

Programme Local de l'Habitat

DURANCE LUBERON VERDON AGGLOMÉRATION

2022-2027



Sommaire

Préambule

p 6

Un second PLH pour L'Agglomération

p 11

Un projet d'agglomération

p 12

L'articulation du PLH avec les documents de planification locaux

p 14

Le second PLH, une démarche partenariale réaffirmée

p.18

Bilan et évaluation du 1er PLH

p 19

Bilan final du 1er PLH de DLVAgglo

p 20

Axe 1. Agir sur l'ensemble de la chaîne du logement

p 22

Axe 2. Intervenir sur l'habitat existant

p 36

Axe 3. Promouvoir un développement urbain durable

p 39

Axe 4. Mobiliser les acteurs de l'habitat

p 43

Diagnostic habitat et foncier

p 45

Synthèse des éléments de diagnostic

p 46

Des dynamiques socio-démographiques qui se confirment

p 48

Le parc de logement et son occupation : effets du 1er PLH

p 59

L'axe durancien, garant et moteur d'un marché immobilier dynamique

p 72

Le diagnostic foncier, pierre angulaire des enjeux d'habitat

p 77

Document d'orientations

p 79

Vers une approche systémique et communautaire de la politique d'habitat

p 80

Les orientations stratégiques du second PLH

p 83

Les principes retenus pour construire le scénario des besoins en logements

p 86

Détail de la programmation du second PLH

p 90

Programme d'actions

p 95

Le programme d'actions de l'agglomération

p 96

Les fiches d'actions communales

p 125

Annexes

p 180

Contrat de Mixité Sociale (2023-2025) Manosque

p 181

Contrat de Mixité Sociale (2023-2025) Oraison

p 193

Contrat de Mixité Sociale (2023-2025) Villeneuve

p 213

Contrat de Mixité Sociale (2023-2025) Pierrevert

p 223

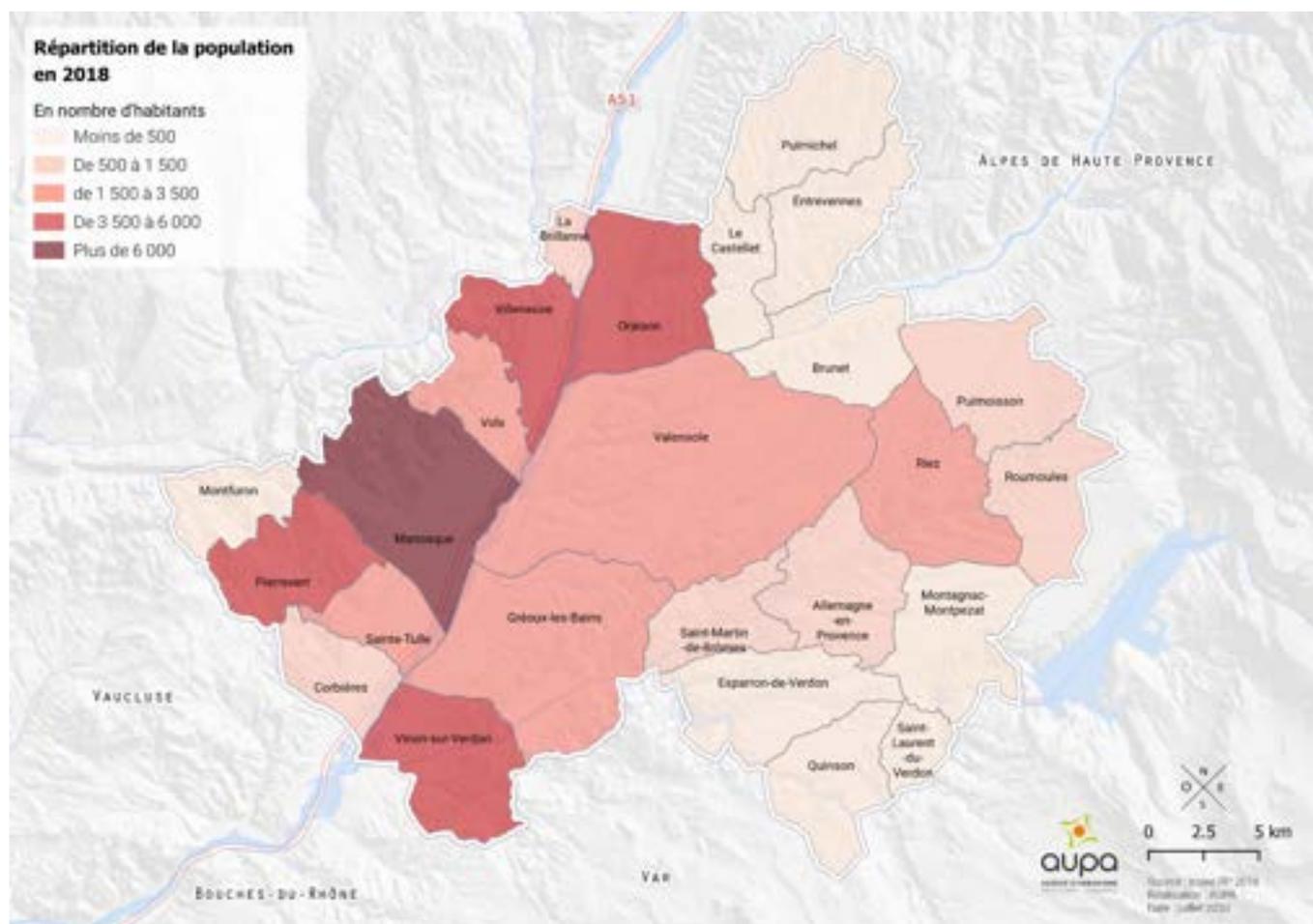


2022 PROGRAMME LOCAL
2027 DE L'HABITAT

Préambule



Une population qui se concentre sur l'axe durancien

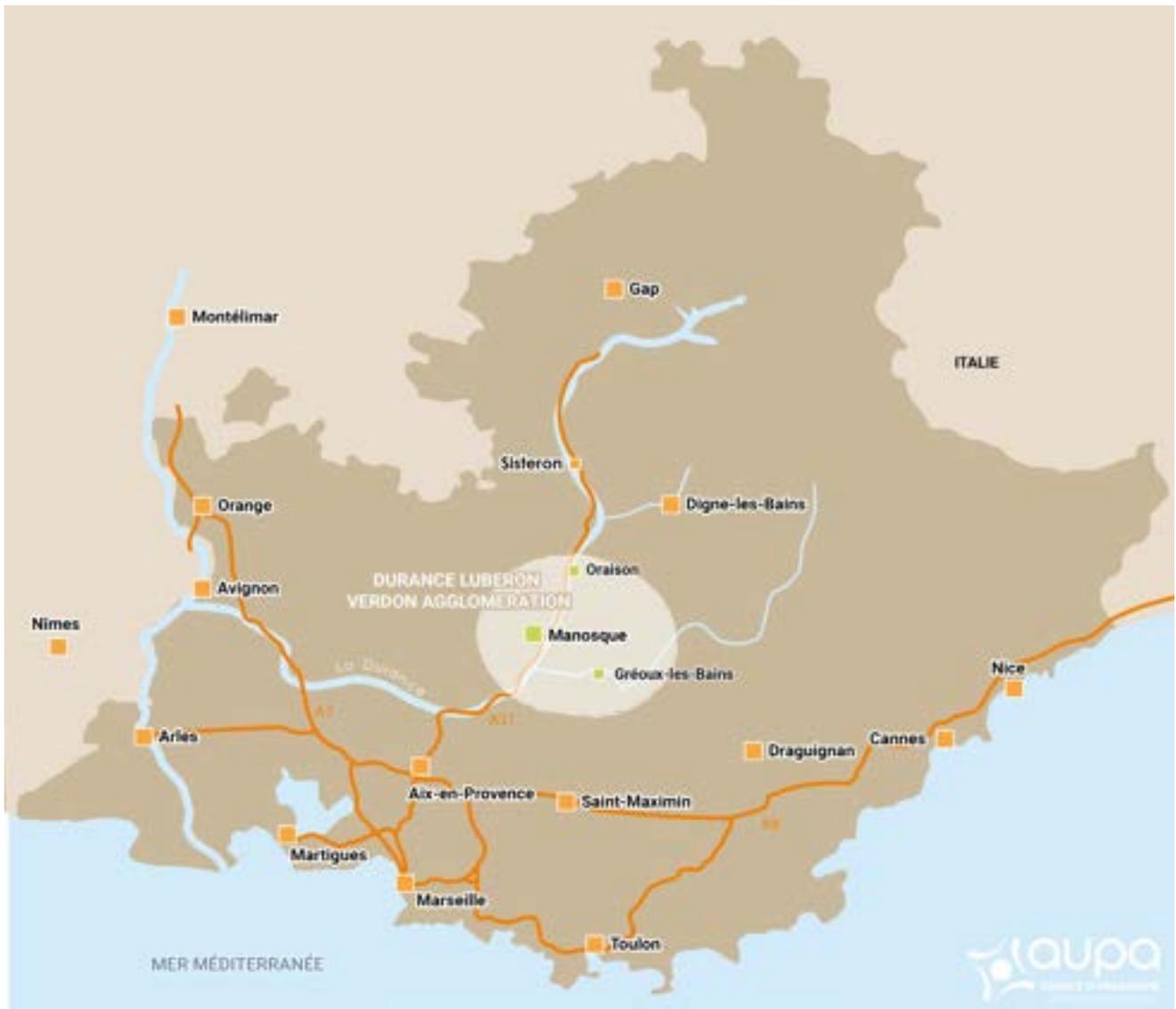


Près de 62.000 habitants répartis sur les 25 communes

COMMUNES	NOMBRE D'HABITANTS	NOMBRE DE LOGEMENTS
Allemagne-en-Provence	544	506
Brunet	290	202
Corbières-en-Provence	1 196	626
Entrevennes	170	169
Esparron-de-Verdon	396	659
Gréoux-les-Bains	2 635	4 166
La Brillanne	1 137	543
Le Castellet	296	190
Manosque	22 485	12 796
Montagnac-Montpezat	420	494
Montfuron	216	138
Oraison	5 891	3 200
Pierrevert	3 890	1 991
Puimichel	257	244
Puimoisson	707	559
Quinson	407	516
Riez	1 791	1 439
Roumoules	742	547
Sainte-Tulle	3 407	1 743
Saint-Laurent-du-Verdon	99	121
Saint-Martin-de-Brômes	608	503
Valensole	3 188	2 095
Villeneuve	4 259	1 897
Vinon-sur-Verdon	4 242	2 267
Volx	3 152	1 635
TOTAL DLVAgglo	62 425	39 246

Sources : INSEE, RP 2018

Au cœur de la Région Sud, à l'interface des Alpes et de la Méditerranée



UN TERRITOIRE BÉNÉFICIAIRE D'UN CADRE DE VIE ET D'UNE LOCALISATION ATTRACTIVE

Territoire dynamique, DLVAgglo continue de gagner des habitants. Cette croissance démographique est principalement alimentée par l'arrivée de nouvelles populations (solde migratoire positif). Ce développement s'accompagne également d'un développement résidentiel marqué depuis le début des années 2000.

Du Luberon au plateau de Valensole, de la vallée de la Durance aux vallées du Verdon et de l'Asse, l'agglomération est marquée par une diversité et une richesse paysagère qui contribue à son image et à son attractivité et offre un cadre de vie attractif aux habitants.

DLVAgglo compte aujourd'hui 25 communes, très diverses et aux caractéristiques propres, qui s'organisent autour de trois grands espaces :

- Des communes urbaines, se trouvant pour la plupart dans la vallée de la Durance, dont la ville-centre, Manosque (22 000 habitants) et sept communes de plus de 3 000 habitants,
- De 9 communes rurales de moins de 500 habitants, situées aux franges de l'agglomération,
- Des communes orientées vers le tourisme à l'image de Gréoux-les-Bains, Valensole ou Quinson.

Le territoire bénéficie d'un positionnement stratégique, entre Alpes et Méditerranée, lié à un réseau routier et ferré très développé dans la vallée de la Durance, plaçant l'agglomération aux frontières de la métropole Aix-Marseille-Provence.

Des entreprises emblématiques et dynamiques sont orientées vers des secteurs porteurs. Elles disposent d'un fort ancrage local et participent au dynamisme et au rayonnement de l'agglomération. Cette attractivité s'explique également par une certaine saturation de la métropole Aix-Marseille-Provence voisine (absence d'offre foncière accessible et adaptée, saturation du réseau routier, coût du logement...). L'implantation du CEA et d'ITER a par ailleurs eu un fort impact sur le développement économique local (sous-traitance), mais également en termes d'équipements, notamment du fait d'ITER (Ecole Internationale et nouvel hôpital à Manosque etc.), ainsi que de logements.

Si les entreprises de l'agglomération se développent, la question du logement se pose de façon cruciale pour le maintien et la croissance de cette attractivité. Les évolutions sociétales à l'œuvre (diminution de la taille des ménages, croissance des familles monoparentales, évolutions rapides des parcours résidentiels des ménages...) contribuent à accentuer la concurrence entre les ménages sur certains segments de marché (petites et moyennes surfaces, location, accession). Cette concurrence peut être intensifiée par l'arrivée de ménages extérieurs. Si les revenus médians des habitants de DLVAgglo comptent parmi les plus élevés du département, ils restent inférieurs à ceux des habitants de la Région Sud-PACA et ceux de la métropole Aix-Marseille Provence.

Cette concurrence soulève des enjeux sur le parc existant mais également en termes de construction neuve, pour offrir à tous des solutions de logements adaptées et accessibles, tant pour les ménages présents sur le territoire que pour les nouveaux arrivants.

La crise sanitaire et l'attrait pour les villes moyennes et rurales ne devraient pas enrayer cette dynamique d'arrivées de ménages extérieurs. DLVAgglo est marquée par la prédominance de l'habitat individuel, dont l'attrait n'est plus à prouver. Dans les centres anciens, le bâti, bien que connaissant pour partie un réinvestissement par les ménages, enregistre des signes de déqualification nuisant à son attractivité.

POUR UNE POLITIQUE DE L'HABITAT OPÉRATIONNELLE

Dès sa création en 2013, DLVAgglo s'est engagée dans une stratégie en matière d'habitat et de logement qui s'est traduite par la réalisation de son premier Programme Local de l'Habitat.

Celui-ci posait la question de la maîtrise du développement résidentiel et fixait des objectifs ambitieux en termes de construction de logements neufs et de diversification de l'offre de logements. L'agglomération se donnait par ailleurs comme objectif de maintenir les populations sur le territoire et d'accueillir de nouveaux habitants dans des conditions durables.

Le second PLH conforte les engagements du précédent document, tout en affinant certains principes pour accompagner durablement le développement de l'agglomération.

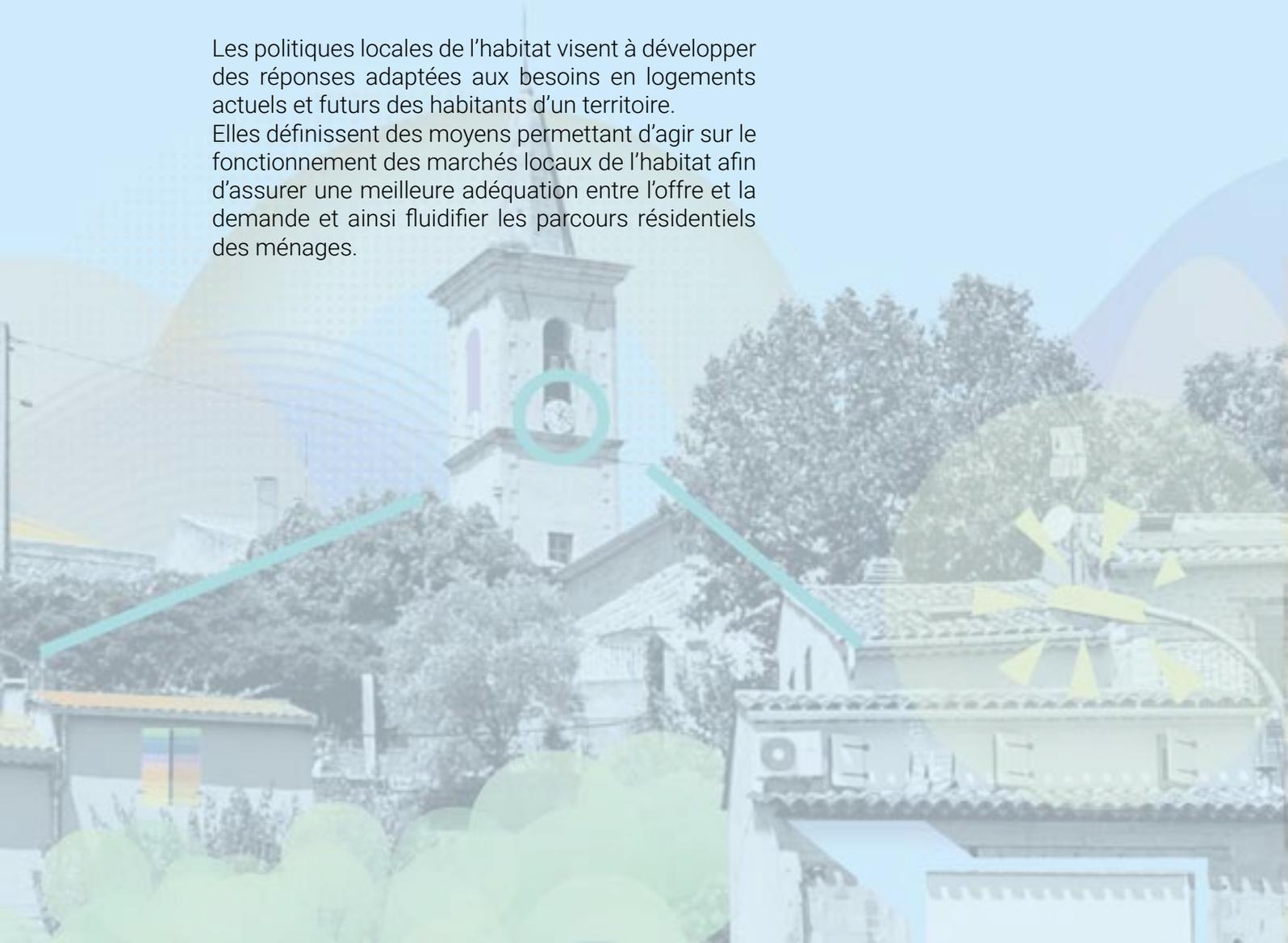


2022 PROGRAMME LOCAL
2027 DE L'HABITAT

Un second PLH pour l'agglomération

Les politiques locales de l'habitat visent à développer des réponses adaptées aux besoins en logements actuels et futurs des habitants d'un territoire.

Elles définissent des moyens permettant d'agir sur le fonctionnement des marchés locaux de l'habitat afin d'assurer une meilleure adéquation entre l'offre et la demande et ainsi fluidifier les parcours résidentiels des ménages.



UN PROJET D'AGGLOMÉRATION

Adossé aux différents projets de territoire, le Programme Local de l'Habitat constitue la « feuille de route » de la politique de l'habitat et doit être articulé avec la stratégie de développement territorial de l'intercommunalité.

Il est intégré à la définition de l'intérêt communautaire de la compétence « Equilibre social de l'habitat » et est obligatoire de fait pour les EPCI qui exercent cette compétence.

Le PLH développe pour une durée de 6 ans la programmation de la politique locale de l'habitat: parc privé et public, gestion du parc existant, constructions nouvelles, capacité du foncier à accueillir de nouveaux logements.

Au-delà de sa fonction de programmation, il propose un cadre de dialogue entre les différents acteurs de l'habitat : les collectivités, les promoteurs, les organismes sociaux, les associations citoyennes...

Par délibération en date du 17 novembre 2020, la communauté d'agglomération DLVAgglo s'est engagée dans l'élaboration de son 2nd PLH pour la période 2022-2027.

SON CONTENU

Sur la base du bilan du 1^{er} PLH (2014-2020), un diagnostic habitat et foncier vient alimenter la définition des orientations concernant l'adéquation entre l'offre et la demande et les potentiels dysfonctionnements en matière de fluidité de l'accès au logement.

Les orientations et les objectifs en logement du 2nd PLH sont définis et traduits dans le document d'orientations.

Le programme d'actions définit à l'échelle intercommunale les actions mises en place pour atteindre les objectifs du PLH. Il est décliné dans le programme d'actions territorialisé, commune par commune.

L'obligation de dresser un bilan du PLH est définie par l'article L302-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'INTÉRÊT COMMUNAUTAIRE EN MATIÈRE D'ÉQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT NOVEMBRE 2014

La délibération du Conseil Communautaire de DLVAgglo (novembre 2014), qui définit l'intérêt communautaire en matière d'équilibre social de l'habitat et permet à DLVAgglo de « disposer d'outils opérationnels afin de mettre en œuvre ses actions :

1. Politique du logement :

L'intérêt communautaire couvre la conduite, la mise en œuvre et l'évaluation du PLH, dont la création d'un observatoire foncier, en vue d'aider les communes à mettre en œuvre les réserves foncières nécessaires à la création de logements sociaux, ou de programmes comportant une part significative de logements sociaux (...), et un observatoire de l'habitat (...).

2. Actions et aides financières :

2.1 - Dans les centres anciens et les centres-bourgs :

En référence au Programme Local de l'Habitat de DLVAgglo, le logement social conventionné constitue la cible privilégiée d'exercice de la compétence en matière d'équilibre social de l'habitat.

Dans ce cadre, la participation financière de DLVAgglo concernera la réhabilitation et la création de logements dans les bâtis existants en vue d'améliorer leur niveau en matière de confort et de sécurité.

Les aides seront apportées aux logements situés dans les centres anciens (dont la délimitation à la parcelle sera arrêtée pour chaque commune par une étude pré-opérationnelle) ou dans les ZPPAUP 1 (zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager de type 1). Cette participation viendra en sus de l'aide apportée par d'autres personnes publiques. Les conditions et modalités d'intervention de DLVAgglo seront définies par un règlement qui sera présenté ultérieurement au conseil communautaire pour validation.

2.2 - Sur l'ensemble du territoire, sont d'intérêt communautaire :

- L'amélioration du parc immobilier bâti : la réalisation de toute étude générale ou spécifique concourant à la définition de documents cadres et de programmes d'actions de type OPAH et PIG,
- La participation ou le soutien à des actions ou manifestations dans le domaine de l'habitat (promotion et animation d'opérations reconnues

d'intérêt communautaire).

- L'action par des opérations en faveur du logement des personnes défavorisées : les actions et opérations visant à mettre en oeuvre les conditions d'hébergement d'urgence des personnes en difficulté au regard des Plans Départementaux d'Aide au Logement et à l'Hébergement des Personnes et publics Défavorisés (participation financière, études, dispositifs opérationnels, incitation et participation au développement de l'offre).

LE PORTER À CONNAISSANCE DE L'ÉTAT FÉVRIER 2021

Dans le cadre de l'élaboration d'un PLH, un Porter à Connaissance (PAC) est réalisé par l'État.

Il comprend toutes les informations utiles ainsi que les objectifs locaux à prendre en compte en matière de diversité de l'habitat et de répartition équilibrée des différents types de logements dans l'agglomération concernée.

Les principales attentes du PAC pour DLVAgglo :

- **Les obligations SRU et l'offre nouvelle en logement social** : au total, 5 communes sont assujetties à l'art. 55 de la loi SRU (Manosque, Oraison, Pierrevert, Villeneuve et Vinon-sur-Verdon). A plus long terme, Sainte-Tulle, Valensole et Volx devraient également dépasser le seuil des 3 500 habitants. L'offre en logement social doit être davantage territorialisée, y compris dans les communes non assujetties. Ainsi, ce PLH doit prévoir des opérations de logement social dans les pôles relais et pôles de proximité tels que définis dans l'armature urbaine du SCoT.
- **La politique d'attribution des logements sociaux** : les différentes évolutions réglementaires ont successivement engagé une réforme de la politique du logement social en matière d'attribution. A ce titre, la recherche d'une gouvernance communautaire pour l'attribution des logements sociaux est réaffirmée dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA). La mise en oeuvre de cette action doit permettre d'améliorer la gestion des attributions et favoriser la fluidité des parcours
- résidentiels dans le parc social.
- **Les actions en faveur de l'habitat privé et de la lutte contre l'habitat indigne** : le PLH doit inciter à la rénovation du parc privé existant pour éviter sa dégradation. L'Etat apporte sa contribution par l'intermédiaire de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) qui agit sur cette thématique, de l'ADEME par le programme SARE (Service d'accompagnement à la rénovation énergétique) ou encore en accompagnant les villes moyennes et les petites communes dans la redynamisation de leur centre ancien par les programmes Action Cœur de Ville (Manosque) et Petites Villes de Demain (Oraison et Riez). A Manosque et Oraison, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) a été mise en place en 2020. A Riez, une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) est portée par le bailleur H2P pour la réhabilitation d'un îlot en centre ancien. Sur ce volet, on retrouve également la lutte contre la vacance qui constitue un enjeu de plus en plus stratégique pour le territoire.
- **La mise en oeuvre d'une politique foncière** : l'étude « stratégie foncière » réalisée dans le cadre du précédent PLH doit être un socle pour impulser une politique de l'habitat dans les communes de l'agglomération. Une politique d'acquisitions a été engagée avec l'Établissement Public Foncier PACA à travers la réalisation d'une convention multi-sites (signée en 12/2021).
- **La lutte contre le mal logement des travailleurs saisonniers** : le décret de la loi du 28 décembre 2016 instaure l'obligation pour les communes touristiques de conclure avec l'État une convention pour le logement des travailleurs saisonniers (Gréoux-les-Bains).

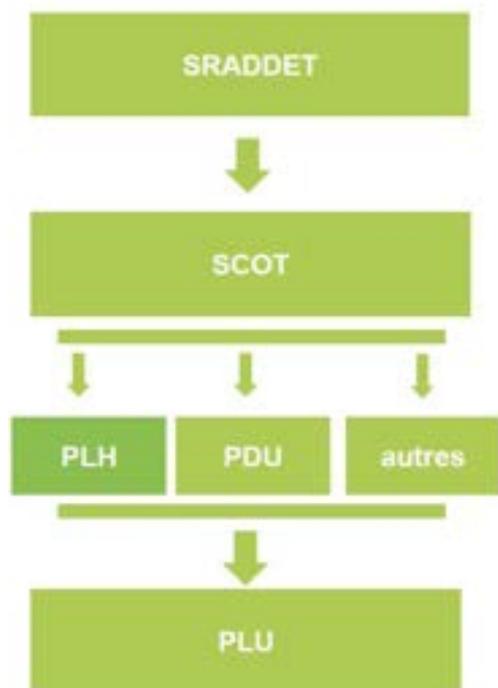
L'ARTICULATION DU PLH ET DES POLITIQUES PUBLIQUES LOCALES

Le PLH s'appuie et s'inscrit sur des documents cadres de planification et de programmation. Il doit notamment être compatible avec les orientations du SCoT de DLVAgglo. Le SCoT n'a quant à lui pas, pour l'instant, l'obligation de décliner le SRADDET approuvé en octobre 2019. Cela sera le cas si le SCoT rentrait en révision et/ou au plus tard en 2026 (Cf Loi 3DS et Loi Climat et Résilience), soit pendant la durée du 2nd PLH de DLVAgglo.

Le PLH doit prendre en compte les objectifs départementaux qui traitent les besoins spécifiques locaux (schéma départemental d'accueil des gens du voyage, plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées...).

Le PLH n'est pas directement opposable aux tiers mais il s'impose aux plans locaux d'urbanisme (PLU) qui ont 3 ans pour se mettre en compatibilité.

RAPPORT DE COMPATIBILITÉ AVEC LES POLITIQUES SECTORIELLES



Source : AUPA, 2021

LE SCHÉMA RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT, DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET D'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES DE LA RÉGION SUD (SRADDET)

Ce document organise la stratégie régionale pour l'avenir des territoires à moyen et long terme (2030 et 2050). Le développement durable constitue le matériau premier et l'objectif final de ce schéma en coordonnant l'action régionale dans 11 domaines définis par la loi.

En termes de stratégie urbaine, DLVAgglo s'inscrit dans les espaces d'équilibre territoriaux qui promeuvent « un développement harmonieux autour des bassins de vie singuliers, offrant qualité de vie et proximité ». Les objectifs sont de :

- Réduire le rythme de la consommation d'espace,
- Equilibrer le développement au sein de ces espaces cohérents dans leur fonctionnement.

En matière de logements, le SRADDET vise à ce que 50% de la production de logements soit abordable et que 50% des logements anciens aient connu une réhabilitation thermique à l'horizon 2050. La localisation des logements abordables doit être faite prioritairement dans les centralités du SRADDET (Cf carte page suivante).

LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCOT)

Le PLH doit être compatible avec les orientations et les objectifs du SCoT. Approuvé en 2018, ce dernier s'articule notamment autour des enjeux suivants :

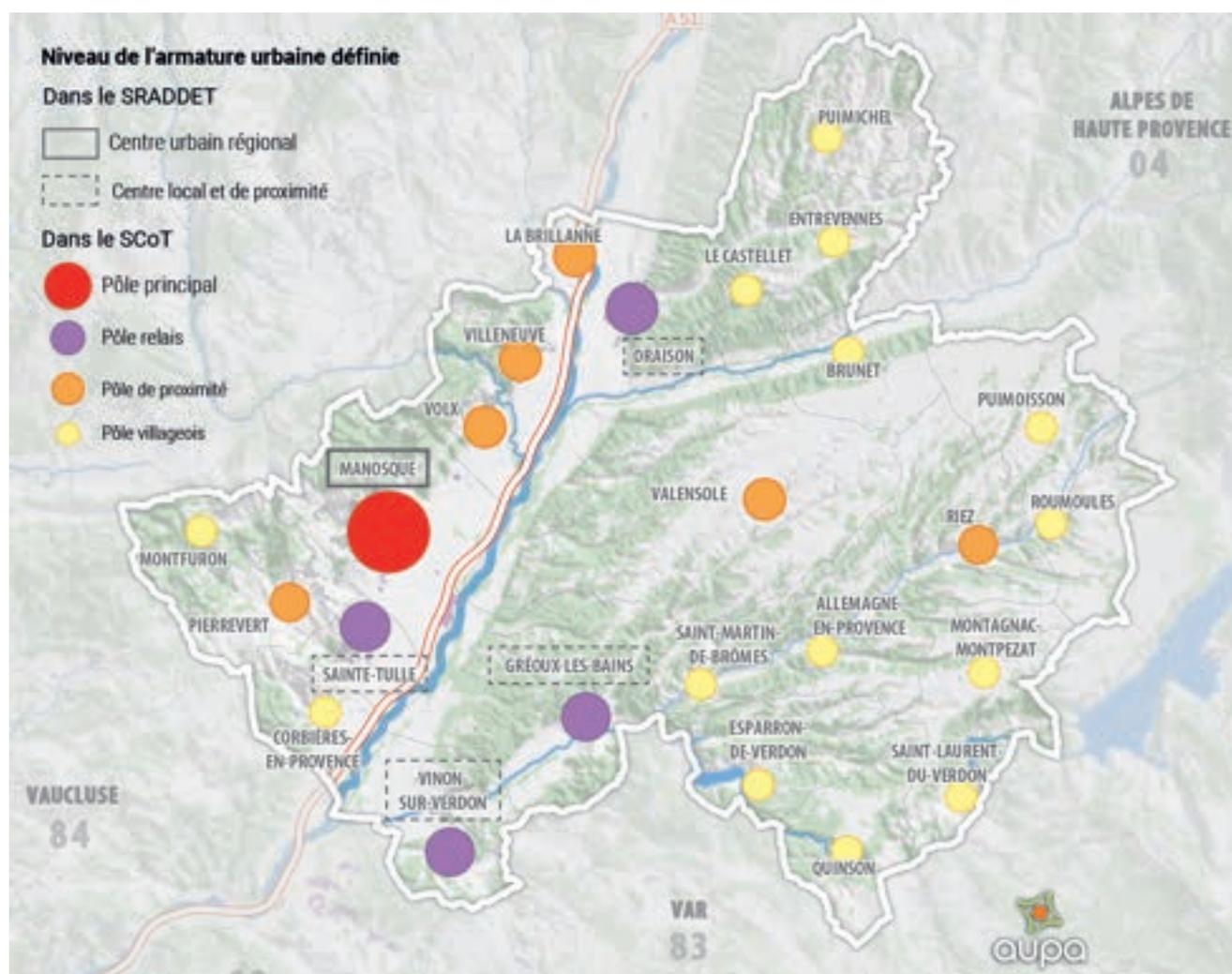
- Développement urbain hiérarchisé et plus équilibré par la définition d'une armature urbaine
- Urbanisation économe en espace et ressources naturelles
- Optimisation du fonctionnement des compétences de l'agglomération : collecte des déchets, transports collectifs, services et commerces, etc.

Ainsi, le SCoT définit des objectifs autour de 4 niveaux : le pôle principal (Manosque), les pôles relais, les pôles de proximité et les pôles villageois. Il répartit les 8 600 nouveaux logements en construction neuve ou en réhabilitation par niveau d'armature urbaine.

RÉPARTITION DES OBJECTIFS DE CONSTRUCTION NEUVE SELON L'ARMATURE URBAINE DU SCOT POUR LA PÉRIODE 2018-2035

Armature urbaine	Nouveaux logements	% de nouveaux logements	Production en densification	% en densification	Production en extension	% en extension
Pôle principal	3 165	37%	820	26 %	2 345	74 %
Pôles relais	2 420	28%	900	37 %	1 520	63 %
Pôles de proximité	2 155	25%	640	30 %	1 515	70 %
Pôles villageois	860	10%	230	27 %	630	73 %
Total SCoT	8 600	100%	2 590	30 %	6 010	70 %

L'ARMATURE URBAINE DÉFINIE DANS LE SRADDET ET LE SCOT DE DLVAGGLO



LE PLAN DÉPARTEMENTAL D'ACTION POUR LE LOGEMENT ET L'HÉBERGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES (PDALHPD)

Le 5^{ème} PDALHPD du 04 (2017-2022) se décline autour de cinq objectifs : produire des logements adaptés, permettre l'accès à ces logements, le fond de solidarité logement (soutien financier au public précaire), l'accompagnement à l'accès et au maintien dans le logement et la prévention des expulsions, le développement de l'hébergement et du logement adapté, auquel s'ajoute un dispositif transversal, le service immobilier à caractère social.

Des objectifs de production de 200 à 250 logements, dont 30 à 35% de PLAI sont définis à l'échelle du 04. Les logements communaux, complétant cette offre, demeurent une action prioritaire dans le plan. Si l'offre collective en faveur des personnes âgées et handicapées apparaît globalement satisfaisante, un effort particulier doit être fait de la part des bailleurs pour **adapter le parc public au vieillissement des locataires en place.** Un accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie avec un objectif de poursuivre l'adaptation des logements à la perte d'autonomie est exprimé (32 logements/an dans le département).

Depuis le Plan national pour le Logement d'Abord, et au regard du contexte local, des objectifs en matière de logements très sociaux à bas niveaux de loyers (PLAI Adaptés) ont été retenus. Ces logements sont destinés à des publics en précarité. Ils garantissent des niveaux de redevances maîtrisés inférieurs ou égaux au loyer plafond APL et un accompagnement social adapté aux publics bénéficiaires.

En 2021, l'objectif national est que 10% de la production globale des PLAI doivent être des PLAI Adaptés.

En parallèle, le PLALHPD (2016-2022) du 83 s'articule autour de trois axes majeurs : les parcours d'accès au logement autonome, le maintien dans le logement et enfin l'habitat indigne et la précarité énergétique.

LE SCHÉMA DÉPARTEMENTAL D'ACCUEIL

DES GENS DU VOYAGE (SDAGV)

Le département n'est pour l'heure pourvu d'aucun schéma d'accueil des gens du voyage. Le renouvellement du schéma engagé depuis de nombreuses années traite notamment la question de l'accueil des grands groupes et des enjeux autour de la sédentarisation. Ce schéma devrait être adopté en 2022.

L'agglomération, impactée par ces questions, observe sur son territoire des phénomènes de sédentarisation non réglementaires (parcelles privées non constructibles, conditions insalubres...). De plus, Manosque et Oraison comptent parmi les communes soumises aux obligations d'aménagement d'aire d'accueil.

Ainsi, après avoir évalué les besoins, le futur schéma (2022-2027) prévoit la création d'une offre :

- D'aires de grands passages : 2 aires au total sur le 04, l'une sur DLVAgglo et l'autre sur PAA d'une centaine de places chacune,
- D'aires permanentes d'accueil : une à Manosque d'une vingtaine d'emplacements et une à Oraison offrant 10 à 15 emplacements
- De terrains locatifs familiaux : calibrage à définir via l'appui d'un diagnostic établi après approbation du Schéma.

LA CHARTE DU PARC NATUREL RÉGIONAL DU VERDON

Au total, 12 communes se situent dans le périmètre du PNR du Verdon : Allemagne-en-Provence, Esparron-de-Verdon, Gréoux-les-Bains, Montagnac-Montpezat, Puimoisson, Quinson, Riez, Roumoules, Saint-Martin-de-Brômes, Saint-Laurent-du-Verdon, Valensole et Vinon-sur-Verdon.

En matière de logement, la valorisation des logements vacants ou dégradés constitue une priorité. Le Parc favorise la réalisation d'opérations immobilières portées par les collectivités locales, la création de logements sociaux en réhabilitant

les centres anciens et la revitalisation des centres de villages par la création de logements et le maintien ou la création de services.

Le volet foncier est abordé notamment par la mise en œuvre d'une politique foncière avec notamment la mobilisation de l'Etablissement Public Foncier Régional.

LA CHARTE DU PARC NATUREL RÉGIONAL DU LUBERON

La Durance marque la limite ouest de la charte du PNR du Luberon. Ainsi, 8 communes sont situées dans le périmètre du parc, il s'agit de : Corbières-en-Provence, La Brillanne, Manosque, Montfuron, Pierrevert, Sainte-Tulle, Villeneuve, Volx. Parmi les missions du Parc, on compte l'accompagnement du renouvellement urbain et la maîtrise de l'urbanisation.

Ainsi, le Parc favorise la mise en valeur du patrimoine culturel et architectural des centres anciens. A ce titre, il permet aux communes adhérentes d'avoir recours à un conseil en architecture.

De plus, en matière d'habitat, la charte axe ses interventions sur :

- Une réduction du déficit de l'offre locative publique et un rééquilibrage de la répartition de la production de logements conventionnés sur le territoire ;
- La mobilisation d'outils pour la maîtrise foncière nécessaire aux opérations d'ensemble concertées publiques et privées et la production de foncier viabilisé le moins cher possible ;
- La valorisation des friches immobilières ;
- Une insertion des quartiers périphériques dans le fonctionnement urbain des communes ;
- Le développement d'une offre de logement «intermédiaire» qui n'entre pas dans les critères sociaux ni dans ceux de la maison individuelle en accession libre.

PROJET DE ZONE AGRICOLE PROTÉGÉE SUR LE VAL DE DURANCE (ZAP)

DLVAgglo a engagé dès 2016 des réflexions autour de la création d'une Zone Agricole Protégée à portée intercommunale pour garantir la préservation des espaces agricoles productifs du Val de Durance et de la vallée du Verdon. Au total, le périmètre de la ZAP porte sur environ 8 000 ha de surfaces agricoles fertiles soumis à de fortes pressions foncières en raison de l'attractivité résidentielle du territoire notamment.

Concrètement, la ZAP a pour objectif d'éviter la spéculation des terres agricoles et, en parallèle, d'encourager l'investissement et le développement de l'activité agricole : maintenir les surfaces de production, faciliter les investissements et l'équipement des exploitations, accompagner les installations ou les transmissions,...

Le périmètre réglementaire a reçu l'avis favorable de la préfecture et doit désormais être soumis à enquête publique. Une fois validée, la ZAP se traduira comme une servitude à intégrer au document d'urbanisme des 11 communes concernées (cf. carte ci-dessous).



LE SECOND PLH, UNE DÉMARCHE PARTENARIALE RÉAFFIRMÉE

Le second PLH s'inscrit dans la continuité des instances établies pour le premier PLH de DLVAgglo, à savoir :

COMITÉ DE PILOTAGE

Co-animé par DLVAgglo et le représentant de l'Etat, il est composé de l'ensemble des maires de l'agglomération, du Conseil Régional Sud PACA, des Conseils Départementaux des Alpes-de-Haute-Provence et du Var, de l'Etablissement Public Foncier PACA Corse, de l'Association Régionale HLM PACA Corse, de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement 04/05, des Parcs Naturels et Régionaux du Luberon et du Verdon, des Bailleurs sociaux (H2P, Famille et Provence, Erilia, UNICIL, Erilia, Grand Delta Habitat, Var Habitat, LOGIAH 04, ADOMA).

Il constitue le lieu de pilotage politique, de débat et de partage de la démarche d'élaboration et de suivi du PLH.

COMMISSION HABITAT

Créée en 2014, elle est constituée d'élus de l'agglomération et présidée par le Vice-Président en charge de l'Equilibre Social de l'Habitat. Il s'agit de la première instance de validation et de réflexion politique du PLH.

COMITÉ TECHNIQUE

Instance technique de suivi et de partage des avancées du PLH : il réunit l'équipe technique de l'agglomération, les services de l'Etat (DDT04 et DDTM83), les Conseils Départementaux 04 et 83, l'EPF, la Région Sud PACA et l'AUPA.

RENCONTRES AVEC LES COMMUNES

La portée opérationnelle du PLH nécessite que les communes soient impliquées tout au long du processus d'élaboration du projet. Les échanges réguliers avec les élus et leurs services permettent de récolter de précieuses informations quant à leurs attentes, leurs besoins et les projets à venir.

Pour ce faire, plusieurs rencontres ont été organisées, d'une part pour établir le bilan du 1^{er} PLH de l'agglomération et d'autre part, pour alimenter le diagnostic foncier et le programme d'actions au regard des enjeux identifiés.

Ces rencontres ont été conduites par le Vice-Président de l'Agglomération en charge de l'Equilibre Social de l'Habitat, le service en charge du PLH de DLVAgglo et des membres de l'AUPA.

MATINÉE DE L'HABITAT

Une matinée de l'Habitat a été organisée en septembre 2021 afin de confronter les éléments de diagnostic et le bilan du PLH avec les acteurs professionnels et institutionnels de l'habitat. Plus de 60 personnes ont participé à cet échange organisé sur 2 thématiques (cf. page 82)



2022 PROGRAMME LOCAL
2027 DE L'HABITAT

Bilan et évaluation du 1^{er} PLH

Au-delà de proposer l'efficience des actions portées dans le 1er PLH, l'évaluation et le bilan du 1er PLH de DLVAgglo permettent de dresser les premiers éléments de diagnostic du second PLH.

Ils mettent en lumière les dynamiques à l'œuvre sur le territoire en fonction des actions mises en place au regard des objectifs tant quantitatifs que qualitatifs retenus lors de son élaboration.

Bilan final du 1er PLH

Cette partie constitue le bilan final de la mise en oeuvre du PLH de DLVAgglo. Elle s'attache à mettre en valeur les évolutions observées, les politiques de l'habitat déployées, leur degré d'adéquation et le rapport aux objectifs et actions identifiés.

Initialement élaboré pour la période 2014-2020, DLVAgglo a demandé la prorogation de 2 ans du PLH en vigueur pour assurer la continuité de cette démarche communautaire et élaborer le 2nd PLH (*Article L302-4-2 I.- Au terme des six ans, le programme local de l'habitat peut être prorogé pour une durée maximale de deux ans, lorsque l'établissement public de coopération intercommunale a pris une délibération engageant l'élaboration d'un nouveau programme local de l'habitat*).

Le PLH comptabilisait 20 actions communautaires au total. Le départ de la commune de Saint-Maime, effectif au 1er janvier 2017, a ramené ce nombre d'actions à 19.

La réalisation du bilan final du PLH est une obligation inscrite dans le code de la construction et de l'habitation : «[...] l'EPCI communique pour avis au représentant de l'État et au comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) un bilan de la réalisation du programme local de l'habitat trois ans après son adoption ainsi qu'à l'issue de la période mentionnée au troisième alinéa de l'article L.302-1 » - Art. R303 du Code de la Construction et de l'Habitat.

Au-delà de l'intérêt réglementaire, ce bilan complet des actions menées doit permettre d'appréhender les effets de la politique de l'habitat mise en oeuvre sur le territoire. Il vient nourrir l'élaboration du 2nd PLH et constitue la première étape du diagnostic habitat et foncier.

Le premier PLH de DLVAgglo identifiait 4 axes d'intervention déclinés en 19 actions :

- 1. Agir sur l'ensemble de la chaîne du logement à travers la production neuve (11 actions)**
- 2. Intervenir sur l'habitat existant (3 actions),**
- 3. Promouvoir un développement urbain durable (3 actions),**
- 4. Mobiliser les acteurs de l'habitat (2 actions).**

Ce PLH a fixé une orientation claire visant un rythme de construction de logements permettant d'accueillir de nouvelles populations tout en assurant un parcours résidentiel à ses habitants. Une diversité de l'offre en termes de « produits logements » et d'occupation était recherchée et ce, essentiellement pour les communes les plus peuplées.

L'amélioration de la qualité bâtie des logements se retranscrivait à travers trois actions dont deux qui intégraient la ville-centre.

Un axe était également à l'oeuvre pour rendre opérationnel le PLH à travers des stratégies foncières permettant d'engager une diversification de l'habitat et un urbanisme à destination du logement moins consommateur d'espace.

Enfin, le dernier axe engageait DLVAgglo et ses partenaires dans un processus partenarial pour assurer la mise en oeuvre du PLH et le cas échéant apporter de nouvelles réflexions sur la politique de l'habitat communautaire.

Au final, 8 actions ont un niveau d'engagement avancé voire atteint, 4 ont un niveau d'avancée médian et 7 ne le sont que partiellement.

