

3^e Programme Local de l'Habitat Arles Crau Camargue Montagnette

SYNTHÈSE

Janvier 2025



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

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.



©Florent Gardin

LUCIEN LIMOUSIN

SOMMAIRE

Synthèse du diagnostic	5
Les dynamiques territoriales et le contexte socio-économique.....	5
Caractéristiques et fonctionnement différencié du parc de logements suivant les communes	6
Un parc social ancien et une demande qui ne faiblit pas	7
Les dynamiques des marchés locaux de l'immobilier.....	8
 Synthèse des orientations	 9
La stratégie foncière au cœur des enjeux d'habitat.....	9
Du diagnostic de territoire aux orientations et actions pour mener à bien la politique habitat sur 2025-2030	10
 Synthèse du programme d'actions	 12
Orientation transversale. Construire un territoire durable et résilient.....	13
Orientation 1. Développer un parc privé attractif et accessible	14
Orientation 2. Développer une offre sociale diversifiée, équilibrée et qualitative sur le territoire.....	16
Orientation 3. Répondre aux besoins des publics fragilisés et spécifiques.....	17
Orientation 4. Renforcer la gouvernance et l'animation des politiques locales d'habitat.....	19

Synthèse du diagnostic

Les dynamiques territoriales et le contexte socio-économique

UNE POSITION GÉOGRAPHIQUE STRATÉGIQUE

ACCM est une agglomération étendue, qui **bénéficie d'une position stratégique** à la croisée de deux régions, quatre départements, équidistante des 2 grandes agglomérations du sud est (Montpellier et Marseille) et sur l'axe Rhodanien.

MAIS AU FONCIER CONTRAINT

La **prédominance de l'agriculture et des espaces sensibles** limitent considérablement les possibilités d'extension urbaine des communes. En outre, le delta du Rhône contraint fortement la constructibilité (risques d'inondation).

UNE SITUATION SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE FRAGILE

On observe une baisse de la population. ACCM peine à maintenir les jeunes sur son territoire et connaît un important vieillissement de la population (en 2019, 31 % des habitants ont plus de 60 ans). Cependant, sur les 5 dernières années, le nombre de permis de construire a fortement augmenté pouvant présager d'une reprise démographique.

La précarité est plus marquée que dans les territoires voisins : le chômage y est plus élevé, en particulier pour les jeunes. La population active, en recul sur la période récente, est principalement composée d'ouvriers et d'employés.

UNE ÉCONOMIE LOCALE FORTEMENT SPÉCIALISÉE

L'activité économique d'ACCM tourne autour de trois filières majeures : **l'industrie et la logistique** historiquement autour du sel en Camargue, plus récemment à travers le déploiement de la zone logistique à Saint-Martin-de-Crau. **L'agriculture** présente de manière diffuse sur l'ensemble du territoire et du Pays d'Arles. **Le tourisme** qui se concentre essentiellement à Arles et aux Saintes-Maries-de-la-Mer.

Ces activités, reposent en grande partie sur une **main d'œuvre saisonnière, dont les besoins en logements et hébergements ont du mal à être satisfaits.** Par ailleurs, l'activité touristique bien que génératrice de revenus pour le territoire, peut également générer certaines contraintes : comme par exemple, la dévitalisation de certains pôles villageois une partie de l'année, le développement de résidences secondaires et de locations meublées saisonnières au détriment des populations locales, la difficulté à garantir l'hébergement des saisonniers, l'envolée des prix du marché immobilier...



6 COMMUNES



SUPERFICIE
1 446 km²



SURFACE AGRICOLE
36 % du territoire



ZONE HUMIDE
25 % du territoire



NOMBRE D'HABITANTS
84 893 hab ACCM

-0,3 %/an entre 2014 et 2020
(évolution annuelle de la population)

DENSITÉ
58 hab/km²

Source : RP INSEE 2020

ÉVOLUTION DE LA POPULATION PAR TRANCHE D'ÂGE ENTRE 2013 ET 2019 SUR ACCM



-0,2 % Moins de 14 ans



-1,1 % De 15 à 29 ans



-1,1 % De 30 à 44 ans



0 % De 45 à 59 ans



1,4 % Plus de 60 ans

Source : RP INSEE 2019

ENJEUX SUR LE LOGEMENT AU REGARD DE LA POPULATION

- > Anticiper l'évolution des besoins en matière de logement face aux évolutions démographiques et à l'évolution de modèles familiaux
- > Renforcer l'attractivité résidentielle du territoire auprès des jeunes
- > Garantir des conditions d'habitat abordables pour les ménages les plus précaires
- > Créer des conditions favorables à l'accueil des travailleurs saisonniers agricoles et touristiques
- > Favoriser le maintien au domicile des personnes vieillissantes

Caractéristiques et fonctionnement différencié du parc de logements suivant les communes

UN PARC RÉSIDENTIEL ANCIEN

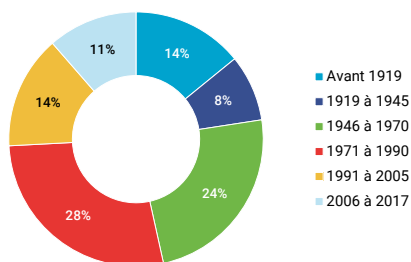
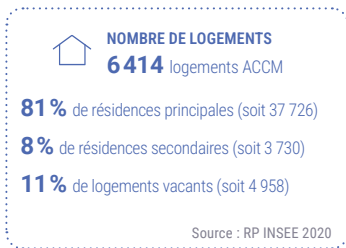
Les logements de l'agglomération sont plutôt anciens ; ceux construits avant la 1^{er} réglementation thermique (1974) constituent une part très importante. Près du quart du parc date d'avant 1945. La rénovation de ce parc ancien est un défi majeur.

