



ALBÈRES / CÔTE-VERMEILLE

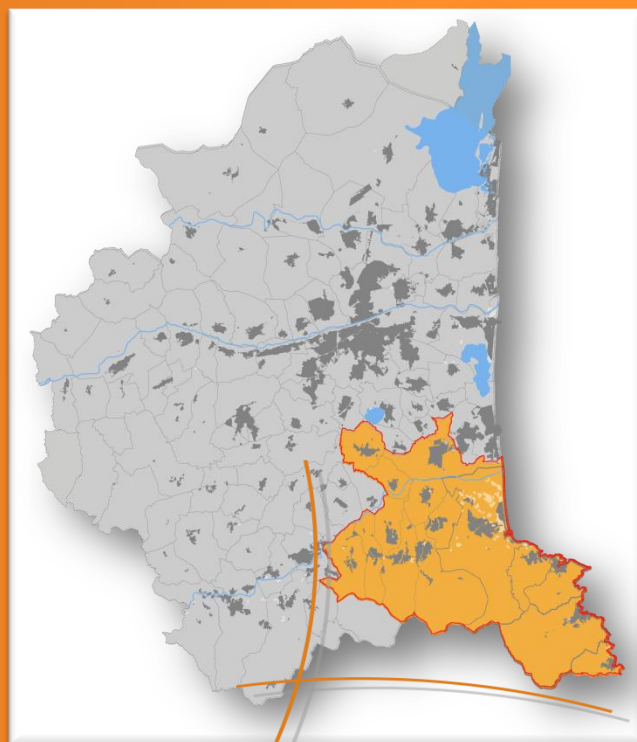
- ARGELÈS-SUR-MER • BAGES • BANYULS-SUR-MER • CERBÈRE • COLLIOURE
- ELNE • LAROQUE-DES-ALBÈRES • MONTESQUIEU-DES-ALBÈRES • ORTAFFA
- PALAU-DEL-VIDRE • PORT-VENDRES • SAINT-ANDRÉ • SAINT-GÉNIS-DES-FONTAINES • SORÈDE • VILLELONGUE-DELS-MONTS •



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

ENGAGEMENT
2015-2020

VOLUME 2 DE L'AMBITION À L'ACTION



DOCUMENT DEFINITIF
ADOPTÉ LE
01-02-2016

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

**ENGAGEMENT
2015-2020**

VOLUME 2 DE L'AMBITION À L'ACTION

Le billet du Président

L'engagement d'un programme local de l'habitat (PLH) représente toute la volonté, tout le travail que nous souhaitons mettre en œuvre au service de nos administrés. Il s'agit pour nous de poser les fondements de notre collaboration intercommunale en matière d'équilibre social de l'habitat.

Les élus de notre intercommunalité sont tous unis autour d'un même objectif: valoriser et dynamiser ce territoire tout en préservant cette qualité de vie exceptionnelle qui est la nôtre.

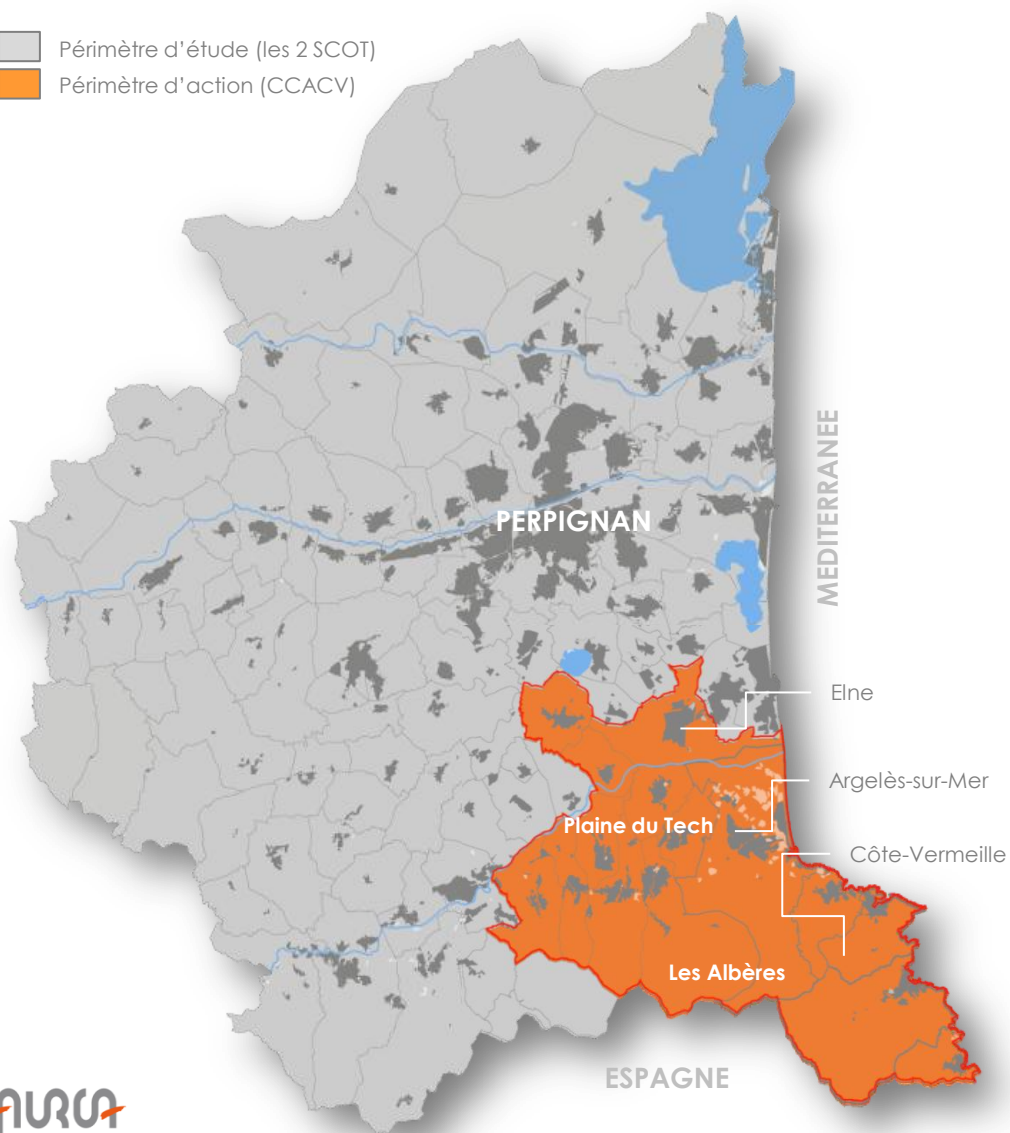


Pierre AYLAGAS

[Pour en savoir plus sur la CCACV](#)

Périmètre d'étude / Périmètre d'action

- Périmètre d'étude (les 2 SCOT)
- Périmètre d'action (CCACV)



IGN-BDTopo® DDTM66, AURCA 2013

Pourquoi se doter d'un programme local de l'habitat (PLH) ?

[Pour en savoir plus sur le PLH](#)

- Dans le but de définir les objectifs et principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et hébergements* sur le territoire communautaire.

- Dans le but de favoriser l'amélioration de l'habitat et la mixité sociale en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements entre les communes, dans une logique de maîtrise foncière.

- Dans le but d'identifier, d'évaluer et corriger certains mécanismes des marchés immobilier et foncier venant

impacter directement les trajectoires résidentielles des ménages, le réinvestissement urbain... ainsi que la sphère économique.

- Dans le but de répondre aux exigences de l'Etat, de bénéficier de son action (OPAH, délégation), de contractualiser avec les bailleurs sociaux.

- Dans le but de décliner les orientations et objectifs du SCOT Littoral-Sud en matière d'habitat, d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

[Pour en savoir plus sur le SCOT Littoral-Sud](#)

Plan de l'étude.

*Compétente en matière de la « politique du logement social et des actions en faveur du logement », la communauté de communes est désormais obligataire en matière de réalisation de programme local de l'habitat** (Loi MOLLE – art. 28).*

Ce premier Programme Local de l'Habitat (PLH) vient fixer la politique de l'EPCI et de ses communes-membres en matière d'habitat et de programmation immobilière pour la période 2015-2020.

Il impacte 27000 ménages et 57000 habitants, soit 12% de la population des Pyrénées-Orientales. Il s'agit de la deuxième intercommunalité des PO.

Ce premier engagement est l'occasion pour l'EPCI de structurer son action en matière d'habitat, dans une approche globale, collective et anticipatrice.

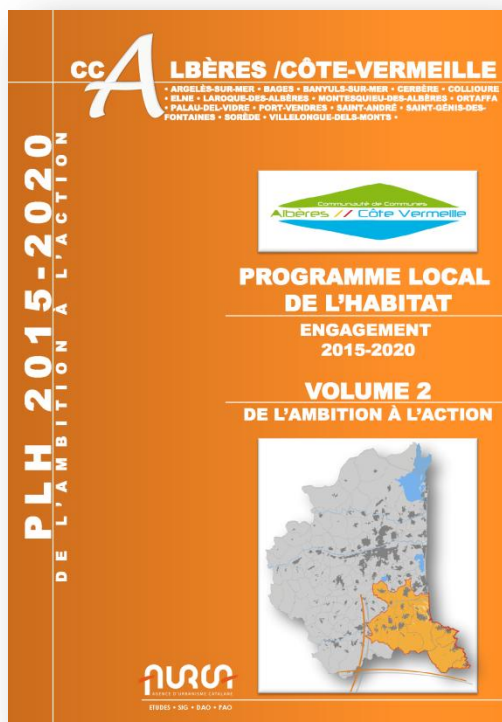
Le PLH se décompose en 2 volumes:

Le **Volume 1 // Du Constat aux enjeux** présente un diagnostic du marché immobilier de la plaine du Roussillon, centré plus particulièrement sur l'EPCI Albères /Côte-Vermeille. Il témoigne des dynamiques sociodémographiques à l'œuvre, des difficultés de réalisation des trajectoires résidentielles des ménages, de l'état de l'hébergement ou encore de l'offre foncière.

Le **Volume 2 // De l'ambition à l'action** présente les grandes orientations qui animent l'ambition politique à l'horizon 2020 (section document d'orientations). Il présente en outre, une série de fiches-engagement à l'échelle de l'EPCI et pour chacune des communes membres (section programme d'actions). Prenant appui sur le Volume 1, il met en évidence les réponses qu'apportent les communes et l'intercommunalité, ainsi que les acteurs locaux de l'habitat.

* Le PLH s'articule avec le SDAGV et le PDALPD.

** Le PLH doit être compatible avec le SCOT et s'impose au PLU.



Le diagnostic du PLH, au Volume 1, a mis en évidence les grands enjeux. Le Volume 2 constitue un second temps. C'est le temps de la réflexion et de la prospective, en lien avec les objectifs du SCOT Littoral-Sud.

Après être brièvement revenu sur les constats et les enjeux au moyen d'un tableau synthétique, ce Volume 2 s'attachera à exposer l'ambition et les choix politiques portés par les élus de la communauté en matière d'habitat et d'aménagement de son territoire. Ce Volume 2 s'emploiera à décliner le projet au travers de fiches-engagements communautaire et communales.

Le Volume 2 est le document fondateur de la politique communautaire ; il tient lieu de document d'orientation (II - Notre ambition) et de programme d'actions (III - Nos actions et IV - Notre programmation immobilière).

Des constats aux enjeux **page 08**

Notre ambition **page 13**

Nos actions **page 21**

Notre programmation immobilière **page 37**

Index des acronymes

page 55

Les dynamiques démographiques

Un fort accroissement démographique

Constats : L'EPCI compte 57000 habitants en 2013 | 2^{ème} intercommunalité des PO.
Un territoire dynamique, 2^{ème} pôle économique, où les évolutions de l'emploi salarié et du solde migratoire restent parallèles (+1.3 %/an contre +1.6 %/an).
Une croissance démographique à géographie différenciée (+1.7 %/an sur la plaine Tech /Albères contre -0.4 %/an sur la côte Vermeille).
Un solde naturel négatif (-0.5 %/an) particulièrement inquiétant.

Un portrait social fort de contrastes

Constats : Un profil sociodémographique complexe, 'géographié' et en mutation, lié à la pénétration de micromarchés immobiliers par les jeunes actifs .
Une part importante de ménages âgés (85% âgés de + de 40 ans, 25% de + 75 ans).
Une part importante de ménages fragiles (21% sous le seuil de pauvreté Dgřip).
Des politiques communales volontaristes qui redressent des tendances lourdes.
Des emménagés + jeunes, aux revenus + faibles ; 57% de familles avec enfants.

Un parc social contrasté, des ménages peu mobiles

Constats : Un taux d'équipement LLS (sens de la comptabilité SRU) de 9.6%.
Une géographie de l'offre très contrastée (sup. 20% sur la côte Vermeille)
Une nette progression (+100 LLS /an depuis 6 ans) | Des conventionnements insuffisants
Une tendance à la sédentarisation dans le logement (loyers inf. de 40% au marché).
Un millier de dossiers en instance dont ¼ relève de la commission DALO.
Une demande qui se concentre sur Argelès-sur-Mer, Elne ; principalement en T3-T4.

Un parc locatif privé qui favorise les mobilités

Constats : Un part de ménages locataires relativement faible (26%) mais en progrès.
Un moteur du « turn-over » ; assurant une fonction sociale (1/3 alloc. CAF).
20% des ménages présentent un taux d'effort sup. à 30% de leurs revenus (malgré CAF).
Configuré pour la promotion immobilière (appartements en résidence), ce segment du parc reste en concurrence directe avec les désidératas des ménages (accession ou résidences secondaires) notamment sur Argelès-sur-Mer et la côte Vermeille.

Une volonté d'accession à la propriété très ancrée

Constats : Un rééquilibrage qui s'opère progressivement au profit du locatif.
Une part trop importante de propriétaires (65 à 85% selon les communes).
Certaines communes orientent encore trop leur production vers ce segment de l'offre.
Un marché immobilier et foncier 'non aidé' 15% sup. à la plaine du Roussillon.
Un risque permanent de fuites des jeunes ménages et des actifs.
Une volonté politique en matière d'accession aidée (50% de l'offre en lotissement /6 ans).

Focus : Entre résidentialisation et villégiaturisation

Constats : Zone touristique | 2/5 du parc immobilier dévolu à la villégiature.
Principalement concentré sur Argelès-sur-Mer et la côte Vermeille.
Phénomène de résidentialisation (transformation de résidences secondaires en principales) à Argelès-sur-Mer (±25 /an) ; informe sur la pression de la demande.
Villégiaturisation (phénomène inverse) de la côte Vermeille (±80 log en 4 ans).
Captage de 30% de la production immobilière nouvelle sur la côte Vermeille (10% ailleurs)

Focus : Un réinvestissement urbain enclenché

Constats : De nombreuses actions de réinvestissement urbain menées.
Un parc vacant très contracté (4%, ±300 log relevant de la THLV).
L'OPAH 2007-10 d'Elne (3.5 millions d'€ de travaux) a traité 116 logements, dont 17 sorties d'insalubrité ; et a permis le conventionnement de 45 LLS. L'OPAH 2012-15 d'Argelès-sur-Mer (4.6 millions d'€ de travaux) doit traiter 143 logements et conventionner 32 LLS.
8% des ménages seraient en situation d'indignité (2000 ménages concernés).

Les trajectoires résidentielles dans le prisme du marché immobilier

- Enjeux :**
- ⇒ Maintenir l'attractivité du territoire.
 - ⇒ Préserver l'accroissement démographique.
 - ⇒ Veiller à articuler le PLH avec les orientations et les objectifs du SCOT.
 - ⇒ S'identifier dans le jeu des concurrences infra et supra-départementales.
 - ⇒ Poursuivre le développement conjoint de la démographie et de l'emploi.
 - ⇒ Chercher à diversifier et adapter l'offre immobilière.

- Enjeux :**
- ⇒ Améliorer la perméabilité du marché immo. pour l'ensemble des ménages.
 - ⇒ Accélérer le turn-over, gage de dynamisme économique et résidentiel.
 - ⇒ Anticiper le vieillissement général de la population. Adapter l'offre.
 - ⇒ Développer une offre adaptée aux ménages les plus fragiles.
 - ⇒ Assurer un logement décent à l'ensemble des ménages.
 - ⇒ Engager une coopération intercommunale de la politique de l'habitat.

- Enjeux :**
- ⇒ Faire progresser la part des logements locatifs 'aidés' sur l'EPCI.
 - ⇒ Rééquilibrer l'offre en direction des pôles urbains et du secteur Tech-Albères.
 - ⇒ Répondre aux besoins de la population (PLAI, logement adapté).
 - ⇒ Chercher à réduire la part de dossiers relevant de la commission DALO.
 - ⇒ Assurer la mixité sociale des nouveaux quartiers d'habitat.
 - ⇒ Développer le conventionnement Anah (amélioration du parc).

- Enjeux :**
- ⇒ Faciliter le développement du parc locatif privé, utile au turn-over.
 - ⇒ Rééquilibrer l'offre en direction du secteur Tech-Albères.
 - ⇒ Répondre aux besoins des petits ménages (jeunes, familles monoparentales).
 - ⇒ Développer le parc adapté aux personnes âgées (résidences seniors).
 - ⇒ Assurer la mixité sociale des nouveaux quartiers d'habitat.
 - ⇒ Prévenir la dégradation des copropriétés.

- Enjeux :**
- ⇒ Maintenir une offre d'accession et notamment 'd'accession aidée' sur l'EPCI.
 - ⇒ Rééquilibrer l'offre 'aidée' en direction des pôles et de la côte Vermeille.
 - ⇒ Répondre aux souhaits des jeunes familles / Attirer les forces vives.
 - ⇒ Améliorer le pouvoir d'achat des ménages (par un endettement mesuré).
 - ⇒ Assurer la mixité sociale et générationnelle des nouveaux quartiers d'habitat.
 - ⇒ Lutter contre la concurrence des résidences secondaires.

- Enjeux :**
- ⇒ Maintenir le caractère touristique de l'EPCI (avantage économique).
 - ⇒ Développer le parc touristique sur les principaux spots.
 - ⇒ Prendre en compte cette particularité dans les politiques d'habitat.
 - ⇒ Rééquilibrer l'offre permanente sur Argelès-sur-Mer et la côte Vermeille.
 - ⇒ Veiller à la mixité des modes d'occupation des nouveaux quartiers d'habitat.
 - ⇒ Prévenir la dégradation des copropriétés.

- Enjeux :**
- ⇒ Favoriser la ville de proximité (commerces, services, équipements, TC).
 - ⇒ Assurer un logement décent à l'ensemble des ménages.
 - ⇒ Lutter contre les marchands de sommeil.
 - ⇒ Redonner du pouvoir d'achat (diminution des factures 'énergies').
 - ⇒ Diminuer l'empreinte des logements les plus énergivores.
 - ⇒ Mobiliser le parc vacant pour limiter la consommation foncière.

... des jeunes, étudiants, apprentis ou saisonniers

Constats : Les jeunes : Décohabitation via le locatif privé ; faible rôle du parc social.
Saisonniers/Apprentis : Recours au système D' (campings, appui du CHRS)
Manque d'une structure d'hébergement dédié (type RHVS ou RHJ).
Les étudiants : A Argelès et Banyuls, les livraisons respectives d'un internat et d'un centre d'hébergement offrent partiellement une réponse aux étudiants STS et du Labo. Arago.
Le schéma régional du logement Etudiant entre en révision en 2014.

... des ménages précaires /en rupture /SDF

Constats : L'EPCI remplit ses obligations légales (au sens de la loi MOLLE).
L'EPCI compte 2x moins de places/habitant que la moyenne des PO.
Faute de financements, le CHRS maintient 3 LHSS et 1 appart. fermés. Appose 10 refus /mois.
Une offre locative PLAI/ intermédiation locative très insuffisante.
La nécessité de compléter et de rééquilibrer l'offre existante par la création d'une Maison-Relais ou de l'extension des missions du CHRS Saint-Joseph.

