

Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) 2022-2027

Communauté d'Agglomération Arles-Crau-Camargue- Montagnette

Novembre 2021

Conclue en déclinaison du Document Cadre de la Conférence Intercommunale du Logement adopté en Conseil Communautaire le 11 décembre 2019



Entre

La Communauté d'Agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette, représentée par son Président, désigné ci-après « ACCM »

Les Communes, membres de la Communauté d'Agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette, représentées chacune par leur maire,

D'une part,

Et l'Etat, représenté par Madame la Sous-Préfète d'Arles,

Et le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône, représenté par sa Présidente, désigné ci-après « le Département »,

Et les organismes de logement social, désignés ci-après « les bailleurs sociaux »

13 Habitat, représenté par

SEMPA, représenté par

UNICIL, représenté par

ERILIA, représenté par

Grand Delta Habitat, représenté par Monsieur Frédéric Havot

Famille et Provence, représenté par

Un toit pour tous, représenté par

Immobilière 3F, représenté par

LOGIREM, représenté par

NEOLIA, représenté par

CDC Habitat, représenté par

PROMOLOGIS, représenté par

SFHE GROUPE ARCADE, représenté par

SOCIETE IMMOBILIERE MEDITERRANEE, représenté par

ADOMA, représenté par

FDI HABITAT, représenté par Monsieur Philippe Martin, Directeur

Et Action Logement Services, représenté par (à compléter), désigné ci-après « Action Logement »,

D'autre part,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L.441-1-1 et L.441-1-6

Vu la loi de Programmation pour la ville et la Cohésion Urbaine du 21 février 2014,

Vu la Loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové du 26 mars 2014,

Vu la Loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017,

Vu la Loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique du 23 novembre 2018,

Vu la délibération n°2017-211 du 20 décembre 2017 du Conseil Communautaire qui approuve la création de la Conférence Intercommunale du Logement sur le territoire d'Arles-Crau-Camargue-Montagnette, désignée ci-après « CIL »,

Vu la délibération 2019-217 du 11 décembre 2019 du Conseil Communautaire approuvant le document cadre de la Conférence Intercommunale du Logement-diagnostic et orientations,

Vu le Contrat de Ville (2015-2022), désigné ci-après « Contrat de Ville ».

Sommaire

GLOSSAIRE	5
INTRODUCTION	6
Cadre général	6
L'élaboration et la durée de la CIA	6
Le contenu de la CIA	6
Les modalités d'élaboration de la Convention Intercommunale d'Attribution	7
PARTIE 1 / ELEMENTS DE CONTEXTE	8
Portrait socio-économique de l'agglomération	8
Le logement social dans l'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette	9
Etat de la demande en logement social dans l'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette	15
Les attributions de logements sociaux dans l'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette	15
PARTIE 2 / RAPPEL DES ORIENTATIONS INSCRITES DANS LE DOCUMENT CADRE DE LA CONFERENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT (CIL)	20
Orientation n°1 : Répondre aux objectifs réglementaires de mixité sociale « QPV/hors QPV » tout en veillant à ne pas fragiliser les secteurs non-inscrits en quartiers prioritaires	20
Orientation n°2 : Mieux prendre en compte les liens entre le profil du demandeur et son type de logement	20
Orientation n°3 : Continuer à prioriser les publics précaires tout en ayant une vigilance sur les personnes vieillissantes et les personnes en perte de mobilité	21
PARTIE 3 / LES ACTIONS A METTRE EN ŒUVRE ET LES OBJECTIFS QUANTIFIES	23
Récapitulatif des actions pour atteindre les objectifs et favoriser l'équilibre territorial	23
Action 1 : Atteindre un objectif 25% des attributions de logements sociaux (baux signés) aux demandeurs relevant du 1 ^{er} quartile de revenus en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville	24
Action 2 : Atteindre un objectif de 25% des attributions de logements aux ménages bénéficiant du DALO et aux demandeurs prioritaires dans tous les contingents et les contingents non réservés des bailleurs	27
Action 3 : Consacrer 50% des attributions de logements sociaux aux demandeurs relevant du 2 ^{ème} , 3 ^{ème} et 4 ^{ème} quartile de revenus dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)	29

Action 4 : 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)	31
Action 5 : Améliorer les conditions d'habitat et l'attractivité du parc social existant	32
Action 6 : Faciliter la mobilité résidentielle dans le parc locatif social	34
Action 7 : Conduire le processus de relogement des ménages liés à la mise en œuvre des opérations de renouvellement urbain	35
Action 8 : Adapter les typologies de logement social à la demande et aux caractéristiques de la population en proposant notamment une offre financièrement accessible aux plus modestes	36
Action 9 : Développer des réponses face aux enjeux du vieillissement des occupants	37
Action 10 : Evaluer et classier les motifs de refus de logement	39
Action 11 : Elaborer un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID)	40
Action 12 : Piloter, animer et évaluer la CIA	41

Glossaire

ANRU Agence Nationale de la Rénovation Urbaine

CALEOL Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements

CCAS Centre Communal d'Action Sociale

CCH Code de la Construction et de l'Habitation

CIA Convention Intercommunale d'Attribution

CIL Conférence Intercommunale du Logement

CUS Convention d'Utilité Sociale

DALO Droit au Logement Opposable

HLM Habitation à Loyer Modéré

NPNRU Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

OPS Occupation du Parc Social

PLH Programme Local de l'Habitat

PLAI Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLUS Prêt Locatif à Usage Social

PLS Prêt Locatif Social

PPGID Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs

PRU Projet de Rénovation Urbaine

QPV Quartier Prioritaire de la politique de la Ville

QVA Quartier de Veille Active

RPLS Répertoire du Parc Locatif Social

SNE Système National d'Enregistrement

Introduction

Cadre général

Cette convention vise à garantir la mixité sociale dans les attributions des logements sociaux et ainsi améliorer l'accueil des personnes les plus fragiles.

Elle est un outil de la stratégie développée par la Conférence Intercommunale du Logement et en constitue la déclinaison opérationnelle des orientations afin de :

- de garantir un système d'attribution des logements sociaux lisible, transparent et équitable,
- le respect des enjeux de mixité sociale.

Il s'agit d'un document contractuel et opérationnel comportant, en tenant compte des secteurs géographiques (QPV et hors QPV), des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles, les engagements pris par chacun des acteurs, et en premier lieu les bailleurs sociaux ainsi que les réservataires, permettant la mise en œuvre des orientations en matière d'attribution et de répartir entre les bailleurs présents sur le territoire de l'EPCI, les obligations issues des règles nationales.

Ce document est encadré par l'article L.441-1-6 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Son élaboration est obligatoire pour tous les EPCI tenus de se doter d'un PLH, compétents en matière d'habitat avec au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV).

Elle est co-signée par l'EPCI, les bailleurs de logements sociaux possédant ou gérant du patrimoine sur le territoire concerné, par les titulaires de droits de réservation (dont le préfet de département) et, le cas échéant, par d'autres collectivités territoriales ou d'autres personnes morales intéressées.

Elle doit être annexée au Contrat de Ville et aux conventions ANRU, en l'occurrence pour les quartiers de Barriol à Arles et de Ferrages à Tarascon.

L'élaboration et la durée de la CIA

La Conférence Intercommunale d'Attribution est élaborée en association avec ses différents partenaires signataires dans la continuité de l'adoption des orientations par l'agglomération et le Préfet.

Ce projet de convention est soumis pour avis au comité responsable du plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) et à la CIL.

Cette convention est établie pour une durée de 6 ans à compter de sa signature afin d'être en adéquation avec le rythme des autres outils de la politique de l'habitat, tels que les conventions d'utilité sociale, le Programme Local de l'Habitat (PLH) et les contrats de ville.

Le contenu de la CIA

La CIA comporte des engagements quantifiés et territorialisés, c'est-à-dire différenciés selon les secteurs (dont les QPV), des bailleurs sociaux et des réservataires de logements. Elle prévoit des modalités d'action et coopération dans l'optique d'adapter les pratiques existantes en matière d'attribution de logement et de lever les freins existants.

Celle-ci comporte ainsi, pour chaque bailleur social :

- Un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attributions (suivies de baux signés) à réaliser pour atteindre, à minima, 25% d'attributions de logements aux ménages du 1^{er} quartile ou à des ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, en dehors des QPV.

- Un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attributions de logements aux ménages reconnus DALO ou aux demandeurs prioritaires au titre de l'article L.441-1 du CCH, ainsi que les modalités de relogement et d'accompagnement social nécessaire à la mise en œuvre de cet engagement.
- Un engagement sur les actions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs d'équilibre territorial fixé par les orientations, à savoir de réaliser à minima 50% des attributions de logements sociaux aux demandeurs n'appartenant pas au 1^{er} quartile de revenu en QPV.

Pour chacun des autres signataires de la convention, la CIA comporte des engagements sur leur contribution à la mise en œuvre des actions permettant de respecter les engagements définis précédemment et le cas échéant, les moyens d'accompagnement adaptés.

Pour les réservataires et bailleurs sociaux, les conditions dans lesquelles ils procèdent à la désignation des candidats dont les demandes sont présentées en commission d'attribution des logements (CALEOL) et les modalités de leur coopération.

Elle fixe par ailleurs, des modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.

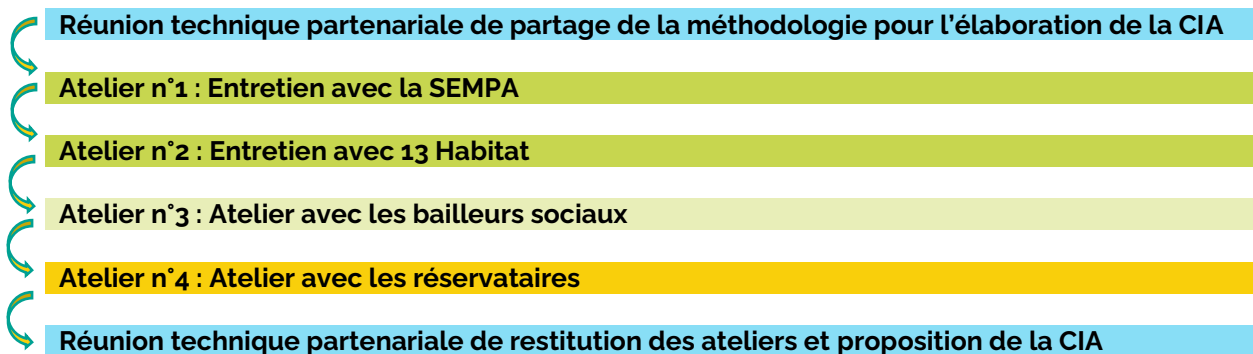
Les modalités d'élaboration de la Convention Intercommunale d'Attribution

Afin d'élaborer la Convention Intercommunale d'Attribution, l'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette a souhaité favoriser l'expression et la participation de l'ensemble des parties prenantes à la démarche. Pour cela, l'agglomération a organisé une série de rencontres partenariales pour construire collectivement et de manière partagée le contenu du présent document. Elles se sont déroulées au cours de l'année 2021 sous forme d'ateliers et de réunions plénières dénommée.

Ces ateliers ont associé une diversité d'acteurs :

- Les bailleurs sociaux ;
- Les communes (CCAS, services logement, politique de la ville etc.) ;
- Les collectivités réservataires de logements sociaux (Conseil Départemental, Région...)
- Les services de l'Etat, représentés par la Sous-Préfecture d'Arles ;
- Action Logement ;
- Les techniciens de l'agglomération.

Deux réunions partenariales réunissant l'ensemble des partenaires ont également été réalisés pour partager le fonctionnement local puis restituer les échanges s'étant tenus au cours des divers ateliers.



La convention intercommunale d'attribution est conçue comme une feuille de route partenariale visant à affiner les stratégies de peuplement au fur et à mesure que les acteurs acquièrent et partagent une « montée en puissance collective ».

Partie 1 / Éléments de contexte

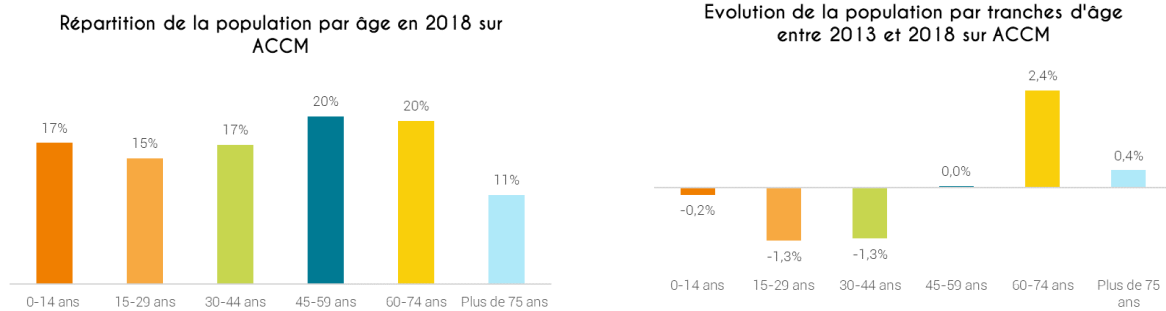
Portrait socio-économique de l'agglomération

La population

En 2018, Arles-Crau-Camargue-Montagnette comptait 83 669 habitants, soit 4,1% des habitants du département des Bouches-du-Rhône. Entre 2013 et 2018, la population est restée globalement stable (+0,03%/an).