UNE PERTE DE LA VOCATION RÉSIDENTIELLE

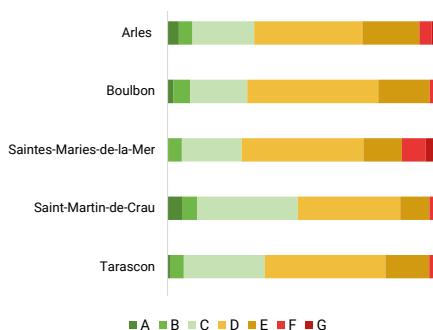
La part des résidences secondaires et des locations de courte durée est en constante augmentation. Ce phénomène impacte l'offre locative de longue durée, plus particulièrement des logements de petites superficies (T1 et T2), notamment sur les communes d'Arles et Saintes-Maries-de-la-Mer. Par ailleurs, ces résidences temporaires impactent également le marché de l'immobilier, le fonctionnement urbain, en modifiant notamment les commerces et services d'un quartier/territoire.

Le nombre de logements vacants continue d'augmenter, ainsi que la durée de la vacance, ce qui révèle un problème structurel. Ce phénomène est particulièrement marqué dans les centres-ville d'Arles et de Tarascon. ACCM et ces communes portent des actions de lutte contre la vacance qui ont permis de remettre sur le marché, avec un conventionnement social, 43 logements vacants sur la période du dernier PLH (2017-2022).

Globalement, les propriétaires occupants sont plutôt âgés et retraités (44 % d'entre eux ont plus de 65 ans), tandis que le parc locatif accueille des populations, plus jeunes, plus précaires et avec une rotation plus marquée.



Période de construction du parc de logements
Source : INSEE, RP 2020



Performance énergétique du parc de logements par commune
Source : Observatoire National des Bâtiments, données 2020

ENJEUX SUR LE PARC DE LOGEMENTS

- Encourager la rénovation du parc afin d'améliorer les performances énergétiques des logements existants, prévenir la dégradation du parc bâti, améliorer l'attractivité des centres anciens et le confort de vie des habitants
- Continuer les actions de résorption de la vacance
- Lutter contre les logements indignes et les situations de mal logement

Un parc social ancien et une demande qui ne faiblit pas

UNE PERTE D'ATTRACTIVITÉ

Quatre bailleurs sociaux (sur une quinzaine présents sur le territoire) concentrent à eux seuls 80 % du parc social. La ville d'Arles accueille à elle seule trois quarts des logements sociaux de l'agglomération.

Les quartiers prioritaires de la politique de la ville cumulent 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.

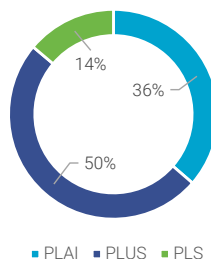
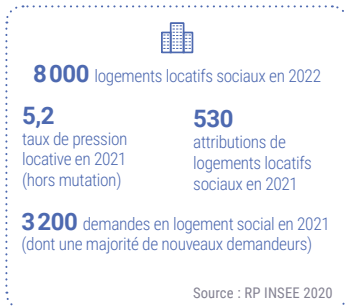
UN PATRIMOINE SOCIAL GLOBALEMENT VIEILLISSANT

Les deux tiers des logements sociaux datent d'avant les années 80 et nécessitent de poursuivre les actions de réhabilitation. Des projets de rénovation urbaine du Centre-Ville-Ferrages à Tarascon et du quartier Barriol à Arles sont d'ores et déjà lancés.

La demande en logement social ne faiblit pas et le parc existant ne suffit pas à répondre à ces besoins. **Les nouvelles demandes (hors mutation) concernent pour un quart les jeunes** de moins de 30 ans. Et, près de 70 % de ces demandes proviennent de petits ménages (1 ou 2 personnes).

PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET TYPE DE FINANCEMENT

Parallèlement **le taux de logements sociaux au sens de la loi SRU correspond à 22,5 %** des résidences principales de l'agglomération en 2023. Près de 900 logements sociaux ont été financés entre 2017 et 2022, soit près de 150 logements sociaux par an. Ces opérations sont essentiellement localisées sur les communes d'Arles et Saint-Martin-de-Crau. En-dehors de l'opération en PALULOS d'Arles (plus de 350 logements), près de 40% des agréments du précédent PLH étaient en PLAI. Cette programmation répond en partie au profil des demandeurs en logement social de l'agglomération où près de 80% des demandeurs relèvent de logements sociaux financés en PLAI d'après les informations du Système National d'enregistrement (SNE).



Logements sociaux agréés ou conventionnés entre 2017 et 2021 sur ACCM

RPLS 2022



Source : RP INSEE 2020

ENJEUX SUR LE LOGEMENT SOCIAL

- > Favoriser la mixité sociale dans le parc locatif social, en diversifiant les financements des logements (PLAI, PLUS, PLS), les types d'habitat, les typologies et l'implantation géographique des opérations pour permettre une diversification de l'occupation (locataires sociaux, privés, propriétaires).
- > Poursuivre les actions de rénovation/restructuration du parc existant.
- > Renforcer l'attractivité des quartiers prioritaires par le lien entre stratégie de peuplement et les actions de Gestion Urbaine Sociale de Proximité.

Les dynamiques des marchés locaux de l'immobilier

UN MARCHÉ IMMOBILIER LOCAL PORTÉ PAR L'ANCIEN ET HÉTÉROGÈNE

Le nombre de transactions à la revente dans le collectif comme dans l'individuel progresse et porte davantage sur l'ancien.