... des invisibles (cabaniers, domiciliés en camping)

Constats : Un développement des formes de cabanisation (notamment sur le Tech).
Existence d'une domiciliation en camping (notamment à Argelès/Mer).
Des phénomènes complexes, insidieux, difficilement quantifiables et maîtrisables.
Développement d'un habitat alternatif, réponse à une offre préétablie qui ne convient plus.
Impact très limité de l'action judiciaire | Exposition aux risques.
La charte pour la lutte contre la cabanisation est aujourd'hui caduque.

... des gens du voyage

Constats : L'EPCI remplit ses obligations légales (au sens de la loi rel. AHGV).
L'EPCI dispose de deux aires d'accueil. Des dégradations signalées.
Des situations de stationnements illégaux qui demeurent.
Un développement des situations de semi-sédentarisation /sédentarisation.
Le schéma à venir ne devrait pas imposer de nouvelles réalisations sur le territoire de l'EPCI (en raison de considérations géographiques).

... des personnes âgées et/ou handicapées

Constats : 15% de la population âgée de + de 75 ans | Augmentation du 4^{ème} âge.
±10% de la population en situation de handicap (800 pers. alloc. AAH).
Des interrogations sur l'adaptabilité du parc ; nécessaire au maintien à domicile.
Des interrogations sur l'accès aux EHPAD, compte-tenu du niveau des ressources.
Un équipement de 90 places pour 1000 pers. âgées de + de 75ans (sup. moy PO mais inf. 30% moy nationale)
Le développement nécessaire d'une offre dédiée (type 'résidence service sénior' ou HLM adapté).

Un rythme de production stable mais en amorce

Constats : ±450 logements édifiés /an depuis 10 ans (20% captés par la villégiature).
20% à Argelès-sur-Mer, 16% à Elne, 16% sur la côte Vermeille...
Développement de programmes immobiliers + complexes (ZAC, recours promo. immo...),
Période très incertaine pour le bâtiment : conjoncture économique difficile, craintes sur l'investissement locatif ...malgré des taux d'emprunt favorables aux ménages.
Le SCOT donne un cadre d'un urbanisme durable (volume de prod, qualité, densité).

Un potentiel foncier important /Capacités d'accueil

Constats : Un besoin identifié, équivalent à 2500 à 3000 constructions /6 ans.
Des fortes capacités d'urbanisation à vocation d'habitat de 440 ha.
± 65 ha de ZAD à vocation d'habitat, majoritairement contractualisées EPFE-LR.
Une estimation de 10 à 12000 constructions potentielles (dont 1/3 sur Argelès/Mer).
Une gestion des risques (PPRI et PPRIF) et des espaces agricoles et naturels complexes.
Malgré tout, un territoire difficile qui appelle une gestion économe de la ressource.

- Enjeux :**
- ⇒ Conserver les jeunes en décohabitation du domicile parental.
 - ⇒ Offrir une solution d'hébergement aux étudiants et aux apprentis.
 - ⇒ Mettre en réseau l'offre et la demande (camping, location chambre...).
 - ⇒ Produire une offre de logements type Studio-T1 et/ou s'appuyer sur le parc.
 - ⇒ Installer à terme une structure répondant aux besoins des jeunes mobiles.
 - ⇒ Positionner la réflexion à proximité des aménités urbaines, du lycée...

- Enjeux :**
- ⇒ Favoriser les parcours résidentiels ascendants, de l'héberg. au log autonome.
 - ⇒ Assurer à terme un logement décent aux ménages précaires (PLAI).
 - ⇒ Lutter contre les marchands de sommeil.
 - ⇒ Développer l'offre en intermédiation locative et en ALT insuffisante.
 - ⇒ Installer à terme une structure et/ou des places d'héberg. complémentaires.
 - ⇒ Veiller à répondre aux obligations légales en matière d'hébergement.

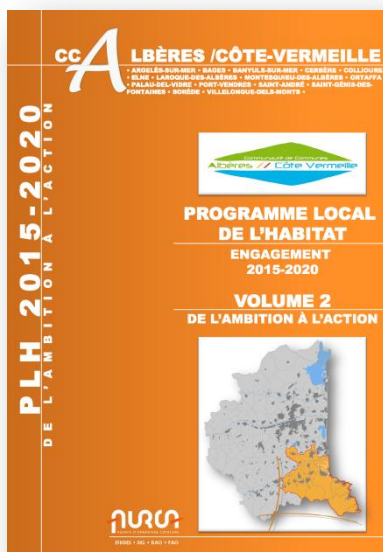
- Enjeux :**
- ⇒ Juguler le phénomène de la cabanisation, la comprendre.
 - ⇒ Apporter des solutions alternatives.
 - ⇒ Lutter contre toutes les formes d'habitat précaire et insalubre.
 - ⇒ Assurer un logement décent / Faire respecter les règles d'urbanisme.
 - ⇒ Protéger les habitants des risques inondations – incendies.
 - ⇒ Préserver l'environnement, les paysages.

- Enjeux :**
- ⇒ Assurer l'accueil dans de bonnes conditions des gens du voyage.
 - ⇒ Maintenir des aires de qualité. Lutter contre les dégradations.
 - ⇒ Accompagner les souhaits de sédentarisation. Lien social-Intégration.
 - ⇒ Lutter contre toutes les formes d'habitat précaire et insalubre.
 - ⇒ Lutter contre les situations de stationnements illégaux.
 - ⇒ Veiller à répondre aux objectifs du SDAHGV.

- Enjeux :**
- ⇒ Répondre aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées.
 - ⇒ Favoriser le maintien à domicile par l'adaptation des logements.
 - ⇒ Accompagner la réalisation de structures dédiées (privées et publiques).
 - ⇒ Favoriser le développement d'une offre classique adaptée aux seniors.
 - ⇒ Assurer la mixité sociale et générationnelle des nouveaux quartiers d'habitat.
 - ⇒ Répondre aux objectifs du SDPA et des SOSMS (schéma des solidarités).

- Enjeux :**
- ⇒ Préserver la production immobilière. Répondre à la demande.
 - ⇒ Proposer une offre adaptée à la demande et au potentiel d'endettement.
 - ⇒ Favoriser l'action des bailleurs sociaux pour un développement de l'offre.
 - ⇒ Soutenir le marché du BTP et son impact sur l'économie locale.
 - ⇒ Améliorer l'intensité de l'urbanisation (log/ha) pour préserver la ressource.
 - ⇒ Inscrire l'urbanisation du territoire dans une démarche de dév. durable.

- Enjeux :**
- ⇒ Préserver la ressource foncière. Les paysages.
 - ⇒ Protéger les biens et les personnes.
 - ⇒ Lutter contre les spéculations de toutes sortes.
 - ⇒ Programmer l'urbanisation de demain (ZAD, emplacements réservés ILS...).
 - ⇒ Accompagner l'EPFE-LR (garantie de mixité sociale et d'urbanisation dense).
 - ⇒ Développer une logique d'aménagement durable du territoire (SCOT).



Des constats aux enjeux page 08

Notre ambition page 13

Assurer l'attractivité du territoire en accord avec les principes du SCOT	15
Améliorer les trajectoires résidentielles choisies et l'accès à l'hébergement	16
Construire un programme doté d'objectifs quantifiés et territorialisés	17
Développer une politique de l'habitat partagée	19
Etudier la faisabilité de la prise de gestion des aides à la pierre	19

Nos actions page 21

Notre programmation immobilière page 37

Construire un programme doté d'objectifs quantifiés et territorialisés.

3 Le troisième défi pour notre communauté repose sur la nécessité de se donner des objectifs quantifiés et territorialisés.

Il s'agit pour nous d'articuler les politiques communales en matière de programmation d'offre de nouveaux logements afin d'assurer un développement serein et durable de notre territoire. Et ce, en plein accord avec les principes et objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Littoral-Sud, opposable depuis mai 2014.

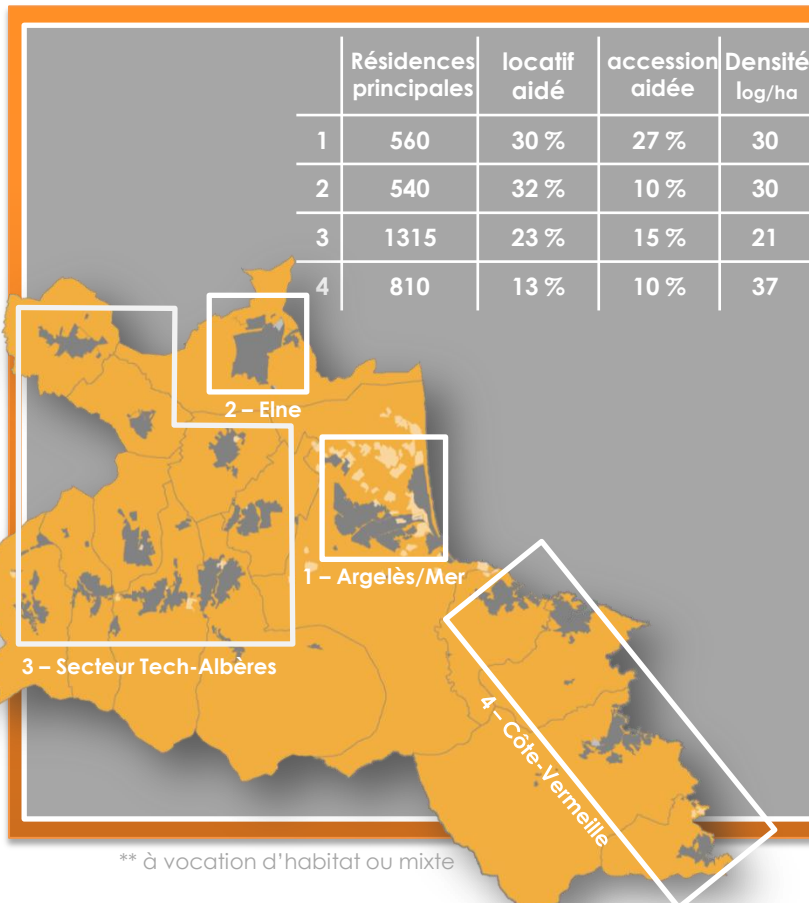
Pour rappel, le SCOT inscrit la « réalisation minimale, et sur 15 ans, de 6700 logements neufs » sur le périmètre de l'EPCI Albères / Côte Vermeille.*

Avec la programmation de 3225 résidences principales à édifier (+une captation mesurée sur le parc vacant

ou secondaire existant), notre PLH s'inscrit dans la droite-ligne du SCOT. Une programmation ambitieuse sur le secteur de la Côte-Vermeille porte le projet global de l'EPCI à 57% de l'objectif inscrit au titre du SCOT pour l'EPCI, et en fourchette basse dans le document d'orientations et d'objectifs du SCOT (et 49% en fourchette haute). Le programme couvre 6 des 15 premières années du schéma. Soit 40% de sa durée.



* Le SCOT Littoral-Sud attribue dans sa forme à 13 communes, 5300 constructions à la CCACV. De son côté, le SCOT Plaine du Roussillon attribuait nommément 1000 constructions à Elne et environ 400 (au prorata) aux communes de Bages et Ortaffa. Communes ayant rejoint la CCACV, intégrant ainsi le périmètre de SCOT Littoral-Sud.



Engagement 2015-2020

Résidences principales
3225

dont en locatif aidé

23%

dont en accession aidée

15%

dont autres

62%

Densité de l'urbanisation

27 log/ha

Création de ZAD**

± 65 ha

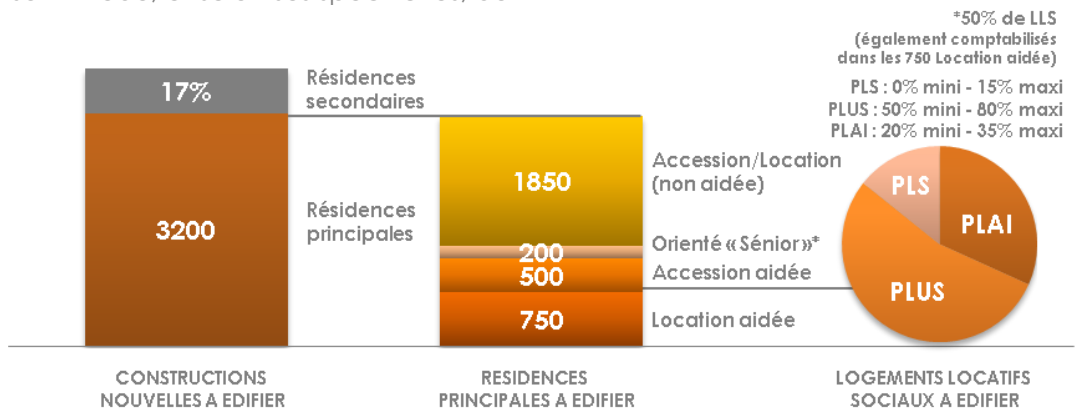
** à vocation d'habitat ou mixte

Conformément aux objectifs du SCOT, nous prenons l'engagement de réaliser 20% de notre programmation sous le statut de logements locatifs aidés (dont au minimum 1/5 en PLAI), ainsi que de réaliser 15% de notre programmation sous le statut d'accession aidée à la propriété (PSLA, lotissement communal, prix maîtrisés) dans une logique globale d'aide aux trajectoires résidentielles ascendantes, considérant que l'accession à la propriété reste au même titre que le logement locatif aidé, une priorité. En outre, nous chercherons à orienter spécifiquement 10% de notre production en direction des « séniors » (une part qui pourrait aisément atteindre 30% de l'offre nouvelle en matière de logements « adaptés » PA/PH).

Ainsi, chaque commune participe à son niveau, et selon ses spécificités, au

développement d'une offre variée sur l'ensemble du territoire.

En outre, nous ambitionnons d'élargir les solutions d'hébergements et de logements dédiés aux jeunes, aux étudiants, aux apprentis ou aux saisonniers ; en mobilisant le parc social en PLAI d'une part, en développant des solutions alternatives (colocation intergénérationnelle) d'autre part, et en étudiant la faisabilité de se doter d'une structure de type RHJ ou RHVS. Concernant les ménages précaires ou souhaitant s'inscrire dans une démarche de sédentarisation, nous chercherons à déployer des conventionnements, (avec l'AIVS, le CHRS notamment) dans le but d'accroître les solutions de logements (10 à 15 places d'hébergement et/ou logements en sous-location). Sous réserves d'accords avec les autorités compétentes.



Conformément aux objectifs du SCOT, nous évoluerons vers un urbanisation plus dense. Soit 30 à 40 log /ha urbanisé sur les pôles et la côte Vermeille et au minimum 20 log /ha partout ailleurs, en moyenne. La consommation foncière devrait ainsi se limiter à 45% de l'enveloppe allouée au titre du SCOT.

Nous inscriront plus de 65 hectares de foncier à vocation d'habitat en ZAD afin d'enclencher une politique foncière proactive. De plus, un conventionnement avec l'EPFE-LR garantira la réalisation de 25% de LLS. En ce sens, une convention-cadre avec l'EPFE-LR visant à accroître

l'action de ce dernier sur le périmètre de l'EPCI a d'ores-et-déjà été signée.

Enfin, après les OPAH d'Elne et d'Argelès-sur-Mer, et en matière de renouvellement urbain et d'actions sur le parc existant, nous enclencherons la signature du PIG départemental « Précarité énergétique » pour la période 2015-2017, avant de lancer une OPAH intercommunale en 2018 ; en articulation avec les objectifs du Contrat de Ville d'Elne, signé au premier semestre 2015. L'OPAH d'Argelès-sur-Mer, qui s'achèvera en 2015, programme le traitement de 143 logements dont 80 indigènes.

Développer une politique de l'habitat partagée.

4 Le quatrième défi pour notre communauté de communes est bien la mise en œuvre de ses ambitions. Si la thématique de l'habitat a toujours été importante, elle monte désormais en puissance dans les priorités de la communauté, consciente à la fois des besoins de nos administrés en matière de logement et d'hébergement, consciente par ailleurs du besoin de collaboration grandissant entre communes de l'EPCI et enfin, consciente du levier économique que représente ce sujet. Malgré tout, la mise en œuvre de cette politique est complexe et ne dépend que très partiellement de la CCACV qui est rarement à la manœuvre en maîtrise d'ouvrage directe.

Néanmoins la CCACV, reste porteuse de son ambition et garante de son articulation avec les autres démarches de développement et de planification, comme le SCOT Littoral-Sud, les différents schémas départementaux (PDALPD, SDAHGV, Schéma des Solidarités... ou encore le Contrat de Ville d'Elne), et souhaite se positionner clairement comme chef de file. Notre ambition dans ce domaine est là encore d'inscrire les communes dans une stratégie globale de territoire.

Un mode de travail partenarial avec les acteurs institutionnels de l'habitat et en

coopération étroite avec les communes doit permettre à l'EPCI de devenir un levier au service de tous, l'élément facilitateur de la mise en œuvre de notre politique.

La réussite du PLH passe par la mise en place de partenariats forts avec les professionnels de l'habitat, les communes, mais aussi les acteurs agissant sur les sphères du social et de l'économique. Les dispositifs d'animation, d'observation et de suivi-évaluation créés s'attacheront à semer les graines d'un travail participatif et partenarial, en intégrant au mieux les élus communaux et leurs techniciens, moteurs de la mise en œuvre de l'ambition qui anime ce chapitre.

De la mise en commun des multiples visions émanant du territoire, de la mise en synergie des volontés, des compétences et des moyens humains et financiers permettront à la communauté de communes Albères /Côte-Vermeille, ainsi qu'à ses partenaires, d'atteindre ses objectifs aux services de son ambition ultime : Proposer un projet de territoire en matière d'habitat solidaire, durable au service des administrés, de leurs trajectoires résidentielles et de leur cadre de vie.

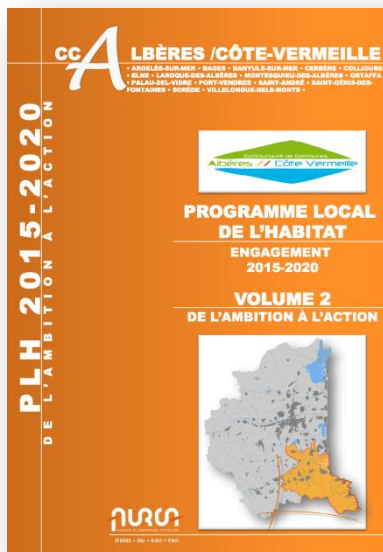
Etudier la faisabilité de la prise de gestion des aides à la pierre.

5 La communauté de communes Albères /Côte-Vermeille étudiera avant la fin de la première période triennale 2014-2016, l'opportunité de la prise de gestion des aides à la pierre, comme le prévoit l'art. L. 301-5-1 du CCH.

En effet, compétente en matière d'administration du droit du sol pour l'ensemble de ses communes, la maîtrise des aides financières visant la production, la réhabilitation et la

démolition des logements locatifs sociaux ainsi que la création de place d'hébergement et les aides de l'Anah en matière d'amélioration de l'habitat privé, viendrait conforter le rôle et l'action de l'EPCI.

La convention Etat /CCACV conclut pour six ans correspondrait à la prochaine période triennale 2017-2019. Et serait pleinement efficiente dès la mise en œuvre du PLH 2020-2025.



Des constats aux enjeux page 08

Notre ambition page 13

Nos actions page 21

Dynamiser la production de logements locatifs aidés	22
Favoriser la production de logements en accession aidée	24
Encourager le développement d'un parc privé abordable	25
Impulser le réinvestissement et le renouvellement du parc ancien	26
Engager une politique foncière communautaire et proactive	27
Elargir les solutions de logements et d'hébergements dédiées aux jeunes	29
Accompagner les ménages précaires de l'hébergement à l'autonomie	30
Accueillir les gens du voyage et participer aux souhaits de sédentarisation	32
Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées	33
Mettre en œuvre une politique communautaire de l'habitat	34

Notre programmation immobilière page 37

Contexte.

La production de 100 LLS /an a entraîné une nette progression du parc locatif 'aidé' (+35% en 6 ans) ; bien que, parallèlement, les conventionnements sur le parc privé restent confidentiels.

