



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
ALBÈRES • CÔTE VERMEILLE • ILLIBÉRIS

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2
ENGAGEMENT 2022-2027

ANNEXE 5
Diagnostic social synthétique 2017



Accusé de réception en préfecture
066-200043602-20230717-DL2023-0192-DE
Date de télétransmission : 24/07/2023
Date de réception préfecture : 24/07/2023



ALBÈRES
CÔTE VERMEILLE
ILLIBÉRIS
Communauté de Communes

AURCA

CONFERENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT
DIAGNOSTIC TERRITORIAL SYNTHETIQUE

CC ALBÈRES CÔTE-VERMEILLE ILLIBÉRIS

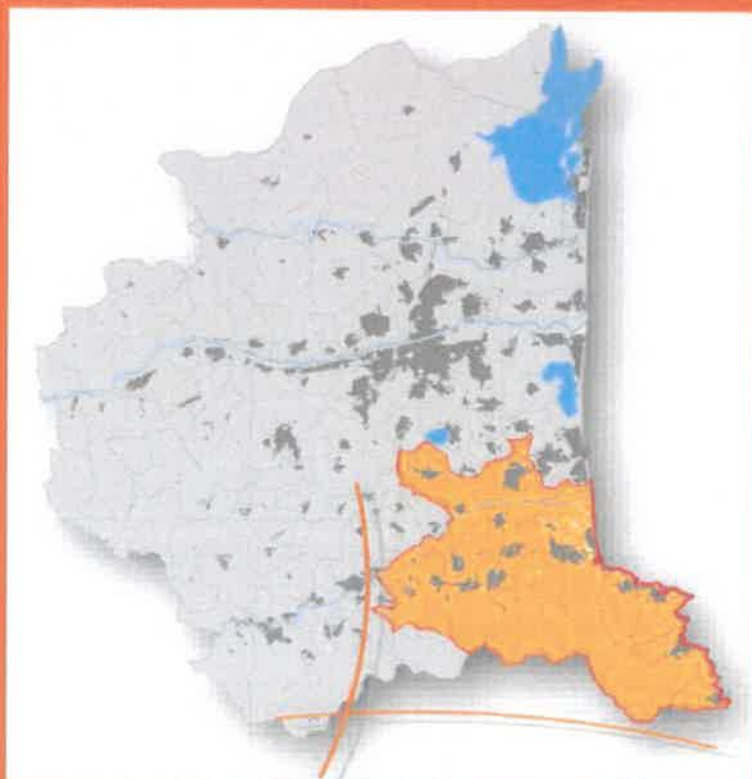
• ARGELÈS-SUR-MER • BAGES • BANYULS-SUR-MER • CERBÈRE • COLLIOURE
• ELNE • LAROQUE-DES-ALBÈRES • MONTESQUIEU-DES-ALBÈRES • ORTAFFA
• PALAU-DEL-VIDRE • PORT-VENDRES • SAINT-ANDRÉ • SAINT-GÉNIS-DES-FONTAINES • SORÈDE • VILLELONGUE-DELS-MONTS •



DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Conférence Intercommunale du Logement

Etat 2017 et dynamiques 2014-2016
du parc social, de la demande sociale,
des attributions et des occupants



nurs
AGÈNCIA D'URBANSME CATALAN

ETUDES • SIG • DAO • PAO



SOMMAIRE

Diagnostic territorial synthétique présenté lors de la Conférence
intercommunale du Logement COTECH 1 le mardi 10 octobre 2017

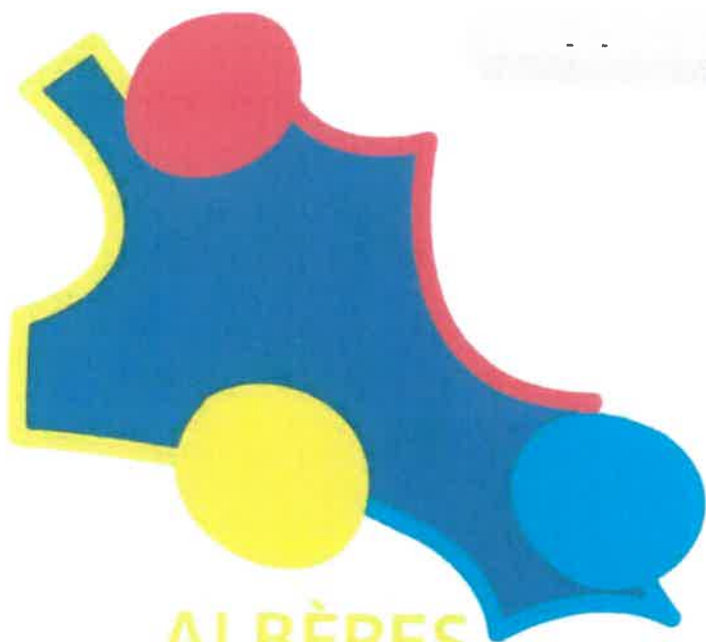
EN BREF

La loi Egalité & Citoyenneté	06
Une CIL, pourquoi ?	09
Le rôle de la CIA	11
L'enjeu du PPGD	12

LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL

En introduction...	13
Les secteurs d'analyse	15
Le point sur le parc social	16
Profil du parc social	17
Le point sur les dynamiques de production	21
Profil du nouveau parc social	22
Le point sur les occupants du parc social	25
Profil des occupants du parc social	26
Le point sur les nouveaux emménagés	28
Profil des nouveaux emménagés	29
Le point sur les loyers du parc social	31
Le point sur la demande sociale	32
Le comparatif demande vs attribution	33
Identification de l'adéquation O/D	37





ALBÈRES
CÔTE VERMEILLE
ILLIBÉRIS

Communauté de Communes

A travers la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) de mars 2014 et la loi relative à la politique de la ville de février 2014, le législateur a souhaité montrer sa volonté de renforcer le pilotage intercommunal des politiques de l'habitat en allant au-delà de la seule programmation des constructions nouvelles. C'est aujourd'hui la réflexion sur les politiques dites de « peuplement », que porte la loi Egalité & Citoyenneté.

La loi Égalité et Citoyenneté affirme un principe fondamental : toutes les catégories de ménages demandeurs d'un logement social doivent bénéficier d'une « égalité de chances » pour accéder à tous les secteurs géographiques dans lesquels ce parc est présent. En effet, les ménages les plus modestes se voient aujourd'hui plus fréquemment attribuer des logements sociaux dans les quartiers les plus en difficulté. Proportionnellement, le parc social le mieux situé bénéficie moins aux ménages les plus pauvres.

La loi vise à équilibrer les choses, en améliorant l'accès de ces ménages au parc social situé en dehors de la géographie prioritaire de la politique de la ville. Ainsi, avec cette loi, 25 % des attributions réalisées hors de ces quartiers devront bénéficier à des ménages appartenant aux 25 % des ménages les plus pauvres.

La conférence intercommunale du logement (CIL) coprésidée par le préfet et le président de l'EPCI doit définir des orientations relatives aux attributions sur le territoire, notamment de diversification dans le quartier en politique de la ville. Ces orientations pourront adapter le pourcentage de 25 % compte tenu de la situation locale.

La loi n° 2017-86

Contingent et ménages prioritaires

La loi Égalité et Citoyenneté vise ensuite à clarifier et harmoniser la définition des ménages prioritaires pour l'accès au parc social, et à faire appliquer ces priorités par l'ensemble des acteurs.

L'État doit mieux maîtriser son contingent de logements réservés destiné aux personnes prioritaires. Action Logement et les collectivités territoriales, les bailleurs sociaux sur les logements libres de réservation devront eux aussi consacrer au moins 25 % de leurs attributions aux ménages bénéficiant du DALO et aux demandeurs prioritaires.

La loi précise à qui est destiné le parc social, en rassemblant dans une liste unique les 7 critères à respecter lors des attributions : sans domicile, menacé d'expulsion, hébergé en structure (CHRS, RHVS, ACT...), logement insalubre ou indigne, absence des éléments de confort (sanitaires, chauffage...) ou sur-occupation si mineur ou être soi-même handicapé, délai d'attribution anormalement long (2 ans) ou le patrimoine, le niveau de ressources, l'éloignement au lieu de travail, la mobilité pro. ou bien encore les femmes fuyant un mariage forcée.

La loi n° 2017-86



Des attributions au niveau intercommunal

La gouvernance des attributions est également une clé pour agir sur la mixité. De ce point de vue, les mesures introduites par la loi ALUR sont confortées et approfondies. Le niveau intercommunal est confirmé comme étant celui de la fixation partenariale des orientations en la matière via la CIL. Ces orientations seront déclinées pour les publics prioritaires et pour certains secteurs géographiques prioritaires (c'est l'objet de la CIA).

Plus globalement, il s'agit de territorialiser la réflexion sur les attributions de logements sociaux, en croisant la logique par public et la logique géographique, pour des processus d'attribution plus lisibles et accessibles

La loi approfondit l'orientation initiée par la loi ALUR : plus de transparence dans l'énoncé local des priorités, transparence sur la phase de désignation des demandeurs proposés aux commissions d'attribution, publication des logements disponibles permettant la mise en place des conditions de la « location choisie ». Le but est que le demandeur puisse mieux cibler sa demande et se positionner, ce qui le rend plus actif dans le processus et accroît l'efficacité du système (limitation des refus...).

La loi n° 2017-86

La loi Egalité et Citoyenneté a cherché à "territorialiser la réflexion sur les attributions de logements sociaux, en croisant la logique par public et la logique géographique, pour des processus d'attribution plus lisibles et accessibles", selon le ministère du Logement.

La Conférence intercommunal du logement (CIL) - créée par la loi ALur- est rendue obligatoire par la loi Egalité et Citoyenneté pour tout EPCI qui a "des obligations de mixité sociale". Coprésidée par le préfet et le président de l'EPCI, elle définit les orientations relatives aux attributions de logements sociaux. Ces orientations seront déclinées pour les publics prioritaires et pour certains secteurs géographiques prioritaires dans la convention intercommunale d'attribution (CIA).

La CIL a la possibilité d'adapter à "la situation locale" le pourcentage de 25% de logements attribués aux ménages du premier quartile. La CIL fixe également des objectifs quantifiés d'attribution en QPV à des demandeurs autres que ceux à bas revenus (dans un objectif de mixité sociale "par le haut") ; à défaut cet objectif est de 50%.

La CIL ?

Qu'est-ce que la CIL ?

Comment ça marche ?

Quels sont les objectifs ?

Comment ça marche ?

Quels sont les objectifs ?