Tarascon et Boulbon sont les communes où les prix d'accession, collectif ou individuel, sont les moins onéreux. Cependant, cette tendance s'atténue du fait des dispositifs de redynamisation du centre menés à Tarascon ou du développement des résidences secondaires (annuelles et saisonnières) à Boulbon.

La commune des Saintes-Maries-de-la-Mer enregistre les niveaux de prix les plus élevés du territoire sur le collectif comme l'individuel.

Le profil des vendeurs est relativement équilibré à l'échelle de l'agglomération, à l'exception des cadres supérieurs qui sont sous représentés par rapport aux Bouches-du-Rhône. 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. À l'inverse, les acquéreurs sont mieux répartis selon la classe d'âge et la catégorie socio-professionnelle.

LES TENDANCES DU MARCHÉ LOCATIF...

Saint-Martin-de-Crau demeure la commune où les loyers du parc privé sont les plus élevés. Au sein d'une même commune (notamment Arles et Tarascon), le prix au m² des petits logements est nettement supérieur aux grands logements.

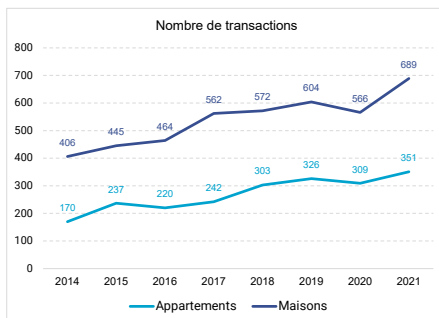
ET DE LA PRODUCTION NEUVE

Entre 2017 et 2022, le territoire enregistre une dynamique importante en matière de construction neuve ; 3 200 logements autorisés, essentiellement sur Arles et Saint-Martin-de-Crau. Ce sont principalement des logements collectifs avec des petites typologies.

Dans un contexte de raréfaction foncière et de renouvellement urbain, les enjeux de qualité architecturale et d'insertion urbaine des opérations immobilières sont importantes. Ces enjeux sont confortés par les réglementations liées à la performance environnementale des constructions et par la loi Climat et Résilience (2021).

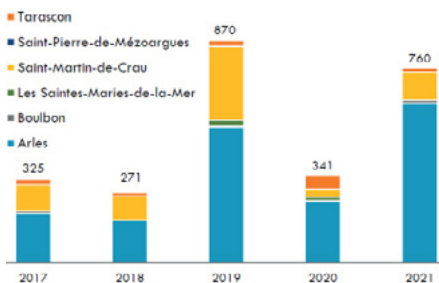
VERS UNE STANDARDISATION ET UNE COMPACITÉ DES LOGEMENTS

Depuis une cinquantaine d'année, à typologie égale, on observe globalement une diminution des surfaces habitables (superficie et hauteur de plafond) et les logements traversants sont de plus en plus rares.



Évolution du nombre de transactions réalisées depuis 2014.

Source : DV3F, 2022



Évolution des logements autorisés par communes entre 2017 et 2022.

Source : Sitadel - Traitement Adil 13

ENJEUX SUR LA CONSTRUCTION NEUVE

- > Diversifier l'offre de logement (typologie, forme urbaine) pour répondre à la diversité des besoins (revenus, compositions familiales), anticiper les évolutions démographiques (vieillesse de la population, augmentation du nombre de petits ménages).
- > Développer une offre de logements de qualité en terme d'usage et d'insertion urbaine.

Synthèse des orientations

La stratégie foncière au cœur des enjeux d'habitat

UNE DÉMARCHE CO-CONSTRUITE...

Le PLH comporte une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements au regard des différentes réglementations subséquentes. Cette analyse a pour objectif d'évaluer les capacités du territoire à accueillir des logements sur la période du 3^e PLH.

L'analyse du potentiel foncier se base sur une méthodologie permettant de co-construire des données fiables et pertinentes :

- > Délimitation du périmètre d'analyse (l'enveloppe constructible)
- > Identification du potentiel foncier brut au sein de l'enveloppe constructible
- > Consolidation du potentiel foncier repéré en distinguant les parcelles non artificialisées et les parcelles en renouvellement urbain (déjà artificialisées) au sens du décret Zéro Artificialisation nette
- > Échanges avec les communes

... AU REGARD DE LA LOI ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE

La production de logements de ce 3^e PLH a été analysée au regard de la loi Zéro Artificialisation Nette du 20 juillet 2023 en adéquation avec les objectifs fixés par le Pôle d'Équilibre Territorial et Rural du Pays d'Arles (PETR) qui élabore le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale).

UN POTENTIEL ESTIMÉ À 3 187 LOGEMENTS EN 6 ANS

Sur la durée du PLH (2025-2030), le potentiel de logements neufs est estimé à 3 187 logements, soit 531 logements par an.

Arles contribue en grande majorité à la production de ce potentiel. Cet objectif résulte d'une politique volontariste de relance du dynamisme démographique et économique, mais également des objectifs du SCoT du Pays d'Arles qui affecte un taux de croissance de 0,4%/an.

UNE RÉPARTITION QUI ASSURE UNE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE...

