- Communes
- DDTM 13
- Département 13
- EPF PACA
- Promoteurs
- Bailleurs sociaux
- Action Logement
- ADIL 13

MOYENS HUMAINS :

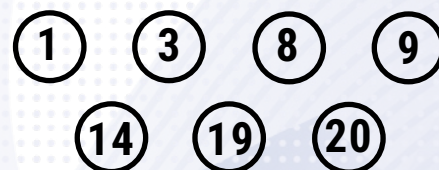
- 1 ETP dédié à la mise en œuvre du PLH
- 1 ETP dédié au parc privé
- 1 ETP service communication



INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Nombre de logements en accession à coût maîtrisé (en dessous des prix du marché immobilier)
- Nombre de logements financés en PSLA, BRS, PTZ et PAS
- Bilan des OPAH-RU

LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS



Action 6 Intervenir sur les copropriétés fragilisées

Territoire d'intervention

Les communes de l'agglomération



CONSTATS

- Plusieurs communes de l'agglomération comptent des copropriétés fragilisées ou en voie de l'être : 26 copropriétés (soit 1 110 logements) semblent présenter des dysfonctionnements.
- Des nouvelles obligations réglementaires pour les copropriétaires, notamment pour sauvegarder les bâtiments en copropriétés et leur entretien (plan pluriannuel de travaux, DPE, audit énergétique...)
- La copropriété des Ferrages à Tarascon est intégrée au Projet de Renouvellement Urbain Centre Historique Ferrages et pourrait bénéficier d'un Plan de Sauvegarde au regard des dysfonctionnements repérés



PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Enrayer le processus de dégradation des copropriétés et maintenir un parc en bon état
- Favoriser la réhabilitation thermique des logements en copropriété
- Former les copropriétaires et/ou syndics à la rénovation de leur patrimoine en s'appuyant sur les dispositifs de droits communs existants
- S'appuyer sur une filière local de l'éco-construction et l'alimenter en projet



MISE EN ŒUVRE

- Créer un outil de type « veille et observatoires des copropriété » (VOC) au sein de l'observatoire habitat et foncier de l'Agglomération (co-financement possible de l'outil à hauteur de 50% par l'Anah)
- Réaliser des « flash copros » via l'ADIL (analyse juridique de la copropriété et de son fonctionnement, charges et trésorerie notamment), voire mettre en place un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) pour les copropriétés concernées
- S'assurer que pour les 14 copropriétés identifiées dans les objectifs OPAH-RU 2021-2026 (Arles et Tarascon) des travaux sont réalisés, et qu'un Plan de Sauvegarde sur la copropriété des Ferrages à Tarascon est engagé
- Réaliser les bilans des OPAH-RU d'Arles et Tarascon (2021-2026) afin de poursuivre et/ou adapter ces dispositifs et leurs objectifs
- Inciter à la réalisation d'audit global du bâti sur les volets techniques, énergétiques, financiers et sociaux des copropriétés identifiées par l'observatoire
- Communiquer sur les dispositifs financiers mis en place par l'Anah (ex. MaPrimeRénov' Copropriétés...)
- Adapter le règlement financier Habitat d'ACCM au regard de l'évolution des réglementations nationales et des évolutions du territoire
- Organiser des instances d'échanges avec les conseils syndicaux et/ou les propriétaires sur les dysfonctionnements, les évolutions réglementaires et nourrir les réflexions en matière d'interventions sur les copropriétés en s'appuyant sur les Maisons InfoEnergie



CALENDRIER PRÉVISIONNEL

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Observer les copropriétés (VOC)						
Réaliser des « Flash copro »						
Organiser des instances échanges conseils syndicaux et/ou copropriétaires						
Mettre en place le Plan de Sauvegarde des Ferrages à Tarascon						
Bilan des OPAH-Ru d'Arles et Tarascon						



PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL ACCM

MOYENS FINANCIERS

- > Lancement et animation de l'observatoire (volet copro), 30 000€/an sur 3 ans (sous réserve de financement par Anah, à hauteur de 50%)
- > Financement de France Renov' volet information, conseil et orientation pour échanger avec les conseils syndicaux : 150 000€/an dans le cadre du Pacte territorial (financement sous réserve de 50% par l'Anah)
- > Financement pour la réhabilitation des copropriétés en OPAH-RU : 24 000€/an (Cf. interventions financières ACCM dans les conventions OPAH-RU 2021-26)
- > 2027 - 2030 : continuité des actions de l'amélioration du parc privé, 24 000€/an
- > Financement du Plan de sauvegarde de la copropriété des Ferrages sur 5 ans à partir de 2026 : participation travaux 400 000€ + volet ingénierie portée par ACCM 870 000€
- > En cours de définition : aides aux copropriétés fragiles pour 5 ans dans le cadre de l'étude habitat privé Petite Ville de Demain à affecter sur Saint-Martin-de-Crau
- > Financement de 2 diagnostics flashs copro/an réalisés par l'ADIL 13, 2 000€/diag flash copro

MOYENS HUMAINS

- > 1 ETP dédié à la mise en œuvre du PLH
- > 1 ETP dédié au parc privé



INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- > Mise en place d'un outil de veille et d'observation des copropriétés
- > Nombre d'échanges avec les conseils syndicaux et/ou copropriétaires
- > Nombre de Flash Copro réalisés
- > Mise en place du Plan de Sauvegarde des Ferrages à Tarascon
- > Bilan des OPAH-RU



PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- > Arles Crau Camargue Montagnette
- > Communes
- > DDTM 13
- > ANRU
- > Anah
- > ADIL 13
- > Région PACA
- > Département 13
- > EPF PACA
- > Caisse des Dépôts / Banque des Territoires
- > Syndics
- > Conseils syndicaux
- > Associations des propriétaires
- > Aupa

LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS



Action 7 Encadrer le développement des résidences secondaires et des meublés de tourisme pour limiter les effets sur le marché immobilier

Territoire d'intervention

Les communes de l'agglomération avec priorisation de l'action à Arles



CONSTATS

- > Une part importante de résidences secondaires selon les secteurs et une augmentation de leur nombre sur les cinq dernières années. Dès 2022, Arles a appliqué le maximum de la surtaxe d'habitation des résidences secondaires (de 20% à 60%)
- > Migration des ménages résidant à l'année vers les périphéries et modification des commerces, des services de proximité et de la qualité de vie globale des habitants, y compris en dehors des périodes estivales
- > Une progression importante et durable des locations de courte durée, en particulier sous l'impact des plateformes et une activité qui tend à se professionnaliser
- > Une tension sur le marché privé liée à des changements de type d'occupation des logements, accès limité à une offre locative accessible en centre-ville d'Arles, notamment pour les publics spécifiques aux ressources limitées



PRINCIPAUX OBJECTIFS

- > Améliorer la connaissance du parc à vocation touristique : nombre et type de logements, état de l'offre, évolutions, etc
- > Préserver l'habitat permanent et les résidences principales sur le territoire, y compris dans les centres anciens
- > Limiter les effets sur le marché immobilier (hausse des prix immobiliers, petites typologies réservées aux locations de courtes durées, etc.)
- > Garantir un niveau de commerces et de services de proximité en accord avec les besoins des habitants



MISE EN ŒUVRE

- > Créer un volet « résidences secondaires et locations de courte durée » au sein de l'observatoire de l'habitat et du foncier de l'agglomération pour caractériser les logements, les propriétaires, les secteurs d'affluence
- > Mettre en œuvre la procédure de changement d'usage dans les communes concernées afin de limiter la diminution des résidences principales, au-delà des zones tendues (exemple : règlement de changement d'usage temporaire, compensation, etc.)
- > Au-delà de l'obligation de déclaration préalable en mairie hors résidences principales, mettre en place une procédure d'enregistrement (en dehors d'Arles) et attribuer un numéro d'enregistrement
- > Étudier l'opportunité d'augmenter la taxe sur les résidences secondaires lorsqu'elle est possible, notamment pour les communes récemment intégrée à ce zonage (Saintes-Maries-de-la-Mer et Saint-Pierre-de-Mézoargues)



CALENDRIER PRÉVISIONNEL

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Observer et étudier l'offre de locations de courte durée et leurs impacts sur le fonctionnement résidentiel en vue de la création ou de modification des règlements de changement d'usage communaux						



PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL ACCM

MOYENS FINANCIERS

- Réalisation d'une étude sur le fonctionnement des locations de courtes durées en vue des règlements de changement d'usage : Étude prévue en 2024. Cf. Convention ACCM ADIL - action 19

MOYENS HUMAINS

- 1 ETP dédié à la mise en œuvre du PLH



PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- Arles Crau Camargue Montagnette
- Communes, notamment Arles
- DDTM 13
- ADIL 13
- Plateformes de location



INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Évolution du nombre de résidences secondaires
- Réalisation d'une étude sur l'impact des locations saisonnières
- Nombre d'autorisations de changement d'usage
- Nombre et évolution des numéros d'enregistrement des locations de courte durée

LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS



Action 8 Mobiliser les logements vacants

Territoire d'intervention

Arles, Tarascon et Saint-Martin-de-Crau



CONSTATS

- > Une progression de la vacance dans les centres-anciens, notamment à Arles et Tarascon
- > Les petites typologies sont particulièrement concernées
- > Des dispositifs opérationnels ou pré-opérationnels déjà à l'œuvre :
 - OPAH-RU (2021-2026) dans le centre-ville d'Arles et de Tarascon
 - Étude pré-opérationnelle en cours dans le cadre de Petites Villes de Demain à Saint-Martin-de-Crau



PRINCIPAUX OBJECTIFS

- > Améliorer la connaissance sur l'état du parc vacant
- > Limiter la consommation foncière à travers la requalification du parc existant
- > Mobiliser le parc vacant à des fins sociales : accueil des publics spécifiques notamment
- > Valoriser le patrimoine historique et architectural
- > Redynamiser les centres anciens
- > Résorber le parc de logements vacants
- > Mixer / diversifier les populations



MISE EN ŒUVRE

- > Veiller et observer la vacance et son évolution à travers la mobilisation des données disponibles (LOVAC, RP INSEE)
- > Mener une démarche pro-active en direction des propriétaires incitative et/ou coercitive pour la remise sur le marché des logements vacants : mise en place du dispositif Zéro Logement Vacant, surtaxe des logements vacants, procédure bien sans maître
- > Communiquer auprès des propriétaires sur les aides et dispositifs existants pour la remise sur le marché des logements vacants
- > Accompagner les propriétaires pour la remise sur le marché des logements vacants : prime à l'accession dans l'ancien ou à la sortie de vacance, intermédiation locative, accompagnement juridique...
- > Réaliser les bilans des OPAH-RU d'Arles et Tarascon (2021-2026) afin de poursuivre et/ou adapter ces dispositifs et leurs objectifs
- > Adapter le règlement financier Habitat d'ACCM au regard de l'évolution des réglementations nationales et des évolutions du territoire
- > Selon les résultats de l'étude pré-opérationnelle menée dans le cadre de Petites villes de Demain, mise en œuvre d'un dispositif d'amélioration de l'habitat à Saint-Martin-de-Crau



CALENDRIER PRÉVISIONNEL

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Observer la vacance et son évolution						
Communiquer et accompagner les propriétaires à la remise en location						
Communiquer dans les instances communautaires sur les dispositifs incitatifs et coercitifs						
Bilan des OPAH-RU d'Arles et Tarascon						
Mettre en place d'un dispositif d'amélioration de l'habitat à Saint-Martin-de-Crau selon préconisation de l'étude pré-opérationnelle						



PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL ACCM

MOYENS FINANCIERS

- > Financement de l'observatoire habitat et foncier : Cf. convention ACCM ADIL action 19
- > Financement des opérations d'acquisition-amélioration de logements conventionnés (social et très social) dans les dispositifs existants et à calibrer pour ceux à venir
- > Financement à la création de grands logements : 40 000€/an (Cf. interventions financières ACCM dans les conventions OPAH-RU 2021-26)
- > Financement Fonds recherche et innovation : 52 000€/an (Cf. interventions financières ACCM dans les conventions OPAH-RU 2021-26)
- > 2027 - 2030 : continuité des actions de l'amélioration du parc privé, 92 000€/an
- > En cours de définition : aides pour lutter contre les logements vacants dans le cadre de l'étude habitat privé Petite Ville de Demain à Saint-Martin-de-Crau

MOYENS HUMAINS

- > 1 ETP dédié à la mise en œuvre du PLH
- > 1 ETP dédié au parc privé (animation et suivi des OPAH-RU, mise en œuvre du dispositif Zéro Logement Vacant)
- > 1 ETP service communication



INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

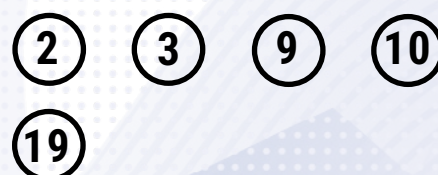
- > Évolution du nombre de logements vacants (RP INSEE, LOVAC)
- > Nombre de logements vacants remis sur le marché dans les OPAH-RU (2021-2026)
- > Nombre de propriétaires de logements vacants contactés et nombre de propriétaires accompagnés dans dispositif Zéro Logement Vacant



PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- > Arles Crau Camargue Montagnette
- > Ville d'Arles
- > Ville de Tarascon
- > Ville de Saint-Martin-de-Crau
- > Anah
- > Région PACA
- > DDTM 13
- > Département 13
- > EPF PACA
- > Bailleurs sociaux
- > ADIL 13
- > Caisse des Dépôts / Banque des Territoires
- > Action Logement
- > Propriétaires de logement vacant

LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS



Action 9 Favoriser la réhabilitation du parc ancien privé et lutter contre l'habitat indigne

Territoire d'intervention

Arles, Tarascon et Saint-Martin-de-Crau



CONSTATS

- Près de 2 000 logements potentiellement indignes
- La loi Climat et Résilience prévoit de qualifier d'indécent les logements énergivores et d'en interdire leur location selon un calendrier d'exclusion progressive
- Des dispositifs opérationnels ou pré-opérationnels déjà à l'œuvre :
 - OPAH-RU (2021-2026) dans le centre-ville d'Arles et de Tarascon,
 - Permis de louer à Tarascon
 - étude pré-opérationnelle en cours dans le cadre de Petites Villes de Demain à Saint-Martin-de-Crau



MISE EN ŒUVRE

- Mener une démarche pro-active en direction des propriétaires occupants et bailleurs : accompagnement à la réhabilitation des logements
- Accompagner spécifiquement les logements qualifiés d'indécents et d'insalubres pour sortir de cette situation et éviter qu'ils ne basculent dans la vacance
- Promouvoir les aides de droit communs et les démarches incitatives spécifiques
- Réaliser les bilans des OPAH-RU d'Arles et Tarascon (2021-2026) afin de poursuivre et/ou adapter ces dispositifs et leurs objectifs
- Adapter le règlement financier Habitat d'ACCM au regard de l'évolution des réglementations nationales et des évolutions du territoire
- Selon les résultats de l'étude pré-opérationnelle, mise en œuvre d'un dispositif d'amélioration de l'habitat à Saint-Martin-de-Crau
- Mise en place du Permis de Louer à Arles



PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Améliorer la connaissance sur l'état du parc ancien et indigne
- Résorber les situations d'habitat indigne et d'indécent
- Mobiliser le parc privé existant à des fins sociales : accueil des publics spécifiques notamment
- Valoriser le patrimoine historique et architectural
- Redynamiser les centres anciens

Arles Tarascon

Objectifs globaux

	Total	Total
Réhabilitation	110	130
Dont Propriétaires Bailleurs	50	85
Dont Propriétaires occupants	60	45

Propriétaires bailleurs

Total dont	50	85
Dont sorties d'insalubrité	5	15
Dont logements "classiques"	20	25
Dont logements vacants	25	45
Dont précarité énergétique	45	70

Total dont	50	85
Loyer intermédiaire	5	35
Loyer conventionné social	35	35
Loyer conventionné très social	10	15

Propriétaires occupants

Total dont	60	45
Habitat indigne	10	15
Logements très dégradés	15	15
Adaptation	15	5
Energie	20	10

Dont logements vacants	15	15
Dont précarité énergétique	45	40

Copropriétés

Total dont	6	8
Copropriétés < 16 lots	5	7
Copropriétés > 16 lots	1	1

Objectifs quantitatifs de réhabilitation des conventions OPAH-RU 2021-2026 «Arles Cœur de Ville» et «Cœur de Ville de Tarascon»



CALENDRIER PRÉVISIONNEL

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Accompagner les propriétaires (occupants et bailleurs à la réhabilitation des logements)						
Communiquer dans les instances communautaires sur les dispositifs incitatifs et coercitifs						
Bilan des OPAH-RU d'Arles et Tarascon						
Mettre en place d'un dispositif d'amélioration de l'habitat à Saint-Martin-de-Crau						
Mettre en place du permis de louer à Arles						



PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL ACCM

MOYENS FINANCIERS :