La conférence intercommunale du logement (CIL), obligatoire pour les EPCI ayant un quartier prioritaire au titre de la politique de la Ville, adopte les orientations en matière de politiques dites du « peuplement ».

La CIL fixe les objectifs en matière d'attributions de logements et de mutations sur le parc social, les modalités de relogement des personnes relevant de l'accord collectif ou déclarées prioritaire, et les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation. Elle suit le plan partenarial.

Les orientations approuvées par l'EPCI et le Préfet sont mises en œuvre au travers de la convention intercommunale d'attribution qu'elle élabore et qui reste en cohérence avec la politique intercommunale en matière d'habitat et de politique de la ville.

La CIL élabore un état des lieux précis de la mixité sociale qui permettra de partager le constat de la réalité du degré de mixité sur le territoire. Rechercher des orientations, reprises par la suite dans les documents partenariaux.

A terme, la CIL 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...).

La CIL ?

La Convention intercommunale d'attribution (CIA) traduit les orientations définies par la CIL en répartissant les attributions à réaliser entre les bailleurs sociaux. Elle définit, pour chaque organisme HLM, un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attributions.

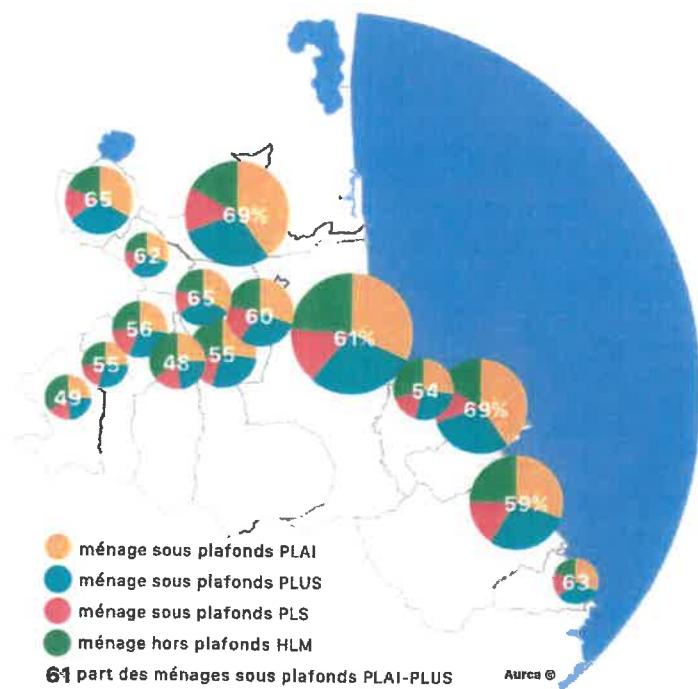
Si un bailleur refuse de signer la convention, le préfet lui désigne des personnes à reloger. Ces attributions s'imputent sur les différents contingents de réservation.

Une évaluation est présentée en CIL tous les ans.

En cas de manquement d'un bailleur, le préfet peut procéder à l'attribution après consultation des maires et si le bailleur fait obstacle aux attributions du préfet, celui-ci peut désigner pour un an un délégué spécial.

La CIA est, le cas échéant, annexée au contrat de ville.

La CIA ?



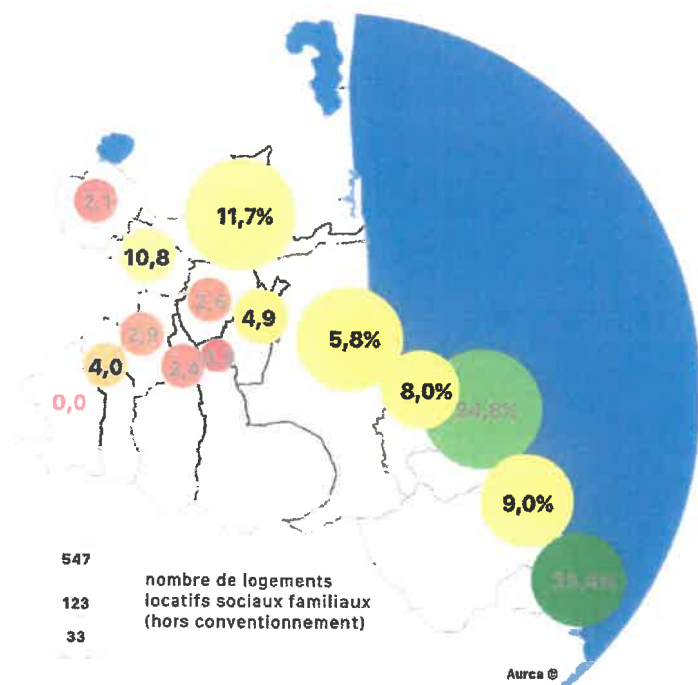
*77% en intégrant les ménages sous plafonds PLS
Enquête RPLS 2016 – Aurca 2017 ©

61%*
de l'ensemble des ménages seraient en droit au regard de leurs situations et de leurs ressources de demander l'attribution d'un logement locatif social PLAI (32%) ou PLUS (29%)

Port-Vendres	69%
Elne	69%
Bages	65%
Palau-del-Vidre	65%
Cerbère	63%
Ortaffa	62%
CCACVI	61%
Argelès-sur-Mer	61%
Saint-André	60%
Banyuls-sur-Mer	59%
Saint-Génis-des-Fontaines	56%
Villelongue-dels-Monts	55%
Sorède	55%
Collioure	54%
Montesquieu-des-Albères	49%
Laroque-des-Albères	46%

Le diag.

Secteur Côte Vermeille : 62%
Secteur Tech-Albères : 58%



8,2%
de l'ensemble des résidences principales
sont des logements locatifs sociaux
(contre 10% au plan départemental
et 16% au plan national)

Montesquieu-des-Albères	0,0%
Sorède	0,0%
Bages	2,1%
Laroque-des-Albères	2,4%
Palau-del-Vidre	2,6%
Saint-Génis-des-Fontaines	2,9%
Villelongue-dels-Monts	4,0%
Saint-André	4,9%
Argelès-sur-Mer	5,8%
Colloure	8,0%
CCACVI	8,2%
Banyuls-sur-Mer	9,0%
Ortaffa	10,8%
Elne	11,7%
Port-Vendres	14,8%
Cerbère	16,5%

Le diag.

Secteur Côte Vermeille : 16,5%
Secteur Tech-Albères : 3,0%

L'analyse qui suit fractionne le territoire en 4 secteurs :
(référence aux 4 secteurs du PLH et aux 4 secteurs du SCOT)



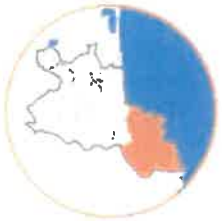
15% du parc social
19% de la pop.

Argelès-sur-Mer



19% du parc social
16% de la pop.

Elne



51% du parc social
26% de la pop.

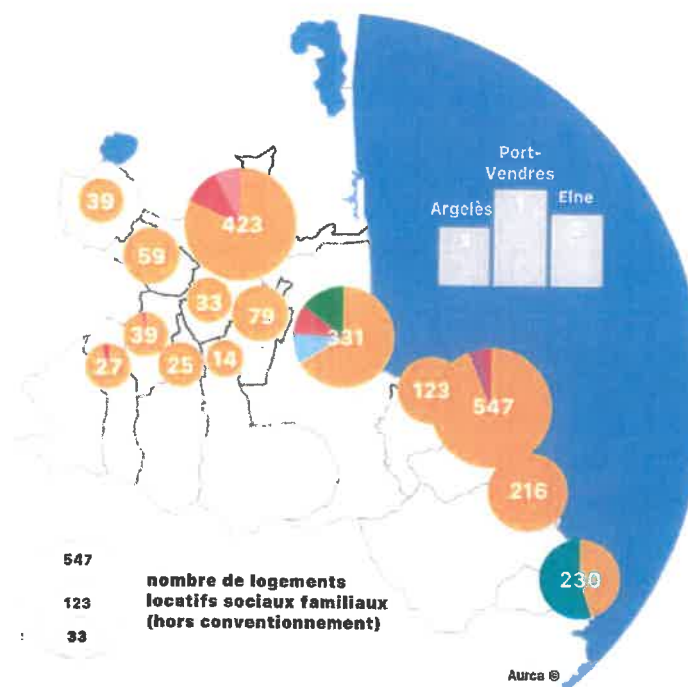
Côte Vermeille
Cerbère, Collioure,
Banyuls-sur-Mer
Port-Vendres



15% du parc social
40% de la pop.

Tech - Albères
Bages, Laroque-des-Albères, Montesquieu-
des-Albères, Ortaffa, Palau-del-Vidre, Saint-
André, Saint-Génis-des-Fontaines, Sorède,
Villelongue-dels-Monts,

Le diag.



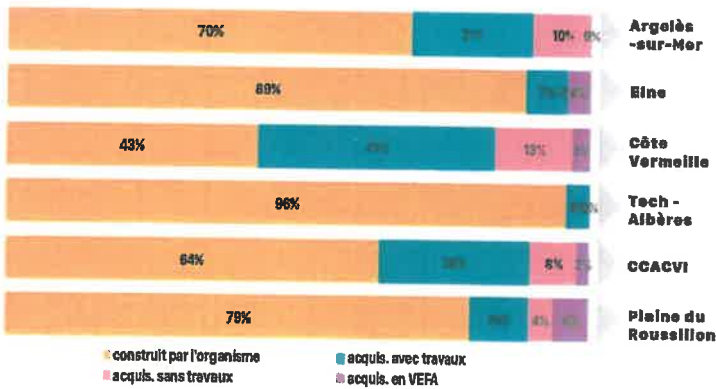
2185

logements composent les patrimoines des bailleurs sociaux.
 L'OPH 66 détient 84% du parc locatif social localisé sur la CCACV. 7 autres bailleurs opèrent sur le même périmètre.

5 communes détiennent 80% du parc de l'EPCI.

OPH 66	1834
HLM Trois Moulins Habitat	126
HLM Roussillon Habitat	77
HLM Française des hab. éco.	48
HLM Immobilière Méditerranée	32
HLM Marcou Habitat	32
SCI Foncière DI	20
HLM FDI Habitat	14
FDPLS	2

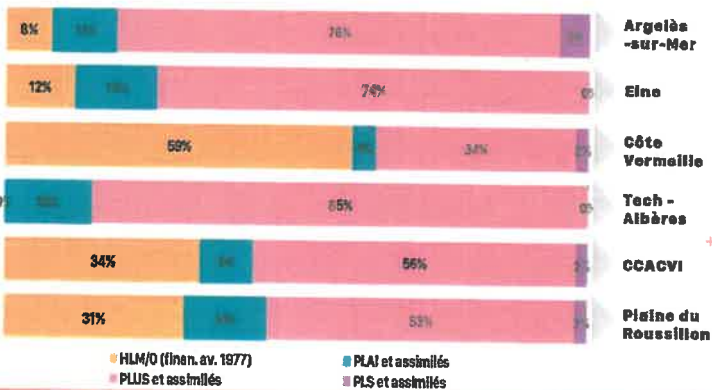
Le diag.