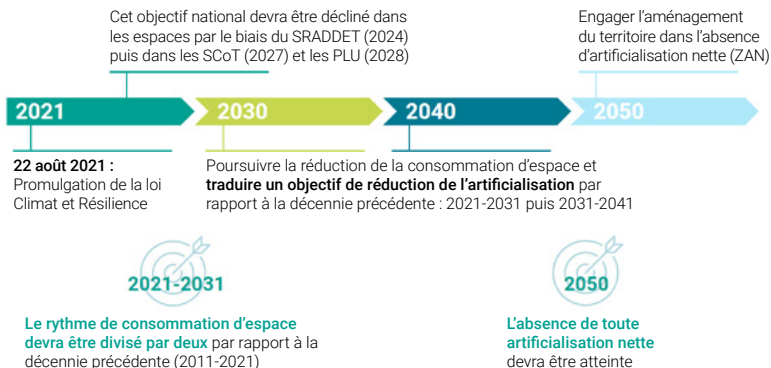
Le foncier identifié s'étend sur 46 hectares et de manière relativement égalitaire entre les zones U et AU (respectivement 21 et 25 hectares). 80 % du foncier seraient mobilisés sur la seconde partie du PLH, soit entre 2028 et 2030.

Cette offre de logements se décline pour 58 % sur des surfaces de parcelles non artificialisées au sens du décret Zéro Artificialisation Nette. Le reste de la production est identifié en renouvellement urbain n'impactant donc pas la consommation d'espace pour les années à venir.

ET UNE DIVERSITÉ DANS L'OFFRE DE LOGEMENTS AVEC LA CRÉATION DE 1 046 LOGEMENTS SOCIAUX

33 % des logements neufs seront à destination sociale, essentiellement sous forme de location, mais également en accession. La répartition des 1 046 logements sociaux a été travaillée avec chaque commune aux regards de leurs propres enjeux et de leurs obligations réglementaires (Loi SRU, révision des Plans de Prévention des Risques Inondation, reconstitution de l'offre locative sociale) afin de répondre à leurs besoins, tout en anticipant les futures obligations.

Évolution réglementaire en faveur de la sobriété foncière



Du diagnostic de territoire aux orientations et actions pour mener à bien la politique habitat sur 2025-2030

Les travaux menés avec les élus et les acteurs locaux ont permis de faire émerger un projet d'habitat sur le territoire pour les 6 prochaines années. Ce projet est constitué de **5 grandes orientations** qui forment une démarche globale pour un accès à un logement résilient et durable pour les différentes catégories de la population. Cette stratégie a été déclinée en **20 fiches d'actions opérationnelles**, qui précisent les modalités d'intervention pour parvenir aux objectifs adoptés.

LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DU 3^e PLH

Les cinq 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.

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 3187 logements neufs de grande qualité, des actions sur le parc ancien

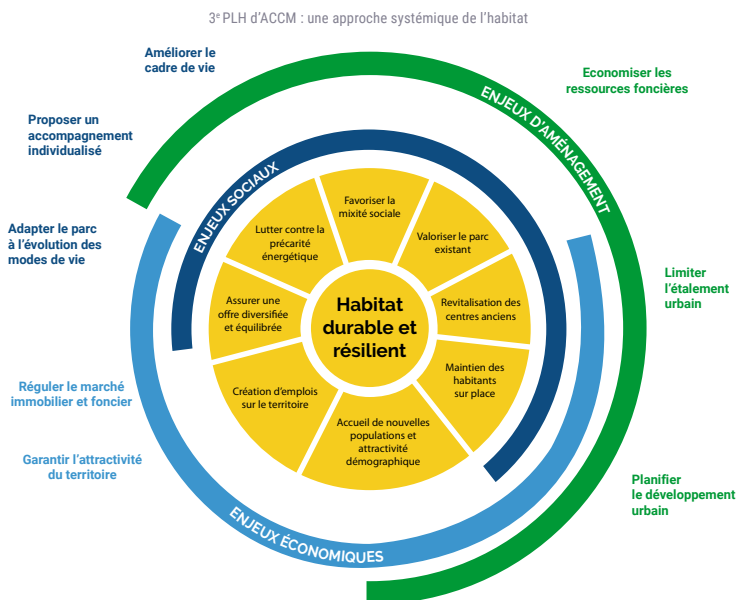
sont engagées. En effet, ce parc constitue un réservoir de logements très important. Différentes actions sont menées pour contribuer à la requalification des copropriétés, la rénovation énergétique, la lutte contre l'indignité ou la régulation du marché des locations de courte durée.

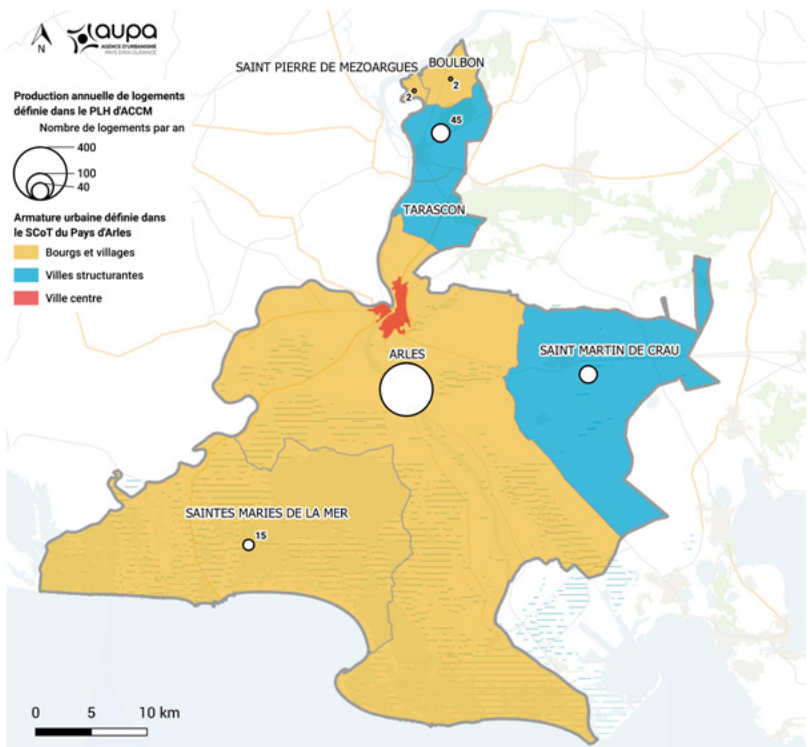
Les actions relatives à la création et la réhabilitation de logements sociaux publics sont intégrées dans l'orientation 2 : « Développer une offre sociale diversifiée, équilibrée et qualitative ».