- > Financement à la résorption de l'habitat très dégradé (**vacant**) et indigne (**occupé**) : 176 000€/an (Cf. interventions financières ACCM dans les conventions OPAH-RU 2021-26)
- > 2027 - 2030 : continuité des actions de l'amélioration du parc privé, 176 000€/an
- > Financement à la création de grands logements : 40 000€/an (Cf. Action 8)
- > En cours de définition : aides pour lutter contre l'habitat indigne pour 5 ans dans le cadre de l'étude habitat privé Petite Ville de Demain à Saint-Martin-de-Crau

MOYENS HUMAINS

- > 1 ETP dédié à la mise en œuvre du PLH : coordination et animation des acteurs / intervenants des guichets uniques de l'Habitat
- > 1 ETP dédié au parc privé
- > 1 ETP Permis De Louer
- > 1 ETP service communication



INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- > Nombre de logements réhabilités via le bilan des OPAH-RU 2021-26
- > Évolution du nombre de logements indignes (PPPI)
- > Évolution du nombre de procédures Lutte contre l'Habitat Indigne
- > Bilan des OPAH-RU

LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS



PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- > Arles Crau Camargue Montagnette
- > Ville d'Arles
- > Ville de Tarascon
- > Ville de Saint-Martin-de-Crau
- > DDTM 13
- > Région PACA
- > Département 13
- > EPF PACA
- > Anah
- > Caisse des Dépôts / Banque des Territoires
- > Action Logement
- > Opérateurs de l'habitat / Compagnons bâtisseurs
- > CAF

Action 10 Massifier la rénovation énergétique du parc privé existant

Territoire d'intervention

Les communes de l'agglomération



CONSTATS

- Près de la moitié du parc existant (environ 17 300 logements) date d'avant 1975 (date des premières réglementations thermiques), 26% sont des maisons individuelles et 21% des logements collectifs
- Des évolutions réglementaires qui incitent les propriétaires à améliorer les performances énergétiques de leur patrimoine notamment pour de la location
- Plus de 5 000 ménages en situation de précarité énergétique, soit 13% des ménages d'ACCM (19% aux Saintes-Maries-de-la-Mer) et une hausse des coûts de l'énergie impactant directement le reste à vivre des ménages
- Des procédés et outils d'amélioration énergétique par toujours adaptés au bâti ancien et classé
- Des dispositifs opérationnels et pré-opérationnels déjà mis en œuvre : OPAH-RU 2021-2026 dans les centre villes d'Arles et de Tarascon, étude pré-opérationnelle en cours dans le cadre de Petites Villes de Demain à Saint-Martin-de-Crau, Permis de louer à Tarascon (Arles à l'étude)



PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Accompagner la transition énergétique du parc de logements des communes
- Lutter contre la précarité énergétique des habitants et ainsi améliorer leurs conditions de vie
- Valoriser le patrimoine historique et architectural tout en garantissant le confort d'usage des habitants
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre liées au parc résidentiel privé ancien
- Inciter la formation des professionnels aux spécificités et aux fonctionnements du bâti ancien
- Répondre aux exigences de la Climat et Résilience



MISE EN ŒUVRE

- Conseiller et informer l'ensemble des habitants en matière de rénovation énergétique via les guichets uniques de l'Habitat : aides financières, adaptations à la transition climatique, filières et entreprises structurées sur le territoire, permis de louer...
- Sensibiliser les propriétaires à la rénovation thermique via des événements spécifiques (balade thermique, conférence...)
- Réorienter les aides financières d'ACCM à la rénovation thermique au service de la préservation du patrimoine : bonifier les subventions pour les travaux de rénovation énergétique et de valorisation patrimoniale
- Réaliser les bilans des OPAH-RU d'Arles et Tarascon (2021-2026) afin de poursuivre et/ou adapter ces dispositifs et leurs objectifs du volet énergie
- Étudier l'opportunité de mettre en place un dispositif d'amélioration de l'habitat à l'échelle d'ACCM



CALENDRIER PRÉVISIONNEL

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Conseiller et informer les habitants via des permanence rénovation énergétique (France Renov')						
Sensibiliser via des événements (balades thermiques...)						
Réorienter les aides à la rénovation thermique vers la préservation du patrimoine						
Bilan des OPAH-RU d'Arles et Tarascon						



PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL ACCM

MOYENS FINANCIERS :

- > Financement à la réhabilitation des logements moyennement dégradés (énergie) : 37 000€/an (Cf. interventions financières ACCM dans les conventions OPAH-RU 2021-26)
- > Financement aux économies d'énergie et à la réduction de la précarité énergétique : 12 000€/an (Cf. interventions financières ACCM dans les conventions OPAH-RU 2021-26)
- > 2027 - 2030 : continuité des actions de l'amélioration du parc privé, 49 000€/an
- > En cours de définition : aides pour massifier la rénovation énergétique pour 5 ans dans le cadre de l'étude habitat privé Petite Ville de Demain à Saint-Martin-de-Crau

MOYENS HUMAINS :

- > 1 ETP dédié à la mise en œuvre du PLH : coordination et mise en place d'un partenariat avec France Renov'
- > 1 ETP dédié au parc privé
- > 1 ETP Permis De Louer
- > 1 ETP service communication



INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- > Nombre de ménages ayant engagé des travaux de rénovation énergétique (bilans d'OPAH-RU 2021-2026, permis de louer)
- > Nombre de rénovations réalisées dans le cadre des aides de l'Anah / maPrime Renov'
- > Bilan du service public de la rénovation sur le territoire d'ACCM (nombre de contacts, personnes accompagnées, rénovation énergie...)
- > Bilan des OPAH-RU



PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- > Arles Crau Camargue Montagnette
- > Communes
- > DDTM 13
- > Région PACA
- > Département 13
- > Anah
- > Architectes des Bâtiments de France
- > ADEME
- > CAUE 13
- > ADIL 13
- > Bureaux d'études/conseils en habitat
- > Fournisseurs d'énergie
- > Agence Locale pour la Transition Énergétique
- > Fournisseurs de matériaux
- > Professionnels labellisés RGE (Reconnu Garant de l'Environnement)
- > CAPEB
- > FFB
- > CMAR

LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS



Orientation 2

DÉVELOPPER UNE OFFRE SOCIALE DIVERSIFIÉE, ÉQUILIBRÉE ET QUALITATIVE SUR LE TERRITOIRE

Action 11 Poursuivre la dynamique de construction en faveur du logement social et garantir un confort d'usage aux habitants

Territoire d'intervention

Les communes de l'agglomération
Priorité pour les communes SRU



CONSTATS

- Au sens SRU, Arles a un taux de 24% de logements sociaux, Saint-Martin 18% et Tarascon 17%
- Une offre sociale concentrée sur la ville-centre et des interventions de renouvellement urbain à Arles et Tarascon qui intègrent une démolition et une reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux (ROLLS) démolis
- Une population touchée par la précarité, notamment chez les jeunes. Des loyers dans le parc social élevés par rapport aux ressources des demandeurs et des typologies recherchées peu présentes dans l'offre actuelle (T2, T3)
- Un marché de l'immobilier en tension, y compris sur les petites communes rurales
- Une tension sur le logement social qui demeure importante : le taux de tension s'élève à 6,1 à l'échelle de l'agglomération (décret du 29 mars 2023)



MISE EN ŒUVRE

- Produire 1046 logements sociaux sur la durée du PLH
- Mobiliser les outils réglementaires de mixité sociale dans les documents d'urbanisme, y compris pour les communes non assujetties : Servitudes de Mixité Sociale, Emplacements Réservés, etc.
- Apporter un appui financier ciblé pour soutenir les opérations les plus vertueuses retenues dans le PLH (acquisition-amélioration, le PLAI, ...)
- Adapter le règlement financier Habitat d'ACCM au regard de l'évolution des réglementations nationales et des évolutions du territoire
- Diversifier les financements et la typologie des logements sociaux pour adapter le logement social aux caractéristiques et aux besoins des demandeurs : minimum de 30% de PLAI et développement de l'offre des T2 et T3



PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Fluidifier les parcours résidentiels des ménages et tendre vers un équilibre territorial de l'offre en logement social
- Poursuivre l'atteinte des objectifs réglementaires de la loi SRU en intégrant la reconstitution de l'offre de logements sociaux démolis à Arles (secteur de Barriol, 200 logements)
- Réduire la tension sur le logement social
- Favoriser la production de petites typologies de logements
- Garantir un confort d'usage au sein des logements sociaux y compris dans les projets portés en VEFA

Objectifs de production sociale sur la durée du PLH (2025-2030)

Communes	Logements sociaux à produire	soit par an
Arles	710	118
Boulbon	0	0
Saint-Pierre-de-Mézoargues	0	0
Saintes-Maries-de-la-Mer	40	7
Saint-Martin-de-Crau	194	32
Tarascon	102	17
ACCM	1046	174

Répartition par type de financements de la production sociale sur la durée du PLH (2025-2030)

Financements	Objectifs annuels
Logement très social (PLAI, PLAI-A)	30% minimum
Logement social (PLUS)	40%
Locatif social intermédiaire (PLS) et Accession sociale à la propriété (PSLA, BRS, SCI APP...)	30% maximum



CALENDRIER PRÉVISIONNEL

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Produire 1046 logements sociaux						
Mobiliser les outils réglementaires de mixité sociale						
Refonte du Règlement d'attribution des aides à la pierre d'ACCM, octroyées sur ses fonds propres, ainsi que du barème des majorations locales.						
Déployer et communiquer autour des outils financiers						



PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL ACCM

MOYENS FINANCIERS :

- > Financements de logements à loyers maîtrisés pour de nouvelles opérations :
 - PLAI : 4 000€/logt neuf, 8 000€/logt neuf en réinvestissement urbain et 12 000€/logt en acquisition-amélioration ou démolition/reconstruction
 - PLUS : 2 000€/logt neuf, 6 000€/logt neuf en réinvestissement urbain et 10 000€/logt en acquisition-amélioration ou démolition/reconstruction
 - Majoration Eco-construction : Cf. Action 1
- Pour les opérations acquisition/amélioration ou démolition/reconstruction, possibilité de majorer (maximum doubler) la subvention, si : déficit de l'opération, opération située dans le périmètre OPAH-RU, opération de moins de 10 logements
- > Garanties d'emprunts des bailleurs sociaux sur les opérations de construction neuve à défaut de garantie du CD 13, garantie ACCM hauteur de 45% maximum, soumise à avis du bureau communautaire
- > Réflexion en 2025 sur un règlement d'intervention pour la ROLLS

La refonte du règlement d'intervention d'ACCM est une action prévue dans ce 3^e PLH. Ces montants sont susceptibles d'évoluer

MOYENS HUMAINS :

- > 1 ETP dédié à la mise en œuvre du PLH : coordination
- > 1 ETP dédié au parc social : refonte du règlement des aides locales



INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

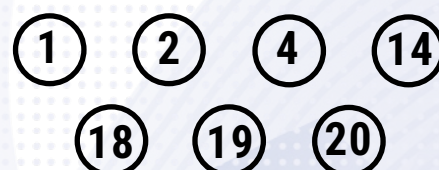
- > Nombre de logements sociaux agréés et livrés
- > Évolution de la part des logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales
- > Taux de tension par commune (rapport entre les demandes et les attributions en logement social hors mutation)
- > Nombre de logement ayant bénéficié à l'éco-conditionnalité des aides grâce à la mise en place de la charte de la construction



PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- > Arles Crau Camargue Montagnette
- > Communes
- > DDTM 13
- > Bailleurs sociaux
- > Action Logement
- > Département 13
- > Caisse des Dépôts / Banque des Territoires
- > ANRU
- > ARHLM

LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS



Action 12 Assurer un équilibre territorial des attributions en logement social

Territoire d'intervention

Les communes de l'agglomération



CONSTATS

- Sur les 16 bailleurs sociaux représentés sur ACCM, seulement 6 sont présents sur les Quartiers Prioritaires de la Ville. Ces quartiers rassemblent 46% de l'offre en logement social du territoire
- Les secteurs hors QPV sont souvent fragilisés par une population déjà pauvre
- 62% des demandeurs de logements sociaux gagnent moins de 1 000€ /mois/Unité de consommation. Un parc à 75% financé en PLUS inversement proportionnel aux capacités économiques des demandeurs de logements sociaux (à 80% en PLAI)
- 40% des attributions se font en QPV . En 2016, seulement 18,7% des demandeurs du 1er quartile ont bénéficié d'une attribution hors QPV.
- Une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) mise en place et une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) signée par les partenaires



PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Concilier accès au logement social et mixité sociale
- Poursuivre le travail engagé sur les équilibres de peuplement dans le parc locatif social dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL).
- Identifier, lors des attributions, les publics relevant d'un critère de priorité afin de favoriser l'atteinte des objectifs réglementaires d'attribution dans le parc locatif social (article L.441-1, DALO, publics cibles de la CIA)



MISE EN ŒUVRE

- Mettre en œuvre les actions de la convention intercommunale d'attribution (CIA) en faveur d'une mixité sociale dans les quartiers prioritaires politique de la ville mais également le travail partenarial sur les refus de logements sociaux
- Élaborer un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID)
 - Garantir la qualité de l'information et l'accueil des demandeurs
 - Organiser la gestion partagée de la demande
 - Définir et s'appuyer sur la grille de cotation de la demande lors des attributions
- Poursuivre les signatures des conventions de gestion en flux



CALENDRIER PRÉVISIONNEL

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Suivre les attributions des logements en QPV pour 2ème, 3ème et 4ème quartiles et hors QPV pour le 1er quartile						
Élaborer un PPGDID						
Mettre en œuvre la réforme d'attribution des logements sociaux						
Mettre en œuvre et évaluer les actions de la CIA						



PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL ACCM

MOYENS FINANCIERS

- > Suivi et évaluation attributions logements + suivi actions CIA - Convention Aupa à définir

MOYENS HUMAINS

- > 1 ETP dédié à la mise en œuvre du PLH : coordination
- > 1 ETP dédié au parc social, réalisation Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs de logements sociaux + Animation et Convention Intercommunale d'Attribution



PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- > Arles Crau Camargue Montagnette
- > Bailleurs sociaux
- > Communes
- > Sous-Préfecture,
- > DDETSPP 13
- > DDTM 13
- > Département 13
- > Région PACA
- > Action Logement



INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- > Taux de tension par commune (rapport entre les demandes et les attributions hors mutation)
- > Nombre de logements attribués en faveur des ménages du 1er quartile (dans et hors QPV) et par bailleurs sociaux
- > Nombre de logements attribués en faveur des ménages du 2ème, 3ème et 4ème quartile en QPV et par bailleurs
- > Nombre de nouveaux logements produits en et hors QPV et typologie de financement

LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS

13

14

15

19

Action 13 Poursuivre les améliorations du cadre de vie au sein des quartiers d'habitat social

Territoire d'intervention

Les communes de l'agglomération
Priorité au sein des QPV (Arles et Tarascon)



CONSTATS

- > Un patrimoine vieillissant et peu attractif, notamment au sein des QPV : 2/3 du parc social a plus de 40 ans
- > Des refus d'attributions sur le parc social ancien
- > Plus de 40% du parc social a été construit avant les premières réglementations thermiques
- > Parmi les demandes de mutations au sein du parc social : 17% sont liées à l'inadaptation du logement au handicap ou pour des raisons de santé, 14% en raison d'un logement indigne, non décent



PRINCIPAUX OBJECTIFS

- > Mettre en œuvre et réaliser les NPNRU de Barriol, Arles et Centre-Ville-Ferrages (Tarascon)
- > Poursuivre les actions de réhabilitations engagées
- > Construire 1 046 logements sociaux sur la durée du PLH et notamment des PLAI
- > Réduire le nombre de refus d'attributions de logements sociaux



MISE EN ŒUVRE

- > Lors des renouvellements des Conventions d'Utilité Sociale (CUS), conduire un travail avec chaque bailleur social pour identifier les objectifs et les moyens à mobiliser sur le territoire. L'expérimentation du statut d'Autorité Organisatrice de l'Habitat (AOH) créée par la loi 3DS permettrait à ACCM de formaliser des conventions territorialisées avec les bailleurs
- > S'appuyer sur les outils existants et mener des actions d'amélioration du cadre de vie : NPNRU, Contrats de ville, Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP), projets menés entre les bailleurs et le tissu associatif
- > Veiller au maintien d'un niveau satisfaisant de grands logements notamment au regard de la reconstitution de l'offre liée aux démolitions du NPNRU
- > Apporter un appui financier ciblé pour soutenir les opérations les plus vertueuses retenues dans les actions du PLH et les plus complexes à monter et à équilibrer (acquisition-amélioration, le PLA-I, etc.)
- > Adapter le règlement financier Habitat d'ACCM au regard de l'évolution des réglementations nationales et des évolutions du territoire