Seules Boulbon (+0,28%/an), Saint-Pierre-de-Mézoargues (+1,26%/an) et Tarascon (+1,74%/an), ont gagné des habitants. Arles a perdu plus de 1 500 habitants en l'espace de 5 ans.

On constate sur l'ensemble de l'agglomération, une diminution de la population parmi les classes d'âge les plus jeunes (moins de 45 ans) et à l'inverse une croissance importante de la population âgée, notamment des 60-74 ans (+2,4%/an entre 2013 et 2018).

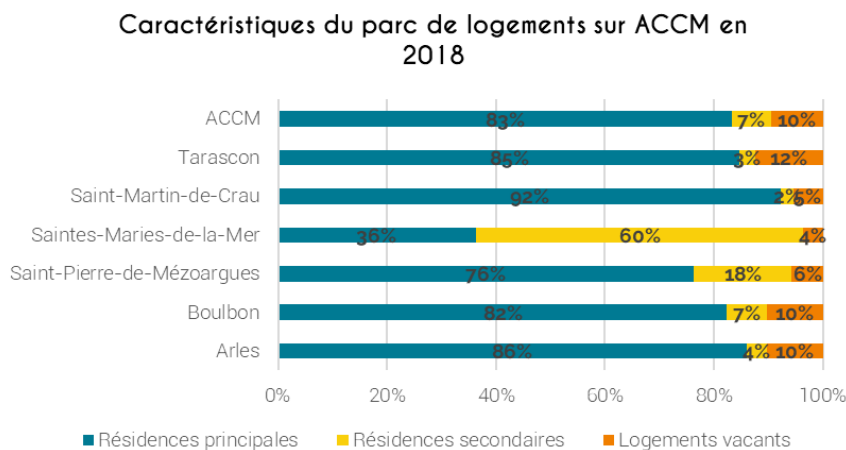


Source : Insee, RP 2018

Le parc de logements

Au sein de l'agglomération, le parc de logements se compose principalement de résidences principales (83%). Les résidences secondaires sont peu développées, hormis aux Saintes-Maries-de-la-Mer où celles-ci représentent 60% du parc ou à Saint-Pierre-de-Mézoargues (18% du parc de logements de la commune).

A l'échelle d'Arles-Crau-Camargue-Montagnette, 10% du parc de logements est considéré comme vacant, un taux similaire étant relevé à Arles et Boulbon. A Tarascon, 12% du parc de logements est vacant.



Source : Insee, RP 2018

Le logement social dans l'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette

Un parc locatif social concentré principalement à Arles

En 2019, l'agglomération comptait 7 793 logements locatifs sociaux.

Cette offre n'est pas répartie de manière homogène dans les six communes du territoire. Arles, ville centre de l'agglomération, concentre à elle seule 75% du parc locatif social de l'agglomération, soit 5 862 logements.

Saint-Martin-de-Crau, commune de l'est du territoire, comptabilise plus de 1 000 logements sociaux, soit 13% du parc social intercommunal ; Tarascon, située au nord de la ville centre, totalise quant à elle 11% du parc social de l'agglomération (880 logements).

Arles-Crau-Camargue-Montagnette, un territoire particulièrement concerné par la politique de la ville

Ces trois communes sont par ailleurs concernées par la politique de la ville avec des quartiers prioritaires, des projets de renouvellement urbain et des quartiers en veille active.

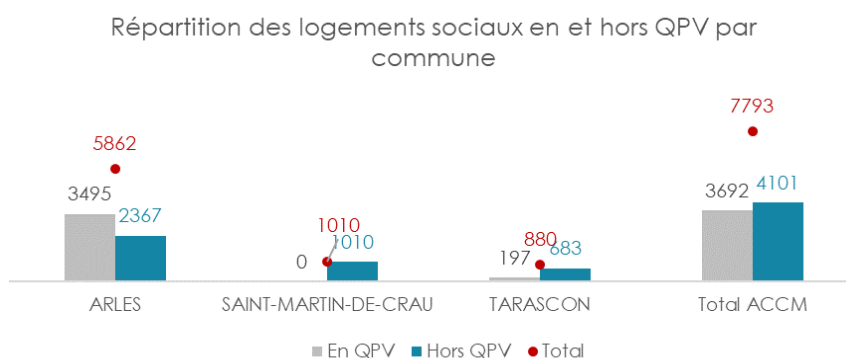
La ville d'Arles compte 3 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) : Barriol, Griffeuille et Le Trébon. A Tarascon, le quartier du Centre-historique-Ferrages est également considéré comme QPV.

Parmi eux, deux font l'objet de Projet de Renouvellement Urbain (PRU) « régional » : Barriol et Centre-Historique-Ferrages.

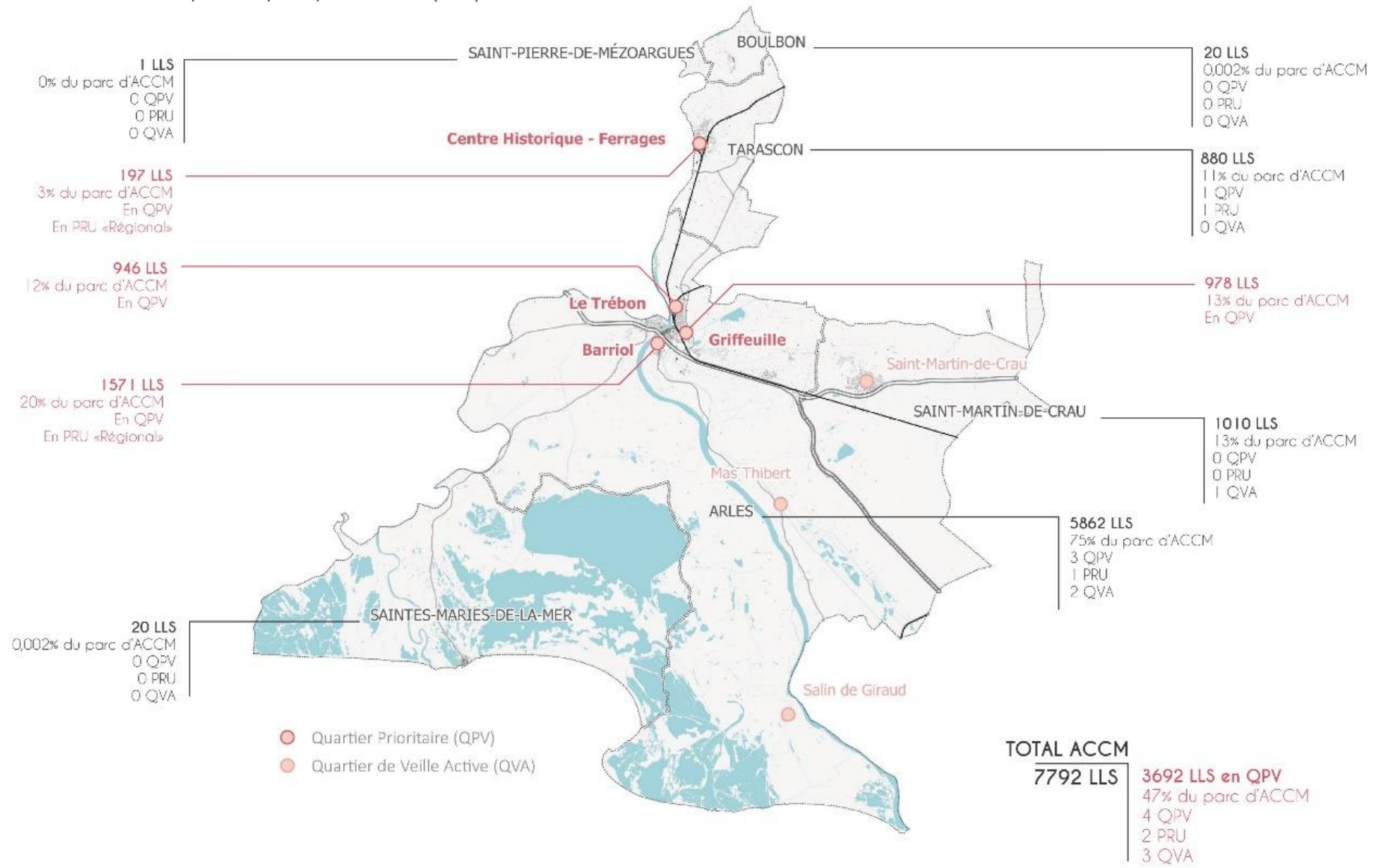
A cela s'ajoute 3 territoires de veille active (QVA), à savoir Mas-Thibert et Salin-de-Giraud à Arles ainsi que Saint-Martin-de-Crau.

Le Contrat de ville s'achève en 2022 ou 2023, en cas de prolongation d'une année.

COMMUNES	NOMBRE LLS	%
ARLES	5862	75%
<i>Barriol</i>	1571	20%
<i>Griffeuille</i>	978	13%
<i>Trebon</i>	946	12%
<i>Hors QPV</i>	2367	30%
BOULBON	20	0%
<i>Hors QPV</i>	20	0%
SAINTES-MARIES-DE-LA-MER	20	0%
<i>Hors QPV</i>	20	0%
SAINT-MARTIN-DE-CRAU	1010	13%
<i>Hors QPV</i>	1010	13%
TARASCON	880	11%
<i>Centre historique-Ferrages</i>	197	3%
<i>Hors QPV</i>	683	9%
Total ACCM	7792	100%



Le parc locatif social et les quartiers politique de la ville (QPV) d'ACCM

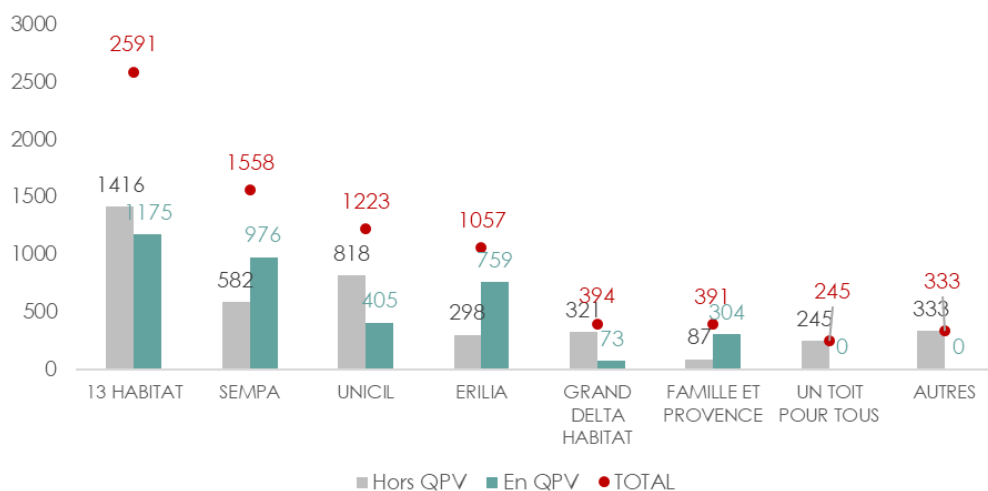


Parmi les 16 bailleurs sociaux présents sur le territoire de l'agglomération, 2 d'entre eux détiennent plus de la moitié du patrimoine social

Le parc locatif social de l'agglomération est détenu par 16 bailleurs sociaux, mais deux bailleurs disposent à eux seuls de la moitié du parc social d'Arles-Crau-Camargue-Montagnette. Il s'agit de 13 Habitat (33% du parc d'ACCM) et de la SEMPA (Société d'Economie Mixte du Pays d'Arles), qui possède 20% du parc social intercommunal.

Au-delà de ces deux bailleurs (53% du parc), d'autres bailleurs sont également bien implantés sur le territoire à l'image d'Unicil (16% du parc social d'ACCM) ou bien encore d'Erilia (14%) qui possèdent tous les deux plus 1 000 logements dans les communes de l'agglomération.