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 adapté à leur situation.

L'orientation 4 : « Animer et piloter la politique communautaire de l'habitat » s'attache à renforcer la connaissance via des observatoires et le dialogue partenarial pour une approche partagée et opérationnelle.





PRODUCTION DE LOGEMENTS DÉTAILLÉE PAR COMMUNE SUR LA PÉRIODE DU 3^e PLH 2025-2030

Communes	Résidences principales supplémentaires	Dont Logements privés	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

3^e PLH d'ACCM : objectifs détaillés de la production de logements par commune

Synthèse du programme d'actions

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 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 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 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

L'adaptation du territoire aux enjeux du changement climatique est sans nul doute un des enjeux majeurs de ce 3^e PLH. Les actions de cette orientation s'attachent à mettre en œuvre des référentiels communs, maîtriser l'emprise foncière et créer un réseau d'acteurs pluridisciplinaires sur les pratiques vertueuses de l'habitat. ACCM souhaite développer une stratégie globale qui doit guider toutes les orientations.

Les trois actions qui sont déclinées dans cette orientation interfèrent avec l'ensemble des actions du 3^e PLH.

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

Il s'agit pour le territoire de minimiser l'impact écologique de la filière du bâtiment.

ACCM engage la **rédaction et l'application d'une charte de la construction intercommunale**. Cette charte doit permettre de favoriser le développement de bâtiments sobres, durables et de qualité.

À travers cette action, il s'agit de privilégier la reconversion, la réhabilitation, la surélévation ou encore favoriser le réemploi lors des opérations.

Le règlement financier d'ACCM sera adapté au regard des évolutions réglementaires nationales, mais aussi du territoire et, sera conditionné à l'atteinte des objectifs fixés.

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

L'habitat est la première cause d'artificialisation des sols de l'agglomération. En 10 ans, 57 % des espaces naturels agricoles et forestiers consommés ont été destinés à l'habitat.

En collaboration avec les communes et l'Établissement Public Foncier (EPF) PACA, la définition de la **stratégie foncière** doit permettre de :

- ▶ Prioriser les zones à artificialiser au regard des enjeux du territoire,
- ▶ Actualiser et poursuivre la convention ACCM / EPF PACA,
- ▶ Promouvoir les outils de densification foncière,
- ▶ Accompagner les communes sur les dispositifs de développement du territoire (action cœur de ville, petite ville de demain...),
- ▶ Alimenter et animer l'observatoire de l'habitat et du foncier.

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

Dans le cadre du pacte territorial de la réforme de l'ANAH, ACCM souhaite simplifier le parcours des usagers sur les questions de l'habitat via la **mise en place et l'animation de guichets uniques avec l'ensemble des acteurs de l'habitat du territoire**. À travers ces antennes, l'ensemble des thématiques portant sur l'habitat sont mobilisées : l'action sociale, les aspects juridiques, les informations techniques liées à la rénovation et l'adaptation, ainsi que leur financement.

Tarascon vue aérienne ©Benali



ORIENTATION 1 Développer un parc privé attractif et accessible

Les actions en faveur du parc de logements privés neufs comme existants sont déclinées dans cette orientation.

Au-delà de l'engagement de produire 3 187 logements neufs de grande qualité, des actions sur le parc ancien sont engagées. En effet, ce parc constitue un réservoir de logements très important. Différentes actions vont continuer d'être 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.

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

Les récentes évolutions réglementaires (Loi Climat & Résilience) imposent de s'engager sur des formes urbaines moins consommatrices d'espace et plus sobres en ressources. Cette action qui doit permettre de répondre à l'atteinte des objectifs de production de logements est à mettre en perspective avec la charte de la construction déclinée dans l'action 1 afin de **produire des logements de qualité et accessible à tous les publics**.

Pour accompagner les objectifs communaux de production de logements neufs, ACCM mobilise les outils d'aménagement du territoire pour permettre de **diversifier les formes et les densités** (PLU, appel à manifestation d'intérêt, concession d'aménagement...). L'ensemble des acteurs de l'habitat et notamment l'Établissement Public Foncier (EPF PACA) est mobilisé dans l'acquisition de gisements fonciers stratégiques.

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS PRIVÉS DÉTAILLÉS PAR COMMUNE SUR LA PÉRIODE DU 3 ^e PLH 2025-2030						
Communes	Résidences principales neuves privées 2025-2030	Résidences principales neuves privées/an	Répartition de la production des logements neufs privés selon la temporalité		Répartition de la production des logements neufs privés selon la nature du sol	
			Période 2025-2027	Période 2028-2030	Parcelles en état naturel ou agricole	Parcelles en renouvellement urbain
Arlès	1 473	246	150	1 323	878	595
Saint-Martin-de-Crau	426	71	73	353	251	175
Tarascon	169	28	43	126	29	140
Boulbon	14	2	8	6	0	14
Saint-Pierre-de-Mézoargues	10	2	9	1	7	3
Les Saintes-Marie-de-la-Mer	49	8	8	41	29	20
Total ACCM	2 141	357	291	1 850	1 194	947

3^e PLH d'ACCM : objectifs détaillés de la production de logements neufs privés par commune

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

Les objectifs poursuivis à travers cette action sont multiples :

- > Améliorer l'attractivité du territoire et maintenir les populations sur l'agglomération (notamment les jeunes) ;
- > diversifier l'offre de logements à prix maîtrisés ;
- > permettre l'accès à la propriété des ménages aux ressources limitées.