Les résultats de ces 19 actions ne doivent pas masquer les avancées globalement positives du 1er PLH sur plusieurs points :

- › Des objectifs en logements neufs quasiment atteints
 - › Un fort développement de l'offre en logement locatif social porté par la ville-centre dans la construction neuve, notamment à destination des ménages les plus précaires
- › Des actions engagées sur les revalorisations de l'existant : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, OPAH RU, Conseil en réhabilitation avec le Parc du Luberon, POPAC, Action coeur de Ville, Petites Villes de demain, SARE
- › Une mobilisation des outils réglementaires à travers les PLU pour favoriser la diversification de l'habitat et les projets d'aménagements globaux
- › L'intervention de l'EPF PACA Corse sur des acquisitions foncières et des opérations de réhabilitation
- › L'émergence d'une culture communautaire en faveur de l'habitat.

Durant ces 7 premières années de la politique de l'habitat communautaire, l'intervention de DLVAgglo a surtout pris la forme de financements d'études pré-opérationnelles. Ces études et le partenariat mis en place ont contribué à la mise en oeuvre de dispositifs incitatifs et coercitifs en faveur de l'amélioration de l'habitat porté par les politiques publiques.

DLVAgglo s'est également fortement investie dans le développement durable en créant l'Espace Info Energie puis en soutenant le Service d'accompagnement à la rénovation énergétique du 04 (SARE).

Enfin, consciente des enjeux relatifs à la consommation foncière, DLVAgglo a défini des sites d'intervention foncière prioritaire à l'échelle communautaire.

Le bilan de ce premier PLH, incomplet sur certaines actions, marque la construction d'une politique de l'habitat qui s'inscrit dans le temps long.

SYNTHESE DU BILAN ET DE L'EVAUATION DU PLH

Axes	Actions	Niveau d'avancement
1 . Agir sur l'ensemble de la chaîne du logement	Produire 500 logements neufs par an	■ ■ ■ ■ □
	Développer une offre locative sociale diversifiée à l'échelle des 26 communes	■ ■ ■ ■ □
	Répondre aux objectifs fixés par l'article 55 de la loi SRU pour les communes concernées	■ ■ ■ ■ □
	Améliorer l'offre locative privée dans le neuf et dans l'existant	■ ■ ■ □ □
	Encourager l'accession à coût maîtrisé	■ ■ ■ □ □
	Innover et laisser place à l'expérimentation (favoriser les formes de production alternative de logement)	■ □ □ □ □
	Améliorer la réponse aux besoins liés aux différents handicaps	■ ■ □ □ □
	Prendre en compte les besoins spécifiques des personnes âgées et les personnes à mobilité réduite	■ ■ □ □ □
	Répondre aux besoins en matière d'hébergement d'urgence	■ ■ □ □ □
	Offrir des solutions pour les jeunes en formation, en début de parcours professionnel et les étudiants	■ □ □ □ □
	Répondre aux besoins des publics spécifiques	■ ■ □ □ □
2. Intervenir sur l'habitat existant	Mettre en place un dispositif pour revitaliser les centres anciens	■ □ □ □ □
	Engager des interventions spécifiques sur les centres anciens de Riez, Manosque et Oraison	■ ■ ■ ■ □
	Créer un dispositif innovant pour la requalification des copropriétés dégradées de Manosque	■ ■ ■ □ □
	Poursuivre la requalification de la Cité Minière à Sainte Maime	■ ■ ■ ■ □
3. Promouvoir un développement urbain durable	Développer et mettre en œuvre une stratégie foncière	■ ■ ■ ■ □
	Rendre le PLH opérationnel	■ ■ ■ ■ □
	Promouvoir un urbanisme durable moins consommateur d'espace	■ ■ ■ □ □
4. Mobiliser les acteurs de l'habitat	Pérenniser la gouvernance de suivi et d'animation du PLH	■ ■ ■ ■ □
	Évaluer le PLH	■ ■ ■ ■ ■

Agir sur l'ensemble de la chaîne du logement

ACTION 1 : PRODUIRE 500 LOGEMENTS NEUFS PAR AN



Les évolutions du contexte législatif semblaient peu favorables à un rythme soutenu de production de logements neufs privés ou publics une fois le 1er PLH exécutoire (fin du dispositif Pinel pour les communes en zonage B2, réduction des Loyers de Solidarité, hausse de la TVA à 10%...). Pour autant, ces évolutions réglementaires ont peu impacté les objectifs du PLH en matière de construction neuve puisqu'ils ont été atteints à **près de 80 % pour la période 2015-2020 (6 années)**.

Toutefois, l'année 2020, marquée par la crise sanitaire, a particulièrement impacté les résultats des logements autorisés sur la quasi-totalité des communes (près de 200 logements autorisés contre 500 prévus dans les objectifs du PLH).

Pour les années 2015 et 2016, c'est la ville-centre de l'agglomération qui comptabilisait moins de logements autorisés, du fait d'opérations globales d'aménagement peu présentes sur ces deux années.

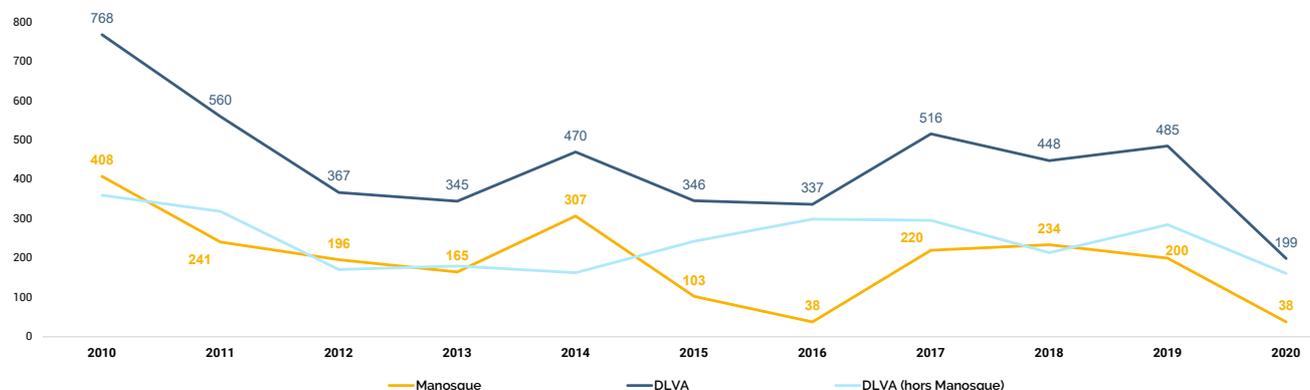
Au global, et sur la période du PLH, **l'essentiel de la production s'est opéré dans la vallée de la Durance et à Manosque**, notamment pour les opérations de logements collectifs, et ce, en adéquation avec les objectifs du PLH.

En ce sens, et sur les dix dernières années (2010-2020) ce sont essentiellement ces communes qui portent la construction : **Manosque, Oraison, Vinon-sur-Verdon, Gréoux-les-Bains et Villeneuve représentent 70% des logements autorisés sur l'agglomération**. Ces mêmes communes portaient 64% des objectifs de construction fixés par le PLH.

Depuis plusieurs années, le poids de Manosque semble moins important que par le passé (52 % des logements autorisés entre 2010 et 2014, contre 36% depuis 2015) et entre en cohérence avec les objectifs du SCoT où la ville-centre représente 37% de la production des logements.

Parallèlement, les objectifs communaux du PLH sont plus difficilement atteints (de 0 à 25% des objectifs) sur les communes situées à l'Est du plateau de Valensole et sur La Brillanne ou Montfuron en lien avec des projets de logements identifiés dans les PLU qui étaient en cours d'élaboration et qui n'ont pas abouti. Certains projets, alors identifiés, verront par ailleurs le jour au cours du 2nd PLH (en cause, acquisition foncière, portage du projet...)

NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISÉS DEPUIS 2010



Source : Sit@del, 2010-2020

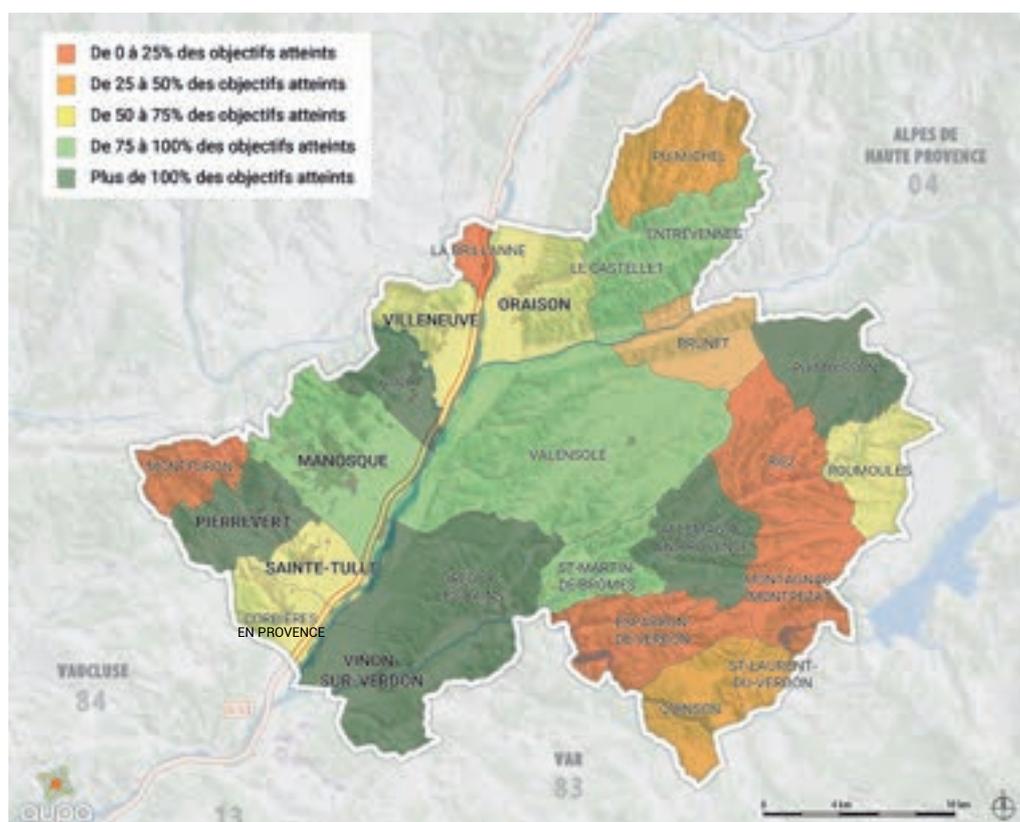
NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISÉS PAR COMMUNE (2015-2020)

Communes de DLVAgglo	Logements autorisés (2015-2020)	Objectifs fixés par le PLH
Allemagne-en-Provence	20	6
Brunet	2	6
Corbières-en-Provence	49	66
Entrevennes	5	6
Esparron-de-Verdon	3	72
Gréoux-les-Bains	182	174
La Brillanne	13	120
Le Castellet	5	6
Manosque	833	1020
Montagnac-Montpezat	3	30
Montfuron	4	18
Oraison	231	360
Pierrevert	206	180
Puimichel	3	12
Puimoisson	26	18
Quinson	6	18
Riez	14	66
Roumoules	16	30
Sainte-Tulle	121	210
Saint-Laurent-du-Verdon	5	12
Saint-Martin-de-Brômes	9	12
Valensole	56	60
Villeneuve	141	240
Vinon-sur-Verdon	247	120
Volx	131	120
TOTAL DLVAgglo	2 331	2 982*

* 3 000 logements fixés initialement avant le départ de Saint-Maime

Source : Sit@del, 2015-2020

ENTRE 2015 ET 2020, PRÈS DE 80% DES OBJECTIFS DU PLH ATTEINTS



Source : Sit@del, 2015-2020

Agir sur l'ensemble de la chaîne du logement

ACTION 2 : DÉVELOPPER UNE OFFRE LOCATIVE SOCIALE DIVERSIFIÉE À L'ÉCHELLE DES 25 COMMUNES

Niveau d'avancement / état d'engagement de l'action



Depuis le lancement du PLH, l'offre sociale a connu une réelle augmentation. Néanmoins elle reste concentrée, y compris à travers les nouvelles opérations, au sein des communes assujetties à la loi SRU ou dans la plaine de la Durance. **Les communes de Gréoux-les-Bains, Volx, Sainte-Tulle et Riez participent à l'effort de solidarité sur leur territoire.** D'autres communes de l'intercommunalité prennent part au projet de manière plus diffuse.

Au total 35% de ces logements relèvent des financements PLAI.

Toutefois, on retrouve plusieurs projets livrés, en cours de réalisation ou à l'étude au sein de plusieurs communes hors SRU :

› **Sainte-Tulle** : La commune a engagé plusieurs opérations d'ores et déjà livrées ou à l'étude. Parmi elles, le programme des Barrates de 30 logements locatifs sociaux (23 PLUS et 7 PLAI) livré en 2015. S'ajoute à cela, le programme **Coteaux d'Aubrac** totalisant 11 logements locatifs sociaux (livré en 2021). Enfin, un projet d'Ecoquartier est actuellement à l'étude dans le centre de la commune. Le projet prévoit environ 75 logements dont 30% de logements locatifs sociaux.

› **Gréoux-les-Bains** : Dans le secteur La Combe, le bailleur Vilogia porte un projet mixte de 68 logements sociaux (40 PLUS, 28 PLAI). Livraison fin 2021.

› **Riez** : Dans le cadre d'une opération de Résorption d'Habitat Insalubre (RHI), le bailleur H2P porte un projet, pour la commune, de 14 logements sociaux (du T1 au T3) à destination des personnes à mobilité réduite dans le centre ancien (îlot du Marché). Le projet prévoit l'installation d'un ascenseur, des espaces communs et des locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

› **Volx** : La résidence *Les Vignes de Muscat* actuellement en cours de construction offrira, en plus d'une offre en accession libre, 18 nouveaux logements locatifs sociaux (6 PLAI et 12 PLUS) à l'horizon 2022. L'opération *Sainte Victoire* portée par Cap Solidarité (cf. Action 7) accroît l'offre locative sociale de 13 nouveaux logements supplémentaires.

La ville-centre a joué un rôle moteur dans le développement de l'offre sociale dans le neuf. En effet, sur les deux périodes triennales écoulées, près de 500 logements sociaux ont été financés à Manosque.

Programmes de logements sociaux livrés

› **Manosque** : *Le Tassigny* (30 logements), *ZAC Chanteprunier* (82 logements), *L'Estellan* (37 logements), *La Marquise* (60 logements), *La Manon II* (37 logements), *Les Adrechs* (40 logements), *Les Jardins de Pira* (38 logements), *Rose de Provence* (35 logements), *Château Gassaud* (100 logements)

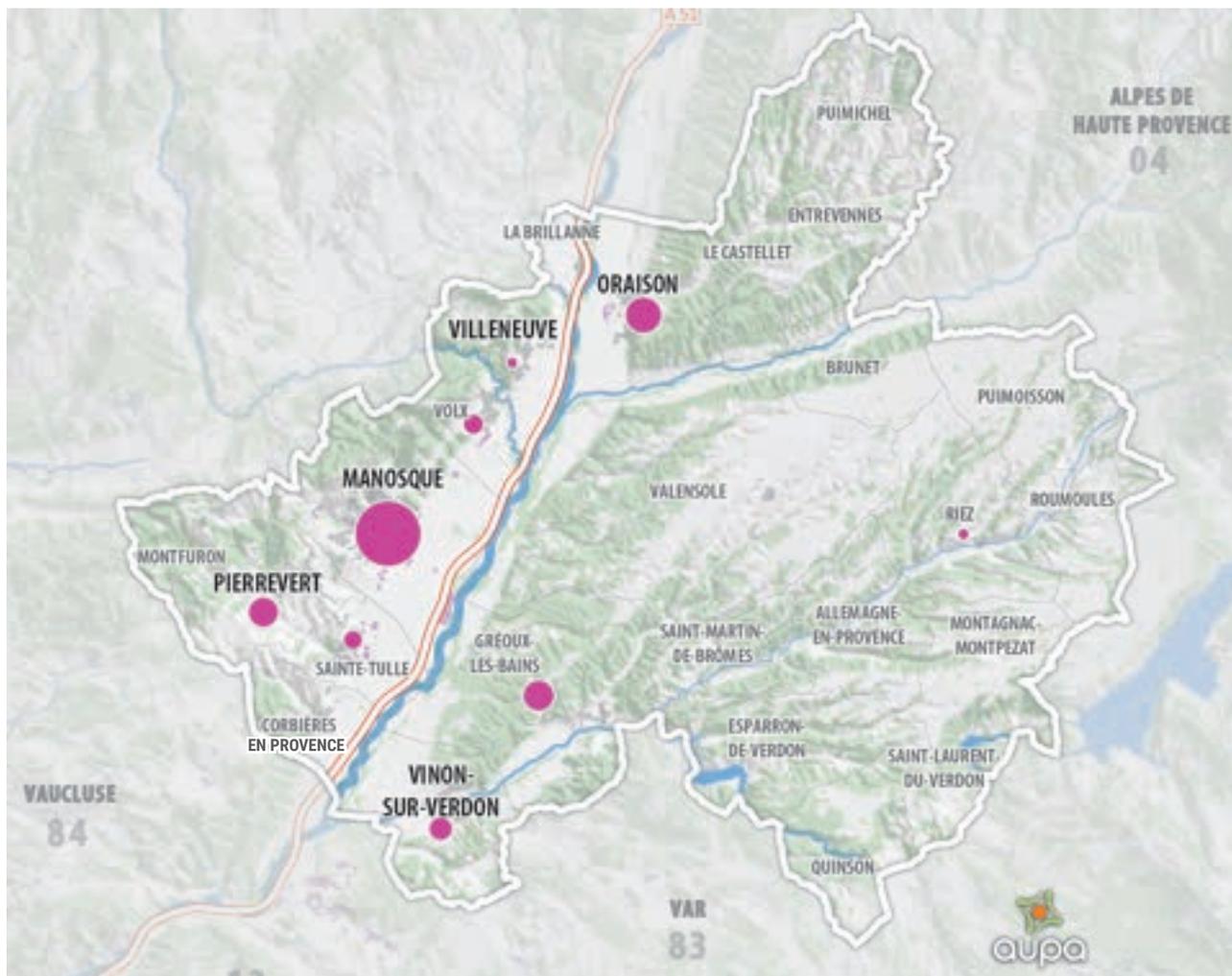
› **Oraison** : *Grande Bastide 2* (23 logements), *Bastide Horizon* (19 logements), *Bastide du Soleil* (46 logements) et *Immeuble Garron* (9 logements)

› **Pierrevert** : *Les Terres Blanches* (18 logements), *Le Quair 1 et 2* (72 logements), *La Foun Souffle* (30 logements), *Ilot de la Gaïeté* (1 logement en centre ancien)

› **Villeneuve** : *La Bugadière* (9 logements)

› **Vinon-sur-Verdon** : *Les Adrechs* (9 logements), *Centre Village* (9 logements) et *opération C3IC* (23 logements)

DES FINANCEMENTS CONCENTRÉS DANS LA VALLÉE DE LA DURANCE DEPUIS 2015



VILLENEUVE Communes assujetties à l'art. 55 loi SRU

VOLX Communes de moins de 3500 habitants

Nombre de logements sociaux ayant reçu un agrément depuis 2014



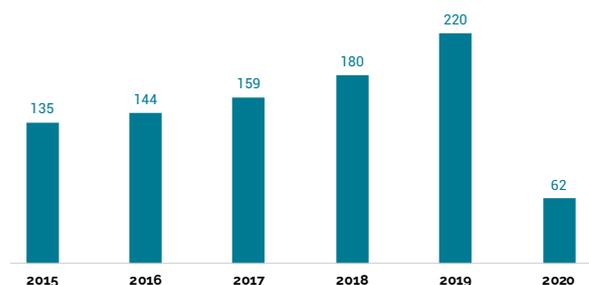
Sources: DDT04, DDTM83

LOGEMENTS SOCIAUX DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ (PRIME ANAH) DEPUIS 2015

Communes	Nombre de logements conventionnés (2015-2020)
La Brillanne	1
Manosque	12
Pierrevert	1
TOTAL	14 (soit 2 logements / an)

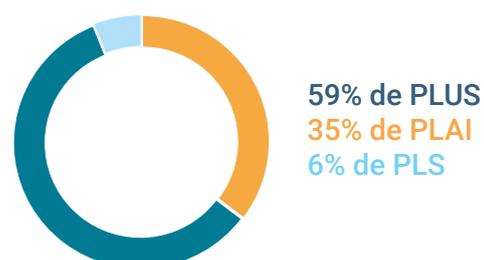
Source: DDT04, Prime «Habiter Mieux» 2015-2020

PLUS DE 1 000 LOGEMENTS FINANCÉS DEPUIS 2015



Sources : Agréments 2015-2020, DDT04, DDTM83

PLUS 1/3 DES LOGEMENTS SOCIAUX FINANCÉS EN PLAI



Sources : Agréments 2015-2020, DDT04, DDTM83

Agir sur l'ensemble de la chaîne du logement

ACTION 3 : RÉPONDRE AUX OBJECTIFS FIXÉS PAR L'ART. 55 DE LA LOI SRU POUR LES COMMUNES CONCERNÉES

Niveau d'avancement / état d'engagement de l'action



Depuis la création de l'agglomération, 5 communes sont assujetties à l'art. 55 de la loi SRU imposant au moins 25% de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales : Manosque, Oraison, Pierrevert, Villeneuve et Vinon-sur-Verdon. **Ce premier PLH s'était établi dans une agglomération nouvelle avec des objectifs nouveaux pour ces communes.** Depuis, **une véritable dynamique de production de logements sociaux neufs s'est engagée, portée essentiellement par la ville-centre.**

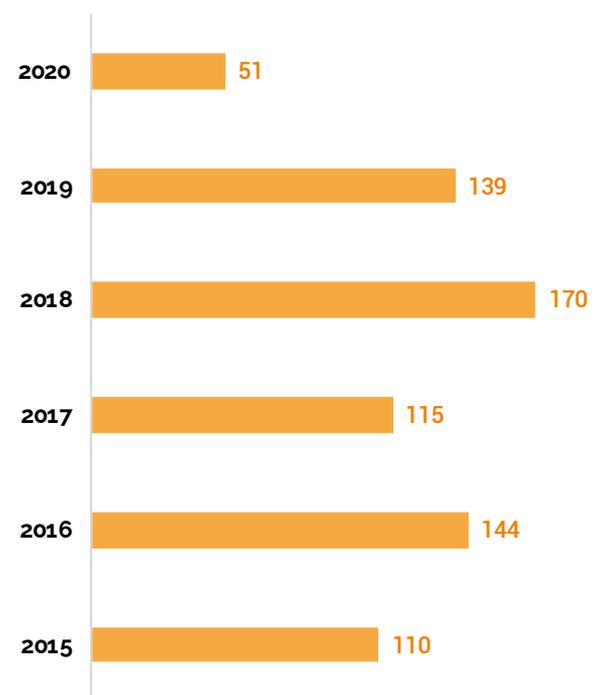
Avant le PLH, Manosque comptait 12% de logements locatifs sociaux dans son parc de résidences principales. **En 2020, ce taux s'élève à un peu plus de 18 %.** Sur la dernière période triennale 2017-2019, **Manosque a atteint ses objectifs de réalisation à hauteur de 133 %.** Même constat pour **la période 2014-2017 avec 155% des objectifs atteints** sur la ville-centre.

Sur les autres communes assujetties malgré des projets et des mobilisations partenariales (EPF PACA, bailleurs sociaux), le bilan reste plus nuancé (cf. tableau 2017-2019). La dernière période triennale dresse toutefois un taux de réalisation plus encourageant que 2014-2016. Parmi les communes rencontrant le plus de difficultés à atteindre leurs objectifs, on retrouve notamment Vinon-sur-Verdon (particulièrement contrainte au regard du PPRI).

Les **objectifs qualitatifs fixant minimum 30% de PLAI et maximum 30% de PLS** au sein des financements d'opérations sociales **sont également atteints.**

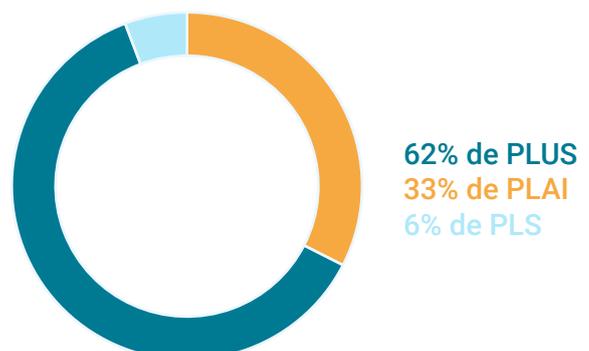
Au regard des derniers recensements de population, trois communes peuvent être prochainement concernées par ces objectifs : Sainte-Tulle (3 407 habitants), Volx (3 152 habitants) et Valensole (3 188 habitants).

PLUS DE 700 LOGEMENTS SOCIAUX FINANCÉS DEPUIS 2015 POUR LES CINQ COMMUNES ASSUJETTIES



Source : Agréments 2014-2020, DDT04, DDTM83

DES OBJECTIFS QUALITATIFS ATTEINTS EN MATIÈRE DE FINANCEMENTS



Source : Agréments 2014-2020, DDT04, DDTM83

BILAN SRU DE LA PÉRIODE 2014-2016

	TAUX LLS	RATTRAPAGE 2014-2016 Objectifs triennaux	2014-2016		RÉALISATION 2014-2016	TAUX DE RÉALISATION
	2016		LOGEMENTS FINANCÉS	LOGEMENTS LIVRÉS		
MANOSQUE	15%	318	202	268	496	156%
ORAISON	10%	98	53	19	72	73%
PIERREVERT	2%	93	19	0	19	20%
VILLENEUVE	11%	68	9	60	69	101%
VINON/VERDON*	5%	90	18	NC	18	20%

Sources : DDT04, DDTM83

* La commune de Vinon-sur-Verdon a été carencée au titre du bilan SRU 2014-2016 (taux de majoration de 25% appliqué) puis est sortie de carence à l'issue du bilan triennal 2017-2019 (arrêté de levée de carence du 24 décembre 2020).

BILAN SRU DE LA PÉRIODE 2017-2019

	TAUX LLS	RATTRAPAGE 2017-2019 Objectifs triennaux	2017-2019		RÉALISATION 2017-2019	TAUX DE RÉALISATION
	2019		LOGEMENTS FINANCÉS	LOGEMENTS LIVRÉS		
MANOSQUE	16,4%	377	212	207	501	133%
ORAISON*	10%	44	15	0	15	34%
PIERREVERT	3,5%	124	71	0	71	57%
VILLENEUVE*	10,7%	26	0	0	0	0%
VINON/VERDON	5,5%	114	48	0	9	42%

Sources : DDT04, DDTM83

* Les communes d'Oraison et Villeneuve ont été exemptées de leurs objectifs pour l'année 2018 et 2019. Ces exemptions ont été retenues avec le critère de faible desserte en transports en commun. Ainsi, seule l'année 2017 est prise en compte dans le bilan.

Oraison et Villeneuve n'ont toutefois pas été exemptées de leurs objectifs pour la période 2020-2022. La commune de Pierrevert a quant à elle été déclarée carencée pour cette même période.

EN 2020, PRÈS DE 80% DE L'OFFRE EST CONCENTRÉE À MANOSQUE

	TOTAL SRU 2020	dont patrimoine bailleur	dont patrimoine privé	Logements équivalents (foyers, CRHS,...)	Logements déconventionnés
MANOSQUE	1 925	1 766	59	82	18
ORAISON	312	260	7	43	2
PIERREVERT	60	60	0	0	0
VILLENEUVE	184	184	0	0	0
VINON/VERDON	102	89	13	0	0
Total général	2 583	2 359	79	125	20

Source : Inventaire SRU 2020, DDT04, DDTM83

Agir sur l'ensemble de la chaîne du logement

ACTION 4 : AMÉLIORER L'OFFRE LOCATIVE DANS LE NEUF ET L'EXISTANT

Niveau d'avancement / état
d'engagement de l'action



Plusieurs objectifs étaient visés à travers cette action. D'une part, **diversifier une offre de logements pour garantir un parcours résidentiel vertueux** et rester attractif auprès des jeunes ménages. D'autre part, **impulser une dynamique de requalification de l'existant** et répondre ainsi aux nouveaux standards d'habitabilité.

Des résultats de cette action ont été déployés dans le neuf (en lien notamment avec le dispositif Pinel sur les premières années du PLH) et sont plus prégnantes à Manosque.

Dans le parc existant, des réalisations voient le jour à travers des démarches ponctuelles engagées par des propriétaires privés. La récente mise en œuvre d'opérations programmées sur les centres anciens de quelques communes devrait promouvoir une réhabilitation plus globale du parc existant.

Ces démarches sont à poursuivre dans le cadre du second PLH de DLVAgglo.

En plus des outils opérationnels à l'œuvre, le dispositif Cosse ou « Louer Abordable », annexé au projet de loi de finances pour 2021 pourrait être un autre levier d'action. En effet, il vise à inciter les propriétaires à louer abordable à un ménage modeste à travers une déduction fiscale.

Concernant les zones B2, les taux de déductions fiscales sont de l'ordre de :

- > 15% des revenus bruts des logements mis en location dans le cadre d'une **convention à loyer intermédiaire** ;
- > 50% des revenus bruts dans le cadre d'une **convention à loyer social ou très social** ;
- > 85% des revenus bruts en cas d'**intermédiation locative** (portée pas une association agréée ou une agence immobilière sociale).

Enfin les propriétaires de Manosque, Riez et Oraison peuvent bénéficier du Dispositif Denormandie dans l'ancien. C'est également un dispositif d'investissement locatif qui favorise la location dans l'existant (en respectant des plafonds de loyers et de ressources). Cet accès est directement lié aux labélisations des programmes nationaux Action Cœur de Ville de Manosque et Petites Villes de demain pour Riez et Oraison.

PLAFONDS DE LOYERS « LOUER ABORDABLE »

Conventionnements	Zone B2
Loyer intermédiaire	9,07 € / m ²
Loyer social	7,76 € / m ²
Loyer très social	6,02 € / m ²

Source : Anil, 2021

Agir sur l'ensemble de la chaîne du logement

ACTION 5 : ENCOURAGER L'ACCESSION À COÛT MAÎTRISÉ

Niveau d'avancement / état
d'engagement de l'action



Les objectifs visés dans cette action sont de diversifier l'offre résidentielle pour **permettre** notamment **aux jeunes ménages et aux primo-accédants** souhaitant s'installer sur le territoire, **d'accéder à la propriété**.

Ici, le rôle du PTZ (Prêt à Taux Zéro) est central puisqu'il permet de financer en partie l'achat d'un logement selon des conditions définies nationalement et révisées au fil des années. Ainsi, selon ces conditions, les futurs acquéreurs vont privilégier certains territoires (selon zone A, B ou C) ou type de logement (neuf ou ancien).

Depuis 2018 jusqu'en 2021, pour les zones B2 et C, **le PTZ dans le neuf a été finalement prolongé**, mais avec une enveloppe limitée à 20% du montant maximal de l'achat contre 40% auparavant.

Parallèlement, la maîtrise foncière par la collectivité contribue à faire émerger ce type de projet mais les acquisitions et leurs modalités peuvent être soumises à différents types de contraintes. L'équilibre des opérations peut également être un frein.

Dans ce contexte, plusieurs communes de DLVAgglo ont vu **leurs projets d'accession ralentir sur la deuxième partie du PLH**. En cause, la difficulté pour des bailleurs et/ou promoteurs à vendre des lots ou à tendre vers l'équilibre financier de leurs programmes.

État d'avancement des projets identifiés dans le programme d'actions du PLH:

- > **Saint-Laurent-du-Verdon** : un programme de 10 logements individuels en accession maîtrisée à destination des primo-accédants a été livré. Les logements sont tous occupés.
- > **Puimichel** : Sur du foncier communal, un permis d'aménager a été déposé en 2021 pour la réalisation du **Lotissement Saint-Laurent** (7 lots au total). Afin d'encadrer une éventuelle revente et de garantir l'accession à coût maîtrisé, **une clause anti-spéculative d'une durée de 10 ans doit être mise en place**. Les conditions d'éligibilité seront : vocation de résidence principale de l'acquéreur et être primo-accédant.
- > **La Brillanne** : Dans le cadre d'un partenariat entre l'EPF et la commune a été établie, en 2015, une convention d'intervention sur le secteur des Ferrayes. Une opération mixte (libre, maîtrisé et locatif social) d'une soixantaine de logements a été projetée. L'issue infructueuse de l'appel d'offre n'a pas permis de réaliser ce projet dans le temps du PLH. Cependant, des réflexions autour d'une opération mixte d'une quarantaine de logements dont 4 PSLA sont engagées.
- > **Saint-Tulle** : Porté initialement par le bailleur Habitations Haute-Provence (H2P) avant de s'être désengagé, un projet mixte de 30 à 40 logements (accession libre et à coût maîtrisé et 20 % LLS) est à l'étude par Unicil. Il devrait se situer sur le quartier des Barrates.
- > **Oraison** : A travers des OAP, la commune a fixé des objectifs de mixité. Elles imposent 70% d'accessions libres et maîtrisées et 30% de logements sociaux pour les secteurs suivants :
 - **Les Ferrages** : 20 logements (dont 4 LLS)
 - **Les Prés Claux** : Environ 50 logements dont une partie sur une réserve foncière communale

Agir sur l'ensemble de la chaîne du logement

ACTION 6 : INNOVER ET LAISSER PLACE À L'EXPÉRIMENTATION

Niveau d'avancement / état d'engagement de l'action



En dehors de Manosque, l'habitat individuel compose la majorité du parc de logement de l'agglomération (63% des logements en 2017). Les grands logements (T4, T5+), pouvant répondre aux attentes des familles, sont très développés dans les communes, tandis que Manosque offre davantage de logements collectifs ainsi qu'une plus grande diversité de typologies.

Les petites surfaces restent rares sur l'agglomération malgré les évolutions démographiques que l'on observait déjà en 2014 et qui se poursuivent (vieillesse de la population, desserrement des ménages...).

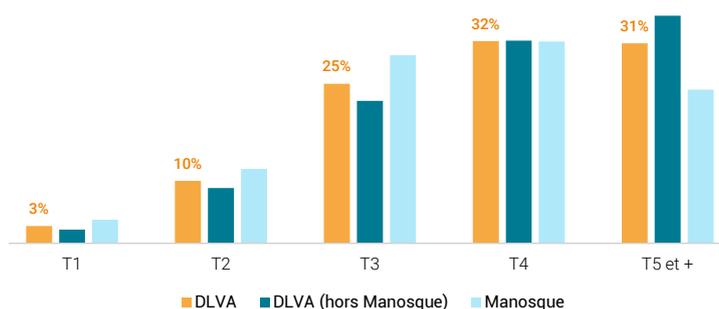
Par cette action, le PLH s'attache à favoriser la diversification de l'offre et promouvoir des modèles innovants, moins consommateurs d'espace. Certaines communes se sont lancées dans des démarches alternatives de production de logements :

› **Pierrevert** : L'opération des *Terres Blanches* avait pour vocation de promouvoir la mixité sociale et la diversité des formes d'habitat. L'opération se compose de :

- **19 logements individuels libres**
- **18 logements locatifs sociaux**
- **5 logements d'habitat participatif** : le principe consiste à concevoir son logement avec des espaces et des équipements mutualisés : jardin, atelier... En concertation permanente, les habitants candidats développent eux-mêmes leur projet « sur-mesure » selon leurs besoins et leurs modes de vie.

› **Sainte-Tulle** : la commune s'est engagée dans une démarche d'Écoquartier pour la réalisation d'environ 75 à 80 logements

TAILLE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES EN 2017



Source : INSEE, 2017

(minimum 30% de LLS) à la Burlière. Les études en cours portent également sur la restructuration des écoles, des espaces publics et la création de formes urbaines alternatives avec un accent sur la qualité paysagère et environnementale.

› **Volx** : en collaboration avec l'EPF PACA, la commune entamait une stratégie foncière sur le secteur *Sainte Victoire*. Une convention d'intervention foncière avait engagé les deux parties pour une durée de 3 ans. Depuis, les réflexions se sont dirigées vers un programme mixte qui se compose en deux phases :

- **Sur la partie haute** : lots en accession libre
- **Sur la partie basse** (MO Cap Solidarité) : 13 logements sociaux dont une collocation pour 6 personnes en situation de handicap, 3 logements pour seniors en rez-de-chaussée et 9 logements destinés aux familles en R+1.

Malgré ces initiatives, peu de programmes réalisés sur DLVAgglo s'attachent à garantir aux futurs habitants une qualité architecturale, paysagère et/ou environnementale. Le développement de ces projets nécessite le plus souvent une maîtrise foncière (via du foncier communal ou un appui de l'EPF PACA), un accompagnement et une formation sur une méthodologie de projet alternative (apporter des références locales, développer la concertation).

Agir sur l'ensemble de la chaîne du logement

ACTION 7 : AMÉLIORER LA RÉPONSE AUX BESOINS LIÉS AUX DIFFÉRENTS HANDICAPS

Niveau d'avancement / état
d'engagement de l'action



Par cette action DLVAgglo s'attachait à prendre en compte la diversité des handicaps des ménages présents sur l'agglomération et à déployer une offre en logements plus adaptée.

Au-delà des aides financières qui ont pu être mobilisées pour adapter les logements, trois opérations ont vu le jour pendant le premier PLH :

- › **Sainte Tulle** : Le Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) des *Charbonnières* compte 25 places dédiées aux personnes en souffrance psychologique en vue de les aider à accéder à une autonomie personnelle et sociale. Ce service d'hébergement va de l'asile de nuit pour les situations d'urgence (généralement en chambres d'hôtel) à la fourniture de logements de plus longue durée.
- › **Volx** : (cf. Action 6) sur le secteur *Sainte Victoire*, réalisation d'un logement destiné à la collocation pour 6 personnes en situation de handicap.
- › **Manosque** : Le foyer de vie la *Maison L' Aurore* à destination des personnes autonomes et souffrant de déficience psychique compte environ 20 places.
- › **Oraison** : En 2013, le foyer *Les Amandiers* avec ses 32 places pour adultes handicapés est livré. Cette opération avait fait l'objet d'une acquisition foncière par voie de préemption dès 2007 et nécessitait un portage de l'EPF PACA.

Agir sur l'ensemble de la chaîne du logement

ACTION 8 : PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS SPÉCIFIQUES DES PERSONNES ÂGÉES ET À MOBILITÉ RÉDUITE

Niveau d'avancement / état
d'engagement de l'action



Face au vieillissement de la population, tant au niveau national que local, **développer une offre adaptée à leurs besoins** est un enjeu primordial qu'il faut s'attacher à poursuivre sur les années à venir. Malgré un contexte de marché de plus en plus favorable, l'agglomération compte peu de résidences à destination des personnes âgées.

Les centres anciens présentent une opportunité pour développer ce type de logements.

> **Manosque** : A deux pas du centre-ville, l'ancien hôpital a entièrement été réhabilité en résidence privée à destination des seniors. *Les Senioriales* comptent 63 logements, allant du T2 au T4 avec balcon, loggia ou terrasse et une salle commune. Éligible aux dispositifs fiscaux LMNP (Loueur Meublé Non Professionnel) ou Censi-Bouvard, ce type de résidence est particulièrement attractive pour les investisseurs.

Manosque complète son offre avec la résidence *L'Estellan* livrée en 2015. Elle totalise 37 logements locatifs sociaux (20 PLUS et 17 PLAI) allant du T2 au T4 dont 9 d'entre eux destinés aux personnes à mobilité réduite.

> **Oraison** : Livraison en 2014 de l'opération «Ancien Hôpital» destinée aux personnes âgées et gérée par LOGIAH 04 (19 LLS).

> **Pierrevert** : Création d'une résidence intergénérationnelle totalisant 40 logements sociaux (10% PLS, 40% PLAI, 50% PLUS) dont 26 ciblés pour les personnes âgées.

La majorité des logements sont des T2/T3 mais il y a également 9 T4.

> **Riez** : Au coeur du noyau villageois, ce projet permettra à terme de proposer 14 logements sociaux à destination des personnes âgées et personnes à mobilité réduite (T1 à T3). Des espaces communs seront créés (terrasse, séchoir...) et des commerces en rez-de-chaussée.

LOGEMENTS AYANT BÉNÉFICIÉ D'UNE AIDE DU CD04 POUR AMÉLIORER LES CONDITIONS DE VIE ET LE MANTEN À DOMICILE (2015-2017)

Communes	2015	2016	2017	TOTAL
Allemagne-en-Provence	1	-	-	1
Corbières-en-Provence	-	1	-	1
Gréoux-les-Bains	3	-	-	3
Manosque	8	8	1	17
Montfuron	-	1	-	1
Oraison	3	2	-	5
Pierrevert	-	1	-	1
Riez	1	1	-	2
Saint-Martin-de-Brômes	1	-	-	1
Sainte Tulle	-	-	-	1
Valensole	1	1	-	2
Villeneuve	1	4	-	5
Volx	2	1	1	4
TOTAL	22	20	2	44

Source : Conseil Départemental, fev 2018

Agir sur l'ensemble de la chaîne du logement

ACTION 9 : RÉPONDRE AUX BESOINS EN MATIÈRE D'HÉBERGEMENT D'URGENCE ET DE LOGEMENT TEMPORAIRE

Niveau d'avancement / état
d'engagement de l'action



Il s'agit ici de répondre **aux besoins de tous les publics et appréhender le logement comme un levier de réinsertion**. Durant la première moitié du PLH, les opérations en ce sens étaient pratiquement au point mort. Sur la deuxième partie, le bilan est plus positif même si les réponses restent encore insuffisantes.

› **Manosque** : En centre ancien, quelques îlots ont fait l'objet d'une réhabilitation afin d'y créer des résidences d'hébergement d'urgence :

- **Résidence l'Aubette** (ADOMA) : 15 logements répartis sur 2 immeubles (du studio au T3) à destination des couples avec enfants et des familles monoparentales en situation de mal logement et/ou de précarité. La durée du bail est de 6 mois à 2 ans.
- **Résidence l'Oustaou** (Atelier des Ormeaux) : 5 logements (3 T1, 2 T2) à destination des femmes (avec ou sans enfants) victimes de violences conjugales ou familiales avec un accompagnement socio-éducatif. La durée d'un séjour est d'un mois renouvelable jusqu'à 6 mois selon les besoins et l'évaluation de l'équipe éducative.

› **Puimichel** : Les travaux réalisés sur un logement communal (T2 meublé) au sein de son parc existant ont été financé en PALULOS. Aujourd'hui, ce logement est en cours de classement en gîte touristique et pourra également être mobilisé pour de l'hébergement d'urgence.

› **Valensole** : Dans le centre du village, au total 4 logements ont fait l'objet d'une réhabilitation à travers des financements PALULOS ou de l'appui du Programme d'Aménagement Solidaire (PAS) de la Région SUD. Ces logements pourront être mobilisés pour de l'hébergement d'urgence et l'ont déjà été par le passé.



RÉSIDENCE L'AUBETTE À MANOSQUE

Source : DLVAgglo

Agir sur l'ensemble de la chaîne du logement

ACTION 10 : DÉVELOPPER DES SOLUTIONS POUR LES JEUNES EN FORMATION, EN DÉBUT DE PARCOURS PROFESSIONNEL ET LES ÉTUDIANTS

Niveau d'avancement / état d'engagement de l'action



Pour **permettre aux étudiants décohabitants et aux jeunes actifs d'accéder à un logement**, il est nécessaire d'accroître, là où la demande existe, le nombre de petits logements (T1 ou T2) avec des bas loyers. Travailler en partenariat avec les bailleurs sociaux est essentiel pour développer ce type de programme. A l'instar des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite, le centre ancien peut présenter des opportunités pour la création de logements qui répondraient aux attentes du public étudiant (bonne desserte en transports, proximité des commerces et services, petites typologies...).

> **Manosque** : Livré en 2019, la résidence *Château Gassaud*, située à proximité de la gare SNCF et patrimoine du bailleur Unicil, est le fruit d'une requalification d'une bastide et de la création d'une annexe intégrée au projet. L'attribution des logements s'adressera en priorité à un public étudiant (en lien avec l'Eco-Campus de Sainte-Tulle et aux BTS manosquins). Au total, la résidence compte près de 100 logements sociaux dont près de 80 dédiés aux étudiants.

RÉSIDENCE ÉTUDIANTE CHÂTEAU GASSAUD



Source : AUPA

Agir sur l'ensemble de la chaîne du logement

ACTION 11 : RÉPONDRE AUX BESOINS DES PUBLICS SPÉCIFIQUES

Niveau d'avancement / état d'engagement de l'action



En lien avec les actions précédentes (cf. Action 2, 3, 7, 8 et 9) il s'agit ici de **garantir le droit au logement pour tous en maintenant l'effort de construction de logements sociaux et très sociaux**. C'est aussi **faciliter l'accès au logement pour les ménages en voie de sédentarisation**.

Au cours de ces 6 dernières années, uniquement 1 logement destiné aux populations tziganes a été livré à Manosque.

Concernant les **logements dits « très sociaux »**, c'est-à-dire ayant reçu un financement PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), on en compte 319 financés depuis 2015 sur l'ensemble de l'agglomération dont **près de 40% à Manosque**.

Les logements communaux peuvent venir compléter l'offre sociale dans des communes rurales de DLVAgglo et permettre de répondre à des besoins ponctuels de mise à l'abri et d'hébergement.