ORIGINE DU PATRIMOINE
Le parc social
 construit par l'organisme : 6,5 logements sur 10
 acquisition travaux / sans travaux : 3,5 logements sur 10
 VEFA : 0 logement sur 10

+ de régie : Tech – Albères, Elne...
 + d'acquisition : Côte Vermeille, Argelès...

un EPCI en cohérence avec le reste de la plaine mais un recours plus grand à l'acquisition et plus faible à la VEFA



ORIGINE DU FINANCEMENT
Le parc social
 HLM/O – PLAI et assimilés : 4,5 logements sur 10
 PLUS et assimilés : 5,5 logements sur 10
 PLS et assimilés : 0 logement sur 10

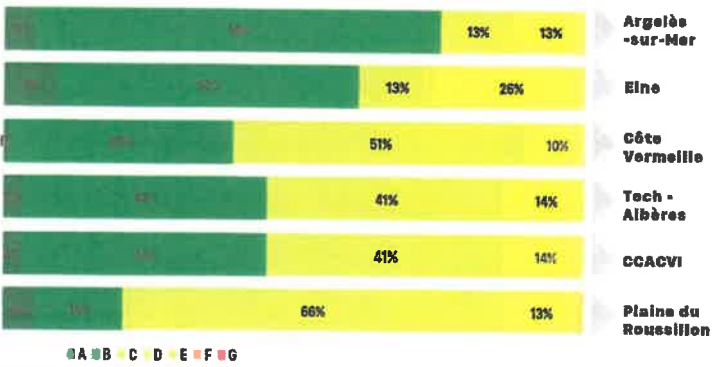
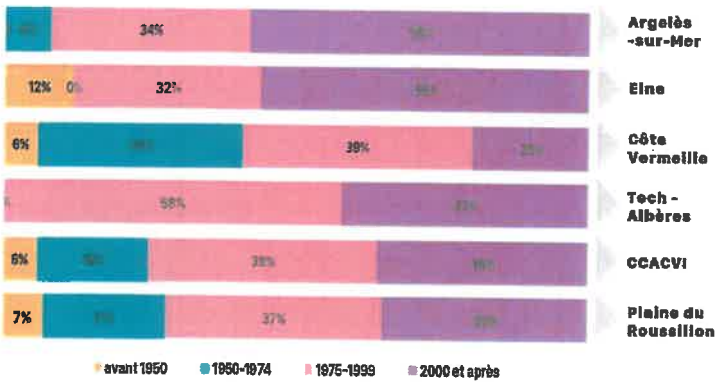
+ de HLM/O – PLAI et assimilés : Côte Vermeille
 + de PLUS et assimilés : Tech – Albères, Argelès...

un EPCI en cohérence avec le reste de la plaine

HLM/O financement actif avant 1977 dont le loyer est aujourd'hui équiv. au PLAI
 PLAI et assimilés : loyer très social
 PLUS et assimilés : loyer social
 PLS et assimilés : loyer intermédiaire

Le diag.





ANCIENNETÉ DU BÂTI

Le parc social
 avant 1975 : 2,5 logements sur 10
 entre 1975 et 1999 : 4 logements sur 10
 2000 et après : 3,5 logements sur 10

+ récent : Argelès, Elne...
 + ancien : Côte Vermelle

un EPCI en cohérence avec le reste de la plaine

DIAGNOSTIC ÉNERGIE

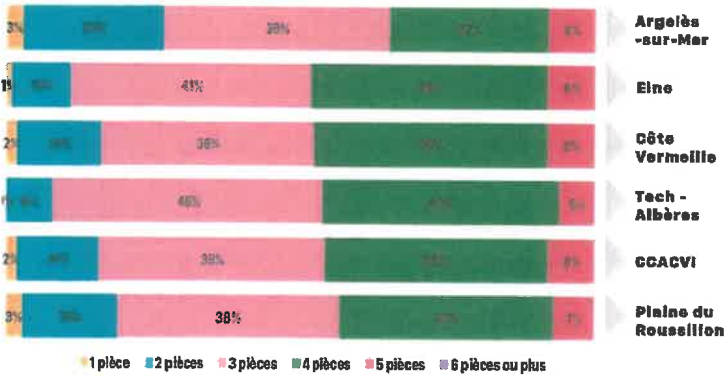
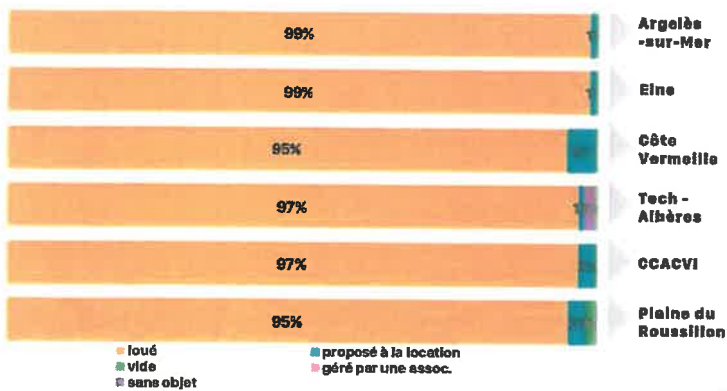
Le parc social
 étiquette énergie A-B : 4,5 logements sur 10
 étiquette énergie C : 4 logements sur 10
 étiquette énergie D : 1,5 logement sur 10

+ économe : Argelès, Elne...
 + énergivore : Côte Vermelle

un EPCI 2x + sobre que le reste de la plaine

Le diag.

étiquette A : inférieur à 50 kWh/m².an EP
 étiquette B : entre 51 et 90 kWh/m².an EP - étiquette C : entre 91 et 150 kWh/m².an EP
 étiquette D : entre 151 et 230 kWh/m².an EP - étiquette E : entre 231 et 330 kWh/m².an EP
 étiquette F : entre 331 et 450 kWh/m².an EP - étiquette G : plus de 450 kWh/m².an EP



MODE D'OCCUPATION

Le parc social
loué : 97 logements sur 100
à louer : 3 logements sur 100

l'ensemble du parc est loué en intégralité à l'exception de Cerbère (13% de vacance)

un EPCI en cohérence avec le reste de la plaine

TYPLOGIE DU LOGEMENT

Le parc social
T1/T2 : 1,5 logement sur 10
T3 : 4 logements sur 10
T4+ : 4,5 logement sur 10

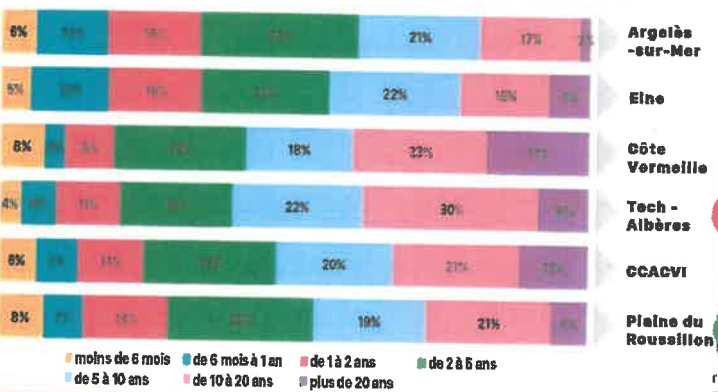
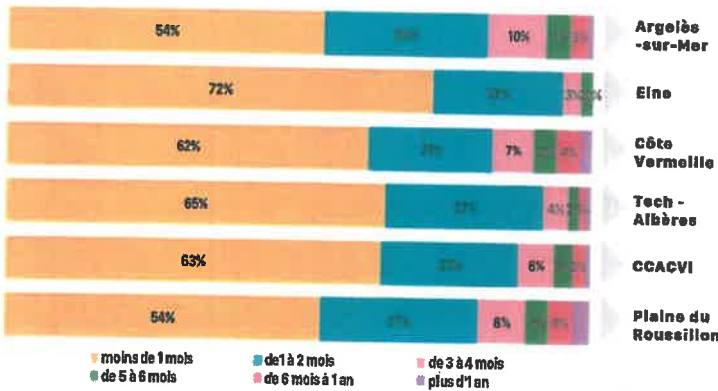
*+ de T1-T2 : Argelès, Côte Vermeille
+ de T4+ : Elne, Côte Vermeille, Tech – Albères*

un EPCI en cohérence avec le reste de la plaine

relatif équilibre entre petits logements (T1 à +3) et grands logements (T4 et plus), avec respectivement 55% et 45%

Le diag.





DÉLAI DE LOC. OU DE RELOCATION

Le parc social
loué en moins de 2 mois : 8,5 logements sur 10
loué après plus de 5 mois : 1 logement sur 10

le + rapide : Eine, Tech – Albères, Argelès, Côte Vermeille (hors Cerbère)
le – rapide : Cerbère

un EPCI en cohérence avec le reste de la plaine de relocation + rapide encore

DURÉE D'OCCUPATION

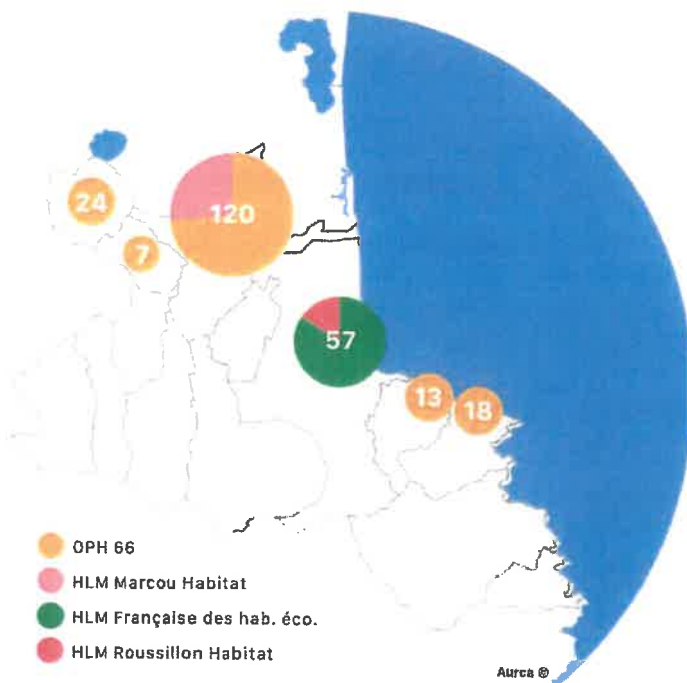
Le parc social
moins de 5 ans : 4,5 logement sur 10
5 à 10 ans : 2 logements sur 10
plus de 10 ans : 3,5 logement sur 10

rotation la + rapide : Côte Vermeille, Argelès
rotation la + lente : Tech – Albères, Eine

un EPCI dont le taux de rotation est nettement plus lent que sur le reste de la plaine du Roussillon (1,4x plus lent)

ratio entre le nombre de jours de détention du logement par le locataire actuel sur le nombre de jours de détention du logement par le bailleur

Le diag.