La mise en œuvre de cette action par ACCM se décline sur les points suivants :

- > Communiquer autour des dispositifs financiers en faveur de l'accès abordable à la propriété (prêts et aides).
- > Adapter le règlement financier d'ACCM au regard de l'évolution des réglementations nationales et du territoire.
- > Négocier avec les opérateurs privés une part de logements à coûts maîtrisés.
- > Accompagner les projets de réhabilitation du parc ancien « clé en main » à vocation d'accès. Que ce soit pour les logements vacants via la prime « sortie de vacance » dans le cadre des OPAH-RU, ou pour les immeubles via la Vente d'immeuble à Rénover (VIR) auprès des bailleurs sociaux en mobilisant les partenaires (ANAH et Action Logement).
- > Mobiliser l'EPF PACA.

Tarascon ©M. Serra



Action 6. Intervenir sur les copropriétés fragilisées

26 copropriétés fragiles ont été recensées sur ACCM. Pour enrayer ce processus de dégradation des actions en faveur de la réhabilitation thermique des copropriétés sont mises en œuvre via le dispositif France Rénov'.

Un certain nombre d'outils seront déployés pour intervenir à différents niveaux :

- > Création d'un outil de **Veille et Observatoire des Copropriétés (VOC)** pour identifier les copropriétés fragiles.
- > Réalisation de **diagnostics copropriété** par l'ADIL 13.
- > Adapter le règlement financier d'ACCM au regard de l'évolution des réglementations nationales et du territoire.

Pour les copropriétés déjà identifiées :

- > **Inciter à la réalisation d'audit global du bâti**, sur les volets techniques, énergétiques, financiers et sociaux.
- > **Organiser des instances d'échanges** (conseils syndicaux, copropriétaires, maisons info énergie...)

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

L'enjeu est d'abord **d'améliorer la connaissance du parc à vocation touristique** afin de limiter et maîtriser ses effets induits.

Pour ensuite, **préserver l'habitat permanent à vocation résidentielle**, notamment les petites typologies qui garantissent aux personnes seules, aux jeunes et aux revenus modestes de se loger à des coûts maîtrisés.

Mise en œuvre :

- > **Créer un volet « résidence secondaire et location courte durée »** au sein de l'observatoire de l'habitat et du foncier pour suivre son évolution et caractériser les logements, les propriétaires et les secteurs d'affluence.
- > **Mettre en œuvre une procédure de changement d'usage** dans les communes fortement concernées par la diminution des résidences principales (Arles, Saintes-Maries-de-la-Mer) et à minima **une procédure d'enregistrement** sur les autres communes.
- > Étudier la possibilité **d'augmenter la taxe sur les résidences secondaires**.

Action 8. Mobiliser les logements vacants

Les logements vacants concernent en majorité les petites typologies situées dans les centres anciens. Les OPAH-RU d'Arles et de Tarascon couvrent une partie de ces périmètres. Afin de continuer à résorber ce phénomène de vacance en faveur des ménages modestes et participer à redynamiser les centres anciens, les actions engagées lors des deux précédents PLH sont poursuivies, voire renforcées.

Le dispositif « **zéro logement vacant** » permet de mener une démarche pro-active auprès des propriétaires et de mieux **communiquer sur les aides et dispositifs existants**.

Pour accompagner les propriétaires la **prime à l'accession dans l'ancien, la sortie de vacance, l'intermédiation locative, l'accompagnement juridique** sont mis en place par ACCM.

Les bilans des OPAH-RU (2021-2026) permettront **d'adapter et poursuivre les actions engagées pour lutter contre la vacance**. Par ailleurs, l'étude pré-opérationnelle sur Saint-Martin-De-Crau permettra de calibrer un dispositif d'amélioration de l'habitat.

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

Près de 2 000 logements potentiellement indignes sont identifiés sur le territoire.

La mise en œuvre de cette action par ACCM se décline sur les points suivants :

- > Mener une démarche en direction des propriétaires occupants et bailleurs et les **accompagner techniquement et financièrement à la réhabilitation des logements**.
- > Mettre en place un **permis de Louer à Arles**
- > Poursuivre les démarches engagées dans les OPAH-RU 2021-2026 et calibrer un dispositif d'amélioration de l'habitat.

Action 10. Massifier la rénovation énergétique du parc privé existant

La loi Climat & Résilience (2021) prévoit d'interdire la location des logements énergivores et d'en interdire leur location. À terme, les logements étiquetés E, F et G seront impropres à la location. À l'échelle d'ACCM, 23 % des logements sont concernés.

Continuer à accompagner la transition énergétique du parc de logements des communes :

Conseiller et informer via les guichets uniques de l'Habitat : aides financières, adaptations à la transition climatique, filières et entreprises structurées sur le territoire, permis de louer...