FINANCEMENTS DES LOGEMENTS « TRÈS SOCIAUX » (PLAI) DEPUIS 2015

Communes	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL
Gréoux-les-Bains	-	-	12	-	28	-	40
Manosque	19	27	29	25	26	-	126
Oraison	-	16	9	-	14	6	45
Pierrevert	6	-	-	16	11	14	47
Riez	-	-	-	-	-	10	10
Sainte-Tulle	25	-	2	4	-	-	31
Villeneuve	4	-	-	-	-	-	4
Vinon-sur-Verdon	-	-	-	16	-	-	16
TOTAL	54	43	52	61	79	30	319

Source : Agréments PLAI 2015-2020, DDT04, DDTM83

Intervenir sur l'habitat existant

ACTION 12 : METTRE EN PLACE UN DISPOSITIF POUR REVITALISER LES CENTRES ANCIENS

Niveau d'avancement / état d'engagement de l'action



S'il est nécessaire d'agir sur la production neuve de logements afin de diversifier l'offre, il n'en est pas moins indispensable d'agir sur le parc existant. En ce sens, les centres anciens et les copropriétés présentant des fragilités sont des axes d'intervention prioritaires. Mobiliser le parc ancien est transversal à de nombreuses problématiques :

- **Le patrimoine et sa valorisation** : adapter le parc immobilier aux conditions d'habitabilité actuelles, lutter contre l'habitat indigne, favoriser la transition énergétique via la réhabilitation thermique, valoriser les secteurs sauvegardés (Manosque et Quinson), réduire la vacance, limiter l'étalement urbain et conserver les paysages environnants
- **La mixité sociale** : apporter différentes réponses aux ménages à travers le processus de requalification (accession libre, PSLA, locatif social, location privée ou conventionnée), adapter les logements au vieillissement et permettre le maintien à domicile des personnes âgées
- **L'attractivité territoriale** : redynamiser les centres en favorisant le maintien d'une offre commerciale, culturelle et de services

Malgré la portée de ces enjeux, la mise en œuvre de cette action est bien en deçà des objectifs du PLH. Depuis 2014, sur l'ensemble des communes de DLVAgglo, on compte **seulement 65 logements ayant bénéficié d'une prime « Habiter Mieux » de l'ANAH, soit presque 11 par an en moyenne (dont 27 à Manosque, soit 4 / an)**. Concernant ceux conventionnés, le chiffre tombe à seulement **14 logements sur l'ensemble de l'agglomération (moins de 3 / an) dont 12 à Manosque (soit 2 logement / an)**.

Toutefois, des dispositifs ont été mis en place à Manosque, Oraison et Riez (cf. Action 13) et devraient engager une dynamique davantage opérationnelle sur les centres anciens.

PRIMES DELIVRÉES PAR L'ANAH POUR LA RENOVATION DES LOGEMENTS DU PARC PRIVÉ DEPUIS 2015

Communes	Nombre de logements
Allemagne-en-Provence	1
Corbières	2
Gréoux-les-Bains	5
La Brillanne	2
Manosque	27
Oraison	3
Pierrevert	2
Riez	2
Roumoules	1
Saint-Martin-de-Brômes	1
Sainte-Tulle	4
Valensole	7
Villeneuve	4
Volx	4
TOTAL	65 (soit 11 logements / an)

Source: DDT04, Prime «Habiter Mieux» 2015-2020

Intervenir sur l'habitat existant

ACTION 13 : ENGAGER DES INTERVENTIONS SUR LES CENTRES ANCIENS DE MANOSQUE, ORAISON, RIEZ ET VINON-SUR-VERDON

Niveau d'avancement / état d'engagement de l'action



Manosque et Oraison, principales villes de l'agglomération, ont connu ces 10 dernières années un essor démographique important qu'elles ont absorbé via le développement de programmes neufs (individuels ou collectifs) en périphérie notamment. Dès 2014, la déqualification des centres anciens était déjà perçue comme un chantier prioritaire du PLH. Les études pré-opérationnelles réalisées par DLVAgglo ont permis d'identifier des dysfonctionnements importants dans les centres anciens (vacance importante, précarité des ménages, parc vieillissant...). Une fois ces constats tirés, les deux communes ont pu s'interroger sur les méthodes d'intervention les plus adaptées aux problématiques rencontrées.

Ainsi, elles se sont récemment engagées, en partenariat avec l'État, l'Anah, la CAF, la Région Sud et le Département 04, dans la création d'une OPAH-RU pour une durée de 5 ans (2019-2024). Les champs d'interventions sont les suivants :

- **L'amélioration du parc privé existant** : amélioration des conditions d'habitabilité, performance énergétique, lutte contre l'habitat indigne et adaptation au vieillissement...
- **Remettre sur le marché des logements vacants et diversifier l'offre**
- **Production d'une offre locative à loyers maîtrisés**
- **L'amélioration des copropriétés fragiles et/ou dégradées**
- **Valorisation du patrimoine bâti ancien**

Les objectifs quantitatifs globaux de rénovation sont fixés à 145 logements minimum pour Manosque et à 97 logements pour Oraison.

STRUCTURE DU PARC EN CENTRES ANCIENS

Manosque



Oraison



Vinon-sur-Verdon



Riez



■ Rés. principales ■ Rés. secondaires ■ Logement vacant

Source: MEDDE-Filocom 2015 (Traitement Citémétrie)

Face à la dégradation de l'habitat, à la progression de la vacance et plus globalement à l'accroissement des difficultés sociales et urbaines, la commune de Riez, avec l'appui des partenaires institutionnels, a opté pour une **opération de Résorption d'Habitat Insalubre (RHI)** sur l'îlot du Marché. Ce projet permet de résoudre la problématique d'insalubrité et de répondre aux besoins des habitants de la commune. En effet, le centre ancien se détache de la dynamique immobilière du village. En l'absence de logements attractifs, le secteur se caractérise par une paupérisation progressive, un vieillissement de la population et la désertion des jeunes ménages.

Les études pré-opérationnelles qualifient un parc de logements inadapté, vieillissant, peu entretenu, bien souvent énergivore et à la limite de la non-décence (Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) représente 24% du parc privé en 2015). **La vacance représente à elle seule 28% du parc du centre ancien, dont 14% relève de la vacance structurelle** (supérieure à 2 ans). Au total, les études de repérage à Riez comptabilisent **115 bâtiments nécessitant des travaux** (soit 164 logements), dont 23 nécessitant des travaux lourds. L'îlot du marché compte parmi eux. Ainsi, cette première opération est emblématique de la démarche que souhaite porter la commune. Le 2nd PLH s'attachera à poursuivre cette dynamique de requalification.

Vinon-sur-Verdon souhaitait également s'engager dans un dispositif de revitalisation de son centre ancien, mais la démarche n'a pas abouti, faute de portage de l'ensemble des partenaires associés.

Intervenir sur l'habitat existant

ACTION 14 : CRÉER UN DISPOSITIF INNOVANT POUR LA REQUALIFICATION DES COPROPRIÉTÉS

Niveau d'avancement / état d'engagement de l'action



Les objectifs de cette action étaient de réinsérer les copropriétés identifiées comme fragiles au regard de leur organisation et de leur occupation pour les accompagner dans une démarche vertueuse de requalification et réhabilitation thermique notamment. Des actions d'acquisitions par des bailleurs sociaux avaient été repérées dans certaines d'entre elles.

Deux copropriétés manosquines étaient ciblées prioritairement dans cette action : En Gauch en centre-ville et Les Tritons, secteur Arc sud.

A l'issue des premiers travaux du groupe partenarial mis en place en 2014 (Agglo, DDT04, Syndic, AUPA), la copropriété En Gauch a été écartée. 4 copropriétés ont été retenues pour bénéficier d'un diagnostic social, juridique et technique (qualité du bâti) : La Colette, L'Alicante, Les Ponches et Les Tritons.

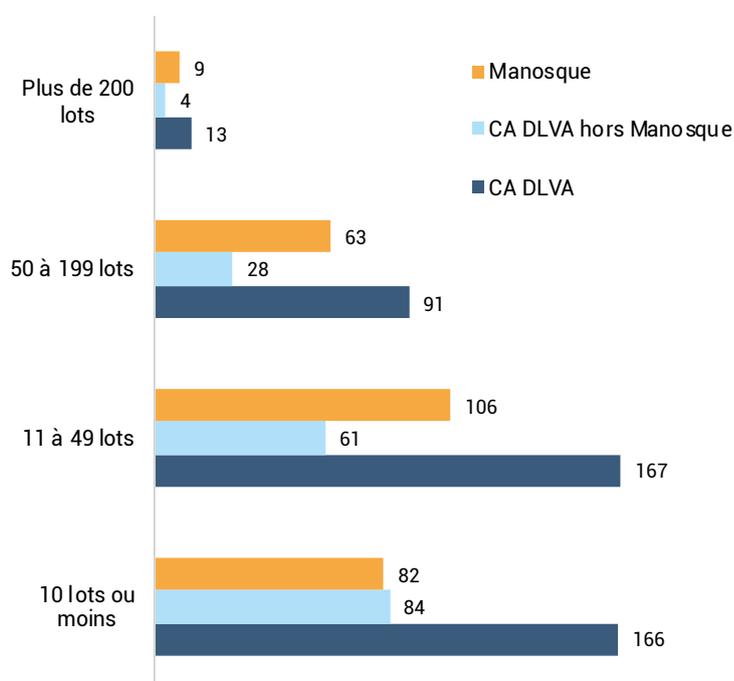
Cette étude portée par DLV Agglo a été livrée début 2017 et a permis au Comité de Pilotage d'appréhender les dysfonctionnements dans leur ensemble et de se sensibiliser sur les enjeux d'intervention.

Les copropriétés concernées étant situées au sein du périmètre du NPNRU, la démarche a été élargie et intégrée au processus de renouvellement urbain du quartier « Arc-Serre-Plantiers-Aliziers ».

Depuis, en raison de leur localisation, ces copropriétés ont été inscrites au sein du périmètre du Nouveau Projet National de Renouvellement Urbain (NPNRU) Arc Serrets – Plantiers - Aliziers. Dans ce contexte, et au regard de dysfonctionnements importants, la démolition de L'Alicante est prévue.

Consciente des enjeux relatifs à son parc en copropriété, la commune souhaite développer des outils opérationnels et innovants. En ce sens, **une convention pour l'élaboration d'un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC)** a été signée en 2021.

PLUS DE 500 COPROPRIÉTÉS RECENSÉES



Source: Registre national des copropriétés, 2019

Promouvoir un développement urbain durable

ACTION 16 : DÉVELOPPER ET METTRE EN OEUVRE UNE STRATÉGIE FONCIÈRE

Niveau d'avancement / état d'engagement de l'action



La stratégie foncière est un élément fondamental du PLH puisqu'elle permet d'**améliorer la connaissance du foncier potentiellement mobilisable et de définir une politique d'habitat cohérente sur le territoire**. À travers un travail de repérage et de veille, elle conduit à une **analyse quantitative et qualitative des gisements mobilisables et mutables pour la réalisation de projets**.

Suite à un appel à projets lancé en 2016 par la Région auquel DLVAgglo a répondu, des études ont été conduites pour établir une stratégie foncière articulante les différents documents de planification en vigueur : Schéma de Développement Économique, PLH, SCoT, ...

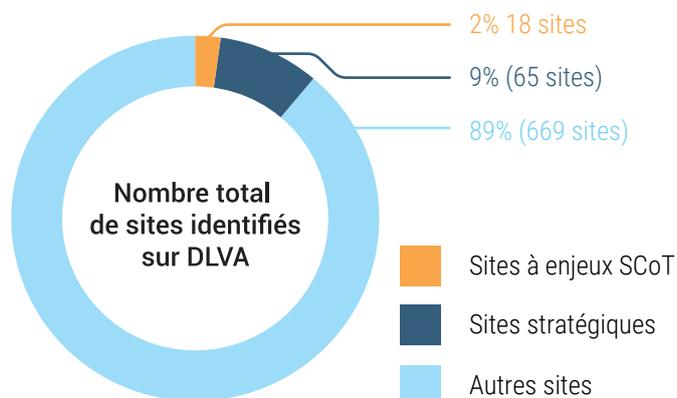
Au total, **750 sites mobilisables pour des projets (économie ou habitat) ont été identifiés et validés en 2018 par l'agglomération**. Afin de hiérarchiser et de définir les stratégies d'intervention à engager, 4 axes furent définis :

- › **Les sites à interventions publiques** : sites à enjeux nécessitant un portage de l'EPF PACA
- › **Les sites d'accompagnement spécifiques** : foncier public ou privé nécessitant un portage communal et un appui de DLVAgglo sur les aspects techniques, réglementaires ou opérationnels (à la demande de la commune)
- › **Les sites non stratégiques** : site nécessitant un suivi par la mise en place d'outils financiers ou de maîtrise foncière (porté par la commune ou DLVAgglo)
- › **Observatoire foncier et immobilier (en cours)** : création d'un Système d'Information Géographique avec 47 indicateurs clés pour orienter les politiques publiques en termes de production de logement notamment.

Ce travail détaillé est le fruit d'orientations politiques et d'une concertation permanente avec les acteurs de l'aménagement du territoire pour identifier les priorités et les meilleures perspectives, en adéquation avec les besoins et la réalité.

A travers cette action sous-tend l'idée d'assurer la mise en œuvre de cette stratégie.

Sur le territoire, **l'EPF PACA est le principal outil d'ingénierie et de maîtrise foncière**. Il accompagne par voie conventionnelle les collectivités dans leur démarche de projet : outils d'interventions foncières, acquisitions ciblées, portage foncier, etc. Pendant la durée de ce 1^{er} PLH, l'établissement public a été régulièrement sollicité par des communes de DLVAgglo (La Brillanne, Pierrevet, Gréoux-les-Bains, Vinon-sur-Verdon...). C'est en ce sens, qu'une convention multi-sites d'intervention a été signée entre l'EPF PACA et l'agglomération (2021).



Source : Stratégie foncière DLVAgglo, 2018

Promouvoir un développement urbain durable

ACTION 17 : RENDRE LE PLH OPÉRATIONNEL

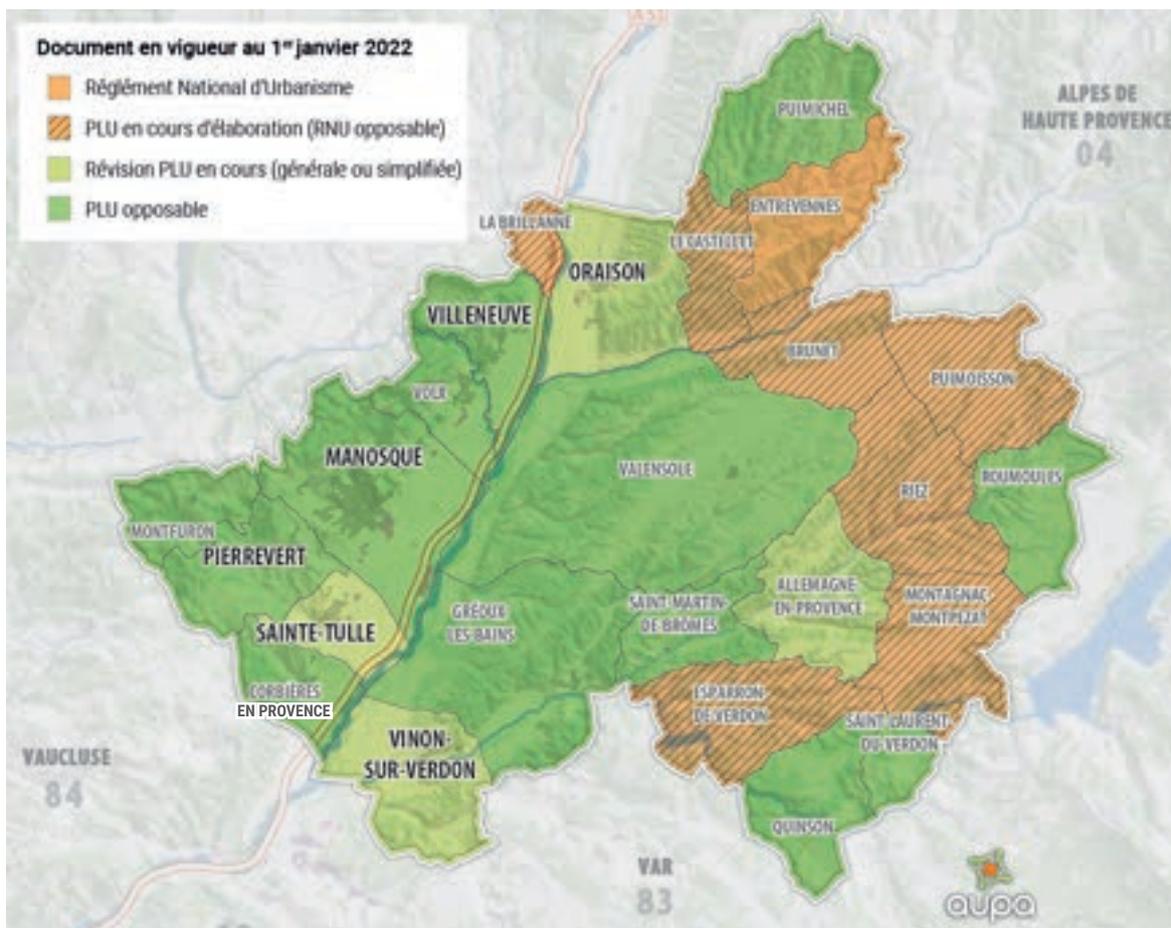
Niveau d'avancement / état d'engagement de l'action



Le PLH a pour vocation d'établir **une stratégie de l'habitat commune et partagée** par l'ensemble des communes. Mais c'est aux communes qu'il revient d'engager une politique d'habitat volontariste, de promouvoir des projets urbains innovants et mobiliser les outils d'urbanisme disponibles. Il est nécessaire de fédérer l'ensemble des acteurs autour des objectifs du PLH afin de garantir sa mise en œuvre.

La réussite de cette action passe par l'intégration des objectifs dans les documents d'urbanisme locaux. En outre, de **créer des ponts entre les PLU des communes et les objectifs territorialisés du PLH**. La quasi-totalité des communes de l'agglomération ont engagé une procédure d'élaboration ou de révision du PLU. La seule commune qui ne s'est pas engagée dans cette démarche est Entrevennes. Lors du bilan triennal en 2018, elles étaient 13 communes à être sous le régime d'un RNU.

19 PLU OPPOSABLES EN 2022, DONT 4 EN RÉVISION



Source: AUPA, 2021

Promouvoir un développement urbain durable

ACTION 18 : PROMOUVOIR UN URBANISME DURABLE, MOINS CONSOMMATEUR D'ESPACE

Niveau d'avancement / état d'engagement de l'action



L'agglomération de DLVAgglo jouit d'un cadre de vie d'exception et le préserver est une idée partagée par tous. Cette préservation passe par une **limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles par l'étalement urbain, en développant notamment une offre d'habitat individuel groupé ou collectif au sein des tissus existants.**

Approuvé en juillet 2018, le SCoT de DLVAgglo a permis d'établir des objectifs en matière de consommation foncière liée à la production de logements neufs. À ce titre, pour la période 2017-2035, il fixe un premier objectif global de **diminution de -53% de surface consommée moyenne par ménage** (par rapport à celle constatée sur la période 2003-2012) pour les besoins en logements et en équipements publics. Le 2nd PLH devra tenir compte de ces prescriptions dans l'élaboration des objectifs en construction neuve. Le volume maximal de consommation d'espaces agricoles et naturels en extension urbaine pour du logement neuf est de 310 hectares pour 2017-2035. Parmi ces 310 ha, il fixe un potentiel foncier maximum selon l'armature urbaine :

Au-delà des extensions urbaines, le SCoT fixe également l'**objectif global minimum de réaliser 30% des 8 600 nouveaux logements dans les tissus déjà existants.** Il répartit cet objectif de densification selon les niveaux de l'armature urbaine (cf. objectifs quantitatifs).

La stratégie foncière (cf. Action 16) a ici tout son rôle à jouer puisqu'elle permet d'identifier de façon cohérente les dents creuses mobilisables pour la création de nouveaux logements. Elle permet de produire au « bon endroit » et au « meilleur coût » permettant ainsi l'accueil de ménages aux niveaux de revenus différents.

Enfin, les dispositifs de revitalisation des centres anciens mis en place sur Manosque, Oraison et Riez (Action Cœur de Ville, OPAH-RU et Petites Villes de Demain) sont des outils permettant de mobiliser les logements et locaux commerciaux vacants et ainsi participer à l'intensification urbaine.

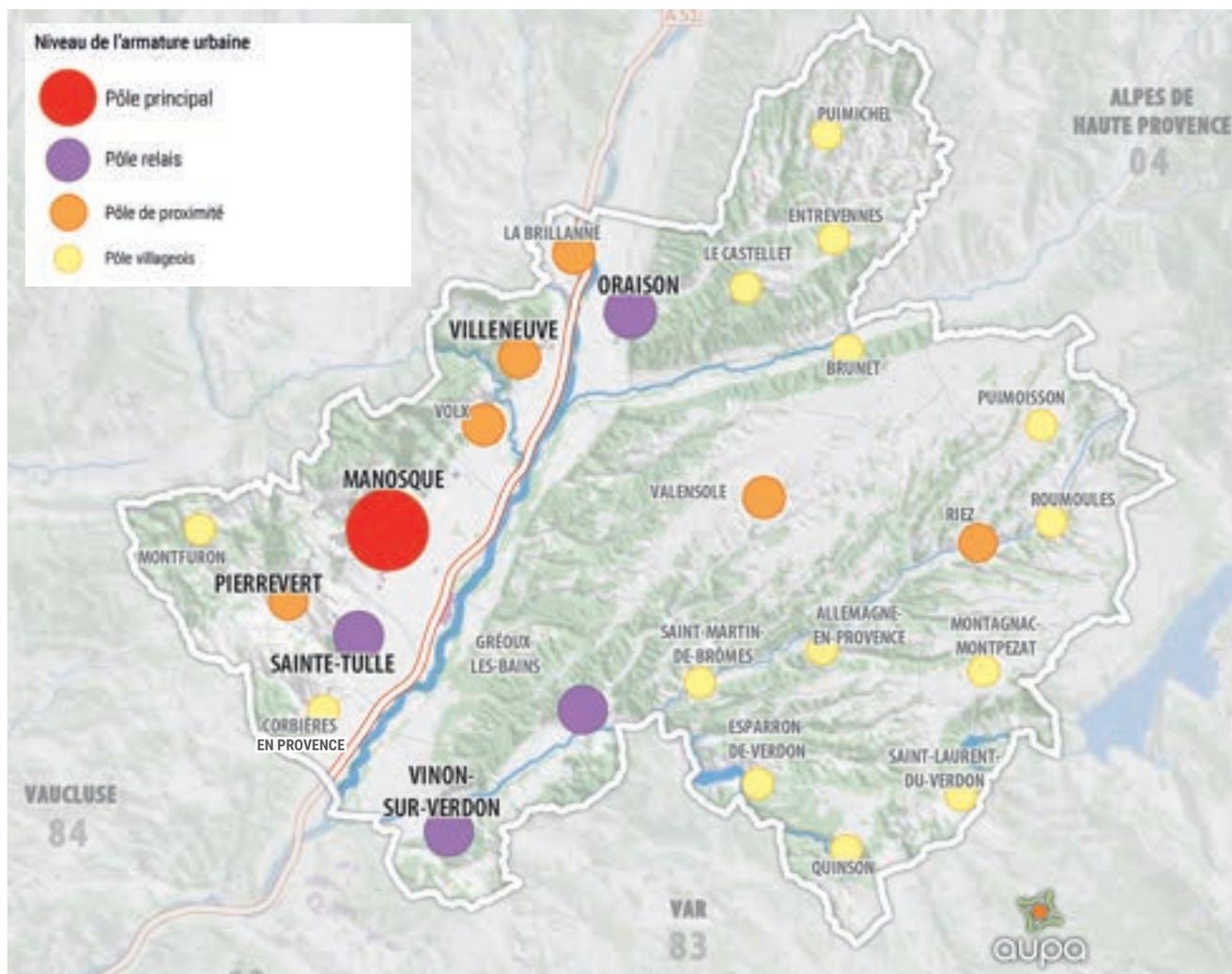
Armature urbaine	Surface brut en extension urbaine
Pôle principal	90 ha
Pôles relais	65 ha
Pôles de proximité	90 ha
Pôles villageois	65 ha
SCoT	310 ha

Source : D00 SCoT DLVAgglo, 2018

Promouvoir un développement urbain durable

ACTION 18 : PROMOUVOIR UN URBANISME DURABLE, MOINS CONSOMMATEUR D'ESPACE

L'ARMATURE URBAINE DÉFINIE DANS LE SCOT (APPROUVÉ EN 2018)



OBJECTIFS QUANTITATIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS DU SCOT

Armature urbaine	% des logements à produire en densification	Logements à produire en densification	% de logements à produire en extension	Logements à produire en extension
Pôle principal	26 %	820	74 %	2 345
Pôles relais	37 %	900	63 %	1 520
Pôles de proximité	30 %	640	70 %	1 515
Pôles villageois	27 %	230	73 %	630
SCoT	30 %	2 590	70 %	6 010

Source : D00 SCoT DLVAgglo, 2018

Mobiliser les acteurs de l'habitat

ACTION 19 : PÉRENNISER LA GOUVERNANCE DE SUIVI ET D'ANIMATION DU PLH

Niveau d'avancement / état
d'engagement de l'action



S'il est un document stratégique, le PLH est aussi un document programmatique qu'il faut faire vivre tout au long de son application. De ce fait, une gouvernance partagée des enjeux, la mobilisation des acteurs et des partenaires et une méthodologie de suivi et d'évaluation font partie des invariants pour garantir sa mise en œuvre.

Dans ce contexte, plusieurs **comités techniques se sont régulièrement tenus avec les partenaires afin d'étudier les effets induits du PLH localement**. Ces réunions permettent non seulement d'alimenter les bilans (annuels, mi-parcours et final) mais aussi de fédérer autour d'une politique commune de l'habitat.

Les années 2018 et 2021 ont été marquées par l'organisation des Matinées de l'Habitat. Ces rencontres permettent de mobiliser les acteurs de l'habitat (institutions, opérateurs et professionnels, employeurs, associations au service des habitants...) autour de tables rondes thématiques. Ces matinées sont l'occasion de **mettre en perspective les évolutions du contexte législatif, économique et financier au regard des objectifs du PLH**.

Source : Matinée de l'Habitat, 2018, AUPA



Mobiliser les acteurs de l'habitat

ACTION 20: ÉVALUER LE PLH

Niveau d'avancement / état
d'engagement de l'action



A travers l'évaluation du PLH, il s'agit de **confronter et d'ajuster les objectifs** au regard des dynamiques territoriales afin de **renforcer l'efficacité de la politique de l'habitat**. En ce sens, les différents bilans réalisés (annuels, triennal et final) permettent d'étudier les premiers effets induits sur le marché immobilier et, si nécessaire, de réorienter les objectifs de production. Ces bilans sont également l'occasion de réunir l'ensemble des partenaires autour d'une stratégie partagée de l'habitat.

Pour alimenter ces bilans, chaque année, le Service Politique de la Ville de l'agglomération et l'AUPA rencontrent l'ensemble des communes pour dresser un bilan de l'année écoulée concernant les projets identifiés dans le programme d'actions. Ces temps d'échange permettent également aux communes d'**exprimer les opportunités mais aussi les freins et les difficultés auxquels elles peuvent être confrontées**.



2022 PROGRAMME LOCAL
2027 DE L'HABITAT

Diagnostic habitat et foncier

Cette partie va permettre d'observer les dynamiques de fond et les enjeux qui ressortent au-delà du bilan des actions ciblées par le 1^{er} PLH



Synthèse des éléments de diagnostic

UNE ATTRACTIVITÉ RÉSIDENIELLE QUI SE CONFIRME ET DAVANTAGE MARQUÉE DANS LE VAL DE DURANCE

- › DLVAgglo continue de gagner des habitants (+ 0,5%/an) et bénéficie d'un accroissement démographique plus dynamique qu'à l'échelle du département (+ 0,3%/an) essentiellement porté par le solde migratoire
- › Plus de la moitié des nouveaux habitants de DLVAgglo ne sont ni originaires du département ni d'une autre commune de l'agglomération mais de la Région PACA (en particulier des Bouches-du-Rhône)
- › Une attractivité particulièrement marquée sur la vallée de la Durance (de + 0,7% à + 2,6%/an en fonction des communes entre 2012 et 2017) en raison notamment des infrastructures, équipements et activités qui y sont présents.
- › Ce dynamisme n'est pas uniquement porté par la ville-centre. Les pôles relais et de proximité (au sens du SCoT) attirent désormais davantage d'habitants
- › Les communes rurales aux «franges» de la Durance sont caractérisées par des activités davantage orientées vers l'agriculture et le tourisme qui participent de leurs identités villageoises

UN ACCROISSEMENT DÉMOGRAPHIQUE QUI INDUIT UNE FORTE PRESSION RÉSIDENIELLE

- › Un marché immobilier qui suit une logique de vallée : $\frac{3}{4}$ des transactions immobilières sont réalisées sur l'axe durancien
- › Des coûts d'accession plus élevés dans la vallée de la Durance qu'ailleurs : des prix médians qui atteignent jusqu'à 2 610€/m² à Pierrevet quand ils sont à 1 370€/m² à Riez
- › DLVAgglo compte parmi les territoires aux prix d'acquisition les plus élevés dans le 04 : 2 210€/m² pour l'agglomération contre 1 930€/m² à l'échelle du département

- › Certains segments de marché particulièrement tendus : les terrains à bâtir et les maisons individuelles dans l'ancien restent les produits les plus recherchés
- › Manosque et Gréoux-les-Bains concentrent 80% des ventes d'appartements (neufs et anciens)
- › Un attrait persistant pour l'habitat individuel malgré un contexte de raréfaction du foncier (en lien notamment avec la démarche Zéro Artificialisation Nette et les Zones Agricoles Protégées)
- › La forme du parc tend à se diversifier : au total, 64% de maisons et 36% d'appartements quand sur les dix dernières années on enregistre 59% des logements autorisés en individuels purs et groupés et 41% en collectif.

UN PARC LOCATIF PRIVÉ PEU EN ACCORD AVEC LES BESOINS ...

- › Les logements des centres anciens pâtissent d'un manque d'accessibilité et/ou d'habitabilité au regard des modes de vie contemporains : manque de luminosité, absence d'espaces extérieurs et/ou de parking à proximité,...
- › La pauvreté touche davantage les locataires (30% des locataires vivent sous le seuil de pauvreté, 8% des propriétaires) et les jeunes de moins de 30 ans (1/4 d'entre eux)
- › Une sur-représentation des locataires précaires en centre ancien : le parc privé locatif comprend 40% des ménages vivant sous le seuil de pauvreté
- › Une taille moyenne des ménages qui continue de se réduire : les ménages d'une personne et les familles monoparentales sont ceux ayant connu les croissances les plus fortes (entre 2012 et 2017 respectivement +1,7% / an et +2,7% / an)
- › Comme ailleurs, DLVAgglo connaît un vieillissement de sa population : +1,2%/an entre 2012 et 2017 des plus de 60 ans

... QUI NÉCESSITE D'INTERVENIR MASSIVEMENT POUR ENRAYER LE PROCESSUS DE DÉQUALIFICATION

- › Un parc existant énergivore y compris pour les logements plus récents : 54% des logements avec une étiquette E, F, G. Parmi ceux construits entre 1995 et 2009, 20 % relèvent d'étiquettes E, F ou G.
- › Une part importante de vacance dite « structurelle » : 33 % des logements vacants de l'agglomération le sont depuis plus de 3 ans
- › La ville-centre particulièrement touchée par la vacance de son centre ancien : en 2015, près de 30% des logements de Manosque sont vacants
- › Une progression de la vacance qui n'épargne pas les autres communes de l'agglomération : entre 2012 et 2017, on enregistre + 2,2% / an de logements vacants à l'échelle des 25 communes
- › Un déclassement progressif et persistant de l'habitat existant des centres anciens bien que des opérations privées soient enregistrées
- › Des actions publiques engagées sur les revalorisations des centres et de l'existant, ciblées sur 3 communes : Manosque, Oraison et Riez (PRU, Action cœur de Ville, Petites Villes de demain, OPAH RU)

MALGRÉ UN FORT RATRAPAGE DE L'OFFRE SOCIALE, UNE PRESSION LOCATIVE TOUJOURS IMPORTANTE

- › Une production soutenue de logements sociaux portée par la construction neuve, au profit des communes SRU : en moyenne depuis 2014, 100 nouveaux logements livrés par an
- › Une ville-centre qui concentre 80% de l'offre sociale nouvelle
- › Un parc social récent qui bénéficie des classes énergétiques performantes : 55 % des logements relèvent des étiquettes A, B et C.
- › Des dispositions en faveur de la création de logement social dans les documents d'urbanisme : par exemple à Manosque où, en zone Uh3, est imposé 30% de LLS à partir de 12 logements ou de + 800 m² de surface plancher

- › Un parc social à destination des familles (75 % des logements sont des T3 ou T4) qui peine à s'adapter aux demandes orientées vers les petites typologies (en 2019 32% des demandes portent sur un T2)
- › Un taux de tension (rapport entre le nombre de demandes et d'attribution en logement social) qui s'élève à 4,7 en 2019
- › Des demandeurs actifs mais présentant des fragilités économiques

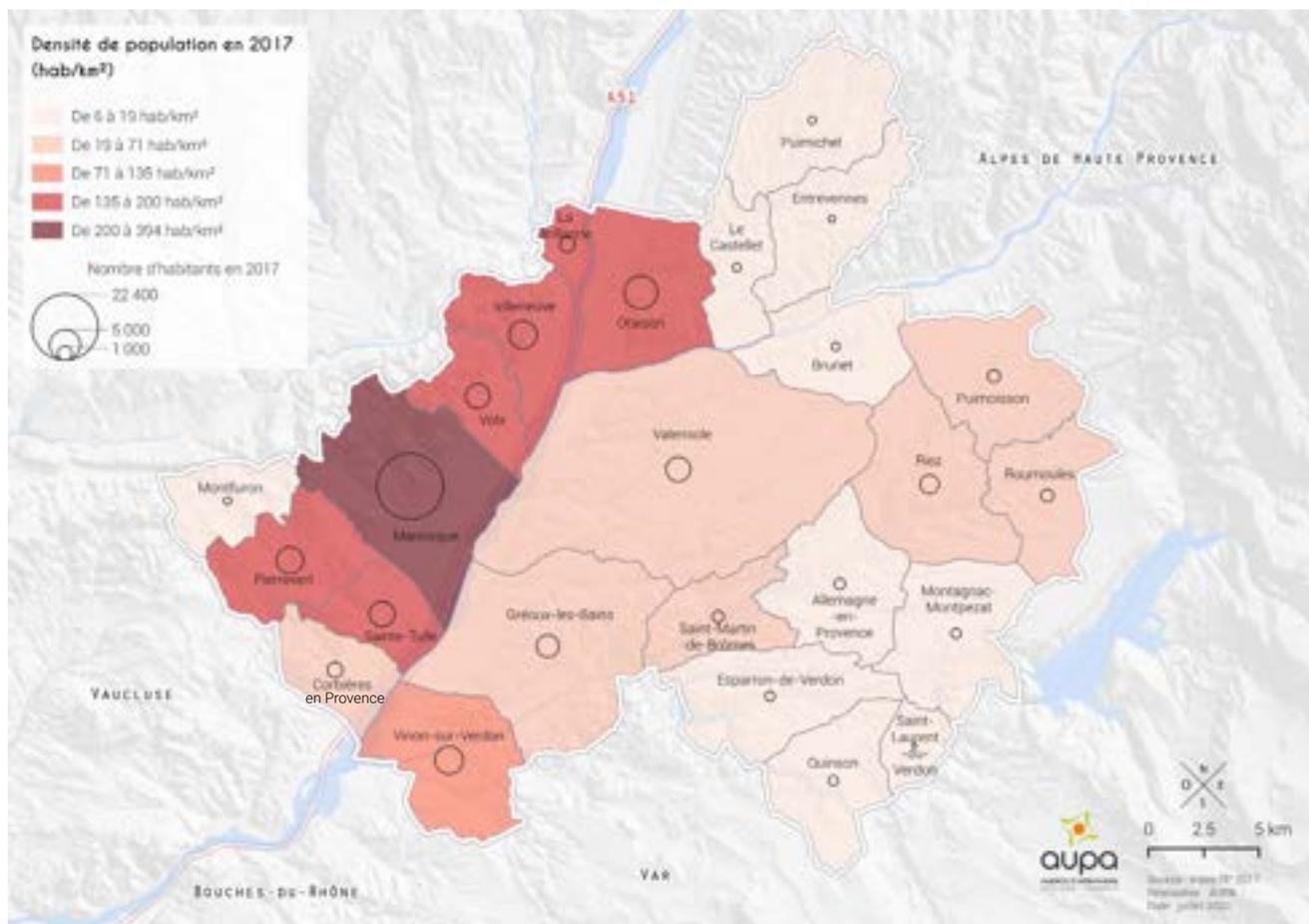
VERS UNE GESTION PLUS ÉCONOME DU FONCIER EN MAINTENANT UN RYTHME SOUTENU DE CONSTRUCTION

- › Une enveloppe potentielle de foncier évaluée à 138 ha pour accueillir du logement (environ 56 ha en zone U, 68 ha en zone AU et 14 ha dans les communes couvertes par le RNU)
- › Une offre nouvelle estimée à 2 580 logements
- › Les gisements potentiels en zone U sont essentiellement des terrains résiduels qui ont vocation à être densifiés
- › Les gisements identifiés en extension (zone AU) comptent dans la quasi-totalité des cas une OAP avec des objectifs de mixité sociale et/ou d'intégration paysagère
- › Dès lors qu'il s'agit de foncier communal, les projets sont essentiellement à vocation sociale ou à minima mixte.
- › Un poids moins important de l'habitat individuel pur parmi les programmes identifiés

Partie 1. Vers un 2nd PLH : des adaptations nécessaires pour améliorer la réponse aux besoins en logement et hébergement

I. DES DYNAMIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES QUI SE CONFIRMENT SUR LE TERRITOIRE

UNE POPULATION INÉGALEMENT RÉPARTIE SUR LE TERRITOIRE

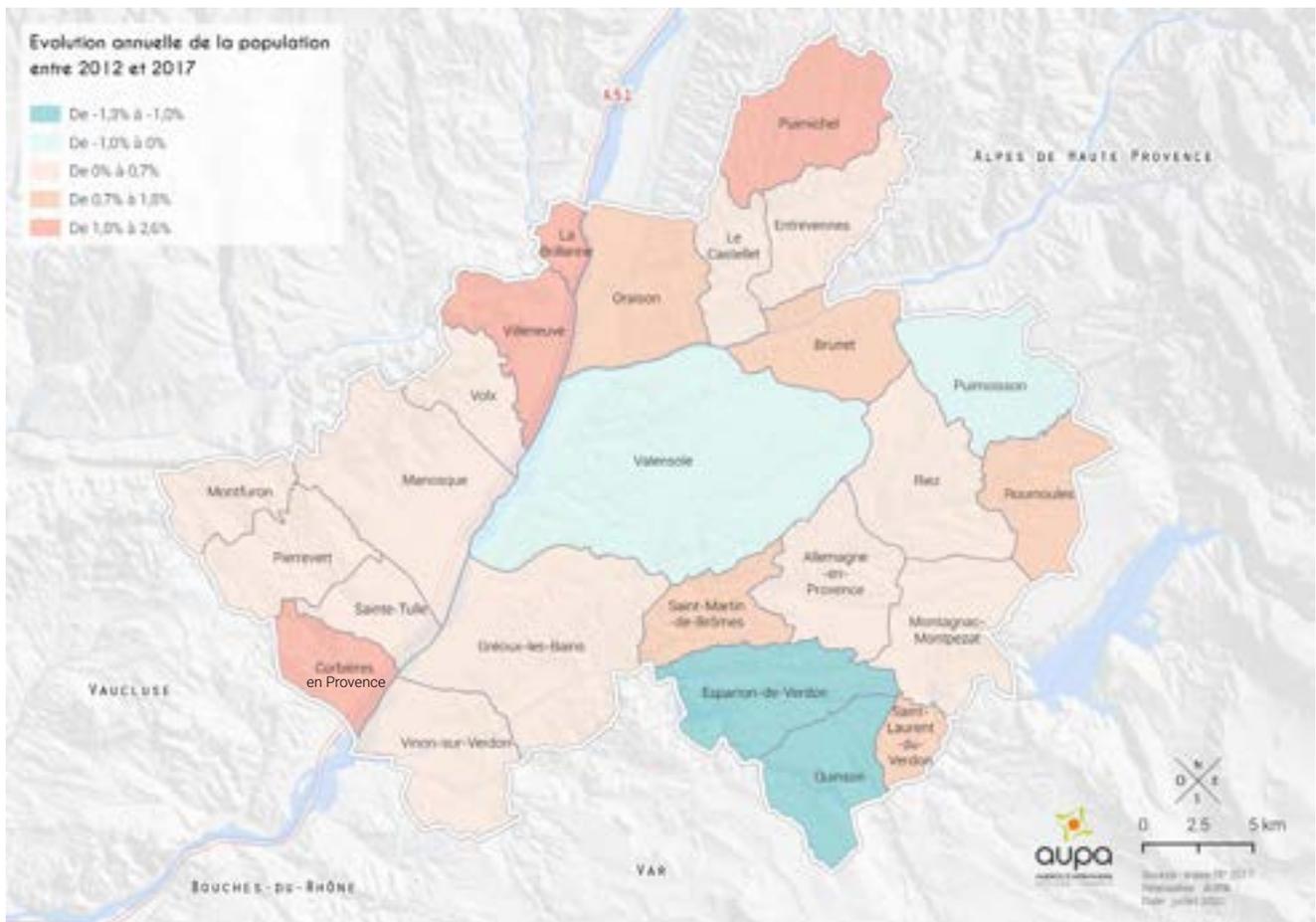


Dans l'agglomération, une densité moyenne de 74 hab/km² en 2017 (160 hab/km² en PACA, 24 hab/km² dans le 04). En dehors de Manosque, la densité est de 51 hab/km².

La population se concentre principalement sur la frange ouest du territoire, dans les communes se trouvant en bordure de l'autoroute A51. A Manosque, commune la plus densément peuplée et comptant près de **36% de la population de l'agglomération**, la densité s'élève à 394 hab/km². Sainte-Tulle (200 hab/km²), Villeneuve (164 hab/km²) et Volx (162 hab/km²) font également partie des communes les plus denses.

A l'inverse, les communes situées à l'est de l'autoroute sont peu densément peuplées, à l'image de Brunet (10 hab/km²), Puimichel (7 hab/km²) ou bien encore Entrevennes (6 hab/km²).

En 2017, DLV Agglo compte 62 196 habitants (60 556 en 2012, soit 1 640 habitants supplémentaires en 5 ans). Bien que la croissance ralentisse, l'agglomération continue à gagner des habitants (+0,5%/an), davantage qu'à l'échelle régionale (+0,4%/an) et départementale (+0,3%/an). En dehors de Manosque, les communes de l'agglomération enregistrent une croissance de +0,7%/an entre 2012 et 2017.



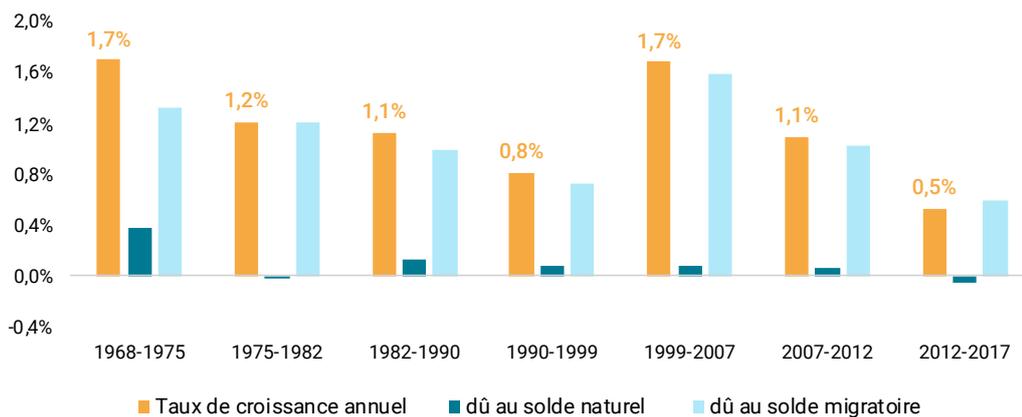
D'une manière générale, l'ensemble des communes a gagné des habitants, hormis Esparron-de-Verdon (-1,2%/an), Quinson (-1,2%), Puimoisson (-0,9%), et Valensole (-0,5%).

UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE PORTÉE PAR LE SOLDE MIGRATOIRE

Cette hausse de la population résulte quasi-exclusivement de l'excédent migratoire. Ce phénomène s'observe depuis les années 70 où **le solde migratoire était déjà un moteur de la croissance démographique du territoire.**

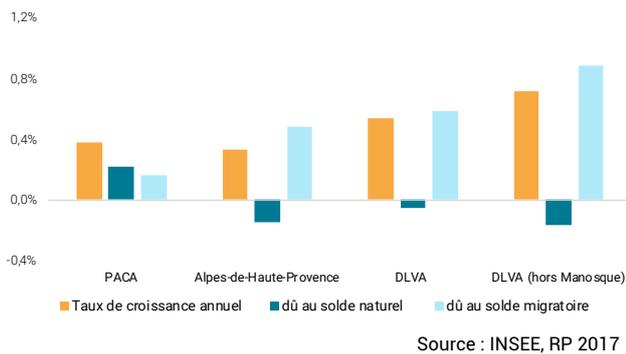
Si cet excédent migratoire est moins important sur la période 2012-2017, il reste malgré tout la première source de l'essor démographique face à une natalité négative.

ÉVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION DE DLVAGGLO ENTRE 1968 ET 2017



Source : INSEE, RP 2017

ÉVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION ENTRE 2012 ET 2017



Le gain migratoire global sur la période 1968-2017 (+ 25 148 habitants) représente 90% de la croissance de la population de DLVAgglo, taux qui s'inscrit dans la même dynamique que celle observée à l'échelle des Alpes-de-Haute-Provence.

L'excédent naturel s'est, quant à lui, progressivement dégradé jusqu'à devenir négatif à compter de 2012. Toutefois, la forte natalité relevée entre 1968 et 1975 (+0,3%) permet à DLVAgglo de clôturer l'ensemble de la période 1968-2018 par un solde naturel positif (+ 2 240 habitants en 50 ans).

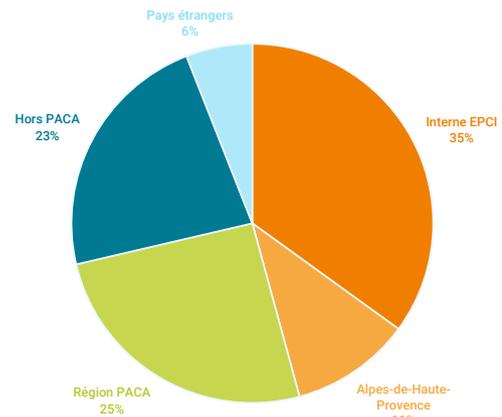
UNE ATTRACTIVITÉ MIGRATOIRE SOUS INFLUENCE MÉTROPOLITAINE

Cette forte attractivité migratoire s'explique de différentes manières. D'une part, la zone d'emploi de Manosque qui couvre la totalité du territoire de l'agglomération et au-delà, est **la plus dynamique que compte le département**. Avec près de 84 000 habitants, elle représente plus de la moitié de la population départementale. Ainsi, malgré un ralentissement de la croissance démographique, DLVAgglo jouit d'une population plutôt stable.