Au 1^{er} janvier 2013, l'EPCI présente un taux d'équipement LLS de 9.6% (sens de la comptabilité SRU), cette offre locative 'aidée' demeure insuffisante, au vu du millier de dossiers en instance (un ¼ des dossiers relèvent du DALO)

Insuffisante et très inégalement répartie (60% sur la côte Vermeille) alors même que la moitié de la demande exprimée concerne Argelès-sur-Mer et Elne.

Démarche.

- ⇒ Atteindre l'objectif de 20% de logements locatifs 'aidés' sur la production.
- ⇒ Développer le conventionnement Anah.
- ⇒ Rééquilibrer l'offre en direction des pôles urbains.
- ⇒ Répondre aux besoins de la population (PLAI, logement adapté)
- ⇒ Favoriser la mixité des programmes (financements, partenariat public-privé).

Objectif 1.1**Inscrire un principe général au règlement d'urbanisme des PLU**

Il s'agit de favoriser le développement d'une offre locative 'aidée' sur l'ensemble des communes par l'inscription aux règlements des PLU.

Les communes présentant un taux d'équipement LLS supérieur à 20%, pourront néanmoins déroger.

« Tout programme immobilier supérieur à 1000 m², toute opération d'aménagement supérieure à 3000 m² devra comporter 20% de logements locatifs 'aidés' à minima. »

Partenariats

Pilote : CCACV

Partenaires : Communes

Agenda

2018 (ensemble des PLU modifiés)

Observation / Evaluation

Assignation pour engager les modifications. Suivi des financements LLS

Objectif 1.2**Délimiter des secteurs de mixité sociale dans les PLU.**

Il s'agit de délimiter des secteurs dans lesquels en cas de réalisation de programmes de logements, 20% de ce programme est affecté à des catégories de logements visant le logement locatif social.

Partenariats

Pilote : CCACV

Partenaires : Communes

Agenda

2018 (ensemble des PLU modifiés)

Observation / Evaluation

Assignation pour engager les modifications, conventions, suivi des PC, Bilan triennal de suivi du PLH

Objectif 1.3.**Accompagner le développement d'une offre locative 'aidée' en parc privé.**

Il s'agit de faciliter l'action des structures (type FDPLS...) par le signalement 'terrain' de situations requérant leur intervention.

Il s'agit de dégager une subvention visant la réhabilitation de logements privés à vocation sociale (captation parc privé : mini. 40 logements conventionnés /6 ans).

Partenariats

Pilote : CCACV

Partenaires : Communes, FDPLS ou autres, Anah, autres financeurs, DDTM

Agenda

2015

Observation / Evaluation

Bilan triennal de suivi du PLH

Objectif 1.4**Prendre la gestion déléguée des aides à la pierre de l'Etat.**

Il s'agit de maîtriser les aides à la pierre de l'Etat afin de flécher les financements ou de venir surabonder certains programmes notamment.

Signer des conventions de production CCACV-Communes.

Il s'agit d'élaborer conjointement la programmation avec les communes afin de répondre, notamment sur des aspects qualitatifs, à la demande exprimée.

Partenariats

Pilote : CCACV, communes

Partenaires : Opérateurs publics et privés, autres financeurs, DDTM

Agenda

2016 Etude de faisabilité, puis si avis positif...

2017(programmation de la période triennale 2017-2019)

Observation / Evaluation

Conventions partenariales, Suivi des PC, des financements LLS et Anah

Publication d'un rapport annuel

Objectif 1.5**Créer un fond d'intervention logement de soutien à la production 'aidée'.**

Il s'agit de faciliter la réhabilitation de logements anciens ou vacants en locatifs 'aidés' en corrigeant l'impact des valeurs foncières de marché qui pourraient venir compromettre des sorties d'opérations difficiles en centre ancien.

Les conditions de recours à ce fond, restent à définir en commission.

Partenariats

Pilote : CCACV, communes

Partenaires : Opérateurs privés et publics

Agenda

2016 Etude de faisabilité, si avis favorable...

2017 (lié aux conventions)

Observation / Evaluation

Conventions, suivi des PC, suivi des financements LLS

Vote d'une enveloppe par période triennale

Bilan triennal de suivi du PLH

Contexte.

Des valeurs foncières particulièrement élevées (350 €/m² environ) et un marché de l'immobilier difficilement accessible (15% supérieur à celui de la plaine du Roussillon) laissent courir un risque permanent de fuite des ménages modestes (jeunes couples, familles) souhaitant accéder à la propriété.

Devant ce constat, les communes de l'EPCI ont consenti de lourds investissements en direction de ces publics-cible ; ainsi, depuis six ans, une grande partie des accessions à la propriété revêtent un caractère 'aidé', via PSLA ou lotissement communal, où les prix de sortie sont inférieurs de moitié au prix du marché.

Démarche.

- ⇒ Atteindre l'objectif de 15% d'accession 'aidée' sur la production.
- ⇒ Rééquilibrer l'offre en direction des pôles urbains, de la côte Vermeille.
- ⇒ Lutter contre les valeurs de marché, contre la concurrence des villégiatures.
- ⇒ Répondre aux besoins de la population, conserver les forces vives.
- ⇒ Favoriser la mixité des programmes (financements, partenariat public-privé).

Objectif 2.1**Inscrire un principe général au règlement d'urbanisme des PLU.**

Il s'agit de favoriser le développement d'une offre en accession 'aidée' sur l'ensemble des communes par l'inscription aux règlements des PLU.

« Toute opération d'aménagement supérieure à 5000 m² devra comporter 20% de logements en accession 'aidée' à minima. »

Partenariats

Pilote : CCACV

Partenaires : Communes

Agenda

2018 (ensemble des PLU modifiés)

Observation / Evaluation

Assignation pour engager les modifications, conventions, suivi des PC, Bilan triennal de suivi du PLH

Objectif 2.2**Délimiter des secteurs de mixité sociale dans les PLU.**

Il s'agit de délimiter des secteurs dans lesquels en cas de réalisation de programmes de logements, 15% de ce programme est affecté à des catégories de logements visant l'accession aidée à la propriété (PSLA, prix maîtrisé par convention avec le promoteur...).

Partenariats

Pilote : CCACV

Partenaires : Communes

Agenda

2018 (ensemble des PLU modifiés)

Observation / Evaluation

Assignation pour engager les modifications, conventions, suivi des PC, Bilan triennal de suivi du PLH

Contexte.

Le segment du 'locatif libre' représente un maillon essentiel de l'offre de logements ; jouant un rôle-clef dans la décohabitation des jeunes du domicile parental ou encore lors de séparation, puisque rapidement mobilisable. Par ailleurs, là où le parc 'locatif aidé' sédentarise les ménages, il présente un excellent 'turn over' assurant le maintien des dynamiques des communes. Pour autant, 20% des ménages locataires du parc privé présentent un taux d'effort (loyers+charges /revenus+CAF) supérieur à 30%. Enfin, avec 26% du parc immo. et bien qu'en progression, il reste sous représenté.

Démarche.

- ⇒ Rééquilibrer l'offre en direction des pôles urbains et de la côte Vermeille.
- ⇒ Lutter contre les valeurs de marché, contre la concurrence des villégiatures.
- ⇒ Répondre aux besoins de la population, conforter sa fonction sociale.
- ⇒ Favoriser l'installation de programmes 'adaptés' sénior.
- ⇒ Favoriser la mixité des programmes (financements, partenariat public-privé).

Objectif 3.1**Favoriser la production privé + VEFA « Logement aidé ».**

Il s'agit de favoriser le développement d'une mixité sociale des opérations immobilières qui conjointement garantit une lutte efficace contre la résidence secondaire ainsi que le syndrome d'immeubles et/ou de quartiers en sommeil, hors saison.

Partenariats

Pilote : CCACV

Partenaires : Communes, opérateurs privés et publics

Agenda

2017

Observation/Evaluation

Suivi des PC, Bilan triennal de suivi du PLH

Objectif 3.2**Mettre en place un dispositif de veille sur les sorties de conventionnement.**

Il s'agit de contribuer au maintien du parc privé conventionné afin de maintenir une offre abordable.

Partenariats

Pilote : CCACV

Partenaires : Communes, Anah, FDPLS, CAF

Agenda

2015

Observation/Evaluation

Suivi des conventionnements Anah

Contexte.

D'initiatives publiques (OPAH, opérations communales) ou privées (promoteurs, particuliers), le réinvestissement urbain est déjà bien enclenché depuis plusieurs années, encouragé par des valeurs de marché particulièrement élevées.

La vacance structurelle (sup. à 1 an) a atteint sa contraction maximale s'établissant à moins de 4% du parc. Moins de 300 logements relèveraient de la THLV.

Pour autant, les logements dégradés représentent encore 3% du parc, les situations potentielles d'indignité concerneraient plus de 2000 ménages.

Deux OPAH, l'une à Elne et l'autre à Argelès-sur-Mer (en cours) permettront le traitement de plus de 250 logements et une centaine de conventionnements.

Démarche.

- ⇒ Accompagner la réhabilitation du parc ancien.
- ⇒ Lutter contre la précarité énergétique.
- ⇒ Répondre aux besoins des ménages modestes, notamment des propriétaires âgés.
- ⇒ Développer les conventionnements-travaux en diffus.
- ⇒ Favoriser la ville de proximité (commerces, services, équipements, TC).

Objectif 4.1**Dresser un état des lieux des capacités de mobilisation du parc immobilier.**

Il s'agit de construire un référentiel de l'ensemble des biens potentiellement mutables (rénovation, changement de destination, parcellaires) afin de faciliter l'intervention de l'EPFL-LR et des opérateurs publics et privés.

Partenariats

Pilote : CCACV

Partenaires : Communes, EPFE-LR, Aurca

Agenda

2015-16

Observation / Evaluation

SIG, Bilan triennal de suivi du PLH

Objectif 4.2**Mettre en place une OPAH intercommunale.**

Il s'agit d'identifier l'opportunité de déclencher une opération programmée d'amélioration de l'habitat de dimension intercommunale.

Il s'agit de lutter contre l'habitat dégradé, la vacance, d'améliorer le confort des logements (adaptabilité, sobriété énergétique).

Il s'agit d'améliorer le cadre de vie (commerces, volet urbain, volet social).

Partenariats

Pilote : CCACV

Partenaires : Communes, Anah, Habiter Mieux, CG, CAF

Agenda

2015-2017 PIG départemental « Précarité énergétique »

2018-2021 OPAH intercommunale 3 ans + 1 année conditionnelle

Observation / Evaluation

Convention d'opération et bilan OPAH CCACV

Contexte.

La conjoncture économique actuelle reste incertaine pour les acteurs du Bâtiment (commandes, fiscalité, Duflot, RT2012, taux d'emprunts, inquiétude des ménages...). L'EPCI dispose de fortes capacités foncières à vocation d'habitat inscrites aux PLU des communes (440 ha) dont ±50 ha en ZAD contractualisées avec l'EPFE-LR. Le SCOT donne, dans un esprit de développement durable, le cadre d'une mixité sociale et urbaine (volume, typologie, densité).

Démarche.

- ⇒ Accompagner l'action de l'EPFE-LR.
- ⇒ Préserver la ressource foncière ; Protéger les biens et les personnes
- ⇒ Développer une logique d'aménagement durable du territoire (SCOT)
- ⇒ Programmer l'urbanisation de demain
- ⇒ Améliorer l'intensité de l'urbanisation (log/ha)
- ⇒ Action foncière

Objectif 5.1**Dresser un état des lieux des capacités de mobilisation foncière.**

Il s'agit de construire un référentiel de l'ensemble du foncier mutable afin de faciliter l'intervention aval de l'EPFE-LR et des opérateurs publics et privés.

Il s'agit d'affiner la connaissance des potentialités pour limiter l'étalement urbain par le comblement de dents creuses.

Partenariats

Pilote : CCACV, communes

Partenaires : EPFE-LR, Aurca, SAFER

Agenda

2015-16

Observation / Evaluation

SIG, Bilan triennal de suivi du PLH

Objectif 5.2**Encourager le recours à l'EPFE-LR par les communes.**

Il s'agit de développer un partenariat visant à « institutionnaliser » le recours à l'établissement public foncier. En ce sens, une convention cadre « Habitat » a été signée entre la CCACV et l'EPFE-LR

EPFE-LR, dont la mission (faciliter les sorties d'opérations, développer le logements locatifs aidés) participe du succès d'un PLH ambitieux.

Partenariats

Pilote : CCACV, EPFE-LR

Partenaires : Communes, Opérateurs publics et privés

Agenda

2015-16

Observation / Evaluation

Contractualisation

Bilan triennal de suivi du PLH

Objectif 5.3**Mettre en place une politique d'anticipation foncière au service de l'habitat.**

Il s'agit de définir un plan d'action foncière visant le respect des objectifs inscrits au PLH-1 et d'anticiper ceux du PLH-2.

(Acquisition foncière stratégique, Emplacement Réservé, DPU, DUP, Zone d'Aménagement Différé, Servitude 'logements social'...).

Il s'agit de sensibiliser les communes en faveur de la MTFPNB et de la THLV. (Majoration de la taxe sur le foncier des propriétés non-bâties en espaces urbanisés et Taxe d'habitation sur les logements vacants).

Partenariats

Pilote : CCACV, communes

Partenaires : EPFE-LR

Agenda

2016

Observation / Evaluation

Bilan triennal de suivi du PLH

Objectif 5.4**Améliorer la rentabilité de l'urbanisation en atteignant une moyenne 30 log /ha.**

Il s'agit d'intensifier l'urbanisation par des programmes à vocation d'habitat plus denses afin de préserver la ressource foncière.

Il s'agit de respecter les principes inscrits au SCOT qui fixe les seuils planchers par grands secteurs (30 log/ha Argelès-sur-Mer, Elne, côte Vermeille, 20 log /ha pour le secteur Tech-Albères)

Partenariats

Pilote : Communes

Partenaires : CCACV, Opérateurs publics et privés

Agenda

2015

Observation / Evaluation

Fiche-Engagement des communes, Suivi des PC

Bilan triennal de suivi du PLH

Contexte.

L'EPCI ne présente qu'un profil très faiblement marqué par la présence de populations estudiantines. A Argelès-sur-Mer et à Banyuls-sur-Mer, les livraisons respectives d'un internat au lycée Bourquin et d'un centre d'hébergement offrent désormais une réponse aux étudiants /chercheurs du Laboratoire Arago. Et une partie de la réponse aux étudiants STS, qui devra être complétée.

Pour autant, le fort caractère touristique et viticole entraîne une très lourde présence de jeunes saisonniers et/ou en formation professionnelle qui recourent au système D' dans le cadre de leur hébergement (campings, appui du CHRS...).

Démarche.

- ⇒ Répondre aux objectifs du Schéma Régional du Logement Etudiant (en révision).
- ⇒ Faciliter la décohabitation des jeunes du domicile parental.
- ⇒ Favoriser la production de logements abordables et calibrés (T2-T3)
- ⇒ Répondre aux besoins des publics saisonniers ou en formation professionnelle.
- ⇒ Favoriser l'installation d'une structure dédiée à proximité des aménités urbaines.

Objectif 6.1**Favoriser l'insertion des jeunes par le logement.**

Il s'agit de favoriser l'émergence d'une offre adaptée et abordable, en adéquation avec les ressources des jeunes, notamment par le développement d'une offre PLAI dans le locatif 'aidé' et en développant la colocation intergénérationnelle par un service 'plateforme'.

Partenariats

Pilote : CCACV, communes

Partenaires : CG, Opérateurs publics et privés, autres partenaires financeurs

Agenda

2016

Observation / Evaluation

Conventions, suivi des PC, suivi des financements LLS

Bilan triennal de suivi du PLH

Objectif 6.2**Installer une structure d'hébergement pour les saisonniers /jeunes actifs**

Il s'agit de chercher à installer une structure d'hébergement type RHJ (ex FJT, foyer jeunes travailleurs) et/ou une RHVS (résidence hôtelière à vocation sociale).

Partenariats

Pilote : CCACV, DDTM, DDCS

Partenaires : Réseau associatif, URHJ, CG, autres financeurs

Agenda

2017 Etude de faisabilité, si avis favorable...

2018 Phase de réalisation

Observation / Evaluation

Bilan triennal de suivi du PLH

Contexte.

L'EPCI remplit ses obligations légales (au sens de la loi MOLLE) en matière de places d'hébergement à destination des personnes sans-abri ou précaires. Pour autant, on y dénombre 2 fois moins de places par habitant que la moyenne des PO (Perpignan concentre l'offre) ; un rééquilibrage paraît à ce titre, judicieux. Installé à Banyuls-sur-Mer, le CHRS St-Joseph se voit contraint de maintenir fermées 6 places (faute de financements), alors même qu'il refuse 10 demandes chaque mois. Enfin, dans la logique du 'parcours résidentiel', le nombre de logements en intermédiation locative reste nettement insuffisant.

Démarche.

- ⇒ Accompagner la déclinaison locale du PDALPD.
- ⇒ Répondre aux besoins des publics précaires, exclu, ou en rupture
- ⇒ Rouvrir le dialogue autour des 6 places maintenues fermées au CHRS St-Joseph
- ⇒ Favoriser l'implantation d'une Maison-Relais – Rééquilibrage territorial
- ⇒ Développer l'intermédiation locative, l'ALT.

Objectif 7.1**Décliner localement les orientations du PDALPD.**

Il s'agit de participer activement aux déploiements des orientations du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, notamment la CCAPEX.

Partenariats

Pilote : DDCS, CG, CCACV

Partenaires : Autres partenaires PDALPD

Agenda

2015

Observation / Evaluation

Elaboration d'une convention

Bilan triennal de suivi du PLH

Objectif 7.2**Mettre en cohérence l'utilisation des contingents de réservation.**

Il s'agit de clarifier les processus de réservation et contribuer à l'accès au logement des ménages en difficulté, d'en équilibrer le déploiement.

Il s'agit d'affiner la connaissance des besoins qui s'expriment sur le territoire.

Partenariats

Pilote : DDCS, CG, CCACV

Partenaires : Autres partenaires PDALPD

Agenda

2015

Observation / Evaluation

Elaboration d'une convention

Bilan triennal de suivi du PLH

Objectif 7.3**Favoriser l'implantation d'une structure d'hébergement type Maison-Relais**

Il s'agit de chercher à installer une structure d'hébergement type Maison-Relais qui répondrait aux besoins exprimés au PDALPD et permettrait de compléter l'offre sur le secteur sud.

Partenariats

Pilote : CCACV, DDTM, DDCS

Partenaires : Réseau associatif, CG, autres financeurs

Agenda

2017-2019 (SR)

Observation / Evaluation

Bilan triennal de suivi du PLH

Objectif 7.4**Favoriser l'accès des personnes fragilisées dans un logement autonome.**

Il s'agit de développer l'intermédiation locative.

Il s'agit d'accroître l'offre locative 'très sociale' (PLAI) en intégrant à la production locative 'aidée' une quote-part au moins égale à 20%.

Partenariats

Pilote : AIVS et Opérateurs sociaux

Partenaires : CCACV, CG, DDTM, DDCS Réseau assoc', autres financeurs

Agenda

2016

Observation / Evaluation

Convention AIVS, suivi des PC, suivi des financements LLS

Bilan triennal de suivi du PLH

Contexte.

Avec deux aires en fonctionnement sur les communes d'Argelès-sur-Mer et d'Elne, la CCACV répond aux obligations issues de la loi relative à l'accueil des gens du voyage. Malgré cela, des situations de stationnements illégaux demeurent.

Avec une population proche de 5000 habitants, Banyuls-sur-Mer pourrait être l'une des communes assignées lors du prochain schéma ; néanmoins, la prise en compte de considérations géographique, semble l'en dégager.

Des situations de semi-sédentarisation, de cabanisation (qui ne concernent que partiellement les gens du voyage) en progression.

Démarche.

- ⇒ Répondre aux objectifs du SDAHGV.
- ⇒ Répondre aux besoins des gens du voyage.
- ⇒ Lutter contre toutes les formes d'habitat précaire et insalubre.
- ⇒ Accompagner les processus de sédentarisation.
- ⇒ Favoriser la mixité des programmes 'aidés' (lots adaptés 'gens du voyage').