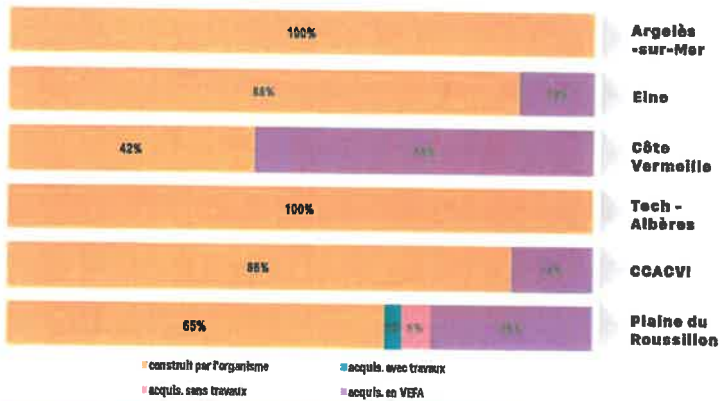


239 log.
sont venus agrandir le patrimoine des bailleurs sociaux depuis janvier 2014

Une progression de 12% en 3 ans.



Le diag.

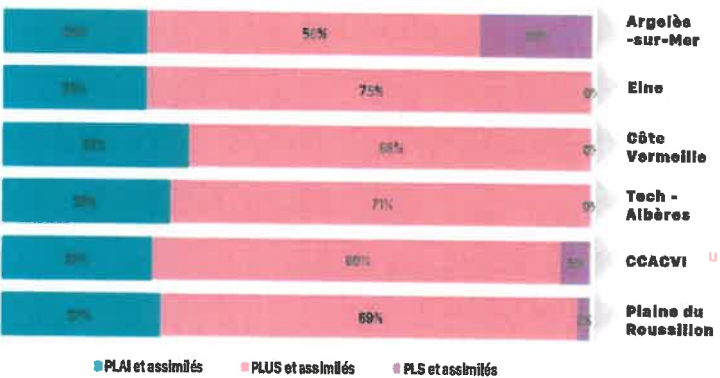


ORIGINE DU PATRIMOINE

Le nouveau parc social
 construit par l'organisme : 8,5 logements sur 10
 acquisition travaux / sans travaux: 0 logement sur 10
 VEFA : 1,5 logement sur 10

+ de régie : Argelès, Tech – Albères...
 + de VEFA : Côte Vermeille
 un recours à la VEFA qui se développe

*un EPC en cohérence
 avec le reste de la plaine
 mais un recours plus grand à la régie*



ORIGINE DU FINANCEMENT

Le nouveau parc social
 PLAI et assimilés : 2,5 logements sur 10
 PLUS et assimilés : 7 logements sur 10
 PLS et assimilés : 0,5 logement sur 10

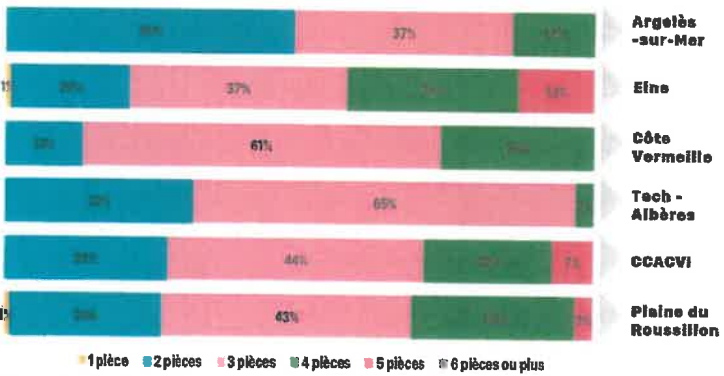
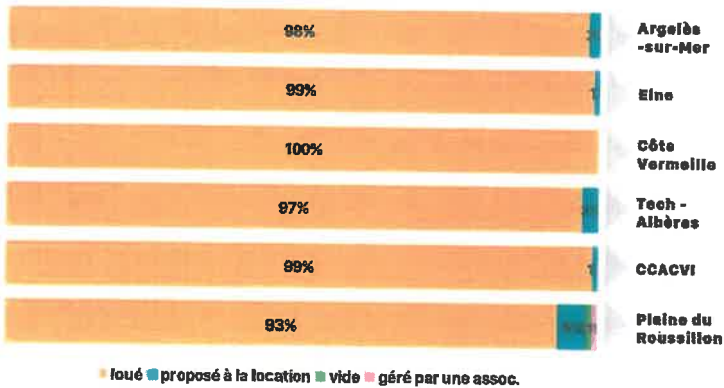
+ de PLAI et assimilés : Côte Vermeille,
 Tech - Albères
 + de PLS et assimilés : Argelès...

un rapport 1/4 de PLAI et 3/4 de PLUS-PLS respecté

*un EPCI en cohérence
 avec le reste de la plaine*

PLAI et assimilés : loyer très social
 PLUS et assimilés : loyer social
 PLS et assimilés : loyer intermédiaire

Le diag.



MODE D'OCCUPATION

**Le nouveau parc social
loué : 99 logements sur 100
à louer : 1 logement sur 100**

*L'ensemble du nouveau
parc est loué en intégralité*

*un EPC en cohérence
avec le reste de la plaine*

TYPLOGIE DU LOGEMENT

**Le nouveau parc social
T1/T2 : 3 logement sur 10
T3 : 4 logements sur 10
T4+ : 3 logement sur 10**

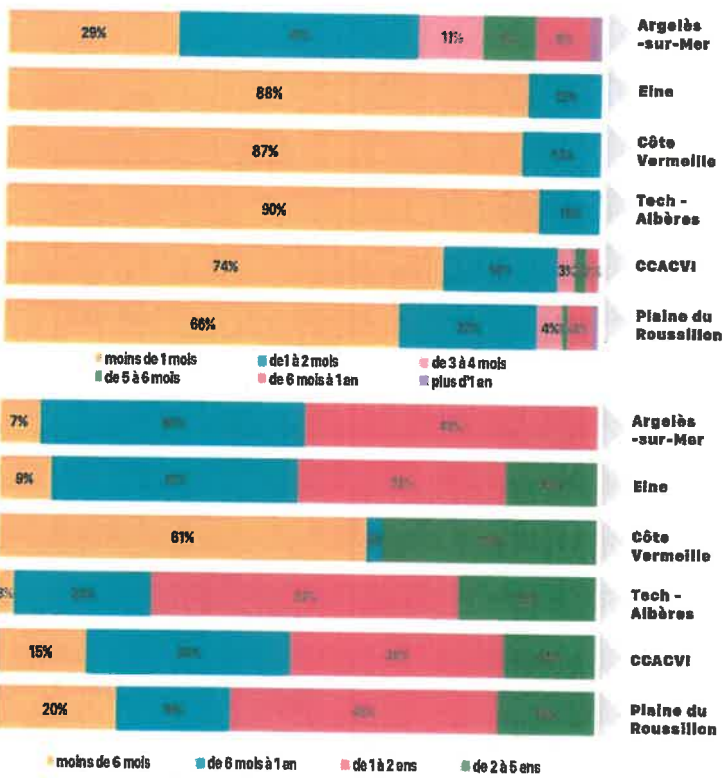
*+ de T2 : Argelès, Tech - Albères
+ de T4+ : Eine, Côte Vermeille*

*une production réorientée vers les T2
un EPCI en cohérence
avec le reste de la plaine*

*relatif équilibre entre T2, T3 et T4+ avec
respectivement 28% 44% 30%*

Le diag.





DÉLAI DE LOC. OU DE RELOCATION
Le nouveau parc social
loué en moins de 2 mois : 8,5 logements sur 10
loué après plus de 5 mois : 0,5 logement sur 10

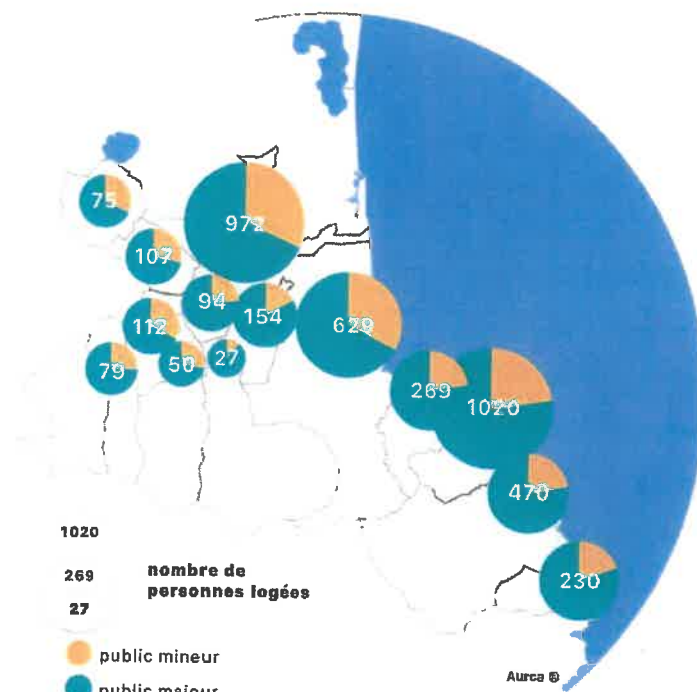
le + rapide : Elne, Tech – Albères, Côte Vermeille
le – rapide : Argelès
(sans d'explicitation)

un EPCI en cohérence avec le reste de la plaine

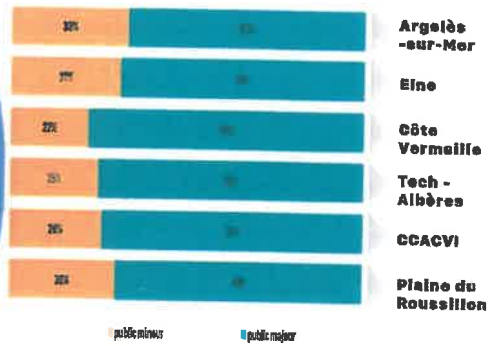
DURÉE D'OCCUPATION
Le nouveau parc social
moins de 1 an : 5 logements sur 10
1 à 2 ans : 4 logements sur 10

un EPCI dont le taux de rotation rejoint la moyenne du reste de la plaine (1x plus lent)

Le diag.