CALENDRIER PRÉVISIONNEL

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Contractualiser avec les bailleurs lors du renouvellement des Conventions d'Utilité sociale						
S'appuyer sur les outils existants et mener des actions d'amélioration du cadre de vie						
Veiller au maintien d'un niveau satisfaisant de grands logements						
Apporter un appui financier ciblé pour soutenir les opérations de réhabilitation						



PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL ACCM

MOYENS FINANCIERS

- > Financements des projets de renouvellement urbain de Tarascon (Ferrages - Centre Ville) et Arles (Barriol), à titre indicatif 9 905 959€
- > Majoration Eco-construction : Cf. Action 1
- > Financements pour la réhabilitation du parc social existant situé en QPV (hors PRU) : 1000€/logement, objectif 100 logements/an
- > Garanties d'emprunts des bailleurs sociaux sur les opérations de réhabilitation : si défaut de garantie du Conseil Départemental 13, ACCM garantie un maximum de 45% soumis à avis du bureau communautaire
- > Financements Gestion Urbaine et Sociale de Proximité, à titre indicatif pour 2024 au titre de politique de la ville, volet cadre de vie et renouvellement urbain environ 250 000 € (Arles 235 000€ et Tarascon 15 000€)
- > Abattement taxe foncière sur les propriétés bâties quartiers prioritaires politique de la ville

MOYENS HUMAINS

- > 1 ETP dédié au parc social
- > 1 ETP service politique de la ville
- > 1 ETP projet de rénovation urbaine



INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- > Signature de la convention d'engagement du NPNRU de Barriol
- > Nombre de logements réhabilités dans les QPV
- > Nombre de logements / résidences ayant bénéficié d'une réhabilitation thermique
- > Nombre de travaux adaptation au vieillissement menés dans les projets de rénovation



PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- > Arles Crau Camargue Montagnette
- > Communes
- > DDTM 13
- > Bailleurs sociaux
- > Action Logement
- > Associations
- > Habitants
- > Région PACA
- > Département 13
- > Caisse des Dépôts / Banque des Territoires
- > FEDER
- > ANRU
- > ARHLM

LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS



Orientation 3

RÉPONDRE AUX BESOINS DES PUBLICS FRAGILISÉS ET SPÉCIFIQUES

Action 14 Accompagner les ménages les plus fragiles

Territoire d'intervention

Les communes de l'agglomération



CONSTATS

- Des niveaux de vie moyen parmi les plus faibles du département
- Une concentration de la pauvreté dans certains quartiers (QPV)
- Une absence d'offre en Résidence Habitat Jeunes
- 17% des demandes de mutation en logement social sont dues à «l'inadaptation des logements au handicap ou pour des raisons de santé»
- En 2021, sur les 3 200 demandeurs de logements locatifs sociaux, 3% ont déclaré être sans abris (environ 100 personnes)



PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Apporter des réponses aux situations de vulnérabilité et d'urgence liées au logement
- Limiter la précarisation des ménages
- Continuer à accompagner la production de structures d'hébergement adaptées aux besoins des personnes les plus modestes et les plus vulnérables



MISE EN ŒUVRE

- Informer et accompagner les ménages les plus fragiles via les point d'information habitat sur les 3 grandes villes (type «guichets uniques de l'Habitat» cf. action 3)
- Définir au sein de l'Observatoire de l'Habitat des indicateurs de suivi de la précarité et du mal-logement afin de mieux évaluer les besoins locaux en offre d'hébergement
- Produire davantage de logements PLAI au sein des opérations sociales neuves
- Prioriser les publics les plus fragiles dans le cadre des travaux de la cotation de la demande de logement social



CALENDRIER PRÉVISIONNEL

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Informier et accompagner les ménages les plus fragiles via la maison de l'habitat						
Produire davantage de PLAI						
Prioriser les publics les plus fragiles dans le cadre des travaux de la cotation de la demande						
Définir et suivre les indicateurs de la précarité et du mal logement au sein de l'observatoire						



PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL ACCM

MOYENS FINANCIERS

- > Financements de logements PLAI : 4 000€/logt neuf, 8 000€/logt neuf en réinvestissement urbain et 12 000€/logt en acquisition-amélioration ou démolition, Cf action 11
- > Eco-conditionnement des aides financières : cf. action 1
- > Etude au cas par cas des projets d'opérations d'hébergement spécifique : places d'urgence, résidences sociales, pensions de famille

La refonte du règlement d'intervention d'ACCM est une action prévue dans ce 3^e PLH. Ces montants sont susceptibles d'évoluer

MOYENS HUMAIN

- > 1 ETP chargé de la mise en œuvre du PLH
- > 1 ETP dédié au parc social, réalisation Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs de logements sociaux et notamment la cotation de la demande en logement social



PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- > Arles Crau Camargue Montagnette
- > DDTM 13
- > Département 13
- > Communes
- > CCAS
- > ARHLM
- > Bailleurs sociaux
- > Associations
- > SIAO 13
- > CHRS



INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- > Nombre d'agréments en PLAI
- > Critères retenus dans la grille de cotation de la demande en logement social

LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS



Action 15 Anticiper les effets du vieillissement et répondre aux besoins des seniors

Territoire d'intervention

Les communes de l'agglomération



CONSTATS

- > Une population vieillissante et des problématiques du grand âge qui vont se poursuivre (+1,4 % par an enregistré entre 2013 et 2019 pour les plus de 60 ans)
- > Une mobilité résidentielle limitée qui impacte l'ensemble des parcours résidentiels : 67% des personnes âgées de plus de 80 ans ont emménagé il y a plus de 20 ans dans leur logement
- > Des grands logements majoritairement occupés par des seniors de plus de 65 ans
- > Seulement 13% des seniors occupent des T1 et T2 alors que près de 48% d'entre eux constituent un ménage d'une personne



PRINCIPAUX OBJECTIFS

- > Répondre au vieillissement de la population à l'oeuvre et qui concerne toutes les communes
- > Accompagner la mobilité résidentielle des seniors en poursuivant la diversification de l'offre d'habitat à destination des personnes vieillissantes
- > Favoriser le maintien à domicile des seniors en soutenant l'adaptation des logements du parc privé et social et en soutenant l'habitat intergénérationnel



MISE EN ŒUVRE

- > Améliorer la connaissance en réalisant une étude dans le cadre de l'Observatoire de l'Habitat :
 - quantifier et qualifier les besoins des seniors et, plus largement, ceux liés à la perte d'autonomie
 - Identifier l'offre existante de logements adaptés
- > Soutenir la mobilité résidentielle au sein du parc social : engager dans le cadre de la cotation de la demande en logement social, un travail sur les publics de plus de 65 ans pour favoriser leur mobilité
- > Identifier les associations et bailleurs sociaux qui accompagnent le développement de binômes en colocation jeunes de moins de 30 ans/ personnes âgées de plus de 60 ans (Art. 119 de la Loi Elan) pour développer du logement intergénérationnel (Cf. Association Logitude présente sur Arles et sur le Pays d'Arles, bailleurs sociaux ou associations qui pourraient mobiliser la sous-location dans le parc social ...)
- > Promouvoir la production d'une offre sociale et privée à destination des personnes âgées en développant de nouvelles opérations : résidence intergénérationnelle, résidence autonomie, colocation inclusive, colocation saisonniers/seniors etc. et réflexion sur le financement d'associations qui favorisent les dispositifs alternatifs
- > Amplifier la dynamique d'adaptation des logements dans le parc privé en conseillant et informant via les guichets uniques et les Maisons du Bel Âge sur les dispositifs de rénovation et d'adaptation du logement (Cf aides Anah avec MaPrimeAdapt', Caisses de retraite, CD13 et secteurs d'ACCM avec des dispositifs spécifiques type OPAH-RU...)



CALENDRIER PRÉVISIONNEL

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Conseiller / informer sur les aides à la rénovation et à l'adaptation du logement (guichets uniques de l'Habitat)						
Réaliser une étude pour quantifier / qualifier les besoins d'adaptation et / ou accessibilité						
Promouvoir et poursuivre la production d'une offre alternative d'habitat, sociale et privée						
Soutenir la mobilité résidentielle dans le parc social						
Identifier et soutenir l'habitat intergénérationnel dans le parc existant						



PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL ACCM

MOYENS FINANCIERS

- Financement à l'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap : 5 400€/an (Cf. interventions financières ACCM dans les conventions OPAH-RU 2021-26)
- 2027 - 2030 : continuité des actions de l'amélioration du parc privé, 5 400€/an
- En cours de définition : aides pour anticiper les effets du vieillissement et répondre aux besoins des seniors dans le cadre de l'étude habitat privé Petite Ville de Demain pour Saint-Martin-de-Crau
- Soutien financier au cas par cas des associations en faveur du logement intergénérationnel et inclusif : montant à définir à l'issue de l'identification puis d'objectifs de binômes fixés par ACCM
- Actualisation et suivi de l'étude relative au vieillissement de la population et aux besoins en logements (convention ADIL 13 cf. action 19)

MOYENS HUMAINS

- 1 ETP dédié à la mise en œuvre du PLH
- 1 ETP dédié au parc social, réalisation Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs de logements sociaux
- 1 ETP chargé du parc privé
- 1 ETP service communication



INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

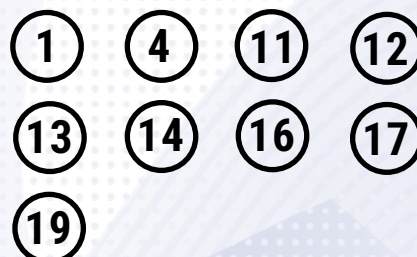
- Suivi des objectifs « adaptation » des OPAH-RU
- Nombre de logements adaptés réalisés
- Critères retenus dans la grille de cotation de la demande en logement social
- Nombre de mutations réalisées dans le parc social à destination des personnes âgées
- Réalisation d'une étude sur les besoins d'adaptation et/ou d'amélioration de l'accessibilité



PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- Arles Crau Camargue Montagnette
- Département 13
- Communes
- Anah
- Caisses de retraite
- DDTM 13
- Région PACA
- Caisse des Dépôts / Banque des Territoires
- Bailleurs sociaux
- Associations en faveur du logement des personnes âgées

LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS



Action 16 Maintenir les jeunes sur le territoire en développant une offre adaptée à leurs besoins

Territoire d'intervention

Les communes de l'agglomération



CONSTATS

- Des jeunes qui quittent le territoire : les 15-29 ans enregistrent une baisse de -1,1 % par an sur la période
- Une offre d'enseignement post-bac à Arles et un taux de poursuite d'études inférieur aux EPCI voisins
- Un public frappé par la précarité (31,2% de chômage chez les 15-25 ans, près de 30% des moins de 30 ans vivent sous le seuil de pauvreté)
- Des difficultés d'accès à la propriété notamment : près du 3/4 des jeunes sont locataires et 35% occupent des T1. S'ajoute à cela la concurrence avec les locations courte durée
- Aucune Résidence Habitat Jeunes sur ACCM



MISE EN ŒUVRE

- Promouvoir les aides en faveur de l'accès au logement des jeunes : garantie VISALE, bail à mobilité 9 mois, etc.
- Favoriser le développement d'une offre de logements alternative : colocations intergénérationnelles, colocations à projets solidaires... et porter une réflexion sur le financement d'associations qui favorisent ces dispositifs
- Structurer la connaissance et animer un réseau d'acteurs des besoins des publics jeunes à travers une étude menée dans le cadre de l'Observatoire de l'Habitat
- Développer des produits adaptés aux besoins des publics jeunes :
 - Pour les jeunes travailleurs et alternants : nouvelles offres dédiées type Résidence Habitat Jeunes, favoriser la création de petites typologies dans les programmes de logements sociaux et mettre en place la réservation des logements à des jeunes de moins de 30 ans dans ces programmes (Cf. article 109 de la loi ELAN),
 - Pour les étudiants : une offre en résidences étudiantes adaptée à leurs capacités financières



PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Favoriser l'équilibre générationnel et la vitalité des villes et villages d'ACCM
- Accompagner le développement de l'enseignement supérieur de l'agglomération à travers une offre en logements étudiants qui n'entrera pas en concurrence avec les autres publics du territoire
- Quantifier les besoins en logement des jeunes actifs



CALENDRIER PRÉVISIONNEL

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Conseiller / informer sur les aides à l'accès au logement des jeunes (Cf guichets uniques de l'Habitat)						
Réaliser une étude sur les besoins en logement des jeunes						
Animer d'un réseau d'acteurs de l'hébergement des jeunes						
Développer une offre d'hébergement au sein d'une résidence étudiante et type habitat jeune						
Déployer une offre de colocations alternatives						



PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL ACCM

MOYENS FINANCIERS

- > Abondement financier spécifique pour une Résidence Habitat Jeune : montant à déterminer aux regards des projets déposés
- > Étude relative aux besoins des jeunes (convention ACCM-ADIL 13 Cf. action 19) dans le cadre de l'observatoire de l'habitat
- > ACCM pourra soutenir, au cas par cas et en fonction des projets déposés, des associations intervenant en faveur du logement des étudiants et des jeunes travailleurs. Montant à définir à l'issue de l'identification puis d'objectifs de binômes fixés par ACCM

MOYENS HUMAIN

- > 1 ETP dédié à la mise en œuvre du PLH
- > 1 ETP service communication



INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- > Réalisation d'une étude sur les besoins des publics jeunes
- > Nombre d'attributions dans le parc social à destination des moins de 30 ans
- > Critères retenus dans la grille de cotation de la demande en logement social
- > Nombre de T1 dans la programmation de logements sociaux
- > Nombre de colocations alternatives (intergénérationnelles, inclusives...)



PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- > Arles Crau Camargue Montagnette
- > Communes
- > Mission locale du Delta
- > Etablissements d'enseignement supérieur et de formation
- > URHAJ
- > CAF
- > AFEV
- > Bailleurs sociaux
- > CROUS
- > Action Logement
- > Conseil Départemental 13
- > DDTM 13
- > ADIL 13

LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS

11

14

15

17

19

Action 17 Répondre durablement aux besoins des saisonniers agricoles et touristiques

Territoire d'intervention

Les communes de l'agglomération



CONSTATS

- > Une absence d'offre adaptée qui constitue un frein à l'embauche et au développement économique du territoire
- > Une offre locative prohibitive pendant la haute-saison dans les communes touristiques, notamment à Arles et aux Saintes-Maries-de-la-Mer.
- > Une offre peu ou pas existante à proximité des exploitations agricoles et des sites touristiques, en raison du caractère agricole et/ou inondable
- > Des situations de mal-logement abusives dans certains cas : marchands de sommeil, insalubrité, suroccupation organisée, etc.
- > Des ressources modestes, inhérentes aux statuts des saisonniers et des saisonnalités variables des emplois selon le secteur allant de quelques semaines à plusieurs mois (entre 6 à 8 mois pour les saisonniers agricoles)
- > Un développement des résidences secondaires et de courte durée au détriment des résidences principales



MISE EN ŒUVRE

- > Mobiliser le PETR du Pays d'Arles pour trouver des solutions pérennes pour l'accueil des saisonniers agricoles à travers le SCoT. Cette échelle semble la plus appropriée pour répondre aux enjeux de saisonnalité des besoins en hébergement pour la main d'œuvre agricole. Suite à l'identification de secteurs au sein du Pays d'Arles, des Secteurs de Taille et de Capacités Limitées (STECAL) pourront être mobilisés dans les PLU des communes concernées
- > Participer aux travaux menés par l'État et les communes touristiques pour favoriser l'accueil des publics saisonniers (réalisation d'un diagnostic des besoins en logement des travailleurs saisonniers et définition d'objectifs et de moyens d'actions pour y répondre)
- > Favoriser le développement d'une offre de logement alternative : colocation saisonniers / seniors, avec une réflexion sur le financement d'associations qui favorisent ces dispositifs
- > Étudier la faisabilité et l'intérêt de prioriser des attributions de logements sociaux aux travailleurs saisonniers qui habitent à l'année à travers la cotation de la demande du PPGDID



PRINCIPAUX OBJECTIFS

- > Répondre aux besoins économiques du territoire en accueillant la main d'œuvre pour les besoins du secteur touristique et agricoles
- > Améliorer la connaissance des besoins en logement des saisonniers
- > Développer / améliorer l'offre de logements / hébergements des travailleurs saisonniers



CALENDRIER PRÉVISIONNEL

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Signer une convention sur le logement des saisonniers entre l'Etat et les communes touristiques concernées						
Mettre en place une instance de dialogue avec le PETR sur le logement des saisonniers agricoles						
Promouvoir le développement de colocations alternatives saisonniers/séniors						



PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL ACCM

MOYENS FINANCIERS

- > Abondement financier pour les logements sociaux et très sociaux dans le parc public (Cf actions 11 et 13) et dans les OPAH-RU pour le parc privé (cf. aides spécifiques OPAH-RU)
- > ACCM pourra soutenir, au cas par cas et en fonction des projets déposés, des associations intervenant en faveur du logement des travailleurs saisonniers agricoles et touristiques. Montant à définir à l'issue de l'identification puis d'objectifs de binômes fixés par ACCM