Répartition du parc social par bailleurs sociaux

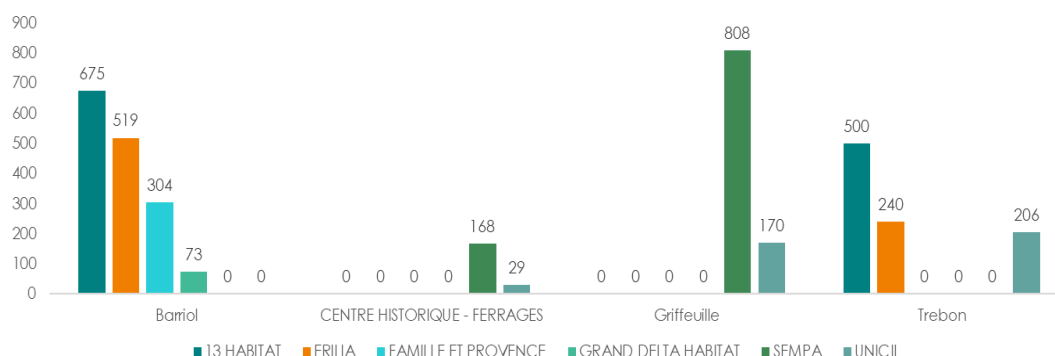


Source : Données ACCM 2019

Parmi ces 16 bailleurs sociaux, 6 sont présents dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville :

- 13 Habitat : 32% des logements en QPV d'ACCM
- SEMPA : 26%
- Erilia : 21%
- Unicil : 11%
- Famille et Provence : 8%
- Grand Delta Habitat : 2%

Répartition des bailleurs sociaux par Quartiers Prioritaires (QPV)

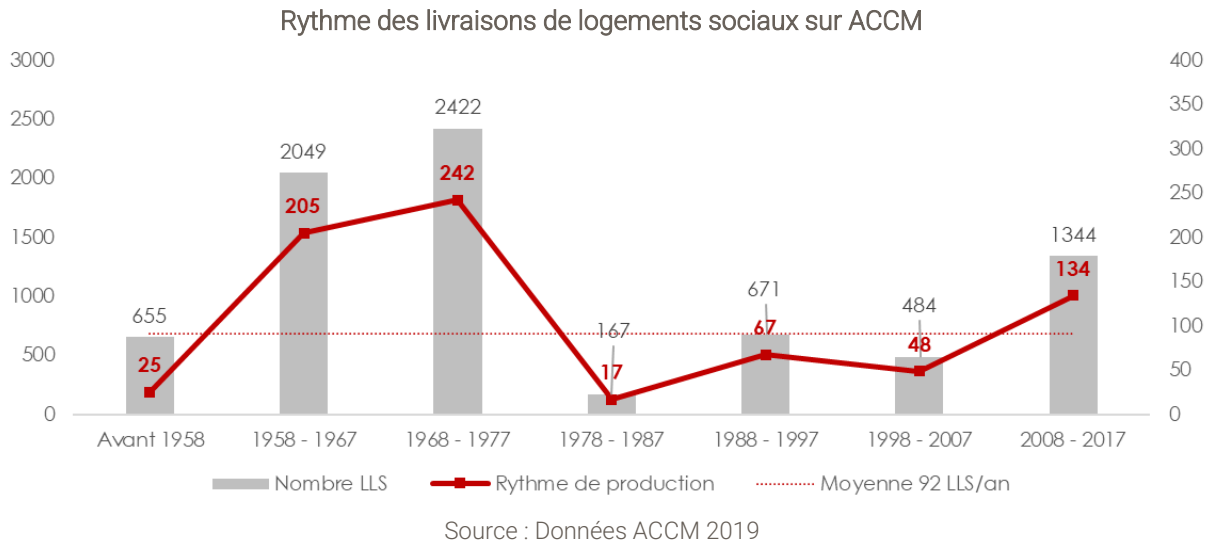


Source : Données ACCM 2019

Un parc social relativement ancien et composé principalement de logements « intermédiaires »

Le parc locatif social de l'agglomération est relativement ancien. En effet 2/3 du parc a plus de 40 ans et 94% des logements situés en QPV ont été construits avant 1977.

La construction de logements sociaux dans l'agglomération a été importante entre 1958 et 1977. Plus de 2 000 logements ont en effet été construits entre 1958 et 1967 et près de 2 500 entre 1968 et 1977. Durant les années 1980, 1990 et 2000, la production a fortement ralenti (environ 1 300 logements produits entre 1978 et 2007). Cependant, sur la dernière décennie 2008-2017, la construction de logements a repris avec un peu plus de 1 300 logements construits en 10 ans.



Au-delà de l'ancienneté du parc, ces logements ont principalement été financés par des prêts antérieurs à 1977. Trois quarts du parc sont des logements intermédiaires financés en PLUS. Au total près de la moitié des logements a été financée en HLM-O. Cela correspond aujourd'hui à du PLUS pour autant les loyers de ces HLM-O correspondent davantage à des niveaux de loyers de PLAI. Par ailleurs, le parc locatif très social (financé en PLAI) est très peu développé et représente seulement 5% du parc social de l'agglomération.

Rappel des plafonds de revenus (pour une personne/an, 2021) :

- PLAI : 11 531€
- PLUS : 20 966€
- PLS : 27 256€

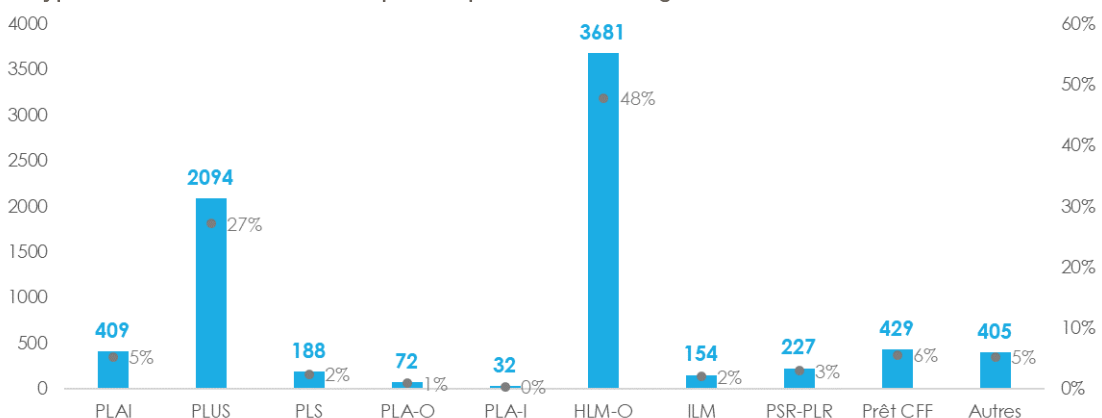
Rappel des revenus pour une personne/an (2021) :

- SMIC : 19 074€ (brut) / 15 098€ (net)*
- Seuil de pauvreté : 12 756€
- 1^{er} quartile : 7 715€ (ACCM)
- Revenu disponible ACCM 2018 (revenu médian) : 19 220€ **

* montant national au 1^{er} octobre 2021, source : service-public.fr

** source : observatoire des territoires, Filosofi 2018

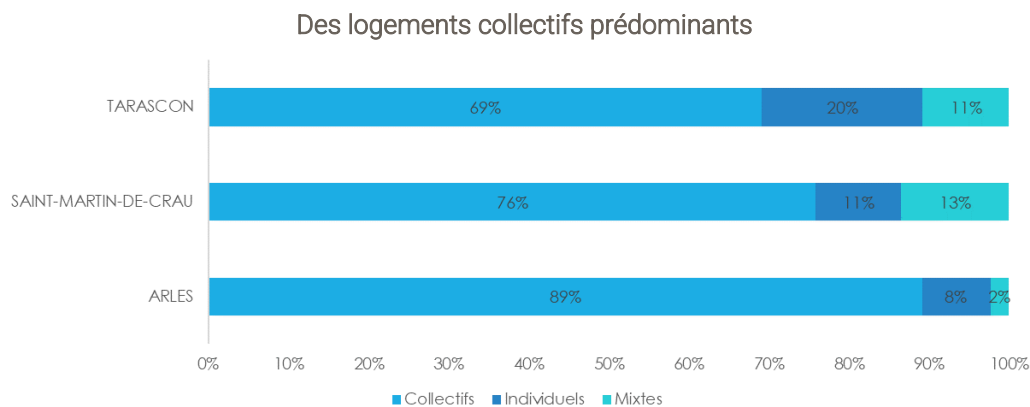
Type de financements utilisés pour la production de logements locatifs sociaux sur ACCM



Source : Données ACCM 2019

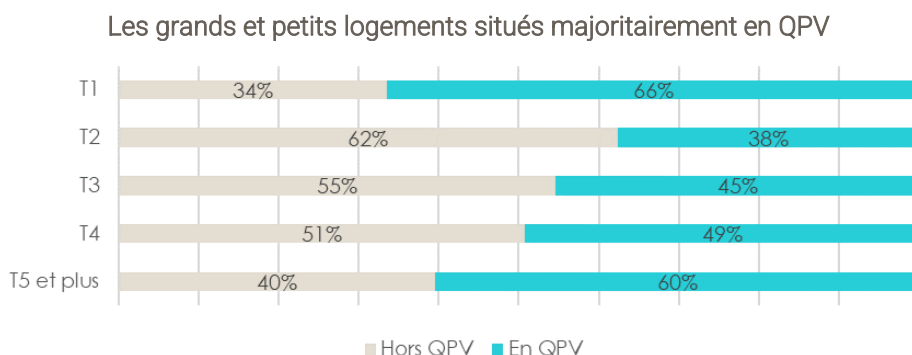
Une offre locative majoritairement composée de grands logements collectifs

Le parc locatif social de l'agglomération se caractérise par la prépondérance de l'habitat collectif qui constituent 85% de l'offre à l'échelle d'Arles-Crau-Camargue-Montagnette. Les logements individuels forment à peine 10% de l'ensemble du parc et sont davantage représentés dans le parc social des communes de Tarascon (20%) et de Saint-Martin-de-Crau (11%). A Arles, près de 9 logements sociaux sur 10 se trouvent dans le parc de logements collectifs.



Dans l'ensemble de l'agglomération, près de ¾ des logements sociaux sont des logements de taille intermédiaire (T3, T4), permettant principalement de loger des familles. A Tarascon, les T4 et T5 représentent la moitié du parc de logements. A Saint-Martin-de-Crau, le parc compte davantage de petites typologies (T1, T2), qui représentent le quart du parc, davantage qu'à Arles (19%) ou à Tarascon (16%).

Les QPV concentrent les très grandes et très petites typologies de logements. En effet, 66% des T1 et 60% des T5 et plus de l'agglomération se trouvent dans les logements situés en quartiers prioritaires.



L'occupation du parc social en QPV

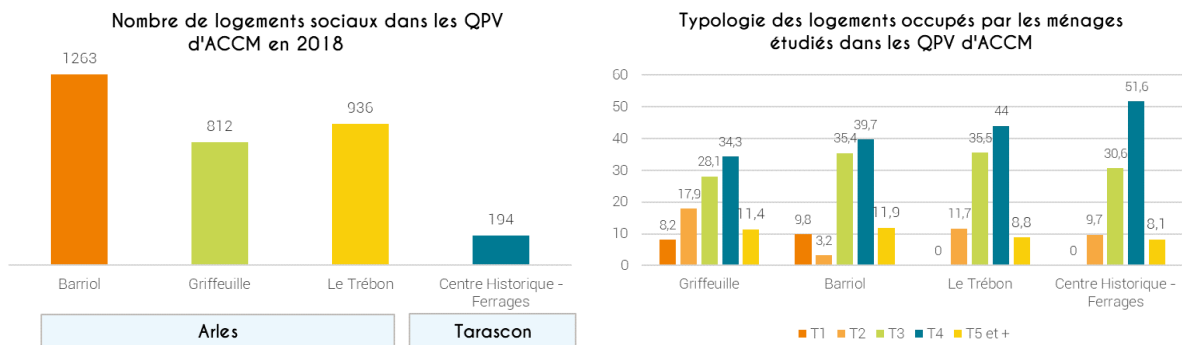
L'enquête Occupation du Parc Social (OPS) 2018 du GIP SNE a bénéficié d'un taux de réponse important dans les QPV de l'agglomération :

- Barriol : 89%
- Centre-historique-Griffeuille-Ferrages : 89,9%
- Griffeuille : >90%
- Le Trébon : 88,9%

Ces premières données permettent de disposer d'un premier panorama des occupants du parc social dans les QPV d'ACCM.

Les trois QPV d'Arles totalisent plus de 3 000 logements (avec plus de 1 200 logements sur Barriol). A Tarascon, le quartier du centre-historique-Ferrages totalise près de 200 logements.

Le parc de logements sociaux se trouvant dans ces quatre quartiers prioritaires est marqué par une prédominance des grands logements, avec une forte proportion de T4 (de 34% du parc à Griffeuille à plus de 51% à Tarascon dans le quartier du centre-historique-Ferrages).

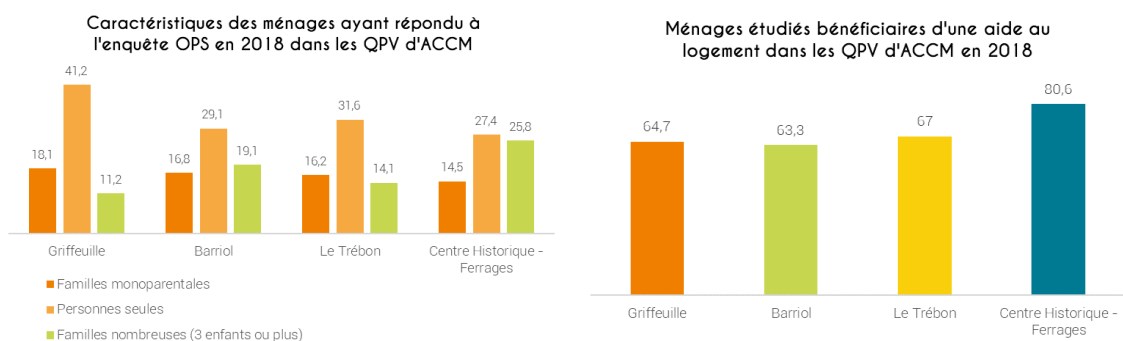


Source : Occupation du parc social, GIP SNE, 2018.

Ces quartiers sont marqués par la précarité des habitants qui y vivent.

Les familles monoparentales et les personnes seules sont très nombreuses dans les logements locatifs sociaux situés dans les quartiers prioritaires d'Arles-Crau-Camargue-Montagnette. Les familles monoparentales représentent entre 16 et 18% des ménages dans les QPV d'Arles et 14% des ménages à Tarascon. Quant aux personnes seules, elles constituent 40% des ménages à Griffeuille, 30% à Barriol et au Trébon et 27% dans le centre-historique de Tarascon.