Objectif 8.1**Appliquer le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage.**

Il s'agit de respecter les dispositions du SDAHGV, en matière de réalisation de nouvelles aires d'accueil ou de grand passage potentielles.

Partenariats

Pilote : CCACV

Partenaires : Communes, DDTM

Agenda

2015 Mise en application à compter de l'approbation du SDAGV

Observation / Evaluation

Bilan triennal de suivi du PLH

Objectif 8.2**Développer des solutions innovantes en matière d'habitat adapté.**

Il s'agit de contribuer à la sédentarisation des gens du voyage par l'émergence d'une offre 'habitat adapté', par la sous-location, voire en 'terrains familiaux'.

Il s'agit par ailleurs de lutter contre le développement de la cabanisation.

Partenariats

Pilote : CCACV, communes, DDTM

Partenaires : Réseau associatif, Opérateurs sociaux, autres financeurs

Agenda

2017 Etude de faisabilité, si avis favorable...

2018 Phase de réalisation

Observation / Evaluation

Bilan triennal de suivi du PLH

Contexte.

Avec 15% de la population âgée de plus de 75 ans, une augmentation significative du 4^{ème} âge et \pm 10% de la population en situation d'handicap, l'adaptabilité du parc (dans le cadre d'un maintien à domicile) demeure essentielle.

L'EPCI présente un taux d'équipement (sens de l'ARS) de 90 places pour 1000 personnes âgées de plus de 75 ans, l'offre dédiée (EHPAD et logements-foyer) bien que supérieure à la moyenne départementale reste 30% en deçà de la moyenne nationale, le développement d'une offre dédiée s'avère judicieuse.

Des ménages âgés (souvent aux revenus limités) plaident pour un maintien à domicile.

Démarche.

- ⇒ Répondre aux objectifs du SDPA et SOSMS (schéma des solidarités)
- ⇒ Répondre aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées.
- ⇒ Accompagner la réalisation de résidences adaptées.
- ⇒ Favoriser la mixité des programmes 'dédiés' (% PLAI dans pgm privés).
- ⇒ Favoriser l'installation de structures dédiées à proximité des aménités urbaines.

Objectif 9.1**Accompagner l'application des orientations du schéma des solidarités**

Il s'agit de favoriser la mise en application des dispositions du schéma, notamment en matière de réalisation de places en EHPAD et EHPA.

Partenariats

Pilote : CG66, DDTM, DDCS

Partenaires : CCACV, communes, milieu assoc', autres partenaires financeurs

Agenda

2015

Observation / Evaluation

Bilan triennal de suivi du PLH

Objectif 9.2**Favoriser la production de logements dédiés /Adapter le parc de logements**

Il s'agit de favoriser l'émergence d'une offre dédiée, adaptée à l'âge et au handicap, de type 'résidence service sénior', un % de VEFA 'LLS adaptés'.

Il s'agit par ailleurs de développer le logement locatif 'aidé et adapté' (PLAI).

Il s'agit enfin de participer à l'adaptation du parc visant le maintien à domicile.

Partenariats

Pilote : CCACV, communes,

Partenaires : Réseau associatif, Opérateurs sociaux, autres financeurs

Agenda

2016 Etude de faisabilité, si avis favorable...

2017 Phase de réalisation

Observation / Evaluation

Conventions, suivi des PC, suivi des financements LLS

Signature du PIG départemental « Précarité énergétique »

Contexte.

La loi MOLLE énonce dans son Chapitre IV : Mesures en faveur du développement d'une offre nouvelle de logements, au travers de l'article 28 une modification de l'article L 302-1 du CCH. Ainsi, les communautés de communes compétentes en matière d'habitat dont la population est supérieure à 30 000 et comprenant une commune de plus de 10 000 habitants devront avoir adopté un PLH. L'EPCI modifie son périmètre et intègre désormais 15 communes-membres. La CCACV est membre du SCOT Littoral-Sud, opposable depuis le 21 mai 2014.

Démarche.

- ⇒ Engager une coopération intercommunale de la politique de l'habitat
- ⇒ Mettre en place une politique d'attribution des logements sociaux
- ⇒ Appuyer les actions du quartier prioritaire d'Elne
- ⇒ Mettre en œuvre une gouvernance locale.
- ⇒ Evaluer les actions et l'impact du PLH.
- ⇒ Mettre en œuvre un dispositif d'information auprès de la population
- ⇒ Définition d'un budget prévisionnel.

Objectif 10.1**Piloter et animer le programme local de l'habitat et la politique d'attribution.**

Il s'agit de mettre en place une commission politique, suivi du PLH (1x par an).

Il s'agit de mettre en place un comité technique d'évaluation, de suivi et de recalage des objectifs inscrits au PLH (mini. 1x par an).

Il s'agit de mettre en application la circulaire sur la politique d'attribution des logements sociaux issue de la loi n° 2014-366 et de mettre en place d'une Conférence Intercommunale du Logement (1x par an) issue de la loi n° 2014-173 (cf. annexe). Il s'agit d'appuyer les actions que définira le Contrat de Ville d'Elne dans le cadre des compétences de l'EPCI et du présent programme d'actions.

Il s'agit de créer un poste de chargé de mission PLH et Politique de la Ville, lien entre les communes et les acteurs intervenant dans le domaine de l'habitat, chargé du suivi opérationnel et de l'animation de la démarche PLH.

Partenariats

Pilote : CCACV

Partenaires : Ensemble des partenariats évoqués fiches 1 à 9

Agenda

2016

Observation/Evaluation

Bilan triennal de suivi du PLH, Etudes complémentaires (au moins 1 tous les 3 ans)

Objectif 10.2**Evaluer le programme local de l'habitat.**

Il s'agit de mettre en place un système d'observation à double-niveaux, opérationnel d'une part, renseignant sur les grandes mutations socioéconomiques et des marchés d'autre part qui viendra alimenter la réflexion.

Partenariats

Pilote : CCACV-AURCA

Partenaires : Ensemble des partenariats évoqués fiches 1 à 9

Agenda

2015

Observation/Evaluation

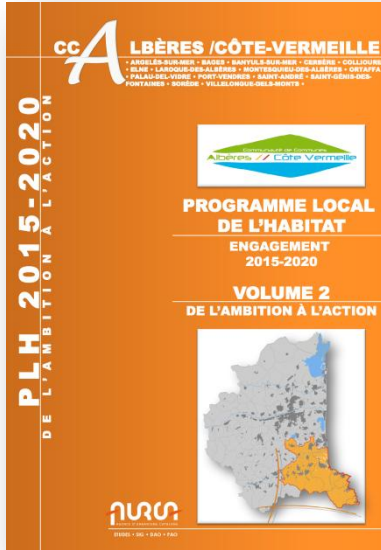
SIG-Web-mapping, Bilan annuel de suivi, Bilan d'étape PLH

Plan financier prévisionnel PLH 2015-2020.

La communauté de communes Albères /Côte-Vermeille compte développer un fonctionnement partenarial sur la base de conventions pluriannuelles (et avec objectifs) avec les communes membres, les acteurs institutionnels de l'habitat, les bailleurs sociaux, les BE et le monde associatif.

Le tableau ci-dessous récapitule les moyens financier et humain que la communauté de communes Albères /Côte-Vermeille compte mobiliser afin d'assurer la réussite de son premier PLH.

Plan financier PLH 2015-2020	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL
Recrutement 1 ETP Chargé de mission PLH et Politique de la Ville (Animation, AMO aux communes, gestion des aides à la pierre) Ligne 1	-	15 000 €	30 000 €	30 000 €	35 000 €	35 000 €	145 k €
Etudes complémentaires au PLH (sujets pressentis : résidentialisation, co.pro. dégradées, précarité énergétique, cabanisation-sédentarisation, habitat adapté personnes âgées, nouvelles formes urbaines...) Ligne 2	-	Etude 1 30 000 €		Etude 2 30 000 €		-	60 k €
Observatoire PLH Suivi + AMO Evaluation à 3 ans Ligne 3	15 000 €	15 000 €	25 000 €	15 000 €	15 000 €	Lancement PLH2	85 k €
Aides aux associations Conventions avec les partenaires Soutenir les actions de captation sur le parc privé. Soutenir les actions d'insertion par le logement Ligne 4	-	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	50 k €
Création d'un fond d'aide logement Abaisser la charge foncière pour équilibrer certains programmes LLS en centre ancien Ligne 5	-	-	250 000 € (aide forfaitaire pour la réhabilitation de logements existants et/ou vacants en LLS)				250 k €
Adhésion au PIG départemental (OPAH intercommunale dès 2018/2019) Lutte contre la précarité énergétique Lutte contre l'habitat indigne Lutte contre la vacance Adaptation des logements au handicap Ligne 6	-	Envolpe suivi-animation et d'aides complémentaires non définie à ce jour					nc
Animation (1ETP), Aides aux associations							195 000 €
Etudes, Observatoire, Evaluation, Communication							145 000 €
Fond d'aide logement (travaux)							250 000 €
PIG-OPAH (travaux)							nc
PLH 2015-2020							590 000 €



Des constats aux enjeux page 08

Notre ambition page 13

Nos actions page 21

Notre programmation immobilière page 37

CCACV	38
Argelès-sur-Mer	39
Bages	40
Banyuls-sur-Mer	41
Cerbère	42
Collioure	43
Elne	44
Laroque-des-Albères	45
Montesquieu-des-Albères	46
Ortaffa	47
Palau-del-Vidre	48
Port-Vendres	49
Saint-André	50
Saint-Génis-des-Fontaines	51
Sorède	52
Villelongue-dels-Monts	53

C o n t e n t e	Population légale Insee 2011	55345 habitants
	Résidences principales 2011	26006 unités
	Taux d'équipement en log locatifs sociaux 2012 (sens loi SRU)	9.6 % des résidences principales
	Vacance > 1 année 2011	4 % du parc immobilier
	<u>ÉVOLUCTIONS RÉCENTES 2005 - 2011</u>	
	Construction de logements	+2166 ménages installés
	Mobilisation du parc existant	Solde négatif -327 ménages
	Ratio log. loc. soc. financés p/r à la construction (sens loi SRU)	24 % de LLS familiaux financés
	Densité de l'urbanisation (Majic III)	20 logements /ha urbanisé
	Demande sociale 2012	1006 dossiers en instance

Pour plus d'infos ⇒ Fiche-Diagnostic disponible au Livre 1 - source : DGfip et DDTM66 sauf mention contraire

Engagements de production de logements 2015-2016

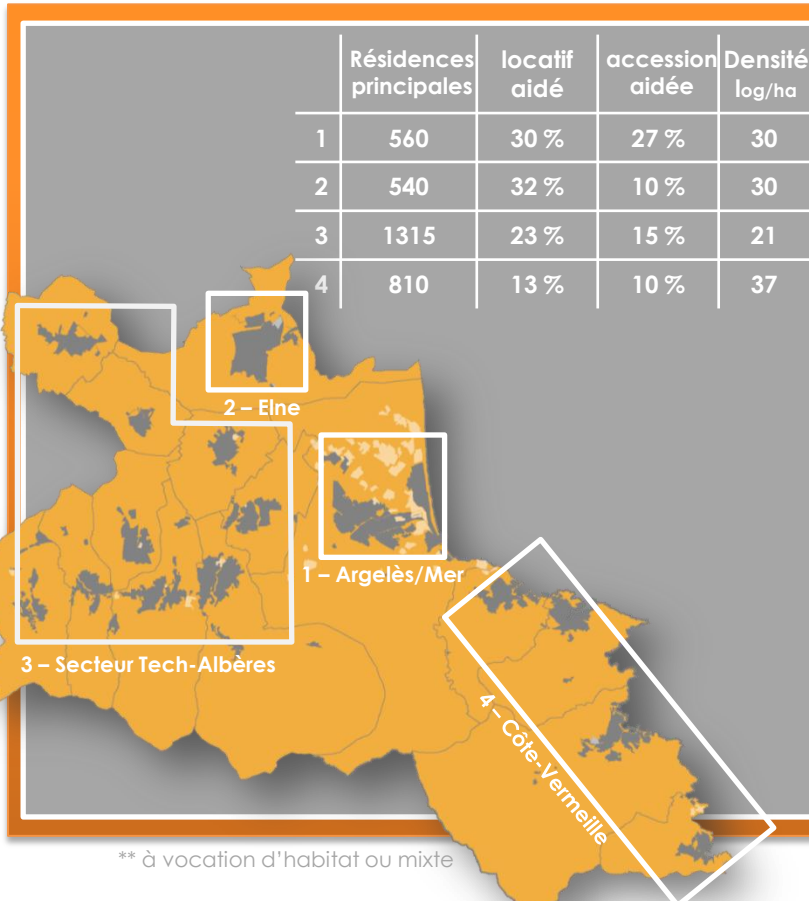
312	logements locatifs aidés (PLAI > 20% de la programmation)
237	logements privés en accession aidée (PSLA, lot. communal ou tarif négocié)
36	logements privés adaptés en résidence (résidence service sénior...)
1161	logements privés (accession et/ou location) *
0	place d'hébergement (personnes âgées, urgence-stabilisation, sous location...)

* dont 15% de résidences secondaires en secteurs 2 et 3. Et 36% en secteurs 1 et 4

Engagements de production de logements 2017-2020

353	logements locatifs aidés (PLAI > 20% de la programmation) dont 75 adaptés « sénior »
238	logements privés en accession aidée (PSLA, lot. communal ou tarif négocié)
141	logements privés adaptés en résidence (résidence service sénior, dont 75 HLM sénior...)
1376	logements privés (accession et/ou location) *
±50	places d'hébergement (EHPAD, CHRS, sous loc, RHJ, CROUS) sous réserves

* dont 15% de résidences secondaires en secteurs 2 et 3. Et 36% en secteurs 1 et 4



Engagement 2015 - 2020

Résidences principales	3225
dont en locatif aidé	23%
dont en accession aidée	15%
dont autres	62%
Densité de l'urbanisation	27 log/ha
Création de ZAD**	±65 ha

** à vocation d'habitat ou mixte

Contexte	Population légale Insee 2010	10149 habitants
	Résidences principales 2011	5593 unités
	Taux d'équipement en log locatifs sociaux 2012 (sens loi SRU)	4.8 % des rés. principales
	Vacance > 1 année 2011	2 % du parc immobilier
	EVOLUTIONS RÉCENTES 2005 - 2011	
	Construction de logements	+405 ménages installés
	Mobilisation du parc existant	+145 ménages installés
	Ratio log. loc. soc. financés p/r à la construction (sens loi SRU)	43 % de LLS familiaux financés
	Densité de l'urbanisation (Majic III)	27 logements /ha urbanisé
	Demande sociale 2012 (Réel --- Lié au poids démo dans l'EPCI)	349 --- 205 dossiers en instance

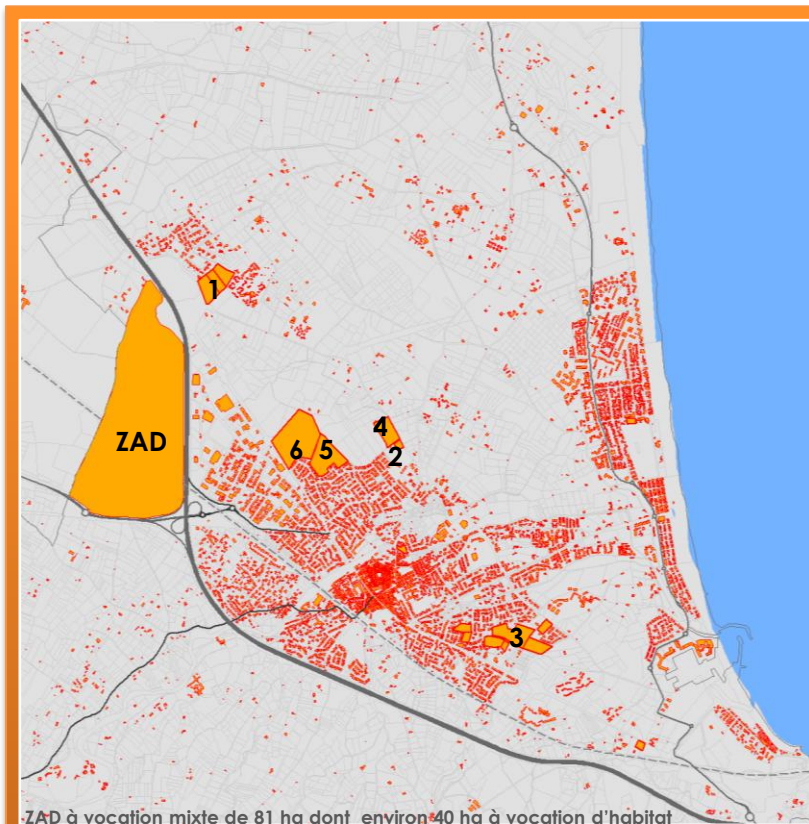
Pour plus d'infos ⇒ Fiche-Diagnostic disponible au Livre 1 - source : DGfip et DDTM66 sauf mention contraire

Engagement de production de logements 2015-2017

	Localisation cartographique
116 logements locatifs aidés en résidence	1-2-3
24 logements privés pavillonnaires en accession aidée (PSLA)	1
41 logements privés pavillonnaires en accession aidée (lot. communal)	4
108 logements privés en résidence (accession et/ou location)	2-3
72 logements privés pavillonnaires (accession et/ou location)	3

Engagement de production de logements 2018-2020

50 logements locatifs aidés en résidence	5
85 logements privés pavillonnaires en accession aidée (lot. communal)	5
200 logements privés pavillonnaires (accession et/ou location)	6



ZAD à vocation mixte de 81 ha dont environ 40 ha à vocation d'habitat

Engagement 2015-2020

Résidences principales	560
dont en locatif aidé*	30%
dont en accession aidée**	27%
dont autres***	43%
Densité de l'urbanisation	30 log/ha
Création d'une ZAD	±40 ha

*PLAI > 20% de la programmation **PSLA, lot. communal, prix maîtrisés ***Promotion privée (une part de 36% de résidences secondaires est admise dans la programmation privée)

C o n t e x t e	Population légale Insee 2010	3756 habitants
	Résidences principales 2011	2389 unités
	Taux d'équipement en log locatifs sociaux 2012 (sens loi SRU)	17.7 % des rés. principales
	Vacance > 1 année 2011	4 % du parc immobilier
	EVOLUTIONS RÉCENTES 2005 - 2011	
	Construction de logements	+116 ménages installés
	Mobilisation du parc existant	Solde négatif -152 ménages
	Ratio log. loc. soc. financés p/r à la construction (sens loi SRU)	11 % de LLS familiaux financés
	Densité de l'urbanisation (Majic III)	32 logements /ha urbanisé
	Demande sociale 2012 (Réel --- Lié au poids démo dans l'EPCI)	88 --- 85 dossiers en instance

Pour plus d'infos ⇒ Fiche-Diagnostic disponible au Livre 1 - source : DGfip et DDTM66 sauf mention contraire

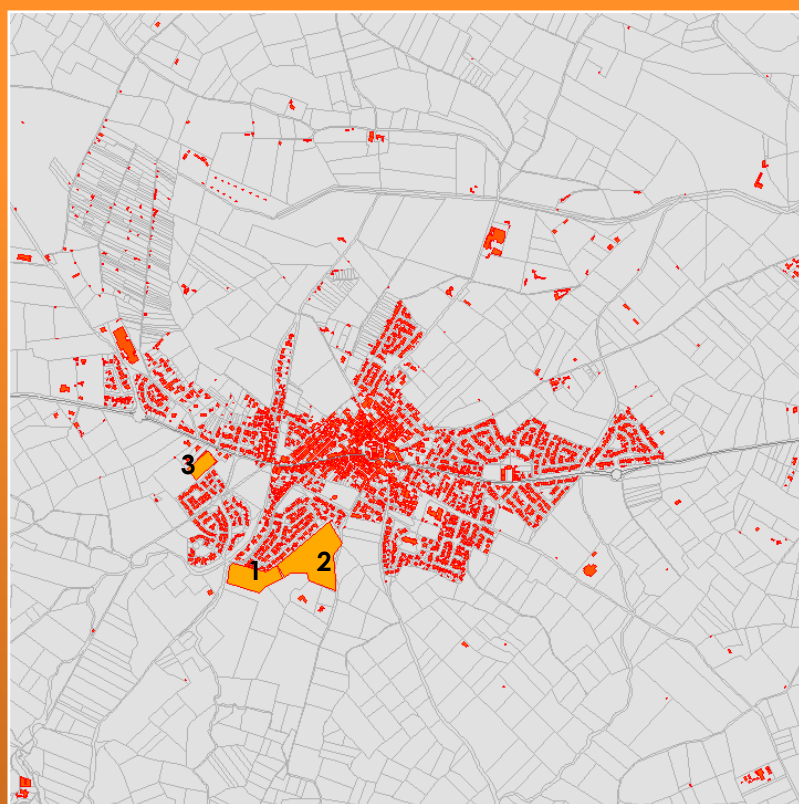
Engagement de production de logements 2015-2017