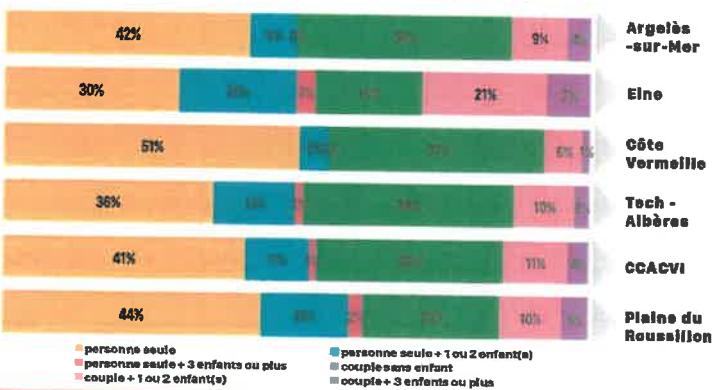
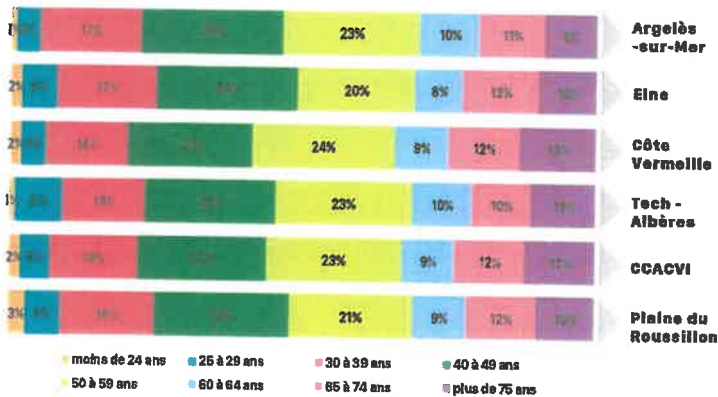
4288
personnes résident
dans le patrimoine des bailleurs sociaux.
dont 26% de mineurs



+ de mineurs : Argelès, Elne
+ de majeurs : Côte Vermeille

*un EPCI en cohérence
avec le reste de la plaine
mais avec moins de mineurs résidents
(4 points de moins)*

Le diag.



AGE DU MÉNAGE
L'occupation
 moins de 40 ans : 2 ménages sur 10
 40-65 ans : 5,5 ménages sur 10
 plus de 65 ans : 2,5 ménages sur 10

+ jeune : Elne, Tech – Albères...
 + âgée : Côte Vermeille, Elne...

un EPCI en cohérence avec le reste de la plaine mais au profil légèrement plus âgé

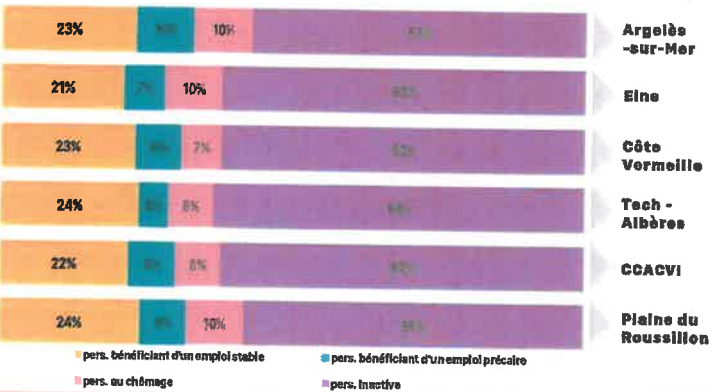
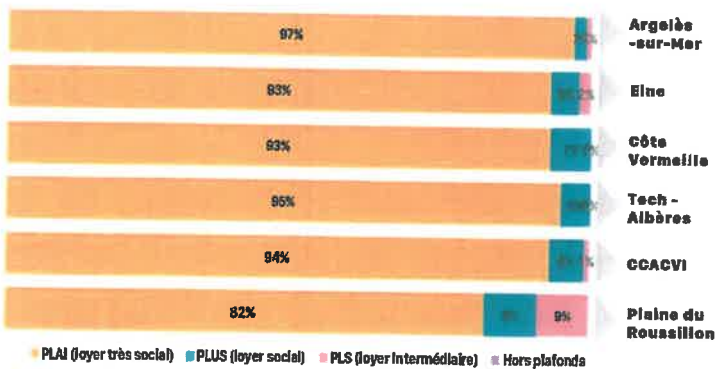
COMPOSITION DU MÉNAGE
L'occupation
 personne seule : 4 ménages sur 10
 couple sans enfant : 3 ménages sur 10
 personne seule avec enfant(s) : 1 ménage sur 10
 couple avec enfant(s) : 1,5 ménage sur 10

+ familial : Elne
 - familial : Côte Vermeille, Argelès...

un EPCI en cohérence avec le reste de la plaine mais au profil moins « familial » (6 points de...)

Le diag.





RESSOURCES DU MÉNAGE

L'occupation
 plafonds de ressources sous PLAI : 9 ménages sur 10
 plafonds de ressources sous PLUS-PLS : 1 ménage sur 10

pas de réels écarts entre secteurs

un EPC en cohérence avec le reste de la plaine mais qui concentre plus de ménages « hors plafond » (17 points de %)

CSP DU MÉNAGE

L'occupation
 en CDI : 2 ménages sur 10
 en CDD ou en recherche : 1,5 ménage sur 10
 sans activité : 6 ménages sur 10

+ actif : Argelès, Côte Vermeille...

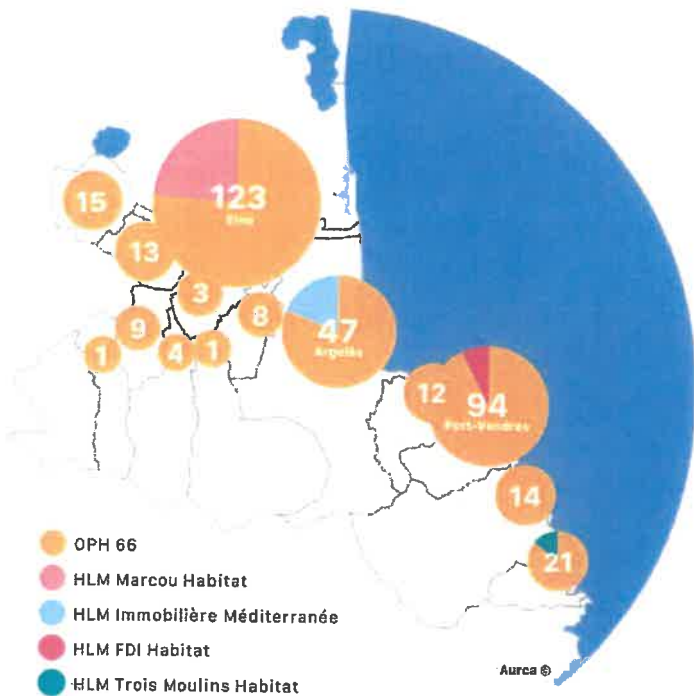
un EPC en cohérence avec le reste de la plaine mais moins « actif » (4 points de %)

Le diag.





365 ménages
se sont installés dans le patrimoine des
bailleurs sociaux depuis janvier 2014

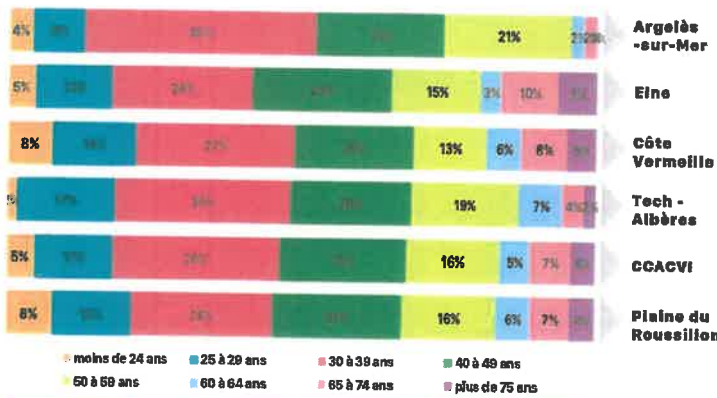


- OPH 66
- HLM Marcou Habitat
- HLM Immobilière Méditerranée
- HLM FDI Habitat
- HLM Trois Moulins Habitat

OPH 66	217
HLM Trois Moulins Habitat	3
HLM Roussillon Habitat	0
HLM Française des hab. éco.	0
HLM Immobilière Méditerranée	9
HLM Marcou Habitat	29
SCI Foncière DI	0
HLM FDI Habitat	7
FDPLS	0

Le diag.