Par ailleurs, la majorité des ménages occupant bénéficient d'une aide au logement (jusqu'à 80% des ménages dans le centre ancien de Tarascon).



Source : Occupation du parc social, GIP SNE, 2018.

Dans l'ensemble des 4 QPV d'ACCM, la majorité des personnes majeures déclarent être sans emploi ou en situation de chômage.

Dans les QPV Griffeuille à Arles et Centre-Historique-Ferrages à Tarascon, plus de ¾ des personnes majeures sont sans emploi ou au chômage. Les personnes ayant un emploi constituent à peine ¼ des personnes majeures.

A Barriol et au Trébon, seulement 1/3 des majeurs ont un emploi (stable ou précaire).

QPV	Majeurs ayant un emploi (stable ou précaire) (%)	Majeurs au chômage (%)	Autres majeurs sans emploi (%)
Griffeuille	22,8	19,6	57,6
Barriol	33,9	13,7	52,4
Le Trébon	34,4	13,7	51,8
Centre Historique - Ferrages	26	< 10	64,2

Source : Occupation du parc social, GIP SNE, 2018.

Sur les 4 QPV, les ménages disposent de très faibles revenus, dont la majorité inférieure à 60% des plafonds du PLUS :

- 79% des ménages à Barriol et au Trébon
- 84% des ménages à Griffeuille
- Plus de 90% des ménages dans le QPV Centre-Historique-Ferrages à Tarascon

Etat de la demande en logement social dans l'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette

Sur la période 2016-2018, le nombre de demandes en logement social enregistrées est resté relativement stable, autour de 3 460 demandes en moyenne chaque année, avec une prédominance des demandes concernant la ville d'Arles (63% des demandes), suivi de Saint-Martin-de-Crau (19% des demandes) et de Tarascon (16% des demandes).

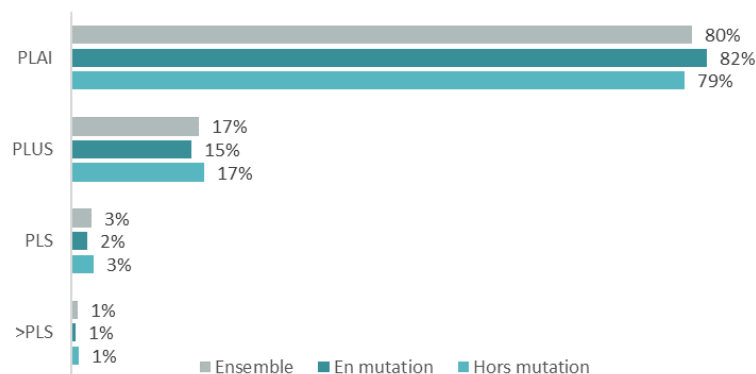
Un tiers des demandes concerne des demandes formulées par des personnes résidant dans le parc social, le reste étant constitué de nouvelles demandes. Les demandes de mutation dans le parc se concentrant à 70% sur Arles.

En 2018, même si les familles restent majoritaires parmi les demandeurs, les personnes seules sont très représentées parmi les demandeurs (39%), notamment parmi les nouveaux demandeurs.

Les demandes en logement social sont marquées par une grande précarité des ménages demandeurs. En effet, moins de la moitié de l'ensemble des demandeurs sont des actifs en emploi. Par ailleurs, 62% de ces demandeurs gagnent moins de 1 000€/mois, et se traduit par une demande vers des logements financés en PLAI (80% des demandes). Au regard de la précarité financière des demandeurs, il semble logique que ceux-ci cherchent à minimiser leurs dépenses de logement, quitte à souhaiter un logement en dessous de leur plafond de revenu. Dans ce contexte, 27% des demandeurs ayant des revenus compris entre 1 000 et 1 500€/mois (plafonds du PLUS), mais parmi eux seulement 17% souhaitent accéder à un logement PLUS.

Il convient de rappeler que 75% des logements sociaux du territoire correspondent à des financements PLUS. Parmi ceux-ci plus de 63% ont été financés en HLM-O, dont le niveau de loyer est faible et correspond davantage à un financement PLAI qu'un financement PLUS.

Type de logements demandés par les demandeurs en logement social



Source : SNE 2018

Les attributions de logements sociaux dans l'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette

Les attributions présentées ci-dessous correspondent aux attributions effectives de logements sociaux (et non à celles décidées en Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements CALEOL).

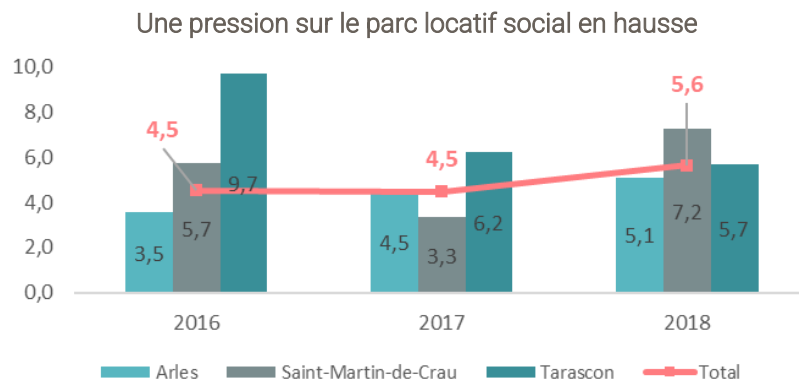
Une tension sur le parc locatif social en augmentation

En 2018, la pression sur le parc locatif social, qui correspond au rapport entre le nombre de demande et le nombre d'attributions hors mutation, a connu une augmentation, même si celle-ci reste inférieure à la pression relevée sur l'ensemble de la région Provence Alpes Côtes d'Azur (7 en région contre 5,6 sur ACCM).

Si la tension a fortement diminué à Tarascon, à l'inverse, elle a augmenté à Arles, passant de 3,5 à 5,1 en l'espace de trois ans.

Deux types de demandeurs sont concernés par une pression importante : les demandeurs locataires du parc privé (taux de tension = 7,2) mais aussi pour ceux locataires dans le parc social (8,3), affichant des taux supérieurs à la moyenne relevée sur ACCM.

Lors de la réalisation du diagnostic de la CIL, il a été mis en évidence que pour les personnes de plus de 55 ans, bien que peu nombreuses parmi les demandeurs (16%), la pression dépasse très largement celle relevée à l'échelle d'ACCM, un phénomène qui concerne également les personnes seules (6,9) ainsi que les demandeurs retraités.



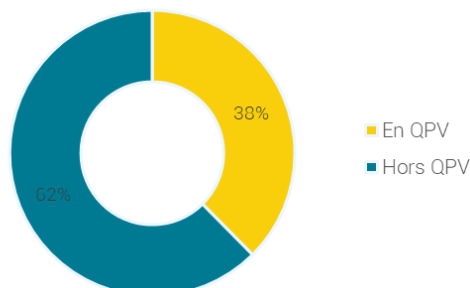
Les attributions dans et hors QPV

Entre 2017 et 2019, environ 505 attributions de logements ont été réalisées en moyenne chaque année. 15% des logements ayant fait l'objet d'une attribution durant ces trois années l'ont été à des demandeurs du premier quartile, c'est-à-dire, parmi les plus précaires et 70% des logements attribués concernaient des nouveaux demandeurs.

Globalement, à l'échelle de l'Agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette, entre 2017 et 2019, plus de 1 500 logements ont été attribués, dont :

- 557 attributions pour des logements situés en QPV, soit 38% des attributions,
- 925 attributions pour des logements se trouvant hors QPV, soit 62% des attributions.

Répartition des attributions dans et hors QPV entre 2017 et 2019



Source : Aatiko, SNE 2017, 2018, 2019

Les attributions de logements sociaux réalisées au cours des trois dernières années sont principalement le fait des bailleurs sociaux

Les attributions réalisées aux ménages du 1er quartile hors QPV et aux ménages des 2ème, 3ème et 4ème quartile en QPV

Pour rappel, la loi Egalité Citoyenneté de 2017 impose que :

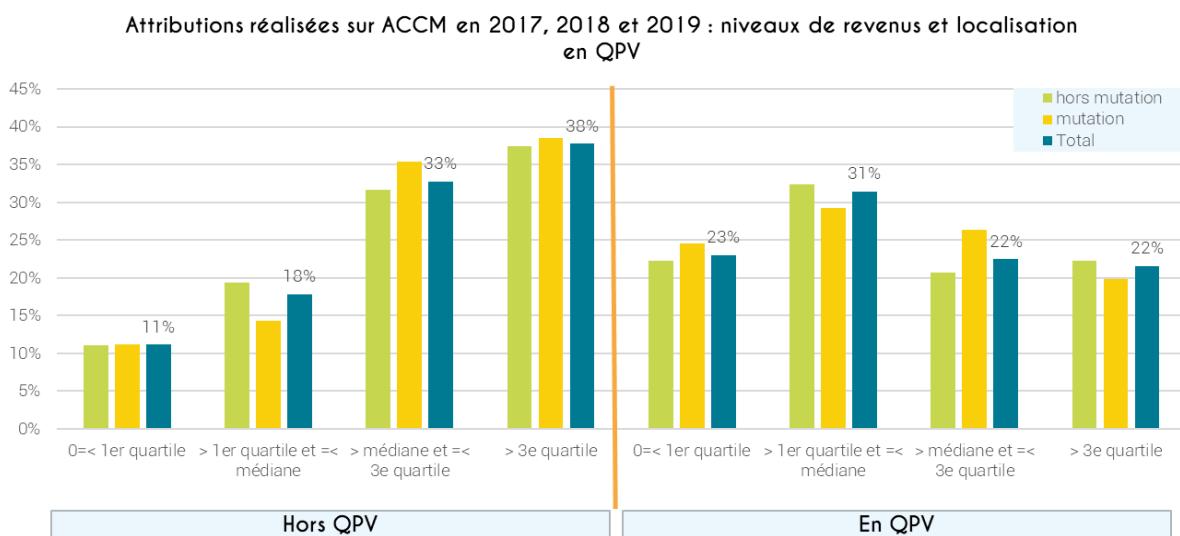
- En dehors des QPV, 25% des attributions de logements sociaux bénéficient aux ménages relevant du premier quartile,
- En QPV, 50% des attributions doivent bénéficier aux demandeurs des 2ème, 3ème et 4ème quartile de revenus.

En 2017, 2018 et 2019, 11% des attributions réalisées en dehors des QPV ont concerné des ménages relevant du 1er quartile, soit environ une centaine d'attributions.

Au regard de la loi, les objectifs ne sont pour l'heure pas atteints à l'échelle de l'agglomération.

En revanche en QPV, 75% des attributions concernaient des demandeurs issus des 2ème, 3ème et 4ème quartile de revenus.

Aussi, au regard de la loi, à l'échelle d'Arles-Crau-Camargue-Montagnette, les objectifs sont atteints et largement dépassés.



Source : Aatiko, SNE 2017, 2018, 2019

→ Les attributions de logements sociaux aux ménages relevant du 1er quartile en dehors des QPV

En matière d'attributions de logements aux ménages du 1er quartile de revenus en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, aucun des bailleurs sociaux présents dans l'agglomération (hormis Adoma, qui loge les publics les plus précaires au sein d'une résidence sociale, et Un toit pour tous, pour qui le nombre d'attribution est relativement faible), n'atteignent les objectifs définis par la loi.

En effet, entre 2017 et 2019, les deux principaux bailleurs de l'agglomération, à savoir 13 Habitat et la SEMPA, n'ont attribué que 16% et 15% de logements aux ménages du 1er quartile en dehors des QPV. Ils demeurent toutefois sur des moyennes supérieures à la moyenne de l'agglomération (11%).

Les attributions dans le parc des bailleurs sociaux aux ménages du 1er quartile hors QPV

Bailleurs sociaux présents sur ACCM	Taux d'attribution du 1er quartile hors QPV	Attributions 2017-2019 hors QPV		Moyenne annuelle des attributions hors QPV	
		Relevant du 1er quartile	Ensemble des quartiles	Relevant du 1er quartile	Ensemble des quartiles
ADOMA	33%	1	3	0,3	1,0
S.A. UN TOIT POUR TOUS	24%	6	25	2,0	8,3
13 HABITAT	16%	48	293	16,0	97,7
S.E.M. DU PAYS D'ARLES - SEMPA	15%	15	98	5,0	32,7
UNICIL SA D'HLM	10%	20	196	6,7	65,3
GRAND DELTA HABITAT	9%	8	91	2,7	30,3
S.A. FAMILLE ET PROVENCE	8%	1	13	0,3	4,3
S.A. ERILIA	4%	3	69	1,0	23,0
3F	1%	1	107	0,3	35,7
CDC HABITAT SOCIAL SA H.L.M.	0%	0	9	0,0	3,0
NEOLIA	0%	0	3	0,0	1,0
S.A. FDI HABITAT	0%	0	11	0,0	3,7
S.A. FRANCAISE DES HABITATIONS ECONOMIQUES	0%	0	2	0,0	0,7
S.A. NOUVEAU LOGIS PROVENCAL - NLP	0%	0	3	0,0	1,0
S.A. PROMOLOGIS S.A.M.A.I HLM	0%	0	2	0,0	0,7
Total général	11%	103	925	34,3	308,3

Source : Aatiko, SNE 2017, 2018, 2019

Aucun des réservataires (ou regroupement de réservataires) n'a réalisé un quart de ses attributions de logements aux ménages relevant du 1^{er} quartile en dehors des quartiers prioritaires. Seuls les contingents département/région s'approchent des 25%, en ayant attribué 19% des logements réservés en QPV aux ménages issus du 1^{er} quartile de revenu.