MOYENS HUMAIN

- > 1 ETP dédié à la mise en œuvre du PLH
- > 1 ETP chargé du parc social



PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- > Arles Crau Camargue Montagnette
- > Communes
- > DDTM 13
- > PETR du Pays d'Arles
- > Employeurs de saisonniers touristiques (hôteliers, restaurateurs, festival...)
- > Action Logement
- > Employeurs de saisonniers agricoles (agriculteurs, coopératives...)
- > Maison de l'Agriculture des Bouches-du-Rhône
- > Chambre du Commerce et de l'Industrie du Pays d'Arles
- > Conseil Départemental 13
- > Caisse des Dépôts



INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- > Signature d'une convention sur le logement des saisonniers Etat/Arles et Etat/Les Saintes-Maries-de-la-Mer
- > Intégration dans le Document d'Orientation Stratégique du SCoT des secteurs d'implantation d'hébergements agricoles
- > Nombre d'hébergements spécifiques créés
- > Nombre de colocations avec des saisonniers constituées

LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS



Action 18 Améliorer les conditions de vie des gens du voyage

Territoire d'intervention

Arles, Saint-Martin-de-Crau



CONSTATS

- > Une occupation illégale par des ménages sédentaires sur des espaces agricoles et/ou forestiers, impactés par le risque inondation notamment
- > Une suroccupation des logements du Quai des Platanes à Arles, liée notamment à des décohabitations non anticipées
- > Un manque de gestion de proximité adaptée conduisant à des relations conflictuelles avec le voisinage
- > Des prescriptions à l'échelle du Pays d'Arles en faveur de l'accompagnement vers le logement social ou privé des familles sédentaires et de l'aménagement de terrains familiaux pour les familles semi-sédentaires



PRINCIPAUX OBJECTIFS

- > Répondre aux objectifs réglementaires du SDAHGV approuvé et du SCoT du Pays d'Arles
- > S'adapter aux besoins tout en limitant les installations illicites et dangereuses
- > Améliorer les conditions de vie et d'accueil des gens du voyage
- > Participer aux objectifs SRU en développant une offre sociale adaptée aux besoins spécifiques des familles
- > Limiter les conflits d'usages



MISE EN ŒUVRE

- > Réaliser l'aire d'accueil de Saint-Martin-de-Crau, 6 terrains familiaux à Arles et l'aire de grand passage à l'échelle de l'arrondissement d'Arles (objectifs fixés par le SDAHGV)
- > S'appuyer sur les outils existants et mener des actions d'amélioration du cadre de vie, à Arles en particulier : (Programme de Renouvellement Urbain à Barriol, Contrat de ville, Gestion Urbaine et Sociale de Proximité, projets menés entre les bailleurs et le tissu associatif)
- > Créer des instances partenariales autour des enjeux de la sédentarisation des gens du voyage en s'appuyant sur un diagnostic à réaliser et des actions de droit commun (maîtrise d'œuvre urbaine et sociale, dispositif de résorption de l'habitat insalubre)
- > Régulariser des occupations illégales via la création des futurs terrains familiaux locatifs et/ou de PLAI adaptés permettant d'offrir des conditions décentes et durables d'habitat à certains ménages



CALENDRIER PRÉVISIONNEL

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Réaliser l'aire d'accueil de Saint-Martin-de-Crau et l'aire de grand passage à l'échelle de l'arrondissement d'Arles						
Accompagner et animer la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) et du Programme de Renouvellement Urbain à Barriol						
Instances partenariales et lancement d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale pour le Quai des Platanes à Arles						
Créer les terrains familiaux locatifs et/ou PLAI adaptés						



PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL ACCM

MOYENS FINANCIERS

- > Aire d'accueil de Saint-Martin-de-Crau en cours de réalisation : 1 615 000€ (ingénierie + travaux)
- > Réalisation de 6 terrains familiaux locatifs : montant à définir
- > Aire d'accueil de grand passage : montant à définir
- > Lancement et animation d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) au quai des platanes dans le cadre du PRU de Barriol : à titre indicatif 100 000€
- > Financements de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) : cf. action 13

MOYENS HUMAINS

- > 1 ETP dédié à la mise en œuvre du PLH
- > 1 ETP Projet de Renouvellement Urbain
- > 1 ETP chargé du parc social



INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- > Nombre d'agréments en PLAI adapté
- > Réalisation de l'aire d'accueil de Saint-Martin-de-Crau
- > Nombre de places créées en terrains familiaux locatifs
- > Taux d'occupation des aires d'accueil
- > Lancement de la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale pour le Quai des Platanes à Arles



PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- > Arles Crau Camargue Montagnette
- > Arles et Saint-Martin-de-Crau
- > DDTM 13
- > Département 13
- > CCAS
- > ANRU
- > Bailleurs sociaux
- > Associations de gens du voyage
- > SIAO 13
- > Opérateurs MOUS

LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS



Orientation 4

RENFORCER LA GOUVERNANCE ET L'ANIMATION DES POLITIQUES LOCALES D'HABITAT

Action 19 Poursuivre l'animation de l'observatoire de l'habitat et créer un observatoire du foncier et un observatoire des copropriétés

Territoire d'intervention

Arles Crau Camargue Montagnette Agglomération



CONSTATS

- > Le PLH s'inscrit sur une période de 6 ans et dans la trajectoire réglementaire du Zéro Artificialisation Nette (ZAN)
- > Le PLH est un outil qui se veut opérationnel et peut évoluer dans le temps de sa mise en œuvre
- > La réglementation en matière d'habitat évolue rapidement et produit des effets sur le marché immobilier
- > La mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier est devenu obligatoire dans les 3 ans qui suivent la date exécutoire du PLH



PRINCIPAUX OBJECTIFS

- > Évaluer la mise en œuvre du PLH et ses retombées locales
- > Récolter des données en matière d'habitat afin d'arbitrer l'action
- > Identifier dans le cadre du déploiement de l'observatoire habitat et foncier l'ensemble des potentiels fonciers mobilisables, y compris les friches (industrielles, économiques ou commerciales) et le potentiel de surélévation des bâtiments existants, à partir d'un recensement cartographique exhaustif
- > Partager et ajuster la feuille de route annuelle, réorienter les objectifs du PLH si nécessaire



MISE EN ŒUVRE

- > Consolider l'observatoire habitat & créer les observatoires foncier et des copropriétés au regard des thématiques et des enjeux forts identifiés
- > Prévoir un temps d'échange annuel avec chaque commune pour faire le point sur l'état d'avancement des projets, le degré de mise en œuvre des objectifs et les besoins en termes d'outils et d'actions d'accompagnement
- > Réaliser un bilan annuel du PLH et envisager, si besoin, des ajustements dans le programme d'actions. Un bilan à mi-parcours (3 ans) sera réalisé
- > Mettre en œuvre les comités techniques et de pilotage
- > Adapter le règlement financier Habitat d'ACCM au regard de l'évolution des réglementations nationales et des évolutions du territoire



CALENDRIER PRÉVISIONNEL

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Préfigurer et mettre en œuvre les observatoires du foncier et des copropriétés						
Rencontrer annuellement les communes d'ACCM						
Réaliser un bilans annuels et à mi-parcours du PLH						
Assurer les comités techniques et de pilotage						



PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL ACCM

MOYENS FINANCIERS

- > Observatoire de l'habitat animé par l'ADIL 13 : 30 000€/an
- > Création d'un observatoire du foncier (en régie ou externalisation, à déterminer)
- > Création d'un observatoire des copropriétés (en régie ou externalisation, à déterminer), Cf action 6

MOYENS HUMAINS

- > 1 ETP dédié à la mise en œuvre du PLH (suivi et évaluation du PLH)
- > 1 ETP dédié au parc privé
- > 1 ETP dédié au parc public



PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

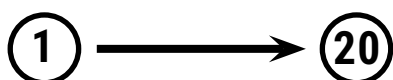
- > Arles Crau Camargue Montagnette
- > Communes
- > PETR du Pays d'Arles
- > DDTM 13
- > Département 13
- > EPF PACA
- > Région PACA
- > ADIL 13
- > Aupa



INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- > Réalisation des bilans annuels et triennaux
- > Tenue des comités techniques et de pilotage
- > Mise en œuvre de l'observatoire habitat et foncier

LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS



Action 20 Renforcer le pilotage d'une stratégie partagée avec les acteurs de l'habitat, les collectivités et les habitants du territoire

Territoire d'intervention

Arles Crau Camargue Montagnette Agglomération



CONSTATS

- Le PLH intègre une orientation transversale devant transparaître dans l'ensemble des actions
- La réglementation en matière d'habitat évolue rapidement et produit des effets sur le marché immobilier
- Le PLH est un outil qui se veut opérationnel et peut évoluer dans le temps de sa mise en œuvre



PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Poursuivre le dialogue partenarial entre les acteurs de l'habitat et les collectivités
- Nourrir les réflexions autour des politiques publiques d'habitat à travers la participation habitante et l'expertise d'usage
- Rendre lisible l'action publique, notamment sur les différentes compétences et les dispositifs en cours sur la collectivité
- Fédérer les acteurs locaux et les habitants de l'agglomération autour d'une mise en œuvre partagée du PLH
- Anticiper les évolutions des modes de vie via les remontées des habitants



MISE EN ŒUVRE

- Pérenniser et mettre en œuvre des rencontres régulières avec les principaux acteurs et partenaires de l'habitat : commissions habitat, comités techniques, rencontres avec les usagers/ habitants etc.
- Communiquer auprès des habitants sur les actions en faveur de l'habitat et les dispositifs existants
- Organiser des groupes de travail et des temps d'échanges autour de thématiques ciblées par le programme d'actions : rénovation énergétique et patrimoine, logements des saisonniers, logements des seniors, résidences secondaires et locations touristiques, etc.
- Pérenniser les « Matinées de l'Habitat » sur diverses thématiques définies annuellement
- Organiser des rencontres spécifiques avec les bailleurs sociaux



CALENDRIER PRÉVISIONNEL

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Organiser des échanges avec les habitants et usagers						
Mettre en œuvre des groupes de travail thématiques / «Matinées de l'Habitat» (1 à 2 fois par an)						
Organiser les commissions habitat, comités techniques, comités de pilotage						
Organiser des rencontres spécifiques avec les bailleurs sociaux						



PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL ACCM

MOYENS FINANCIERS

- > Financements d'un accompagnement pour animer et restituer les échanges et groupes de travail thématiques, 10 000€/an

MOYENS HUMAINS

- > 1 ETP dédié à la mise en œuvre du PLH (mobilisation des partenaires, animation et dialogue avec les acteurs de l'habitat et les habitants)
- > 1 ETP dédié au parc privé
- > 1 ETP dédié au parc public
- > 1 ETP service communication



PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- > Arles Crau Camargue Montagnette
- > PETR du Pays d'Arles
- > Communes
- > DDTM 13
- > Région PACA
- > Département 13
- > EPF PACA
- > ADIL 13
- > ARHLM
- > ANRU
- > Anah
- > Aupa
- > Action Logement
- > Bailleurs sociaux
- > Opérateurs privés
- > Associations et parties civiles



INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- > Tenue des Commissions Habitat
- > Tenue des groupes de travail thématiques
- > Tenue de matinées de l'habitat

LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS







**2025 PROGRAMME LOCAL
2030 DE L'HABITAT**

FICHES ACTIONS COMMUNALES

ARLES

Document d'urbanisme en vigueur

- PLU arrêté 2017 (révision en cours)
- PSMV arrêté en 2018

Objectifs quantitatifs en logements validés par la commune sur la durée du PLH

2183
logements

dont

710
logements sociaux

soit

364
par an en moyenne

Répartition attendue de la production par temporalité et forme urbaine :

239
logements
à court terme
(2025-2027)

1944
logements
à moyen terme
(2028-2030)

1327
logements sur
parcelles en
état naturel ou
agricole

856
logements sur
parcelles en
renouvellement
urbain

PRODUCTION NEUVE : PRINCIPAUX PROJETS IDENTIFIÉS

Court terme

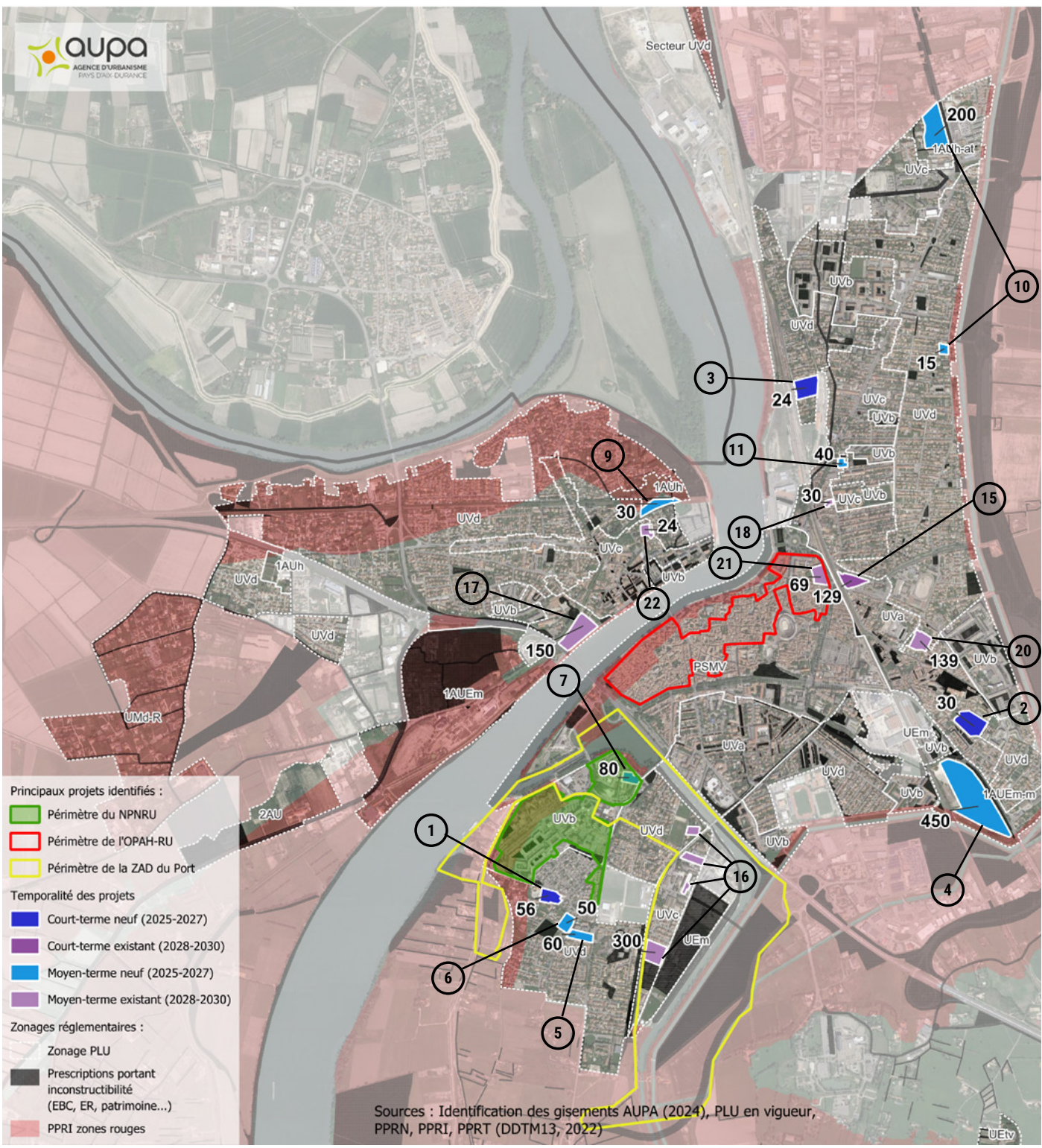
- 1 > **Barriol / Rue Henri Satre** - projet porté avec l'EPF 56 logements dont 23 logements sociaux (dont 5 PSLA)
- 2 > **Griffeuille** - Terrain de Carmel : projet de bégainage solidaire d'une trentaine de logements (hébergement publics spécifiques). Projet de conventionnement en PLAI-A
- 3 > **Trébon** - lotissement Bouhdel de 24 maisons individuelles