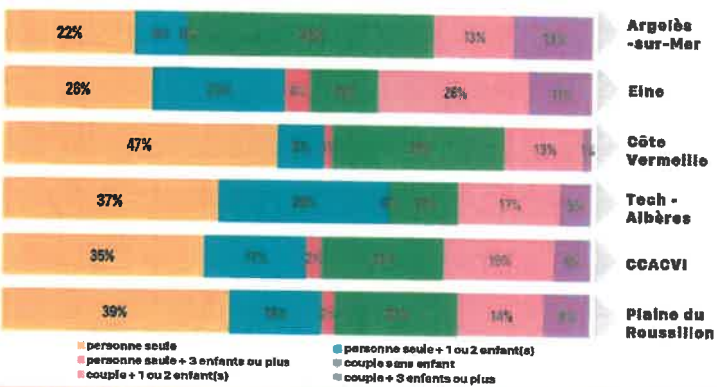




AGE DU MÉNAGE
Les nouveaux emménagés
 moins de 40 ans : 4,5 ménages sur 10
 40-65 ans : 4,5 ménages sur 10
 plus de 65 ans : 1 ménage sur 10

+ jeune : Argelès, Côte Vermeille, Tech – Albères...
 + âgée : Elne, Côte Vermeille...
 de nouveaux emménagés
 2x + jeunes que ceux déjà en place

un EPCI en cohérence avec le reste de la plaine



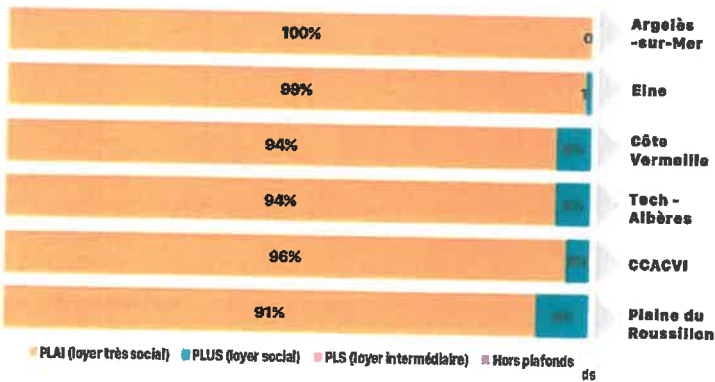
COMPOSITION DU MÉNAGE
Les nouveaux emménagés
 personne seule : 3,5 ménages sur 10
 couple sans enfant : 2 ménages sur 10
 personne seule avec enfant(s) : 2 ménages sur 10
 couple avec enfant(s) : 2,5 ménages sur 10

+ familial : Elne, Tech – Albères..
 - familial : Côte Vermeille, Argelès...
 de nouveaux emménagés 2x + « avec enfants » que ceux déjà en place

un EPCI en cohérence avec le reste de la plaine mais au profil plus « familiale » (4 points de +)

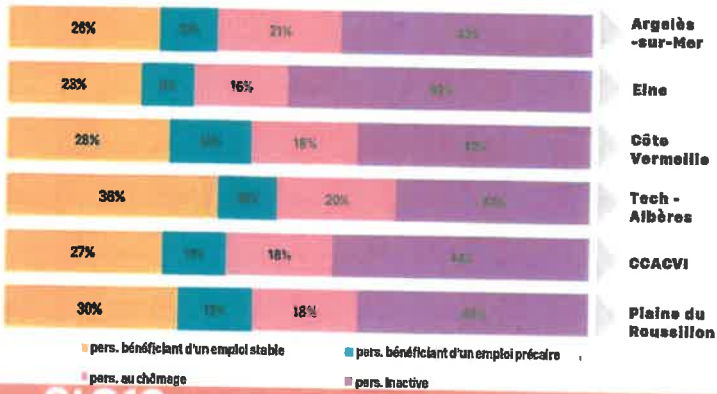
Le diag.





RESSOURCES DU MÉNAGE
Les nouveaux emménagés
 plafonds de ressources sous PLAI : 9 ménages sur 10
 plafonds de ressources sous PLUS-PLS : 1 ménage sur 10

*pas de réels écarts entre secteurs
 pas de réels écarts entre nouveaux emménagés et ménages en place
 un EPCI en cohérence avec le reste de la plaine
 mais qui concentre plus de ménages très sociaux (5 points de +)*



CSP DU MÉNAGE
Les nouveaux emménagés
 en CDI : 3 ménages sur 10
 en CDD ou en recherche : 3 ménages sur 10
 sans activité : 4 ménages sur 10

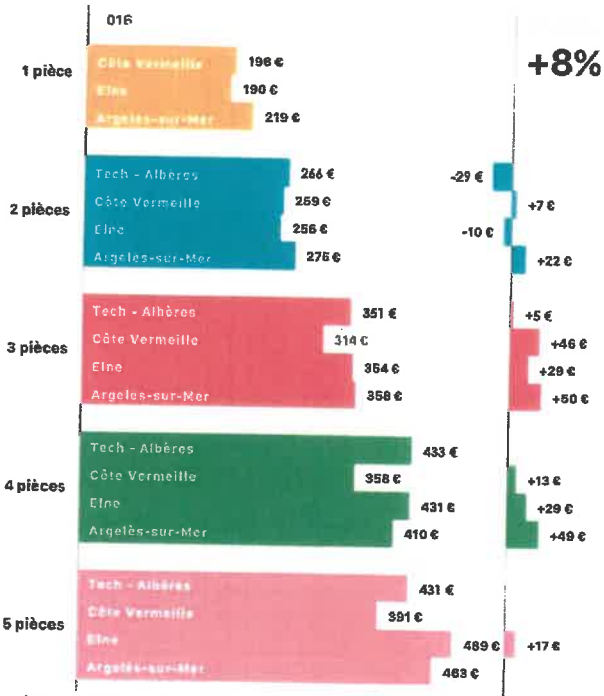
*+ actif : Tech - Albères, Côte Vermeille, Argelès...
 de nouveaux emménagés 2x + actifs et + stables dans l'emploi que les ménages en place*

un EPCI en cohérence avec le reste de la plaine mais moins « actif » (4 points de -)

Le diag.



moyen et en
écart à la moyenne pour les logements
depuis



Enquête RPLS 2016 – Aurca 2017 ©

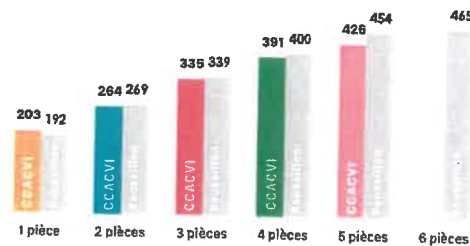
5,0 € / m²

pour un logement locatif social contre
8,9 € / m² dans le secteur privé.
Une économie de 273 € / mois (pour 70 m²).

Pas d'écart significatifs entre les loyers au m²
entre la CCACVI et le reste de la plaine.
(4,3 € le m² pour les HLM/O av.1977, 4,7 en PLAI, 5,4 en PLUS et 6,5 en PLS).
Néanmoins la typologie des biens (ancienneté, surface,
prestations...) joue sur les loyers (compter
pour la plaine +5 à +10 € /logement).

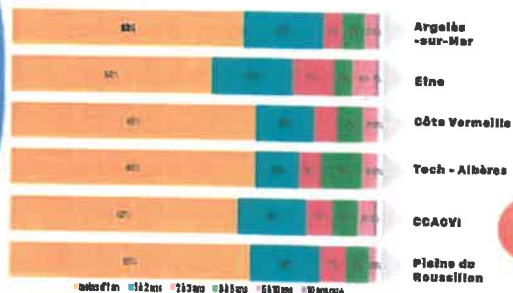
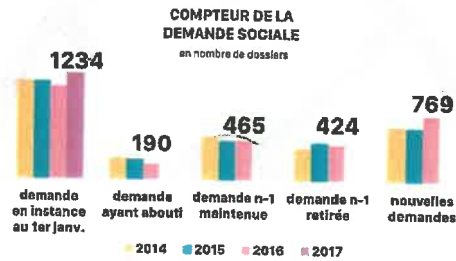
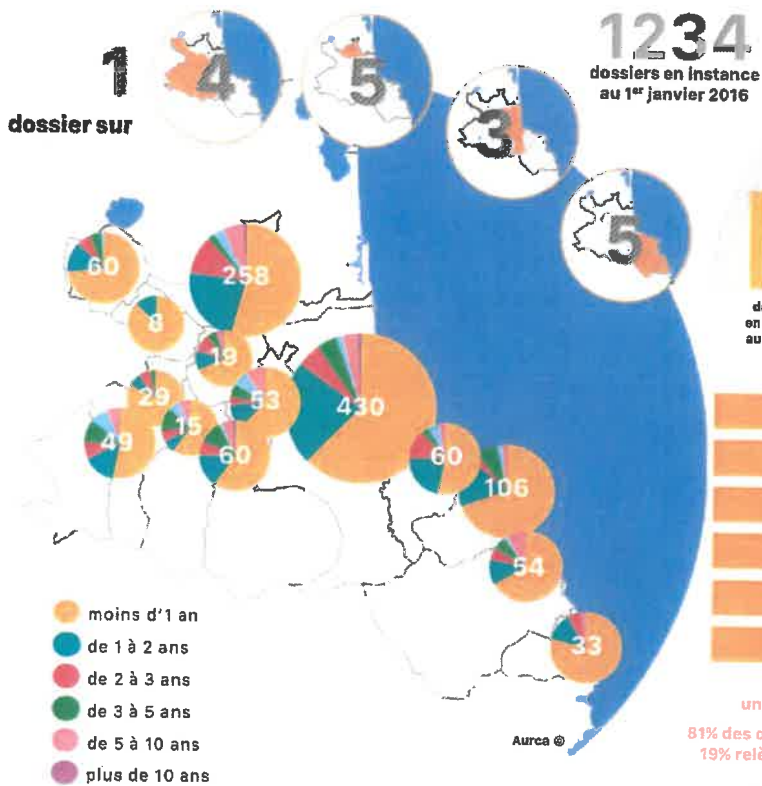
Au sein de la CCACVI, Argelès-sur-Mer présente des loyers
supérieurs à la moyenne sur les T1-T2, tandis que la Côte
Vermeille présente des loyers inférieurs sur les T3-T4-T5.
Elne et les communes du secteur Tech – Albères
présentent elles, des loyers supérieurs sur les T4-T5.

Les logements entrés dans le patrimoine des bailleurs
depuis moins de 3 ans présentent en moyenne des loyers
supérieurs de 8%.

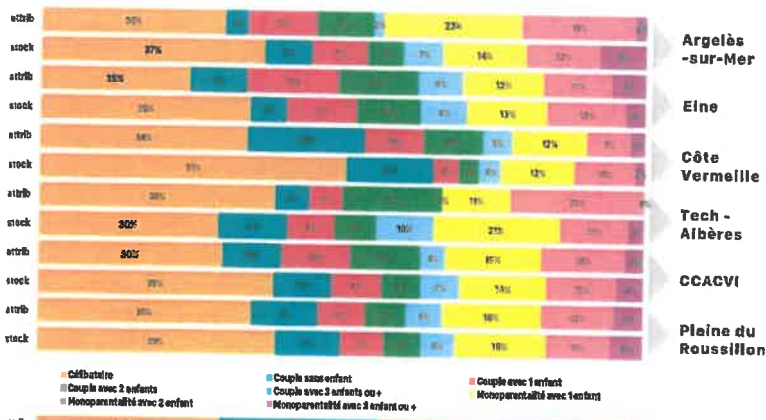


Le diag.