En tant que réservataire, Action Logement, qui s'adresse aux salariés des entreprises privées, n'a attribué qu'1% des logements, soit un logement, à des ménages relevant du 1^{er} quartile en dehors des QPV.

Les attributions par les réservataires aux ménages du 1er quartile hors QPV

Réservataires	Taux d'attribution 1er quartile hors des QPV sur les 3 années	Attributions 2017-2019 hors QPV		Moyenne annuelle des attributions hors QPV	
		Relevant du 1er quartile	Ensemble des quartiles	Relevant du 1er quartile	Ensemble des quartiles
Contingent département, région	19%	22	114	7,3	38,0
Contingent autres réservataires	16%	14	89	4,7	29,7
Contingent préfet prioritaires, fonctionnaires et agents publics de l'Etat	14%	31	226	10,3	75,3
Hors contingent	10%	23	238	7,7	79,3
Contingent communes, EPCI collectivités territoriales, de leurs établissements publics et des EPCI	9%	12	137	4,0	45,7
Action Logement	1%	1	121	0,3	40,3
Total général	11%	103	925	34,3	308,3

Source : Aatiko, SNE 2017, 2018, 2019

→ Les attributions de logements sociaux aux ménages des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartile dans les QPV
En QPV, sur les trois dernières années, les objectifs d'attribution des logements à 50% des ménages n'appartenant pas aux ménagers du 1^{er} quartile, sont atteints par six bailleurs sociaux présents dans les QPV de l'agglomération (de 68% des attributions pour la SEMPA à 86% pour Grand Delta Habitat).

Les attributions dans le parc des bailleurs sociaux aux ménages n'appartenant pas au 1^{er} quartile en QPV

Bailleurs sociaux présents sur ACCM	Taux d'attribution 2nd quartile et+ en QPV	Attributions 2017- 2019 en QPV		Moyenne annuelle des attributions en QPV	
		Relevant du 2nd quartile et +	Ensemble des quartiles	Relevant du 2nd quartile et +	Ensemble des quartiles
13 HABITAT	75%	123	164	41,0	54,7
GRAND DELTA HABITAT	86%	6	7	2,0	2,3
S.A. ERILIA	80%	105	131	35,0	43,7
S.A. FAMILLE ET PROVENCE	81%	22	27	7,3	9,0
S.E.M. DU PAYS D'ARLES - SEMPA	68%	117	171	39,0	57,0
UNICIL SA D'HLM	82%	47	57	15,7	19,0
Total	75%	420	557	140,0	185,7

Source : Aatiko, SNE 2017, 2018, 2019

En QPV, pour l'ensemble des contingents réservataires et attributions hors contingents (par les bailleurs sociaux eux-mêmes), plus de 50% des attributions ont été réalisées aux ménages appartenant au 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartile (75% des attributions à l'échelle de l'agglomération).

Rappel des objectifs réglementaires :

- 25% d'attributions de logements aux ménages du 1er quartile ou à des ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, en dehors des QPV
- A minima 50% des attributions de logements sociaux aux demandeurs n'appartenant pas au 1er quartile de revenu en QPV

Les attributions par les réservataires aux ménages des 2nd, 3^{ème} et 4^{ème} quartile en quartier prioritaire

Réservataire	Taux d'attributions 2nd quartile et + en QPV	Attributions 2017-2019 en QPV		Moyenne annuelle des attributions en QPV	
		Relevant des 2nds quartiles et +	Ensemble des quartiles	Relevant des 2nds quartiles et +	Ensemble des quartiles
Contingent département, région	95%	18	19	6,0	6,3
Contingent autres réservataires	83%	20	24	6,7	8,0
Action Logement	81%	88	108	29,3	36,0
Contingent communes, EPCI collectivités territoriales, de leurs établissements publics et des EPCI	79%	55	70	18,3	23,3
Contingent préfet prioritaires, fonctionnaires et agents publics de l'Etat	75%	92	123	30,7	41,0
Hors contingent	69%	147	213	49,0	71,0
Total général	75%	420	557	140,0	185,7

Source : Aatiko, SNE 2017, 2018, 2019

Partie 2 / Rappel des orientations inscrites dans le document cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

Orientation n°1 : Répondre aux objectifs réglementaires de mixité sociale « QPV/hors QPV » tout en veillant à ne pas fragiliser les secteurs non-inscrits en quartiers prioritaires

Rappel Instruction du Gouvernement du 14 mai 2018 relative aux orientations en matière d'attributions de logements sociaux situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville
« Aujourd'hui, les ménages les plus modestes sont sous représentés dans les attributions de logements sociaux réalisées en dehors des QPV. En 2016, les attributions en faveur des ménages appartenant au quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles (1^{er} quartile) constituaient seulement 18,7% des attributions hors QPV, cette proportion variant fortement d'une région à l'autre de 11%(Ile-de-France) à 32% (partie ex Midi-Pyrénées de l'Occitanie). Par comparaison, les attributions en faveur de ces demandeurs représentent 28,5% des attributions en QPV à l'échelle nationale. Pourtant une étude de l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social a démontré l'existence hors QPV d'un parc de 1,2 M de logements à bas loyer, suffisant pour accueillir les demandeurs les plus modestes à hauteur d'au moins 25% des attributions annuelles. »

En ce sens, les dispositions de la LEC imposent de consacrer 25% des attributions hors QPV aux demandeurs relevant du 1^{er} quartile et à l'inverse de réserver 50% des attributions en QPV aux ménages relevant du 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartile.

Or, sur le territoire d'Arles-Crau-Camargue-Montagnette, la pauvreté est également répandue hors QPV et notamment les anciennes ZUS, dans les franges des QPV, dans les quartiers de veille ainsi que dans certains quartiers historiques. Parallèlement le diagnostic nous enseigne que les demandeurs sont très précaires puisqu'un ménage sur deux ne peut prétendre qu'au PLAI quand le parc est composé à 80% de PLUS. Pour rappel le premier quartile pour ACCM en 2019 est de 7 128€.

Il apparait donc nécessaire de répondre aux objectifs de la loi tout en prenant en compte les spécificités du territoire pour éviter de rajouter de la pauvreté à une pauvreté déjà présente en dehors des quartiers prioritaires.

Orientation n°2 : Mieux prendre en compte les liens entre le profil du demandeur et son type de logement

Le diagnostic démontre que le parc social d'ACCM connaît des difficultés à satisfaire l'ensemble des demandes en logement social.

Dans un premier temps, les demandes se précarisent de plus en plus : un demandeur sur deux gagne moins de 1 000€/mois. La moitié des demandeurs ne peuvent prétendre qu'au PLAI alors même que le parc d'ACCM se compose à 80% de PLUS. Dans un second temps, les profils des demandeurs évoluent : avec le desserrement des ménages, le vieillissement de la population, le veuvage, les divorces, des familles qui se créent de plus en plus tard, les parcours résidentiels sont de moins en moins linéaires.

Par ailleurs, les deux tiers des demandeurs émanent du parc locatif, qu'il soit privé ou public, avec pour principaux motifs, le manque d'adaptabilité du parc, sa qualité et son prix supérieur aux capacités des ménages. Des pressions supérieures à la moyenne s'observent sur ces publics mais également sur des profils plus spécifiques comme les personnes vieillissantes, les personnes seules, les retraités et les ménages précaires. Enfin, et afin de mieux prendre en compte les demandes et les typologies de logements souhaitées, l'évolution de la superficie des logements à travers les époques est également à intégrer. Exemple, la superficie d'un T4 varie entre 10 et 15m² suivant s'il est construit dans les années 1950-1960, 1970-1990 ou après les années 2000.

Comment adapter la structure du parc social existant aux évolutions sociétales ?

L'objectif de cette orientation est une meilleure prise en compte des besoins et des parcours résidentiels/parcours de vie des demandeurs en permettant des ajustements dans les attributions avec d'autres profils pouvant être compatibles.

Orientation n°3 : Continuer à prioriser les publics précaires tout en ayant une vigilance sur les personnes vieillissantes et les personnes en perte de mobilité

Les publics prioritaires sont listés à l'article L.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Outre les ménages relevant du Droit au Logement Opposable (DALO) et les personnes devant être relogées dans le cadre d'opération de renouvellement urbain, l'article L.441-1 liste une douzaine de publics prioritaires. Avec la loi Egalité et Citoyenneté, le champ des publics s'est élargi pour intégrer de plus en plus de profil. Ainsi un des publics concerne « les personnes mal logées ou défavorisées rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ». Ce public étant très large, il peut correspondre à une multitude de situations. L'enjeu est donc de prioriser les publics prioritaires.

Au niveau local, le diagnostic illustre une bonne prise en charge par l'agglomération des publics prioritaires et précaires ainsi que des situations d'urgence. Les DALO sont peu nombreux et les publics en difficulté par rapport à leur logement actuel (en foyers, en résidence sociale, en hôtel, sans abris, en squat) affichent une pression inférieure à la moyenne d'ACCM (autour de 4,5 contre 5,6 pour ACCM).

Cependant certains publics spécifiques, bien que plu minoritaires méritent une vigilance dans les prochaines années. Il s'agit notamment des personnes vieillissantes et des personnes en perte de mobilité. En effet, si 70% des demandeurs ont moins de 55 ans et ont une pression dans la moyenne de l'agglomération, 30% des demandeurs ont plus de 55 ans et affichent une pression de 7, supérieure à la moyenne de l'agglomération.

Les publics prioritaires au titre du « DALO » :

Le demandeur doit être dans l'une des situations suivantes :

- Sans aucun logement ;
- Menacé d'expulsion sans possibilité de relogement ;
- Hébergé dans une structure d'hébergement ou logé temporairement ;
- Logé dans des locaux impropres à l'habitation, insalubre ou dangereux ;
- Logé dans un local manifestement sur-occupés ou non-décent, à condition d'avoir à charge au moins un enfant mineur ou une personne handicapée ou d'être lui-même handicapé ;
- Demandeur de logement locatif social depuis un délai anormalement long.

Extrait de l'article L.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation identifiant les publics prioritaires :

Personnes bénéficiant du droit au logement ;

Personnes en situation de handicap, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;

Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique ;

Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;

Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;

Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;

Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;

Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires et personnes menacées de mariage forcé ;

Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords ;

Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle ;

Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme ;

Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;

Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;

Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

Partie 3 / Les actions à mettre en œuvre et les objectifs quantifiés

Récapitulatif des actions pour atteindre les objectifs et favoriser l'équilibre territorial

Action 1	Atteindre un objectif 25% des attributions de logements sociaux (baux signés) aux demandeurs relevant du 1 ^{er} quartile de revenus en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.
Action 2	Atteindre un objectif de 25% des attributions de logements aux ménages bénéficiant du DALO et aux demandeurs prioritaires dans tous les contingents et les contingents non réservés des bailleurs
Action 3	Consacrer 50% des attributions de logements sociaux aux demandeurs relevant du 2 ^{ème} , 3 ^{ème} et 4 ^{ème} quartile de revenus dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)
Action 4	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)
Action 5	Améliorer les conditions d'habitat et l'attractivité du parc social existant
Action 6	Faciliter la mobilité résidentielle dans le parc locatif social
Action 7	Conduire le processus de relogement des ménages liés à la mise en œuvre des opérations de renouvellement urbain
Action 8	Adapter les typologies de logement social à la demande et aux caractéristiques de la population en proposant notamment une offre financièrement accessible aux plus modestes
Action 9	Développer des réponses face aux enjeux du vieillissement des occupants
Action 10	Evaluer et classer les motifs de refus de logement
Action 11	Elaborer un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGID)
Action 12	Piloter, animer et évaluer la CIA

Action 1 : Atteindre un objectif 25% des attributions de logements sociaux (baux signés) aux demandeurs relevant du 1^{er} quartile de revenus en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville

RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE

La loi du 26 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté a apporté des précisions sur la politique intercommunale d'attribution des logements sociaux et vise à améliorer l'accès des ménages au parc social en dehors de la géographie prioritaire de la politique de la ville.

Ainsi, 25% des attributions annuelles réalisées hors des QPV et suivies de baux signés, devront bénéficier à des ménages appartenant au 1^{er} quartile des demandeurs ainsi qu'à des ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

CONTEXTE

Sur la période 2017-2019, environ 505 attributions par an sont réalisées dans le parc locatif social de l'agglomération, soit 1515 attributions sur la période.

15% des logements attribués l'ont été à des ménages du 1^{er} quartile et 61% des attributions concernaient des logements situés en dehors des QPV.

Sur ces trois dernières années, seulement 11% des attributions de logements en dehors des QPV ont bénéficié à des ménages les plus précaires, c'est-à-dire relevant du 1^{er} quartile de revenus.

Les objectifs réglementaires aujourd'hui ne sont pas encore atteints.

Hormis ADOMA et Un toit pour tous, qui se rapproche des objectifs réglementaires, aucun des bailleurs sociaux n'atteignent les objectifs sur les trois dernières années. Les deux principaux bailleurs de l'agglomération, à savoir 13 Habitat et la SEMPA, affichent des taux d'attribution aux ménages du 1^{er} quartile hors QPV autour de 15%.

