

2^{ème} PLH AgglopoLe Provence

Comité Consultatif de l'Habitat
Proposition pour les orientations du 2^{ème} PLH

23 novembre 2015

www.agglopoLe-provence.fr

Alleins • Aurons • La Barben • Berre l'Etang • Charleval • Eyguieres
La Fare-les-Oliviers • Lamanon • Lançon-de-Provence • Mallemort • Pélissanne
Rognac • Saint-Chamas • Salon-de-Provence • Sénas • Velaux • Vernègues

L'AVENIR
se prépare
ENSEMBLE

Objectifs de la réunion

- **Présentation, échanges et validation :**
 - Du scénario de développement
 - Des principales orientations pour le 2^{ème} PLH

PRÉAMBULE :

RAPIDE RETOUR SUR LES RÉUNIONS DU 2 NOVEMBRE 2015

- **Logement social :**

- poursuite de l'effort de production
- suivi des contrats de mixité sociale en cours d'élaboration sur les communes
- Intégration du projet de renouvellement urbain des Canourgues
- Révision du règlement des aides au logement social pour soutenir la production d'une offre répondant à la demande locale (T2 et T3)

- **Logement existant**

- Poursuite du PIG et élargissement de l'ingénierie renforcée à 3 communes : Berre l'Etang, Mallemort et Pélissanne
- Envisager le développement de logement social par la démarche d'acquisition-amélioration
- Intervenir dans le parc existant notamment sur les problématiques liées aux personnes âgées et au logement indigne

- **Place d'AgglopoLe Provence au sein de la Métropole**

- Nécessité d'affirmer la place, la vocation et l'identité de l'intercommunalité au sein du territoire métropolitain

Points saillants issus du CCH du 2 novembre 2015

- **Logement social :**

- Répondre d'abord à la demande des ménages locaux, installés sur le territoire (LLS ordinaire et ménage DALO)
- Réinterroger l'attribution des aides pour la production du logement social
- Réfléchir à la mise en place d'une bourse d'échange dans le parc social pour faciliter la rotation dans ce parc

- **Foncier :**

- Poursuivre les actions foncières : prise en compte des évolutions des situations des communes (évolution des PLU, densification...), mener des actions foncières pour des projets opérationnels mais aussi pour faire des réserves, avec l'appui de l'EPF

- **Habitat et aménagement :**

- Inscrire les projets d'habitat dans une démarche d'aménagement d'ensemble intégrant toutes les dimensions de la mixité (mixité sociale, mixité fonctionnelle...)

- **Intervention dans le parc existant**

- Poursuite des actions engagées dans le cadre du PIG
- Soutien / prise en compte de l'opération de renouvellement urbain des Canourgues à Salon

- **Interventions auprès des publics spécifiques**

- Aide au maintien des personnes âgées dans leur logement + lutte contre l'isolement
- Maintien des dispositifs d'accompagnement auprès des ménages défavorisés
- Approfondir la connaissance des besoins et les réponses à apporter au public « jeunes » notamment les étudiants

RAPPEL DU SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT POUR LE 2^{ÈME} PLH

Le scénario et les orientations du SCOT

Les objectifs du SCoT 2012/2022	Habitants	Emplois	Logements
Rives de l'étang de Berre	6 000	3 550	3 000
Val de Durance Alpilles	4 000	2 230	2 000
Provence Salonaise	10 000	6 200	5 000
Agglopoles Provence	20 000		10 000

Répondre qualitativement aux besoins en logements

- Assurer la mixité sociale sur l'ensemble du territoire
 - 30% de logements aidés dans les secteurs à enjeux
 - À partir de 2016 : les PLU devront garantir la réalisation de 50% de LLS dans toutes opérations de plus de 2 500 m² d'emprise foncière pour les communes ne satisfaisant pas l'article 55 de la loi SRU
- Favoriser le développement d'une offre de logements en accession à la propriété à prix maîtrisés
- Privilégier le renouvellement urbain

La déclinaison du scénario du SCOT pour le 2^{ème} PLH

Les objectifs du SCoT déclinés pour le PLH 2016 - 2021	Logement à produire par an	Logements à produire sur la durée du PLH 2016-2021	ha de projets identifiés (total)	Potentiel de logements	ha de projets identifiés sans prévisionnel de logements
Provence Salonaise	500	3 000	71	1 808	21
Rives de l'Etang de Berre	300	1 800	18	378	9
Val de Durance Alpilles	200	1 200	27	430	5
Agglopoles Provence	1 000	6 000	115	2 616	35