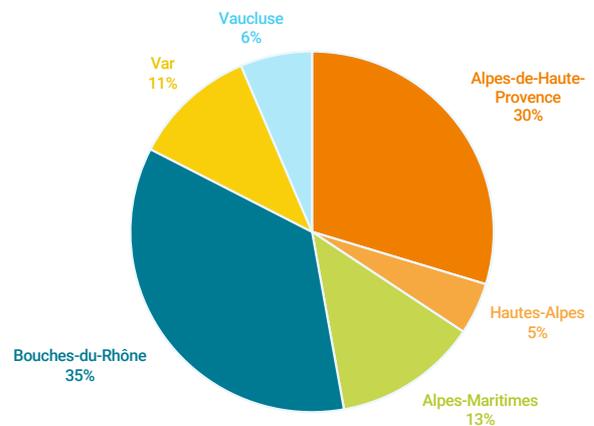
D'autre part, au regard de sa proximité, DLVAgglo bénéficie de l'influence de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Quand les nouveaux résidents de l'agglomération n'étaient pas déjà habitants de celle-ci, la majorité d'entre eux viennent de la Région PACA et en particulier des Bouches-du-Rhône. Des cadres et professions intellectuelles supérieures s'y installent, profitant d'un cadre de vie de qualité et d'un marché immobilier moins onéreux. **En 2016, près de 40% des cadres résidant dans la zone d'emploi de Manosque travaillaient dans celle d'Aix-en-Provence.**

L'agglomération attire également au-delà des territoires limitrophes, puisqu'une part non négligeable (22,74%) des nouveaux habitants sont originaires d'autres régions comme la région Auvergne-Rhône-Alpes et Ile-de-France notamment.

ORIGINES GÉOGRAPHIQUES DES NOUVEAUX HABITANTS DE DLVAGGLO



ORIGINES DES NOUVEAUX HABITANTS PROVENANT DE LA RÉGION PACA



Source : INSEE, Migrations résidentielles 2017

Toutefois, cette attractivité résidentielle reste essentiellement concentrée sur l'axe durancien et la ville-centre. **Parmi les nouveaux arrivants, 49% d'entre eux s'installent dans la vallée de la Durance, 34% à Manosque** et seulement 17% dans les communes des plateaux et contreforts du Luberon.

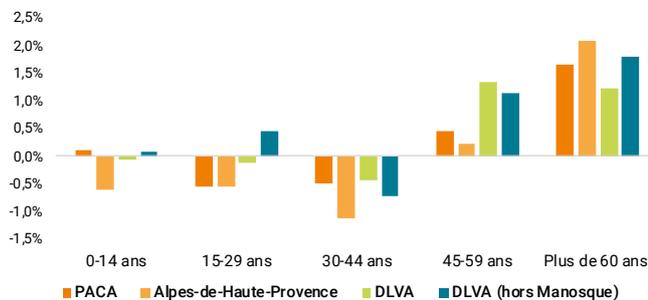
UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION QUI SE CONFIRME

Comme c'est le cas à l'échelle nationale ou régionale, le territoire vieillit. **Les plus de 60 ans constituent 31% de la population de l'agglomération** (29% dans la région PACA, 33% dans le département) et continuent à progresser (+1,2%/an entre 2012 et 2017), tout comme les 45-59 ans (+1,3%/an entre 2012 et 2017).

Là encore, cette dynamique s'exerce différemment sur le territoire puisqu'elle touche majoritairement les communes de l'arrière-pays manosquin. Esparron-de-Verdon, Puimoisson et Quinson sont les communes qui comptent la part la plus importante de seniors (respectivement 48%, 46% et 40%).

DLVAgglo est toutefois moins impactée par ces dynamiques que ses voisins. En effet, même si les 30-44 ans sont en déclin, **en dehors de Manosque, les 15-29 ans sont en nette augmentation sur la période récente (+ 0,5%/an)** alors que cette classe d'âge est bien souvent en recul sur les territoires en comparaison.

ÉVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION PAR TRANCHES D'ÂGE ENTRE 2012 ET 2017

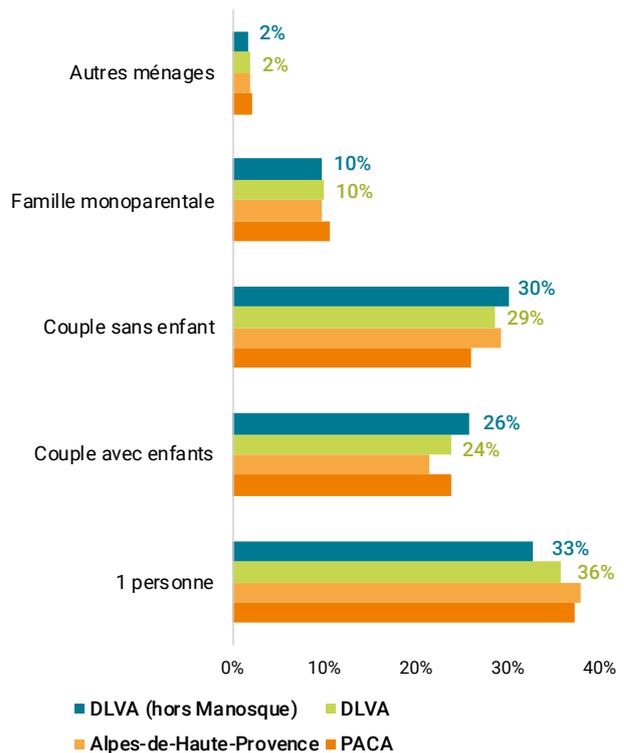


Source : INSEE, RP 2017

DESSERREMENT DES MÉNAGES : UNE TAILLE MOYENNE QUI CONTINUE DE SE RÉDUIRE

La taille moyenne des ménages est en baisse continue depuis la fin des années 1960. À l'instar du département et de la région, **elle s'établit en 2017 à 2,1 personnes.** A Pierrevert, Brunet, Vinon-sur-Verdon, Corbières-en-Provence, La Brillanne et Villeneuve la taille moyenne des ménages est supérieure à 2,3 et atteint 2,6 à Montfuron. Ces communes semblent présenter un profil davantage familial.

STRUCTURE DES MÉNAGES EN 2017

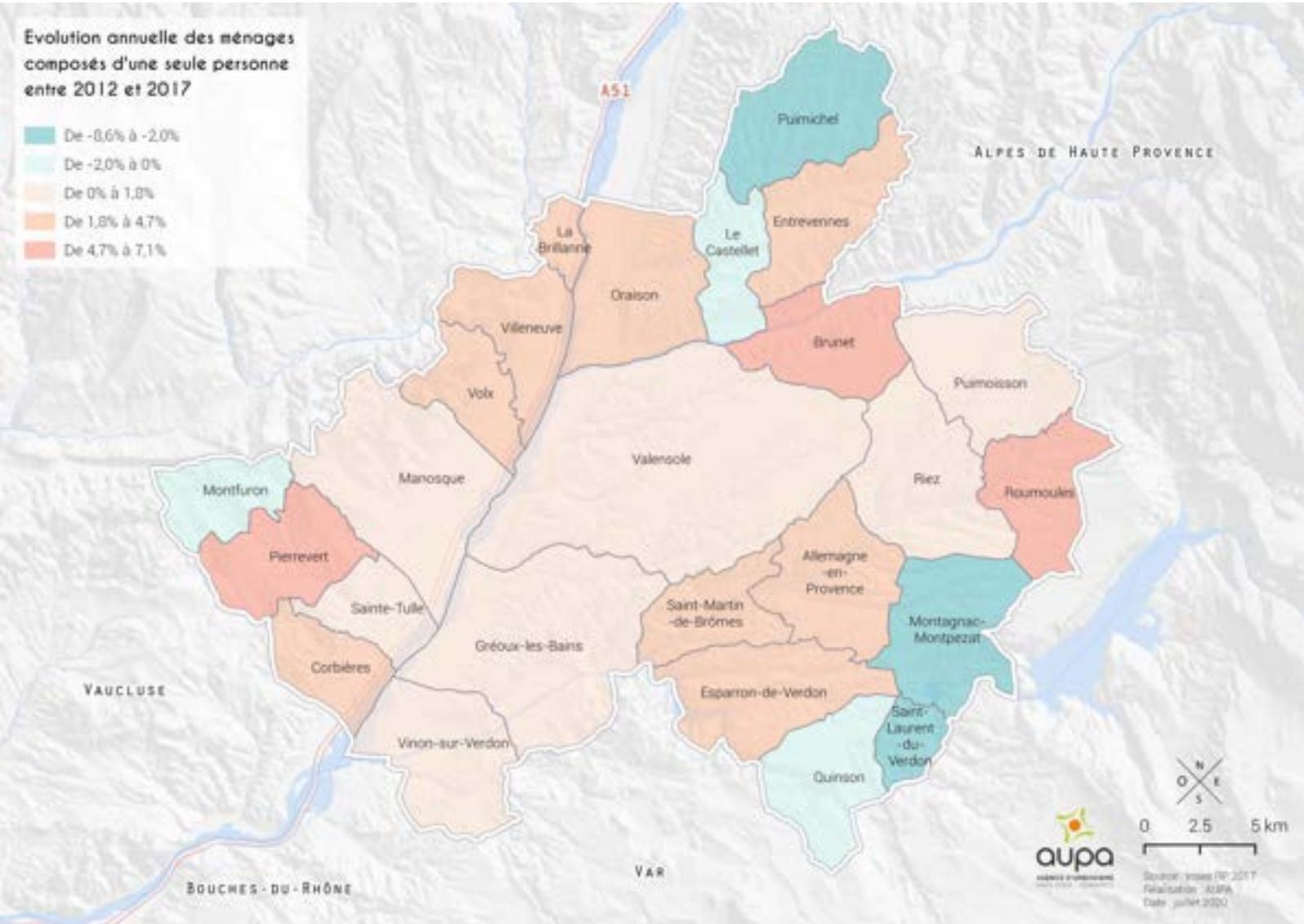
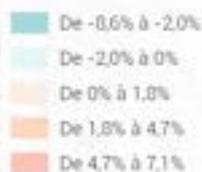


Source : INSEE, RP 2017

D'une manière générale, au sein de l'agglomération les petits ménages sont les plus représentés. **Les ménages composés d'une seule personne constituent 36% des ménages et les couples sans enfant forment 29%** des ménages du territoire, un taux similaire à celui relevé dans le département mais légèrement supérieur au taux régional (26%).

Dans 8 communes, les ménages composés d'une seule personne sont davantage représentés qu'à l'échelle intercommunale : à Esparron-de-Verdon, Riez, Manosque, Puimichel et Quinson, les ménages d'une seule personne forment plus de 40% des ménages de ces communes. Ces petits ménages d'une seule personne sont également **ceux ayant connu l'une des croissances les plus fortes (+1,7%/an)**, même si celle-ci reste inférieure à celle constatée à l'échelle régionale (+1,9%/an) et départementale (+2,0%/an). En dehors de Manosque, ces ménages ont en revanche progressé de 2,3%/an en moyenne, et ce dans la grande majorité des communes excepté Saint-Laurent-du-Verdon, Montagnac-Montpezat, Puimichel, Le Castellet, Quinson et Montfuron, communes dans lesquelles les ménages d'une personne ont à l'inverse diminué.

Evolution annuelle des ménages composés d'une seule personne entre 2012 et 2017



Les couples sans enfants sont également bien représentés et **forment plus du tiers des ménages dans 6 communes** (plus de 40% des ménages à Esparron-de-Verdon, Roumoules et Pierrevert). Ces petits ménages sont en croissance dans une quinzaine de communes (de +0,3%/an à Manosque à 12,4%/an au Castellet).

Parmi ces petits ménages on compte aussi **les familles monoparentales qui sont en nette progression sur le territoire (+2,7 % / an)**. C'est d'ailleurs la catégorie de ménages qui connaît **l'évolution la plus importante**. Ainsi, sur DLVAgglo on compte 2 842 familles monoparentales en 2017 (soit 10% des ménages).

Très souvent, les chefs de familles monoparentales sont des femmes (84% sur DLVAgglo). Sur certaines communes, ce taux atteint même les 100 % (Allemagne-en-Provence, Le Castellet, Montagnac-Montpezat et Saint-Laurent-du-Verdon). Des revenus au logement, en passant par l'accès à l'emploi, ces ménages composés d'un seul adulte ont des conditions de vie moins favorables et donc sont davantage touchés par la précarité.

UN TERRITOIRE QUI ATTIRE LES FAMILLES, NOTAMMENT SUR LES COMMUNES PÉRIPHÉRIQUES

Au sein de DLVAgglo, **les couples avec enfants forment près du quart des ménages du territoire**.

Les communes situées dans la partie ouest du territoire, davantage reliées aux principaux axes et pôles d'emplois sont celles comptant des proportions plus importantes de couples avec enfants, à l'image de Montfuron (35%), Villeneuve (33%), La Brillanne (30%) ou bien encore Vinon-sur-Verdon (29%). C'est également dans ces communes ou à proximité immédiate que l'on trouve les principaux équipements éducatifs. La bonne desserte de ces communes avec la ville-centre permet également d'assurer un accès aux principaux pôles commerciaux et de santé.

A l'inverse du département (-0,9%/an) et de la Région Sud (-0,1%/an) qui sont marqués par un recul des couples avec enfants, **DLVAgglo observe une augmentation des couples avec enfants de + 0,3% par an entre 2012 et 2017**.

Cette hausse est plus importante en dehors de Manosque (+0,7%/an) mais ne concerne que la moitié des communes de l'agglomération, telles Entrevennes (+7,4%/an), Riez (+5,3%/an), Valensole (+3,0%/an), Volx (+1,7%/an) ou bien encore Pierrevert (+1,0%/an). **A Manosque, les couples avec enfants sont en léger recul sur la période récente (-0,7%/an).**

DES NIVEAUX DE VIE PLUS ÉLEVÉS SUR L'AXE DURANCIEN

Sur DLVAgglo, le revenu disponible médian des ménages est supérieur à celui du département mais reste inférieur à celui de la région. En outre, la répartition des revenus des ménages de DLVAgglo est moins inégalitaire qu'au niveau régional. La médiane des ménages les plus riches est moins élevée et le taux de pauvreté est légèrement inférieur (16 % en 2018 contre 17,3% en PACA). En raison du dynamisme de sa zone d'emploi notamment, DLVAgglo concentre davantage de ménages à hauts revenus et donc présente une médiane de niveau de vie supérieure à celle du département mais moins que dans le Région. Ces ménages résident essentiellement dans les communes de la vallée de la Durance, hors Manosque. Pierrevert reste la commune où la médiane du niveau de vie est la plus élevée avec 26 400 € en 2018 qui s'explique notamment par une part plus importante de cadres et professions intellectuelles (12% contre 8% en moyenne sur DLVAgglo).

A l'instar du département et de la région, DLVAgglo compte majoritairement des retraités (37% au total). De fait, **33% du revenu disponible des habitants provient de pensions, de retraites et de rentes**, taux légèrement plus élevé dans l'ensemble

du département (36%).

A l'inverse, la part des revenus tirés du patrimoine y est plus élevée (17% pour DLVAgglo contre 15% pour le département). Concernant les revenus d'activités, ils ne comptent que pour 62% pour l'agglomération (61% pour le département) alors qu'ils s'élèvent à plus de 70% en région.

Dans l'ensemble, sur DLVAgglo comme ailleurs, **la pauvreté touche davantage les jeunes de moins de 30 ans** (1/4 d'entre eux vivent sous le seuil de pauvreté) et **les locataires** (30% d'entre eux).

MÉDIANE DE NIVEAU DE VIE EN 2018

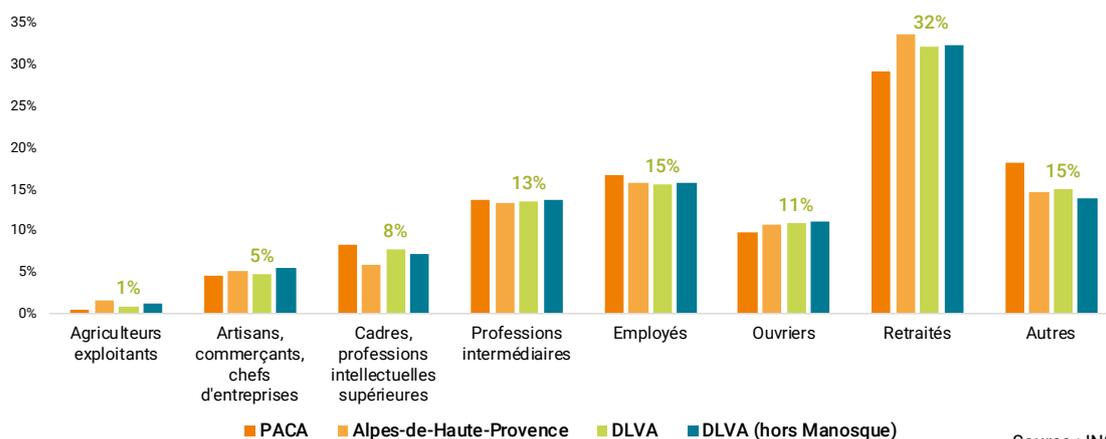
DLVAgglo
21 200 €

Manosque
20 160 €

Département 04
20 580 €

Région PACA
21 350 €

RÉPARTITION DE LA POPULATION SELON SA CATÉGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE EN 2017



Source : INSEE, RP 2017

PLUS DE LA MOITIÉ DES ACTIFS SONT EMPLOYÉS OU DE PROFESSIONS INTERMÉDIAIRES

La population active de l'agglomération compte majoritairement des employés (30% des actifs) et des professions intermédiaires (26%). Cette répartition est stable depuis 2012. La part des cadres a quant à elle augmenté depuis cette date.

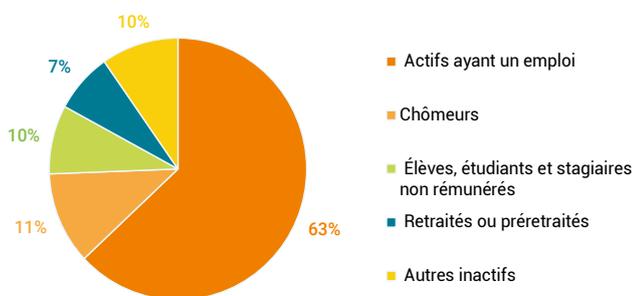
En 2018, Durance Luberon Verdon Agglomération comptait un peu plus de 4 000 chômeurs, soit un taux de 14,8% à l'échelle de l'agglomération, un taux comparable à celui du département (14,3%) et de la région (14,0%).

A Manosque, ville centre de l'agglomération, le taux de chômage était de 17,2%, soit plus de 1 600 personnes. La ville concentre à elle seule 41% des personnes en situation de chômage de DLVAgglo.

Entre 2013 et 2018, le taux de chômage a augmenté de 0,2 points de pourcentage à l'échelle de DLVAgglo (0,4 points dans les Alpes-de-Haute-Provence). En revanche, à Manosque, ce taux a diminué de -0,3 points sur la même période.

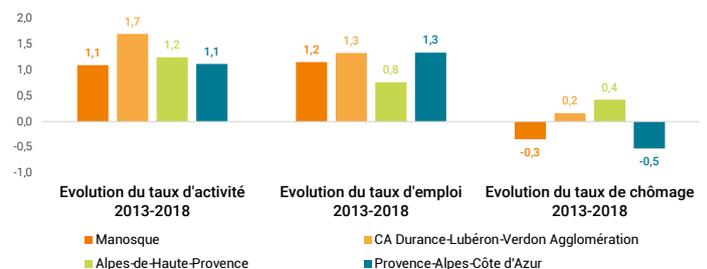
Le chômage concerne par ailleurs davantage les femmes. Même si cette part tend à baisser, les femmes restent majoritaires parmi les chômeurs (passant de 57% en 2007 à 53% en 2017).

TYPE D'ACTIVITÉS DES 15-64 ANS



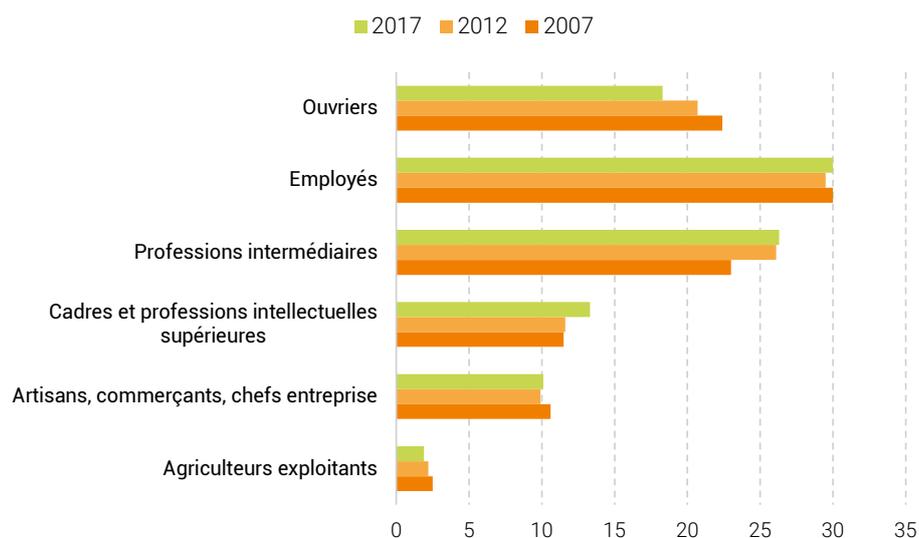
Source : INSEE, Emplois 2017

EVOLUTION DU TAUX DE CHÔMAGE, D'ACTIVITÉ ET D'EMPLOI ENTRE 2013 ET 2018



Source : INSEE, RP 2018

DAVANTAGE DE CADRES QUE PAR LE PASSÉ

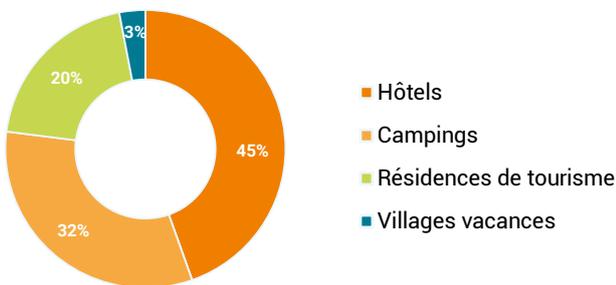


Source : INSEE, Emplois 2017

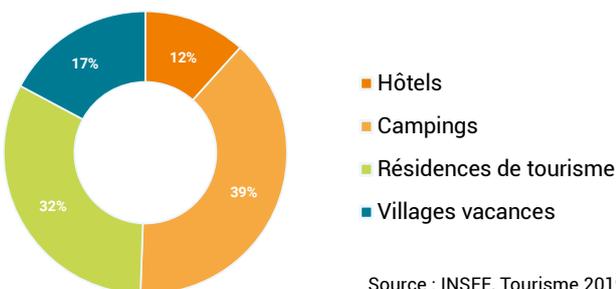
UN TERRITOIRE MARQUÉ PAR LE TOURISME ET L'ACTIVITÉ SAISONNIÈRE

En lien avec la loi relative à la modernisation, le développement et la protection des territoires de montagne, **Gréoux-les-Bains bénéficie du statut de « station classée de tourisme »**. A ce titre, la commune s'engage à réaliser un diagnostic des besoins en hébergement touristique et saisonnier sur son territoire. Lorsque le diagnostic conclut d'engager des politiques publiques en faveur de l'amélioration de l'offre, la commune et les services de l'Etat fixent ensemble des objectifs et des leviers d'actions.

TYPES DE STRUCTURES D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE SUR DVLAGGLO



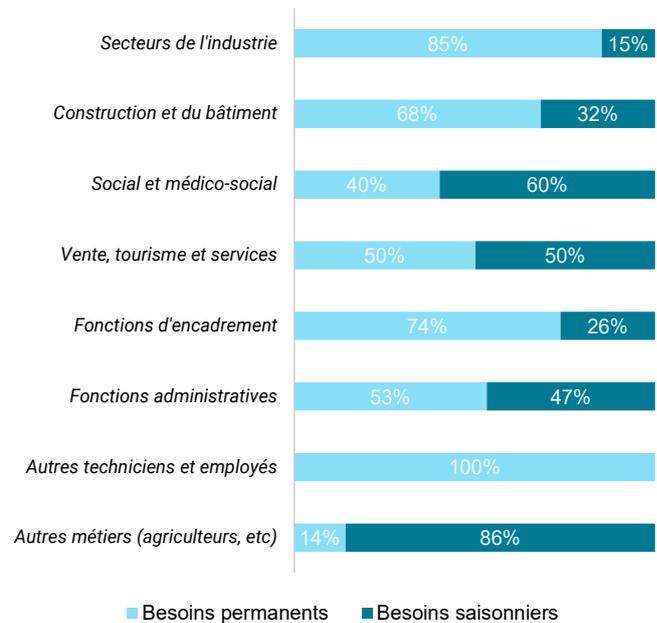
RÉPARTITION DES PLACES DÉDIÉES À L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE SUR DLVAGGLO



A l'échelle de l'agglomération, les structures dédiées aux touristes sont essentiellement des hôtels ou des campings. L'offre est complétée par des résidences touristiques et des villages vacances que comptent quelques communes (Manosque, Gréoux-les-Bains, Montagnac-Montpezat).

La commune de Gréoux-les-Bains porte, à elle seule, plus de la moitié des places dédiées à l'hébergement touristique. Ces places sont, pour l'essentiel, situées dans des résidences de tourisme liées notamment aux activités thermales.

BESOINS EN MAIN D'OEUVRE SAISONNIÈRE SELON LE SECTEUR D'ACTIVITÉ



Source : Enquête BMO - Pôle Emploi, 2020

Au-delà de l'offre touristique existante, le besoin en main d'œuvre saisonnière est un indicateur permettant d'évaluer d'éventuels besoins en hébergement. Ainsi, **parmi les emplois liés aux activités commerciales et services touristiques, la moitié relève de la main d'œuvre saisonnière.**

De plus, les emplois agricoles constituent également un vivier important d'emplois saisonniers. En effet, **près de 90% des emplois dans ce secteur d'activité sont saisonniers.** Différents modes d'hébergement sont déployés pour garantir l'accueil de cette main d'œuvre :

- **L'hébergement individuel sur l'exploitation de l'employeur** dans un bâtiment dédié à cet effet ou un **appartement loué dans la commune** ;
- **L'hébergement collectif** : situé sur l'exploitation comprenant une pièce de vie et plusieurs points de cuisson et d'eau, des chambres partagées à deux et des sanitaires au prorata des habitants.

Toutefois, ces logements ne respectent pas toujours les normes en matière de salubrité et/ou de vétusté. De plus, certains employeurs ne parviennent pas toujours à proposer une solution d'hébergement à leurs salariés. Par conséquent, lors de la période estivale, certains salariés sont conduits à recourir à des solutions d'hébergement non satisfaisantes.

DES JEUNES DAVANTAGE TOUCHÉS PAR LA PRÉCARITÉ

Le terme « jeune » recouvre une diversité de profils selon l'âge, le contexte familial, la situation professionnelle ou le niveau de vie. Différentes catégories sont ainsi représentées :

- Les lycéens et les étudiants ;
- Les jeunes en apprentissage ;
- Les jeunes actifs ;
- Ceux n'ayant ni emploi ni formation.

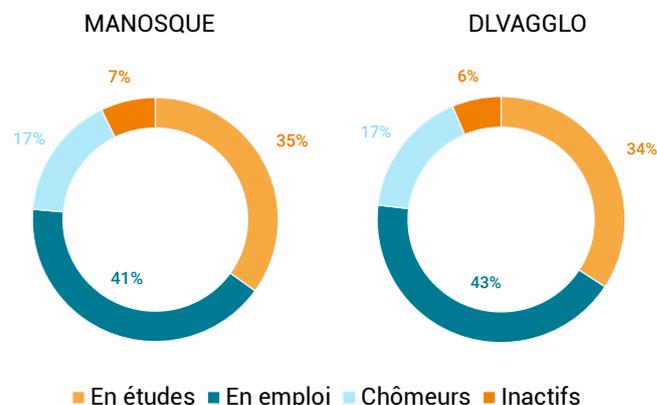
L'évolution des modes de vie rend ces différents profils de plus en plus perméables. Parfois ces situations peuvent même se cumuler : actif en formation, étudiant-salarié, etc. Cette population est donc très hétérogène et les parcours résidentiels sont très variables. Il est ainsi nécessaire d'établir une photographie des 15-29 ans afin d'estimer la demande potentielle et les besoins en logements des jeunes.

En 2017, le poids des jeunes dans le département des Alpes-de-Haute-Provence compte parmi les plus bas de la région (22 355 individus, soit 14% de la population départementale). Les jeunes se concentrent dans les principales villes du département pour atteindre 14% de la population de l'agglomération de DLVAgglo. **Cette jeunesse se retrouve en grande majorité à Manosque puisque 40% d'entre eux vivent dans la ville-centre.**

A l'échelle régionale, **le département des Alpes-de-Haute-Provence est l'un des plus concerné par le chômage des jeunes avec 16% de 15-29 ans au chômage** contre 14% dans la Région Sud pour cette tranche d'âge. Manosque et DLVAgglo en général sont les secteurs les plus concernés par ces difficultés d'insertion à l'emploi.

Les 20-24 ans sont ceux qui présentent les plus grandes fragilités avec des taux de chômage les plus élevés tant à l'échelle régionale, départementale qu'à celle de l'agglomération. En 2016, 29% de cette tranche étaient au chômage sur DLVAgglo et 9% inactifs.

TYPE D'ACTIVITÉS DES 15-29 ANS

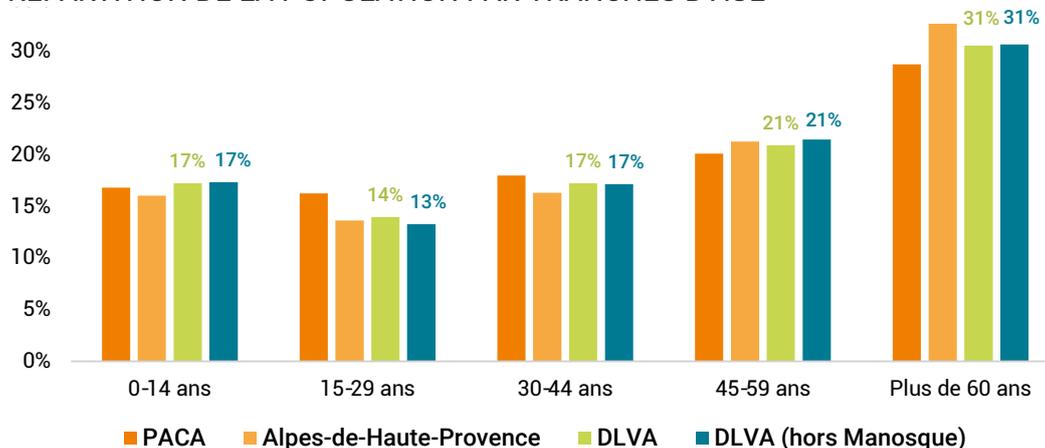


Source : INSEE RP 2016, Migrations résidentielles MIGCOM

Un autre indicateur permettant de mesurer la fragilité des moins de 30 ans est le taux de pauvreté. En 2014, dans le département, celui-ci s'élevait à 26,2%, taux nettement plus élevé qu'à l'échelle nationale (22,8%). En 2018, selon l'INSEE, **24,2% des moins de 30 ans résidant sur DLVAgglo étaient touchés par la pauvreté.**

De plus, leur revenu médian à l'échelle départementale (1 333€/mois) était également en-deçà de celui observé en France métropolitaine (1 456€/mois). Au total, dans le département, en 2014, c'était près de 25% des moins de 30 ans qui vivaient avec moins de 1 000€/mois.

RÉPARTITION DE LA POPULATION PAR TRANCHES D'ÂGE



Source : INSEE, RP 2017

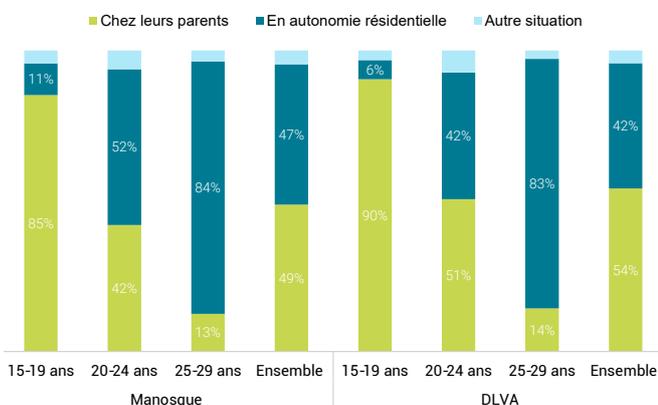
UNE DÉCOHABITATION PLUS TARDIVE QU'AILLEURS

La question du logement des jeunes implique de prendre en compte certaines spécificités, notamment au regard des fragilités observées sur le territoire d'étude. Ainsi, en lien avec la faiblesse des ressources des jeunes et de la non-linéarité de leurs parcours résidentiels, il s'agira entre-autres de garantir une forte adaptabilité de l'offre et permettre des loyers maîtrisés.

Contrairement au département alpin voisin (Hautes-Alpes), les jeunes de 15-29 ans sont plus nombreux à résider chez leurs parents dans le département, y compris à Manosque.

Naturellement, le fait de quitter le domicile parental augmente fortement avec l'âge. Ce phénomène est d'ailleurs particulièrement marqué sur ce secteur. Les années charnières de prise d'autonomie se situent sur la tranche 20-24 ans. En effet, sur l'ensemble de l'agglomération, **90% des jeunes de moins de 19 ans vivent chez leurs parents et ne sont plus que 42 % une fois passé les 25 ans.**

SITUATION RÉSIDENNELLE DES JEUNES PAR CLASSES D'ÂGE



Source : INSEE RP 2016, Migrations résidentielles MIGCOM

Même si Manosque offre la majorité des logements pouvant répondre aux spécificités des jeunes de l'agglomération, la ville compte moins de jeunes décohabitants qu'au sein des autres principales villes du secteur (Digne-les-Bains ou Gap). Alors que 52% des jeunes de moins de 25 ans sont autonomes à Manosque, ils sont 63 % à l'être à Digne-les-Bains et 58% à Gap. Cela s'explique notamment par la présence de formations post-bacs qui assurent le maintien voire le développement de ce type d'offre.

Parmi ceux qui quittent le plus rapidement le foyer familial on compte les jeunes actifs ayant un emploi. La grande majorité d'entre eux vivent dans le parc locatif privé, pour l'essentiel dans la ville-centre : en 2016, **près des 3/4 des jeunes actifs sont locataires au sein du parc privé manosquin.**

En parallèle, au-delà des locataires, **près du quart des jeunes actifs ayant un emploi sur DLVA sont propriétaires de leurs logements** (en général en dehors de la ville-centre). C'est plus que la moyenne du département et de ses principales villes. Quelle que soit l'échelle d'analyse, les jeunes actifs vont plus facilement avoir accès à un logement autonome que les étudiants.

GENS DU VOYAGE : UN DÉFICIT D'AIRES D'ACCUEIL

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) encadre les obligations des communes et les besoins d'aménagement en aires d'accueil, terrains de grand passage et, depuis la Loi Egalité et Citoyenneté, en terrains familiaux locatifs pour répondre au phénomène croissant de sédentarisation. Dans ce cadre, il prévoit notamment d'identifier le nombre de places à créer par les collectivités. L'identification et la mobilisation d'un ou plusieurs terrains dédiés relèvent de la compétence des communes.

Or, le département 04 ne dispose pas encore de ce schéma, ne permettant pas d'apporter de solution pérenne à l'accueil des gens du voyage. L'absence de réponse adaptée engendre, notamment en période estivale, des conflits d'usages entre les communes et les communautés des gens du voyage. Par ailleurs, quelques sites relèvent d'un accueil de populations sédentarisées non réglementaires.

Chaque aménagement dispose de modalités différentes, à mobiliser en fonction des enjeux :

- › **Terrains de grand passage** : destinés à répondre aux besoins de déplacements occasionnels (1 à 3 semaines) ou rassemblements traditionnels.
- › **Aires d'accueil** : destinées aux gens du voyage itinérants et donnant accès aux sanitaires et fluides. Elles n'ont pas vocation à accueillir les familles ayant adopté un mode de vie sédentaire.
- › **Terrains familiaux locatifs** : installés sur des zones constructibles à l'initiative de personnes morales publiques ou privées, ils permettent l'installation des caravanes complétée de bâtiments en dur. Assimilés à un habitat privé, ils participent donc au comptage SRU.

LES OBJECTIFS EN FAVEUR DES PERSONNES DÉFAVORISÉES

Pour rappel le PDALHPD 04 2016-2022 se décline autour de six objectifs (production, développement et accès aux logements adaptés, soutien aux publics précaires et défavorisés) :

Objectif 1 : Produire des logements adaptés

En ce qui concerne la construction de logements sociaux, le PDALHPD rappelle que l'effort de construction doit être réaffirmé au regard des objectifs annuels de 244 logements locatifs sociaux (dont 30% de PLAI) inscrits dans le PLH 2014-2020.

Objectif 2 : Permettre l'accès aux logements adaptés

La mise en place d'une conférence intercommunale du logement (CIL) est articulée avec le PLH et le contrat de ville pour devenir un outil de la politique d'attribution des logements sociaux. Les orientations définies dans la CIL doivent être mises en œuvre dans une convention intercommunale d'attribution (CIA).

Objectif 3 : Apporter un soutien financier au public précaire (FSL)

Le Fonds de Solidarité Logement, qui permet d'accorder des aides financières aux personnes qui rencontrent des difficultés pour payer les dépenses liées à leur logement (factures, loyer, chauffage...), n'est pas assez souvent sollicité par les bailleurs sociaux.

Face à l'augmentation du nombre de demandes et l'augmentation du coût de l'énergie il est important de trouver des solutions innovantes pour résorber la précarité énergétique (auto-réhabilitation accompagnée, etc...).

Objectif 4 : Accompagner à l'accès et au maintien dans le logement et prévenir les expulsions

Non territorialisé par intercommunalité, cet objectif vise à éviter l'effet d'accroissement de l'endettement pour les locataires. Plusieurs outils permettent d'agir en ce sens : l'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) par les centres médico-sociaux du Département, l'accompagnement des allocataires en situation d'impayés de loyer par la CAF. La création d'une ADIL bi-départementale avec les Hautes-Alpes permettrait d'apporter un service de proximité.

Objectif 5 : Développer l'hébergement et le logement adapté

Par cet objectif, le PDALHPD rappelle l'importance d'une organisation exhaustive de l'ensemble de l'offre d'hébergement à destination des publics spécifiques (personnes démunies, victimes de violence conjugale, isolés, demandeurs d'asile...).

DLVAgglo accueille plusieurs hébergements à destination de ces publics :

- Hébergement d'urgence : 46 places d'accueil localisées dans 5 structures (Manosque, Oraison et Sainte-Tulle) ;
- Hébergement d'insertion : 49 places d'accueil de type CHRS dans 2 structures (Manosque et Sainte-Tulle) ;
- Hébergement « asile » : 120 places de type CADA (ADOMA Manosque) ;
- Résidences sociales : 126 places dans deux structures manosquines ;
- Structures d'accueil diverses : 12 places à Manosque.

Pour simplifier les démarches d'accès à l'hébergement, un dispositif est géré par le Département. Le SIAO (Service Intégré d'Accueil et d'Orientation) qui a vocation à devenir un guichet unique.

Objectif transversal : Le Service Immobilier à Caractère Social (SICS)

Le SICS est une structure d'intermédiation dans le domaine de l'habitat ayant pour mission de mobiliser les logements adaptés et décentes pour y installer les publics en difficulté.

Publics prioritaires définis dans la CIL

A l'occasion du lancement de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) de DLVAgglo en 2018, une liste de publics prioritaires a été définie localement.

Au-delà des 12 publics prioritaires définis au niveau national par le CCH (mal logés, victimes de violences conjugales, situation de sur-occupation ou d'indécence, etc), on compte aussi :

- > les familles monoparentales
- > les personnes souffrant de troubles psychiques
- > les travailleurs pauvres dont le revenu n'excède pas les plafonds PLAI

II. LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS ET SON OCCUPATION : CARACTÉRISTIQUES ET EFFETS DU 1^{ER} PLH

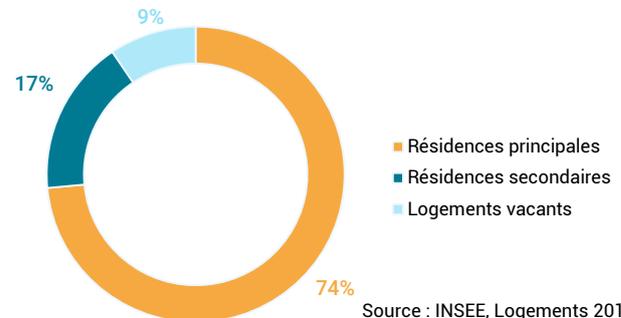
UNE VOCATION RÉSIDENTIELLE AFFIRMÉE LE LONG DE LA DURANCE...

En 2017, le parc de logements de DLVAgglo était formé de plus de 38 700 logements, soit **une hausse de +1,3%/an entre 2012 et 2017** (+ 2 415 logements en 5 ans). **Manosque compte à elle seule près du tiers des logements de l'agglomération**, suivie de Gréoux-les-Bains (11%) et d'Oraison (8% du parc de l'agglomération).

Le parc de logements de l'agglomération se compose majoritairement de résidences principales (74% du parc en 2017), un taux similaire à celui relevé à l'échelle régionale mais supérieur au département (60%). Dans les communes situées à l'ouest de la Durance, auxquelles s'ajoutent Oraison et Vinon-sur-Verdon, les résidences principales forment plus de 80% du parc de logements de ces communes (91% à Villeneuve, 88% à La Brillanne notamment). A Manosque, les résidences principales forment 84% du parc de logements de la commune.

A l'inverse, les communes qui présentent un intérêt touristique comptent davantage de résidences secondaires. En ce sens, plus de la moitié du parc de logements des communes du Verdon (Esparron-de-Verdon, Saint-Laurent-du-Verdon et Quinson) est composé de résidences secondaires (respectivement 62%, 61% et 53%). Bénéficiant du statut de 3^{ème} ville thermale de France et d'une proximité avec le Verdon et le Luberon, Gréoux-les-Bains reste la commune de l'agglomération où l'offre de résidences secondaires est la plus importante (68% en 2017).

STRUCTURE DU PARC

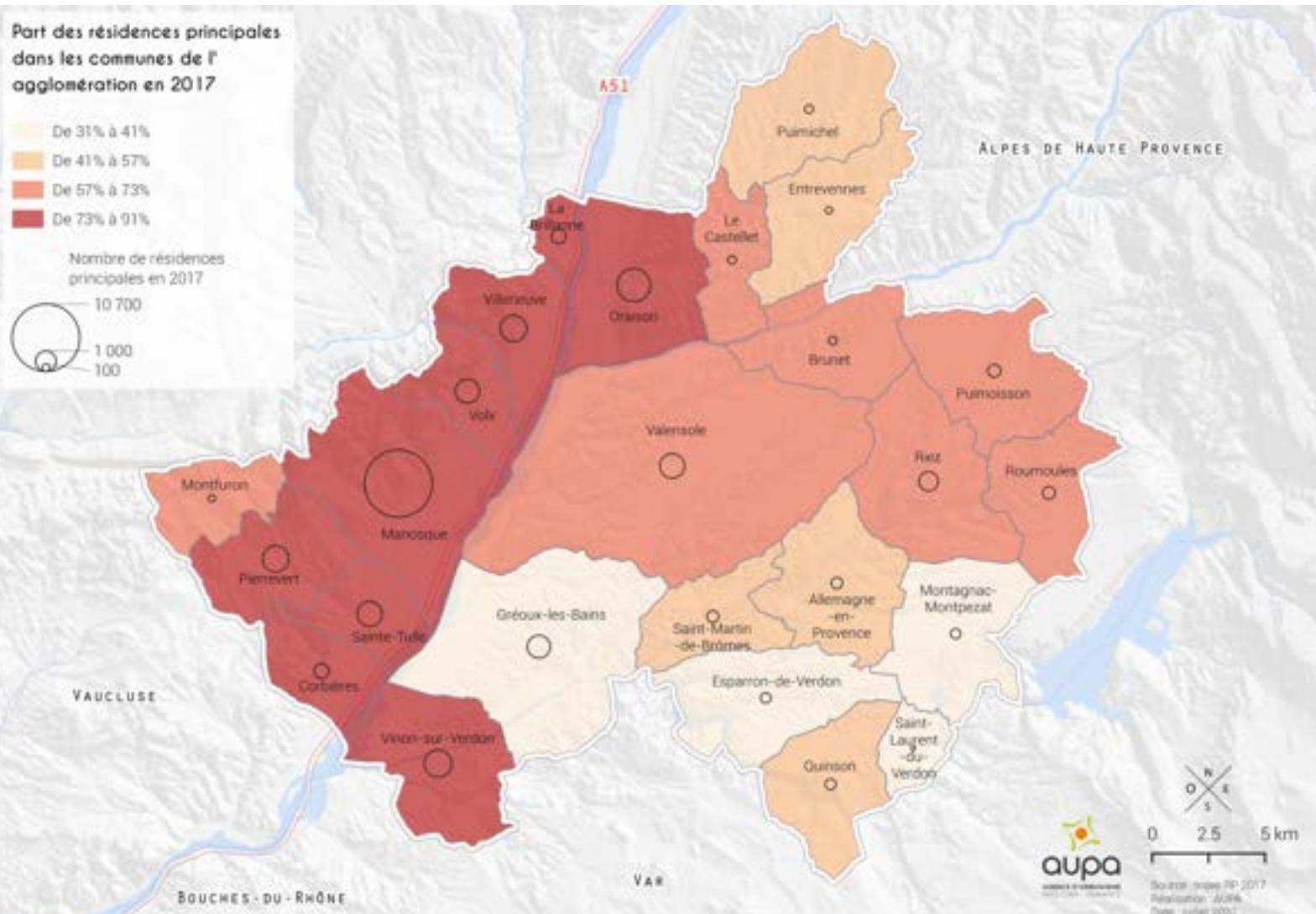


Source : INSEE, Logements 2017

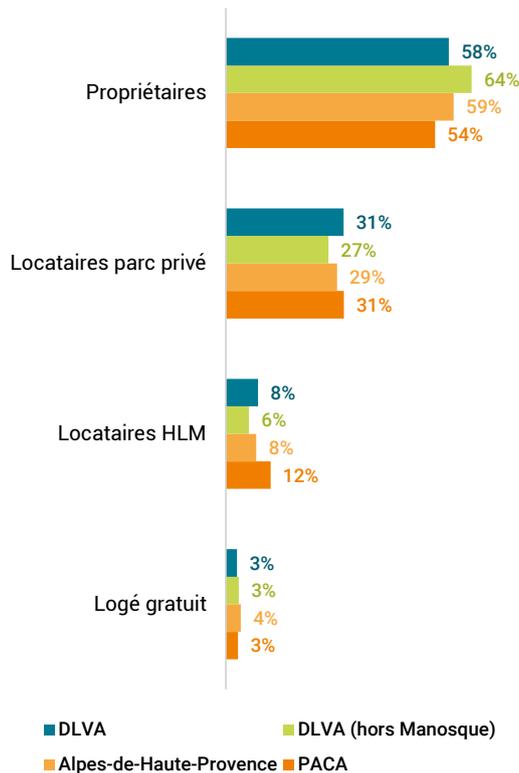
Part des résidences principales dans les communes de l'agglomération en 2017

- De 31% à 41%
- De 41% à 57%
- De 57% à 73%
- De 73% à 91%

Nombre de résidences principales en 2017



STATUT D'OCCUPATION DES HABITANTS



Source : INSEE, Logements 2017

Aussi, 58 % des ménages de DLVAgglo sont propriétaires de leur résidence principale. Hors Manosque, ce taux s'élève à 64% puisque **la ville-centre concentre l'essentiel de l'offre locative, tant privée que sociale**. La part des ménages qui occupent un logement social est égale à celle du département, mais inférieure de 4 points à la part régionale (8 % contre 12 %). Depuis 2012, les statuts d'occupation des habitants n'ont pas ou peu évolué.