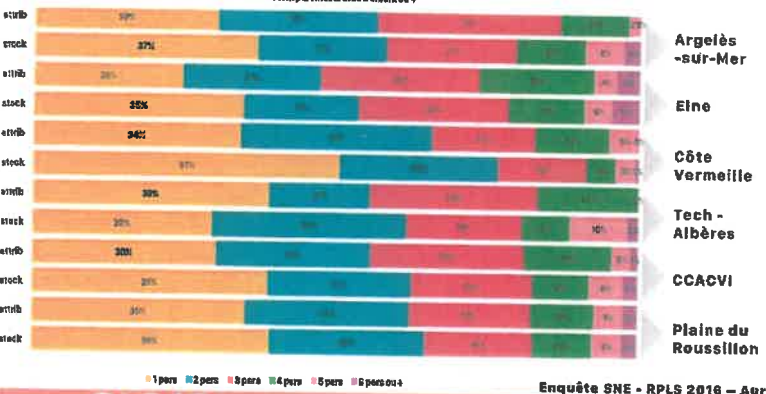
une demande stable (mais orientée à la hausse)
 81% des dossiers en instance, le sont depuis moins de 2 ans
 19% relèveraient ainsi de la commission DALO (16% sur la plaine)
 25% des ménages sont en réalité déjà logés



COMPOSITION DU MÉNAGE
La demande
 célibataire : 4 dossiers sur 10
 couple sans enfant : 1 dossier sur 10
 famille : 5 dossiers sur 10

Les attributions
 célibataire : 3 dossiers sur 10
 couple sans enfant : 1 dossier sur 10
 famille : 6 dossiers sur 10

le ménage avec enfant(s) favorisé
une attribution en cohérence avec la demande

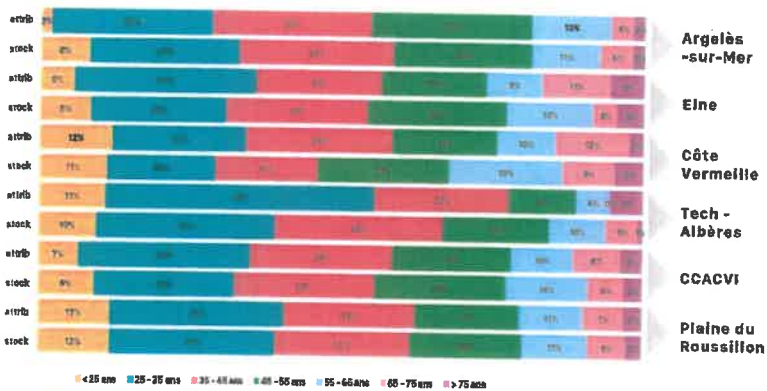


TAILLE DU MÉNAGE
La demande
 1 seule personne : 4 dossiers sur 10
 2 ou 3 personnes : 4,5 dossiers sur 10
 grand ménage : 1,5 dossier sur 10

Les attributions
 1 seule personne : 3 dossiers sur 10
 2 ou 3 personnes : 5 dossier sur 10
 grand ménage : 2 dossiers sur 10

le grand ménage favorisé
une attribution en cohérence avec la demande

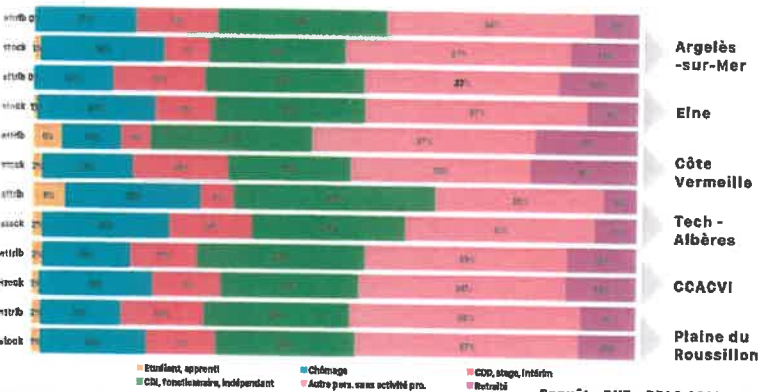
Le diag.



AGE DU MÉNAGE
La demande
 moins de 35 ans : 3 dossiers sur 10
 35-65 ans : 6 dossiers sur 10
 plus de 65 ans : 1 dossier sur 10

Les attributions
 moins de 35 ans : 4 dossiers sur 10
 35-65 ans : 5 dossier sur 10
 plus de 65 ans : 1 dossiers sur 10

*le jeune ménage favorisé
 une attribution en coherence
 avec la demande*

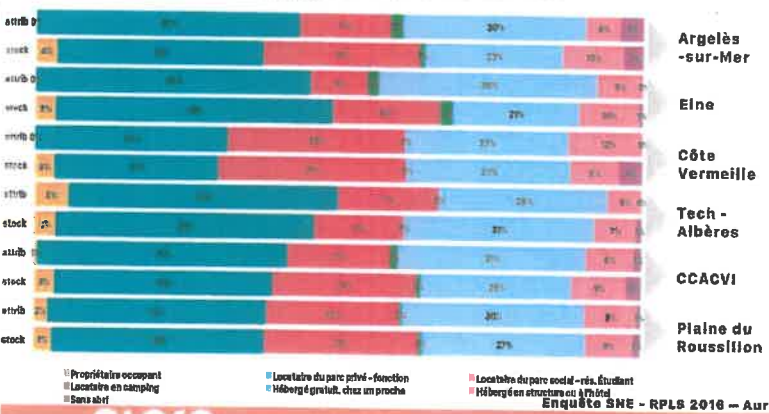
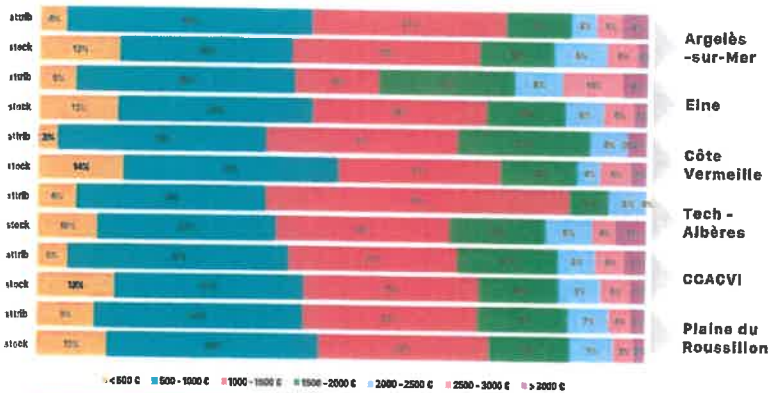


CSP DU MÉNAGE
La demande
 en CDI ou retraité : 3,5 dossiers sur 10
 en CDD ou en recherche : 3 dossiers sur 10
 sans activité : 3,5 dossier sur 10

Les attributions
 en CDI ou retraité : 4 dossiers sur 10
 en CDD ou en recherche : 2,5 dossiers sur 10
 sans activité : 3,5 dossier sur 10

*une attribution en coherence
 avec la demande*

Le diag.



REVENUS DU MÉNAGE
La demande
 équiv. RSA (moins 500 €) : 1,5 dossier sur 10
 équiv. SMIC (500 à 1500 €) : 6 dossiers sur 10
 sup. à 1500 € (médiane 66) : 2,5 dossiers sur 10

Les attributions
 équiv. RSA (moins 500 €) : 0,5 dossier sur 10
 équiv. SMIC (500 à 1500 €) : 6,5 dossiers sur 10
 sup. à 1500 € (médiane 66) : 3 dossiers sur 10

*le ménage au RSA défavorisé
 une attribution qui reste
 en cohérence avec la demande*

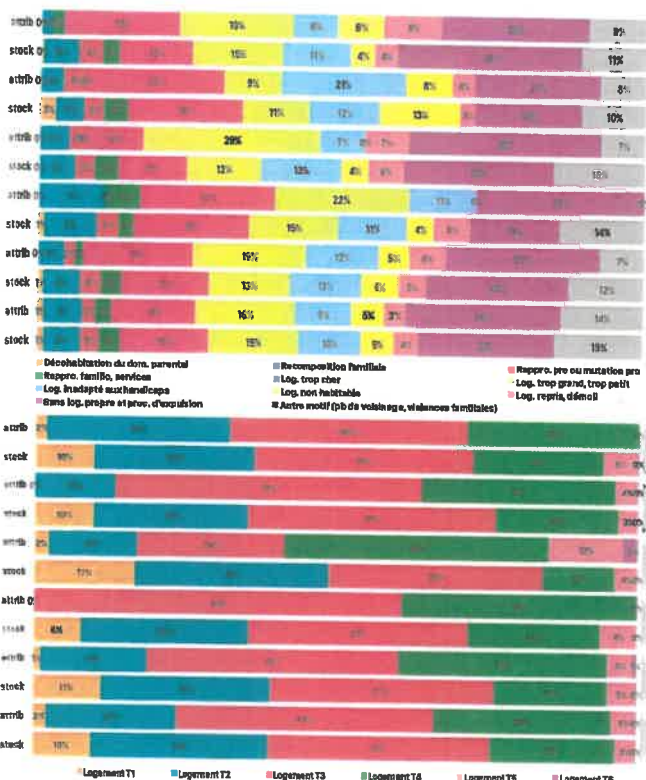
STATUT D'OCCUP. ACTUEL
La demande
 en situation d'hébergement : 4 dossiers sur 10
 locataire du parc privé : 3,5 dossiers sur 10
 locataire du parc social : 2,5 dossiers sur 10

Les attributions
 en situation d'hébergement : 4 dossiers sur 10
 locataire du parc privé : 4 dossiers sur 10
 locataire du parc social : 1,5 dossiers sur 10

*le ménage locataire HLM défavorisé
 une attribution qui reste
 en cohérence avec la demande*

Le diag.