Moyen terme

- 4 > **Les Minimes** - Cession foncière pour la réalisation de 450 logements, dont 135 logements sociaux (dont 50% PSLA). Des produits spécifiques à destination des étudiants sont également prévus.
- 5 > **Rue Vissac** - opération d'immeubles collectifs 60 logements dont 20 logements sociaux
- 6 > **Rue des sirènes** - production possible d'environ 50 logements
- 7 > **Barriol** - densification de dents creuses, environ 80 logements dans le cadre du NPNRU
- 8 > **Moulès** :
 - Opération mixte réalisation d'un centre médical et environ 20 logements libres
 - rue de Mandon : projet en cours d'élaboration pour créer environ 100 logements, dont 25% de logements sociaux
- 9 > **Terrain SNCF** - acquisition possible du terrain pour la création d'environ 30 logements
- 10 > **Trèbon-Montplaisir** -
 - Chemin noir - Production possible d'environ 15 logements sociaux.
 - Avenue de Libération - projet d'ensemble porté par Primosud en cours de définition. 200 logements dont 60 logements sociaux et 20 PSLA ; dont logements seniors
- 11 > **Stalingrad/ Avenue Lattre de Tassigny** : potentiel 40 logements, 16 logements sociaux (soit 40% de mobilisation EPF)
- 12 > **Raphèle les Arles** - chemin du village : opération en cours de définition par Edouard Denis pour la production de 55 logements dont 30 logements sociaux
- 13 > **Le Sambuc** : 42 nouveaux logements, dont un projet porté par Vilogia de 30 logements mixtes (sociaux et accessions) et un projet comprenant 12 lots à bâtir
- 14 > **Salin-de-Giraud** : foncier Vilogia qui pourrait accueillir du logement : potentiel d'environ 75 logements en Bail Réel Solidaire

Projets identifiés

Arles-centre aggloméré



ARLES

Document d'urbanisme en vigueur

- PLU arrêté 2017 (révision en cours)
- PSMV arrêté en 2018

RENOUVELLEMENT URBAIN : PRINCIPAUX PROJETS IDENTIFIÉS

Court terme

- 15** > **Roubine du Roy / rue Mireille** - projet porté par Vinci de 129 logements dont 36 logements sociaux

Moyen terme

- 16** > **ZAD du Port de plaisance** - projet d'ensemble qui prévoit, à horizon du PLH, la création de 300 logements dont 120 logements sociaux
- Projets rue Lebon / Monge, porté avec l'EPF 150 logements dont 60 logements sociaux (45 logements sociaux + 15 PLAI)
 - Monge Bouhdel 190 logements (dont 57 logements sociaux)
- 17** > **Gare Maritime** - reconversion du site pour réaliser 150 logements dont 45 logements sociaux
- 18** > **Chemin de la Fortune/ Rue Montagne des cordes** : potentiel 30 logements sociaux avec mobilisation EPF
- 19** > **Moulès - avenue des platanes** (café de l'étoile) : démolition - reconstruction pour réaliser environ 15 logements individuels
- 20** > **Clinique Jeanne d'Arc** - réinvestissement de l'ancienne clinique pour développer une opération de logements spécifiques (hébergement personnes âgées, jeunes actifs). 139 logements dont 30 logements sociaux
- 21** > **Frédéric Mistral** : projet de réhabilitation de l'ancien collège comprenant 69 nouveaux logements, dont 37 en dispositif Malraux dédié à de la résidence principale
- 22** > **Gaston Tessier / Trinquetaille** - renouvellement urbain, création de 24 logements

LES MOYENS ET OUTILS MOBILISÉS PAR LA COMMUNE

- > Convention partenariale en voie de signature pour le NPNRU Barriol. Ce programme a pour objectif d'améliorer la cadre de vie (habitat, espaces publics, transports, services et commerces...) et de favoriser la mixité sociale.
- > Centre-ancien - périmètre Action cœur de ville : OPAH-RU 2021-2026 en cours

Objectifs de l'OPAH-RU 2021-2026 pour les propriétaires bailleurs

Communes	Nbre de logements
Sorties d'insalubrité	5
Logements classiques	20
Logements vacants	25
Total	50

Objectifs de l'OPAH-RU 2021-2026 pour les propriétaires occupants

Communes	Nbre de logements
Habitat indigne	10
Logements très dégradés	15
Adaptation	15
Énergie	20
Total	60

Projets identifiés et données de cadrage

Raphèle les Arles



Moulès



Le Sambuc



Salin de Giraud



LA POPULATION DE LA COMMUNE

Source : Insee RP 2020, Filosofi 2020

Population municipale en 2020 :

50 968 habitants
(60% de l'agglomération)

Évolution de la population depuis 2014 :

-0,6 %/an d'habitants

Évolution due au solde naturel :

+0,1%/an

Évolution due au solde migratoire :

-0,7%/an

Médiane du revenu disponible par UC :

19 340 euros

LES LOGEMENTS DE LA COMMUNE

Sources : Insee RP 2020 ; Sitadel 2012-2022 ; Inventaire SRU 2023 ; RPLS 2022 ; Perval 2023

Nombre de logements ————— **28 408** logements

Nombre et part des résidences principales ————— **23 603** soit **83%** des logements

Nombre et part des résidences secondaires ————— **1 399** soit **5%** des logements

Nombre et part des logements vacants ————— **3 406** soit **12%** des logements

Part des logements collectifs ————— **43%** de logements collectifs

Part des logements individuels ————— **56%** de logements individuels

Part des propriétaires occupants ————— **51%** de propriétaires occupants

Part des locataires ————— **46%** de locataires

Prix médian au m² dans l'ancien (24 derniers mois)

Individuel ————— **2 680 euros** par m²

Collectif ————— **2 270 euros** par m²

Nombre de logements locatifs sociaux ————— **6 314** logements sociaux

Taux de logements locatifs sociaux (au sens SRU) **24,7%** des résidences principales

Logements autorisés (2012-2017) ————— **982** logements autorisés (soit 164 par an)

Logements autorisés (2017-2022) ————— **2 299** logements autorisés (soit 383 par an)

BOULBON

Document d'urbanisme en vigueur

RNU (élaboration PLU en cours)

Objectifs quantitatifs en logements
validés par la commune sur la durée
du PLH

14

logements

dont

Ø

logements sociaux

soit

2

par an en moyenne

Répartition attendue de la
production par temporalité et
forme urbaine :

8

logements
à court terme
(2025-2027)

Ø

logements
individuels

Ø

logements sur
parcelles en
état naturel ou
agricole

6

logements
à moyen terme
(2028-2030)

14

logements
collectifs

14

logements sur
parcelles en
renouvellement
urbain

RENOUVELLEMENT URBAIN : PRINCIPAUX PROJETS IDENTIFIÉS

Court terme

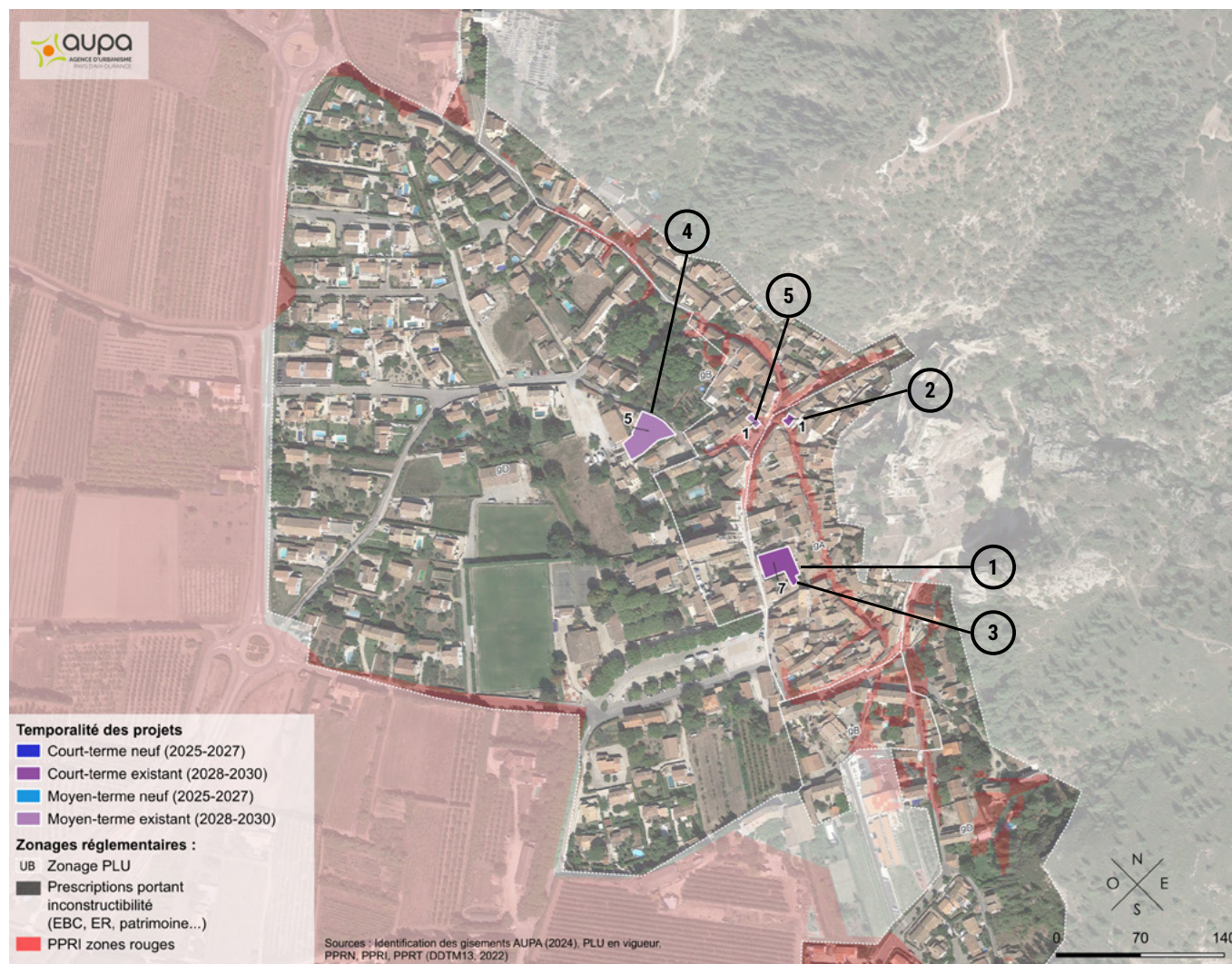
- 1 > **Presbytère** : projet d'ensemble à l'étude comprenant 5 logements et des locaux associatifs en rez-de-chaussés.
- 2 > **La Gardette** : T1 communal vacant
- 3 > **Maison Saint Christophe** : 2 logements

Moyen terme

- 4 > **Ancienne école** : 5 logements créés dans les anciens locaux + locaux associatifs
- 5 > **La Poste** : 1 logement déjà existant à réhabiliter + 1 logement potentiel (si le bureau de poste disparaît)

- > La commune souhaite s'engager dans un plan de rénovation énergétique de l'ensemble de son patrimoine communal.

Projets identifiés & données de cadrage



LA POPULATION DE LA COMMUNE

Source : Insee RP 2020, Filosofi 2020

Population municipale en 2020 :

1 516 habitants
(1,8% de l'agglomération)

Évolution de la population depuis 2014 :

+0,2 %/an d'habitants

Évolution due au solde naturel :

+0,0%/an

Évolution due au solde migratoire :

+0,2%/an

Médiane du revenu disponible par UC :

23 070 euros

LES LOGEMENTS DE LA COMMUNE

Sources : Insee RP 2020 ; Sitadel 2012-2022 ; Inventaire SRU 2023 ; RPLS 2022 ; Perval 2023 ; DDTM 13 au 01/01/2024

Nombre de logements ————— **811** logements

Nombre et part des résidences principales ————— **668** soit **82%** des logements

Nombre et part des résidences secondaires ————— **60** soit **7%** des logements

Nombre et part des logements vacants ————— **84** soit **10%** des logements

Part des logements collectifs ————— **8%** de logements collectifs

Part des logements individuels ————— **91%** de logements individuels

Part des propriétaires occupants ————— **75%** de propriétaires occupants

Part des locataires ————— **20%** de locataires

Prix médian au m² dans l'ancien (24 derniers mois)

Individuel ————— **2 830 euros** par m²

Collectif ————— **NR**

Nombre de logements locatifs sociaux ————— **20** logements sociaux

Taux de logements locatifs sociaux (au sens Insee) **3%** des résidences principales

Logements autorisés (2012-2017) ————— **33** logements autorisés (soit 6 par an)

Logements autorisés (2017-2022) ————— **30** logements autorisés (soit 5 par an)

SAINT-PIERRE-DE-MÉZOARGUES

Document d'urbanisme en vigueur

PLU arrêté en 2021

10

logements

dont

Ø

logements sociaux

soit

2

par an en moyenne

Répartition attendue de la
production par temporalité et
forme urbaine :

9

logements
à court terme
(2025-2027)

1

logement
à moyen terme
(2028-2030)

8

logements
individuels

2

logements
collectifs

7

logements sur
parcelles en
état naturel ou
agricole

3

logements sur
parcelles en
renouvellement
urbain

PRODUCTION NEUVE : PRINCIPAUX PROJETS IDENTIFIÉS

Court terme

- ① > **La Calade** : foncier pouvant accueillir jusqu'à 7 logements individuels

RENOUVELLEMENT URBAIN : PRINCIPAUX PROJETS IDENTIFIÉS

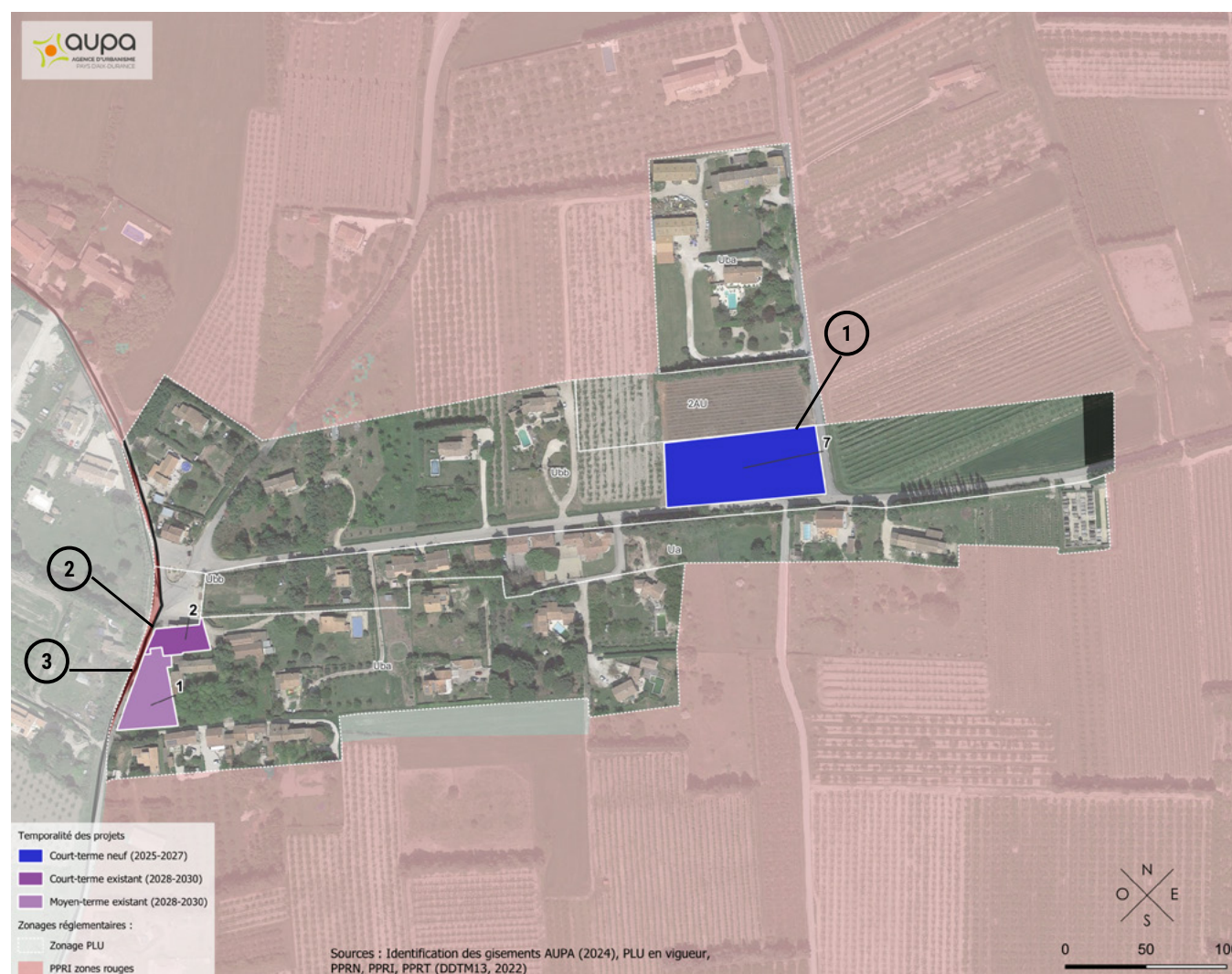
Moyen terme

- ② > **D81C** : Réhabilitation d'une bâtisse pour la création de 2 logements
- ③ > **Impasse Pauline** : Intérêt pour la mairie de lancer une procédure afin de mener des travaux de réhabilitation lourde sur un bâtiment en ruine
- ④ > **Cave coopérative** : intérêt de la commune pour réhabiliter le patrimoine communal, pour y créer des logements à destination des saisonniers agricoles
- > **Patrimoine communal** : volonté de réhabiliter son patrimoine