Près de la moitié de l'objectif d'ores et déjà identifié lors du référentiel foncier (opérations et projets)

Mais des écarts importants selon les secteurs

- Un potentiel important sur la Provence Salonaise
- Moins sur les rives de l'Etang de Berre et le Val de Durance

Rappel des obligations réglementaires en matière de logement social

Pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU

Communes	Résidences principales	Taux SRU 1/01/2013	% de logements sociaux	Logements sociaux à produire (objectif de 25% en 2025)	2014 – 2016	Objectifs annuels du 1 ^{er} PLH
Berre-L'Etang	5 364	1 767	32,94%	0	0	11
Eyguières	2 971	76	2,56%	667	167	24
La Fare les Oliviers	3 230	115	3,56%	693	173	24
Lançon de Provence	3 404	43	1,26%	808	202	25
Mallemort	2 607	141	5,41%	511	128	15
Pélissanne	4 159	165	3,97%	875	219	32
Rognac	5 005	464	9,27%	787	197	26
Saint-Chamas	3 533	354	10,02%	529	132	15
Salon-de-Provence	19 529	4 235	21,94%	597	149	70
Sénas	2 724	272	9,99%	409	102	17
Velaux	3 482	186	5,34%	685	171	25
TOTAL	56 008	7 868	14,05%	6 560	1 640	284

Rappel des données transmises par l'Etat en matière de logement social

Pour les communes non soumises à l'article 55 de la loi SRU

Communes	Résidences principales	Taux SRU 1/01/2013	% de logements sociaux	Logements sociaux à produire (objectif de 25% en 2015)	2014 – 2016	Objectifs annuels du 1 ^{er} PLH
Alleins	967	Communes non concernées par l'article 55 de la loi SRU				2
Aurons	215					0
Charleval	1 051					2
La Barben	297					0
Lamanon	797					0
Vernègues	598					1

PROPOSITION D'ORIENTATIONS POUR LE 2^{ÈME} PLH

Le préalable

- **Intégrer la problématique de l'habitat dans le prisme plus large de l'aménagement du territoire**
 - Mener des réflexions relevant de l'aménagement du territoire pour développer des logements adaptés, répondant aux besoins des ménages et aux capacités des communes
 - Intégrer la notion de mixité fonctionnelle dans les opérations de logements
 - Faire le lien systématique entre habitat et :
 - *Équipements*
 - *Services*
 - *Infrastructures*
 - Œuvrer dans le cadre du PLH à la satisfaction des objectifs du SCOT, notamment ceux visant à conforter les principales polarités.
 - *Assurer la réalisation d'au moins 50% des objectifs de logements sociaux dans le cadre de programmes d'aménagement d'ensemble identifiés dans les PLU*

Le fil rouge

- **Affirmer la place et le rôle d'Agglopoles Provence en matière d'habitat au sein de la métropole**
 - Avoir une stratégie et des actions pour répondre en premier lieu aux besoins des ménages du territoire
 - *Des besoins démontrés dans le cadre du diagnostic*
 - Faire valoir les spécificités du territoire et les moyens à mobiliser, caractéristiques d'Agglopoles Provence
 - Tenir compte des capacités du territoire, des dynamiques à l'œuvre et des perspectives d'évolution à ce jour définies

Les orientations

1. Mobiliser l'ensemble des moyens disponibles pour développer des logements répondant, en premier lieu, aux besoins locaux

- Mobiliser les moyens nécessaires pour atteindre les objectifs quantitatifs définis dans le SCOT
- Poursuivre les interventions sur la problématique foncière
 - *Mise à jour régulière du référentiel foncier*
 - *Développer des études de faisabilité sur des secteurs stratégiques identifiés entre les communes et l'intercommunalité, au titre de la convention cadre avec l'EPF PACA*
- Poursuivre et amplifier l'effort en matière de production de logement social
 - *Poursuivre le soutien financier à la production de logement social : en revisitant le règlement des aides existant : augmentation des aides par logement : 6 000 €, 8000€, 20 000 € ? Financement du PLS ?*
 - *Suivre la mise en œuvre des contrats de mixité sociale pour les communes concernées*