... MALGRÉ UNE CROISSANCE DES RÉSIDENCES SECONDAIRES

En raison de son attrait touristique, la Région Sud PACA est la première région après la Corse en matière de résidences secondaires (près de 18% en 2017). Parmi les départements les plus touchés par ce phénomène on retrouve celui des Hautes-Alpes et des Alpes-de-Haute-Provence. Hormis dans les communes à forte pression touristique évoquées précédemment, les résidences secondaires sont relativement peu développées dans l'agglomération de DLVAgglo. Elles représentent 17% du parc de logements (contre 31% dans le département des Alpes-de-Haute-Provence).

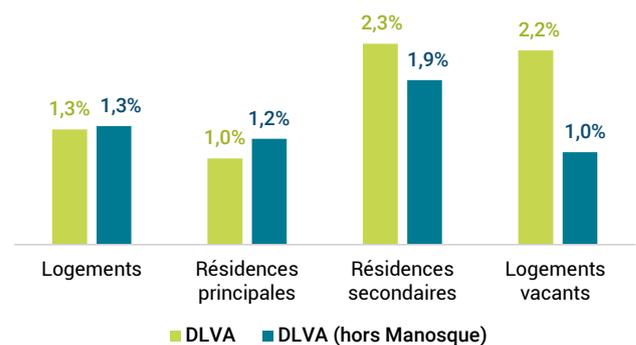
Pour autant, après avoir diminué sur la période antérieure, **le parc de résidences secondaires a connu une hausse importante au cours des**

cinq dernières années, plus rapide que celle à l'échelle du département ou de la région (+2,3%/an entre 2012 et 2017, +1,6%/an en PACA, +1,0% dans le département).

C'est à Manosque que la hausse a été la plus forte (+10,7%/an entre 2012 et 2017, soit 154 résidences secondaires supplémentaires en l'espace de cinq ans). **Le nombre de résidences secondaires a augmenté de +3,8%/an à Gréoux-les-Bains** (soit 480 résidences secondaires en plus entre 2012 et 2017), **commune dans laquelle les résidences secondaires forment déjà l'essentiel du parc de logements**. Le parc de résidences secondaires a également fortement augmenté à Riez (+4,6%/an), Volx (+4,1%/an) et Quinson (+4,0%/an).

Certains propriétaires participent au développement des résidences secondaires à travers la location saisonnière. Avec ce mode plus rémunérateur que la location de longue durée, et offrant la possibilité d'occuper leur logement dès qu'ils le souhaitent, des propriétaires se détournent du bail de location pour ne proposer leur bien qu'à la nuitée ou à la saison. Ce phénomène touche particulièrement les communes à proximité du Verdon, tirant un peu plus les prix du marché vers le haut, notamment sur les petites surfaces.

EVOLUTION DE LA TYPOLOGIE DU PARC DE LOGEMENT (2012-2017)



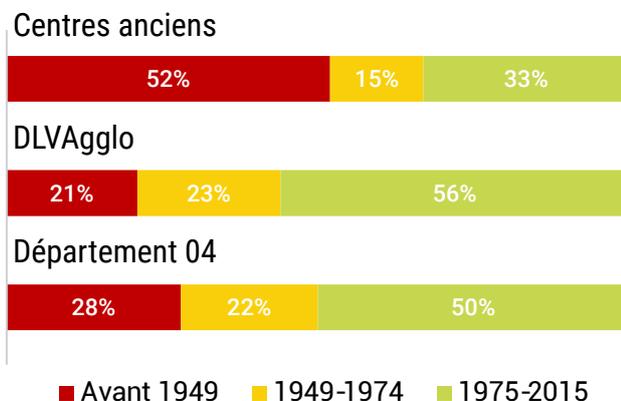
Néanmoins des dispositifs existent pour permettre aux collectivités de remobiliser les résidences secondaires ou, à minima, de limiter leur développement dans le parc de logements. Parmi les outils incitatifs à la reconversion de ces logements, on trouve la surtaxe des résidences secondaires (majoration de la part de taxe d'habitation) et les OPAH expérimentales. L'autorisation de changement d'usage est un dispositif issu de la loi ALUR qui vise à limiter leur nombre.

LES AMORCES D'UNE DÉQUALIFICATION PROGRESSIVE DES CENTRES ANCIENS

Déjà en 2014 le diagnostic du précédent PLH identifiait des dysfonctionnements et une perte d'attractivité des centres anciens de plusieurs communes. Les années précédentes furent marquées par un développement au profit de l'habitat individuel en périphérie. De fait, en l'absence d'une offre commerciale et résidentielle qualitative, les centres se caractérisent par un décrochage des dynamiques urbaines et sociales des périphéries : paupérisation, parc vieillissant et dégradé, désertion des jeunes ménages, progression de la vacance,... Les centres anciens de Manosque, Oraison, Riez et Vinon-sur-Verdon sont particulièrement touchés et se caractérisent par :

- › **Une majorité de logements de petites tailles :** 2/3 des logements privés ont une surface inférieure à 55m² contre 40% pour DLVAgglo
- › **Un parc vieillissant et énergivore :** plus de la moitié des logements datent d'avant 1949
- › **Une sur-représentation de locataires et qui sont plus précaires qu'ailleurs :** le parc privé locatif comprend 40% des ménages vivant sous le seuil de pauvreté
- › **Une offre peu en accord avec les besoins :** des logements peu lumineux, sans jardin et bien souvent difficilement accessibles (absence de parking à proximité par exemple)

ÉPOQUE DE CONSTRUCTION



Source: Filocom 2015 (Traitement Citémétrie)

Forts de ces constats, Manosque et Oraison, se sont engagés depuis 2020 dans une **OPAH-RU**. Ce dispositif a pour objectif d'inciter les propriétaires bailleurs et occupants à réaliser des travaux d'amélioration de l'habitat via des aides financières et un accompagnement administratif. Les OPAH-RU opèrent au sein d'un périmètre précis défini par convention et pour une durée de 5 ans.

En parallèle, Manosque bénéficie également de financements en faveur de la revitalisation de son centre à travers le programme national **Action Coeur de Ville**. La mise en oeuvre de ce plan s'appuie sur 5 axes structurants :

1. De la réhabilitation à la restructuration, vers une offre attractive en centre-ville
2. Favoriser un développement économique et commercial équilibré
3. Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions
4. Mettre en valeur les formes urbaines, les espaces publics et le patrimoine
5. Garantir un accès aux équipements et services publics

C'est dans ce cadre notamment que des études pré-opérationnelles, des enquêtes, des diagnostics sont produits sur le périmètre du centre ancien de Manosque.

Enfin, le programme **Petites Villes de Demain**, auquel Riez et Oraison sont éligibles depuis 2021, vient compléter la boîte à outils que peuvent mobiliser les communes. Là encore, ce dispositif vise à améliorer le cadre de vie des habitants en renforçant les moyens donnés aux petites collectivités (moins de 20 000 habitants) pour réaliser leurs projets de territoire. Cela se traduit, entre autre, par la mobilisation d'ingénierie urbaine (subvention d'un poste de chef de projet, d'études et formations aux élus et leurs services), un accès facilité aux aides financières disponibles, un appui pour passer des marchés publics, etc.

LA NÉCESSITE DE RÉHABILITER LE PARC ANCIEN DES COMMUNES



Manosque



Le Castellet

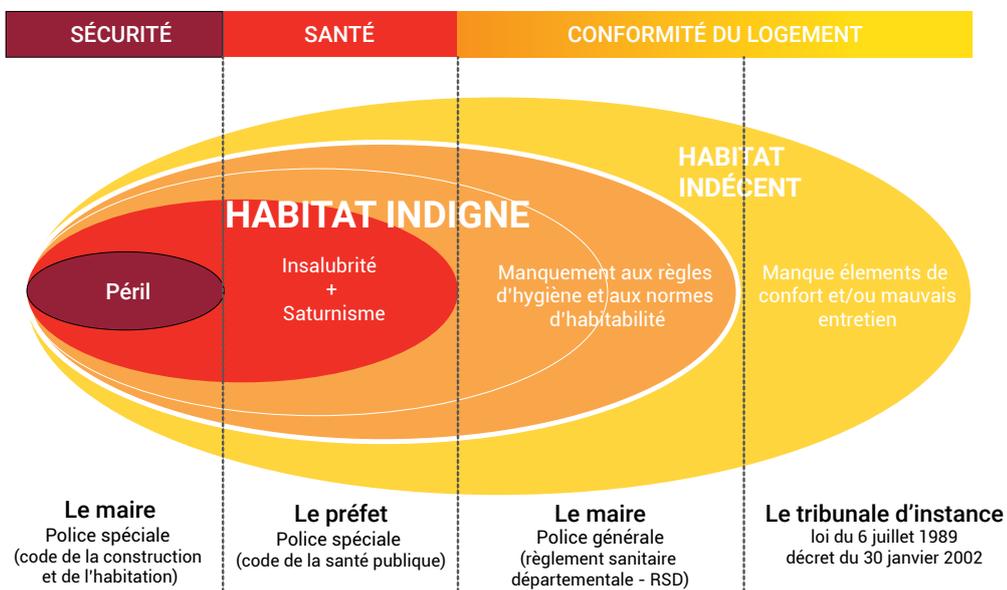


Riez

Source : DLVAgglo

LES DIFFÉRENTS STADES DE DÉGRADATION DE L'HABITAT

Les différents stades de dégradation de l'habitat



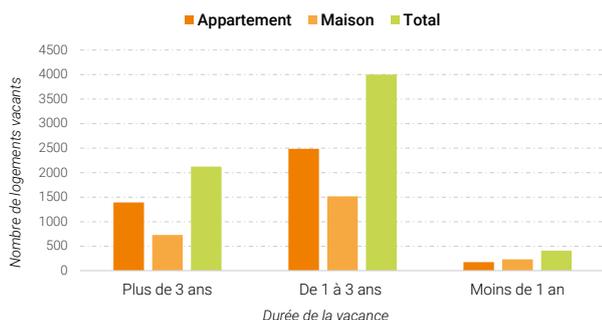
DES CENTRES ANCIENS DAVANTAGE MARQUÉS PAR LA VACANCE

Sur l'ensemble de DLVAgglo en 2020, 1 logement vacant sur 3 se situe dans le périmètre des centres anciens. Parmi les logements vacants de l'agglomération, 38% se situent à Manosque et 11% dans son centre ancien.

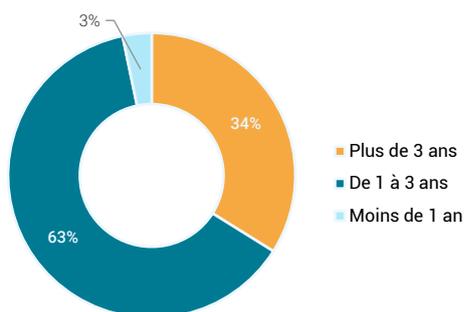
En parallèle, 3 communes sont plus particulièrement concernées par la vacance en centre ancien : Manosque, Gréoux-les-Bains et Riez. **Dans ces communes, au moins ¼ des logements du centre ancien sont en situation de vacance** (taux de vacance des centres anciens de DLVAgglo : 22%).

Sur les plus de 6 500 logements vacants recensés, plus de 2 100 le sont depuis plus de 3 ans (soit 32% du parc vacant). Cette part est légèrement plus importante dans les centres anciens où ils présentent 34% des logements vacants. Cette vacance de longue durée, dite « structurelle » manifeste davantage d'une obsolescence du logement, une situation d'indivision, un désintérêt économique, etc. Riez et Gréoux-les-Bains se distinguent par une part de logements structurellement vacants très supérieure à celle de l'agglomération (respectivement 44% et 49% contre 32% au niveau de l'agglomération).

DURÉE DE LA VACANCE SELON LE TYPE DE LOGEMENT DE DLVAGGLO

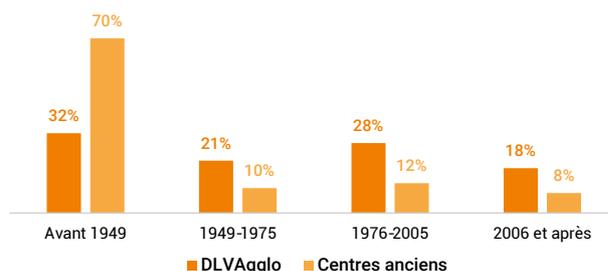


DURÉE DE LA VACANCE EN CENTRES ANCIENS



Source: LOVAC DLVAgglo, 2020

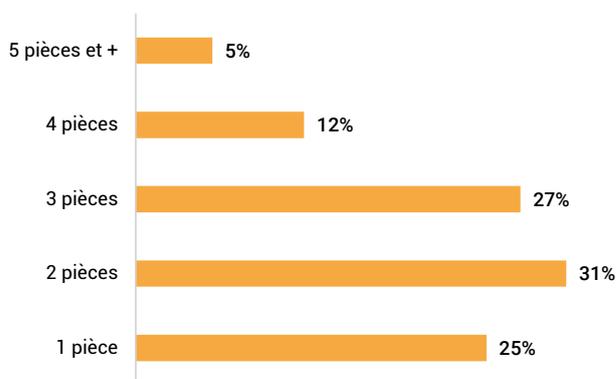
PÉRIODE DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS VACANTS



Source: LOVAC DLVAgglo, 2020

En ce qui concerne les périodes de construction, deux périodes dominent (avant 1949 et entre 1976 et 2005). Le parc vacant édifié avant 1949 est largement majoritaire dans les centres anciens des communes : 70% des logements vacants, dont la quasi-totalité date d'avant 1901. Concernant les logements vacants de l'ensemble de l'agglomération, les périodes de construction sont plus diverses. Toutefois, plus de la moitié des logements vacants a été édifiée avant les premières réglementations thermiques (soit avant 1975).

RÉPARTITION TYPOLOGIQUE DES LOGEMENTS VACANTS EN CENTRE ANCIEN

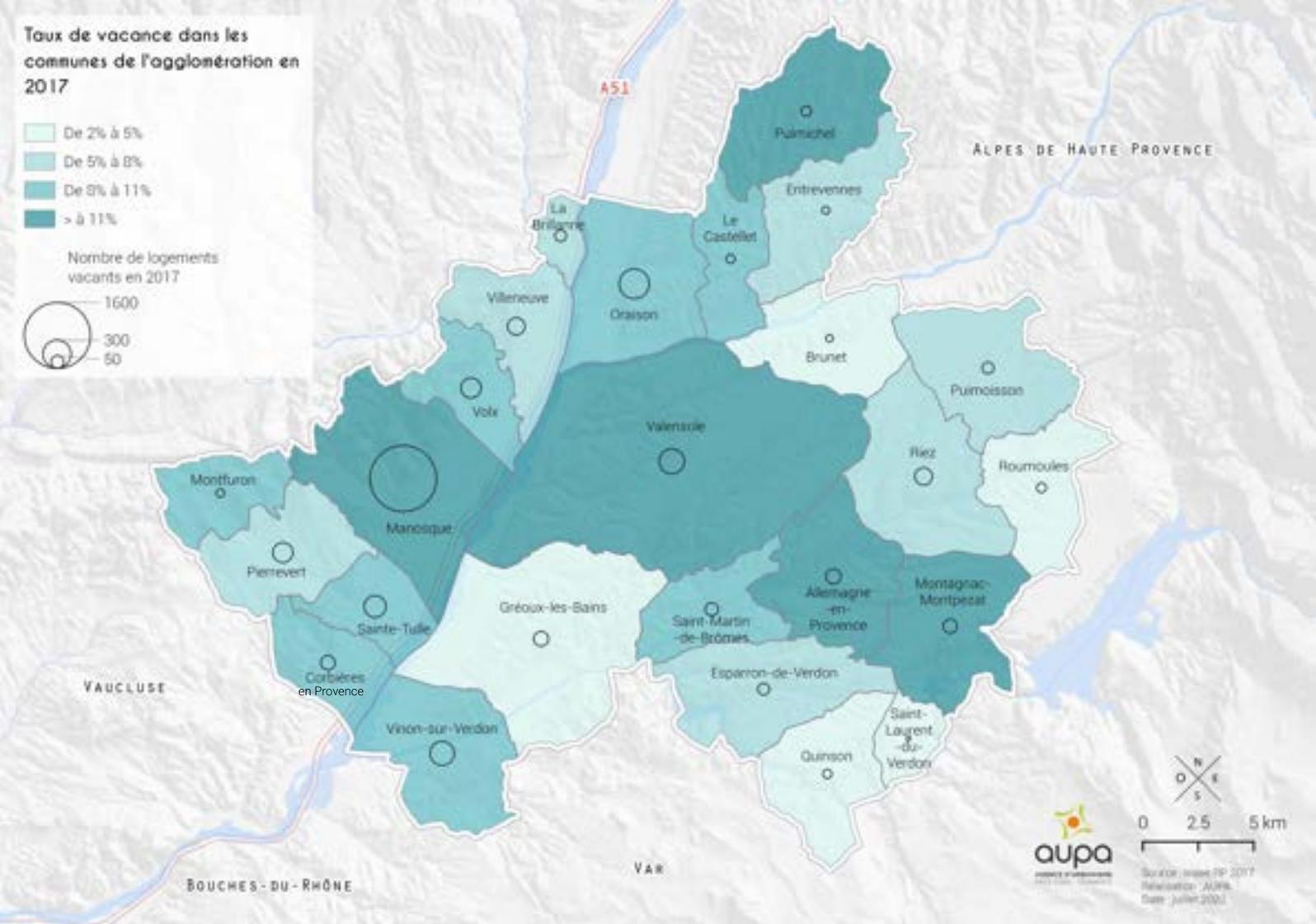
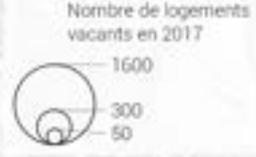
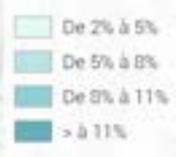


Source: LOVAC DLVAgglo, 2020

Enfin, les petites typologies sont particulièrement touchées par la vacance dans les centres anciens : 56% des logements vacants comptent 1 ou 2 pièces à vivre.

Ainsi, ces logements vacants constituent un vivier important à mobiliser qui pourrait répondre aux besoins des publics spécifiques : personnes âgées, étudiants, etc.

Taux de vacance dans les communes de l'agglomération en 2017



COMMENT EXPLIQUER LA VACANCE ?

Défini par l'INSEE comme étant « un logement inoccupé, proposé à la vente ou à la location ou en attente d'occupation, conservé par un employeur pour un usage futur, gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire, ou en attente d'un règlement de succession », plusieurs raisons peuvent expliquer la vacance résidentielle.

On retrouve d'une part des logements qui ne correspondent plus aux standards d'aujourd'hui (chambre de 9m², pas d'extérieurs...), ou des logements devenus obsolètes (pas aux normes, problèmes d'humidité, luminosité trop faible...). Dans ce deuxième cas, les travaux nécessaires souvent coûteux dissuadent les propriétaires d'investir notamment quand ceux-ci disposent de faibles ressources.

Au-delà des logements, il existe des causes liées à la localisation. Ainsi, dans les noyaux villageois, aux rues étroites et sans possibilité de stationnement, les logements sont délaissés à cause de leur manque d'attractivité.

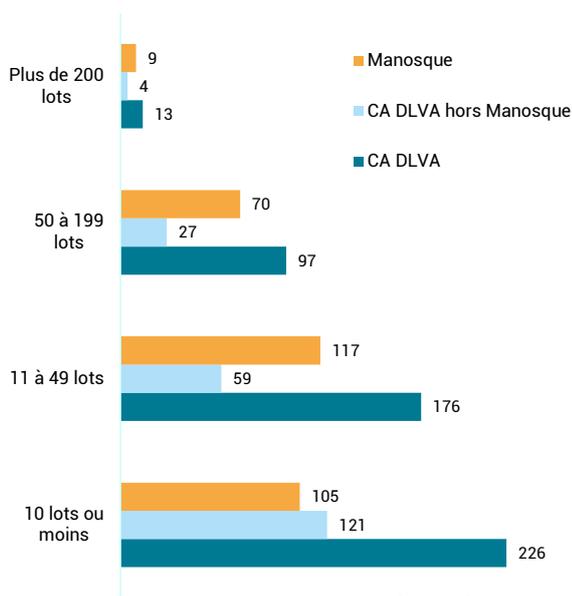
Les propriétaires peuvent également décider de ne pas louer leurs logements pour diverses raisons : fort attachement affectif, mauvaise expérience locative, désintérêt économique... Dans ces cas-là on parle de vacance de « rétention ». Quelle que soit la stratégie des propriétaires (logiques patrimoniales et marchandes, dimensions personnelles attachement, succession complexe...) elle doit toujours être replacée au regard de sa localisation (centre ancien, périphérie...) et peut-être infléchie à partir d'outils fiscaux ou urbanistiques coercitifs.

UN PARC DE COPROPRIÉTÉS ANCIEN ET DE PETITES TAILLES

Au 18 janvier 2021, 512 copropriétés étaient immatriculées dans le RNI (Registre National d'Immatriculation des copropriétés) dont pratiquement 6/10ème dans la ville-centre.

Les copropriétés de 10 lots et moins sont les plus représentées sur le territoire (pratiquement une sur deux dans l'agglomération, une sur trois à Manosque).

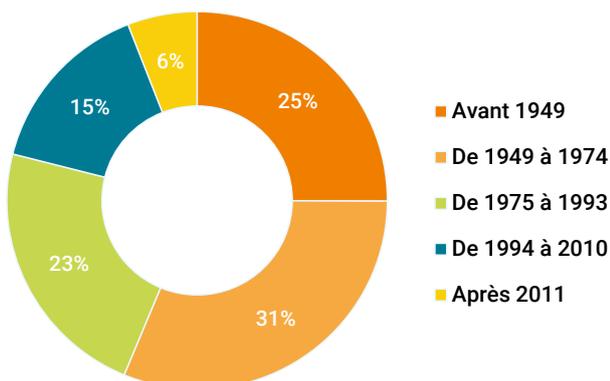
RÉPARTITION DES COPROPRIÉTÉS PAR NOMBRE DE LOTS



Source: RNI, Janvier 2021

Le parc des copropriétés est relativement ancien avec plus d'une copropriété sur deux qui date d'avant 1975. Un peu moins d'un quart du parc a été construit entre 1975 et 1993 soit quasiment autant que le nombre de copropriétés réalisées après 1993.

ÉPOQUE DE CONSTRUCTION DES COPROPRIÉTÉS DE L'AGGLOMÉRATION



Source: RNI, Janvier 2021

LES COPROPRIÉTÉS MANOSQUINES : PARC SOCIAL DE FAIT ?

Lors du premier PLH, l'intervention sur plusieurs copropriétés manosquines comptait déjà parmi les actions prioritaires à mener. En 2015, DLVAgglo lançait la réalisation d'une étude sur quatre copropriétés fragilisées : l'Alicante, La Colette, les Ponches et les Tritons.

Ces quatre résidences s'inscrivent dans un tissu et un fonctionnement urbain composé de copropriétés et de résidences HLM et se situent dans le quartier Arc Serrets – Plantiers – Aliziers (dit «Arc Sud») retenu dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.

D'après cette étude, l'occupation de ces copropriétés est essentiellement familiale, dans un parc ancien peu attractif, bien souvent en décrochage par rapport au marché immobilier local. Ces familles recherchent ces logements pour leur taille et leur emplacement (proximité avec les établissements scolaires et les commerces).

L'ALICANTE : COPROPRIÉTÉ DÉMOLIE DANS LE CADRE DU NPNRU ARC-SUD

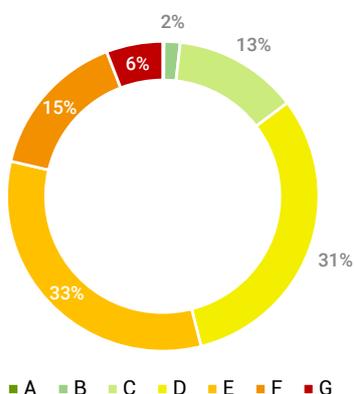


Source : DLVAgglo

DES RÉSIDENCES PRINCIPALES ÉNERGIVORES...

En 2019, plus de 5 300 logements disposent d'un diagnostic énergétique sur le territoire de DLVAgglo. Parmi eux, les plus performants (étiquettes A, B et C) représentent à peine 15% du parc contre 21% à l'échelle départementale. A l'inverse, plus de 54% des logements ayant un DPE sont considérés comme énergivores, relevant des classes E, F et G.

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS DE DLVAGGLO EN 2019



Champs d'analyse : 5 332 diagnostics
Source : Observatoire DPE ADEME, 2019

Les logements les plus énergivores se retrouvent essentiellement dans le parc ancien où ils constituent plus de 65% des résidences principales. **Les «passoires thermiques» regroupant uniquement les classes F et G représentent à elles seules 33% du parc ancien.**

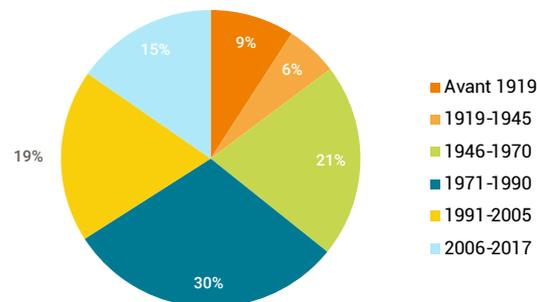
... DANS UN PARC DE LOGEMENTS ASSEZ RÉCENT

Le parc de logements a connu un essor particulièrement important à compter des années 70. Les politiques publiques menées en faveur de l'accession à la propriété ont largement participé à cette dynamique de construction. Ainsi, près de la moitié du parc de résidences principales a été construit entre 1970 et 2005.

Toutefois, le poids du parc ancien (construit avant 1945) dans les résidences principales reste important puisqu'il représente 15% du parc total.

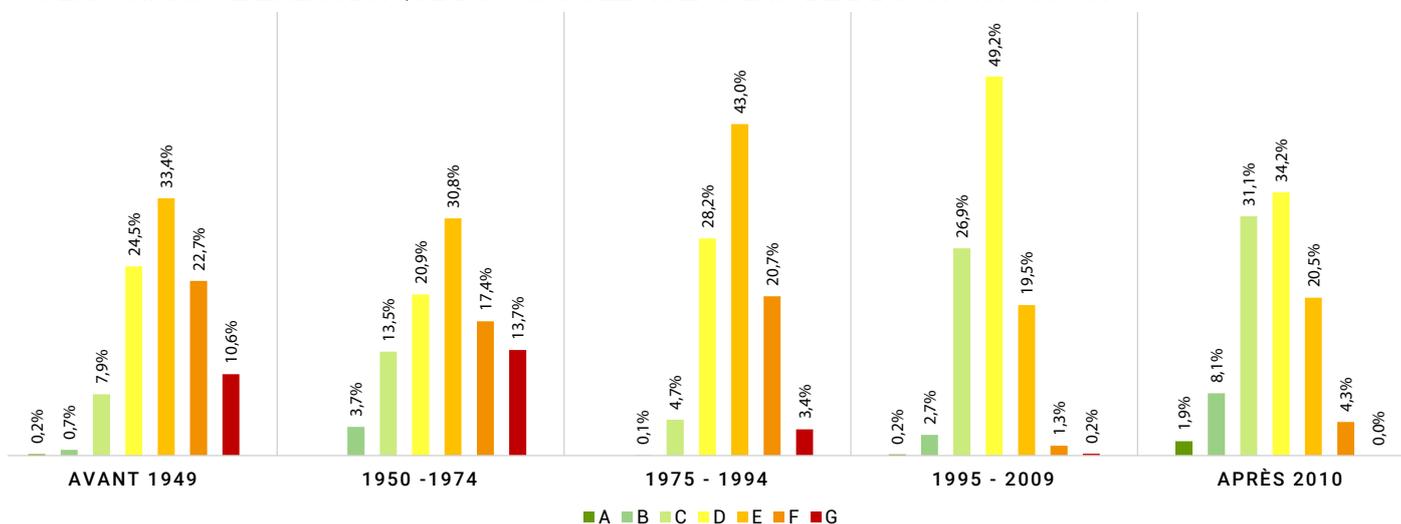
Le bilan énergétique des logements construits après 1975 est à améliorer : **près de la moitié des logements sont étiquetés E, F ou G.** Les logements les plus économes en énergie ont, pour l'essentiel, été construits au cours des dix dernières années. Néanmoins, malgré qu'ils soient récents, ces logements ne relèvent pas pour autant des classes les plus performantes (10% des logements avec une étiquette A ou B)

PÉRIODE DE CONSTRUCTION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES



Source : INSEE, RP 2017

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DU PARC SELON LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION



Source : Observatoire DPE ADEME, 2019

IMPACT DES ÉTIQUETTES ÉNERGÉTIQUES DE LOGEMENTS : LES ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES



La Loi Climat renforce la lutte contre les passoires énergétiques en interdisant la location des logements les plus énergivores, progressivement à compter de 2025. L'interdiction de la hausse des loyers des passoires thermiques s'appliquera dès août 2022.

La vulnérabilité énergétique : quelle situation sur le territoire de DLVAgglo ?

En 2015, l'agglomération compte 3 800 ménages vulnérables, c'est-à-dire consacrant plus de 8,2% de leurs revenus pour chauffer leur logement. Si DLVAgglo se situe à l'intersection entre la Provence et les Alpes, le département des Alpes-de-Haute-Provence reste un département montagneux dans lequel le climat rigoureux affecte la facture énergétique des ménages.

Alors qu'un habitant de la région consacre environ 980 euros par an pour se chauffer, la dépense énergétique annuelle moyenne dans le département des Alpes-de-Haute-Provence atteint 1 470 euros en 2015 alors que dans les Alpes-Maritimes celle-ci n'est que de 810 euros par an.

Au sein de l'agglomération, 14% des ménages sont en situation de vulnérabilité énergétique.

Source : Insee Analyses, « Vulnérabilité énergétique liée aux logements. Rigueur climatique dans les Alpes, pauvreté sur le littoral », mars 2019

UNE OFFRE SOCIALE CONCENTRÉE SUR LA VILLE-CENTRE

En 2020, le parc social total de l'agglomération s'élève à **2 859 logements**. Parmi les 25 communes, 17 possèdent au moins 1 logement social.

Manosque concentre à elle seule plus de 60% de l'offre tandis que Oraison (256 logements – 9%), Sainte-Tulle (206 logements – 7,2%), Villeneuve (170 logements – 5,9%), Gréoux-les-Bains (143 logements – 5%) proposent chacune un minimum de 100 logements sociaux.

Le parc social familial est nettement dominé par Habitations Haute-Provence, principal bailleur du département. Famille et Provence, Unicil et Erilia complètent cette offre. Enfin, Grand Delta Habitat, Var Habitat, Logiah, la SCI Val Immobilier et 13 Habitat sont aussi présents sur le territoire mais cela concerne un volume de logements faible.

UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS FAMILIAUX RÉCENTE QUI S'INTENSIFIE DEPUIS 2000 ET PLUS RÉCEMMENT

Entre 1955 et 1970, Manosque et Sainte-Tulle constituaient l'essentiel d'un parc social à destination des familles qui s'établissait à 471 logements. Entre 1971 et 1985 le parc n'a pas connu une croissance aussi dynamique avec 169 logements supplémentaires répartis essentiellement à Oraison cette fois.

Sur la période 1986-2000 le parc a retrouvé une production semblable aux années 50-60. Durant celle-ci, la répartition des nouveaux logements sur le territoire devient plus hétérogène et de nombreuses communes proposent désormais des logements sociaux. On peut citer Gréoux-les-Bains (45 logements), Vinon-sur-Verdon (37 logements),

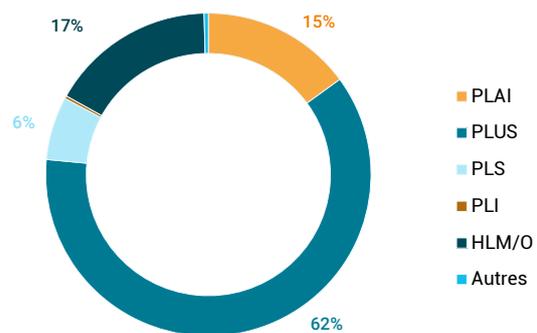
Pierrevert et Riez (30 logements chacune), la Brillanne (21 logements) ou Allemagne-en-Provence (16 logements). Cependant, Manosque représente toujours plus de la moitié de l'offre nouvelle.

La période suivante (2001-2013) est de loin la période la plus dynamique. Les bailleurs sociaux ont mis à la location 1 071 nouveaux logements sur DLVAgglo. C'est aussi la période la plus dynamique d'un point de vue démographique.

Au cours de ces années, **Manosque constitue plus de la moitié de cette production.** A l'instar de la période précédente deux nouvelles communes proposent désormais des logements sociaux : Villeneuve (161 logements) et Quinson (12 logements). Oraison (105 logements) et Gréoux-les-Bains (98) sont les communes qui ont le plus développé leur parc social familial.

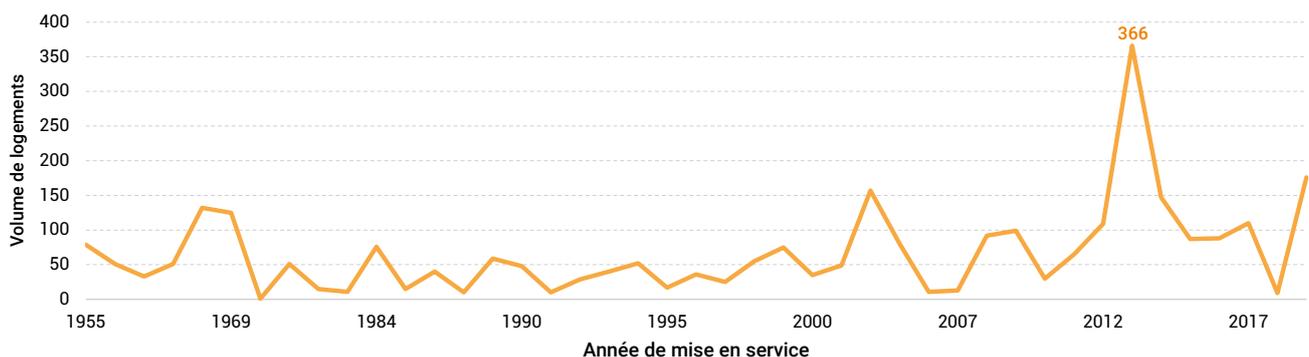
Depuis, la production de logements locatifs sociaux a été très soutenue en particulier à Manosque. Les objectifs induits par l'article 55 de la loi SRU contribuent à garder ce cap. Ainsi, depuis 2014, 617 nouveaux logements ont été livrés (100 logements par an en moyenne). **La ville-centre constitue cette fois-ci 80% de l'offre nouvelle.**

TYPE DE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL



Source : RPLS, 2020

MISE EN SERVICE DU PARC LOCATIF SOCIAL



Source : RPLS, 2020

La totalité du parc construit entre 1955 et 1970 a bénéficié d'anciens financements par prêts HLM/O. A l'heure actuelle, 471 logements (16% du parc) ont été financés de cette manière.

Aujourd'hui les financements proposés sont davantage liés à des plafonds de ressources et de loyers. Ainsi, les PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), les PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et les PLS (Prêt Locatif Social) sont désormais les seuls financements utilisés. Dans le patrimoine de DLVAgglo **la quasi-totalité des constructions récentes sont financées en PLUS** (1 759 LLS – 62% de l'ensemble du parc). Les logements financés en PLAI, destinés à un public ayant de très faibles ressources demeurent minoritaires (428 LLS – 15% de l'ensemble du parc) tout comme les logements financés en PLS (181 LLS – 6%).

Au-delà des objectifs quantitatifs, la réglementation exige également des communes SRU (Manosque, Oraison, Pierrevet, Vinon-sur-Verdon et Villeneuve) d'atteindre **un taux de 30% minimum de PLAI et un taux de 30% maximum de PLS**. Depuis 2015, les financements des nouveaux programmes **ont respecté** ces ratios (33% de PLAI et 6% de PLS au total sur les 5 communes SRU).

UN PARC SOCIAL COMPOSÉ DE GRANDS LOGEMENTS ET TOURNÉ VERS LES FAMILLES

La quasi-totalité des logements sociaux de l'agglomération est à vocation familiale. Le reste du parc étant constitué d'une part de logements pour publics spécifiques.

La très nette majorité des programmes de logements locatifs sociaux familiaux sont collectifs (2 462 soit 86% du parc). Les logements individuels sont davantage présents dans les communes de taille moyenne. Toutes les communes proposant de l'individuel proposent aussi du collectif.

Les communes Vinon-sur-Verdon (65%), Villeneuve (72%), Valensole (67%) et la Brillanne (63%) sont des exceptions puisqu'elles proposent davantage de logements individuels que de logements collectifs.

TYPLOGIES DU PARC LOCATIF SOCIAL

DLVAgglo



DLVAgglo (hors Manosque)



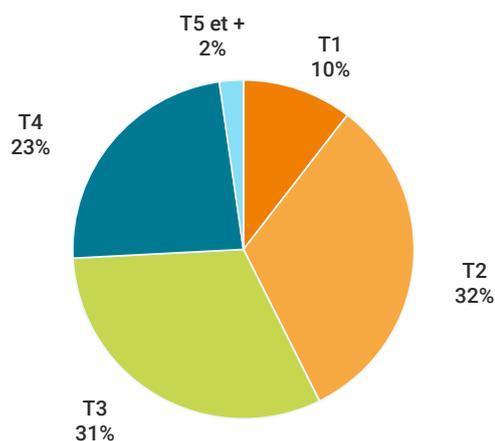
Manosque



■ T1 ■ T2 ■ T3 ■ T4 ■ T5 et +

Source : RPLS, 2020

TYPLOGIES DEMANDÉES SUR DLVAGGLO EN 2019 (MUTATIONS COMPRISES)



Source : SNE, 2019

Dans le parc social familial, les T3 et les T4 (respectivement 37% et 38%) font jeu égal et constituent l'essentiel de l'offre. Avec 461 T2 (soit 16%), cette typologie demeure plus développée que les grands logements type T5 et plus (131 logements – 5%) et les T1 (123 logements – 4%).

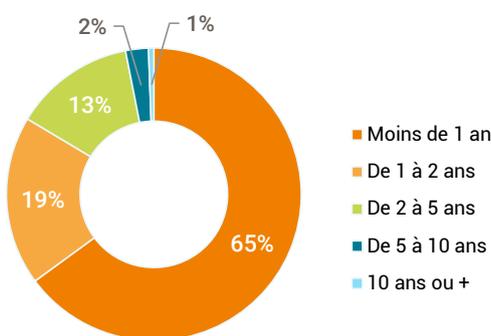
Cependant, au regard des demandes recensées en 2019, celles-ci semblent s'orienter vers des petites surfaces (42% pour des T1 et T2) avec un parc qui peine à s'adapter. De plus, ces petits logements se situent essentiellement à Oraison (50% des T1) et Manosque (43% des T1 et 67% des T2). Tandis que les autres communes offrent davantage de diversité même si les petites surfaces restent minoritaires.

UN NOMBRE DE DEMANDES EN LOGEMENT SOCIAL STABLE

En 2019, le numéro unique a enregistré 1 556 demandes actives en logements sociaux. **Près de 3/4 des ces demandes (1 133 demandes) ont été formulées par des primo-demandeurs du parc social.**

Depuis 2017 le nombre de demandes a très légèrement augmenté mais demeure globalement stable : 1 516 en 2017, 1 533 en 2018.

ANCIENNETÉ DES DEMANDES EN 2019 (MUTATIONS COMPRISES)



Source : SNE, 2019

L'agglomération se démarque du territoire national et régional dans lesquels à peine plus de la moitié des demandes ont été formulées moins d'un an auparavant : **65% des demandes en logement social datent de moins d'un an.**

Par ailleurs, les demandes plus anciennes représentent une proportion plutôt faible (environ 3% de 5 ans et plus).

Cependant, les demandes formulées par des personnes résidant déjà dans le parc social et souhaitant changer de logement tendent à être plus anciennes que celles enregistrées par des nouveaux demandeurs. En effet, **45% des demandes de mutation ont été effectuées plus d'un an auparavant alors que cela concerne moins d'un tiers des nouvelles demandes.** Parmi elles 6% relèvent d'une demande de plus de 5 ans.

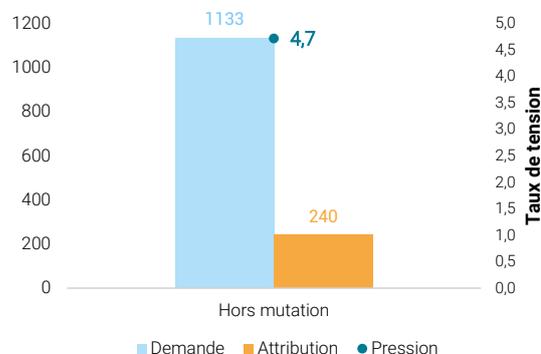
DES ATTRIBUTIONS DAVANTAGE FLUIDES POUR LES PRIMO-DEMANDEURS

Plus de 70% des logements attribués en 2019 l'ont été à Manosque, 8% à Sainte-Tulle et 8% à Oraison, 4% à Villeneuve et 10% dans l'ensemble des autres communes du territoire.

Pour **65% des attributions, la demande avait été formulée moins d'un an auparavant**, un taux similaire à celui relevé à l'échelle nationale mais supérieur au taux régional (51%). Seuls 15% des primo-demandeurs ayant obtenu un logement en 2018 ont attendu plus de 2 ans pour obtenir un logement dans le parc locatif social.

Les délais d'attente sont plus longs pour les demandeurs résidant déjà dans le parc social : moins de la moitié d'entre eux ont pu changer de logement moins d'un an après avoir formulé leur demande (70% pour les nouveaux demandeurs) et un quart d'entre eux ont obtenu un logement plus de deux ans après avoir enregistré leur demande.

PRESSION LOCATIVE SOCIALE EN 2019



Source : SNE, 2019

L'impact de la pression locative sociale sur les objectifs SRU pour l'agglomération

La pression locative résulte du rapport entre le nombre de demandes de logement social et le nombre d'attributions (hors mutations) à l'échelle de l'agglomération.

> Pour les agglomérations de plus de 50 000 habitants avec au moins une commune à plus de 15 000 habitants :

Dans le cas où ce ratio de tension est inférieur à 4, il est possible pour les communes assujetties de voir leur objectif triennal abaissé à 20% (au lieu de produire initialement 25% de logements sociaux).

Pour DLVAgglo, selon le fichier national des enregistrements des demandes, **ce taux de tension s'élève à 4,7 en 2019.** Un travail approfondi sur le fichier SNE (stabilisation des demandes, suppression des doublons, etc.) pourrait ainsi permettre aux communes SRU de voir leurs objectifs diminuer.

DES DEMANDEURS ACTIFS MAIS PRÉSENTANT DES FRAGILITÉS ÉCONOMIQUES

Près d'un tiers des demandeurs en logement social sont âgés de 30 à 45 ans et plus de 20% ont entre 45 à 60 ans. Les demandeurs sont légèrement plus jeunes parmi ceux cherchant à accéder au parc social (20% ont moins de 30 ans) que parmi ceux souhaitant effectuer une mutation (10% ont moins de 30 ans, 35% ont entre 45 et 60 ans, 18% ont entre 60 et 75 ans). L'évolution de la taille des ménages d'une part, et le vieillissement des occupants du parc social d'autre part, peuvent expliquer cet écart.

Par ailleurs, plus du quart des demandeurs ont un emploi stable (CDI, fonctionnaires, agents publics, artisans, profession libérale). Ce taux est légèrement plus élevé, tout comme celui des retraités parmi les demandes de mutation. A l'inverse, la part des personnes en situation de chômage est plus forte parmi les nouvelles demandes de logement (18% contre 11% pour les demandeurs en mutation).