LES MOYENS ET OUTILS MOBILISÉS PAR LA COMMUNE

- > DPU renforcé sur l'ensemble de la commune

Projets identifiés & données de cadrage



LA POPULATION DE LA COMMUNE

Source : Insee RP 2020, Filosofi 2020

Population municipale en 2020 :

219 habitants
(0,3% de l'agglomération)

Évolution de la population depuis 2014 :

-0,2 %/an d'habitants

Évolution due au solde naturel :

-0,2%/an

Évolution due au solde migratoire :

+0,1%/an

Médiane du revenu disponible par UC :

21 760 euros

LES LOGEMENTS DE LA COMMUNE

Sources : Insee RP 2020 ; Sitadel 2012-2022 ; Inventaire SRU 2023 ; RPLS 2022 ; Perval 2023 ; DDTM 13 au 01/01/2024

Nombre de logements ————— **124** logements

Nombre et part des résidences principales ————— **99** soit **79%** des logements

Nombre et part des résidences secondaires ————— **17** soit **13%** des logements

Nombre et part des logements vacants ————— **9** soit **7%** des logements

Part des logements collectifs ————— **13%** de logements collectifs

Part des logements individuels ————— **87%** de logements individuels

Part des propriétaires occupants ————— **58%** de propriétaires occupants

Part des locataires ————— **39%** de locataires

Prix médian au m² dans l'ancien (24 derniers mois)

Individuel ————— **NR**

Collectif ————— **NR**

Nombre de logements locatifs sociaux ————— **1** logements sociaux

Taux de logements locatifs sociaux (au sens Insee) **1%** des résidences principales

Logements autorisés (2012-2017) ————— **0** logements autorisés

Logements autorisés (2017-2022) ————— **3** logements autorisés

LES SAINTES-MARIES-DE-LA-MER

Document d'urbanisme en vigueur

PLU approuvé en 2019

Objectifs quantitatifs en logements
validés par la commune sur la durée
du PLH

89
logements
dont

40
logements sociaux

soit

15
par an en moyenne

Répartition attendue de la
production par temporalité et
forme urbaine :

8
logements
à court terme
(2025-2027)

81
logements
à moyen terme
(2028-2030)

29
logements
individuels

60
logements issus
de bâtis existants

29
logements sur
parcelles en
état naturel ou
agricole

60
logements sur
parcelles en
renouvellement
urbain

PRODUCTION NEUVE : PRINCIPAUX PROJETS IDENTIFIÉS

Court terme

① > Pioch Badet 1 : 8 logements individuels

Moyen terme

② > Pioch Badet 2 : 21 logements

RENOUVELLEMENT URBAIN : PRINCIPAUX PROJETS IDENTIFIÉS

Moyen terme

③ > **Services techniques** : Délocaliser les services techniques à l'extérieur du village et de réutiliser l'emprise pour y développer un projet de 40 logements mixtes (accession à la propriété, logements sociaux)

④ > **Ancienne gendarmerie** : En lien avec le projet ci-dessus, délocaliser les locaux de la gendarmerie afin d'y créer une vingtaine de logements à destination des saisonniers touristiques et résidences principales.

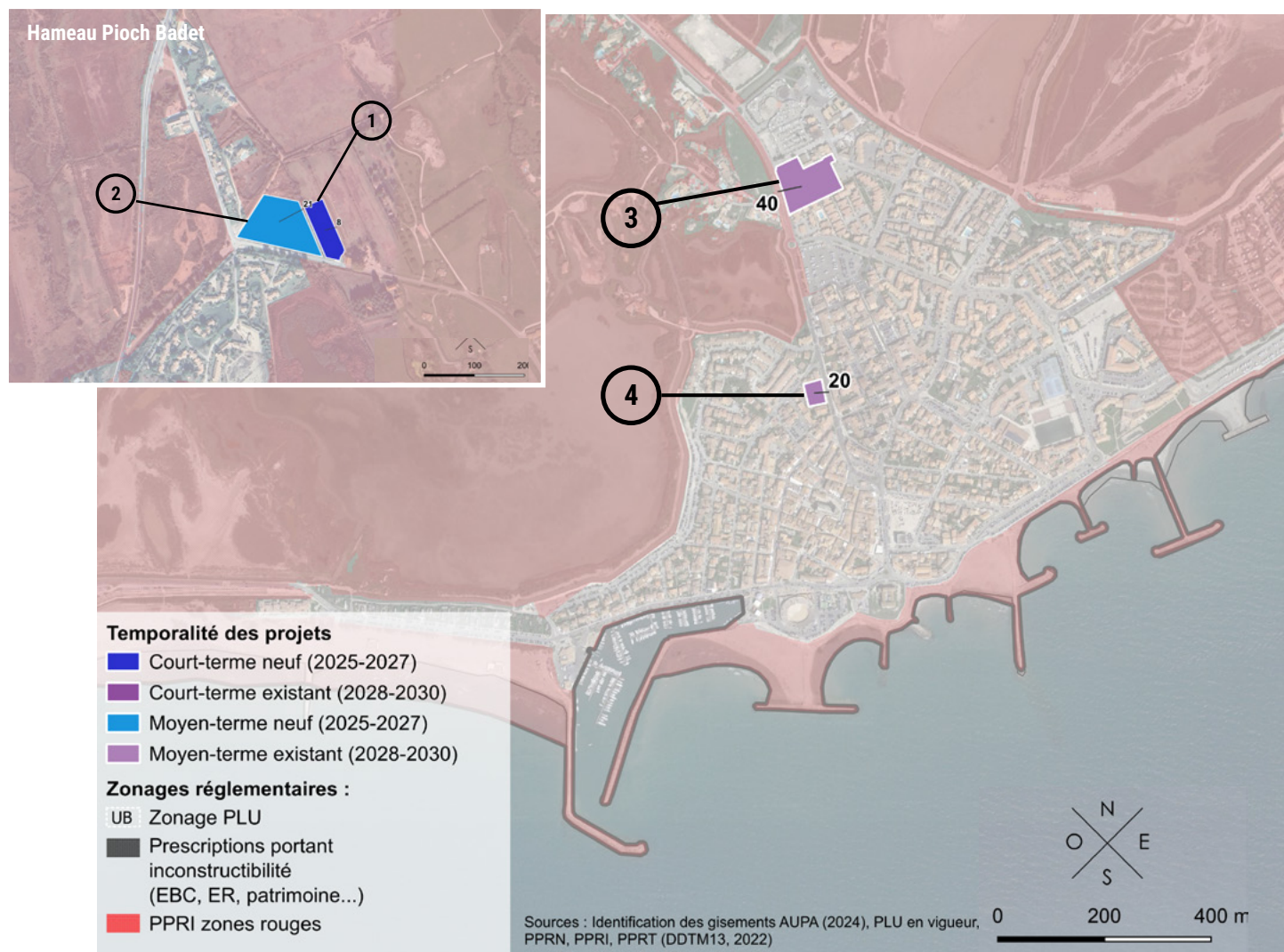
LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

> Cf. projet de l'ancienne gendarmerie et des services techniques

LES PUBLICS SPÉCIFIQUES

> Cf. projet de l'ancienne gendarmerie

Projets identifiés & données de cadrage



LA POPULATION DE LA COMMUNE

Source : Insee RP 2020, Filosofi 2020

Population municipale en 2020 :

2 123 habitants
(3% de l'agglomération)

Évolution de la population depuis 2014 :

-3,8 %/an d'habitants

Évolution due au solde naturel :

-0,2%/an

Évolution due au solde migratoire :

-3,6%/an

Médiane du revenu disponible par UC :

19 840 euros

LES LOGEMENTS DE LA COMMUNE

Sources : Insee RP 2020 ; Sitadel 2012-2022 ; Inventaire SRU 2023 ; RPLS 2022 ; Perval 2023 ; DDTM 13 au 01/01/2024

Nombre de logements ————— **3 090** logements

Nombre et part des résidences principales ————— **1 120** soit **36%** des logements

Nombre et part des résidences secondaires ————— **1 857** soit **60%** des logements

Nombre et part des logements vacants ————— **113** soit **4%** des logements

Part des logements collectifs ————— **48%** de logements collectifs

Part des logements individuels ————— **52%** de logements individuels

Part des propriétaires occupants ————— **55%** de propriétaires occupants

Part des locataires ————— **38%** de locataires

Prix médian au m² dans l'ancien (24 derniers mois)

Individuel ————— **4 200 euros** par m²

Collectif ————— **4 220 euros** par m²

Nombre de logements locatifs sociaux ————— **33** logements sociaux

Taux de logements locatifs sociaux (au sens Insee) **2,9%** des résidences principales

Logements autorisés (2012-2017) ————— **29** logements autorisés (soit 5 par an)

Logements autorisés (2017-2022) ————— **42** logements autorisés (soit 7 par an)

SAINT-MARTIN-DE-CRAU

Document d'urbanisme en vigueur

PLU approuvé en 2019

Objectifs quantitatifs en logements validés par la commune sur la durée du PLH

620

logements
dont

194

logements sociaux

soit

103

par an en moyenne

Répartition attendue de la production par temporalité et forme urbaine :

122

logements
à court terme
(2025-2027)

498

logements
à moyen terme
(2028-2030)

426

logements
individuels

194

logements
collectifs

383

logements sur
parcelles en
état naturel ou
agricole

237

logements sur
parcelles en
renouvellement
urbain

PRODUCTION NEUVE : PRINCIPAUX PROJETS IDENTIFIÉS

Court terme

- 1 > **Secteur Mas de Roche** : 33 logements individuels
- 2 > **Bergerie de Rousset** : 70 logements dont 58 en collectif et 12 en individuel, (30 logements sociaux)

Moyen terme

- 3 > **Les Ferrades** : environ 30 logements collectifs (dont 12 logements sociaux)
- 4 > **Mas de Moussier** : 250 logements (dont 90 logements sociaux)

RENOUVELLEMENT URBAIN : PRINCIPAUX PROJETS IDENTIFIÉS

- > La commune a été retenue au programme Petites Villes de Demain
- > La commune souhaite favoriser l'amélioration de la performance énergétique et l'adaptation au vieillissement de son parc existant. Elle réfléchit à la mise en place d'un dispositif d'amélioration de l'habitat pour y parvenir.

Court terme

- 5 > **Auberge des Epis** : projet à l'étude, potentiel de 19 logements (dont 9 en locatif social et 10 en PSLA) et création d'un local commercial

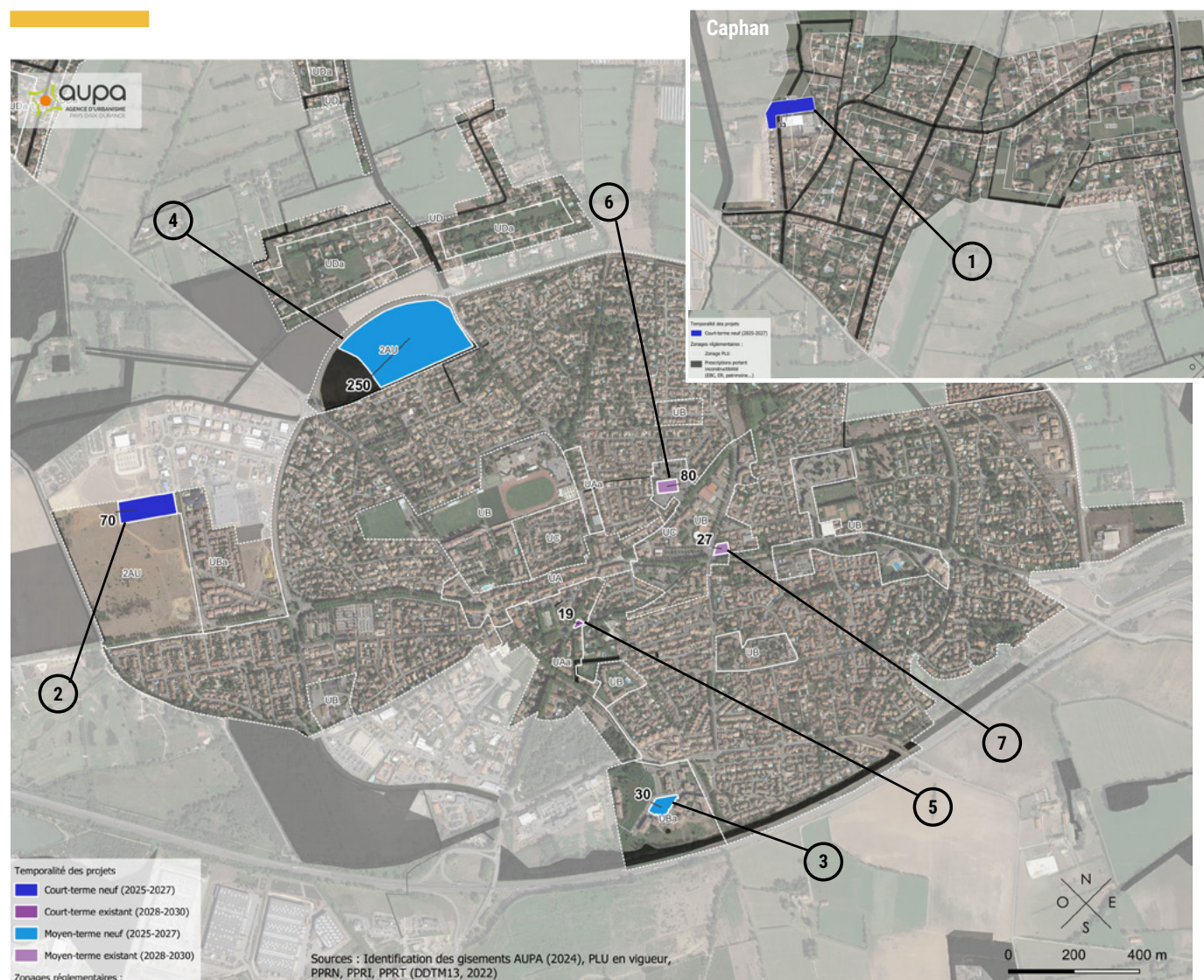
Moyen terme

- 6 > **Le Trident** : projet en cours de définition, programme mixte qui devrait comprendre environ 80 logements collectifs (dont 32 logements sociaux)
- 7 > **Gendarmerie** : bâti vacant suite au déplacement de la gendarmerie. Possibilité d'y créer 27 logements collectifs (dont 11 logements sociaux)
- > **Potentiel de densification en dents creuses** : 111 logements individuels

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

- > La commune est soumise aux objectifs de l'art. 55 de la loi SRU
- > Le PLU impose 40% de logements sociaux pour les opérations de plus de 800 m² de surface de plancher
- > Avec une révision de son PLU, la commune pourrait **constituer des Servitudes de Mixité Sociale afin de favoriser la production de logements sociaux** et ainsi maintenir un bon niveau de logement social au sein de son parc de résidences principales.