Bailleurs sociaux présents sur ACCM	Taux d'attribution du 1 ^{er} quartile hors QPV	Attributions 2017-2019 hors QPV	
		Relevant du 1 ^{er} quartile	Ensemble des quartiles
ADOMA	33%	1	3
S.A. UN TOIT POUR TOUS	24%	6	25
13 HABITAT	16%	48	293
S.E.M. DU PAYS D'ARLES - SEMPA	15%	15	98
UNICIL SA D'HLM	10%	20	196
GRAND DELTA HABITAT	9%	8	91
S.A. FAMILLE ET PROVENCE	8%	1	13
S.A. ERILIA	4%	3	69
3F	1%	1	107
CDC HABITAT SOCIAL SA H.L.M.	0%	0	9
NEOLIA	0%	0	3
S.A. FDI HABITAT	0%	0	11
S.A. FRANÇAISE DES HABITATIONS ECONOMIQUES	0%	0	2
S.A. NOUVEAU LOGIS PROVENCAL - NLP	0%	0	3
S.A. PROMOLOGIS S.A. M.A.I.HLM	0%	0	2
Total général	11%	103	925

Source : Aatiko, SNE 2017, 2018, 2019

OBJECTIFS

- Concourir à un équilibre du peuplement dans le parc social sur l'ensemble du territoire intercommunal.
- Favoriser l'accès au parc social des ménages précaires en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.
- Atteindre progressivement les objectifs réglementaires de 25% des attributions aux ménages du 1^{er} quartile à l'horizon des 6 ans de la CIA.
- Interroger le poids des charges dans les mensualités.

Mise en œuvre	Modalités	Pilotes et partenaires
Mobiliser les bailleurs sociaux et chacun des réservataires pour l'atteinte des objectifs sur leur propre contingent	<ul style="list-style-type: none"> • Instaurer un suivi des attributions réalisées par bailleurs sociaux et réservataires à partir d'un traitement des données du SNE (à partir d'une analyse sur les trois dernières années enregistrées). 	Bailleurs sociaux Etat Agglomération Communes Réservataires
Développer une offre nouvelle adaptée en termes de localisation et de loyer	<ul style="list-style-type: none"> • Développer une offre locative très sociale (PLAI, PLAI adaptés) financièrement adaptée pour loger les publics les plus précaires, en dehors des QPV pour assurer un rééquilibrage territorial. 	Agglomération Bailleurs sociaux Réservataires Etat
Approfondir la connaissance sur l'offre de logements à bas loyers en dehors des QPV ainsi que sur les capacités financières des ménages	<ul style="list-style-type: none"> • Répertorier l'offre existante à bas niveau de loyer afin de pouvoir les flécher en faveur des ménages les plus pauvres et établir une vision partagée de l'offre en termes de loyers et de charges. • Etablir un travail partenarial entre les réservataires et les bailleurs sociaux pour définir le profil des attributions au fil de la libération des logements. 	Agglomération Communes Bailleurs sociaux Réservataires Etat
Calendrier prévisionnel	Indicateurs de suivi	
Durée de la CIA	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements attribués en faveur des ménages du 1^{er} quartile (dans et hors QPV) et par bailleurs sociaux. • Nombre de nouveaux logements produits en dehors dans et hors QPV et typologie de financement. 	

LES ENGAGEMENTS QUANTIFIÉS DES BAILLEURS SOCIAUX ET RESERVATAIRES

Il est proposé, lors de l'examen annuel des objectifs de la CIA, d'établir les objectifs à partir de la somme des attributions sur les trois années précédentes, afin de disposer de davantage d'antériorité sur les données des attributions aux ménages relevant du 1^{er} quartile.

	Bailleurs sociaux	Réservataires			
		Action Logement	Préfecture	Les communes	Département
Hors QPV, demandeurs relevant du 1^{er} quartile	25% des attributions suivies de baux signés hors QPV	Contribution à l'atteinte des 25% des attributions hors QPV			

L'atteinte des objectifs de 25% des attributions de logements, suivi de baux signés, aux ménages du 1^{er} quartile en dehors des QPV et des ménages relogés dans le cadre d'opération de renouvellement urbain, se fera de manière progressive sur les 6 années à venir dans l'optique d'atteinte de cet objectif à l'issue de la première Convention Intercommunale d'Attribution de l'Agglomération.

POINTS DE VIGILANCE

Cependant, comme indiqué par les partenaires lors des ateliers s'étant tenus en amont de l'élaboration de la convention intercommunale d'attribution, il convient d'être vigilant sur un certain nombre d'aspects devant être pris en considération dans la mesure où ceux-ci peuvent remettre en cause les efforts fournis par les bailleurs sociaux pour atteindre ces objectifs :

- Même si les bailleurs sociaux sont tenus d'atteindre un taux d'attribution de 25% des baux signés avec des ménages relevant du premier quartile pour un logement situé en dehors des QPV, il est important de souligner que cette obligation réglementaire ne relève pas seulement de leur propre gré. Celui-ci dépend en effet de l'acceptation du logement proposé au demandeur, qui n'est pas tenu de l'accepter, quand bien même celui-ci serait en adéquation avec son souhait initial et sa situation socio-économique. De nombreux refus peuvent être enregistrés par les bailleurs sociaux. Il conviendra d'apprécier les efforts fournis par les bailleurs sociaux quand bien même des refus de logements pourraient être enregistrés.
- Les demandeurs de logements sociaux dans l'agglomération se trouvent dans des situations de grande précarité et disposent de faibles revenus. La majorité d'entre eux gagnent moins de 1 000€/mois, ménages pour lesquels la pression est la plus importante. Or, le parc de logements sociaux existant est marqué par la prédominance des logements PLUS, inadaptés aux revenus des ménages du 1^{er} quartile. Par ailleurs, les restes à vivre (en dehors des loyers, les charges peuvent être élevées et impacter durement le niveau de vie des occupants) peuvent être insuffisants pour les ménages du 1^{er} quartile, en-deca du cadre réglementaire et ne permettent pas de retenir ces ménages en Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL).
- La structure du parc des bailleurs sociaux peut également impacter l'atteinte de ces objectifs. En dehors des QPV, certains bailleurs ont un parc composé principalement de grands logements ou de logements individuels avec jardins, parfois récents, pour lesquels la rotation est faible et les loyers trop élevés pour des demandeurs issus du premier quartile. Le taux d'effort pour ces ménages est trop important pour que ceux-ci puissent accéder à ces logements, limitant d'autant plus les possibilités d'atteintes des objectifs réglementaires.

Action 2 : Atteindre un objectif de 25% des attributions de logements aux ménages bénéficiant du DALO et aux demandeurs prioritaires dans tous les contingents et les contingents non réservés des bailleurs

RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE

L'objectif de la loi Egalité et Citoyenneté vise à attribuer chaque année au moins 25% des logements sociaux aux ménages Droit au Logement Opposable (DALO) et aux demandeurs prioritaires au titre de l'article L.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). Cet engagement s'applique à chaque réservataire ainsi qu'à chaque bailleur social pour les logements non réservés.

CONTEXTE

La loi Egalité et Citoyenneté établit qu'au moins 25% des attributions de logements sociaux doivent bénéficier aux ménages reconnus DALO ou prioritaires au titre de l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation.

Cet engagement réglementaire s'applique à chaque réservataire ainsi qu'à chaque bailleur social pour les logements non réservés.

OBJECTIFS

- Garantir l'atteinte des objectifs d'attribution aux ménages prioritaires et DALO définis par la loi Egalité et Citoyenneté.

Mise en œuvre	Modalités	Pilotes et partenaires
Respecter les objectifs d'attribution de logements sociaux aux publics prioritaires et DALO	<ul style="list-style-type: none"> • Consacrer, pour chacun des réservataires et bailleurs sociaux sur les logements non réservés, 25% des attributions aux ménages DALO ou prioritaires. 	Agglomération Bailleurs sociaux Réservataires Etat
Calendrier prévisionnel	Indicateurs de suivi	
Durée de la CIA	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre et taux d'attribution de logements aux ménages prioritaires par bailleurs et réservataires. 	

LES ENGAGEMENTS QUANTIFIES DES BAILLEURS SOCIAUX ET RESERVATAIRES

	Bailleurs sociaux	Réservataires				
		Action Logement	Préfecture	Les communes	Département	Autres réservataires
Sur l'ensemble de l'agglomération ACCM	25% des attributions effectuées sur le contingent propre des bailleurs	Contribution à l'atteinte de 25% des attributions effectuées sur le contingent de réservation				

L'ensemble des réservataires s'engagent à garantir 25% de leurs attributions sur le territoire de l'agglomération aux ménages prioritaires et DALO.

Les réservataires de logements sociaux sont :

- L'Etat ;
- Action Logement ;
- Les communes ;
- Le Département ;
- La Région ;
- Les bailleurs sociaux au titre des logements non réservés.

POINTS DE VIGILANCE

L'atteinte de ces objectifs est aujourd'hui difficile à établir à l'échelle de l'agglomération, dans la mesure où les critères de priorité ne sont pas renseignés dans le SNE et il est parfois difficile de justifier de son statut de demandeur prioritaire. Par ailleurs, certains ménages, pouvant prétendre au DALO, ne maîtrisent pas la procédure à suivre et auraient besoin d'être accompagnés dans la constitution de leur dossier.

Aussi, pour atteindre ces objectifs, il sera nécessaire que l'ensemble des réservataires et signataires de la CIA s'impliquent dans la mise en œuvre des actions consacrées à l'identification et au suivi des ménages prioritaires (Cf. Action 4).

Rappels des différents publics prioritaires

Les publics prioritaires au titre du « DALO » :

Le demandeur doit être dans l'une des situations suivantes :

- Sans aucun logement ;
- Menacé d'expulsion sans possibilité de relogement ;
- Hébergé dans une structure d'hébergement ou logé temporairement ;
- Logé dans des locaux impropres à l'habitation, insalubre ou dangereux ;
- Logé dans un local manifestement sur-occupés ou non-décent, à condition d'avoir à charge au moins un enfant mineur ou une personne handicapée ou d'être lui-même handicapé ;
- Demandeur de logement locatif social depuis un délai anormalement long.

Extrait de l'article L.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation identifiant les publics prioritaires :

Personnes bénéficiant du droit au logement ;

Personnes en situation de handicap, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;

Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique ;

Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;

Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;

Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;

Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;

Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires et personnes menacées de mariage forcé ;

Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords ;

Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle ;

Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme ;

Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;

Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;

Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

Action 3: Consacrer 50% des attributions de logements sociaux aux demandeurs relevant du 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartile de revenus dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)

RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE

La loi du 26 janvier 2017 relative à l'Egalité et à la Citoyenneté a apporté des précisions sur la politique intercommunale d'attribution des logements sociaux.

Aussi, 50% des attributions en QPV seront destinées aux ménages des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartile.

CONTEXTE

Sur la période 2017-2019, environ 505 attributions sont réalisées dans le parc locatif social de l'agglomération.

84% des attributions concernaient des ménages n'appartenant pas au premier quartile de revenus et 38% des attributions concernaient des logements situés dans un QPV (47% des logements sociaux de l'agglomération se trouvent en QPV).

Sur les trois dernières années, 75% des attributions de logements en quartiers prioritaires de la politique de la ville l'ont été à des ménages n'appartenant pas au premier quartile.

A l'heure actuelle, les objectifs imposés par la loi sont atteints et dépassés pour l'ensemble des 6 bailleurs sociaux disposant d'un parc de logements en QPV.

Bailleurs sociaux présents sur ACCM	Taux d'attribution 2nd quartile et+ en QPV	Attributions 2017-2019 en QPV	
		Relevant du 2nd quartile et +	Ensemble des quartiles
13 HABITAT	75%	123	164
GRAND DELTA HABITAT	86%	6	7
S.A. ERILIA	80%	105	131
S.A. FAMILLE ET PROVENCE	81%	22	27
S.E.M. DU PAYS D'ARLES - SEMPA	68%	117	171
UNICIL SA D'HLM	82%	47	57
Total	75%	420	557

Source : Aatiko, SNE 2017, 2018, 2019

OBJECTIFS

- Favoriser la mixité sociale dans les quartiers prioritaires et diversifier le profil des ménages accueillis dans les QPV.
- Veiller à ne pas fragiliser les secteurs non-inscrits dans la géographie prioritaire de la politique de la ville (QVA, logements situés à proximité de QPV).

LES ENGAGEMENTS QUANTIFIES DES BAILLEURS SOCIAUX ET RESERVATAIRES

Bailleurs sociaux	Réservataires				
	Action Logement	Préfecture	Les communes	Département	Autres réservataires
En QPV, demandeurs relevant du 2 ^{ème} , 3 ^{ème} et 4 ^{ème} quartile	50% minimum des attributions suivies de baux signés en QPV	Contribution à 50% des attributions suivies de baux signés			

L'objectif d'une meilleure mixité sociale dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville passe par une politique d'attribution des logements à des ménages dont les revenus sont supérieurs à ceux relevant du premier quartile.

Or, le peuplement de ces quartiers prioritaires doit s'accompagner d'une meilleure attractivité résidentielle et d'un cadre vie plus agréable pour les habitants dans ces quartiers.

Sur les six prochaines années, les bailleurs sociaux s'engagent à maintenir un taux minimal d'attribution aux ménages relevant des 3 quartiles supérieurs dans les logements en QPV.