Localisation
cartographique

8	logements locatifs aidés pavillonnaires	1
31	logements privés pavillonnaires en accession aidée (lot. communal)	1

Engagement de production de logements 2018-2020

74	logements locatifs aidés en résidence	2-3
76	logements privés en résidence (accession et/ou location)	2



Engagement 2015 - 2020

Résidences principales	180
dont en locatif aidé*	46%
dont en accession aidée**	18%
dont autres***	36%
Densité de l'urbanisation	28 log/ha

*PLAI > 20% de la programmation **PSLA, lot. communal, prix maîtrisés ***Promotion privée (une part de 15% de résidences secondaires est admise dans la programmation privée)

C o n t e x t e	Population légale Insee 2010	4756 habitants
	Résidences principales 2011	2389 unités
	Taux d'équipement en log locatifs sociaux 2012 (sens loi SRU)	17.7 % des rés. principales
	Vacance > 1 année 2011	4 % du parc immobilier
	EVOLUTIONS RÉCENTES 2005 - 2011	
	Construction de logements	+116 ménages installés
	Mobilisation du parc existant	Solde négatif -152 ménages
	Ratio log. loc. soc. financés p/r à la construction (sens loi SRU)	11 % de LLS familiaux financés
	Densité de l'urbanisation (Majic III)	32 logements /ha urbanisé
	Demande sociale 2012 (Réel --- Lié au poids démo dans l'EPCI)	88 --- 85 dossiers en instance

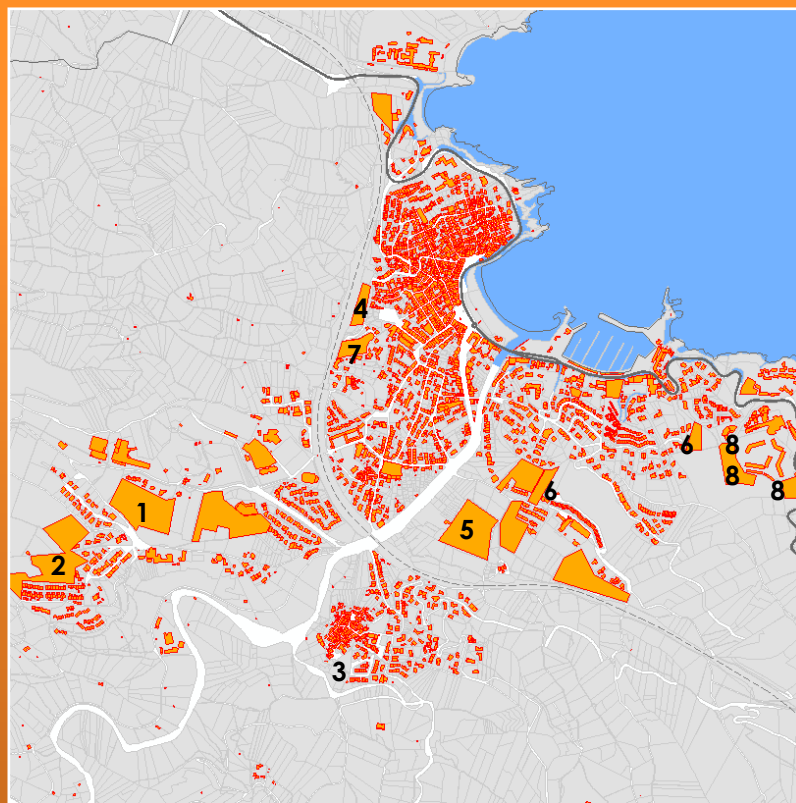
Pour plus d'infos ⇒ Fiche-Diagnostic disponible au Livre 1 - source : DGfip et DDTM66 sauf mention contraire

Engagement de production de logements 2015-2017

	Localisation cartographique
36 logements locatifs aidés en résidence	1
5 logements privés pavillonnaires en accession aidée (PSLA)	1
35 logements privés pavillonnaires en accession aidée (lot. communal)	2-3
150 logements privés en résidence (accession et/ou location)	4-5
18 logements privés pavillonnaires (accession et/ou location)	6

Engagement de production de logements 2018-2020

±50 logements privés en résidence « pour personnes âgées »	7
239 logements privés en résidence (accession et/ou location)	8
17 logements privés pavillonnaires (accession et/ou location)	4-5



Engagement 2015 - 2020

Résidences principales	395
dont en locatif aidé*	9%
dont en accession aidée**	10%
dont autres***	81%
Densité de l'urbanisation	48 log/ha

*PLAI > 20% de la programmation **PSLA, lot. communal, prix maîtrisés ***Promotion privée (une part de 36% de résidences secondaires est admise dans la programmation privée)

Population légale Insee 2010
 Résidences principales 2011
 Taux d'équipement en log. locatifs sociaux 2012 (sens loi SRU)
 Vacance > 1 année 2011

1457 habitants
 654 unités
 31.9 % des rés. principales
 8 % du parc immobilier

EVOLUTIONS RÉCENTES 2005 - 2011

Construction de logements
 Mobilisation du parc existant
 Ratio log. loc. soc. financés p/r à la construction (sens loi SRU)
 Densité de l'urbanisation (Majic III)
 Demande sociale 2012 (Réel --- Lié au poids démo dans l'EPCI)

+38 ménages installés
 Solde négatif -64 ménages
 77 % de LLS familiaux financés
 23 logements /ha urbanisé
 49 --- 24 dossiers en instance

Pour plus d'infos ⇒ Fiche-Diagnostic disponible au Livre 1 - source : DGfip et DDTM66 sauf mention contraire

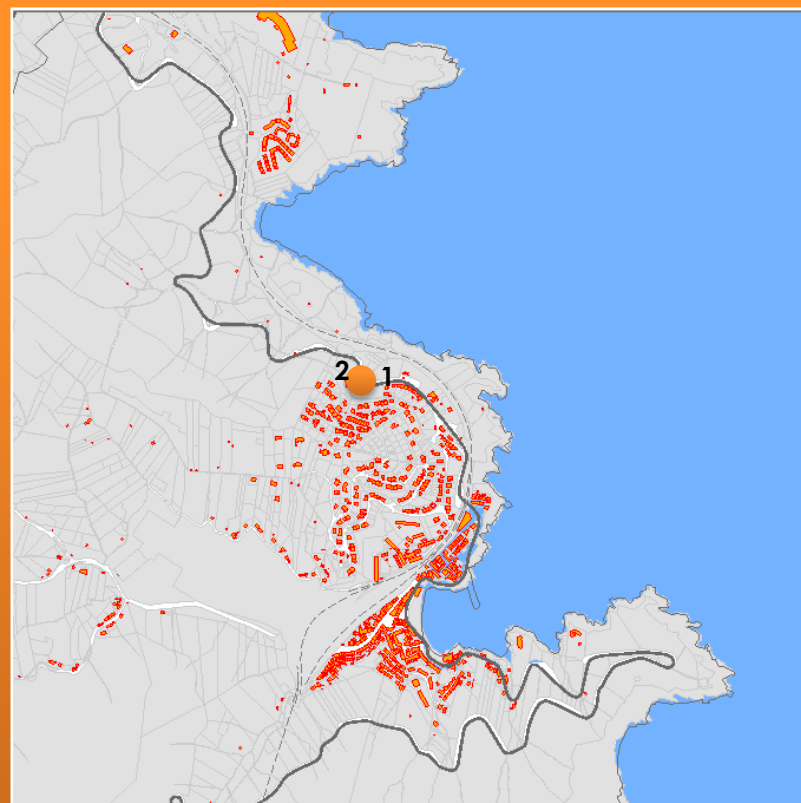
Engagement de production de logements 2015-2017

Localisation
 cartographique

36 logements privés en résidence « pour personnes âgées » 1

Engagement de production de logements 2018-2020

8 logements privés pavillonnaires (accession et/ou location) 2



Engagement 2015 - 2020

Résidences
principales

45

dont en locatif
aidé*

0%

dont en accession
aidée**

0%

dont autres***

100%

Densité de
l'urbanisation

100 log/ha

*PLAI > 20% de la programmation **PSLA, lot. communal, prix maîtrisés ***Promotion privée
 (une part de 36% de résidences secondaires est admise dans la programmation privée)

Contexte

Population légale Insee 2010
 Résidences principales 2011
 Taux d'équipement en log locatifs sociaux 2012 (sens loi SRU)
 Vacance > 1 année 2011

3026 habitants
 1554 unités
 8.1 % des résidences principales
 3 % du parc immobilier

EVOLUTIONS RÉCENTES 2005 - 2011

Construction de logements
 Mobilisation du parc existant
 Ratio log. loc. soc. financés p/r à la construction (sens loi SRU)
 Densité de l'urbanisation (Majic III)
 Demande sociale 2012 (Réel --- Lié au poids démo dans l'EPCI)

+85 ménages installés
 Solde négatif -146 ménages
 25 % de LLS familiaux financés
 32 logements /ha urbanisé
 60 --- 54 dossiers en instance

Pour plus d'infos => Fiche-Diagnostic disponible au Livre 1 - source : DGfip et DDTM66 sauf mention contraire

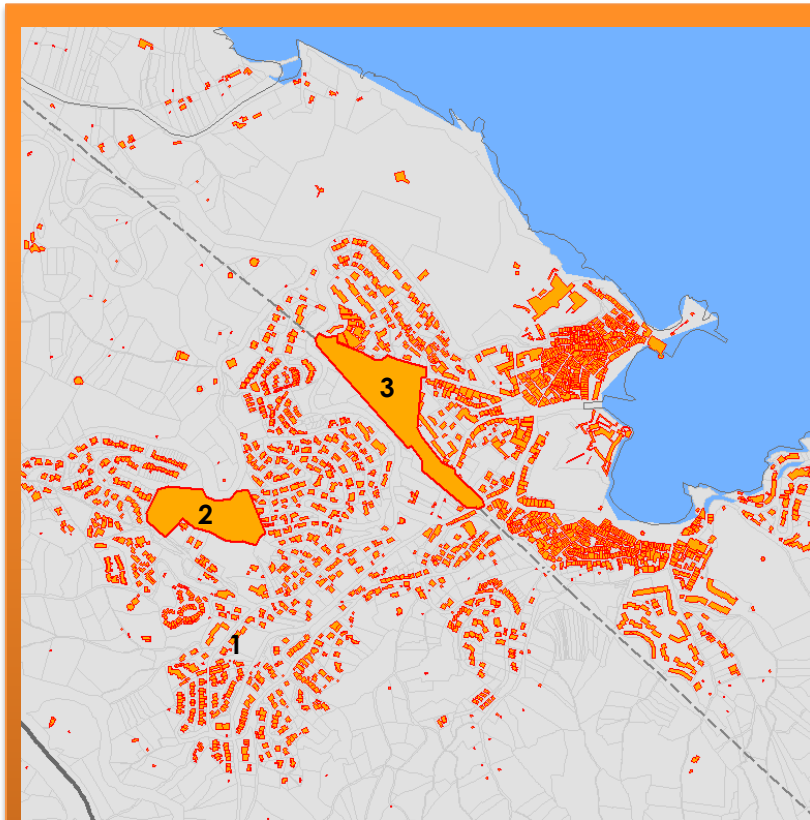
Engagement de production de logements 2015-2017

Localisation cartographique

6 logements locatifs aidés en résidence 1

Engagement de production de logements 2018-2020

30 logements locatifs aidés en résidence 2
 34 logements privés pavillonnaires (accession et/ou location) 2
 28 logements privés pavillonnaires en accession aidée (prix négociés) 3
 112 logements privés pavillonnaires (accession et/ou location) 3



Engagement 2015-2020

Résidences principales
155
 dont en locatif aidé*
23%
 dont en accession aidée**
18%
 dont autres***
59%
 Densité de l'urbanisation
32 log/ha

*PLAI > 20% de la programmation **PSLA, lot. communal, prix maîtrisés ***Promotion privée (une part de 36% de résidences secondaires est admise dans la programmation privée)

Population légale Insee 2010	8006 habitants
Résidences principales 2011	3410 unités
Taux d'équipement en log locatifs sociaux 2012 (sens loi SRU)	11.2 % des rés.principales
Vacance > 1 année 2011	7 % du parc immobilier
EVOLUTIONS RÉCENTES 2005 - 2011	
Construction de logements	+342 ménages installés
Mobilisation du parc existant	Solde négatif -31 ménages
Ratio log. loc. soc. financés p/r à la construction (sens loi SRU)	36 % de LLS familiaux financés
Densité de l'urbanisation (Majic III)	22 logements /ha urbanisé
Demande sociale 2012 (Réel --- Lié au poids démo dans l'EPCI)	190 --- 142 dossiers en instance

Pour plus d'infos ⇒ Fiche-Diagnostic disponible au Livre 1 - source : DGfip et DDTM66 sauf mention contraire

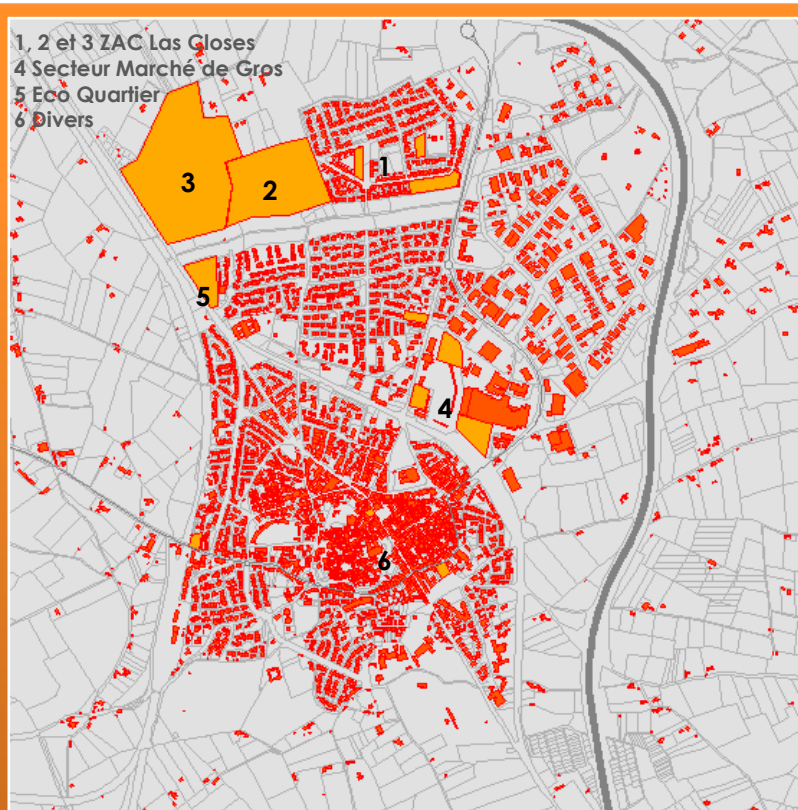
Engagement de production de logements 2015-2017

Localisation
cartographique

41 logements locatifs aidés en résidence	4-6
12 logements locatifs aidés pavillonnaires	2
16 logements privés en résidence en accession aidée (PSLA)	4
30 logements privés pavillonnaires en accession aidée (ZAC prix maîtrisés)	2
25 logements privés en résidence (accession et/ou location)	4-5
208 logements privés pavillonnaires (accession et/ou location)	2-4-5

Engagement de production de logements 2018-2020

34 logements locatifs aidés en résidence	3-6
9 logements locatifs aidés pavillonnaires	3
75 logements locatifs aidés en résidence « adapté 3 ^{ème} âge »	4
37 logements privés en résidence (accession et/ou location)	1-6
109 logements privés pavillonnaires (accession et/ou location)	3



Engagement 2015 - 2020

Résidences principales	540
dont en locatif aidé*	32%
dont en accession aidée**	10%
dont autres***	58%
Densité de l'urbanisation	30 log/ha

*PLAI > 20% de la programmation **PSLA, lot. communal, prix maîtrisés ***Promotion privée (une part de 15% de résidences secondaires est admise dans la programmation privée)

e	Population légale Insee 2010	2122 habitants
t	Résidences principales 2011	1035 unités
x	Taux d'équipement en log locatifs sociaux 2012 (sens loi SRU)	2.9 % des résidences principales
e	Vacance > 1 année 2011	3 % du parc immobilier
EVOLUTIONS RÉCENTES 2005 - 2011		
n	Construction de logements	+81 ménages installés
o	Mobilisation du parc existant	Solde négatif -24 ménages
c	Ratio log. loc. soc. financés p/r à la construction (sens loi SRU)	0 % de LLS familiaux financés
	Densité de l'urbanisation (Majic III)	10 logements /ha urbanisé
	Demande sociale 2012 (Réel --- Lié au poids démo dans l'EPCI)	13 --- 40 dossiers en instance

Pour plus d'infos ⇒ Fiche-Diagnostic disponible au Livre 1 - source : DGfip et DDTM66 sauf mention contraire

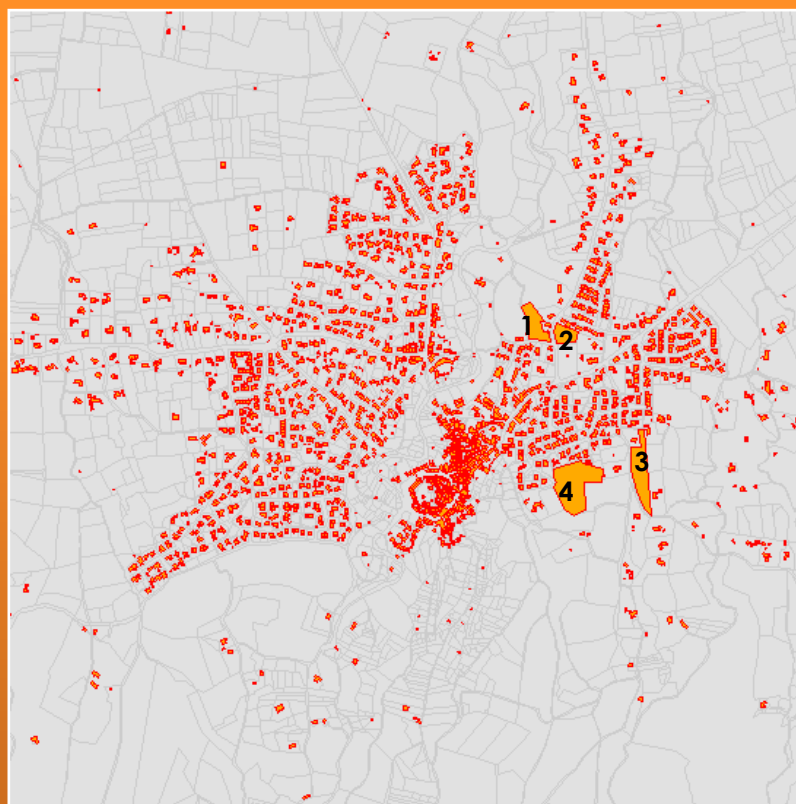
Engagement de production de logements 2015-2017

Localisation
cartographique

7	logements locatifs aidés en résidence	1
9	logements privés pavillonnaires en accession aidée (lot. communal	1
15	logements privés pavillonnaires (accession et/ou location)	2-3

Engagement de production de logements 2018-2020

5	logements locatifs aidés pavillonnaires	4
19	logements privés pavillonnaires accession et/ou location)	4