Toutefois, bien que les demandeurs en mutation bénéficient davantage d'un emploi stable que les nouveaux demandeurs, leurs revenus sont plus faibles que ceux souhaitant accéder au parc social : en effet, 58% d'entre eux gagnent moins de 999€/mois et 32% entre 1 000 et 1 499€/mois (54% et 27% chez les nouveaux demandeurs). Néanmoins, plus de 10% des nouvelles demandes sont formulées par des personnes ayant des revenus mensuels inférieurs à 500€ contre 8% pour les personnes occupant déjà un logement social, témoignant de la fragilité socio-économique des requérants.

Plus de 70% des demandeurs, tant en mutation qu'en nouvelle demande, ont des revenus inférieurs ou égaux aux plafonds des logements sociaux financés en Prêt locatif Aidé d'Intégration (PLAI) destinés aux personnes à très faibles ressources, rencontrant des difficultés économiques et sociales.

LA MARQUISE 2 : RÉSIDENCE SOCIALE LIVRÉE À MANOSQUE EN 2015



Source: DLVAgglo

III. L'AXE DURANCIEN, À LA FOIS GARANT ET MOTEUR D'UN MARCHÉ IMMOBILIER DYNAMIQUE ET ATTRACTIF

UN LOGIQUE DE VALLÉE QUI SE CONFIRME

Le dynamisme du marché immobilier de l'agglomération est porté essentiellement par les communes de l'axe durancien : **entre 2014 et 2019, plus de 3/4 des transactions immobilières y étaient concentrées.**

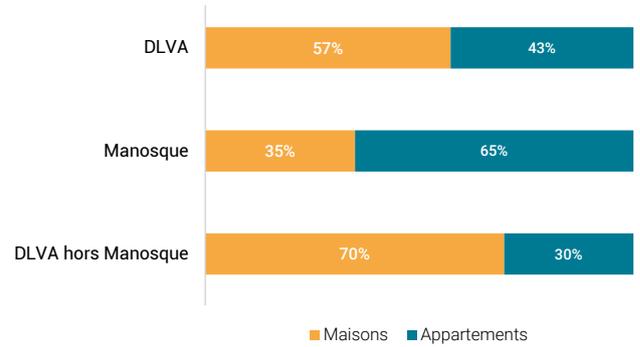
Au regard des transactions et des mouvements immobiliers sur l'année 2020, année marquée par la crise sanitaire, **DLVAgglo demeure parmi les plus dynamiques du département.** Au cours des quatre derniers trimestres de l'année 2020, on compte plus de 1 500 ventes dans l'ancien sur l'ensemble du territoire départemental. Sur cette même période, près de 500 ventes ont été réalisées au sein des communes de DLVAgglo, soit **30% des transactions (source PERVAL).**

L'agglomération présente **des prix médians au m² plus élevés qu'à l'échelle départementale**, juste derrière le Pays de Forcalquier et Montagne de Lure. Pour les maisons anciennes, le prix médian est de 2 170 €/m² quand il est de 1 880 €/m² dans le département. Même constat pour les appartements anciens, où le prix médian est de 2 030€/m² sur DLVAgglo quand il est à 1 720€/m² à l'échelle du 04.

Au sein de DLVAgglo, on relève des disparités des valeurs immobilières selon les communes. Gréoux-les-Bains est la commune où les prix d'acquisition sont les plus élevés (2 610 €/m²) en raison notamment de son fort attrait touristique. Valensole, commune limitrophe à Gréoux-les-Bains présente, à l'inverse, des coûts d'acquisition parmi les plus faibles, à savoir 1 420 €/m² pour l'année 2020.

Plus généralement, **les prix les plus élevés concernent davantage les communes de la vallée de la Durance**, tandis que celles plus excentrées, à l'Est du Plateau de Valensole relèvent moins de ventes immobilières d'une part, et des prix médians plus faibles d'autre part.

TYPE DE BIENS VENDUS DEPUIS 2014



Source : DVF, 2014-2019

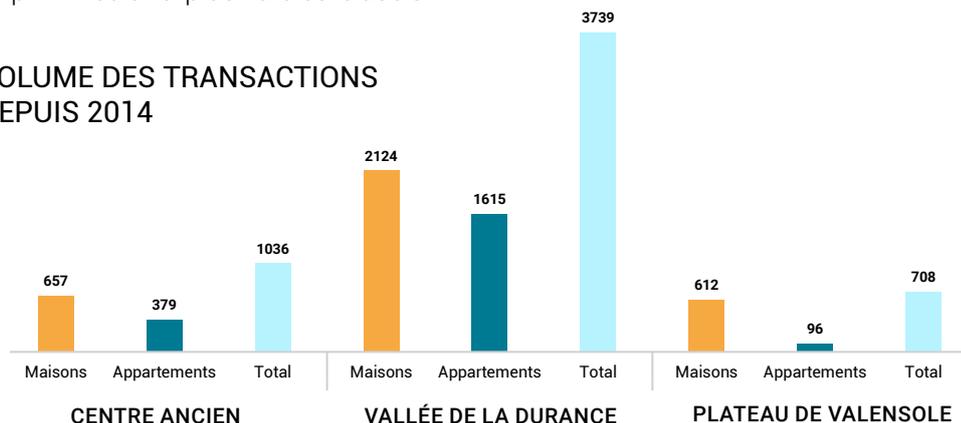
DANS LE NEUF OU L'ANCIEN, UN ATTRAIT POUR LE MODÈLE INDIVIDUEL QUI SE CONFIRME

Sur les 10 dernières années, un peu moins de 8 000 transactions immobilières ont été réalisées sur l'agglomération, dont **57% au profit d'une maison individuelle.** Hormis Manosque et Gréoux-les-Bains, ce modèle d'habitat reste toujours largement plébiscité par les habitants souhaitant accéder à la propriété sur le territoire. Cette tendance est particulièrement marquée au sein des pôles de proximité et villageois où la quasi-totalité des transactions concernent des maisons individuelles.

La majorité des ventes concerne des produits de seconde main. Sur l'ensemble des transactions recensées depuis 2010 sur l'agglomération, **89% relèvent du marché de la revente** (maisons et appartements confondus).

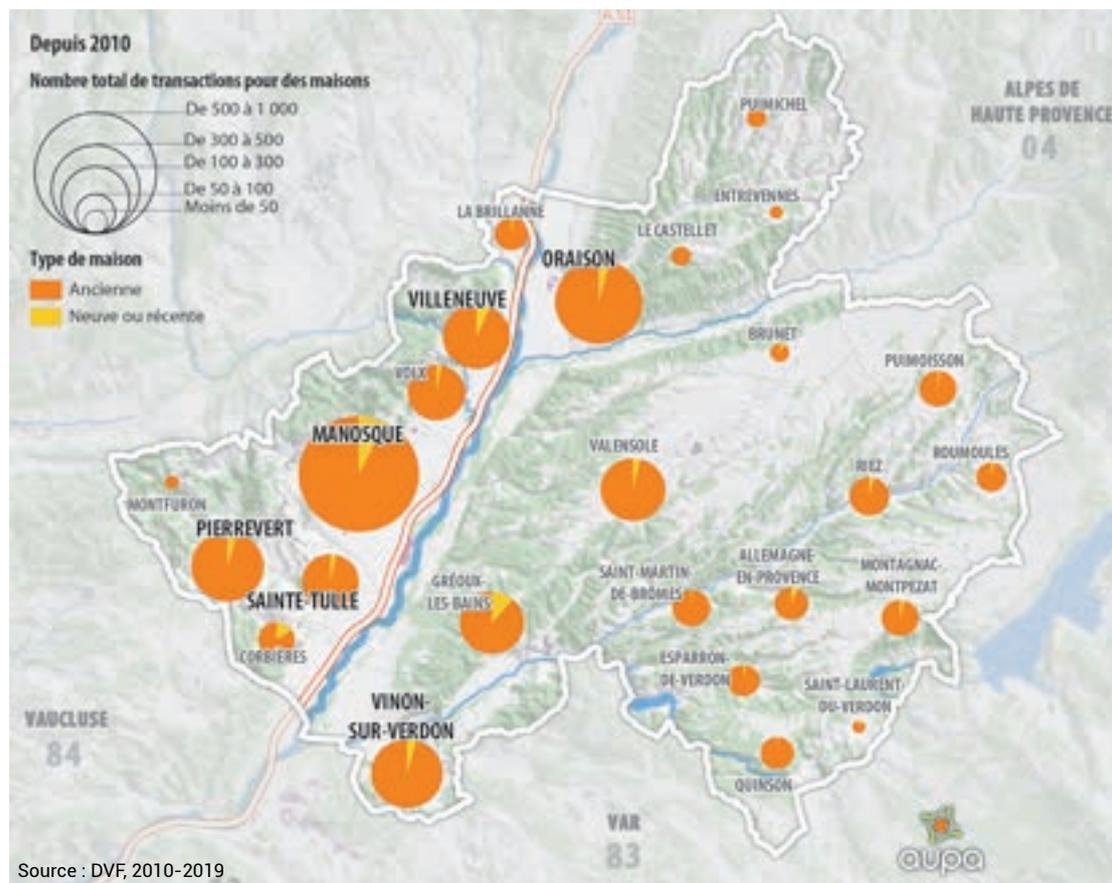
La part de biens neufs ou récents (soit inférieurs à 5 ans) vendus est plus importante au sein des appartements, notamment à Oraison et Volx où le neuf représente plus de 35% des transactions enregistrées (respectivement 36% et 35% des ventes d'appartements).

VOLUME DES TRANSACTIONS DEPUIS 2014

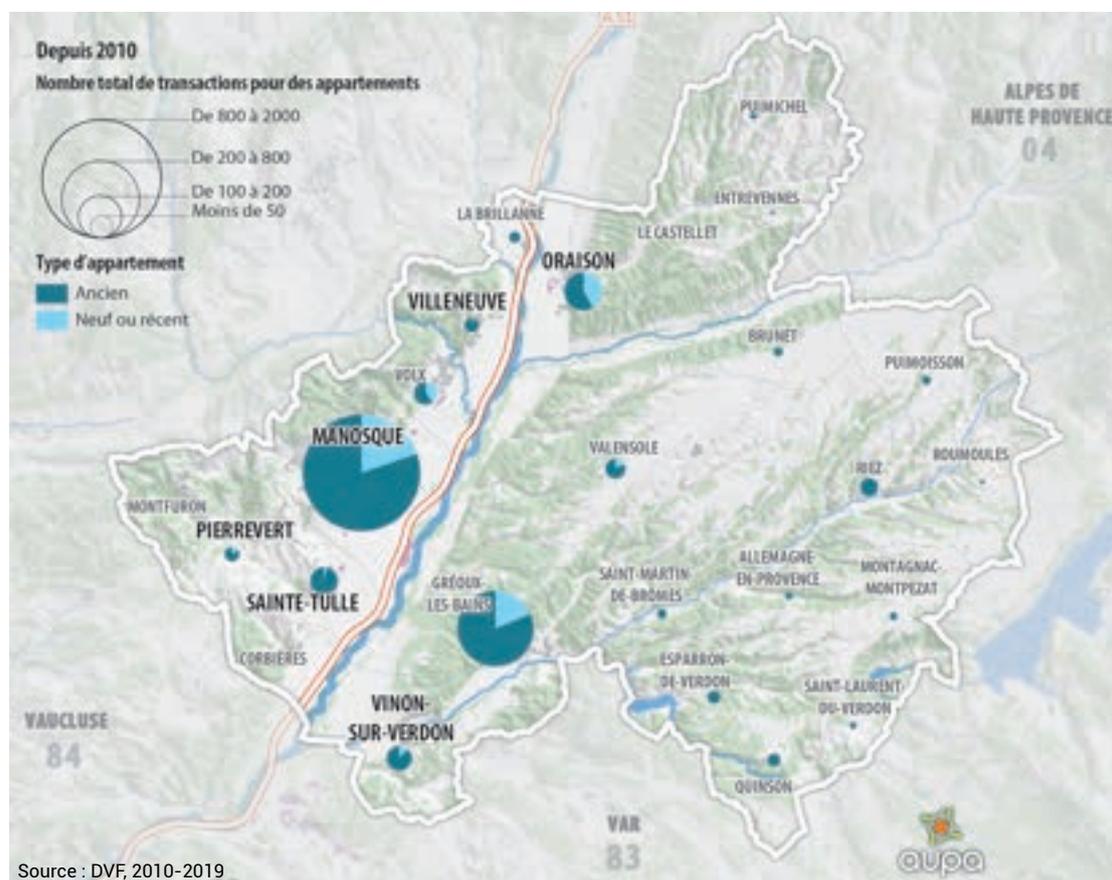


Source : DVF, 2014-2020

LE MARCHÉ IMMOBILIER DOMINÉ PAR DES TRANSACTIONS DE SECONDE MAIN



80 % DES VENTES D'APPARTEMENTS À MANOSQUE ET GRÉOUX-LES-BAINS



Selon une étude de marché réalisée par IDterritoires, les familles auraient été absentes de la clientèle au cours des dernières commercialisations d'opérations livrées. La demande dans le collectif aurait été avant tout portée par les seniors et les investisseurs. En dehors de ces derniers, il est estimé qu'une partie de la demande positionnée sur le collectif l'est par défaut pour des questions de budget ou de composition familiale (primo-accédants, familles monoparentales, personnes seules, etc).

Les profils modestes, souvent contraints de se diriger vers le collectif, vont dans la majorité des cas porter leur demande sur la ville-centre : **55% des appartements vendus depuis 2010 se situent à Manosque**. En effet, la ville offre à la fois une plus grande diversité de biens et une gamme de prix plus large et plus bas que le reste de l'agglomération. Néanmoins, cette dynamique a pour conséquence de concentrer les ménages fragiles sur la ville-centre.

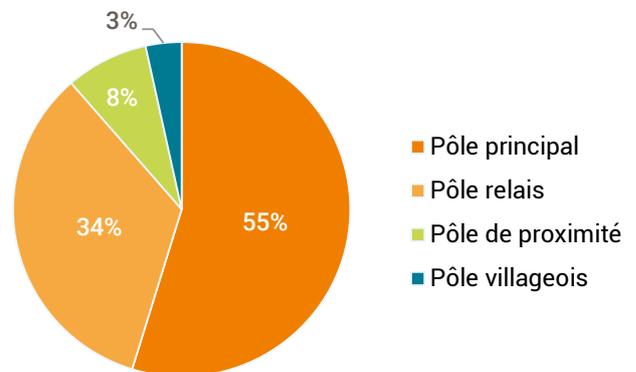
DES PRIX DE VENTE STABLES

Au cours des 10 dernières années les prix de vente se sont stabilisés, tant sur les produits relevant du marché de l'ancien que du neuf.

On relève toutefois une baisse des prix pour les maisons anciennes exerçant ainsi une concurrence par rapport aux biens récents (moins de 5 ans), notamment sur la ville centre.

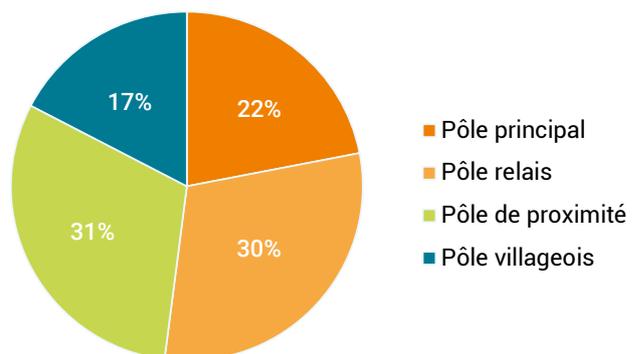
Les prix les plus attractifs restent ceux des appartements, et particulièrement dans l'ancien, signe d'une faible tension sur ce segment de marché.

TRANSACTIONS DES APPARTEMENTS SELON L'ARMATURE URBAINE



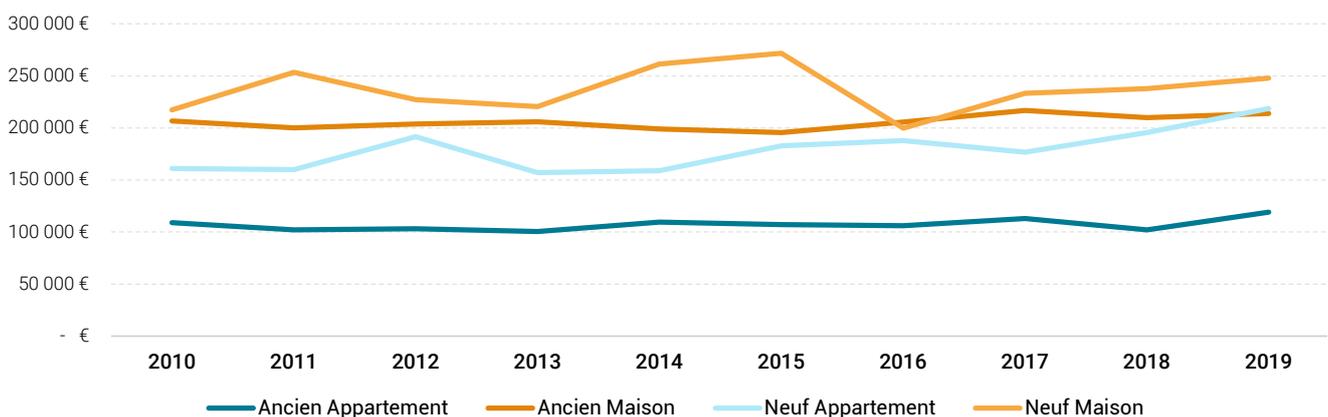
Source : DVF, 2010-2019

TRANSACTIONS DES MAISONS INDIVIDUELLES SELON L'ARMATURE URBAINE



Source : DVF, 2010-2019

ÉVOLUTION DE LA VALEUR FONCIÈRE DEPUIS 2010



Source : DVF, 2014-2020

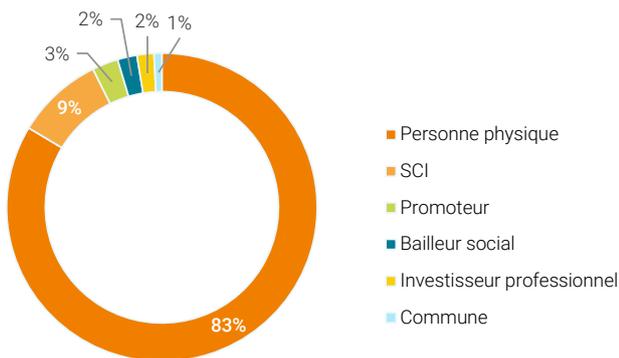
UN MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR TRÈS ATTRACTIF, AU PROFIT DES PÔLES RELAIS

Du côté des transactions des terrains à bâtir (TAB), le marché reste très dynamique notamment dans les pôles relais et de proximité de l'agglomération. **Entre 2012 et 2017, plus de 60% des ventes de terrains à bâtir étaient réalisées au sein de ces communes.** L'ouverture des terrains à la construction, leur bonne desserte aux équipements (écoles, collèges, etc) et aux pôles d'emplois ont largement participé au report de la demande sur ces communes. La promotion neuve y étant faible, la production de logements est essentiellement portée par la maison individuelle sous forme de lotissement.

Les terrains à bâtir sont, dans la majorité des cas, vendus à des particuliers souhaitant établir leur projet indépendamment d'opérations. Au-delà de ces transactions, plus d'**un quart des ventes de terrains sont réalisées par des investisseurs ou des professionnels de l'habitat ou de l'immobilier** (SCI, promoteurs, bailleurs sociaux, etc). Bien souvent, ces terrains accueilleront des opérations immobilières (habitat collectif, individuel groupé, etc) ou seront revendus sous forme de lots à bâtir à des particuliers.

Lors de la stratégie foncière établie en 2018, une

PRINCIPAUX ACQUÉREURS DES TERRAINS À BÂTIR (2010-2019)

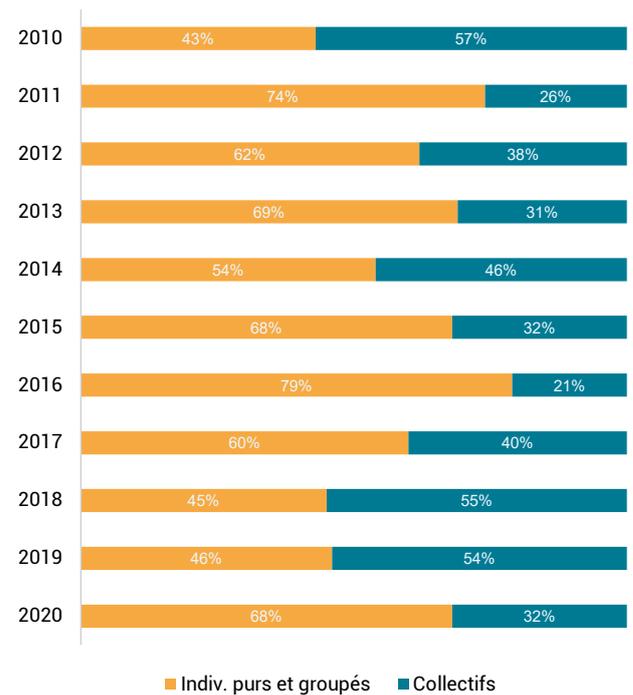


Source : DVF, 2010-2019

analyse des capacités financières des ménages a mis en évidence une concurrence élevée entre le marché de l'ancien et les terrains à bâtir notamment sur la ville-centre et les pôles relais.

Pour un budget compris entre 200 000 à 230 000 € à Manosque, les produits accessibles

FORMES DES LOGEMENTS AUTORISÉS DEPUIS 2010



Source : Sitd@del, 2010-2020

seront :



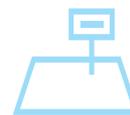
NEUF

Appartement Type 3/4
65-70m²



ANCIEN

Maison entre 90-120 m²

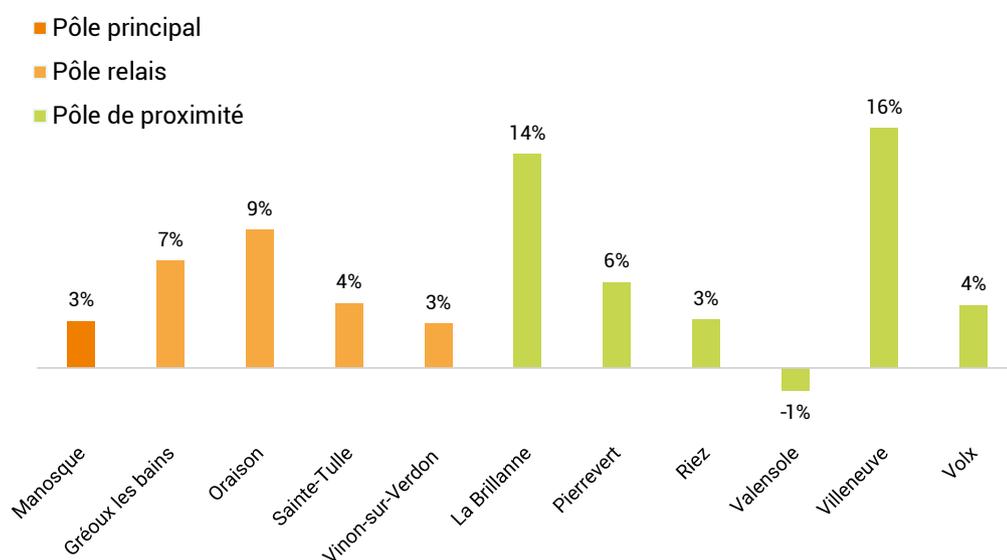


TERRAIN À BÂTIR

Superficie de 500 à 600 m²
+ Maison d'environ 100 m²

Pour un ménage avec 2 enfants recherchant un T4 d'environ 90m², les terrains à bâtir et le marché de l'ancien constituent les produits les plus attractifs. Avec un budget de 180 000 €, la famille pourra accéder à un terrain d'environ 500m². Au regard des revenus fiscaux des foyers, **42% des ménages pourraient accéder à ce type de produit sur DLVAgglo.** A l'inverse, pour le même budget, la famille devra déboursier environ 290 000€ pour le même type de bien dans le neuf.

ÉVOLUTION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES (2012-2017) AU SEIN DES PRINCIPALES COMMUNES DE L'AGGLOMÉRATION



Source : INSEE, 2012-2017

La nécessité d'anticiper les dynamiques de marché pour les communes

Certaines communes connaissent des tensions sur le marché de la construction avec des fortes progressions des résidences principales sur les 5 dernières années. **Les communes de Villeneuve et La Brillanne sont particulièrement concernées par cette tendance. On y enregistre des progressions respectives de +16% et +14% de leur parc de résidences principales.** Ces fortes évolutions induisent la création ou le redimensionnement des équipements et des infrastructures afin de garantir de bonnes conditions d'accueil aux nouveaux ménages (école municipale, infrastructures routières et réseaux,..). Ces travaux présentent un coût pour les collectivités, qu'elles doivent anticiper.

IV. DIAGNOSTIC FONCIER, PIERRE ANGULAIRE DES ENJEUX D'HABITAT

Afin de garantir la bonne réalisation du PLH, il est nécessaire d'établir un repérage des gisements fonciers mobilisables et facilement mutables ainsi que les sites stratégiques ou à enjeux (à l'échelle du SCoT notamment).

En 2016, DLVAgglo a été retenue à l'Appel à Manifestation d'Intérêt lancé par la Région PACA pour l'élaboration d'une stratégie foncière. Les études ont permis :

- D'identifier et caractériser les sites et réserves foncières pour de l'habitat, des équipements et des activités économiques
- De hiérarchiser ces sites afin de planifier les modalités d'interventions à mener (intervention publique, accompagnement spécifique...)
- Amorcer la réalisation d'un observatoire foncier pour garantir le suivi et l'évaluation en matière de consommation foncière (en lien avec le SCoT notamment)

Au total, 750 sites mobilisables pour des projets (économie ou habitat) ont été identifiés et validés en 2018 par l'agglomération. La stratégie foncière a été définie selon la même temporalité que celle du SCoT, c'est-à-dire à horizon 2035.

Pour ce second PLH, une mise à jour de ce travail a été engagée afin d'actualiser le potentiel foncier mobilisable sur la temporalité du PLH (2022-2027) à court ou à moyen-terme du PLH (soit à 3 ou à 6 ans). Les projets allant au-delà des 6 ans (long terme) n'ont pas été retenus dans les objectifs logements totaux.

Ainsi, en février 2021, l'agglomération et l'AUPA sont allées à la rencontre des équipes municipales (élus et techniciens) afin d'évaluer :

- La dureté foncière des sites pré-identifiés,
- Les projets de logements connus et mûrs,
- La temporalité de réalisation des projets précédemment identifiés.

Une fois l'enveloppe foncière totale consolidée, les superficies en zones AU (pour les communes en PLU) ont été minorées de 20% pour les futurs aménagements de voirie, espaces publics et réseaux divers.

Concernant les zones urbanisables des communes

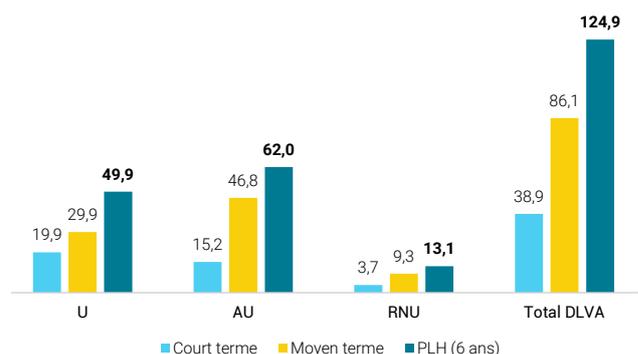
couvertes par le RNU, ce même coefficient a été appliqué au cas par cas, selon l'implantation et la configuration des lieux où les projets vont s'implanter (raccordement ou non à la voirie, etc.)

Enfin, il est nécessaire de préciser qu'il s'agit d'un **foncier potentiellement mobilisable**. En effet, pour certains secteurs/gisements identifiés, les élus et leurs équipes manquent de visibilité sur les projets que pourraient porter leurs administrés et/ou des acteurs privés.

PRÈS DE 125 HECTARES POTENTIELLEMENT MOBILISABLES POUR LA CONSTRUCTION NEUVE

Sur la durée du PLH, le foncier mobilisable pour accueillir du logement neuf est évalué à 124 ha (environ 50 ha en zone U, 62 ha en zone AU et 13 ha dans les communes couvertes par le RNU). Dans la majorité des cas, en zone U, les gisements fonciers sont des terrains résiduels, des dents creuses qui ont vocation à être densifiés. En zone AU, la quasi-totalité des gisements identifiés comptent une OAP, notamment dans les principales centralités du territoire (Manosque, Oraison, Sainte-Tulle...)

FONCIER POTENTIEL POUR LA PRODUCTION NEUVE SUR LA DURÉE DU PLH (EN HA)



Sur ces 125 ha potentiellement mobilisables, presque 3/4 devraient l'être à moyen terme, c'est à dire sur la seconde partie du PLH (soit 85 ha). Cela s'explique notamment par une part significative de projets d'envergure sur le territoire (Les Ferrayes à La Brillanne, Ecoquartier de la Burlière à Sainte-Tulle, etc). Ces projets nécessitent des temps de réflexion plus longs et un phasage des travaux qui vont parfois au-delà du temps du PLH.

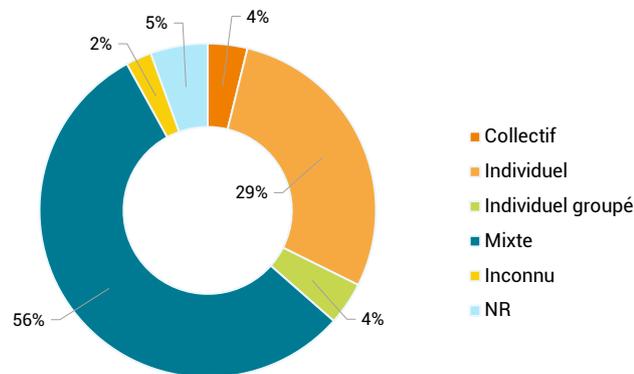
UN POTENTIEL ESTIMÉ À PRÈS DE 2 580 LOGEMENTS NEUFS EN 6 ANS

Sur la durée du PLH (2022-2027), le potentiel de logements est estimé à 2 578 logements neufs. Si la ville-centre de Manosque constitue une part importante de cette production neuve (38% des logements potentiels à elle seule), la quasi-totalité des communes dispose de projets et contribue pour plus de la moitié à cette future offre.

Au total, 60% de cette production neuve est projetée à moyen terme par les communes, y compris pour les projets en densification.

VERS DES PROJETS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ DES PROGRAMMES

FORMES DES LOGEMENTS POTENTIELS



Le potentiel de logements estimé est largement dominé par les programmes mixtes, c'est-à-dire les programmes qui regroupent des logements individuels (essentiellement groupés) et collectifs. Cette proportion s'explique en partie par le volume de logements – souvent plus important – que ces projets représentent (exemple : Le Quair 1 et 2 à Pierrevert ou La Ricaude à Villeneuve).

Les logements individuels (purs et groupés) potentiels constituent 33% de l'offre totale estimée. Enfin, 4% de cette offre potentielle prendra la forme de logements collectifs purs. Ces programmes collectifs sont très majoritairement situés à Manosque.

DIVERSIFIER LE PARC DE LOGEMENT POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DE L'ENSEMBLE DE LA POPULATION

En complément des logements à destination de l'accès privé, les problématiques rencontrées par les différentes catégories de population sont prises en compte par certaines communes :

- **L'offre sociale** se verra étoffée sur plusieurs communes notamment celles soumises à l'article 55 de la loi SRU. Certaines communes, non soumises à ces obligations réglementaires participent au développement d'une offre sociale, à Volx et Sainte-Tulle notamment.

- **L'offre à destination des publics spécifiques** : plusieurs communes projettent de développer une offre en logements dédiée aux personnes âgées via l'offre nouvelle (Manosque, Oraison, Riez, Volx, Villeneuve).



2022 PROGRAMME LOCAL

2027 DE L'HABITAT

Document d'Orientations



Vers une approche systémique et communautaire de la politique d'habitat

LE CONTENU RÉGLEMENTAIRE DU DOCUMENT D'ORIENTATIONS

Article R302-1-2 du CCH

« Le document d'orientations énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

a. Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat

b. Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières

c. Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux

d. Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires

e. La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés, de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

f. Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées

g. Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants

h. Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale. »

PROCESSUS D'ÉLABORATION DE

LA STRATÉGIE HABITAT

DLVAgglo est compétente en matière d'équilibre social de l'habitat depuis sa création en 2013. A ce titre, elle s'est engagée dès sa création, dans l'élaboration de son premier PLH approuvé dès 2014 et mettait en place un modèle de développement pour 6 années sur 26 communes - Saint-Maime a quitté l'agglomération depuis.

Cette politique en matière d'habitat s'inscrivait dans une stratégie globale d'aménagement exprimée dans le Schéma de Cohérence Territoriale de 2012 et en partenariat étroit avec les communes qui ont en charge l'urbanisme et le droit des sols.

Arrivant à échéance du premier PLH, la stratégie du second PLH s'est construite progressivement et en plusieurs étapes.

Le comité de pilotage du PLH de novembre 2020 avait trois points à l'ordre du jour :

- Valider le bilan de l'année 2019 du PLH,
- Lancer les travaux du second PLH et «sa feuille de route»
- Présenter les grandes tendances à l'œuvre en matière de fonctionnement de l'habitat

Le Président de DLVAgglo a rappelé en introduction de ce comité de pilotage que si les objectifs en construction neuve étaient globalement atteints en 2019 et qu'un rattrapage en logements sociaux s'opérait, une nuance pouvait être apportée concernant les objectifs de rattrapage fixés par l'article 55 de la loi SRU.

Si l'ambition est bien de répondre collectivement à ces objectifs, les communes ont parfois du mal à répondre individuellement à leurs obligations.

Au-delà du contenu réglementaire du PLH, ce comité de pilotage a engagé le 2nd PLH dans un processus qui avait comme objectifs :

- Utiliser les résultats des interventions passées,
- Ancrer le PLH dans les projets communaux et communautaires,
- Respecter le volet réglementaire et notamment

les modalités du «Zéro Artificialisation Nette»,

- Mobiliser les partenaires institutionnels et professionnels.

En ce sens, l'élaboration du 2nd PLH s'est appuyée sur les analyses et enjeux issus du diagnostic habitat et foncier, du bilan du PLH et d'une démarche de travail partenariale et itérative associant élus et acteurs de l'habitat.

LES RENCONTRES AVEC LES 25 COMMUNES

Sur la base du bilan du premier PLH, des éléments de diagnostic, des objectifs du SCOT approuvé en 2018, des PLU et du SRADDET approuvé en 2019, **il a été demandé aux élus de s'exprimer sur leur projet de développement à l'horizon 2027.**

Ces échanges se sont déroulés pour chacune des 25 communes (janvier-mars 2021) et ont permis d'identifier :

- **des volontés d'intervention sur les centres anciens en matière de logements,**
- **les projets de logements identifiés,**
- **le foncier mobilisable à destination des logements,**
- **des premiers objectifs en termes de logements avec une accentuation sur les projets qualitatifs.**

LA COMMISSION HABITAT

Réunie à deux reprises (juin 2021 et mai 2022) au cours de l'élaboration du PLH, la Commission Habitat a notamment réinterrogé la définition de l'intérêt communautaire au regard des enjeux définis par les communes. La mutualisation de dispositifs d'action en faveur de l'amélioration du logement semble être une piste à suivre pour entraîner une dynamique communautaire vertueuse.

MATINÉE DE L'HABITAT

«CONJUGUER STRATÉGIE ET TERRITOIRE»

La Matinée de l'Habitat (septembre 2021) est un temps fort du processus d'élaboration. Elle a rassemblé les partenaires institutionnels et professionnels présents sur l'agglomération

60 personnes se sont mobilisées : communes, DLV Agglo, DDT 04, l'ADIL 04-05, Région Sud, Conseils Départementaux des 04 et 83, Parc Naturel Régional du Luberon, agents immobiliers, promoteurs, bailleurs sociaux, banquiers, notaires, l'établissement public foncier PACA-Corse, Action Logement, associations (Association des Paralysés de France, Union nationale de familles et amis de personnes malades, Porte Accueil, LOGIAH).

Deux tables rondes étaient organisées et ont permis de laisser s'exprimer les participants au regard des premiers enjeux identifiés.

MATINÉE DE L'HABITAT 2021



Source : AUPA, 2021

Table ronde n°1

Construction neuve : quelle dynamique aujourd'hui et pour les années à venir? Quelles évolutions et alternatives ?

Les principaux retours :

- › Évolution des attentes et des critères portés davantage sur la qualité des logements : balcon/terrasse, performance énergétique, superficie, traitements des espaces extérieurs et parties communes, etc.
- › Manosque et DLVAgglo plébiscitées par les acquéreurs et les constructeurs pour la qualité de vie (effet COVID)
- › Tension du marché tant sur l'accession libre que sur le locatif privé (T3/T4) sur la vallée de la Durance depuis mi 2021
- › Enjeu de diversification des produits et des formes pour les promoteurs pour s'adapter aux différentes demandes (primo-accédant, personnes âgées en accession + location...)
- › Les programmes collectifs et semi-collectifs neufs ont leur place sur le marché
- › L'intérêt de maîtriser le foncier pour diversifier les produits (Cf Ecoquartier Sainte-Tulle)

ENJEUX PORTANT SUR LA CONSTRUCTION NEUVE :

- **Attractivité résidentielle de l'agglomération liée notamment à la crise sanitaire,**
- **Diversité des profils, des besoins**
- **Qualité intrinsèque et architecturale du logement,**
- **Maîtrise foncière pour assurer des projets d'ensemble.**

Table ronde n°2

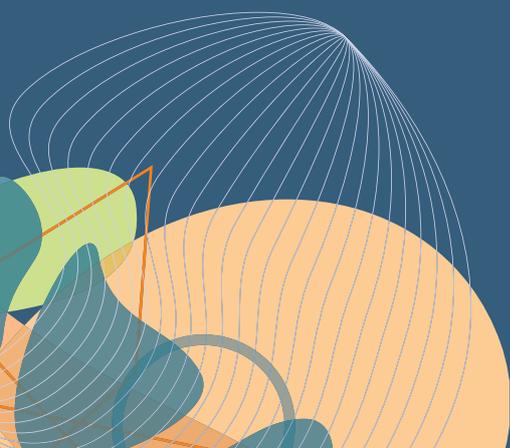
Quelles interventions sur le parc existant pour répondre aux enjeux sur le territoire ?

Les principaux retours :

- › Lancement de plusieurs interventions notamment dans le parc existant : centres anciens, NPNRU, Action Cœur de Ville
- › Un bilan plutôt favorable pour les OPAH-RU d'Oraison et Manosque
- › Attrait des investisseurs privés pour l'immobilier des centres-villes en particulier quand le projet est porté par les collectivités (Cf. Manosque et Action Cœur de ville)
- › Des interventions qui couplent souvent actions incitatives et coercitives
- › Rappel de l'inscription dans la durée des interventions dans les centres anciens (îlot du marché à Riez)
- › Possibilité de décliner des Opérations de Revitalisation de Territoire sur les communes de l'agglomération
- › Fichier LOVAC à disposition des communes : territorialiser et qualifier la vacance pour aiguiller l'action publique
- › Intérêt pour le Permis de Louer

ENJEUX PORTANT SUR LE PARC EXISTANT:

- **Requalification avec un portage publique**
- **Nouveaux outils à disposition**



LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DU SECOND PLH

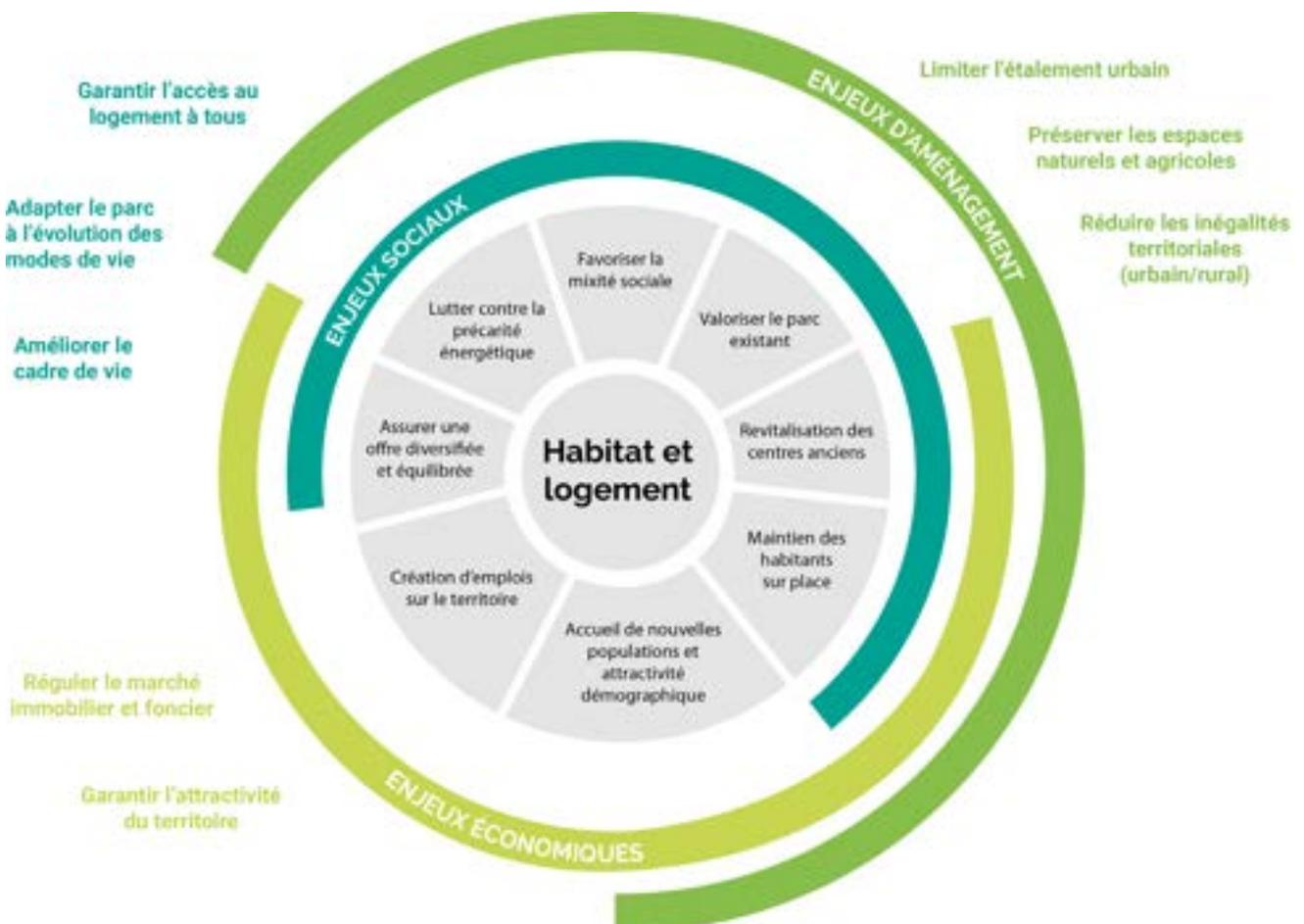
Au regard du bilan du 1^{er} PLH, des points forts du diagnostic, des rencontres avec les 25 communes et des échanges partenariaux tenus depuis le lancement du second PLH, ont été définies les orientations suivantes :

- 1 **MASSIFIER LES INTERVENTIONS SUR L'HABITAT EXISTANT POUR AGIR SUR LES ÉQUILIBRES SOCIAUX DU TERRITOIRE**
- 2 **PROMOUVOIR UNE OFFRE RÉSIDENIELLE VERTUEUSE ET DIVERSIFIÉE DANS LE NEUF**
- 3 **PILOTER ET ANIMER LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT**

Ces 3 orientations s'inscrivent dans une approche systémique de la politique de l'habitat, c'est-à-dire une politique qui agit sur l'ensemble des segments de marché de l'offre neuve et existante (public, privé, locatif, accession), afin d'assurer les conditions favorables d'un accès au logement à tous.

Ces orientations ont été définies dans un souci d'aménagement du territoire par la prise en compte des documents réglementaires locaux et de la diversité des contextes, pour que chaque commune contribue, à sa mesure, au projet communautaire de l'habitat.

UNE APPROCHE SYSTÉMIQUE DE L'HABITAT



ORIENTATION 1

Massifier les interventions sur l'habitat existant pour agir sur les équilibres sociaux du territoire

Les études menées dans le cadre des dispositifs d'amélioration de l'habitat à Manosque, Oraison, Riez et Vinon-sur-Verdon, ainsi que les échanges avec les élus et les acteurs de l'habitat ont relevé des processus de déqualification du parc existant, notamment des centres anciens.

Le développement du parc de logements au profit d'opérations d'aménagement en extension urbaine, de lotissements, participent d'un désintérêt pour ces quartiers anciens. Le desserrement des activités commerciales et artisanales en périphérie a renforcé le déclin des centres anciens. L'attractivité d'un centre ancien est garantie par un équilibre des fonctions d'une part, et le maintien d'une fonction résidentielle diversifiée d'autre part. La fonction habitat, si elle n'est pas investie et organisée, peut devenir une fonction refuge, lieu d'accueil pour ceux qui n'ont pas le choix. Garantir la mutation du parc existant est un enjeu transversal adossé à de nombreuses problématiques :

- **Le patrimoine et sa valorisation** : traitement de l'habitat dégradé, lutte contre l'habitat indigne, transition énergétique, valorisation du patrimoine historique et sauvegardé,...
- **La mixité sociale** : garantir des trajectoires résidentielles vertueuses, offre locative sociale en complément du patrimoine des bailleurs sociaux, maintien des personnes âgées et/ou en perte de mobilité à domicile, ...
- **L'attractivité territoriale** : accueil de nouvelles populations et maintien de celles présentes sur le territoire, vitalité commerciale et résidentielle, limitation de l'étalement urbain et préservation du cadre de vie, etc.

Les actions portées par cette orientation ne se réduisent pas à traiter les seuls centres anciens du territoire. Pour autant, le PLH les identifie comme des secteurs d'interventions prioritaires.