Mise en œuvre	Modalités	Pilotes et partenaires
Garantir à minima un taux de 50% d'attributions aux ménages du 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartile en QPV	<ul style="list-style-type: none"> Assurer un suivi de l'évolution du taux d'attribution en QPV sur plusieurs années afin de veiller au maintien de l'objectif réglementaire pour chacun des bailleurs sociaux. En QPV, prioriser les attributions aux publics dont les revenus sont supérieurs au 1^{er} quartile. 	Agglomération Bailleurs sociaux Réservataires
Calendrier prévisionnel	Indicateurs de suivi	
Durée de la CIA	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de logements attribués aux ménages n'appartenant pas au 1^{er} quartile en QPV et taux d'attribution. 	

POINTS DE VIGILANCE

Néanmoins, les partenaires interrogés lors des différentes réunions et ateliers réalisés en amont de l'élaboration de la CIA ont fait part de plusieurs constats pouvant impacter les objectifs définis.

L'attribution d'un logement ne signifie pas nécessairement acceptation de la part des demandeurs, quand bien même le logement serait en adéquation avec le profil et les besoins des demandeurs.

En effet, les quartiers prioritaires de l'agglomération sont de plus en plus marqués par une désaffection de la part des demandeurs mais également des occupants qui souhaitent de plus en plus quitter ces quartiers du fait notamment de l'insécurité dans ces quartiers et des pics de violence qu'ils peuvent connaître. Il est pour les bailleurs sociaux, mais également pour les réservataires, de plus en plus compliqué de proposer trois candidats en CALEOL, certains ne souhaitant pas que leur dossier soit proposé quand il s'agit de logements se trouvant dans ces QPV. Sur certains programmes, il existe des dérogations pour ne proposer qu'un seul candidat puisque peu de demandes étaient enregistrées et il existait de nombreux refus après attribution. Il est également fréquent que les demandeurs refusent un logement dès lors que celui-ci est situé dans l'un de ces quartiers (Barriol, Griffeuille, Trébon, Ferrages).

Bien que les bailleurs sociaux mettent en place des visites des logements en amont et que ceux-ci correspondent aux besoins des demandeurs, nombreux sont les demandeurs à refuser un logement dans ces quartiers. Si certains bailleurs sociaux ont mené des gros travaux d'amélioration de leur parc existant, l'accentuation des phénomènes de violence et d'insécurité dans les quartiers prioritaires arlésiens et tarasconnais contribue progressivement à leur désaffection et au souhait de départ de la part des habitants en place.

Les bailleurs sociaux peinent ainsi à proposer 3 candidats en CALEOL. Ce phénomène est également constaté par Action Logement au travers de son contingent. Les salariés, plus exigeants, n'acceptent pas nécessairement les logements se trouvant dans les quartiers les plus en difficulté.

L'ancienneté du parc de logements en QPV est également un motif de refus de la part des demandeurs. En effet, certains bailleurs sociaux possèdent un parc relativement ancien en QPV, qui pour certains, n'ont pas encore fait l'objet de travaux de rénovation, conduisant à une perte d'attractivité de ces logements, dont les surfaces sont plus importantes que pour les logements construits récemment.

Action 4 : 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)

CONTEXTE

La loi Egalité et Citoyenneté se donne pour objectif de favoriser l'accès au logement social des publics prioritaires et DALO. En ce sens, elle fixe un objectif d'attribution de 25% d'attributions au profit de ce public.

Cet objectif est aujourd'hui difficile à quantifier à l'échelle de l'agglomération, faute notamment de repérage ou d'identification dans le SNE.

Pour autant, à l'échelle de l'agglomération, il existe une certaine méconnaissance de ces publics, pour certains difficiles à identifier. Tout l'enjeu réside pour ACCM dans le repérage de ce public et l'amélioration de sa connaissance afin de pouvoir atteindre les objectifs fixés par la loi. L'atteinte de cet objectif est conditionnée à l'implication des réservataires et signataires de la CIA.

OBJECTIFS

- Mieux identifier les publics relevant d'un critère de priorité.
- Définir les modalités de comptage des publics prioritaires et DALO.
- Améliorer la connaissance sur le profil des demandeurs prioritaires.

Mise en œuvre	Modalités	Pilotes et partenaires
Instaurer un système d'identification des publics prioritaires et DALO	<ul style="list-style-type: none"> • Constituer un groupe de travail inter-bailleurs et inter-réservataires afin d'établir une méthodologie commune de repérage et d'identification des publics prioritaires et harmoniser à terme les pratiques concernant les pièces justificatives demandées. • Renforcer le partenariat avec les acteurs de terrains (services logement des communes, CCAS, structures d'hébergement, associations...) pour faciliter les échanges d'informations et permettre le repérage des demandeurs répondant à un critère de priorité. 	Etat Agglomération Bailleurs sociaux Réservataires Communes CCAS Associations
Calendrier prévisionnel	Indicateurs de suivi	
Durée de la CIA	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en place du groupe de travail. • Elaboration de la méthodologie de repérage des ménages prioritaires. • Nombre de ménages reconnus prioritaires / DALO et motif de priorité. 	

Action 5 : Améliorer les conditions d'habitat et l'attractivité du parc social existant

CONTEXTE

Le parc locatif social d'Arles-Crau-Camargue-Montagnette est marqué par son ancienneté. Entre la fin des années 1950 et la fin des années 1970, près de 4 500 logements ont été livrés. Plus de deux tiers des logements ont plus de 40 ans. En quartier prioritaire, ce sont 94% des logements qui ont été construits avant 1977. Ce parc est aujourd'hui très vieillissant et nécessite de lourds travaux de rénovation et de réhabilitation afin d'être remis aux normes actuelles et d'améliorer le confort des habitants.

A cette fragilité du bâti s'ajoute des fragilités sociales, due à la grande précarité de la population, mais également des fragilités liées à l'image des quartiers. En effet, des phénomènes de violence et d'insécurité sont apparus et ne cessent de prendre de l'ampleur, impactant la qualité de vie des ménages et nuisant d'autant plus à l'image des quartiers. Cela se ressent d'autant plus les attributions de logements, notamment dans le parc de logements situés en QPV, avec une augmentation des refus de la part des demandeurs (y compris lorsque des actions sont menées en amont par les bailleurs sociaux, et notamment l'organisation de visites des logements) mais aussi des souhaits de mutation dans le parc locatif social, formulées par des ménages résidants en QPV et souhaitant quitter les quartiers concernés par les phénomènes de violences urbaines. Par ailleurs, si certains bailleurs sociaux ont déjà amorcé des travaux d'amélioration de leur parc, ceci ne suffit pas à faire face à la désaffection des quartiers impactés.

OBJECTIFS

- Rompre avec l'image négative véhiculée par certains quartiers d'habitation pour limiter le nombre de refus.
- Améliorer l'attractivité et l'image des quartiers prioritaires de la politique de la ville auprès de la population.
- Accueillir une plus grande diversité de ménages dans les quartiers prioritaires pour favoriser la mixité sociale dans les quartiers, notamment en termes de revenus.

Mise en œuvre	Modalités	Pilotes et partenaires
Renforcer l'attractivité des quartiers prioritaires par le lien entre la stratégie de peuplement (CIA) et les actions de la GUSP	<ul style="list-style-type: none"> • 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 œuvre 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 TFPB • Actions de gestion de proximité hors QPV à développer en partenariat avec les bailleurs sociaux. 	Agglomération Bailleurs sociaux Communes CCAS Etat Associations Action Logement
Poursuivre les actions de réhabilitation/rénovation/restructuration du parc existant	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en œuvre 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 des locataires à la bonne gestion des logements et des charges (entretien, gestion des économies d'énergie...). 	Agglomération Bailleurs sociaux Communes CCAS Etat Action Logement Associations
Calendrier prévisionnel	Indicateurs de suivi	
Durée CIA	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en œuvre des projets NPNRU • Actions menées dans le cadre de la GUSP • Actions de sensibilisation menées auprès des locataires 	

Action 6 : Faciliter la mobilité résidentielle dans le parc locatif social

CONTEXTE

En 2018, les demandes de mutation dans le parc social représentaient 36% des demandes en logement social actives de l'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette. A Arles, les demandes de mutation formaient 40% de l'ensemble des demandes. Cette demande exprimée est principalement liée à des motifs de logements trop petits (26%), de santé (16%) ou de problèmes d'environnement ou de voisinage (14%). Les ménages ayant formulé une demande de changement de logement dans le parc locatif social souhaitent principalement accéder à des grands logements, de type T2, T3 et T4.

Ces mutations, relativement importantes peuvent contribuer à la fluidité du parc social. Cependant, pour certains ménages, notamment les plus âgés en situation de sous-occupation, la question de la mutation peut s'avérer plus délicate, certaines personnes ne souhaitant pas quitter un logement dans lequel elles disposent d'un fort attachement sentimental.

OBJECTIFS

- Assurer la fluidité du parc social et l'évolution des parcours résidentiels des demandeurs en mutation afin d'optimiser le parc existant.
- Prendre en compte les besoins des occupants dans l'évolution de leur parcours résidentiels
- Répondre aux besoins des ménages souhaitant changer de logement dans le parc social, sans pénaliser l'accès au logement des nouveaux-demandeurs.
- Veiller à l'adaptation des logements à la situation des ménages.

Mise en œuvre	Modalités	Pilotes et partenaires
Repérer et qualifier les demandes de mutations dans le parc locatif social	<ul style="list-style-type: none"> • Définir des critères communs de priorité. • Etudier et analyse les demandes de mutation formulées ou envisagées. • Evaluer de manière quantitative l'offre à mobiliser ou mobilisable pour assurer la mutation des occupants dans le parc social. 	Agglomération Bailleurs sociaux CCAS Commune
Mettre en place une politique incitatrice à la mutation, pour favoriser la libération des grands logements sous-occupés, notamment par les plus âgés	<ul style="list-style-type: none"> • Encourager les locataires occupant des logements sous-occupés à changer de logement par un accompagnement spécifique et une identification des besoins. • Expérimenter / mettre en place une bourse d'échanges des logements sociaux entre locataires et permettre aux demandeurs d'être acteurs de leur parcours résidentiel. • Mettre en place et/ou valoriser les aides au déménagement pour inciter les ménages à changer de logement. 	Agglomération Bailleurs sociaux Commune CCAS Travailleurs sociaux
Homogénéiser les pratiques de gestion des demandes de mutation des bailleurs sociaux	<ul style="list-style-type: none"> • Renforcer le partenariat inter-bailleurs et inter-réservataires pour favoriser les mutations notamment pour les ménages pour lequel le logement est inadapté à leur situation ou lorsque le parc du bailleur d'origine ne dispose pas du produit recherché pour la mutation. 	Bailleurs sociaux Réservataires
Calendrier prévisionnel	Indicateurs de suivi	
Durée CIA	<ul style="list-style-type: none"> • Critères de priorité définis. • Mise en place de la bourse d'échange des logements. • Aides aux déménagement proposées. • Nombre de mutations par bailleurs et réservataires. • Délai moyen de traitement de la demande de mutation par bailleur et réservataire. 	

Action 7 : Conduire le processus de relogement des ménages liés à la mise en œuvre des opérations de renouvellement urbain

CONTEXTE

Plusieurs projets de rénovation urbaine sont à l'œuvre sur le territoire de l'agglomération, à Arles et Tarascon. Ceux-ci vont impliquer de fort besoin en termes de relogement des ménages.

A Tarascon, environ 15 logements vont être démolis sur le quartier des Ferrages. Une charte du relogement a été défini.

A l'inverse, sur le quartier de Barriol, concerné par la démolition de 130 logements, à l'heure actuelle aucune solution de relogement n'a pour l'heure été trouvée.

OBJECTIFS

- Assurer une solution de relogement adaptée à l'ensemble des ménages concernés par les démolitions de logements.
- Offrir aux ménages concernés par le relogement un parcours résidentiel positif, respectant autant que possible leurs souhaits.
- Veiller à l'équilibre territorial de peuplement lors du relogement des ménages.
- Répondre de manière collective aux différentes situations des ménages qui seront à reloger et leur proposer une réponse la plus adaptée possible
- Mobiliser l'ensemble des bailleurs et réservataires dans le processus de relogement.

Mise en œuvre	Modalités	Pilotes et partenaires
Mettre en œuvre le relogement des ménages impactés par les démolitions	<ul style="list-style-type: none"> • Rédiger une charte intercommunale du relogement. • Expérimenter une commission de relogement réunissant l'ensemble des partenaires concourant au relogement des ménages. 	Agglomération Bailleurs sociaux Réservataires Communes Etat (ANRU) Action Logement Travailleurs sociaux
Suivre le processus de relogement des ménages concernés par les démolitions de logements	<ul style="list-style-type: none"> • Etablir un comité de suivi dédié au relogement des ménages. 	Agglomération Bailleurs sociaux Réservataires Etat (ANRU) Travailleurs sociaux
Calendrier prévisionnel	Indicateurs de suivi	
Durée CIA	<ul style="list-style-type: none"> • Rédaction de la charte du relogement. • Instauration de la commission de relogement. • Nombre de ménages relogés par bailleurs et réservataires (relogés dans le parc neuf ou de moins de 5 ans, relogés hors site, hors QPV, en dehors de leur commune d'origine, dont le niveau de reste à charge a été maintenu). • Nombre de logements mis à disposition pour le relogement par réservataires et par bailleurs 	

Action 8 : Adapter les typologies de logement social à la demande et aux caractéristiques de la population en proposant notamment une offre financièrement accessible aux plus modestes

CONTEXTE

Dans l'agglomération, les demandeurs de logements locatifs sociaux sont très touchés par la précarité. Plus de 60% d'entre eux gagnent moins de 1 000€/mois et 80% des demandes de logement concernent des logements financés en PLAI (20% des logements dans le parc social de l'agglomération). Or, le parc existant se compose majoritairement de PLUS (80%) alors que seulement 17% des demandeurs souhaitent vivre dans un logement PLUS.