Engagement 2015 - 2020

Résidences
principales
55

dont en locatif
aidé*

22%

dont en accession
aidée**

16%

dont autres***

62%

Densité de
l'urbanisation

19 log/ha

*PLAI > 20% de la programmation **PSLA, lot. communal, prix maîtrisés ***Promotion privée
(une part de 15% de résidences secondaires est admise dans la programmation privée)

Contexte	Population légale Insee 2010	1189 habitants
	Résidences principales 2011	519 unités
	Taux d'équipement en log locatifs sociaux 2012 (sens loi SRU)	0.0 % des résidences principales
	Vacance > 1 année 2011	3 % du parc immobilier
	EVOLUTIONS RÉCENTES 2005 - 2011	
	Construction de logements	+50 ménages installés
	Mobilisation du parc existant	+5 ménages installés
	Ratio log. loc. soc. financés p/r à la construction (sens loi SRU)	0 % de LLS familiaux financés
	Densité de l'urbanisation (Majic III)	8 logements /ha urbanisé
	Demande sociale 2012 (Réel --- Lié au poids démo dans l'EPCI)	0 --- 22 dossiers en instance

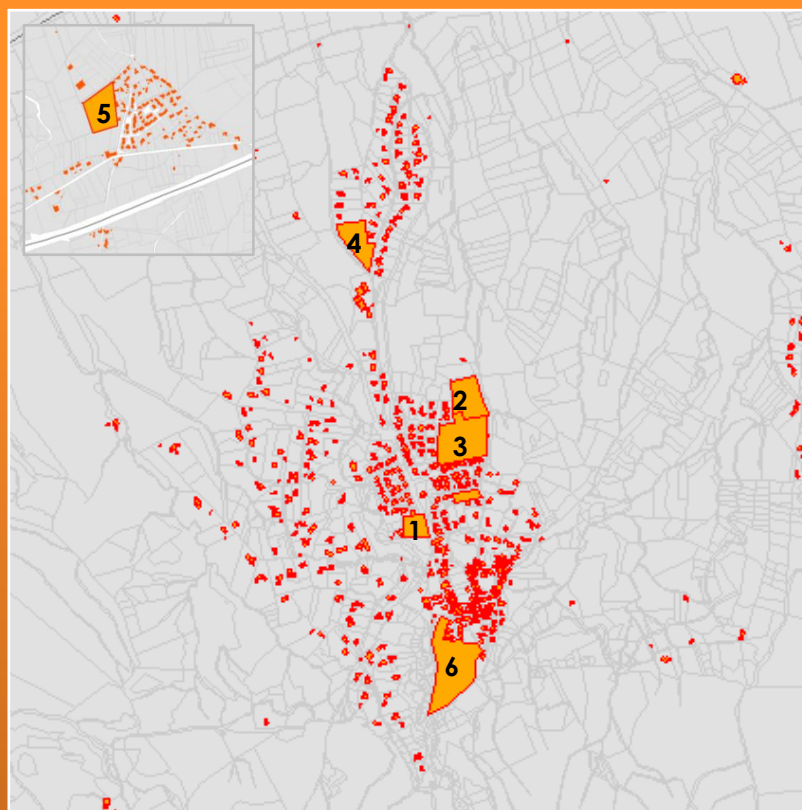
Pour plus d'infos ⇒ Fiche-Diagnostic disponible au Livre 1 - source : DGfip et DDTM66 sauf mention contraire

Engagement de production de logements 2015-2017

	Localisation cartographique
13 logements privés pavillonnaires en accession aidée (lot. communal)	1
101 logements privés pavillonnaires (accession et/ou location)	2-3-4-5

Engagement de production de logements 2018-2020

20 logements locatifs aidés pavillonnaires	6
40 logements privés pavillonnaires (accession et/ou location)	6



Engagement 2015-2020

Résidences principales	155
dont en locatif aidé*	13%
dont en accession aidée**	9%
dont autres***	78%
Densité de l'urbanisation	17 log/ha

*PLAI > 20% de la programmation **PSLA, lot. communal, prix maîtrisés ***Promotion privée (une part de 15% de résidences secondaires est admise dans la programmation privée)

Contexte	Population légale Insee 2010	1332 habitants
	Résidences principales 2011	553 unités
	Taux d'équipement en log locatifs sociaux 2012 (sens loi SRU)	9.5 % des résidences principales
	Vacance > 1 année 2011	4 % du parc immobilier
	<u>EVOLUTIONS RÉCENTES 2005 - 2011</u>	
	Construction de logements	+43 ménages installés
	Mobilisation du parc existant	+28 ménages installés
	Ratio log. loc. soc. financés p/r à la construction (sens loi SRU)	11 % de LLS familiaux financés
	Densité de l'urbanisation (Majic III)	10 logements /ha urbanisé
	Demande sociale 2012 (Réel --- Lié au poids démo dans l'EPCI)	6 --- 20 dossiers en instance

Pour plus d'infos ⇒ Fiche-Diagnostic disponible au Livre 1 - source : DGfip et DDTM66 sauf mention contraire

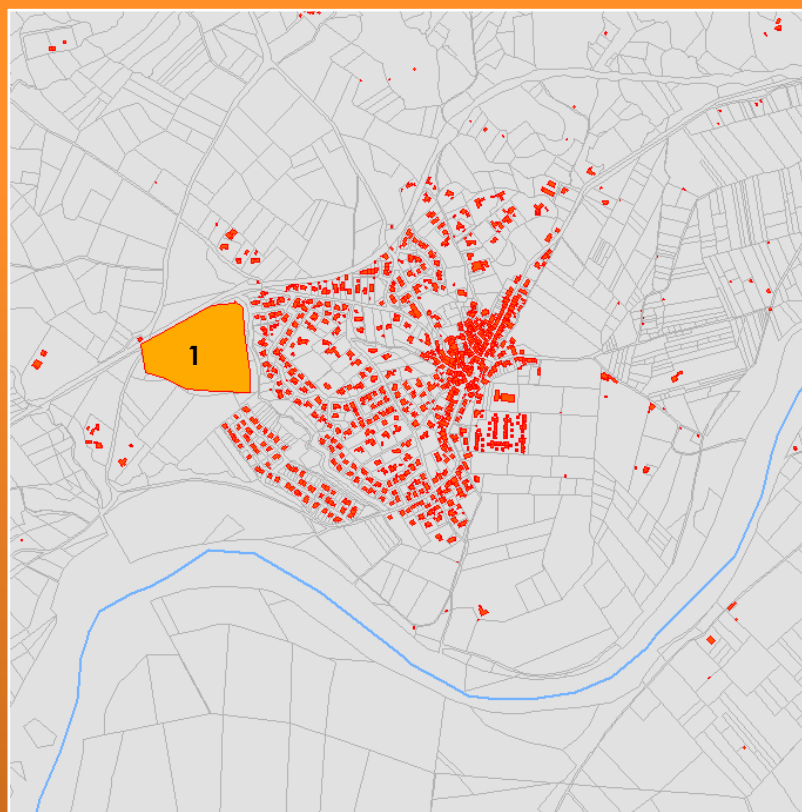
Engagement de production de logements 2015-2017

Localisation
cartographique

81 logements privés pavillonnaires (accession et/ou location) 1

Engagement de production de logements 2018-2020

81 logements privés pavillonnaires (accession et/ou location) 1



Engagement 2015 - 2020

Résidences
principales
140

dont en locatif
aidé*

0%

dont en accession
aidée**

0%

dont autres***

100%

Densité de
l'urbanisation

29 log/ha

*PLAI > 20% de la programmation **PSLA, lot. communal, prix maîtrisés ***Promotion privée
(une part de 15% de résidences secondaires est admise dans la programmation privée)

Population légale Insee 2010	2889 habitants
Résidences principales 2011	1248 unités
Taux d'équipement en log locatifs sociaux 2012 (sens loi SRU)	3.0 % des résidences principales
Vacance > 1 année 2011	3 % du parc immobilier
EVOLUTIONS RÉCENTES 2005 - 2011	
Construction de logements	+256 ménages installés
Mobilisation du parc existant	Solde négatif -27 ménages
Ratio log. loc. soc. financés p/r à la construction (sens loi SRU)	0 % de LLS familiaux financés
Densité de l'urbanisation (Majic III)	15 logements /ha urbanisé
Demande sociale 2012 (Réel --- Lié au poids démo dans l'EPCI)	23 --- 28 dossiers en instance

Pour plus d'infos ⇒ Fiche-Diagnostic disponible au Livre 1 - source : DGfip et DDTM66 sauf mention contraire

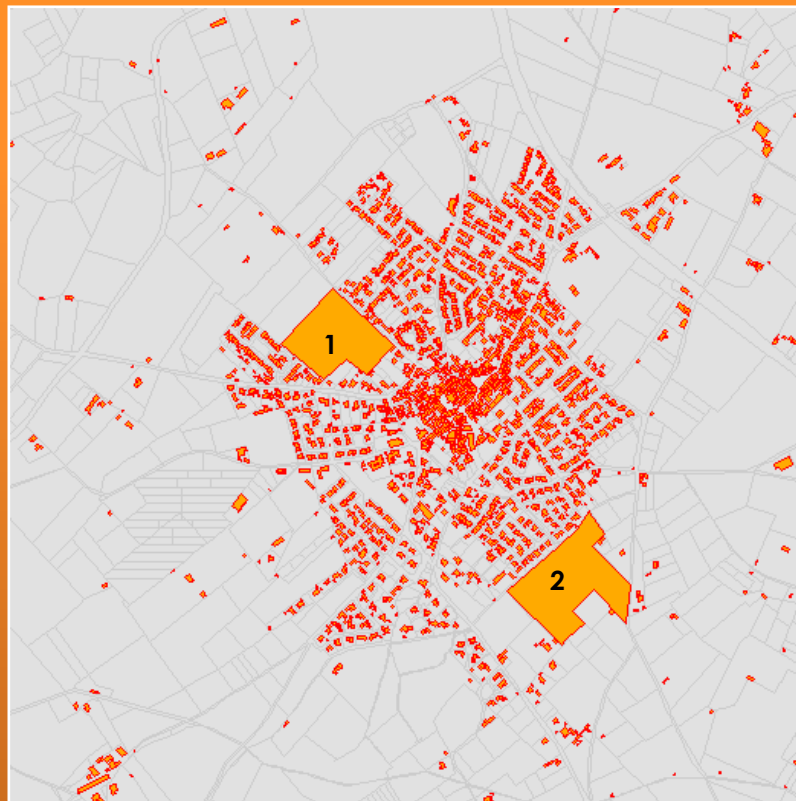
Engagement de production de logements 2015-2017

Localisation
cartographique

40 logements privés pavillonnaires en accession 1

Engagement de production de logements 2018-2020

40 logements locatifs aidés en résidence 2
60 logements privés pavillonnaires en accession 2



Engagement 2015 - 2020

Résidences
principales
125

dont en locatif
aidé*
32%

dont en accession
aidée**
0%

dont autres***
68%

Densité de
l'urbanisation
23 log/ha

*PLAI > 20% de la programmation **PSLA, lot. communal, prix maîtrisés ***Promotion privée
(une part de 15% de résidences secondaires est admise dans la programmation privée)

Contexte	Population légale Insee 2010	4370 habitants
	Résidences principales 2011	2207 unités
	Taux d'équipement en log locatifs sociaux 2012 (sens loi SRU)	34,3 % des rés. principales
	Vacance > 1 année 2011	7 % du parc immobilier
	EVOLUTIONS RÉCENTES 2005 - 2011	
	Construction de logements	+115 ménages installés
Mobilisation du parc existant	Solde négatif -131 ménages	
Ratio log. loc. soc. financés p/r à la construction (sens loi SRU)	36 % de LLS familiaux financés	
Densité de l'urbanisation (Majic III)	50 logements /ha urbanisé	
Demande sociale 2012 (Réel --- Lié au poids démo dans l'EPCI)	128 --- 55 dossiers en instance	

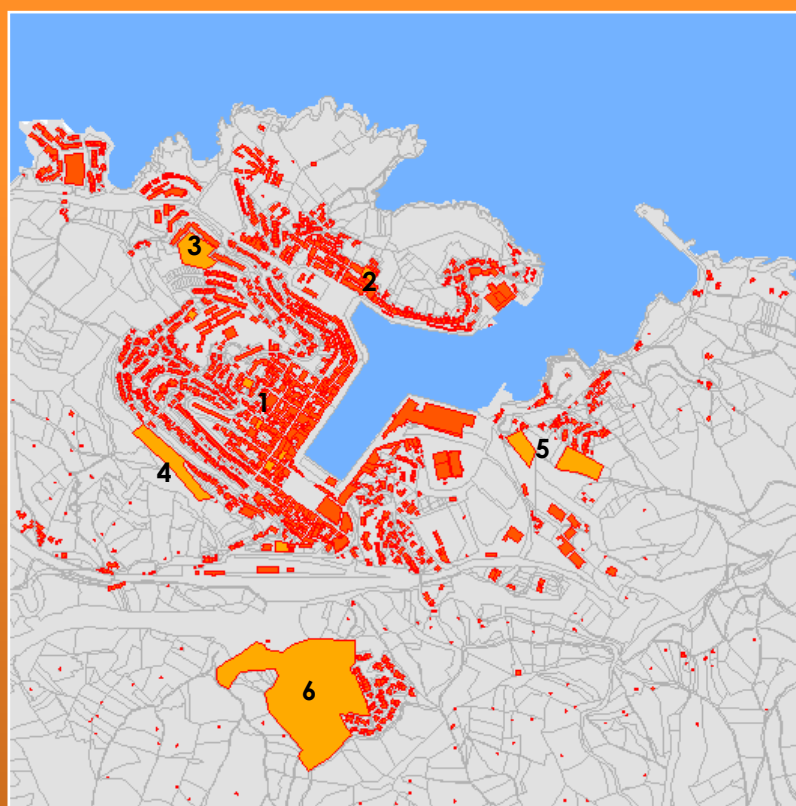
Pour plus d'infos ⇒ Fiche-Diagnostic disponible au Livre 1 - source : DGfip et DDTM66 sauf mention contraire

Engagement de production de logements 2015-2016

	Localisation cartographique
18 logements locatifs aidés en résidence	2
13 logements locatifs aidés en résidence (Gendarmerie)	5
10 logements privés pavillonnaires en accession aidée (prix maîtrisés)	6
49 logements privés en résidence (accession et/ou location)	1
98 logements privés pavillonnaires (accession et/ou location)	4-5-6

Engagement de production de logements 2017-2020

43 logements privés en résidence (accession et/ou location)	1-4
84 logements privés pavillonnaires (accession et/ou location)	3-6



Engagement 2015-2020

Résidences principales	215
dont en locatif aidé*	14%
dont en accession aidée**	5%
dont autres***	81%
Densité de l'urbanisation	26 log/ha

*PLAI > 20% de la programmation **PSLA, lot. communal, prix maîtrisés ***Promotion privée (une part de 36% de résidences secondaires est admise dans la programmation privée)

Contexte	Population légale Insee 2010	3169 habitants
	Résidences principales 2011	1569 unités
	Taux d'équipement en log locatifs sociaux 2012 (sens loi SRU)	4,9 % des résidences principales
	Vacance > 1 année 2011	4 % du parc immobilier
	EVOLUTIONS RÉCENTES 2005 - 2011	
	Construction de logements	+186 ménages installés
	Mobilisation du parc existant	+11 ménages installés
	Ratio log. loc. soc. financés p/r à la construction (sens loi SRU)	23 % de LLS familiaux financés
	Densité de l'urbanisation (Majic III)	20 logements /ha urbanisé
	Demande sociale 2012 (Réel --- Lié au poids démo dans l'EPCI)	48 --- 76 dossiers en instance

Pour plus d'infos ⇒ Fiche-Diagnostic disponible au Livre 1 - source : DGfip et DDTM66 sauf mention contraire

Engagement de production de logements 2015-2017

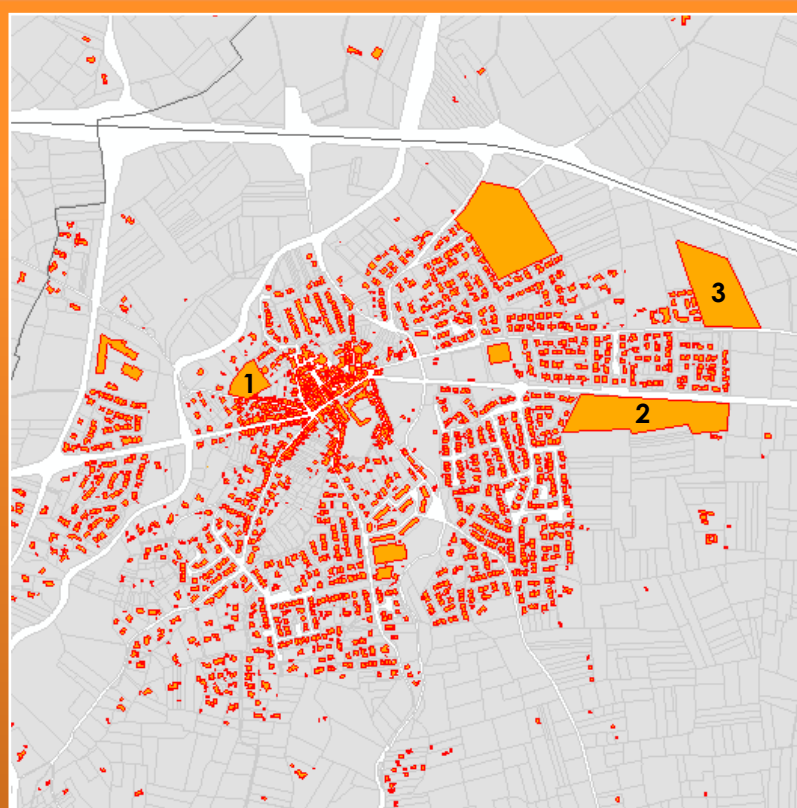
Localisation
cartographique

12 logements privés pavillonnaires en accession

1

Engagement de production de logements 2018-2020

20	logements locatifs aidés en résidence	2-3
6	logements privés pavillonnaires en accession aidée (PSLA)	2
84	logements privés pavillonnaires en accession aidée (lot. communal)	2-3



Engagement 2015-2020

Résidences principales
120

dont en locatif aidé*

16%

dont en accession aidée**

74%

dont autres***

10%

Densité de l'urbanisation

20 log/ha

*PLAI > 20% de la programmation **PSLA, lot. communal, prix maîtrisés ***Promotion privée (une part de 15% de résidences secondaires est admise dans la programmation privée)

e t e n t e o n t e	Population légale Insee 2010 Résidences principales 2011 Taux d'équipement en log locatifs sociaux 2012 (sens loi SRU) Vacance > 1 année 2011 EVOLUTIONS RÉCENTES 2005-2011 Construction de logements Mobilisation du parc existant Ratio log. loc. soc. financés p/r � la construction (sens loi SRU) Densité de l'urbanisation (Majic III) Demande sociale 2012 (Réel --- Lié au poids démo dans l'EPCI)	2818 habitants 1333 unités 2.9 % des résidences principales 4 % du parc immobilier +66 ménages installés Solde négatif -25 ménages 0 % de LLS familiaux financés 12 logements /ha urbanisé 8 --- 62 dossiers en instance
--	--	--

Pour plus d'infos à Fiche-Diagnostic disponible au Livre 1 - source : DGfip et DDTM66 sauf mention contraire

Engagement de production de logements 2015-2017

Localisation
cartographique

80 logements privés pavillonnaires (accession et/ou location)

1

Engagement de production de logements 2018-2020

80 logements privés pavillonnaires (accession et/ou location)

2



Engagement 2015-2020

Résidences
principales

135

dont en locatif
aidé*

0%

Dont en accession
aidée**

0%

dont autres***

100%

Densité de
l'urbanisation

13 log/ha

*PLAI > 20% de la programmation **PSLA, lot. communal, prix maîtrisés ***Promotion privée
(une part de 15% de résidences secondaires est admise dans la programmation privée)