Projets identifiés & données de cadrage



LA POPULATION DE LA COMMUNE

Source : Insee RP 2020, Filosofi 2020

Population municipale en 2020 :

13 364 habitants
(16% de l'agglomération)

Évolution de la population depuis 2014 :

-0,0 %/an d'habitants

Évolution due au solde naturel :

+0,3%/an

Évolution due au solde migratoire :

-0,4%/an

Médiane du revenu disponible par UC :

22 710 euros

LES LOGEMENTS DE LA COMMUNE

Sources : Insee RP 2020 ; Sitadel 2012-2022 ; Inventaire SRU 2023 ; RPLS 2022 ; Perval 2023 ; DDTM 13 au 01/01/2024

Nombre de logements ————— **6 554** logements

Nombre et part des résidences principales ————— **5 965** soit **83%** des logements

Nombre et part des résidences secondaires ————— **178** soit **5%** des logements

Nombre et part des logements vacants ————— **412** soit **12%** des logements

Part des logements collectifs ————— **27%** de logements collectifs

Part des logements individuels ————— **73%** de logements individuels

Part des propriétaires occupants ————— **61%** de propriétaires occupants

Part des locataires ————— **37%** de locataires

Prix médian au m² dans l'ancien (24 derniers mois)

Individuel ————— **3 050 euros** par m²

Collectif ————— **3 000 euros** par m²

Nombre de logements locatifs sociaux ————— **1 155** logements sociaux

Taux de logements locatifs sociaux (au sens SRU) **18,9%** des résidences principales

Logements autorisés (2012-2017) ————— **545** logements autorisés (soit 91 par an)

Logements autorisés (2017-2022) ————— **665** logements autorisés (soit 111 par an)

TARASCON

Document d'urbanisme en vigueur

PLU approuvé en 2017
Projet de SPR sur le centre-ancien
PPRI

Objectifs quantitatifs en logements validés par la commune sur la durée du PLH

271
logements

dont

102
logements sociaux

soit

45
par an en moyenne

Répartition attendue de la production par temporalité et forme urbaine :

131
logements
à court terme
(2025-2027)

18
logements
individuels

91
logements sur
parcelles en
état naturel ou
agricole

140
logements
à moyen terme
(2028-2030)

253
logements
collectifs

180
logements sur
parcelles en
renouvellement
urbain

PRODUCTION NEUVE : PRINCIPAUX PROJETS IDENTIFIÉS

Court terme

- ① > **Avenue Prosper Mérimée** (Servitude de Mixité Sociale) : Programme mixte porté par le bailleur social 13 Habitat de 18 logements collectifs à destination des seniors (T2 et T3) et 18 logements individuels en accession libre, dont 8 maisons en bande à coût maîtrisé.
- ② > **Petite route d'Arles - 1^{ère} tranche** : 55 logements, dont 40% de logements locatifs sociaux liés à la Servitude de Mixité Sociale

RENOUVELLEMENT URBAIN : PRINCIPAUX PROJETS IDENTIFIÉS

Court terme

- ③ > **Ilôt Théâtre-Barberin** : 40 logements sociaux portés par le bailleur 13Habitat. Au-delà des logements, le programme comprend également des commerces, et une offre de stationnement

Moyen terme

- ④ > **Îlot Place de la Révolution** : Foncier porté par la commune (6 parcelles). Plusieurs investisseurs positionnés sur le secteur, projet en définition
- ⑤ > **Quartier Kilmaine** : 140 logements en location et propriétaires occupants

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

- > Commune soumise à l'art. 55 de la loi SRU mais exemptée des objectifs pour la période 2023-2026 au titre de l'inconstructibilité liée au PPRI
- > **Servitudes de Mixité Sociale qui imposent 40% de logements sociaux.**

LES MOYENS ET OUTILS MOBILISÉS PAR LA COMMUNE

- > Programme en partenariat avec la DREAL pour produire du logement social parmi les dents creuses et les logements vacants
- > Droit de Préemption Urbain (DPU) sur l'ensemble des zones U de la commune
- > Centre-ancien - périmètre cœur de ville : OPAH-RU 2021-2026 et Permis de Louer en cours
- > Plan de Sauvegarde pour la copropriété des Ferrages
- > Convention d'engagement pour le NPNRU Centre-Ferrages signée.

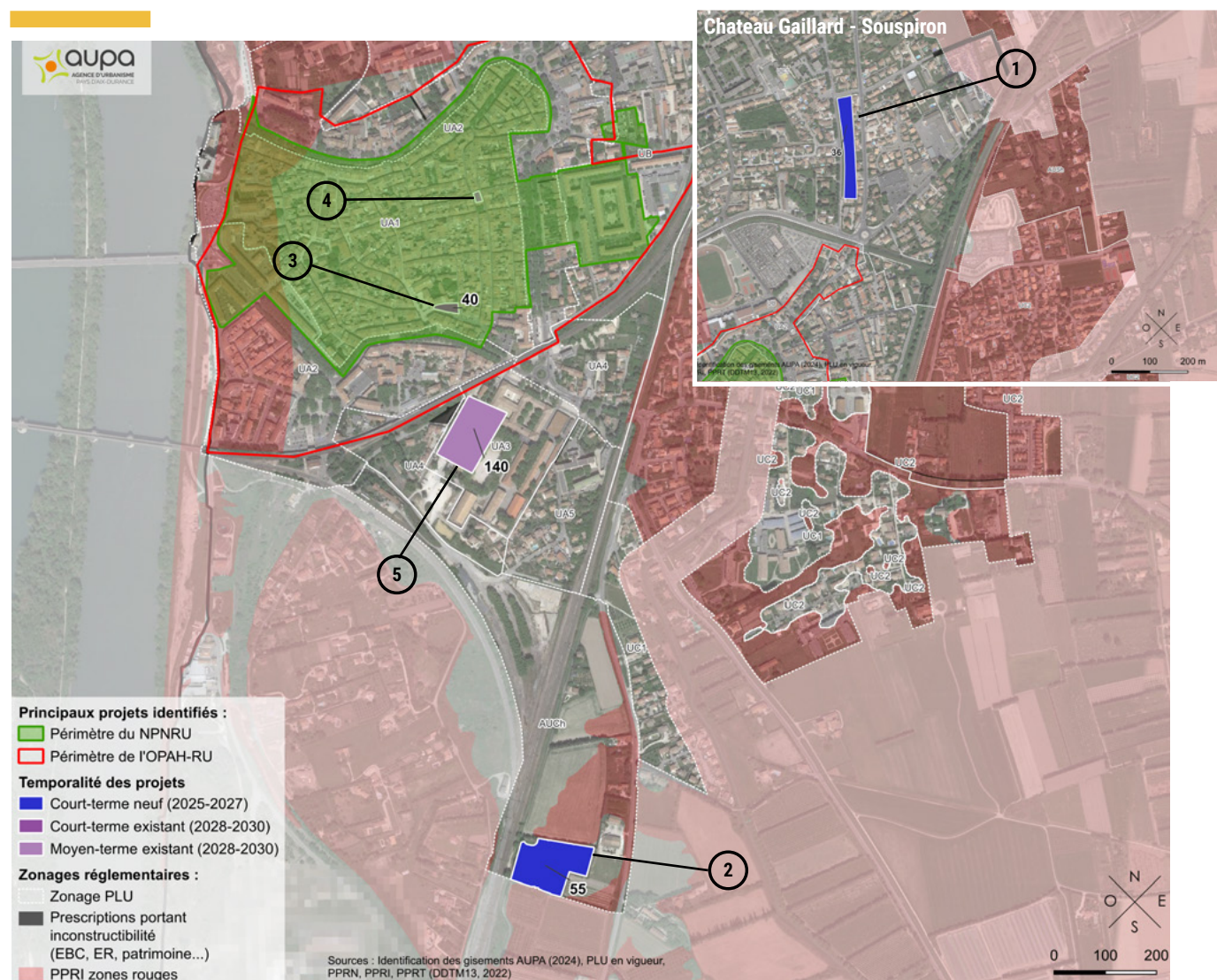
Objectifs OPAH-RU 2021-2026 -
propriétaires bailleurs

Communes	Nombre de logements
Sorties d'insalubrité	15
Logements classiques	25
Logements vacants	45
Total	85

Objectifs OPAH-RU 2021-2026 -
propriétaires occupants

Communes	Nombre de logements
Habitat indigne	15
Logements très dégradés	15
Adaptation	5
Énergie	10
Total	45

Projets identifiés & données de cadrage



LA POPULATION DE LA COMMUNE

Source : Insee RP 2020, Filosofi 2020

Population municipale en 2020 :

15 508 habitants
(19% de l'agglomération)

Évolution de la population depuis 2014 :

+1 %/an d'habitants

Évolution due au solde naturel :

+0,4%/an

Évolution due au solde migratoire :

+0,7%/an

Médiane du revenu disponible par UC :

17 830 euros

LES LOGEMENTS DE LA COMMUNE

Sources : Insee RP 2020 ; Sitadel 2012-2022 ; Inventaire SRU 2023 ; RPLS 2022 ; Perval 2023 ; DDTM 13 au 01/01/2024

Nombre de logements ————— **7 427** logements

Nombre et part des résidences principales ————— **6 272** soit **85%** des logements

Nombre et part des résidences secondaires ————— **221** soit **3%** des logements

Nombre et part des logements vacants ————— **934** soit **13%** des logements

Part des logements collectifs ————— **43%** de logements collectifs

Part des logements individuels ————— **56%** de logements individuels

Part des propriétaires occupants ————— **51%** de propriétaires occupants

Part des locataires ————— **46%** de locataires

Prix médian au m² dans l'ancien (24 derniers mois)

Individuel ————— **2 010 euros** par m²

Collectif ————— **1 360 euros** par m²

Nombre de logements locatifs sociaux ————— **1 099** logements sociaux

Taux de logements locatifs sociaux (au sens SRU) **17,1%** des résidences principales

Logements autorisés (2012-2017) ————— **121** logements autorisés (soit 20 par an)

Logements autorisés (2017-2022) ————— **157** logements autorisés (soit 26 par an)





2025
2030

BUDGET PRÉVISIONNEL

Moyens financiers alloués au PLH par ACCM

Action	Moyens financiers/ ACCM	TOTAL budget 2025-2030	Principaux partenaires
Engager les transitions climatiques et 1 écologiques dans les projets de construction et de rénovation	Rédaction de la charte de l'éco-construction : Montant cotisation annuelle CAUE 13 Eco-construction : Fourchette de 1000 à 4000 € par logement en fonction de critères en lien avec l'efficacité énergétique, de circuits courts dans le choix des matériaux, d'une labellisation, de clauses d'insertion, appréciés au regard du caractère innovant ou exemplaire de l'opération.	30 000 €	Communes, CAUE 13, Architectes des Bâtiments de France, Parc Naturel Régional de la Camargue, DDTM 13, Département 13, Agence Urbanisme Pays d'Aix-Durance
Optimiser et économiser les ressources 2 foncières disponibles pour la construction et l'habitat	Constitution de réserves foncières à destination de l'habitat en lien avec l'EPF		Communes, Caisse des Dépôts / Banque Des Territoires, EPF PACA, DDTM 13
Mettre en œuvre une approche globale 3 de l'habitat au service des habitants	ADIL 13 =convention de partenariat / poste lié à la mission d'information, de conseil juridique, financier et fiscal des habitants et des acteurs de l'habitat ACCM Cotisation CAUE 13 => cf. action 1 ingénierie OPAH RU Arles et Tarascon (2025 et 2026) ingénierie parc privé à l'issue des OPAH RU (à partir de 2025 et pour la période PLH) soit évaluation des OPAH-RU couplée à une étude pré-opérationnelle OU bilan renforcé des OPAH-RU couplé à une étude pré-opérationnelle OU étude préalable à la convention de pacte territorial Opérateurs habitat + France Rénov' => 150 000 € maximum par an dans le cadre de la mise en oeuvre du Pacte Territoriale (financement à 50 % par l'Anah) volet dynamique territorial 2027 à 2030	1 302 000 €	DDTM 13, Département 13, Communes, CCAS des communes pour demande en logement social et Service Communal Hygiène et Santé d'Arles pour indignité, EPF PACA, CAUE 13, Parc Naturel Régional de la Camargue, Architectes des Bâtiments de France, Action Logement, France Rénov', Maison du Bel Âge, ADIL 13, ARS PACA, FAP, SACICAP - PROCIVIS
Produire une offre résiliente dans la 4 construction neuve et veiller à leur bonne intégration spatiale	Cf. financements mobilisés dans les actions suivantes		Communes, DDTM 13, Département 13, EPF PACA, Architectes des Bâtiments de France, Action Logement, Promoteurs, Bailleurs sociaux, Organismes labellisateurs, Réseau régional réemploi
Favoriser l'accèsion à la propriété à 5 coût maîtrisé, dans le neuf comme dans l'existant	Financements PSLA : 5 000 € par logement, avec un objectif de 15 PSLA/an Aides aux opérations d'accèsion à la propriété (avec réhabilitation lourde encadrée) dans les conventions OPAH-RU 2021-2026 2027 - 2030 : continuité de l'action de l'amélioration du parc privé Financements de l'ingénierie à l'issue des OPAH RU Cf action 3 Conseil juridique aux particuliers (accèsion notamment) financement convention ADIL 13 : cf. action 3	486 000 € <i>La refonte du règlement d'intervention d'ACCM est une action prévue dans ce 3^e PLH. Ces montants sont susceptibles d'évoluer</i>	Communes, DDTM 13, Département 13, EPF PACA, Promoteurs, Bailleurs sociaux, Action Logement, ADIL 13
Intervenir sur les copropriétés fragilisées 6	Lancement et animation de l'observatoire (volet copropriétés) 90000euros sur 3 ans (possibilité de financement par Anah, à hauteur de 50%) Financement de France Renov' pour échanger avec les conseils syndicaux : => 150 000 € maximum par an dans le cadre de la mise en oeuvre du Pacte Territorial (financement à 50 % par l'Anah) volet information, conseil et orientation 2027 à 2030 Financement pour la réhabilitation des copropriétés dans les conventions OPAH-RU 2021-2026 (Cf. interventions financières ACCM dans les conventions OPAH-RU 2021-26) 2027 - 2030 : continuité des actions de l'amélioration du parc privé Financement du Plan de sauvegarde de la copro des Ferrages sur 5 ans à partir de 2026 : participation travaux 400 000€ + ingénierie portée par ACCM 870 000€ En cours de définition : aides aux copropriétés fragiles pour 5 ans dans le cadre de l'étude habitat privé Petite Ville de Demain à Saint-Martin-de-Crau Financement de 2 diag flashes copro/an réalisés par l'ADIL 13, 2 000€/diag flash copro	2 128 000 €	Communes, DDTM 13, ANRU, Anah, ADIL 13, Région Sud PACA, Département 13, EPF PACA, Caisse des Dépôts / Banque des Territoires, Syndics, Conseils syndicaux, Associations des propriétaires, AUPA
Encadrer le développement des 7 résidences secondaires et des meublés de tourisme pour limiter les effets sur le marché immobilier	Réalisation d'une étude sur le fonctionnement des locations de courtes durées en vue des règlements de changement d'usage (Cf. Convention ACCM ADIL action 19)	Cf action 19	Communes, notamment Arles, DDTM 13, ADIL 13, Plateformes de location

Action	Moyens financiers/ ACCM	TOTAL budget 2025-2030	Principaux partenaires
8 Mobiliser les logements vacants	Financement de l'observatoire habitat : Cf. convention ACCM ADIL action 19 Financement des opérations d'acquisition-amélioration de logements conventionnés (social et très social) dans les dispositifs existants et à calibrer pour ceux à venir Financement à la création de grands logements : 40 000€/an (Cf. interventions financières ACCM dans les conventions OPAH-RU 2021-26) Financement Fonds recherche et innovation : Cf. interventions financières ACCM dans les conventions OPAH-RU 2021-26) 52 000€/an 2027 - 2030 : continuité des actions de l'amélioration du parc privé, 92 000€/an En cours de définition : aides pour mobiliser les logements vacants pour 5 ans dans le cadre de l'étude habitat privé Petite Ville de Demain à Saint-Martin-de-Crau	552 000 €	Ville d'Arles, Ville de Tarascon, Ville de Saint-Martin-de-Crau Anah, DDTM 13, Région Sud PACA, Département 13, EPF PACA Bailleurs sociaux, ADIL 13, Caisse des Dépôts / Banque des Territoires, Action Logement, Propriétaires de logement vacant
9 Favoriser la réhabilitation du parc ancien privé et lutter contre l'habitat indigne	Financement à la résorption de l'habitat très dégradé (vacant) et indigne (occupé) : Cf. interventions financières ACCM dans les conventions OPAH-RU 2021-26 2027 - 2030 : continuité des actions de l'amélioration du parc privé, 176 000€/an Financement à la création de grands logements : 40 000€/an (Cf. interventions financières ACCM dans les conventions OPAH-RU 2021-26) Cf action 8 En cours de définition : aides pour lutter contre l'habitat indigne pour 5 ans dans le cadre de l'étude habitat privé Petite Ville de Demain à Saint-Martin-de-Crau	1 056 000 €	Ville d'Arles, Ville de Tarascon, Ville de Saint-Martin-de-Crau, DDTM 13, Région Sud PACA, Département 13, EPF PACA, Anah, Caisse des Dépôts / Banque des Territoires, Action Logement, Opérateurs de l'habitat / Compagnons bâtisseurs, CAF
10 Massifier la rénovation énergétique du parc privé existant	Financement à la réhabilitation des logements moyennement dégradés (énergie) : Cf. interventions financières ACCM dans les conventions OPAH-RU 2021-26 Financement aux économies d'énergie et à la réduction de la précarité énergétique : 12 000€/an (Cf. interventions financières ACCM dans les conventions OPAH-RU 2021-26) 2027 - 2030 : continuité des actions de l'amélioration du parc privé, 49000€/an En cours de définition : aides pour massifier la rénovation énergétique pour 5 ans dans le cadre de l'étude habitat privé Petite Ville de Demain à Saint-Martin-de-Crau	294 000 €	Communes, DDTM 13, Région Sud PACA, Département 13 Anah, Architectes des Bâtiments de France, ADEME, CAUE 13 Communes, DDTM 13, Région Sud PACA, Département 13, Anah, Architectes des Bâtiments de France, ADEME, CAUE 13, ADIL 13, Bureaux d'études/conseils en habitat, Fournisseurs d'énergie, Agence Locale pour la Transition Énergétique, Fournisseurs de matériaux
11 Poursuivre la dynamique de construction en faveur du logement social et garantir un confort d'usage aux habitants	PLAI : 4 000€/logt neuf, 8 000€/logt neuf en réinvestissement urbain PLUS : 2 000€ /logt neuf, 6 000€/logt neuf en réinvestissement urbain Financements de logements à loyers maîtrisés en acquisition/amélioration ou démolition/reconstruction : PLAI : 12 000€/logement PLUS : 10 000€/logement Possibilité de majorer (maximum doubler) la subvention, si : déficit de l'opération, opération située dans le périmètre OPAH-RU, opération de moins de 10 logements Majoration Eco-construction : cf action 1 Garanties d'emprunts des bailleurs sociaux sur les opérations de construction neuve à défaut de garantie du Conseil départemental des Bouches-du-Rhône, garantie ACCM hauteur de 45% maximum, soumise à avis du bureau communautaire Reflexion en 2025 sur un règlement d'intervention pour la ROLLS	3 902 000 € <i>La refonte du règlement d'intervention d'ACCM est une action prévue dans ce 3^e PLH. Ces montants sont susceptibles d'évoluer</i>	Communes, DDTM 13, Bailleurs sociaux, Action Logement, Département 13, Caisse des Dépôts / Banque des Territoires, ANRU, ARHLM
12 Assurer un équilibre territorial des attributions en logement social	Suivi et évaluation attributions logements + suivi actions CIA - convention AUPA à définir		Bailleurs sociaux, Communes, Sous-Préfecture, DDTM 13, DDETSPP 13, Département 13, Région Sud, Action Logement
13 Poursuivre les améliorations du cadre de vie au sein des quartiers d'habitat social	Financements des projets de renouvellement urbain de Barriol à Arles à titre indicatif 8 009 010 euros Financements des projets de renouvellement urbain de Centre-Ville Ferrages à Tarascon à titre indicatif 1 896 949 euros Majoration Eco-construction : cf action 1 Financements pour la réhabilitation du parc social existant situé en QPV (hors PRU) : 1000€/logement, objectif 100 logements/an Garanties d'emprunts des bailleurs sociaux sur les opérations de réhabilitation à défaut de garantie du Conseil départemental des Bouches-du-Rhône, garantie ACCM hauteur de 45% maximum, soumise à avis du bureau communautaire Abattement taxe foncière sur les propriétés bâties quartiers prioritaires politique de la ville A titre indicatif Financements Gestion Urbaine et Sociale de Proximité au titre de la politique de la ville volet cadre de vie et renouvellement urbain. A titre indicatif et en 2024, pour Arles : 235 341 €, pour Tarascon : 15 000 €, soit un total de 250 341 €	600 000 €	Arles Crau Camargue Montagnette Communes DDTM 13 Bailleurs sociaux Action Logement Associations Habitants Région PACA Département 13 Caisse des Dépôts / Banque des Territoires FEDER ANRU ARHLM