A l'heure actuelle, il semble difficile pour les bailleurs sociaux de parvenir aux objectifs d'attribution de 25% des logements en dehors des QPV aux ménages relevant du premier quartile. D'une part parce que leur patrimoine situé en dehors des QPV est aujourd'hui plus cher et difficilement accessible pour des ménages à faible revenus, d'autre part parce que le reste à charge, en dehors du seul loyer, peut peser lourdement sur le taux d'effort de ces ménages aux revenus très limités, ne permettant pas une présentation de ces dossiers en commission d'attribution. L'offre locative en PLAI, correspondant davantage aux revenus des ménages les plus pauvres, est aujourd'hui trop limitée sur l'agglomération.

Lors des ateliers, les partenaires ont relevé que des refus étaient parfois exprimés par les demandeurs pour des motifs liés à la composition intérieure des logements (surface des pièces de vie considérées comme trop petites, manque d'espaces de rangement etc.). Il existe un fort enjeu autour de la qualité des opérations neuves et des futurs logements afin de limiter les éventuels refus.

OBJECTIFS

- Actionner les leviers pour développer une offre sociale de logements adaptée aux besoins et poursuivre les efforts de production de logements très sociaux.
- Poursuivre les efforts de production d'une offre locative sociale adaptée aux besoins et aux caractéristiques des demandeurs, en portant une attention particulière autour de la production de logement très social (PLAI, PLAI adaptés) en dehors des QPV pour loger les publics les plus précaires et favoriser la mixité sociale.
- Rééquilibrer l'offre de logements sur l'ensemble de l'agglomération pour loger l'ensemble des publics.
- Proposer une offre de logements de qualité en veillant à porter une attention particulière à la qualité des opérations nouvelles.

Mise en œuvre	Modalités	Pilotes et partenaires
Développer une offre neuve adaptée en termes de loyer et de localisation	<ul style="list-style-type: none"> • Développer une offre locative très sociale (PLAI, PLAI adaptés) financièrement adaptée pour loger les publics les plus précaires, en dehors des QPV pour assurer un rééquilibrage territorial. 	Agglomération Bailleurs sociaux Communes CCAS
Veiller à la qualité des opérations neuves et des nouveaux logements proposés afin de limiter les risques de refus	<ul style="list-style-type: none"> • S'impliquer dans la constitution des opérations neuves et veiller notamment à la qualité des logements proposés en adéquation avec les besoins et les attentes de la population. 	Agglomération Communes Bailleurs sociaux Constructeurs
Calendrier prévisionnel	Indicateurs de suivi	
Durée de la CIA	<ul style="list-style-type: none"> • Bilan annuel et bilan à mi-parcours. • Suivi des opérations neuves. 	

POINTS DE VIGILANCE

Certains bailleurs sociaux interrogés lors des rencontres organisées avec les partenaires de la CIA, ont indiqué qu'une priorité et tout d'abord accordée à la rénovation de leur parc existant particulièrement ancien, notamment en QPV avant le développement d'une offre nouvelle.

Action 9 : Développer des réponses face aux enjeux du vieillissement des occupants

CONTEXTE

Le parc locatif social de l'agglomération connaît une forte pression sur les retraités et personnes vieillissantes, supérieure à celle observée dans l'ensemble de l'agglomération et des diverses catégories de la population, bien que la demande ne soit pas majoritaire.

Dans le parc locatif social situé en QPV, les personnes âgées de 65 ans représentent entre 15,2% des occupants à Barriol à 22,2% à Griffeuille. Les titulaires de baux âgés de 64 à 74 ans forment près du quart des titulaires au Trébon et même 28,7% à Barriol et 29,5% à Griffeuille (source : OPS, GIP SNE 2018).

Par ailleurs, les occupants du parc locatif social de l'agglomération vieillissent et certains occupent de grands logements, aujourd'hui sous occupés du fait du départ du domicile familial des enfants et/ou du décès de l'un des conjoints, qui ne sont pas toujours adaptés au vieillissement de la population en place. Or, ces logements proposent des loyers très faibles et il est aujourd'hui difficile d'inciter les ménages âgés à changer de logements dans le parc pour accéder à un logement plus adapté à leur ménage mais au loyer parfois supérieur à celui dans lequel ils résident depuis de longues années et pour lequel ils possèdent un fort attachement sentimental.

OBJECTIFS

- Accorder, lors des attributions, une priorité aux demandes de mutation des personnes vieillissantes occupant de grands logements, afin d'assurer la rotation du parc pour remettre sur le marché des logements pouvant s'adresser à des familles et proposer des logements plus adaptés aux ménages âgés.
- Favoriser le développement d'une offre adaptée aux séniors.
- Veiller à l'adaptation des logements à la situation des ménages.

Mise en œuvre	Modalités	Pilotes et partenaires
Identifier précisément les besoins des demandeurs de logements sociaux âgés	<ul style="list-style-type: none"> • Réaliser des enquêtes auprès des demandeurs de logements âgés pour identifier leurs attentes en termes de logements, de services, d'aménagement, de localisation etc. • Recenser l'offre existante adaptée aux personnes vieillissantes et à mobilité réduite dans le parc social pour faciliter la mise en relation entre offre et demande. 	Agglomération Bailleurs sociaux Communes CCAS Travailleurs sociaux
Partager les enjeux autour du vieillissement et les solutions à développer pour répondre aux attentes des plus âgés	<ul style="list-style-type: none"> • Réaliser un guide de préconisations des bonnes pratiques pour favoriser l'émergence de nouveaux projets adaptés aux besoins des personnes âgées ou à mobilité réduite (Cf. Action PLH). 	Agglomération Bailleurs sociaux Communes CCAS
Mettre en œuvre un accompagnement au déménagement (mutation dans le parc)	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir le prix du loyer au m² payé dans le logement d'origine si celui-ci est inférieur à celui proposé par le bailleur au demandeur. • Mettre en place une bourse d'échanges des logements et permettre aux demandeurs d'être acteurs de leur parcours résidentiel. 	Bailleurs sociaux
Dans les opérations neuves, flécher les logements sur lesquels les publics âgés/handicapés peuvent être positionnés lors des attributions	<ul style="list-style-type: none"> • Prioriser les attributions de logements construits/aménagés spécifiquement pour les personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap ainsi qu'aux personnes vieillissantes déjà dans des locataires en logement social. 	Agglomération Bailleurs sociaux Réservataires Communes CCAS Travailleurs sociaux

Développer une offre de logements accessibles et adaptés aux besoins des seniors	<ul style="list-style-type: none"> • Développer une offre locative accessible financièrement aux revenus des personnes vieillissantes et en perte d'autonomie 	Agglomération Bailleurs sociaux Communes CCAS / Handitoit
Calendrier prévisionnel		
Indicateurs de suivi		
Durée de la CIA	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation du guide des bonnes pratiques. • Mise en place de la bourse d'échanges. • Nombre et typologie des logements développés à destination des personnes vieillissantes / handicapées. • Inventaire de l'offre existante adaptée/adaptable aux besoins des personnes âgées/handicapée. • Instauration d'une instance technique de suivi. 	

Action 10 : Evaluer et classifier les motifs de refus de logement

CONTEXTE

Lors des entretiens réalisés avec les bailleurs sociaux et les réservataires ceux-ci ont fait état d'une hausse des refus de propositions de logements de la part des demandeurs, y compris de la part de ménages prioritaires, après passage du dossier en CALEOL.

De nombreux ménages refusent des logements dans les quartiers souffrant d'une image dégradée, quand bien même ces logements correspondent à leurs besoins et malgré les visites organisées en amont par les certains bailleurs sociaux.

D'autres motifs sont invoqués par les demandeurs, notamment autour de configuration des logements proposés (espaces de vie trop petits complexifiant l'aménagement intérieur, manque de luminosité...).

Ces refus, pour lesquels les bailleurs et réservataires n'ont pas la main ont des impacts sur l'atteinte des objectifs réglementaires.

OBJECTIFS

- Comprendre et prévenir / anticiper les refus de logements.
- Identifier les motifs et les logiques des refus de la part des demandeurs.

Mise en œuvre	Modalités	Pilotes et partenaires
Améliorer la connaissance du phénomène de refus de logement de la part des demandeurs	<ul style="list-style-type: none"> • Etablir des critères de qualification communs et partagés par les bailleurs sociaux pour interpréter et comprendre les refus de logement et ainsi mieux identifier les leviers d'action. • Interroger les demandeurs sur leurs motifs de refus. • Proposer dans le cadre de la cotation de la demande (2022-2023) une règle concernant les refus récurrents. 	Agglomération Bailleurs sociaux Réservataires Etat
Harmoniser les pratiques d'instruction des demandes des bailleurs sociaux	<ul style="list-style-type: none"> • Analyser les processus d'attribution de chacun des bailleurs et évaluer ses potentiels impacts sur le nombre de refus. • Renforcer la coopération entre les bailleurs sociaux et les réservataires pour prévenir les refus de logement. 	Agglomération Bailleurs sociaux Réservataires Etat
Calendrier prévisionnel	Indicateurs de suivi	
Durée de la CIA	<ul style="list-style-type: none"> • Définition des critères de qualification communs. 	

Action 11 : Elaborer un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID)

CONTEXTE

Le difficile accès des ménages prioritaires au logement peut parfois être lié à un manque de partage d'informations entre les acteurs mais également auprès des demandeurs.

Pour pallier ces éventuelles difficultés, le partage de l'information doit ainsi être amélioré.

OBJECTIFS

- Organiser l'accueil et l'information des demandeurs à l'échelle d'Arles-Crau-Camargue-Montagnette.

Mise en œuvre	Modalités	Pilotes et partenaires
Assurer une gestion partagée des demandes de logement et répondre au droit à l'information des demandeurs	<ul style="list-style-type: none"> • Elaborer le PPGID 	Agglomération Bailleurs sociaux Réservataires Communes Etat
Calendrier prévisionnel	Indicateurs de suivi	
Dès la mise en œuvre de la CIA	<ul style="list-style-type: none"> • Elaboration et approbation du PPGID 	

Action 12 : Piloter, animer et évaluer la CIA

CONTEXTE

L'article L.441-1-6 du code de la construction et de l'habitation indique que la CIA doit prévoir la création d'une commission de coordination, présidée par le président de l'EPCI. Cette commission est composée du représentant de l'Etat dans le département, des maires des communes membres de l'EPCI ou de leurs représentants, de représentants des bailleurs sociaux présents sur le territoire concerné, de représentants du département, de représentants des titulaires de droit de réservation et de représentants des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées qui œuvrent dans le département.

Cette commission a pour mission d'assurer le suivi et l'évaluation de convention intercommunale d'attribution. Elle peut également avoir pour mission d'examiner certains dossiers de demandeurs de logement social concernés par la convention. Elle émet également des avis quant à l'opportunité de présenter en commission d'attribution les dossiers présentés par les réservataires. La commission se dote également d'un règlement.

Il est par ailleurs nécessaire de mettre en place une instance technique afin de suivre l'évolution de la CIA, de récolter et d'analyser les indicateurs pour faire évoluer, si cela s'avérait nécessaire, la CIA.

OBJECTIFS

- Suivre l'avancée de la CIA et veiller à la réalisation des objectifs définis.
- Renforcer et pérenniser les partenariats.
- S'assurer du respect des engagements pris par les partenaires.

Mise en œuvre	Modalités	Pilotes et partenaires
Mettre en place les instances de suivi et de mise en œuvre de la CIA	<ul style="list-style-type: none"> ● Création d'une commission de coordination en charge du suivi et du respect des orientations de la CIA qui se réunira à minima une fois par an. ● Réunir annuellement la CIL afin de partager le bilan de la CIA et la faire évoluer si besoin. ● Rédaction du règlement intérieur de la CIA 	Agglomération Bailleurs sociaux Réservataires Communes Etat
Analyser, évaluer et réorientation la CIA	<ul style="list-style-type: none"> ● Mettre en place une instance technique de suivi de la CIA chargé d'analyser l'avancement des objectifs, de la demande encore non satisfaite, de la préparation des bilans annuels et de la mise en évidence des difficultés éventuelles. ● Instaurer des groupes de travail spécifiques en mode projet entre partenaires (par exemple sur la gestion des refus). ● Récolter, analyser et fiabiliser les données et indicateurs nécessaires au suivi et à l'évaluation de la CIA. ● Faire évoluer le contenu de la CIA en fonction des résultats de l'évaluation. ● Présenter les bilans annuels aux instances (CIL). 	Agglomération Signataires de la CIA
Calendrier prévisionnel	Indicateurs de suivi	
Durée de la CIA	<ul style="list-style-type: none"> ● Mise en œuvre de la commission de coordination. ● Règlement intérieur de la CIA élaboré. ● Instauration d'une instance technique de suivi. ● Bilans annuels de la CIA formalisé en CIL. ● Nombre d'instances organisées. 	