Argelès-sur-Mer

Elne

Côte Vermeille

Tech-Albères

CCACVI

Plaine du Roussillon

Argelès-sur-Mer

Elne

Côte Vermeille

Tech-Albères

CCACVI

Plaine du Roussillon

RAISON DE LA DEMANDE

La demande
 absence ou perte imminente du log : 3 dossiers sur 10
 le loyer élevé du log actuel : 1,5 dossiers sur 10
 intégrer un log + petit ou + grand : 1,5 dossier sur 10
 intégrer un log adapté aux handicaps : 1 dossier sur 10

Les attributions
 absence ou perte imminente du log : 3 dossier sur 10
 le loyer élevé du log actuel : 2 dossiers sur 10
 intégrer un log + petit ou + grand : 2 dossiers sur 10
 intégrer un log adapté aux handicaps : 1 dossier sur 10

une attribution en cohérence avec la demande

LOGEMENT SOUHAITÉ / ATTRIBUÉ

La demande
 1 ou 2 pièces : 4 dossiers sur 10
 3 pièces : 3,5 dossiers sur 10
 4 pièces : 2 dossiers sur 10
 5 pièces ou plus : 0,5 dossier sur 10

Les attributions
 1 ou 2 pièces : 2 dossiers sur 10
 3 pièces : 4 dossiers sur 10
 4 pièces : 3,5 dossiers sur 10
 5 pièces ou plus : 0,5 dossier sur 10

*la demande en T1-T2 nettement défavorisée
 la demande en T4+ nettement favorisée
 une attribution en faible cohérence avec la demande*

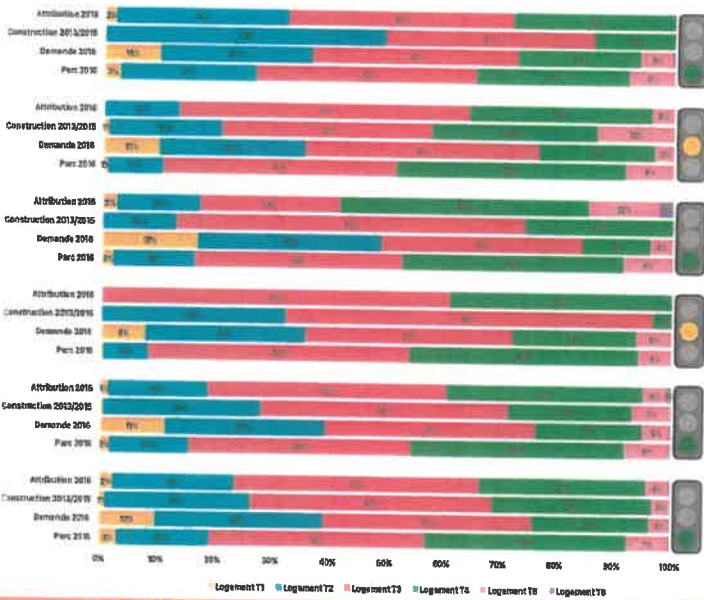
Au 1er trimestre 2017
 R demande : 1017 dossiers
 attributions : 1017 dossiers
 PDA : 1017 dossiers
 NAO : 1017 dossiers

attributions
 SYPLO

Le diag.



PRESSION OFFRE/DEMANDE selon la typologie et le secteur



T4+

Bien équipé en petits logements (66%), Argelès-sur-Mer semble encore se renforcer sur ce segment (86% de T2-T3 dans la prod.). C'est en lien avec la demande (orientée à 73% sur les T2-T3), bien que l'on constate une demande en T4+ importante (27%) insuffisamment relayée au niveau de la production (14% de T4+).

Parc équilibré entre petits (52%) et grands logements (48%), Elne semble maintenir ce rapport dans sa production (respectivement 58 et 42%). Néanmoins, la demande, elle, semble s'orienter plus clairement sur de petits logements (orientée à 76% sur les T2-T3).

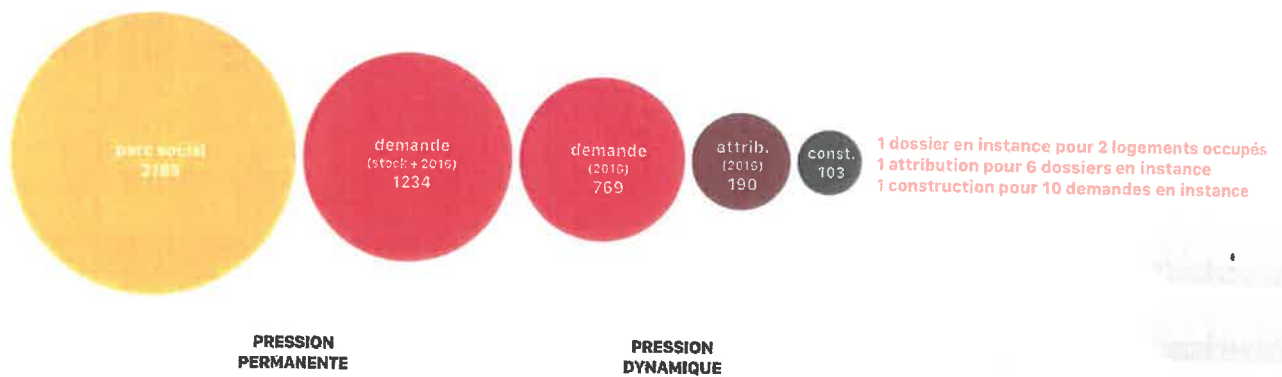
Parc équilibré entre petits (52%) et grands logements (48%), la Côte Vermeille semble réorienter sa production sur les petits logements (74% de T2-T3). C'est en lien avec la demande (orientée à 84% sur les T2-T3).

Parc équilibré entre petits (54%) et grands logements (46%), le secteur Tech – Albères semble réorienter sa production sur les petits logements (97%). C'est en lien avec la demande (orientée à 72% sur les T2-T3), bien que l'on constate une demande en T4+ importante (28%) non relayée au niveau de la production (3% de T4+).

Parc équilibré entre petits (55%) et grands logements (45%), la CCACVI semble réorienter sa production sur les petits logements (72%). C'est en lien avec la demande (orientée à 76% sur les T2-T3), bien que l'on constate une demande en T4+ importante (24%) mais qui se trouve relayée au niveau de la production (28% de T4+).

Le diag.

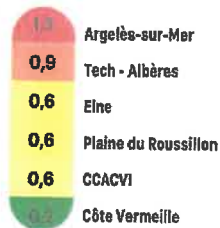




PRESSION PERMANENTE

PRESSION DYNAMIQUE

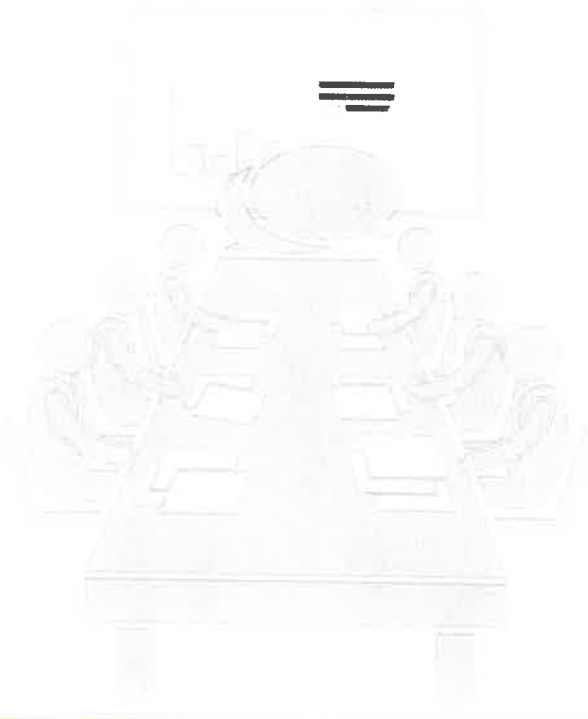
Ratio stock demande /stock parc social
Avec respectivement 430 dossiers pour 331 logements et 293 dossiers pour 315 logements, Argelès-sur-Mer et Tech – Albères sont les secteurs les plus sous pression, deux fois plus que la moyenne de la plaine. Suit Elne (258 dossiers pour 423 logements) qui s'inscrit dans la moyenne de la plaine. Et enfin la Côte Vermeille qui, avec 253 dossiers pour 1116 logements, est deux fois moins tendue que la moyenne de la plaine.



Ratio demandes nouvelles /attributions

Avec 18 attributions pour 115 demandes en 2016, Tech – Albères est le secteur le plus sous pression. Suivent Argelès-sur-Mer et la Côte Vermeille, avec respectivement 53 attributions pour 256 demandes, et 41 attributions pour 186 demandes. Relativement proche de la moyenne de la plaine. Avec 53 attributions pour 153 demandes, Elne, est le secteur le plus détendu en 2016.

Le diag.



- 1. L'objectif
- 2. Le contenu
- 3. Le format
- 4. Le lieu
- 5. Le matériel
- 6. Le budget
- 7. Le suivi

Le diag.

juin-septembre
21 septembre

Phase préparatoire rencontres communes, bailleurs, DDCS, Préf...
Commission Habitat présentation de la réforme aux élus

10 octobre
24 octobre
14 novembre
6 décembre
22 décembre

COTECH 1 présentation du diagnostic + remise fiches-diag.
COTECH 2 thématique en débat
COTECH 3 thématique en débat
CIL instance plénière adoption du RI, présentation DC et orientations CIA
Conseil communautaire adoption DC et CIA

1er trimestre 2018
avril-mai 2018

Elaboration du PPGD et de l'Obs. de suivi CIL-PPGD
Conseil communautaire adoption PPGD

RI = Règlement intérieur DC = Doc-Cadre CIA = Convention intercommunale d'attribution
PPGD = Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs

Et après ?



Et après ?



AGENCE D'URBANISME CATALANE
14 Esplanade Méditerranée
62000 Perpignan
04 83 87 76 82
accueil@aurca.org

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
ALBES CÔTE VERMEILLE ILLIBERIS
Chemin de Charlemagne - BP 90103
66700 Argelès sur Mer
04 68 81 63 77
accueil@cc-acvi.com





MAITRISE D'OUVRAGE



HÔTEL DE COMMUNAUTÉ

Chemin de Charlemagne BP 90103 - 66704 Argelès-sur-Mer Cedex
tél : 04 68 84 63 77 — fax : 04 68 95 92 78
accueil@cc-alpescotevermeille.com



Agence d'Urbanisme Catalane
19 Espace Méditerranée - 66000 Perpignan
tél. 04 68 87 75 52 - fax 04 68 66 49 62
accueil@aurca.org

ETUDES - SIG - DAO - PAC

Programme Partenarial (D55)



ALPÈRES
CÔTE VERMEILLE
ILLIBÉRIS
Communauté de Communes

AURCA



ALBÈRES
CÔTE VERMEILLE
ILLIBÉRI
Communauté de Communes

MAÎTRISE D'OUVRAGE

3 impasse de Charlemagne BP 90103
66704 Argelès-sur-Mer Cedex
☎ 04 68 81 63 77
✉ accueil@cc-acvi.com

AURCA

AGENCE D'URBANISME CATALANE PAYS NÉOPIGÉROIS

19 Espace Méditerranée
66000 Perpignan
☎ 04 68 87 75 52
✉ accueil@aurca.org

☑ Programme Partenarial (E1011)
Tous droits réservés - Avril 2022