Contexte	Population légale Insee 2010	3084 habitants
	Résidences principales 2011	1517 unités
	Taux d'équipement en log locatifs sociaux 2012 (sens loi SRU)	3.0 % des rés. principales
	Vacance > 1 année 2011	4 % du parc immobilier
	EVOLUTIONS RÉCENTES 2005 - 2011	
	Construction de logements	+132 ménages installés
	Mobilisation du parc existant	Solde négatif -2 ménages
	Ratio log. loc. soc. financés p/r à la construction (sens loi SRU)	0 % de LLS familiaux financés
	Densité de l'urbanisation (Majic III)	11 logements /ha urbanisé
	Demande sociale 2012 (Réel --- Lié au poids démo dans l'EPCI)	10 --- 57 dossiers en instance

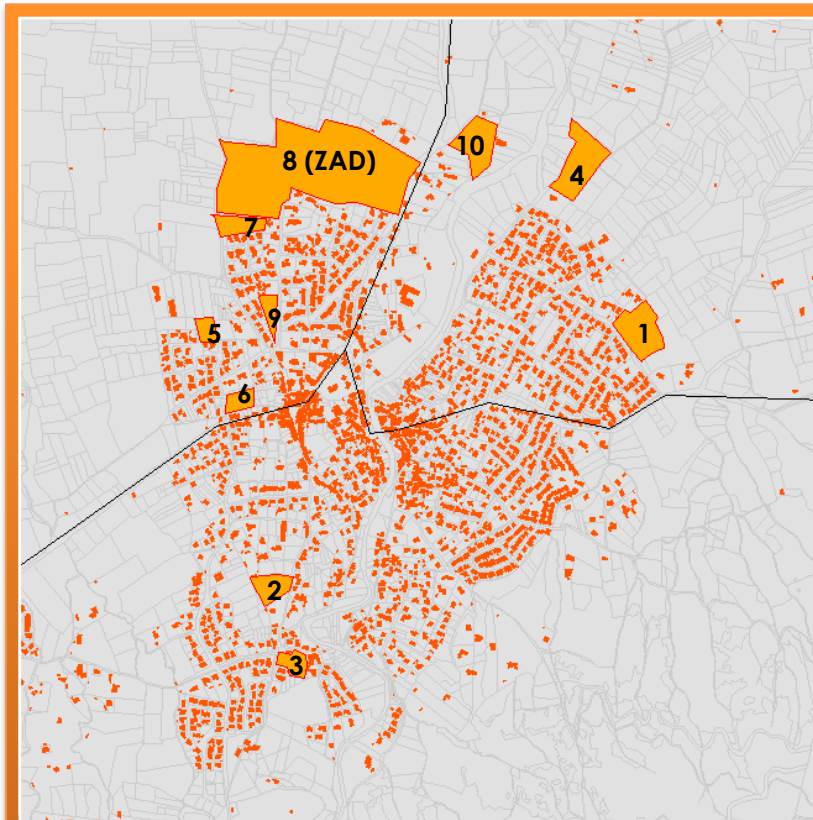
Pour plus d'infos ⇒ Fiche-Diagnostic disponible au Livre 1 - source : DGfip et DDTM66 sauf mention contraire

Engagement de production de logements 2015-2017

	Localisation cartographique
23 logements locatifs aidés en résidence	2-4-5-6-7
12 logements locatifs aidés pavillonnaires	4
4 logements privés en accession aidée pavillonnaires (PSLA)	4
13 logements privés en accession aidée pavillonnaires (lot. communal)	4
99 logements privés pavillonnaires (accession et/ou location)	1-2-3-5-6-7

Engagement de production de logements 2018-2020

35 logements locatifs aidés en résidence	8
16 logements locatifs aidés pavillonnaires	10
137 logements privés pavillonnaires (accession et/ou location)	8-9-10



Engagement 2015-2020

Résidences principales	305
dont en locatif aidé*	28%
dont en accession aidée**	6%
dont autres***	66%
Densité de l'urbanisation	20 log/ha
Création d'une ZAD	13 ha

*PLAI > 20% de la programmation **PSLA, lot. communal, prix maîtrisés ***Promotion privée (une part de 15% de résidences secondaires est admise dans la programmation privée)

e x t e n s i o n c o n t e n t e	Population légale Insee 2010 Résidences principales 2011 Taux d'équipement en log locatifs sociaux 2012 (sens loi SRU) Vacance > 1 année 2011 EVOLUTIONS RÉCENTES 2005 - 2011 Construction de logements Mobilisation du parc existant Ratio log. loc. soc. financés p/r à la construction (sens loi SRU) Densité de l'urbanisation (Majic III) Demande sociale 2012 (Réel --- Lié au poids démo dans l'EPCI)	1502 habitants 656 unités 8.3 % des résidences principales 4 % du parc immobilier +126 ménages installés +15 ménages installés 22 % de LLS familiaux financés 15 logements /ha urbanisé 12 --- 28 dossiers en instance
---	--	--

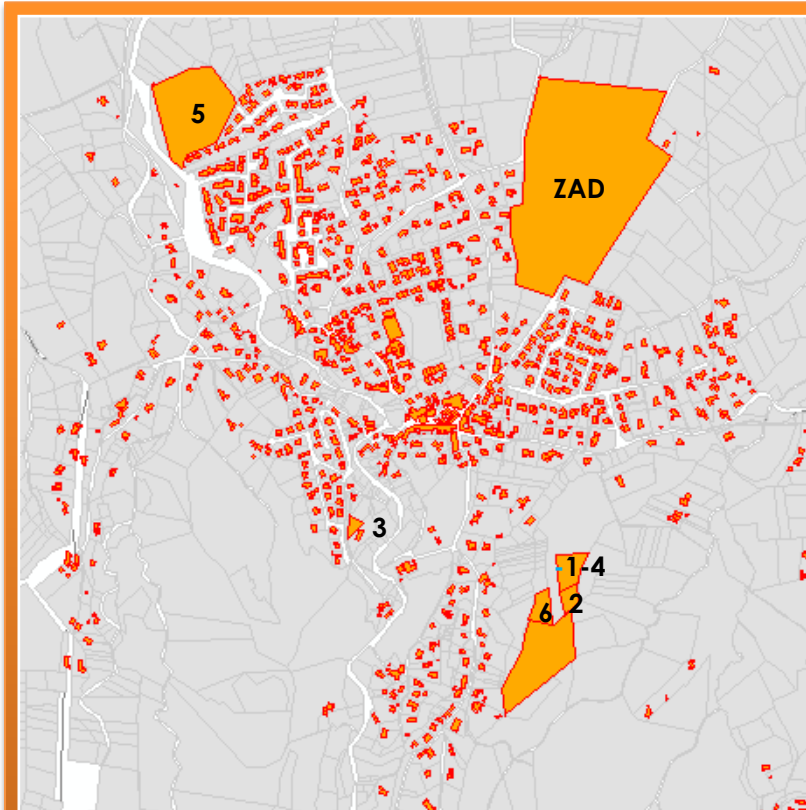
Pour plus d'infos ⇒ Fiche-Diagnostic disponible au Livre 1 - source : DGfip et DDTM66 sauf mention contraire

Engagement de production de logements 2015-2017

	Localisation cartographique
20 logements locatifs aidés en résidence	1
6 logements privés pavillonnaires en accession aidée (PSLA)	2
5 logements privés en résidence (accession et/ou location)	3

Engagement de production de logements 2018-2020

20 logements locatifs aidés en résidence	4
16 logements privés en résidence « pour personnes âgées »	5
35 logements privés pavillonnaires en accession aidée (lot. communal)	6



Engagement 2015-2020

Résidences principales	100
dont en locatif aidé*	39%
dont en accession aidée**	40%
dont autres***	21%
Densité de l'urbanisation	31 log/ha
Création d'une ZAD	11 ha

*PLAI > 20% de la programmation **PSLA, lot. communal, prix maîtrisés ***Promotion privée (une part de 15% de résidences secondaires est admise dans la programmation privée)

AAH	Allocation à l'adulte handicapé
ACAL	Association catalane d'actions et de liaisons
ADIL	Agence départementale d'information sur le logement
AEU	Approche environnementale de l'urbanisme
ALF	Allocation de logement familiale
ALS	Allocation de logement sociale
ALT	Allocation de logement temporaire
ANAH	Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat
API	Allocation au parent isolé
APL	Aide personnalisée au logement
ARS	Agence régionale de santé
ASLL	Accompagnement social lié au logement
AURCA	Agence d'urbanisme catalane
BBC	Bâtiment basse consommation
BCE	Banque centrale européenne
BTP	Bâtiment et travaux publics
CU	Code de l'urbanisme
CADA	Centre d'accueil des demandeurs d'asile
CAF	Caisse des allocations familiales
CCACV	Communauté de communes Albères /Côte-Vermeille
CCAPEX	Commission de coordination des actions de préventions des expulsions
CCAS	Centre communal d'action sociale
CCH	Code de la construction et de l'habitation
CDC	Caisse des dépôts et consignations
CDD-I	Contrat à durée déterminé – indéterminé
CG66	Conseil général des Pyrénées-Orientales
CHG	Centre hospitalier général
CHRS	Centre d'hébergement et de réinsertion sociale
CIL	Commission intercommunale du logement
CLAMEUR	Connaître les loyers et analyser les marchés sur les esp. urb. et ruraux
CRF	Croix rouge française
CROUS	Centre régional des œuvres universitaires et sociales
CUCS	Contrat urbain de cohésion sociale
DALO	Droit au logement (loi)
DDASS	Direction départementale des affaires sanitaires et sociales
DDTM	Direction départementale des territoires et de la mer
DGfip	Direction générale des finances publiques
DGUHC	Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction
DRASS	Direction régionale des affaires sanitaires et sociales
DREAL	Direction régionale de l'environnement, de l'aménag. et du logement
EHPAD	Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
ENL	Engagement national pour le logement (loi)
EPCI	Établissement public de coopération intercommunal
EPFE-LR	Établissement public foncier d'Etat Languedoc-Roussillon
FILOCOM	Fichier logement des communes (Base statistique des logements)
FNAIM	Fédération nationale des agences immobilières
FOL	Fédération des œuvres laïques
FSL	Fonds de solidarité pour le logement
GRL	Garantie sur le risque locatif
HQE	Haute qualité environnementale
HID	Habitat individuel dense
HLM	Habitation à loyer modéré
ICC	Indice du coût de la construction

INSEE	Institut national de la statistique et des études économiques
IRL	Indice de référence des loyers
LIP	Logement d'insertion privé
LLS	Logement locatif social
MDPH	Maison départementale des personnes handicapées
METL	Ministère de l'égalité des territoires et du logement
MOUS	Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale
MSP	Maison sociale de proximité
OPAH-RU	Opération programmée d'amélioration de l'habitat-Renov. urbain
Office 66	Office public d'aménagement et de construction des PO
ORU	Opération de renouvellement urbain
PADD	Projet d'aménagement et de développement durable
PALULOS	Prime à l'amélioration des logements à usage locatif
PAS	Prêt d'accession sociale
PCS	Plan de cohésion sociale
PDALPD	Plan départemental d'action pour le log. des personnes défavorisées
PDU	Plan de déplacement urbain
PEHI	Plan d'éradication de l'habitat indigne
PERVAL	Base notariale des références immobilières et foncières
PLA	Prêt locatif aidé
PLA-I	Prêt locatif aidé d'intégration
PLH	Programme local de l'habitat
PLS	Prêt locatif social
PLUS	Prêt locatif à usage social
PMCA	Perpignan-Méditerranée Communauté d'agglomération
PNRQAD	Programme national de rénovation des quartiers anciens dégradés
POS-PLU	Plan d'occupation des sols - Plan local d'urbanisme
PPPI	Parc privé potentiellement indigne
PPR i	Plan de prévention des risques liés aux inondations
PRI	Plan de rénovation des logements indécents
PSLA	Prêt social location-accession
PST	Programme social thématique
PTZ+	Prêt à taux zéro (version 2011)
RHJ	Résidence habitat pour les jeunes (ex Foyer pour jeunes travailleurs)
RHVS	Résidence hôtelière à vocation sociale
RMI-RSA	Revenu minimum d'insertion – Revenu de solidarité active
RPA	Résidence pour personnes âgées
RT	Réglementation thermique
SAMU	Service d'aide médicale urgente
SCOT	Schéma de cohérence territoriale
SDAHI	Schéma départemental de l'accueil de l'hébergement et de l'insertion
SDF	Sans domicile fixe
SDGV	Schéma départemental des gens du voyage
SHON	Surface hors-œuvre nette
SITADEL	Base statistique liée aux permis de construire accordés
SRU	Solidarité et renouvellement urbain (loi)
TC	Transport en commun
TEPA	Travail, emploi et pouvoir d'achat (loi)
THLV	Taxe d'habitation ou taxe d'habitation sur les logements vacants
USLD	Unité de soins de longue durée
VRD	Voirie et réseaux divers
ZAC	Zone d'aménagement concerté
ZAD	Zone d'aménagement différé

Fiche
POLITIQUE DES ATTRIBUTIONS : RÔLE DES EPCI,
CONFÉRENCES INTERCOMMUNALES DU LOGEMENT,
ARTICULATION AVEC LA LOI VILLE ET CALENDRIER

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR (article 97), modifie en profondeur la gestion de la demande de logement social et la politique des attributions de logements sociaux. Elle comporte :

- des mesures de portée nationale :
 - enregistrement en ligne de la demande de logement social ;
 - dossier unique des pièces justificatives ;
 - droit à l'information des demandeurs.

- des mesures applicables au niveau intercommunal :
 - création d'une conférence intercommunale du logement ;
 - élaboration d'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs ;
 - mise en place d'un dispositif de partage de la gestion de la demande ;
 - mise en place d'un service d'information et d'accueil des demandeurs.

La présente fiche porte donc exclusivement sur :

- le rôle des EPCI en matière d'attribution ;
- l'articulation entre l'article 97 de la loi ALUR et l'article 8 de la loi Ville ;
- la conférence intercommunale du logement et des éléments de calendrier.

1. Le rôle des EPCI en matière d'attribution

Dans un objectif d'améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques liées au logement social, l'article 97 de la loi ALUR confie aux EPCI la gouvernance de la politique d'attribution des logements sociaux, en articulation avec les politiques locales de l'habitat qu'ils sont eux-mêmes amenés à définir sur leur territoire.

Pour ce faire, les EPCI doivent :

- Créer une conférence intercommunale du logement, co-présidée par le préfet, obligatoire pour les EPCI ayant des quartiers prioritaires au titre de la politique de la Ville, facultative, mais fortement recommandée pour les autres (voir schéma au point 2). Elle adopte des orientations en matière d'attributions de logements sociaux, ainsi que les modalités de coopération entre les bailleurs et les réservataires. Elle suit également la mise en œuvre du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs. Les orientations approuvées par l'EPCI et le préfet sont mises en œuvre par conventions. Cette conférence doit élaborer la convention sur les attributions prévue par l'article 8 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 (loi Ville).

Cette convention doit être cohérente avec la politique intercommunale en matière d'attributions que les orientations élaborées par la conférence concrétisent, ainsi qu'avec les objectifs du contrat de ville, auquel elle sera annexée.

- Elaborer un plan partenarial de la gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur, en y associant les communes.

- Mettre en place un dispositif destiné à partager la connaissance et la gestion de la demande de logement social entre les acteurs.

- Créer un service d'accueil et d'information au niveau intercommunal avec les bailleurs et les réservataires.

2. L'articulation entre l'article 97 de la loi ALUR et l'article 8 de la loi Ville

La genèse des dispositions et l'interprétation qu'il convient de leur donner figurent en annexe 1.

Le schéma suivant résume la manière dont les deux lois s'articulent.

	EPCI compétent en matière d'habitat				EPCI non compétent en matière d'habitat	
	PLH approuvé		PLH en cours d'élaboration ou pas de PLH			
	QPV	Pas de QPV	QPV	Pas de QPV	QPV	Pas de QPV
Mise en place conférence intercommunale	Obligatoire	Facultative ↓ Recommandée	Non prévue ↓ Recommandée	Non prévue ↓ Recommandée	Non prévue	Non prévue
Elaboration convention « art. 8 loi ville »	Obligatoire	Non prévue	Obligatoire	Non prévue	Mesures incitatives	Non prévue

3. Lancement et premiers travaux de la conférence intercommunale du logement (voir annexe 2)

A terme, la conférence devra produire des orientations précises encadrant la rédaction de l'ensemble des conventions relatives aux différents axes de la politique des attributions (gestion partagée de la demande, qualification du parc social, mutations internes au parc social, rapprochement de l'offre et de la demande, information des demandeurs, accompagnement social...).

Dans un premier temps, elle devra :

- Élaborer des orientations générales au vu des connaissances déjà disponibles.

Les systèmes d'information existants (dont notamment le SNE ou les fichiers partagés, enregistrant la demande pour son compte, et SYPLO quand il est développé sur le département) donnent une image précise de la demande, de ses caractéristiques au regard des critères nationaux de priorité et de sa localisation. Ils permettent d'analyser les problèmes et les lacunes et de définir les principes qui doivent s'attacher aux attributions sur le territoire concerné. En ce qui concerne le parc social, outre le fait que certains territoires se sont déjà dotés d'observatoires, le fichier RPLS permet d'ores et déjà de disposer de données utilisables, telles que la typologie des logements en termes de surfaces et de niveaux de loyers.

Ces orientations sur les attributions pourront également s'appuyer sur les constats établis dans le diagnostic du Programme local de l'habitat (PLH) et être articulées avec le scénario et les objectifs de productions arrêtés dans ce PLH, ainsi qu'avec l'observatoire de mise en œuvre des objectifs du PLH. Le diagnostic détaillé de la situation du parc de logement social ne saurait donc constituer un préalable. Il constitue l'un des chantiers que la conférence doit

lancer. Les orientations élaborées dans un premier temps, nécessairement sommaires, devront être affinées ultérieurement.

- Élaborer la convention spécifique sur les attributions prévue à l'article 8 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 (loi Ville).

Calendrier :

- Création de la conférence : date d'effet de l'article L. 441-1-5 du CCH issu de la loi ALUR : immédiate, la loi ne nécessitant pas de décret d'application.
- Élaboration de la convention sur les attributions prévue à l'article 8 de la loi Ville : elle pourra être signée et annexée postérieurement au contrat de ville, mais avant la fin de l'année 2015.

ANNEXE 1

Articulation de l'article 97 de la loi ALUR et de l'article 8 de la loi pour la Ville et la cohésion sociale

La concertation sur les attributions de logements sociaux de 2013 a proposé la création, au niveau intercommunal, d'une conférence partenariale qui soit le lieu de préparation, de négociation et d'adaptation de la politique locale des attributions. Les expériences qui existent montrent que la création d'une telle conférence permet de mieux concilier dans un cadre transparent le droit au logement et l'objectif de mixité sociale.

Cette conférence a été instituée par un amendement de la commission au Sénat en 2ème lecture, devenu le nouvel article L. 441-1-5 du CCH : « Tout établissement public de coopération intercommunale doté d'un programme local de l'habitat approuvé peut créer une conférence intercommunale du logement qui rassemble, outre les maires des communes membres de l'établissement, le représentant de l'Etat dans le département, des représentants des bailleurs sociaux présents dans le ressort territorial de l'établissement public de coopération intercommunale, des représentants du département, des représentants de tout organisme titulaire de droits de réservation, des représentants locaux des associations de locataires siégeant à la Commission nationale de concertation, des représentants des organismes agréés en application de l'article L. 365-2, des représentants des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, des représentants locaux des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement mentionnées à l'article 31 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions et des représentants des personnes défavorisées, coprésidée par le représentant de l'Etat dans le département et le président de l'établissement public de coopération intercommunale. Cette conférence adopte, en tenant compte des critères de priorité mentionnés à l'article L. 441-1 et au III de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, ainsi que de l'objectif de la mixité sociale des villes et des quartiers, des orientations concernant :

- 1° Les objectifs en matière d'attributions de logements et de mutations sur le patrimoine locatif social présent ou prévu sur le ressort territorial de l'établissement ;
- 2° Les modalités de relogement des personnes relevant de l'accord collectif prévu à l'article L. 441-1-1 ou à l'article L. 441-1-2 ou déclarées prioritaires en application de l'article L. 441-2-3 et des personnes relevant des projets de renouvellement urbain ;
- 3° Les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

La mise en œuvre des orientations approuvées par l'établissement public de coopération intercommunale et par le représentant de l'Etat fait l'objet de conventions signées entre l'établissement, les organismes bailleurs et les réservataires de logements sociaux et, le cas échéant, d'autres personnes morales intéressées. En particulier, lorsque le territoire du ressort de l'établissement public de coopération intercommunale comprend un ou plusieurs quartiers prioritaires de la politique de la ville définis à l'article 5 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, et fait l'objet d'un contrat de ville défini à l'article 6 de la même loi, la convention mentionnée à l'article 8 de ladite loi est élaborée dans le cadre de la conférence intercommunale du logement. »

La création de la conférence reste facultative (sauf dans les agglos comportant au moins un QPV ; voir infra) ; mais son rôle est important car elle élabore des recommandations, qui, si elles sont approuvées par le président de l'EPCI et le préfet, deviennent véritablement la politique des attributions sur le territoire de l'intercommunalité et pourraient avoir vocation à figurer dans les PLH.