Moyens financiers alloués au PLH par ACCM

Action	Moyens financiers/ ACCM	TOTAL budget 2025-2030	Principaux partenaires
14 Accompagner les ménages les plus fragiles	Financements de logements cf actions 11 et 13 Eco-conditionnement des aides financières : cf. action 1 Etude au cas par cas des projets d'opérations d'hébergement spécifique : places d'urgence, résidences sociales, pensions de famille	Cf actions 1,3, 11 et 13	DDTM 13, Département 13, Communes, CCAS, ARHLM, Bailleurs sociaux, Associations, SIAO 13, CHRS
15 Anticiper les effets du vieillissement et répondre aux besoins des seniors	Financement à l'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap : Cf. interventions financières ACCM dans les conventions OPAH-RU 2021-26 2027 - 2030 : continuité des actions de l'amélioration du parc privé En cours de définition : aides pour anticiper les effets du vieillissement et répondre aux besoins des seniors pour 5 ans dans le cadre de l'étude habitat privé Petite Ville de Demain à Saint-Martin-de-Crau Soutien financier au cas par cas des associations en faveur du logement intergénérationnel et inclusif : montant à définir à l'issue de l'identification puis d'objectifs de binômes fixés par ACCM Actualisation et suivi de l'étude relative au vieillissement de la population et aux besoins en logements (convention ADIL 13 - action 19)	32 400 €	Communes, Département 13, Anah, Caisses de retraite, DDTM 13, Région Sud PACA, Caisse des Dépôts / Banque des Territoires, Bailleurs sociaux, Associations en faveur du logement des personnes âgées
16 Maintenir les jeunes sur le territoire en développant une offre adaptée à leurs besoins	Abondement financier spécifique pour une Résidence Habitat Jeune à déterminer ou à étudier en fonction des projets déposés Etude relative aux besoins des jeunes (convention ACCM-ADIL 13) : dans le cadre de l'observatoire de l'habitat, action 19 ACCM pourra soutenir, au cas par cas et en fonction des projets déposés, des associations intervenant en faveur du logement des étudiants et des jeunes travailleurs. Montant à définir à l'issue de l'identification puis d'objectifs de binômes fixés par ACCM.	Cf actions 11, 13 et 19	Communes, Mission locale du Delta, Etablissements d'enseignement supérieur et de formation, URHAI, CAF, AFEV, Bailleurs sociaux, CROUS, Action Logement, Conseil Départemental 13, DDTM 13, ADIL 13
17 Répondre durablement aux besoins des saisonniers agricoles et touristiques	Abondement financier pour les logements sociaux et très sociaux dans le parc public (Cf actions 11 et 13) et dans les OPAH-RU pour le parc privé (cf. aides spécifiques OPAH-RU) ACCM pourra soutenir, au cas par cas et en fonction des projets déposés, des associations intervenant en faveur du logement des travailleurs saisonniers agricoles et touristiques. Montant à définir à l'issue de l'identification puis d'objectifs de binômes fixés par ACCM.	Cf actions 11 et 13	Arles-Crau-Camargue-Montagnette, Communes, DDTM 13, PETR du Pays d'Arles, Employeurs de saisonniers touristiques (hôteliers, restaurateurs, festival...), Action Logement, Employeurs de saisonniers agricoles (agriculteurs, coopératives...), Maison de l'Agriculture des Bouches-du-Rhône
18 Améliorer les conditions de vie des gens du voyage	Aire d'accueil de Saint Martin de Crau : en cours de réalisation. Budget prévisionnel : ingénierie et travaux Réalisation 6 terrains familiaux locatifs : à définir Aire d'accueil de grand passage : prévue à l'échelle de l'arrondissement d'Arles, à définir à l'issue de l'identification du foncier Lancement et animation d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) au quai des platanes dans le cadre du PRU de Barriol : à titre indicatif 100 000 euros Financements de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) Cf action n°13	1 615 000 €	Arles-Crau-Camargue-Montagnette, Arles et Saint-Martin-de-Crau, DDTM 13, Département 13, CCAS, ANRU, Bailleurs sociaux, Associations de gens du voyage, SIAO 13, Opérateurs MOUS
19 Poursuivre l'animation de l'observatoire de l'habitat et créer un observatoire du foncier et un observatoire des copropriétés	Observatoire de l'habitat animé par l'ADIL 13. Création d'un observatoire foncier (en régie ou externalisation, à déterminer) Création d'un observatoire des copropriétés (en régie ou externalisation, à déterminer) Cf action 6	180 000 €	Communes, PETR du Pays d'Arles, DDTM 13, Département 13, EPF PACA, Région Sud PACA, ADIL 13, AUPA
20 Renforcer le pilotage d'une stratégie partagée avec les acteurs de l'habitat, les collectivités et les habitants du territoire	Financements d'un accompagnement pour animer et restituer les échanges et groupes de travail thématiques	60 000 €	PETR du Pays d'Arles, Communes, DDTM 13, Région Sud PACA, Département 13, EPF PACA, ADIL 13, ARHLM, ANRU, Anah, AUPA, Action Logement, Bailleurs sociaux, Opérateurs privés, Associations et parties civiles

Action	Moyens humains d'ACCM
1 Engager les transitions climatiques et écologiques dans les projets de construction et de rénovation	1 ETP dédié à la mise en œuvre du PLH (suivi de la charte, mobilisation des partenaires) 1 ETP service stratégie de développement économique d'ACCM (Axe 6 : Développer une croissance verte et soutenir la filière) 1 ETP service communication
2 Optimiser et économiser les ressources foncières disponibles pour la construction et l'habitat	1 ETP dédié à la mise en œuvre du PLH (actualisation convention ACCM-EPF PACA) 1 ETP dédié à la mise en œuvre d'Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain et Villages d'Avenir 1 ETP dédié au Système d'Information Géographique
3 Mettre en œuvre une approche globale de l'habitat au service des habitants	1 ETP dédié à la mise en œuvre du PLH : coordination et animation des acteurs / intervenants + réflexions à de nouvelles conventions avec des nouveaux intervenants / partenaires identifiés dans le programme d'actions du PLH (Cf actions liées aux publics spécifiques) 1 ETP service communication
4 Produire une offre résiliente dans la construction neuve et veiller à leur bonne intégration spatiale	1 ETP dédié à la mise en œuvre du PLH (suivi de la charte et mobilisation des partenaires) 1 ETP dédié au suivi et mise en œuvre des NPNRU et notamment au suivi des projets en accession libre de ces secteurs
5 Favoriser l'accession à la propriété à coût maîtrisé, dans le neuf comme dans l'existant	1 ETP dédié à la mise en œuvre du PLH 1 ETP dédié au parc privé 1 ETP service communication
6 Intervenir sur les copropriétés fragilisées	1 ETP dédié à la mise en œuvre du PLH 1 ETP dédié au parc privé
7 Encadrer le développement des résidences secondaires et des meublés de tourisme pour limiter les effets sur le marché immobilier	1 ETP dédié à la mise en œuvre du PLH
8 Mobiliser les logements vacants	1 ETP dédié à la mise en œuvre du PLH 1 ETP dédié au parc privé (animation et suivi des OPAH-RU, mise en œuvre du dispositif Zéro Logement Vacant) 1 ETP service communication
9 Favoriser la réhabilitation du parc ancien privé et lutter contre l'habitat indigne	1 ETP dédié à la mise en œuvre du PLH : coordination et animation des acteurs / intervenants des guichets uniques 1 ETP dédié au parc privé + Permis De Louer 1 ETP service communication
10 Massifier la rénovation énergétique du parc privé existant	1 ETP dédié à la mise en œuvre du PLH : coordination et mise en place d'un partenariat avec France Rénov' 1 ETP dédié au parc privé 1 ETP Permis De Louer 1 ETP service communication
11 Poursuivre la dynamique de construction en faveur du logement social et garantir un confort d'usage aux habitants	1 ETP dédié à la mise en œuvre du PLH : coordination 1 ETP dédié au parc social : refonte du règlement des aides locales
12 Assurer un équilibre territorial des attributions en logement social	1 ETP dédié à la mise en œuvre du PLH : coordination 1 ETP dédié au parc social, réalisation Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs de logements sociaux + Animation et Convention Intercommunale d'Attribution
13 Poursuivre les améliorations du cadre de vie au sein des quartiers d'habitat social	1 ETP dédié au parc social 1 ETP service politique de la ville 1 ETP projet de rénovation urbaine
14 Accompagner les ménages les plus fragiles	1 ETP dédié au parc social
15 Anticiper les effets du vieillissement et répondre aux besoins des seniors	1 ETP Chargé de la mise en œuvre du PLH 1 ETP dédié au parc social, réalisation Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs de logements sociaux 1 ETP chargé du parc privé 1 ETP service communication
16 Maintenir les jeunes sur le territoire en développant une offre adaptée à leurs besoins	1 ETP dédié à la mise en œuvre du PLH 1 ETP service communication
17 Répondre durablement aux besoins des saisonniers agricoles et touristiques	1 ETP dédié à la mise en œuvre du PLH 1 ETP chargé du parc social
18 Améliorer les conditions de vie des gens du voyage	1 ETP dédié à la mise en œuvre du PLH 1 ETP Projet de Renouvellement Urbain 1 ETP chargé du parc social
19 Poursuivre l'animation de l'observatoire de l'habitat et créer un observatoire du foncier et un observatoire des copropriétés	1 ETP dédié à la mise en œuvre du PLH (suivi et évaluation du PLH) 1 ETP dédié au parc privé 1 ETP dédié au parc public
20 Renforcer le pilotage d'une stratégie partagée avec les acteurs de l'habitat, les collectivités et les habitants du territoire	1 ETP dédié à la mise en œuvre du PLH (mobilisation des partenaires, animation et dialogue avec les acteurs de l'habitat et les habitants) 1 ETP dédié au parc privé 1 ETP dédié au parc public 1 ETP service communication





2025
2030

ANNEXE

Détails des opérations portant sur la Reconstitution de l'Offre de Logements Locatifs Sociaux (ROLLS)

Commune	Adresse de l'opération	Propriétaire du terrain	Références cadastrales	Promoteur	Nombre de logements
ARLES	Rue Henri Satre / terrain Pharisien	EPF PACA	BI567 / BI569	SAGEC	56
ARLES	Rue Mireille	VINCI	AS295 / AS538	VINCI	129
ARLES	Minimes (AMI Ville d'Arles)	Ville d'Arles	AY97 / AY305 / AY306 / AY310 / AY312 / AY317	À déterminer	450-550
ARLES	7 rue Nicolas Saboly	Propriétaire privé	AS374/376/377/404/640/642	AGIR PROMOTION	197
ARLES	54 rue du Maréchal Gallieni	ACCM	000 BM 22	Cession à un bailleur social en MOA directe	15
ARLES	Chemin noir / chemin de Truchet	Propriétaire privé	AO236 / AO239	13 Habitat en MOA directe	10
TARASCON	Avenue Prosper Mérimée / rue Louis et Auguste Lumière	SCCV PROSPER (Terres du Sud)	A3607/3118	SCCV PROSPER	18
SAINT-MARTIN-DE-CRAU	Opération La Méditerranée - Effet nature	Propriétaire privé	BW128/BV231/ BV258/ BV263/BV262/BV261/ BV260/BV259/BW134/ BW135/BV284/BV285	COGEDIM	70
TOTAL					

Superficie totale	Programmation	Calendrier prévisionnel	Prévisions ROLLS	ROLLS
7 033	Hors du QPV de Barriol. ROLLS avec 13 Habitat : 33 Logements libres 19 LLS et 5 PLS	Présentation Fonds SRU le 04/10 Promesse de vente signée avec SAGEC le 24/10/24. Passage en CA de 13 Habitat le 17/12. Dépôt PC en novembre	19 LLS : 13 PLAI et 6 PLUS (VEFA)	Jan-25
7 313	Secteur de mixité sociale. 55 LLS et 34 LLI. Bailleur UNICIL. Rencontre avec ACCM fin 2024	PC délivré le 30/09/24	55 LLS (répartition à préciser)	2025
66 425	Secteur de mixité sociale. 135 LLS prévus Relance de l'AMI avec plusieurs bailleurs sociaux intéressés (Vilogia, Erilia,...)	AMI relancé le 4 octobre avec une attribution avant mars 2025 (validité de l'avis des Domaines) PC déposé fin 2025	70 LLS (étudiants, seniors) : l'issue de l'AMI précisera la répartition	Pas avant 31/12/2025
8 174	Réhabilitation de la clinique et opération neuve	PC déposé en décembre 2024	40 LLS (seniors)	2026
1 624	15 LLS	Relance AMI en 2025 Acquisition ultérieure du foncier attenant par ACCM au CD13	15 LLS	2026
2 504	Bailleur 13 Habitat en négociations avec le propriétaire	L'étude de capacité conduite par 13 Habitat prévoit 10 maisons individuelles	10 LLS	2025
1 111	Bailleur 13 Habitat : 5 PLAI, 8 PLUS, 5 PLS, 6 LLI	permis délivré, agrément fin 2024 / début 2025	13 LLS : 5 PLAI et 8 PLUS	2025
13 671	Bailleur 13 Habitat. 58 LLS dont 28 PSLA, 7 LLI, 5 logements en dation		23 LLS : 11 PLAI et 12 PLUS	2025
			245	

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION ARLES CRAU CAMARGUE MONTAGNETTE

5 rue Yvan Audouard 13200 Arles – Tél. 04 86 52 60 00

Département de l'Aménagement et de la Cohésion du Territoire

Directrice générale adjointe : Charline LEROY – c.leroy@agglo-accm.fr

Service Habitat : Tél. 04 86 52 60 80

lepresident@agglo-accm.fr – www.agglo-accm.fr

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030

Conception graphique et maquettage : Agence d'Urbanisme du Pays d'Aix Durance
04 42 23 12 17 – aupa@aupa.fr – www.aupa.fr

Cartographies : Agence d'urbanisme du Pays d'Aix Durance – SIG ACCM

Imprimerie : Vallière - Miramas

Mars 2025



Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document stratégique d'orientation, de programmation et de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat sur le territoire intercommunal.

Le PLH décline, pour une durée de six ans, les réponses locales à apporter aux besoins en matière d'habitat et d'hébergement, de développement ou d'adaptation de l'offre, pour tous les publics et tous les parcs (public, privé, en renouvellement urbain et constructions neuves). Intégré à la prise de compétence « Équilibre social de l'habitat », il devra s'articuler avec la stratégie de développement territorial de l'intercommunalité.

Le troisième Programme Local de l'Habitat d'ACCM a été adopté en Conseil Communautaire le 5 décembre 2024.