- > **Réorienter les aides financières d'ACCM à la rénovation thermique au service de la préservation du patrimoine**.
- > **Réaliser les bilans des OPAH-RU d'Arles et Tarascon (2021-2026)** afin de poursuivre et/ou adapter ces dispositifs et leurs objectifs sur le volet énergie.
- > Étudier l'opportunité de **mettre en place un dispositif d'amélioration de l'habitat à l'échelle d'ACCM**

ORIENTATION 2

Développer une offre sociale diversifiée, équilibrée et qualitative sur le territoire

Le parc social est le fil conducteur des actions déclinées dans cette orientation. Il s'agit de répondre à la diversité des besoins en s'assurant d'un équilibre entre les territoires, mais également d'assurer plus de mixité sociale notamment au sein des quartiers qui concentrent le plus de difficultés, sociales, économiques et urbaines.

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

Les principaux enjeux sont de **fluidifier les parcours résidentiels** des ménages pour tendre vers un équilibre territorial de l'offre en logement social, de poursuivre **l'atteinte des objectifs réglementaires de la loi SRU**, de **favoriser la production de petites typologies** et de **garantir le confort d'usage** au sein des logements.

Pour répondre à ces objectifs, 1 046 logements sociaux sont programmés sur la durée du PLH (2025-2030).

OBJECTIFS DE PRODUCTION SOCIALE SUR LA PÉRIODE DU 3E PLH (2025-2030)

Communes	Production logements sociaux 2025-2030	Production logements sociaux/an	Répartition des logements locatifs sociaux sur la période 2025-2030		
			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	710	118	213	284	213
Saint-Martin-de-Crau	194	32	58	78	58
Tarascon	102	17	31	41	31
Boulbon	0	0	0	0	0
Saint-Pierre-de-Mézargues	0	0	0	0	0
Les Saintes-Marie-de-la-Mer	40	7	12	16	12
Total ACCM	1046	174	314	418	314

Hypothèses d'orientation nouvelle des aides à la pierre sur fonds propres ACCM.

La refonte du règlement d'intervention d'ACCM est une action prévue dans ce 3^e PLH. Ces montants sont susceptibles d'évoluer.

PLUS Neuf	PLUS neuf en réinvestissement urbain *	PLUS acquisition-amélioration ou PLUS démolition-reconstitution	Majoration éco-construction
2 000 € / logement	6 000 € / logement	10 000 € / logement	1 000 à 4 000 € / logement

PLUS Neuf	PLUS neuf en réinvestissement urbain *	PLUS acquisition-amélioration ou PLUS démolition-reconstitution	Majoration éco-construction
4 000 € / logement	8 000 € / logement	12 000 € / logement	1 000 à 4 000 € / logement

* neuf en réinvestissement urbain = construction sur foncier non bâti en tissu urbain (dent creuse)

** possibilité de doublement de la subvention en cas de déficit d'opération dûment justifié.

Possibilité de majorer (maximum doubler) la subvention si l'opération est déficitaire, si elle est située dans le périmètre OPAH-RU et si elle concerne moins de 10 logements.

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

Il s'agit d'une part d'assurer les équilibres de peuplement sur le territoire par la **mise en œuvre de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)**.

D'autre part, élaborer le **Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID)**, garant de la qualité de l'information des demandeurs, d'une organisation partagée de la demande, ainsi que de la définition d'une grille de cotation de la demande.

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

Le patrimoine social d'ACCM est vieillissant, 2/3 du parc à plus de 40 ans. Cette situation génère de l'inconfort (thermique, social, médical...), qui se traduit par une perte d'attractivité.

Pour enrayer les phénomènes de déqualification, ACCM mettra en œuvre différents outils :

- **S'appuyer et soutenir les outils existants d'amélioration du cadre de vie** : NPNRU, contrat de ville, gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP), projets des bailleurs et du tissu associatif...
- **Veiller au maintien des grands logements** notamment au regard de la constitution de l'offre liées aux démolitions du NPNRU
- **Apporter un appui financier ciblé aux opérations les plus vertueuses** et les plus complexes à mener (exemple : acquisition-amélioration, PLAI...)
- **Adapter le règlement financier d'ACCM** au regard des réglementations nationale et des évolutions du territoires
- Devenir **Autorité Organisatrice de l'Habitat (AOH)** permettrait à ACCM de contractualiser avec les bailleurs sociaux lors du renouvellement des Conventions d'Utilité Sociale

©Michel Serra



ORIENTATION 3 Répondre aux besoins des publics fragilisés et spécifiques

Cette orientation 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.

Action 14. Accompagner les ménages les plus fragiles

Les principaux objectifs sont d'apporter des réponses aux situations de vulnérabilité et d'urgence liées au logement, limiter la précarisation des ménages et continuer à accompagner la production de structures d'hébergement adaptées aux besoins des plus modestes.

Dans la mise en œuvre, il s'agit de **produire davantage de PLAI, de prioriser les publics via la cotation de la demande et d'intensifier l'information** sur les problématiques habitat

Action 15. Anticiper les effets du vieillissement et répondre aux besoins des seniors sur le territoire

ACCM est marqué par un vieillissement de sa population. En 2019, les plus de 60 ans représentent 31% des habitants du territoire et sont logés majoritairement dans des grands logements.

Ce phénomène suppose de proposer une offre adaptée pour notamment assurer le maintien à domicile des personnes âgées.

Par ailleurs, la mobilité résidentielle des seniors est limitée et impacte l'ensemble des parcours résidentiels (67 % des plus de 80 ans ont emménagé il y a plus de 20 ans).

L'enjeu est ici de soutenir cette mobilité, notamment au sein du parc social, afin de libérer des grands logements plus adaptés aux familles tout en accompagnant l'adaptation des logements pour des personnes en perte d'autonomie afin de favoriser le maintien à domicile.