Le raisonnement qui sous-tend cet amendement de coordination est le suivant :

1. Le 1er alinéa de la disposition prévoit la création facultative par les EPCI dotés d'un PLH d'une conférence intercommunale ;
2. La conférence élabore des orientations sur les attributions qui, si elles sont approuvées par le préfet et le président de l'EPCI, deviennent la politique intercommunale des attributions ;
3. Par ailleurs, la loi Ville prévoit une convention sur les attributions dans les territoires comprenant des quartiers prioritaires, dont le contenu doit être cohérent avec la politique intercommunale des attributions dont on a dit au 2. que la conférence l'élabore ;
4. Enfin, l'amendement prévoit que c'est la conférence mentionnée au 1. qui élabore la convention mentionnée au 3.

L'intention du législateur ne fait pas de doute : Extrait de l'exposé des motifs de l'amendement présenté au nom de commission des affaires économiques (342 Rect.) en 2ème lecture au Sénat : « Cet amendement est un amendement de coordination avec le projet de loi pour la ville et la cohésion urbaine dans lequel a été inséré un article 5 ter qui prévoit qu'une convention détermine des objectifs d'attribution pour les territoires comprenant des quartiers prioritaires de la politique de la ville en cohérence avec les politiques intercommunales d'attribution ».

Il convient donc que de telles politiques soient élaborées et le cadre partenarial parait, comme l'a proposé la concertation sur les attributions, le cadre approprié, sans préjudice de la traduction opérationnelle des orientations qui figurera dans des conventions inter partenariales parmi lesquelles s'inscrira la convention prévue par le projet de loi Ville.

Le cadre partenarial que constitue la conférence intercommunale prévue par la loi ALUR est donc obligatoirement le cadre dans lequel la convention spécifique sur les attributions dans les villes avec quartiers prioritaires doit être élaborée.

Conséquences :

- la convention sur les attributions dans les agglos concernées par la politique de la ville ne peut être élaborée dans un autre cadre que la conférence ;
- donc la mise en place de la conférence est obligatoire dans ces agglos ;
- et le caractère facultatif de la création disparaît au profit de cette obligation de faire.

Ce qui est important, au-delà de la question de procédure, c'est que la conférence discute, préalablement à l'élaboration de la convention, des orientations générales c'est-à-dire de la politique intercommunale des attributions avec laquelle la convention devra être cohérente.

Le contenu de la convention est régi par l'article 8 de la loi Ville :

« Des lors que le contrat de ville est élaboré sur des territoires comprenant un ou plusieurs quartiers prioritaires de la politique de la ville, le représentant de l'Etat dans le département, les communes signataires et l'établissement public de coopération intercommunale, lorsqu'il est compétent en matière d'habitat, concluent avec le département, les bailleurs sociaux possédant ou gérant du patrimoine sur le territoire intercommunal et les organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction titulaires de droits de réservation sur ce patrimoine une convention intercommunale qui définit, en cohérence avec la politique intercommunale en matière d'attributions de logements sociaux et les objectifs du contrat de ville :

1. Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale a prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations, en tenant compte de la situation des quartiers prioritaires de la politique de la ville et dans le respect des articles L. 300-1 et L. 441-2-3 du code de la construction et de

l'habitation ; ces objectifs sont fixes en fonction du critère de revenu mentionné au 2. du I de l'article 5 de la présente loi et des engagements pris en matière de relogement des personnes relevant des accords collectifs prévus aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2 du code de la construction et de l'habitation ;

2. Les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre des projets de renouvellement urbain ;

3. Les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation pour mettre en œuvre les objectifs de la convention.

Cette convention, annexée au contrat de ville, est conclue après consultation des associations de locataires affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées et des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement. »

ANNEXE 2

Composition et constitution de la conférence intercommunale du logement

La conférence intercommunale est coprésidée par le préfet et par le président de l'EPCI.

Elle est composée :

1. des maires des communes membres de l'EPCI ;
2. de représentants des bailleurs sociaux (HLM et SEM) possédant ou gérant un patrimoine locatif dans le ressort territorial de l'EPCI ;
3. de représentants du département ;
4. de représentants des organismes titulaires de droits de réservation dans du patrimoine situé sur le ressort territorial de l'EPCI : il peut s'agir des collectivités territoriales autres que les communes membres et que le département représente en tant que tel, et des organismes collecteurs agréés associés de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement ayant des réservations de logements sociaux sur le ressort territorial de l'EPCI ;
5. de représentants locaux des associations de locataires siégeant à la Commission nationale de concertation et disposant de sièges au conseil d'administration d'un organisme d'HLM ou d'une SEM possédant ou gérant du patrimoine locatif social dans le ressort territorial de l'EPCI : Confédération nationale du logement (CNL), Confédération générale du logement (CGL), Confédération consommation logement et cadre de vie (CLCV) et Association Force ouvrière consommateurs (AFOC) ;
6. de représentants des maîtres d'ouvrage d'insertion gérant du patrimoine situé sur le ressort territorial de l'EPCI ;
7. de représentants locaux des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ;
8. de représentants locaux des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement mentionnées à l'article 31 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions ;
9. et de représentants des personnes défavorisées.

La loi ne précise, ni le nombre de membres que la conférence doit comporter dans l'ensemble et par catégorie, ni les modalités de nomination des membres de la conférence. Il est recommandé de limiter le nombre total des membres de telle sorte que la conférence puisse constituer une instance de travail et de viser un équilibre entre les catégories de membres. A cet égard, il est possible de s'inspirer de la règle fixée pour le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, qui répartit les membres en trois collèges, mais selon une ligne de partage un peu différente, avec un collège de représentants des collectivités territoriales en tant que telles, qui comporterait les maires et les représentants du département, un collège de représentants des professionnels intervenant dans le champ des attributions (catégories de membres 2, 4, 6 et 7) et un collège de représentants des usagers ou des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement (catégories de membres 5, 8 et 9).

Il a été recommandé aux préfets de procéder, en lien avec le président de l'EPCI, à une consultation rapide des partenaires mentionnés ci-dessus (autres que les maires des communes membres de l'EPCI qui sont membres de droit de la conférence), directement ou par l'intermédiaire de leur délégation ou de leur association régionale ou départementale, afin qu'ils proposent des noms de représentants. En ce qui concerne les représentants des personnes défavorisées, dans les régions où existe un conseil consultatif régional des personnes accueillies et accompagnées, il est possible d'avoir recours à cet organisme pour organiser cette représentation. Dans les autres régions, il peut être envisagé de demander aux associations membres de la conférence de proposer avec leur accord une liste de personnes qui pourraient être désignées. Les membres seront ensuite nommés par arrêté(s) préfectoral après avis du président de l'EPCI.

PREFET DE LA REGION LANGUEDOC-ROUSSILLON

Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
Languedoc-Roussillon

Service Aménagement
Division Habitat Logement

Avis du Bureau du Comité Régional de l'Habitat et
de l'Hébergement (CRHH) du 02 octobre 2015
sur le Programme Local de l'Habitat de la communauté de communes
Des Albères et de la Côte Vermeille

PROCES VERBAL

La communauté de communes des Albères et de la Côte Vermeille a arrêté son programme local de l'habitat (PLH) le 20 juillet 2015 pour la période 2015-2020. Le PLH est arrivé en Préfecture des Pyrénées-Orientales le 05 août 2015. Conformément à l'article L. 302-2 du Code de la construction et de l'habitation il a été soumis à l'avis du bureau du CRHH le 02 octobre 2015.

Avis du bureau du CRHH

Le projet de PLH de la communauté de communes des Albères et de la Côte Vermeille répond aux obligations législatives et réglementaires en vigueur.

Cependant, ce projet n'est pas complètement abouti dans sa dimension opérationnelle. Le bureau du CRHH émet donc un avis favorable sous réserve que la communauté de communes :

- Réexamine la localisation des dispositifs proposés pour assurer le logement des étudiants et saisonniers
- Décline la problématique de l'habitat indigne dans un plan d'actions
- Aborde la question des copropriétés dégradées dans le PLH
- Développe l'analyse et la réponse au phénomène de résidentialisation des communes touristiques.

Conformément à l'article L.302-3 du CCH, la collectivité est invitée à transmettre pour avis au préfet des Pyrénées-Orientales et au CRHH, un bilan de la réalisation du programme local de l'habitat trois ans après son adoption ainsi qu'à l'issue de sa durée de validité.

Le Directeur Régional Adjoint
de l'Environnement, de l'Aménagement
et du Logement Languedoc-Roussillon


Philippe MONARD

De
Pierre AYLAGAS
Président de la Communauté de Communes

A
Mme la Préfète des Pyrénées- Orientales
24 Quai Sadi Carnot
BP 951
66 951 PERPIGNAN Cedex

ARGELÈS-SUR-MER, le 14/01/2016.

Nos références : PA/HE/MPT - 2016-005

Objet : Apports des compléments demandés par le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement dans son avis du 2 octobre 2015, suite à la présentation du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes des Albères et de la Côte Vermeille.

Madame la Préfète,

Par courrier du 27 octobre 2015, vous m'informiez de l'avis favorable sous réserve de compléments émis par le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH), suite à notre présentation lors de la séance du 2 octobre du Programme Local de l'Habitat.

Le bureau du CRHH a considéré, et retranscrit sous procès-verbal que si le projet de PLH de notre communauté de communes répondait bien aux obligations législatives et réglementaires en vigueur, ce dernier nécessitait l'apport de compléments et émettait par conséquent un avis favorable sous réserves de précisions notamment en termes opérationnels.

A cet effet et afin de répondre au mieux aux réserves formulées par le bureau du CRHH, une réunion technique s'est tenue en présence de Mme Sandrine Torredemer et de M Davy Houpert, respectivement, chef du service Ville-Habitat-Construction et responsable de l'unité politique de l'habitat pour la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) des Pyrénées-Orientales, de M Henri Estève et de Mme Mathilde Puignau, respectivement, DGS et DGA pour la communauté de communes des Albères et de la Côte Vermeille, ainsi que de MM. Pascal Fourcade et Lionel Torondell, respectivement, directeur et chargé de mission, en charge du Programme Local de l'Habitat pour l'agence d'urbanisme catalane (AURCA).

Pour rappel, le bureau du CRHH, dans son avis demandait à la Communauté de Communes de :

- Réexaminer la localisation des dispositifs proposés pour assurer le logement des étudiants et saisonniers.
- Décliner la problématique de l'habitat indigne et des copropriétés dégradées.
- Développer l'analyse et la réponse au phénomène de résidentialisation des communes touristiques.

Ainsi, la communauté de communes des Albères et de la Côte-Vermeille, dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat 2015-2020, est à ce jour en mesure d'apporter les réponses suivantes :

1) Réexaminer la localisation des dispositifs proposés pour assurer le logement des étudiants et saisonniers.

En préambule, et afin de lever la réserve que formule dans son avis le bureau du CRHH quant à la nécessité de réexaminer la localisation des dispositifs proposés pour assurer le logement des étudiants et des saisonniers, l'EPCI, *en accord avec la ville d'Elne*, abandonne sa proposition initiale.

En effet, le programme d'action évoquait 'sous réserves', *dans la fiche-engagement de la commune d'Elne (page 44, volume 2)*, la création de logements destinés aux étudiants -alors que la commune ne dispose pas de formation de l'enseignement supérieur sur son territoire-.

Afin de compléter son propos, l'EPCI fait savoir que les réponses à destination de l'hébergement et du logement des étudiants se concentreront sur la commune d'Argelès-sur-Mer et les réponses à destination des saisonniers se concentreront prioritairement sur les communes d'Argelès-sur-Mer et/ou de la côte Vermeille, qui restent les plus logiquement concernées.

Concernant les dispositifs à destination des étudiants :

En préambule, rappelons que le diagnostic souligne le fait que l'EPCI ne présente qu'un profil très faiblement marqué par la présence de populations estudiantines (page 35, volume 1). Seuls deux établissements proposent des formations post-bac : Le Laboratoire Arago à Banyuls-sur-Mer et le lycée polyvalent des métiers de l'hôtellerie, de la gastronomie et des tourisms C. Bourquin à Argelès-sur-Mer. Ce dernier propose deux BTS : Tourisme et Hôtellerie-Restauration.

A Banyuls-sur-Mer, la livraison d'un centre d'hébergement de 90 places offre désormais une réponse aux étudiants /chercheurs.

A Argelès-sur-Mer, le lycée -qui a ouvert ses portes à la rentrée dernière- dispose d'un internat de 160 places qui ne devrait demeurer accessible aux étudiants en formation post-bac que dans la mesure de places disponibles. Avec deux BTS proposés, le nombre d'étudiants en formation par an devrait être de l'ordre d'une centaine, dont une partie ne sera probablement pas originaire du secteur. La demande, encore difficile à évaluer, pourrait porter sur une cinquantaine de chambres et/ou logements.

Le programme d'actions identifie dans son Objectif 6.1 « Favoriser l'insertion des jeunes par le logement » (page 29, volume 2) le développement d'une offre PLAI dédiée, ainsi que la mise en place d'un service 'plateforme'. Dans les faits, il s'agira, après avoir identifié la demande réelle et pérenne, *en collaboration avec le lycée, le CROUS et la commune*, de mobiliser les opérateurs publics et/ou privés. D'une part, en développant un parc estudiantin (résidences étudiantes) et d'autre part, en tirant partie du caractère balnéaire de la commune d'Argelès-sur-Mer qui dispose de 8000 résidences secondaires, 600 meublés déclarés à la TH et 2200 locations. Ainsi, la mise en place d'une 'plateforme' facilitatrice (couplée à des mesures de publicités) cherchera à mettre en lien, étudiants et bailleurs potentiels, en prenant appui sur l'article L.632-1 du Code de la Construction et de l'Habitation qui prévoit une durée (9 mois minimum) pour les locations meublées consenties à des étudiants.

Concernant les dispositifs à destination des saisonniers /jeunes actifs :

En préambule, rappelons que le diagnostic souligne le fait que la dynamique de l'EPCI repose en grande partie sur les économies du tourisme et de la viticulture, par ailleurs fortement pourvoyeuses d'emplois saisonniers. Que par ailleurs, la difficulté d'hébergements et le recours au 'système D' des jeunes et des saisonniers étaient chroniques (page 35, volume 1).

Cette question s'est retrouvée au cœur des débats. En conclusion, le président de l'EPCI a demandé à l'ensemble des communes de bien vouloir faire remonter les difficultés dont elles avaient connaissance dans ce domaine. Cette question est actuellement à l'étude.

2) Décliner la problématique de l'habitat indigne et des copropriétés dégradées.

En préambule, rappelons que le diagnostic traite des questions de l'habitat indigne, des copropriétés dégradées et des actions de résorption à l'œuvre en pages 28 à 31 du volume 1, dans les fiches-communes (pages 57, 69, 77 et suivantes, volume 1) ainsi que dans l'atlas cartographique dans lequel figure un pré-repérage des logements identifiés dans un état médiocre (classement cadastral 7 ou 8) et les copropriétés dégradées (pages 220-221, volume 1). Soucieux de lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, mais également soucieux de favoriser le maintien à domicile -qui figure parmi ses préoccupations premières-, l'EPCI fait savoir dans son Plan financier 2015-2020 (page 35, volume 2) qu'il signera, en son nom propre, le Programme d'Intérêt Général « précarité énergétique » des Pyrénées-Orientales dès que celui-ci sera opérationnel et qu'il encouragera par ailleurs les communes les plus impactées à en faire de même (Argelès-sur-Mer, Elne, Bages...). La signature du PIG se veut par ailleurs, une mesure transitoire avant l'engagement d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) d'intérêt communautaire qui pourrait être entreprise dès 2018/2019 et qui figure également au programme d'actions (Objectif 4.2 « Mettre en place une OPAH intercommunale », page 26, volume 2).

En effet, conscient des implications liées au mal logement, l'EPCI, dans son programme d'actions identifie par ailleurs au Plan financier 2015-2020 (page 35, volume 2) un minimum de deux études thématiques. En ce sens, un « pré-fléchage » proposait de traiter la question de l'habitat indigne et plus spécifiquement des copropriétés dégradées. Afin de lever la réserve formulée par le bureau du CRHH, une étude thématique sera programmée dans le temps d'application du PLH. Afin de concentrer ses efforts sur les quartiers les plus dégradés, notamment le quartier « Cœur d'Helenaë » d'Elne qui figure au Contrat de Ville, cette pré-étude opérationnelle devrait être menée sur la première période du temps d'application du PLH.

3) Développer l'analyse et la réponse au phénomène de résidentialisation.

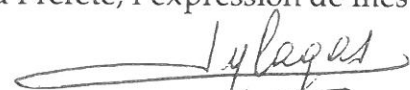
En préambule, rappelons que le diagnostic souligne effectivement les phénomènes de résidentialisation (transformation de résidences secondaires en résidences permanentes), qui impacte la commune d'Argelès-sur-Mer, et de « villégiaturisation » (transformation de résidences principales en résidences secondaires) qui lui, impacte les communes de la côte vermeille (page 26, volume 1). Cette thématique, aussi mal connue, et qui semble a priori difficile à maîtriser par les communes concernées, impacte le marché immobilier et les parcours résidentiels. Le parc « secondaire » loué à l'année étant par ailleurs susceptible de jouer un rôle de parc social « de fait » mais également d'exposer des ménages fragiles à une précarité énergétique (logements mal isolés, pas toujours conçus pour une occupation à l'année).


Conscient des implications, l'EPCI, dans son programme d'actions identifie au Plan financier 2015-2020 (page 35, volume 2) un minimum de deux études thématiques. En ce sens, un « pré-fléchage » proposait de traiter le dit-sujet. Afin de lever la réserve formulée par le bureau du CRHH, une étude thématique, propre au phénomène de résidentialisation, sera programmée dans le temps d'application du PLH.

Ainsi, et afin d'apporter ces précisions légitimes, je vous confirme que le présent courrier va directement être annexé au document approuvé.

Veuillez agréer, Madame la Préfète, l'expression de mes salutations distinguées.

Copie : DDTM Service Ville Habitat Construction


Pierre AYLAGAS
Président
Député-Maire d'Argelès-sur-Mer.



Directeur de publication : Pascal Fourcade
Chargé de projet : Lionel Torondell
Cartographe : Serge Herviou
[Pour en savoir plus sur l'AURCA](#)



MAITRISE D'OUVRAGE



HÔTEL DE COMMUNAUTÉ

Chemin de Charlemagne BP 90103 - 66704 Argelès-sur-Mer Cedex
tél : 04 68 81 63 77 – fax : 04 68 95 92 78
accueil@cc-alberescotevermeille.com



AGENCE D'URBANISME CATALANE

Agence d'Urbanisme Catalane
3 boulevard de Clairfont - 66350 Toulouges
tél : 04 68 87 75 52 – fax 04 68 56 49 52
accueil@aurca.org

ETUDES • SIG • DAO • PAO



Programme partenarial : Mission D12 • Juin 2015
Tous droits réservés