Les orientations

1. Mobiliser l'ensemble des moyens disponibles pour développer des logements répondant, en premier lieu, aux besoins locaux *(suite)*

- Permettre aux communes d'œuvrer concrètement dans la politique d'attribution des logements sociaux
 - *Agglopoles Provence poursuit la garantie d'emprunt et continue à flécher le logement réservataire pour la commune*
 - *Mettre en place une charte d'engagement sur les attributions avec les bailleurs dans un souci de transparence et de lisibilité pour l'ensemble des acteurs*
 - *Élaborer le cadre et la méthodologie pour la mise en œuvre obligatoire du plan partenarial de gestion de la demande du Conseil de Territoire d'Agglopoles Provence*

Les orientations

2. Travailler à l'attractivité du parc existant

- Avec la prise en compte d'une problématique transversale : l'adaptation du logement au vieillissement de la population
 - *Soutien à des actions de maintien des personnes âgées dans leur logement*
 - *Actions d'accompagnement des personnes âgées visant à limiter l'isolement*
- Dans le parc privé :
 - *Poursuite du PIG*
 - *Mener une campagne de communication sur le conventionnement sans travaux*
- Dans le parc social :
 - *Élargir le dispositif d'aide d'Agglopoles Provence au développement de logements sociaux à partir d'opération d'acquisition-amélioration : intervention particulière sur les acquisition-amélioration (avec l'Etat ? avec la reversion des pénalités SRU à Agglopoles Provence ? 4 000 €, 5 000€, 10 000 € ?*
 - *Formalisation des études en matière d'habitat dans le cadre du projet de renouvellement urbain des Canourgues (MOUS relogement, étude copropriétés en difficulté...) : enveloppe spécifique ANAH ?*
 - *Mise en place d'une bourse d'échanges inter-bailleurs, pour favoriser la rotation dans le parc social*

Les orientations

3. Répondre aux besoins de tous les publics

- Poursuivre l'accompagnement des ménages défavorisés
 - *Poursuivre l'accompagnement et le soutien des acteurs locaux (ADAMAL..)*
- Préciser et qualifier les besoins et les réponses à apporter au public « jeune »
 - *Réaliser une étude de marché sur les besoins réels de ce public sur le territoire*
 - *Travailler en partenariat avec les acteurs locaux mobilisés auprès de ces ménages*
- Poursuivre les réflexions pour apporter des réponses appropriées aux gens du voyage
 - *Participer aux réflexions en matière de sédentarisation des gens du voyage*

Les orientations

4. Affirmer la gouvernance d'AgglopoLe Provence

- Conforter le partenariat entre les communes, et demain, entre les communes et le Conseil de Territoire
 - *Favoriser les échanges et la synergie entre les services Logement des différentes communes*
 - *Poursuivre les échanges réguliers avec les différents CCAS*
 - *Poursuivre la mobilisation de l'ensemble des communes dans le cadre de la stratégie intercommunale de l'habitat : poursuite du Comité Consultatif de l'Habitat*
- Conforter le partenariat avec l'ensemble des acteurs locaux

D'autres propositions pour le 2^{ème} PLH ?

Développer une offre de logements en accession adaptée aux capacités financières des ménages ?

Amplifier les interventions sur le parc existant ?
Privé ? Public ?
Actions coercitives ?

Renforcer le signalement et la mobilisation sur le parc indigne ?

Travailler sur les moyens et les modalités à mobiliser pour densifier l'offre de logements produite ?

Développer des réponses innovantes pour le logement des personnes âgées ?

Répondre aux besoins des jeunes ?
Étudiants ? Actifs ?

Renforcer le partenariat entre les acteurs locaux, les communes, l'intercommunalité ?

Avoir une politique foncière plus offensive ?

Les suites de l'élaboration du PLH

- **Calendrier**
 - **30 novembre** : Bureau communautaire / présentation du diagnostic et des orientations
 - **7 décembre** : Conseil communautaire / validation du diagnostic et des orientations

- **Début janvier 2016** :
 - proposition d'une nouvelle réunion des maires du Conseil de Territoire pour travailler sur la préfiguration du programme d'actions
 - réunion avec les PPA sur les orientations et le pré programme d'actions