ORIENTATION 2

Promouvoir une offre résidentielle vertueuse et diversifiée dans le neuf

Au sein de l'agglomération, entre 2015 et 2020, l'habitat individuel s'est placé devant le collectif. Hormis Manosque et Gréoux-les-Bains, la grande majorité des logements autorisés sont des logements individuels. Le choix de l'habitat individuel, qui reste constamment plébiscité, est motivé par l'aspiration à une meilleure qualité de vie, proximité avec la nature, coût du foncier plus abordable, surface et confort, etc. Toutefois, l'habitat individuel adossé aux évolutions des modes de vie accentue la pression sur le foncier disponible et l'étalement urbain.

Les évolutions réglementaires depuis une dizaine d'années se placent toujours aux côtés de la sobriété foncière et d'une approche plus durable de l'habitat (privé et social). Cependant, dans les faits, les modèles peinent à évoluer.

Ainsi, la rénovation de l'existant (Orientation 1) doit s'accompagner en parallèle, d'une mobilisation des pratiques vertueuses dans la construction neuve. Localement, cela se traduira par des actions à différents niveaux :

- **Diversifier l'offre sur le marché neuf dans le privé comme dans le social** : types de produits proposés (accession sociale notamment), typologies, formes urbaines et densité, etc.
- **Mobiliser l'ingénierie locale et les outils réglementaires disponibles** (OAP, AFU, PUP...)
- **S'engager dans la transition énergétique du territoire**
- **Mobiliser et alimenter la stratégie foncière de façon partagée**

ORIENTATION 3

Piloter et animer la politique locale de l'habitat

L'élaboration du précédent PLH a été l'occasion pour le territoire de renforcer le dialogue partenarial et de construire une approche partagée des enjeux et des orientations en matière d'habitat. Cet espace de discussions s'est développé surtout durant la phase opérationnelle du PLH, à travers notamment l'évaluation des actions.

Au regard de la portée transversale et partenariale de l'habitat, il s'avère nécessaire de poursuivre ces différents rendez-vous. Qu'il s'agisse de réunions techniques ou d'échanges entre acteurs professionnels et institutionnels, ces rencontres sont indispensables à la réflexion. Au travers des rencontres annuelles avec les élus, le suivi opérationnel est également assuré.

Toutefois, la participation habitante compte parmi les « angles morts » de ce premier PLH. Pourtant les habitants de l'agglomération, compte tenu de leur expertise d'usage, sont les premiers concernés par ces actions. L'occasion pour eux d'avoir une meilleure visibilité quant aux actions publiques déployées et de pouvoir partager leurs difficultés en matière d'habitat.

Enfin, cette orientation s'attache à suivre la mise en œuvre du PLH à travers la création d'un observatoire de l'habitat. L'intérêt principal de cet outil est de suivre les dynamiques territoriales en matière d'habitat et de modes de vie. Il permettra aux élus et aux techniciens d'avoir des données de cadrage quant au positionnement dans les marchés immobiliers (parc d'accession et locatif privé/social, dynamique de production,...), les enjeux démographiques et sociaux et ceux en matière d'habitat (état du parc existant, performance énergétique,...). Ces éléments permettront à la fois de réajuster les actions du PLH si nécessaire et de guider les politiques menées localement par les communes.

Les principes retenus pour construire le scénario des besoins en logements

CE QUE DIT LE SCOT DE DLVAGGLO

**+ 13 000 HABITANTS SUPPLÉMENTAIRES
À L'HORIZON 2035 POUR DLVAGGLO**

Calculé sur la base d'un taux de référence de croissance démographique de 0,96% par an

OBJECTIF LOGEMENTS

› 478 logements par an
Dont 460 logements en résidence principale par an
Dont 18 logements en résidence secondaire par an

LES PRINCIPES EN MATIÈRE DE LOGEMENT ET D'HABITAT

(extraits du PADD du SCOT approuvé en juillet 2018)

ASSURER LA PRODUCTION DE 478 LOGEMENTS PAR AN, DIVERSIFIÉS ET REpondant AUX BESOINS DU TERRITOIRE ORIENTATION 3.1

1. Produire des logements pour répondre aux besoins de toutes les catégories de population et étoffer le parcours résidentiel :

Concernant le besoin de logement, il conviendra en particulier :

- de s'assurer de la fixation des jeunes actifs travaillant sur le territoire.
- de créer des logements spécifiques pour les étudiants, actifs en long et moyen séjour et personnes en difficulté.
- de développer des structures pour personnes âgées afin d'anticiper le vieillissement de la population.
- de maintenir la population ou de permettre l'accueil de nouveaux habitants dans les communes rurales en développant l'offre de logements locatifs.

2. Réduire le déficit en logements sociaux et mieux les répartir sur le territoire :

Il s'agira, en particulier au sein des pôles urbains et villageois, de développer les outils réglementaires afin de poursuivre les objectifs de la loi SRU et de rattraper les retards du territoire en matière de production de logements sociaux, en parfaite continuité avec les objectifs du PLH en vigueur.

PERMETTRE UN DÉVELOPPEMENT POUR TOUS EN ORGANISANT UNE ARMATURE TERRITORIALE STRUCTURANTE ORIENTATION 3.2.

L'armature urbaine qui identifie 4 niveaux de communes qui interagissent, constitue le référentiel territorial pour la mise en oeuvre et la distribution des politiques en matière de logements, de transports, d'équipements et de services.

Elle permet d'une part de satisfaire les besoins de la population existante et d'autre part d'adapter le rythme de croissance de la population aux capacités des équipements existants.

La répartition des productions de logements et des équipements et services devra favoriser le renforcement du pôle centre et des pôles relais, sans freiner pour autant les niveaux de proximité et les autres communes à l'identité plus rurale.

URBANISER AUTREMENT ORIENTATION 3.3.

1. Limiter la consommation d'espace dans le développement de DLVAgglo :

En cohérence avec sa première ambition de préservation de ses espaces et paysages naturels et agricoles, DLVAgglo souhaite être vertueuse en matière de consommation foncière dans son développement, qu'il soit résidentiel ou économique.

Afin de faciliter la mise en oeuvre de ces nouveaux modes d'urbanisation, DLVAgglo souhaite promouvoir le développement des plans d'aménagement d'ensemble dans la planification des opérations d'aménagements résidentiels comme économiques.

2. Réinvestir les centres urbains et les requalifier

Limiter la consommation d'espace conduit à rechercher prioritairement la rationalisation de l'urbanisation au sein des périmètres urbains existants : utilisation des dents creuses, densification et restructuration progressive des espaces de faible intensité urbaine avec un gain chaque fois que cela sera possible en densité et en mixité sociale et fonctionnelle.

Ce travail se fera en complémentarité avec une reconquête du parc ancien de logements et des logements vacants, au sein des centres-villes et des centres villageois.

Les opérations menées dans chaque commune par le biais d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH, OPAH-RU, RHI) doivent être maintenues, voire développées, au niveau intercommunal.

Il conviendra notamment d'inciter à la rénovation des logements insalubres. Cette action peut revêtir différentes formes :

- Aides incitatives aux propriétaires bailleurs et aux nouveaux occupants locataires ou accédants à la propriété (primes, subventions).
- Maîtrise foncière et conventionnement avec un organisme HLM pour réhabilitation et remise sur le marché des logements.
- Aides fiscales : surtaxe des logements vacants, dispositif «Denormandie», etc.

LES PRESCRIPTIONS DU SCOT

(extraits du DOO du SCoT approuvé en juillet 2018)

1. Relatives à la mobilisation du logement vacant

Enrayer l'augmentation du nombre de logements vacants sur l'ensemble du territoire.

Les documents d'urbanisme locaux devront intégrer cet objectif dans leurs perspectives de logements. À ce titre, une attention particulière est portée au pôle principal qui doit répondre simultanément à une hausse du nombre de ses logements vacants et aux difficultés de la dynamique commerciale de son centre-ville.

2. Relatives à l'équilibre social de l'habitat

DLVAgglo souhaite agir sur l'ensemble du parcours résidentiel pour élaborer une offre diversifiée de logements répondant à l'ensemble des différents publics qui composent l'agglomération.

Ces logements aidés devront se faire selon deux axes :

- La réalisation de logements aidés dans la production des logements neufs : ainsi **30% de logements aidés doivent être atteints dans la production des 8 300 logements du SCoT, sur la période 2017-2035, pour les communes soumises à la loi SRU ou celles qui y seront prochainement soumises**, notamment les communes de Sainte-Tulle, Volx, Valensole et Gréoux-les-Bains.
- La **création de logements aidés par la valorisation du parc de logements existants**, à favoriser dans les centres anciens et les copropriétés dégradées.

RECOMMANDATION DU SCOT

(extraits du DOO du SCoT approuvé en juillet 2018)

1. Relative à la localisation des logements aidés

Les communes favoriseront la création de logements aidés par la réhabilitation des logements en centres anciens.

CE QUE DIT LE SRADDET DE LA RÉGION SUD PACA

**+ 33 000 HABITANTS SUPPLÉMENTAIRES
À L'HORIZON 2030 DANS L'ESPACE ALPIN**

Calculé sur la base d'un taux de référence de croissance démographique de 0,6 % par an

OBJECTIF LOGEMENTS : ESPACE ALPIN

› 3 000 logements neufs et réhabilités par an

LES GRANDS OBJECTIFS EN MATIÈRE DE LOGEMENTS ET D'HABITAT

› Localisation prioritaire dans les niveaux de centralités (*pour rappel l'armature urbaine du SCOT DLVAgglo = centralités du SRADDET*)

› La densification, notamment la mobilisation des friches et des dents creuses, le renouvellement urbain, la rénovation, la réhabilitation et la reconquête de la vacance sont à privilégier dans la production de cet objectif

› Réhabilitation énergétique de 50% du parc ancien à 2050

DLVAgglo fait partie de l'espace alpin sur lequel le SRADDET projette 3.000 logements neufs et/ou réhabilités

DLVAgglo représente 14,2% des logements de l'espace alpin. Parmi les 3000 logements/an, l'agglomération devrait être à l'origine de la production **d'environ 427 logements neufs et réhabilités en moyenne chaque année**

LES BESOINS EN LOGEMENTS PROSPECTIFS QUANTITATIFS ET QUALITATIFS

L'analyse des besoins en logements prospectifs permet de prendre en compte les besoins en logements et d'évaluer le rythme de construction qui sera nécessaire pour assurer la fluidité du marché immobilier, le remplacement des logements anciens et dégradés, mais aussi répondre à la croissance démographique souhaitée et au phénomène de baisse du nombre de personnes par ménage.

Elle s'appuie sur deux principaux besoins :

- › Les besoins en logements émanant de la croissance démographique de l'agglomération,
- › Les besoins en logements qui répondent à la population actuelle et au renouvellement du parc de logements de DLVAgglo. Il s'agit d'un nombre minimum (et théorique) de logements qui combine trois critères pour ne pas perdre des habitants et pallier les effets mécaniques du fonctionnement des logements :
 - Le desserrement des ménages : avec les séparations des ménages, le vieillissement de la population, les départs des jeunes du foyer parental... il faut, à population égale, un nombre de logements plus important pour répondre à ce nouveau besoin,
 - Le renouvellement du parc : avec les logements démolis ou changeant d'affectation, il s'agit de prévoir la construction de logements nécessaire,
 - La variation des résidences secondaires et des logements vacants.

L'analyse prospective des besoins en logements retenue pour le second PLH établit un besoin en logements de **451 logements/an soit 2 705 logements pour la période 2022-2027 (6 ans)**.

LE BESOIN EN LOGEMENTS DU 2ND PLH

Le besoin en logements de près de 450 logements/an intègre :

- **Une réponse au scénario de croissance démographique retenu dans le SCoT** qui intègre toutefois une légère diminution de cette croissance (croissance démographique retenue +0,8%/an sur les 6 ans du PLH contre 0,96%/an au terme du SCOT) avec une population des ménages estimée en 2027 à plus de 66.000 personnes (moins de 62.000 en 2018). Ce scénario reste ambitieux au regard des évolutions démographiques récentes (+0,3%/an entre 2013 et 2018, +0,5%/an entre 2012 et 2017) et supérieur aux objectifs du SRADDET.
- › **Soit un besoin lié à l'effet démographique estimé à 248 logements/an.**
- **Une réponse aux besoins endogènes : 201 logements/an**
Avec une poursuite de la diminution de la taille des ménages qui intègre un léger tassement (2,18 en 2013, 2,12 en 2018, 2,04 en 2028) en lien notamment avec le vieillissement de la population, l'évolution des modes de cohabitation et de la structure familiale (séparations, monoparentalité, vie en solitaire, etc.)

POUR LA PÉRIODE 2013-2018



Croissance démographique 2013-2018

+ 0,3%/an

2018-2027 : 0,96%/an



Taille moyenne des ménages

2,12 personnes/ ménage en 2018

2,05 personnes/ ménage en 2027

- La fluidité du parc, variation des résidences secondaires et des logements vacants, avec une hypothèse de la poursuite du développement des résidences secondaires sur le même rythme que la période passée liée au développement touristique de DLVAgglo et une inflexion du nombre et du poids des logements vacants liée au projet d'agglomération de mobiliser ce parc (hypothèse de diminution de 150 logements vacants pour atteindre un taux de 8,3% de logements vacants d'ici 2027).

› **Cette variation contribuerait à un besoin de 64 logements neufs/an.**

- Un renouvellement du parc qui s'appuie sur la création de logements au sein du patrimoine existant (conversion d'anciennes bâtisses, remises, cave coopérative, bâtiments publics... en logements) et qui intègre les démolitions du projet de renouvellement urbain de Manosque et la reconstruction engendrée.

› **Ces mouvements de création ou de disparition de logements au sein du parc existant correspondraient à la création de 19 logements/an.**

Les principaux objectifs en matière de logements du 2nd PLH sont de :

- **Construire près de 430 logements/an**, soit 2 578 logements neufs sur la période du PLH,
- **Créer au moins 21 logements/an** (résidence principale) en mobilisant le patrimoine existant (ancienne remise, bâtiment public, cave coopérative...) et les logements vacants, soit 127 logements sur les 6 ans du PLH

Ces objectifs sont de nature à s'inscrire dans le scénario démographique du SCoT. Toutefois, ils marquent une légère inflexion des objectifs de logements globaux du SCoT sur la période de ce

PLH. Ces objectifs privilégient par ailleurs ceux du SCoT et SRADDET en matière de limitation de la consommation foncière en s'appuyant sur la mobilisation de patrimoine bâti et de son changement d'usage et sur la diminution de logements vacants au bénéfice des résidences principales.

LE SCENARIO RETENU AVEC LES OBJECTIFS EN LOGEMENT SOCIAL ET EN RÉHABILITATION

La déclinaison des objectifs du 2nd PLH est la suivante :

- **Construire 2 578 logements neufs dont 752 logements sociaux** (soit 430 logements/an dont 125 logements sociaux/an) : 70% de l'offre sociale neuve est portée par les communes en dehors de Manosque
- Mobiliser le patrimoine bâti existant et **une partie des logements vacants pour développer 127 logements** (21 logements/an). Pour y parvenir, un dispositif d'intervention communautaire devra être mis en place
- Déployer la réhabilitation des parcs de logements privés, communaux et des bailleurs sociaux avec un objectif de **599 logements à réhabiliter** sur la durée du PLH (dont 293 logements issus de la Convention d'Utilité Sociale -CUS- du patrimoine du principal bailleur et 306 logements du parc privé et des collectivités)
- **Favoriser au sein des réhabilitations** (hors CUS) et du bâti existant, la création de logements locatifs conventionnés et/ou sociaux avec un objectif de **141 logements locatifs** retenus à ce titre entre 2022 et 2027 (soit 24 logements par an)

DÉTAIL DE LA PROGRAMMATION DU SECOND PLH

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS DU PLH AU REGARD DES OBJECTIFS DU SCOT

Au regard de la répartition géographique des objectifs en logement du SCoT (2018-2035), les objectifs du PLH s'inscrivent globalement dans l'équilibre de l'armature définie par le SCoT.

Les objectifs en logements sont globalement inférieurs aux objectifs en logements du SCoT, du fait notamment d'une croissance démographique retenue sur le PLH moins importante que celle retenue sur les 18 ans du SCoT (450 logements par an dans le PLH, 475 logements/an dans le SCoT).

Toutefois et sur la période du PLH, les six communes inscrites dans les pôles de proximité sont au-dessus de l'objectif en logements du SCoT avec un rythme de 126 logements/an contre 120 logements/an préconisés dans le SCoT.

En effet, le développement des pôles de proximité s'inscrit sur cette période dans une diversification de son offre de logements et une augmentation de son rythme motivé par des opérations foncières publiques (Cf. Volx, Pierrevert, Villeneuve et La Brillanne).

Par ailleurs, l'objectif en logements des pôles villageois est en-deçà des préconisations du SCoT sur la période du PLH (27 logements par an dans le PLH contre 48 logements dans le SCoT).

PLH ET SCOT DLVAGGLO : OBJECTIFS ANNUELS DE LOGEMENTS SELON DE L'ARMATURE DU SCOT

Armature urbaine	Objectifs du PLH			Objectifs du SCoT	
	Nombre de logements neufs projetés / an	Nombre de logements créés dans l'existant / an	Part de la production totale	Nombre de nouveaux logements / an	Part de la production neuve totale
Principal	162	3	38 %	176	37 %
Relais	115	6	27 %	134	28 %
Proximité	126	9	29 %	120	25 %
Villageois	27	3	6 %	48	10 %
TOTAL	430	21	100 %	478	100 %

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS GLOBALE DU PLH

PLH : DÉTAIL DE LA PROGRAMMATION GLOBALE EN LOGEMENTS SELON L'ARMATURE DU SCOT

Armature urbaine	Nombre de logements neufs projetés / an	Nombre de logements créés dans l'existant / an	Nombre de logements réhabilités parc privé et communal / an	Nombre de logements réhabilités patrimoine bailleur sociaux / an	Nombre de logements à sortir de la vacance/an
Principal	162	3	31	29	Répartition à définir en favorisant les noyaux villageois (Cf Action 1)
Relais	115	6	24	17	
Proximité	126	9	14	3	
Villageois	27	3	moins de 1 par an	moins de 1 par an	
TOTAL	430	21	72	49	25

DETAIL DES OBJECTIFS EN LOGEMENTS SOCIAUX

Afin d'assurer une diversification des logements de DLVAgglo et une mixité sociale au sein des programmes en logements dans le 2nd PLH, des objectifs en logements sociaux ont été définis dans l'offre neuve et au sein du parc existant.

Au sein de la production neuve de DLVagglo ce sont **29% des logements qui seront à destination sociale essentiellement sous forme de location mais également en accession.**

Les objectifs en logements sociaux du PLH sont au plus proche des réalités et des capacités des communes. S'il est donc fort probable que des communes «SRU» n'atteignent pas leurs objectifs de rattrapage, d'autres communes de DLVAgglo développent du logement social, dans un objectif de rééquilibrage territorial de l'offre et du peuplement.

PLH : LES OBJECTIFS EN LOGEMENTS SOCIAUX DU PLH DANS LE NEUF ET LE PARC EXISTANT AU REGARD DES COMMUNES ASSUJETIES ET D'ÉQUILIBRE DE PEUPEMENT (DÉFINITION DDT04)

Communes	Nombre logements sociaux neufs / an	Poids dans la production neuve	Nombre logements sociaux dans l'existant / an (hors CUS)	Total logements sociaux dans le neuf et l'existant / an (hors CUS)
Manosque	34	21%	8	42
Oraison	18	50%	1	19
Pierrevert	23	54%	1	24
Villeneuve	16	69%	0	16
Vinon-sur-Verdon	9	22%	6	14
Communes structurantes non SRU*	26	21%	4	30
Autres communes	Moins de 1 par an	NR	5	3
TOTAL	125	29%	24	149

* Gréoux-les-Bains, Sainte-Tulle, La Brillanne, Volx et Valensole

RÉPARTITION DES OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES (ART. 55 SRU) ET D'ÉQUILIBRE DE PEUPEMENT (DÉFINIS PAR DDT04) DE L'OFFRE SOCIALE, Sources : DDT 04, DDTM83

Communes	Objectifs de rattrapage de logements sociaux/an (2023-2025)	Objectifs de logements sociaux parmi les résidences principales	Répartition par financement		
			PLAI	PLUS	PLS-PSLA-BRS
Manosque	78	25 %	min 30 %		max 30 %
Oraison	43	25 %	min 30 %		max 30 %
Pierrevert	39	25 %	min 30 %		max 30 %
Villeneuve	26	25 %	min 30 %		max 30 %
Vinon-sur-Verdon	41	25 %	min 30 %		max 30 %
Communes structurantes non SRU *	12	Tendre vers 20 %	NR		
Autres communes	NR	NR			
TOTAL	239				

* Gréoux-les-Bains, Sainte-Tulle, La Brillanne, Volx et Valensole

OBJECTIFS DÉTAILLÉS DE LA PRODUCTION DE LOGEMENT PAR COMMUNE

Armature SCoT	Communes	Production neuve			Parc existant				Total des logements sociaux créés (2022-2027)
		Production Neuve	dont logement locatif social	% logements sociaux neufs	Logements créés ¹	Logements réhabilités ²	dont logements sociaux issus de la CUS	dont logements sociaux issus de l'existant	
Principal	Manosque	969	204	21%	20	344	175	49	253
Relais	Oraison	180	107	59%	7	120	27	8	115
	Gréoux-les-Bains	206	10	5%	7	72	72	7	17
	Sainte-Tulle	153	27	18%	5	0	0	5	32
	Vinon-sur-Verdon	153	53	35%	17	16	0	33	86
Proximité	La Brillanne	101	16	16%	0	0	0	0	16
	Pierrevert	254	137	54%	3	2	0	5	142
	Riez	39	0	0%	14	40	15	14	14
	Valensole	58	5	9%	10	0	0	6	11
	Villeneuve	139	96	69%	0	0	0	0	96
	Volx	162	97	60%	27	0	0	8	105
Villageois	Allemagne-de-Provence	12	0	0%	0	0	0	0	0
	Brunet	13	0	0%	0	0	0	0	0
	Corbières-en-Provence	36	0	0%	10	0	0	0	0
	Entrevennes	0	0	-	0	0	0	0	0
	Esparron-de-Verdon	17	0	0%	2	4	4	2	2
	Le Castellet	12	0	0%	0	0	0	0	0
	Montgnac-Montpezat	13	0	0%	0	0	0	0	0
	Montfuron	15	0	0%	0	0	0	0	0
	Puimichel	12	0	0%	0	0	0	0	0
	Puimoisson	0	0	-	0	0	0	0	0
	Quinson	30	0	0%	0	1	0	1	1
	Roumoules	2	0	0%	1	0	0	1	1
	Saint-Laurent-du-Verdon	2	0	0%	2	0	0	2	2
	Saint-Martin-de-Brômes	0	0	-	2	0	0	0	0
TOTAL PLH (6 ANS)		2578	752	29%	127	599	293	141	893
Objectifs logements par an		430	125	-	21	100	49	24	149

¹ Logements issus de changements d'usages et de la sortie de vacance

² Logements réhabilités dans le parc privé et public

PRÉCONISATIONS EN MATIÈRE DE RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

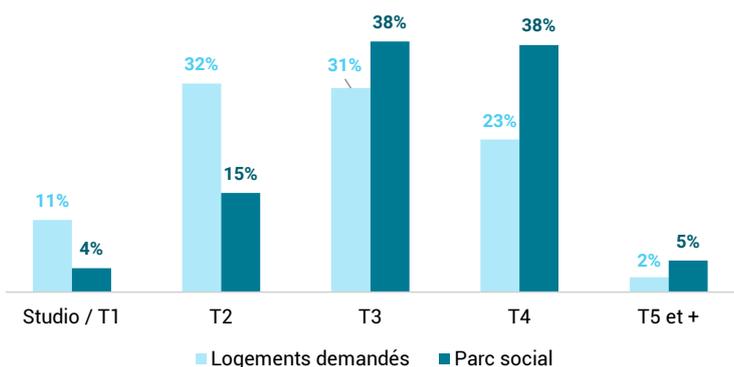
Le document cadre de la Conférence Intercommunale du Logement montre que la demande en logement social est tournée majoritairement vers les petites et moyennes surfaces. A l'échelle de DLVAgglo, les T2 et T3 constituent pratiquement 2/3 des demandes. Les T4 restent également prisés avec 1/4 des demandes.

Ces tensions sur certaines typologies sont le reflet de la composition familiale des demandes. Les personnes seules constituent plus de 40% des demandes et portent leur demande vers les T2. Dans le même temps, les T2 comptent parmi les typologies les moins présentes dans le parc social de l'agglomération (15% des logements sociaux). Les T3/T4 sont également des produits capables

de répondre aux besoins d'un grand nombre de ménages : familles monoparentales, couples avec enfants,... Près de la moitié des demandeurs relèvent de ces compositions familiales.

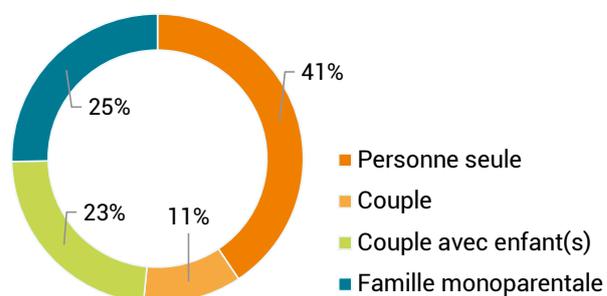
Ainsi, la production neuve à vocation sociale devra s'attacher à prendre en compte les tensions sur les typologies les moins présentes (T2) tout en apportant une réponse aux familles (T3 et T4).

ÉTAT DU PARC SOCIAL ET TYPOLOGIES DEMANDÉES EN 2019



Sources : RPLS 2020, SNE 2019

COMPOSITION FAMILIALE DES DEMANDEURS DE LOGEMENTS SOCIAUX EN 2019



Source : SNE 2019

PRÉCONISATIONS DE DENSITÉ DÉFINIE DANS LE SCOT DE DLVAGGLO

Le SCoT a pour ambition de structurer et d'équilibrer le développement de l'habitat, en définissant la répartition des nouveaux logements à partir d'une armature urbaine hiérarchisée.

Afin de renforcer les centralités et conforter les bourgs, une part importante des logements à produire doivent être en densification à travers l'investissement des friches, le comblement des espaces résiduels et des dents creuses, la remise sur le marché des logements vacants et/ou insalubres...

Les objectifs affichés de production de nouveaux logements en densification sont des objectifs à minima. Ainsi, les communes doivent définir de façon optimale leur capacité de mutation et de densification en amont des projets.

En parallèle, les projets en extension devront garantir une mixité de formes urbaines qualitative et atteindre les densités nettes moyennes du SCoT (tableau ci-dessous).

PRESCRIPTIONS DE RÉPARTITIONS DES LOGEMENTS EN DENSIFICATION ET EN EXTENSION URBAINE

Armature urbaine	Total logements à produire				Densité nette moyenne minimale en extension
	En densification	% en densification	En extension	% en extension	
Principal	820	26 %	2 345	74 %	35 logements / ha
Relais	900	37 %	1 520	63 %	28 logements / ha
Proximité	640	30 %	1 515	70 %	22 logements / ha
Villageois	230	27 %	630	73 %	15 logements / ha
Total SCoT		8 600		6 010	

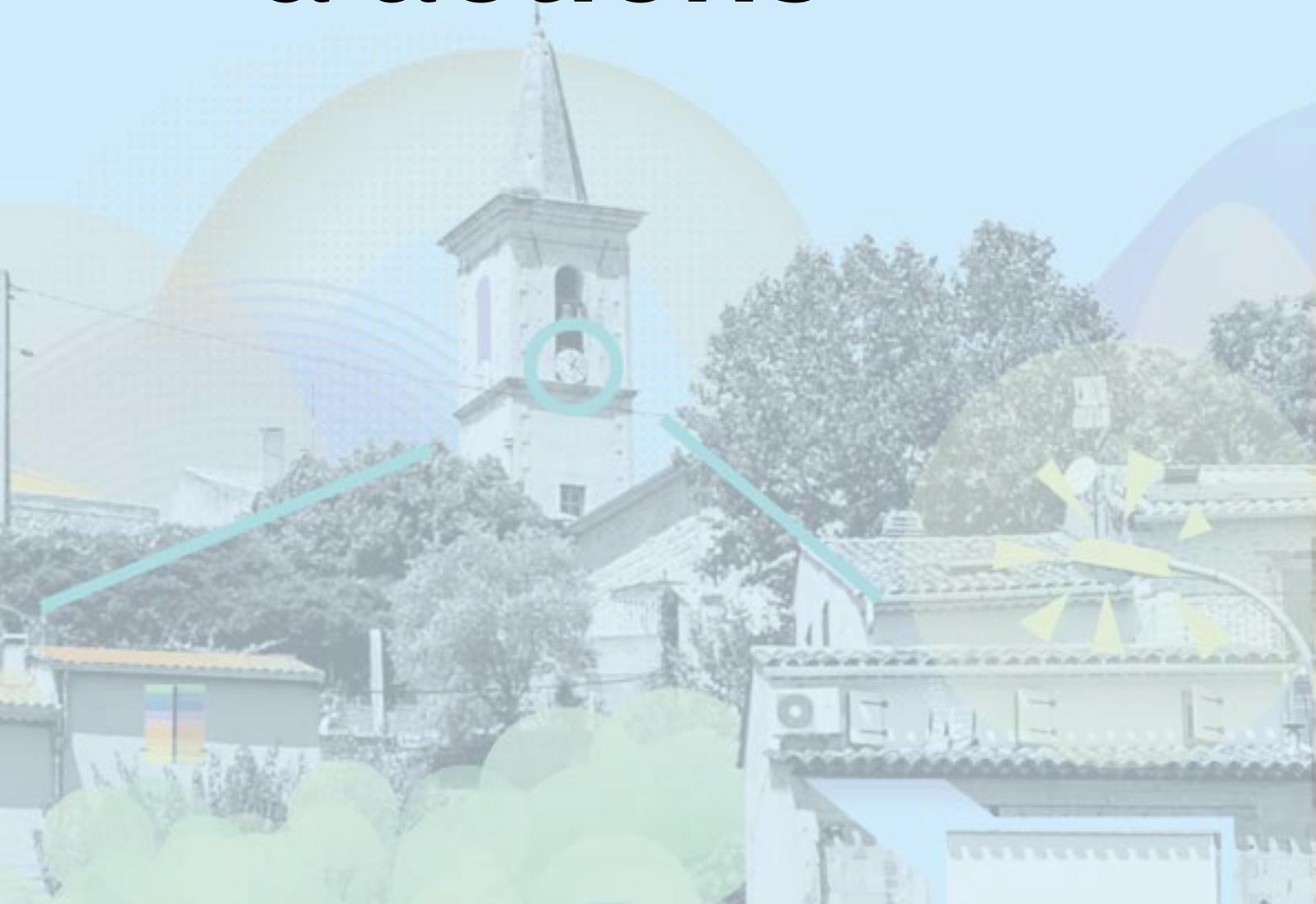
Orientations du SCoT - Volet habitat

- « Prioriser la densification et le renouvellement dans les espaces urbanisés existants (résidentiel, économique, équipements...) »
- Mettre en œuvre des modes d'urbanisation en continuité des espaces urbanisés existants qui, par leurs formes et leurs programmes, permettent d'assurer des objectifs de compacité.
- Cibler en priorité la réhabilitation des logements et les îlots dégradés et insalubres dans les centres anciens
- Identifier les besoins en extensions urbaines au regard des capacités de renouvellement urbain [...] par une action volontariste locale, axée sur la revitalisation et la valorisation des espaces urbains existants (mutation des espaces à trop



2022 PROGRAMME LOCAL
2027 DE L'HABITAT

Programme d'actions



Le programme d'actions du Programme Local de l'Habitat de DLVAgglo

ORIENTATION 1

Massifier les interventions sur l'habitat existant pour agir sur les équilibres sociaux du territoire

Page 98

Action 1. Lutter contre la vacance et l'habitat indigne pour revitaliser les centralités

Page 98

Action 2. Accroître le rythme de rénovation énergétique sur le parc ancien

Page 100

Action 3. Diversifier et adapter l'habitat existant pour veiller à son attractivité auprès des différents publics

Page 102

Action 4. Favoriser l'organisation et la rénovation des copropriétés manosquines (POPAC) et sur le reste du territoire

Page 104

ORIENTATION 2

Promouvoir une offre résidentielle vertueuse et diversifiée dans le neuf

Page 106

Action 5. Produire 430 logements par an en diversifiant les statuts d'occupation et les produits immobiliers

Page 106

Action 6. Poursuivre le développement d'une offre locative sociale au sein des communes SRU et sur le reste du territoire

Page 108

Action 7. Mettre en œuvre la stratégie foncière de DLVAgglo pour lutter contre l'étalement urbain et favoriser les projets innovants

Page 110

Action 8. Développer une offre adaptée aux besoins résidentiels des publics spécifiques

Page 112

Action 9. Anticiper les besoins liés au vieillissement de la population et à la perte d'autonomie

Page 114

Action 10. Répondre aux besoins des gens du voyages et en voie de sédentarisation

Page 116

ORIENTATION 3

Piloter et animer la politique locale de l'habitat

Page 118

Action 11. Assurer le suivi et l'évaluation du PLH notamment à travers l'observatoire de l'habitat et du foncier

Page 118

Action 12. Mobiliser l'ensemble des acteurs de l'habitat pour la réalisation des projets

Page 120

Action 13. Développer une politique de l'habitat concertée avec les élus et les habitants du territoire

Page 122

Programme d'actions décliné par commune

Page 125

ORIENTATION 1

Massifier les interventions sur l'habitat existant pour agir sur les équilibres sociaux du territoire

Action 1. Lutter contre la vacance et l'habitat indigne pour revitaliser les centralités



CONSTATS

- › Une évolution importante de la vacance dans les coeurs de village
- › Des centres anciens en voie de déqualification : parc vieillissant, précarité, vacance habitat
- › Des logements privés qui jouent un rôle de parc social de fait
- › Une trame urbaine qui favorise des situations d'habitat indigne ou d'indécence (mono-orientation, rues étroites, ...)



MISE EN ŒUVRE

1. Veille et observation de la vacance et de son évolution à travers la mobilisation des données disponibles (LOVAC)
2. Engager une réflexion sur l'évolution de la compétence Habitat de DLVAgglo pour engager un PIG intercommunal
3. Promouvoir des dispositifs incitatifs et/ou coercitifs pour la remise sur le marché des logements vacants : intermédiation locative, prime à l'accession dans l'ancien ou à la sortie de vacance, taxe sur les logements vacants (THLV)...
4. Mobiliser la plateforme Histologe afin d'améliorer le signalement, la prise en charge et le suivi des situations d'habitat indigne



OBJECTIFS

- › Améliorer la connaissance sur l'état global du parc ancien et vacant et sa valorisation
- › Passer de 9,6% de vacance en 2018 à 8,3% en 2027, soit une diminution de 150 logements vacants
- › Limiter l'étalement urbain à travers la requalification du parc existant
- › Mobiliser le parc privé existant à des fins sociales
- › Valoriser le patrimoine historique et architectural

OBJECTIFS OPAH-RU EN COURS

Volet Sortie de vacance

COMMUNE	OBJECTIFS (SUR 5 ANS)
Manosque	20 logements
Oraison	4 logements

Volet Habitat dégradé ou indigne

COMMUNE	OBJECTIFS (SUR 5 ANS)
Manosque	35 logements (20 PO et 15 PB)
Oraison	12 logements (7 PO et 5 PB)

OBJECTIFS RHI EN COURS

COMMUNE	OBJECTIFS (SUR 5 ANS)
Riez	14 logements
Gréoux-les-Bains	4 logements



PRINCIPAUX PARTENAIRES (ACTEURS & FINANCEURS)

- > DLVAgglo
- > DDT04 / DDTM83
- > ANAH
- > CD 04 / CD 83
- > Communes
- > EPF
- > Bailleurs sociaux
- > Action Logement
- > Propriétaires bailleurs et occupants



FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

- > Étude pré-opérationnelle sur l'état de la vacance en centres anciens portée par l'agglomération : 20-25K €
- > Mise en œuvre d'une action/dispositif : à définir selon les résultats de l'étude pré-opérationnelle



ÉVALUATION ET INDICATEURS DE SUIVI

- > Réalisation de l'étude pré-opérationnelle
- > Evolution du nombre de logements sortis de la vacance :
 - Nombre de logements vacants remis sur le marché
 - Evolution du parc privé potentiellement indigne (PPPI)



TERRITOIRE D'INTERVENTION

- > Centres anciens des communes de DLVAgglo
- > Focus sur les communes de Gréoux-les-Bains, Valensole et Vinon-sur-Verdon
- > Poursuivre les actions engagées à Manosque, Oraison et Riez



CALENDRIER PRÉVISIONNEL

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Veille et observation de la vacance (étude pré-opérationnelle)	■					
Mise en place d'un dispositif selon les résultats de l'étude			■			

Action 2. Accroître le rythme de rénovation énergétique sur le parc ancien



CONSTATS

- › Un parc ancien particulièrement énergivore : les « passoires thermiques » (étiquettes F et G) représentent 33% des logements anciens (avant 1949)
- › Un parc vieillissant concentré dans les noyaux villageois : la moitié des logements date d'avant 1949
- › Des situations de vulnérabilité voire de précarité énergétique
- › Une dynamique de rénovation énergétique qui peine à s'installer dans le parc privé (11 logements/an entre 2015 et 2020 ont bénéficié de la Prime Habiter Mieux)



MISE EN ŒUVRE

1. Communication spécifique autour du dispositif SARE auprès des habitants et des acteurs
2. Évaluations annuelles et triennale du dispositif SARE à son terme (décembre 2023)
3. Étude comparative sur les procédés de rénovation énergétique et mise en œuvre d'un groupe de travail local sur les coûts et la répercussion des travaux sur les charges



OBJECTIFS

- › Accompagner la transition énergétique du parc de logements des communes
- › Améliorer le cadre de vie, l'accessibilité et l'attractivité en centres anciens (commerces, équipements, espaces publics...)
- › Lutter contre la précarité énergétique et améliorer les conditions de vie des habitants

OBJECTIFS DU SRADDET

A l'horizon 2050, le SRADDET fixe l'objectif de 50% de rénovation énergétique et thermique sur le parc ancien

Source : SRADDET Région Sud, 2019

OBJECTIFS DU SARE 04 (2021-2023)

ACTIONS	ESTIMATION NOMBRE D'ACTES SUR DLVA
Information et conseil	1 974
Accompagnement des ménages pour la réalisation des travaux	78 (dont 4 en copropriétés)
Suivi des travaux de rénovation globale	22 (dont 4 en copropriétés)

Source : Convention Programme SARE 04, 2021

OBJECTIFS OPAH-RU EN COURS

Volet Précarité énergétique

COMMUNE	OBJECTIFS (SUR 5 ANS)
Manosque	70 logements (40 PO et 30 PB)
Oraison	35 logements (30 PO et 5 PB)

Sources : Convention OPAH-RU Manosque, Oraison, 2021



PRINCIPAUX PARTENAIRES (ACTEURS & FINANCEURS)

- › DLVAgglo
- › Communes
- › DDT 04 / DDTM83
- › CD 04 / CD 83
- › Région Sud
- › ANAH
- › ADEME
- › Parc Naturel Régional du Luberon
- › Structures de conseil en habitat (Logiah 04, ADIL, SOLIHA...)
- › Fournisseurs d'énergie
- › Agence Locale pour la Transition Energétique (ALTE)
- › Propriétaires bailleurs et occupants
- › Professionnels menant les travaux de rénovation, notamment énergétique (RGE)
- › Professionnels immobiliers (transaction)
- › Action Logement
- › ARA 04
- › Chambre des métiers



FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

- › Dispositif SARE : financé à 50 % par la Région (120K €), le Département (100K €) et les intercommunalités (185K €) et à 50 % par le secteur privé
- › Réalisation de l'étude comparative : 10K €



ÉVALUATION ET INDICATEURS DE SUIVI

- › Nombre de ménages ayant sollicité le SARE
- › Nombre de logements ayant engagé des travaux de rénovation énergétique
- › Réalisation de l'étude comparative et mise en place du groupe de travail
- › Nombre de rénovations réalisées dans le cadre de Ma Prime Renov'



TERRITOIRE D'INTERVENTION

- › Ensemble des communes de DLVAgglo



CALENDRIER PRÉVISIONNEL

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Communication sur le dispositif SARE	■					
Évaluation du dispositif SARE	■					
Etude comparative / Groupe de travail			■			

Action 3. Diversifier et adapter l'habitat existant pour veiller à son attractivité auprès des différents publics



- › Une homogénéité des typologies des logements notamment en centres anciens et dans le parc social
- › Desserrement des ménages qui se confirme (personnes seules, familles monoparentales, jeunes décohabitants, etc) qui induit une diversification des besoins en logements
- › Un parc existant déclassé face à l'offre neuve, y compris dans le logement social
- › Au lendemain de la crise sanitaire, des critères davantage tournés sur la qualité des logements



1. Asseoir le partenariat entre l'EPF et les bailleurs sociaux pour développer des opérations à vocation sociale diversifiées dans l'existant
2. Intensifier la rénovation des logements et la diversification du parc social à travers sa contractualisation (CUS, NPNRU)
3. Signature de la Convention Intercommunale d'Attribution (cf. Action 6)
4. Étude comparative sur les modalités de rénovation et d'adaptation de l'habitat existant et mise en œuvre d'un groupe de travail local sur les coûts des travaux (Mutualisé avec Action 2)



- › Renforcer l'attractivité du parc existant privé et social, garant de l'équilibre de peuplement
- › Permettre les parcours résidentiels pour tous les ménages
- › Apporter davantage de mixité sociale dans les centres anciens et les Quartiers Politique de la Ville (QPV)

CONVENTION D'UTILITÉ SOCIALE - H2P

Objectifs de réhabilitation du patrimoine existant

COMMUNE	OBJECTIFS (EN VOLUME)
Manosque	120 logements
Oraison	27 logements
Gréoux-les-Bains	72 logements
Riez	15 logements
Esparron-de-Verdon	4 logements

Sources : CUS de H2P

OBJECTIFS OPAH-RU EN COURS

Volet Conventionnement

COMMUNE	OBJECTIFS (SUR 5 ANS)
Manosque	30 logements PB (15 conventionnés et 15 en intermédiation locative)
Oraison	5 logements PB (3 conventionnés en loyers intermédiaires et 2 en intermédiation locative)

Volet Autonomie

COMMUNE	OBJECTIFS (SUR 5 ANS)
Manosque	35 logements PO
Oraison	20 logements PO

OBJECTIFS RHI EN COURS À RIEZ

Ilot du marché : 14 logements locatifs sociaux

Sources : Convention OPAH-RU Manosque, Oraison, 2021



PRINCIPAUX PARTENAIRES (ACTEURS & FINANCEURS)

- > DLVAgglo
- > Communes
- > DDT 04 / DDTM83
- > CD 04 / CD 83
- > Région Sud
- > ANAH
- > ANRU
- > CAF
- > Bailleurs sociaux
- > Caisses de retraites
- > Action Logement



FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

- > Communication sur les dispositifs existants et mise en place d'un groupe de travail : coût intégré au budget animation/communication du PLH
- > Réalisation de l'étude comparative : 10K €



ÉVALUATION ET INDICATEURS DE SUIVI

- > Commission Intercommunale d'Attribution : convention signée
- > OPAH-RU / PIG : objectifs atteints en matière de rénovation et d'adaptation des logements
- > NPNRU et CUS: nombre de logements réhabilités
- > Évaluation de l'impact des travaux sur les charges locatives



TERRITOIRE D'INTERVENTION

- > Ensemble des communes de DLVAgglo
- > Focus sur les centres anciens des communes
- > Focus sur les QPV



CALENDRIER PRÉVISIONNEL

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Diffusion d'une plaquette sur les dispositifs existants (OPAH, Aides du CD04..)	[Orange bar spanning 2022-2027]					
Dispositif de rénovation du parc social (CUS, NPNRU)	[Orange bar spanning 2022-2027]					
Etude comparative / Groupe de travail		[Orange bar spanning 2023-2024]				

Action 4. Favoriser l'organisation et la rénovation des copropriétés manosquines et sur le reste du territoire



CONSTATS

- › Une majorité de petites copropriétés au sein de l'agglomération : près de 80% d'entre elles font moins de 50 lots et 44% moins de 10 lots
- › Un parc vieillissant : plus de la moitié des copropriétés datent d'avant 1975
- › A Manosque, des copropriétés en difficulté et dans certains cas qui jouent le rôle de parc social de fait



MISE EN ŒUVRE

1. Mise en œuvre du Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) pour les copropriétés manosquines concernées
2. Pour les copropriétés où les difficultés sont avérées : réalisation d'une analyse multicritères qui pourra déboucher sur un accompagnement spécifique à travers un dispositif spécifique (OPAH-CD, Plan de sauvegarde...)
3. Engager des réflexions sur la mise en place d'un PIG Copropriétés (Programme d'Intérêt Général) à portée intercommunale.
4. Rencontrer directement les conseils syndicaux et/ou propriétaires au cas par cas dès lors que c'est nécessaire. Ces rencontres peuvent être aussi l'occasion de présenter les différents dispositifs existants d'accompagnement des copropriétés.