La réalisation **d'une étude pour quantifier et qualifier les besoins d'adaptation et d'accessibilité** des publics seniors est un préalable pour ensuite **promouvoir de nouvelles modalités « d'habiter »** (logement intergénérationnel, colocation inclusive, colocation saisonnière...), en lien avec les associations du territoire et les bailleurs sociaux.

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

L'équilibre générationnel et la vitalité des villes et villages d'ACCM est l'enjeu de cette action. Les principaux constats font état d'une population jeune frappée par la précarité, majoritairement locataire dans des T1. En 2024, aucune résidence habitat jeune n'existe sur le territoire d'ACCM et la population des 15-29 ans diminue chaque année.

Comme pour les personnes âgées, il s'agit dans un premier temps **d'améliorer la connaissance des situations et des besoins des jeunes** en termes de logement, ainsi que de **recenser l'offre actuelle** sur le territoire pour ensuite **développer des solutions de logements adaptés** aux différentes situations (nouvelles offres spécifiques : résidence habitat jeune, colocation intergénérationnelle / saisonnier...)

En parallèle, ACCM souhaite promouvoir les aides en faveur de l'accès au logement des jeunes via un réseau d'acteurs adéquat.

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

L'activité économique du territoire d'ACCM est à la fois liée au tourisme et aux activités agricoles et logistiques.

Ces 3 activités demandent d'importants besoins en mains d'œuvre qui à ce jour peinent à trouver une offre en logement adaptée pour différentes raisons : offre locative prohibitive pendant la haute saison, peu de logements construits en raison du caractère agricole ou inondable du territoire, situation de mal-logement abusive, développement de résidences secondaires et de courte durée au détriment des résidences principales ou résidentielles.

Pour pallier à ces difficultés, il s'agit de :

- Mobiliser le PETR du Pays d'Arles afin de travailler à l'échelle du ScoT et **d'identifier des Secteurs de Taille Et de Capacités d'Accueil Limités (STECAL)**
- **Favoriser le développement d'une offre de logements alternatives**
- **Envisager une cotation spécifique pour les saisonniers** qui résident à l'année sur le territoire ACCM

Action 18. Maintenir les jeunes sur le territoire en développant une offre adaptée à leurs besoins

Sur le plan réglementaire, **répondre aux prescriptions fixées par le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV)** en réalisant l'aire d'accueil de Saint-Martin-de-Crau, les 6 terrains familiaux à Arles, 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 le Programme de Renouvellement Urbain à Barriol (Arles).

Créer des instances partenariales autour des enjeux de sédentarisation et du cadre de vie.

Régulariser des occupations illégales via la création de terrains familiaux ou de PLAI adaptés.



ORIENTATION 4

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

Les enjeux à prendre en compte pour ce PLH sont variés et nécessitent de coopérer, d'expérimenter et d'optimiser les moyens. L'implication la plus large possible de l'ensemble des acteurs de l'habitat, des communes et le développement de partenariats sont des conditions nécessaires à l'atteinte des objectifs de ce PLH. La sensibilisation des habitants aux enjeux de la politique de l'habitat et aux actions menées sur le territoire est également essentielle pour que celle-ci porte ses fruits.

Le PLH est un outil opérationnel qui se veut agile en fonction des réglementations en matière d'habitat qui évoluent rapidement.

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

Pour suivre et évaluer la mise en œuvre du PLH, ses retombées et être en conformité avec la trajectoire réglementaire du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), ACCM consolide l'observatoire habitat et créera les observatoires du foncier et des copropriétés. Ces outils contribuent à renforcer la connaissance partagée de la feuille de route annuelle et permet de réajuster les objectifs en fonction de la situation de l'habitat et du foncier.

Au cours de ce 3^e PLH, **le règlement financier habitat d'ACCM sera adapté** au regard de l'évolution des réglementations nationales et des évolutions du territoire.

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

À travers le pilotage du PLH, ACCM souhaite :

- Poursuivre le dialogue partenarial entre les acteurs opérationnels et institutionnels afin de fédérer autour d'un projet commun.

- Nourrir les réflexions autour des politiques publiques d'habitat avec la participation des habitants et anticiper les évolutions des modes de vie
- Contribuer à rendre lisible les actions déployées, notamment sur les dispositifs en cours pour une meilleure appropriation.

Pour mettre en œuvre ce pilotage participatif, des **rencontres régulières seront organisées** avec les habitants, les bailleurs sociaux et l'ensemble des acteurs de l'habitat via des matinées de l'habitat. Ces rencontres ont vocation à faciliter l'appropriation des actions déclinées dans ce PLH.

Pour renforcer le suivi et en amont des bilans annuels, des rencontres avec les communes seront réalisées. Ces échanges permettent de rendre compte de l'état d'avancement des projets logements et des besoins spécifiques.

Les résultats de ces bilans annuels, ainsi qu'un bilan à mi-parcours seront présentés et débattus régulièrement au sein de comités techniques et de pilotages.

Arles vue aérienne ©Rémi Benali



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 présent document propose une synthèse du projet de troisième Programme Local de l'Habitat d'ACCM adopté en Conseil Communautaire le 5 décembre 2024.



Accueil : 04 42 23 12 17
aupa@aupa.fr
www.aupa.fr

Le Mansard Bât C 4^e étage
1 Place Martin Luther King
Avenue du 8 mai 1945
13090 Aix-en-Provence



Service Habitat : 04 86 52 60 80
lepresident@agglo-accm.fr
www.agglo-accm.fr

ACCM : 04 86 52 60 00
Cité Yvan Audouard - BP 30 228
13637 Arles Cedex

Département Aménagement et Cohésion du Territoire
Directrice Générale Adjointe - Charline Leroy :
c.leroy@agglo-accm.fr