OBJECTIFS

- › Observer la situation des copropriétés dans une perspective préventive
- › Enrayer les phénomènes de dégradation et de déclassement des copropriétés
- › Réinsérer les copropriétés fragilisées dans le fonctionnement urbain en traitant les dysfonctionnements dès que nécessaire
- › Sensibiliser les copropriétaires et/ou syndicats à la rénovation de leur patrimoine en s'appuyant sur le dispositif MaPrimeRénov' Copropriétés

OBJECTIFS OPAH-RU EN COURS

Volet Accompagnement et réhabilitation en parties communes de copropriétés

COMMUNE	DÉGRADÉES	FRAGILES
Manosque	3 à 5 copropriétés (30 logements environ)	2 à 3 copropriétés (20 logements environ)
Oraison	1 copropriété (15 logements environ)	1 copropriété (15 logements environ)

Sources : Convention OPAH-RU Manosque, Oraison, 2021

OBJECTIFS DU POPAC DE MANOSQUE

	OBJECTIFS QUANTITATIFS	OBJECTIFS QUALITATIFS
Phase 1 Etude	5 copropriétés	Etude pré-opérationnelle
Phase 2 Accompagnement	Selon résultats de la phase 1	Poursuite du POPAC et/ou préconisation d'un dispositif

Source : Convention POPAC Manosque, 2021



PRINCIPAUX PARTENAIRES (ACTEURS & FINANCEURS)

- > DLVAgglo
- > CD 04 / CD 83
- > Communes
- > Ville de Manosque (POPAC)
- > ANAH
- > ANRU
- > CAF
- > Caisses de Dépôts
- > Conseils syndicaux
- > Associations des propriétaires



FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

- > Organisation et animation du groupe de travail : coût intégré au budget animation/communication du PLH



ÉVALUATION ET INDICATEURS DE SUIVI

- > Évaluation du POPAC à Manosque : atteinte des objectifs
- > Réalisation du groupe de travail thématique
- > Résultats de l'étude pré-opérationnelle



TERRITOIRE D'INTERVENTION

- > Ensemble des communes de DLVAgglo
- > Focus sur Manosque : 5 copropriétés identifiées (La Colette, Les Ponches, Les Tritons, En Gauch et Notre Dame)



CALENDRIER PRÉVISIONNEL

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Mise en oeuvre du POPAC (Phases 1 & 2)	■					
Rencontres des conseils syndicaux et/ou copropriétaires		■				

ORIENTATION 2

Promouvoir une offre résidentielle vertueuse et diversifiée dans le neuf

Action 5. Produire 430 logements neufs par an en diversifiant les statuts d'occupation et les produits immobiliers



CONSTATS

- › Un territoire qui continue d'attirer la population (notamment venant de l'extérieur)
- › Tension du marché locatif et d'accession libre, notamment dans la vallée de la Durance
- › Une demande locale qui ne trouve pas toujours de réponses en logement
- › Une majorité d'habitat individuel sur le territoire : en 2018, 64% du parc de logement est composé de maisons individuelles



MISE EN ŒUVRE

1. Atteindre les objectifs de production de logements établis avec les communes, en lien avec leurs besoins et l'armature urbaine du SCoT
2. Développer davantage de produits en accession sociale et maîtrisée dans le parc privé
3. Produire au minimum 30% de logements locatifs sociaux neufs à l'échelle de l'agglomération (objectifs SCoT)
4. Mobiliser les outils réglementaires du PLU communal pour diversifier les densités et la qualité des opérations neuves (Articles L151-26 à L151-29-1 du Code de l'Urbanisme)



OBJECTIFS

- › S'engager sur des formes urbaines moins consommatrices d'espace
- › Permettre aux ménages d'accéder à la propriété à travers une offre en adéquation avec leurs capacités financières
- › Faciliter le parcours résidentiel des habitants
- › Développer une offre locative privée de qualité (surface habitable, aération, lumière, isolation, etc.)
- › Développer une offre en location et en accession sociale (27% de la production neuve)

OBJECTIFS DE PRODUCTION NEUVE

Armature urbaine	OBJECTIFS PLH	SOIT / AN
Principal	969	162
Relais	692	115
Proximité	753	126
Villageois	164	27



PRINCIPAUX PARTENAIRES (ACTEURS & FINANCEURS)

- › DLVAgglo
- › CD 04 / CD 83
- › Communes
- › Caisse de Dépôts
- › EPF
- › Bailleurs sociaux
- › Action Logement
- › Promoteurs privés



ÉVALUATION ET INDICATEURS DE SUIVI

- › Volume de la production neuve des communes
- › Nombre d'opérations d'ensemble conduites (publiques ou privées)
- › Volume de logement sociaux financés et construits
- › Taux de PSLA parmi les logements sociaux financés
- › Volume de logements à coût maîtrisé créés

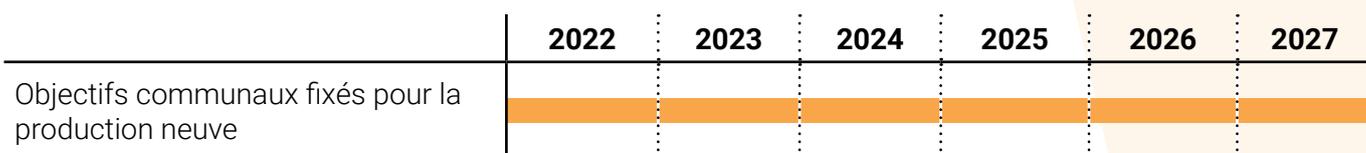


TERRITOIRE D'INTERVENTION

- › Ensemble des communes de DLVAgglo



CALENDRIER PRÉVISIONNEL



Action 6. Poursuivre le développement d'une offre locative sociale attractive au sein des communes SRU et sur le reste du territoire



- › Une offre sociale concentrée à Manosque : 60% des logements sociaux sont situés dans la ville-centre
- › Manosque a porté à elle seule la construction de nouveaux logements sociaux sur les deux dernières périodes triennales
- › De nouvelles communes prochainement soumises aux objectifs SRU au regard du nombre d'habitants : Sainte-Tulle, Volx et Valensole
- › Une majorité de logements familiaux de grandes tailles et des demandes en T2/T3 qui restent insatisfaites : en 2019, 63% des demandes portent sur ces typologies
- › Des dysfonctionnements lors du dénombrement des demandes en logement social



1. Respecter les objectifs de l'art.55 de la loi SRU ou, à minima, accompagner les communes dans la signature de Contrats de Mixité Sociale, qui pourront fixer des objectifs adaptés au contexte local.
2. Pour les communes assujetties, respecter le taux minimum de 30% de PLAI et de maximum 30% de PLS, PSLA et BRS
3. Engager les communes non assujetties à la construction de logements sociaux.
4. Mettre en oeuvre la CIA (Convention Intercommunale d'Attribution), le PPGDID (Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs), la cotation de la demande et la gestion en flux.
5. Fiabiliser le taux de tension du logement social (rapport entre les demandes et les attributions en logement social)



- › Favoriser la mixité sociale sur l'ensemble du territoire à travers un équilibre territorial de l'offre
- › Faciliter les parcours résidentiels des ménages sur l'ensemble de l'agglomération
- › Offrir des solutions d'hébergements et de logements adaptées aux personnes les plus démunies
- › Evaluer le nombre réel de demandes enregistrées dans le SNE

OBJECTIFS TRIENNAUX SRU

COMMUNE	2023-2025	2026-2028
Manosque	234 logements	234 logements
Oraison	128 logements	128 logements
Vinon-sur-Verdon	124 logements	124 logements
Villeneuve	78 logements	78 logements
Pierrevert	117 logements	117 logements
Autres communes	Tendre vers un objectif de 20 %	

Sources : DDT04, DDTM83

OBJECTIFS LOGEMENTS SOCIAUX DU PLH

LOGEMENTS SOCIAUX	Neuf	Parc existant
Communes SRU	616 logements	95 logements
Communes hors SRU	155 logements	43 logements



PRINCIPAUX PARTENAIRES (ACTEURS & FINANCEURS)

- › DLVAgglo
- › DDT04 / DDTM83
- › CD 04 / CD 83
- › Communes
- › Ville de Manosque
- › Caisse de Dépôts
- › ANRU
- › Banque des Territoires
- › Bailleurs sociaux
- › Action Logement



FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

- › Réalisation de la Convention Intercommunale d'Attribution : 30K €
- › Réalisation d'un Plan Partenarial de la Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs en logement social (PPGDID) : 20K €
- › Réalisation d'une étude sur la fiabilisation de la demande en logement social



CALENDRIER PRÉVISIONNEL

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Production de logements sociaux	[Barre continue de 2022 à 2027]					
Signature de la CIA (Convention Intercommunale d'Attribution)	[Barre de 2022 à début 2023]					
Travail sur le taux de tension des attributions (Base SNE)		[Barre de début 2023 à fin 2024]				
PPGDID (Plan Partenarial de la Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs)		[Barre de début 2023 à fin 2023]				



ÉVALUATION ET INDICATEURS DE SUIVI

- › Nombre de logements sociaux agréés et livrés
- › Evolution de la part des logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales
- › Nombre de demandes et d'attributions de logements sociaux
- › Convention Intercommunale d'Attribution : convention signée
- › Taux de tension (fichier SNE)



TERRITOIRE D'INTERVENTION

- › Ensemble des communes de DLVAgglo

Action 7. Mettre en œuvre la stratégie foncière pour lutter contre l'étalement urbain et favoriser les projets innovants



CONSTATS

- › Les évolutions réglementaires récentes sont en faveur de la sobriété foncière et de la protection des espaces naturels et agricoles (ZAN, ZAP...)
- › Une attractivité résidentielle forte mais qu'il convient de maîtriser notamment sur la vallée de la Durance
- › Des difficultés à développer des opérations plus durables en matière de sobriété foncière et énergétique notamment
- › Un attrait toujours important pour l'habitat individuel : plus de 60% des permis délivrés depuis 2010 sont dédiés à l'individuel



MISE EN ŒUVRE

1. Accompagner les communes pour mobiliser l'EPF à travers la convention d'intervention intercommunale signée en 2021 et évaluer ses effets
2. Co-construction d'une charte de qualité des logements neufs avec les bailleurs sociaux, les promoteurs, les communes et un Architecte des Bâtiments de France (ABF)
3. Prioriser le développement d'opérations de logements à proximité des transports en commun existants ou à venir à travers les règlements des PLU communaux
4. Soutenir les innovations (PUP, secteurs de projet,...) et techniques (bâtiments passifs, habitat partagé, construction modulaire, etc.) à travers la mise en place d'un groupe de travail sur les dispositifs innovants



OBJECTIFS

- › Maîtriser la consommation foncière et préserver les espaces agricoles et naturels
- › Passer d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme négocié, en faisant preuve d'exigence envers les promoteurs et bailleurs sociaux
- › Réorienter la production de logements vers une plus grande diversité des typologies

LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

- Désormais inscrite dans la loi à travers l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), cette notion entérine l'idée de limiter l'artificialisation des sols et l'étalement urbain.
- La Loi Climat et Résilience définit l'artificialisation comme « l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage ».
- Pour ce faire, il s'agira d'intégrer dans les règles d'urbanisme le renouvellement du parc existant, la densité urbaine ainsi que la renaturation des espaces en friche.



PRINCIPAUX PARTENAIRES (ACTEURS & FINANCEURS)

- › DLVAgglo
- › EPF PACA Corse
- › Communes
- › DDT04 / DDTM83
- › CD04 / CD83
- › Architectes des Bâtiments de France
- › Promoteurs
- › Bailleurs sociaux

PROJETS AVEC INTERVENTION EPF

- › La Ricaude, Villeneuve
- › Les Ferrayes, La Brillanne
- › Lacroix-Cigare, Oraison
- › Le Quair, Pierrevert
- › Les Embarrades, Manosque
- › L' Oumède, Gréoux-les-Bains
- › Les Adrechs, Vinon-sur-Verdon
- › Ilot du Marché, Riez



FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

- › Charte de qualité des logements neufs : lancement et animation de la démarche (10K €)



ÉVALUATION ET INDICATEURS DE SUIVI

- › Mobilisation de l'EPF à travers la convention intercommunale d'intervention
- › Charte de qualité des logements neufs signée



TERRITOIRE D'INTERVENTION

- › Ensemble des communes de DLVAgglo



CALENDRIER PRÉVISIONNEL

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Convention EPF / Communes DLVAgglo	[Orange bar spanning 2022 to 2024]					
Groupe de travail dispositifs innovants			[Orange bar spanning 2024 to 2025]			
Charte qualité construction neuve				[Orange bar spanning 2025 to 2026]		

Action 8. Développer une offre adaptée aux besoins résidentiels des publics spécifiques



CONSTATS

- › Hormis dans les centres anciens, un manque de logements de petite taille
- › Les familles monoparentales connaissent l'évolution la plus forte parmi les autres catégories de ménages : +2,7% par an entre 2012 et 2017
- › Les jeunes sont davantage touchés par la précarité : en 2018, 24% des moins de 30 ans résidant sur DLVAgglo étaient touchés par la pauvreté
- › Une offre peu étoffée en hébergement de courte durée à destination des saisonniers
- › Des structures d'accueil et d'hébergement d'urgence essentiellement développées à Manosque ou à proximité.
- › Des objectifs quantitatifs et qualitatifs en faveur des publics spécifiques dans le PDALHPD 04



OBJECTIFS

- › Agir sur l'équilibre de peuplement et la mixité sociale à travers une stratégie partagée d'attribution
- › Assurer le droit au logement pour tous en lien avec ceux identifiés dans le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)
- › Evaluer les besoins des publics spécifiques sur le territoire
- › Garantir une attractivité du territoire en permettant aux jeunes de se loger dans des conditions décentes
- › Prendre en compte la diversité des handicaps dans l'accès au logement



MISE EN ŒUVRE

1. Produire des logements très sociaux (PLAI)
2. Accroître l'offre d'hébergement et structures d'accueil
3. Mobiliser la stratégie foncière et les outils d'acquisition pour produire du logement social (locatif et accession).
4. Améliorer les réponses en faveur des travailleurs saisonniers
5. Développer une offre locative sociale adaptée aux différents handicaps
6. Participer à l'élaboration du nouveau PDALHPD 04



PRINCIPAUX PARTENAIRES (ACTEURS & FINANCEURS)

- > DLVAgglo
- > Préfecture
- > Région SUD
- > DDT04 / DDTM83
- > CD 04 / CD 83
- > Communes
- > Caisse de Dépôts
- > Banque des Territoires
- > Bailleurs sociaux
- > Action Logement
- > Employeurs locaux et saisonniers
- > Associations et structures d'accueil spécialisées



ÉVALUATION ET INDICATEURS DE SUIVI

- > Mise en place de la CIA/CIL
- > Nombre et types de logements adaptés aux publics spécifiques
- > Nombre de logements financés en PLAI
- > Evolution des typologies du parc de logements (existants et neufs)



TERRITOIRE D'INTERVENTION

- > Ensemble des communes de DLVAgglo



CALENDRIER PRÉVISIONNEL

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Production de logements PLAI	[Orange bar indicating activity from 2022 to 2027]					
Production d'une offre d'hébergement et des structures d'accueil	[Orange bar indicating activity from 2022 to 2027]					

Action 9. Anticiper les besoins liés au vieillissement de la population et à la perte d'autonomie



- › Une part importante des personnes âgées : 31% des habitants ont plus de 60 ans
- › Un vieillissement de la population qui progresse : +1,2% par an entre 2012 et 2017 sur DLVAgglo
- › Un parc existant peu accessible aux personnes à mobilité réduite
- › Une offre privée parfois en décalage par rapport aux capacités financières des personnes âgées



1. Diffusion d'une plaquette synthétique sur les aides pour l'adaptation des logements au vieillissement et à la perte d'autonomie (Habiter Facile, aides des caisses de retraite, crédits d'impôts...)
2. Enrichir la connaissance de l'offre (privée et sociale) afin d'évaluer les besoins en termes de travaux d'adaptation et/ou maintien à domicile
3. Fédérer les acteurs de l'habitat autour de cet enjeu lors de la Commission Intercommunale d'Accessibilité
4. Développer davantage de programmes d'habitat intergénérationnel et/ou une offre de logements adaptés aux personnes âgées
5. Engager des interventions d'adaptation et/ou faciliter les mutations au sein du parc social



- › Permettre le maintien à domicile des personnes âgées et/ou en perte d'autonomie et améliorer leurs conditions de vie
- › Veiller au développement d'une offre de qualité accessible et à proximité des transports, services, commerces et équipements
- › Faire émerger de nouvelles formes d'habiter, plus résilientes face à l'âge ou au handicap (habitat groupé, évolutif, intergénérationnel...)

PROJETS IDENTIFIÉS

- › La Ricaude, Villeneuve
- › Les Ferrayes, La Brillanne
- › Lacroix-Cigare, Oraison
- › Le Quair, Pierrevert
- › La Burlière, Sainte-Tulle
- › Ilot du marché, Riez



PRINCIPAUX PARTENAIRES (ACTEURS & FINANCEURS)

- › DLVAgglo
- › DDT04 / DDTM83
- › CD04 / CD83
- › Communes
- › ANAH
- › Promoteurs
- › Bailleurs sociaux
- › Caisses des retraites / CNAV / MSA
- › CAF
- › MDPH
- › Associations représentatives
- › Propriétaires privés



FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

- › Communication sur les dispositifs existants : coût intégré au budget du PLH
- › Commission Intercommunale d'Accessibilité : animation du dispositif



CALENDRIER PRÉVISIONNEL

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Diffusion d'une plaquette sur les dispositifs existants	[Orange bar indicating activity from 2022 to 2027]					
Commission Intercommunale d'Accessibilité	[Orange bar indicating activity from 2022 to 2027]					



ÉVALUATION ET INDICATEURS DE SUIVI

- › Communication sur les aides existantes
- › Nombre de logements adaptés et accessibles dans le parc public et privé
- › Nombre de logements locatifs sociaux financés et adaptés à un public handicapé
- › Nombre de mutations dans le parc social ou d'interventions en faveur de l'adaptation du logement
- › Projets à destination des seniors et personnes handicapées
- › Participation à la Commission Intercommunale d'Accessibilité



TERRITOIRE D'INTERVENTION

- › Ensemble des communes de DLVAgglo
- › Focus sur certaines communes relais et de proximité : Sainte-Tulle, Pierrevert, Villeneuve, Volx

Action 10. Répondre aux besoins des gens du voyage et en voie de sédentarisation



CONSTATS

- › Absence d'un Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyages (SDAGV) approuvé dans le département
- › Obligation de créer une ou plusieurs aires d'accueil pour les deux communes de plus de 5 000 habitants (Manosque et Oraison)
- › Aucun terrain dédié à l'accueil des gens du voyage y compris ceux en voie de sédentarisation
- › Des conflits d'usages entre les habitants et les communautés des gens du voyage



MISE EN ŒUVRE

1. Développer une stratégie partagée autour de l'accueil des gens du voyages par l'élaboration d'un SDAGV
2. Après une veille foncière et l'identification des besoins, permettre la création d'une offre de terrains familiaux locatifs
3. Développer une offre de logements très sociaux (PLAI)
4. Promouvoir un accompagnement social des gens du voyage en voie de sédentarisation



OBJECTIFS

- › Répondre aux objectifs du SDAGV lorsqu'il sera approuvé
- › Définir pour les communes des objectifs en matière d'aménagements
- › Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage itinérants
- › Améliorer les conditions de vie des ménages en voie de sédentarisation
- › Participer aux objectifs SRU en développant une offre sociale adaptée à des besoins spécifiques

LES TERRAINS FAMILIAUX LOCATIFS

Destinés à l'accueil et l'installation prolongée des gens du voyage, les terrains familiaux locatifs constituent une réponse parmi les outils à disposition des communes.

Contrairement aux aires d'accueil, les terrains familiaux locatifs relèvent de l'habitat privé et sont installés sur des zones constructibles. Ils permettent l'installation de caravanes, complétée de bâtiments en dur, doivent être cloturés et raccordés à un système d'assainissement. **Le décret du 26 décembre 2019** précise l'ensemble des modalités et aménagements dont doivent disposer au minimum les terrains familiaux (stationnement, points d'eau, sanitaire, etc).

Au même titre que le logement locatif social, les terrains participent au comptage SRU. Ils sont attribués par le bailleur après avoir examiné les demandes lors d'une commission d'attribution.



PRINCIPAUX PARTENAIRES (ACTEURS & FINANCEURS)

- › DLVAgglo
- › Préfecture
- › DDCSPP 04
- › CD04 / CD83
- › Communes
- › Bailleurs sociaux



FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

- › Participation aux groupes de travail pour la mise en place du SDAGV 04



ÉVALUATION ET INDICATEURS DE SUIVI

- › Mise en place d'un SDAGV 04
- › Nombre d'aires d'accueil et de grand passage créées
- › Création de terrains familiaux locatifs
- › Nombre de logements financés en PLAI



TERRITOIRE D'INTERVENTION

- › Ensemble des communes de DLVAgglo



CALENDRIER PRÉVISIONNEL

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Veille foncière et identification des besoins	■					
Développement d'une offre dédiée				■		
Accompagnement social	■					

ORIENTATION 3

Piloter et animer la politique locale de l'habitat

Action 11. Assurer le suivi et l'évaluation du PLH notamment à travers l'observatoire de l'habitat et du foncier



CONSTATS

- › Le PLH s'inscrit sur une période de 6 ans
- › L'attractivité résidentielle du territoire et le contexte économique national peuvent rapidement faire évoluer les marchés de l'habitat
- › Le PLH est un outil réactif et opérationnel



OBJECTIFS

- › Evaluer la mise en œuvre du PLH et ses effets induits sur le marché immobilier
- › Réorienter les actions et les objectifs du PLH en cas de besoin
- › Poursuivre un dialogue partenarial avec les acteurs de l'habitat et les communes de DLVAgglo



MISE EN ŒUVRE

1. Finaliser la création d'un observatoire de l'habitat afin d'assurer une veille sur les évolutions socio-démographiques et les mouvements sur les différents marchés (foncier, immobilier, social,...)
2. Maintenir les rencontres annuelles avec les communes pour faire le bilan de l'année écoulée en matière de projets d'habitat
3. Réaliser un bilan annuel et de mi-parcours avec les communes et les partenaires de DLVAgglo
4. Comité de pilotage concernant les résultats et l'actualité du PLH



PRINCIPAUX PARTENAIRES (ACTEURS & FINANCEURS)

- › DLVAgglo
- › DDT04 / DDTM83
- › CD04 / CD83
- › Communes
- › EPF PACA Corse



FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

- › Evaluation du PLH : coût intégré au budget animation/communication du PLH
- › Observatoire de l'habitat



ÉVALUATION ET INDICATEURS DE SUIVI

- › Réalisation des bilans annuels et de mi-parcours
- › Réalisation des rencontres annuelles avec les communes
- › Organisation des Comités de Pilotage



TERRITOIRE D'INTERVENTION

- › Ensemble des communes de DLVAgglo



CALENDRIER PRÉVISIONNEL

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Observatoire de l'habitat	■					
Rencontres avec les communes	■					
Production des bilans annuels et à mi-parcours	■					
Comités de pilotage annuels	■					

Action 12. Mobiliser l'ensemble des acteurs de l'habitat pour garantir la réalisation des projets



CONSTATS

- › L'habitat est une compétence communautaire qui nécessite la mobilisation de l'ensemble des acteurs pour la rendre opérationnelle
- › Le PLH est un outil opérationnel avec des objectifs chiffrés de production neuve et de renouvellement urbain



OBJECTIFS

- › Renforcer les partenariats entre les acteurs institutionnels et locaux
- › Affirmer la transversalité des politiques d'habitat et son rôle communautaire
- › Partager la connaissance à travers des retours d'expériences sur des projets et/ou politiques d'habitat menés



MISE EN ŒUVRE

1. Pérenniser les Matinées de l'Habitat de DLVAgglo
2. Organiser des rencontres régulières avec les principaux acteurs et partenaires : commission habitat, etc.
3. Organiser des groupes de travail sur des thématiques spécifiques : vacance, rénovation du parc ancien,...



PRINCIPAUX PARTENAIRES (ACTEURS & FINANCEURS)

- › DLVAgglo
- › DDT04 / DDTM83
- › CD04 / CD83
- › Communes
- › EPF
- › Bailleurs sociaux
- › Promoteurs privés
- › Associations représentatives
- › Action Logement
- › Professionnels de l'habitat



FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

- › Animation et communication : coût intégré au budget du PLH



ÉVALUATION ET INDICATEURS DE SUIVI

- › Tenue des Matinées de l'Habitat
- › Tenue des Commission Habitat (2 par an)



TERRITOIRE D'INTERVENTION

- › Ensemble des communes de DLVAgglo



CALENDRIER PRÉVISIONNEL

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Matinées de l'Habitat			■			■
Rencontres avec les acteurs et partenaires de l'habitat	■	■	■	■	■	■

Action 13. Développer une politique de l'habitat concertée avec les élus et les habitants du territoire



CONSTATS

- › Volonté de l'agglomération de s'engager dans une politique de l'habitat davantage concertée avec les habitants
- › Les enjeux spécifiques à certains territoires impliquent d'aborder l'habitat à des échelles plus fines que celle de l'agglomération (bassins de vie, armature urbaine SCoT, etc)



MISE EN ŒUVRE

1. Informer, sensibiliser et échanger sur les politiques locales de l'habitat et du logement par l'organisation d'un temps d'échange tout public (élus, habitants, bailleurs...) à l'**échelle des bassins de vie**
2. Innover dans les modalités de participation (y compris habitante) : groupes de travail, animation/sensibilisation, balades sur site, etc.
3. Prévoir des ateliers autour de la mise en œuvre et l'évaluation du PLH à destination des partenaires, des habitants, des associations et des communes



OBJECTIFS

- › Alimenter les réflexions autour des politiques d'habitat à travers la participation habitante
- › Partager et nourrir les connaissances sur les enjeux locaux en matière d'habitat
- › Rendre lisible l'action publique notamment sur les différents dispositifs mis en œuvre et/ou futurs par la collectivité
- › Fédérer les acteurs locaux et les habitants de l'agglomération autour de la mise en œuvre et l'appréciation des actions du PLH
- › Prendre en compte l'expertise d'usage des habitants pour évoluer dans les modes de conception et de construction de l'habitat



PRINCIPAUX PARTENAIRES (ACTEURS & FINANCEURS)

- > DLVAgglo
- > DDT04 / DDTM83
- > CD04 / CD83
- > Communes
- > Habitants
- > Associations représentatives
- > Bailleurs sociaux
- > Professionnels de l'habitat



ÉVALUATION ET INDICATEURS DE SUIVI

- > Implication/Participation habitante lors des réunions participatives



TERRITOIRE D'INTERVENTION

- > Ensemble des communes de DLVAgglo



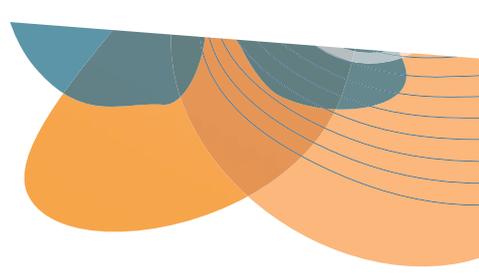
FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

- > Animation des réunions publiques et ateliers thématiques
- > Plaquette de communication à créer et diffusion de l'information



CALENDRIER PRÉVISIONNEL

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
(In)former tous les publics à l'habitat à l'échelle des bassins de vie		■				
Organisation d'ateliers thématiques avec les habitants et les acteurs de l'habitat		■		■		■
Évaluation des retombés et des effets du PLH sur le territoire			■			■



Les fiches d'actions communales

- › Allemagne-en-Provence
- › Brunet
- › Corbières-en-Provence
- › Entrevennes
- › Esparron-de-Verdon
- › Gréoux-les-Bains
- › La Brillanne
- › Le Castellet
- › Manosque
- › Montagnac-Montpezat
- › Montfuron
- › Oraison
- › Pierrevert
- › Puimichel
- › Puimoisson
- › Quinson
- › Riez
- › Roumoules
- › Saint-Laurent-du-Verdon
- › Saint-Martin-de-Brômes
- › Sainte-Tulle
- › Valensole
- › Villeneuve
- › Vinon-sur-Verdon
- › Volx

Objectifs et projets identifiés

ALLEMAGNE-EN-PROVENCE

Profil de la commune (au 1^{er} janvier 2021)

- Règlement National d'Urbanisme (RNU)
› **PLU en cours d'élaboration**
- Armature du SCoT
› **Pôle villageois**



Production neuve

12 nouveaux logements
soit 2 par an en moyenne



Parc existant

Absence d'objectifs chiffrés

PRODUCTION NEUVE

2025-2027

› **Jardins d'Hélios** : Réservation foncière pour un projet de 5 maisons individuelles groupées en extension du cimetière. Ce projet pourrait évoluer suivant la modification de l'OAP Notre Dame des Grâces du PLU.

› **Les Moulières** : 3 lots restants

› **Saint-Véran** : Densification des dents creuses du tissu existant estimée à 4 logements potentiels

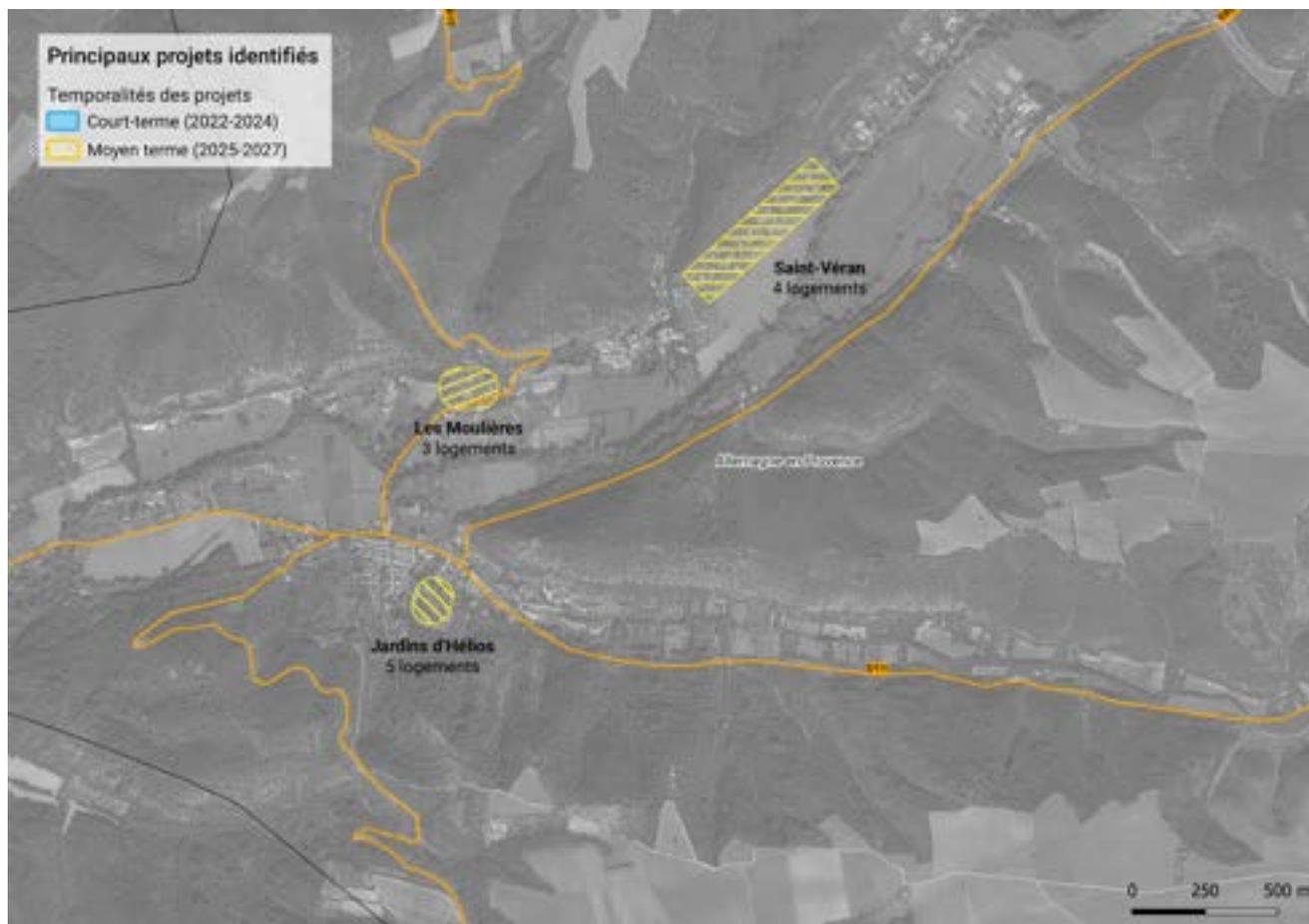
PARC EXISTANT

› Valorisation du centre ancien à travers la restauration des maisons villageoises (conventionnés par l'ANAH ou non)

› Réhabilitation de logements communaux vétustes à l'horizon 2023

Données de cadrage

LOCALISATION ET TEMPORALITÉS DES PROJETS DE LOGEMENTS IDENTIFIÉS



La population de la commune

544 habitants en 2018

+ 0,8% de croissance annuelle depuis 2013
soit 4 habitants en plus par an

- › due au solde naturel : - 0,2 % par an
- › due au solde migratoire : + 0,9 % par an

28 % ont moins de 30 ans
10 % ont plus de 75 ans

STATUT D'OCCUPATION



67 % de propriétaires occupants
29 % de locataires

Le parc de logement

499 logements dont :

- › 263 résidences principales
- › 162 résidences secondaires
- › 74 logements vacants

13 % de logements collectifs
83 % de logements individuels

20 logements sociaux (PLA ordinaire)
soit 7,6 % des résidences principales
2 logements PALULOS

LOGEMENTS AUTORISÉS

3 logements par an entre 2010 et 2019
9 logements par an entre 2001 et 2009

Objectifs et projets identifiés



BRUNET

Profil de la commune (au 1^{er} janvier 2021)

- Règlement National d'Urbanisme (RNU)
› **PLU en cours d'élaboration**
- Armature du SCoT
› **Pôle villageois**



Production neuve

13 nouveaux logements
soit 2 par an en moyenne



Parc existant

Absence d'objectifs chiffrés

PRODUCTION NEUVE

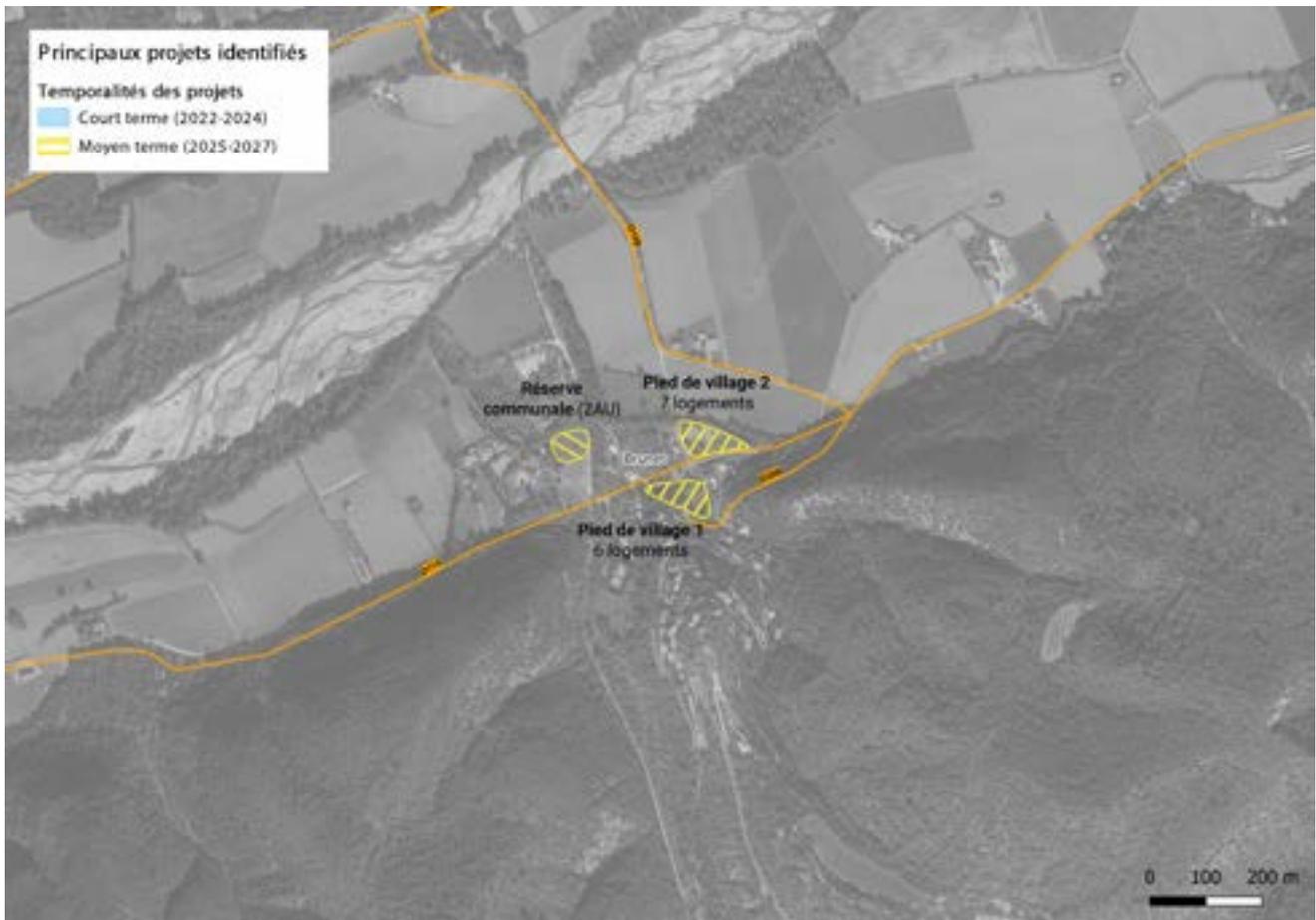
Lors de l'élaboration du PLU, des parcelles privées ont été fléchées à vocation habitat.

2025-2027

- › **Pied de village 1** : Lotissement de 6 logements potentiels
- › **Pied de village 2** : Lotissement de 7 logements potentiels
- › **Réserve foncière communale** (zone 2AU) : pourrait être ouverte à l'urbanisation à moyen-terme

Données de cadrage

LOCALISATION ET TEMPORALITÉS DES PROJETS DE LOGEMENTS IDENTIFIÉS



La population de la commune

290 habitants en 2018

+ 2,1% de croissance annuelle depuis 2013
soit *6 habitants en plus par an*

- › due au solde naturel : + 0,1 % par an
- › due au solde migratoire : + 1,2 % par an

33 % ont moins de 30 ans
9 % ont plus de 75 ans

STATUT D'OCCUPATION



66 % de propriétaires occupants
31 % de locataires

Le parc de logement

196 logements dont :

- › 122 résidences principales
- › 65 résidences secondaires
- › 9 logements vacants

27 % de logements collectifs
70 % de logements individuels

1 logement PALULOS

LOGEMENTS AUTORISÉS

1 logement par an entre 2010 et 2019
2 logements par an entre 2001 et 2009

Objectifs et projets identifiés

CORBIÈRES-EN-PROVENCE

Profil de la commune (au 1^{er} janvier 2021)

- Plan Local d'Urbanisme (PLU)
› **Révision générale en cours**
- Armature du SCoT
› **Pôle de proximité**



Production neuve

36 nouveaux logements
soit 6 par an en moyenne



Parc existant

	Total	dont social
Logements créés	10	0
<i>dont changement d'usage</i>	<i>10</i>	<i>0</i>

Le nouveau PLU devrait permettre la construction de 110 logements sur 12 ans et l'extension de la zone d'activités. Au total, environ 80% du foncier communal sont en zone U ou AU. Là où sont prévues des extensions urbaines à vocation habitat, des OAP sont établies.

PRODUCTION NEUVE

2022-2024

- › **Terra Fumadis** : Commercialisation des derniers lots à bâtir (2 logements)

2025-2027

- › **OAP Anciens Combattants** : Moins de 10 maisons individuelles et 8 logements collectifs à destination des primo-accédants
- › **OAP Le Stade** : 12 lots en accession libre
- › **OAP Repentance** : 4 lots à bâtir à créer minimum

PARC EXISTANT

2025-2027

- › **OAP Le Moulin** : Projet de mixité fonctionnelle s'appuyant sur le bâti existant pour y développer environ 10 logements collectifs

En parallèle, valorisation du centre ancien à travers la restauration des maisons villageoises (conventionnés par l'ANAH ou non).

Données de cadrage

LOCALISATION ET TEMPORALITÉS DES PROJETS DE LOGEMENTS IDENTIFIÉS



La population de la commune

1 196 habitants en 2018

+ 2,3% de croissance annuelle depuis 2013
soit 26 habitants en plus par an

- > due au solde naturel : + 0,6 % par an
- > due au solde migratoire : + 2 % par an

34 % ont moins de 30 ans
8 % ont plus de 75 ans

STATUT D'OCCUPATION



68 % de propriétaires occupants
29 % de locataires

Le parc de logement

620 logements dont :

- > 515 résidences principales
- > 38 résidences secondaires
- > 67 logements vacants

11 % de logements collectifs
89 % de logements individuels

2 logements sociaux (ANAH)
soit 0,3 % des résidences principales
6 logements PALULOS

LOGEMENTS AUTORISÉS

12 logements par an entre 2010 et 2019
11 logements par an entre 2001 et 2009

Objectifs et projets identifiés



ENTREVENNES

Profil de la commune (au 1^{er} janvier 2021)

- Règlement National d'Urbanisme (RNU)
› **Pas de projet de PLU à l'oeuvre**
- Armature du SCoT
› **Pôle villageois**



Production neuve

Absence d'objectifs chiffrés



Parc existant

Absence d'objectifs chiffrés

PRODUCTION NEUVE

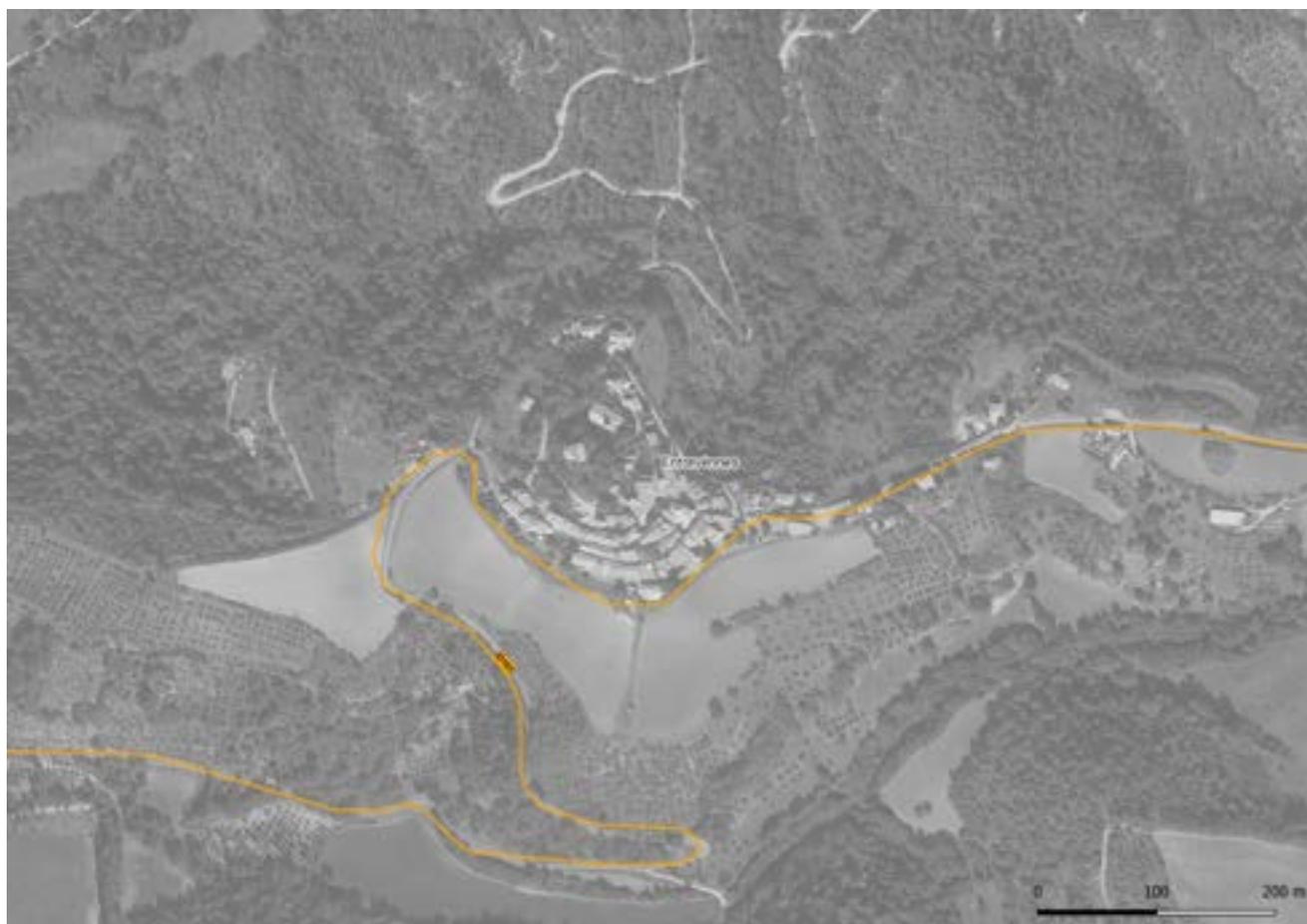
Peu de disponibilités techniques et foncières.

PARC EXISTANT

Valorisation du centre ancien à travers la restauration des maisons villageoises (conventionnés par l'ANAH ou non). Les logements vacants, après travaux, pourront être remis sur le marché et accueillir de nouveaux ménages.

Données de cadrage

LOCALISATION ET TEMPORALITÉS DES PROJETS DE LOGEMENTS IDENTIFIÉS



La population de la commune

170 habitants en 2018

+ 1 % de croissance annuelle depuis 2013
soit 2 habitants en plus par an

- › due au solde naturel : - 0,1 % par an
- › due au solde migratoire : + 0,6 % par an

25 % ont moins de 30 ans
13 % ont plus de 75 ans

STATUT D'OCCUPATION



67 % de propriétaires occupants
23 % de locataires

Le parc de logement

172 logements dont :

- › 82 résidences principales
- › 80 résidences secondaires
- › 10 logements vacants

8 % de logements collectifs
91 % de logements individuels

3 logements PALULOS

LOGEMENTS AUTORISÉS

1 logement par an entre 2010 et 2019
1 logement par an entre 2001 et 2009

Objectifs et projets identifiés

ESPARRON-DE-VERDON

Profil de la commune (au 1^{er} janvier 2021)

- Règlement National d'Urbanisme (RNU)
› **PLU en cours d'élaboration**
- Armature du SCoT
› **Pôle villageois**



Production neuve

17 nouveaux logements
soit 3 par an en moyenne



Parc existant

	Total	dont social
Logements créés	2	2
<i>dont changement d'usage</i>	2	2
Logements réhabilités	4	4
<i>dont CUS</i>	4	4

PRODUCTION NEUVE

2025-2027

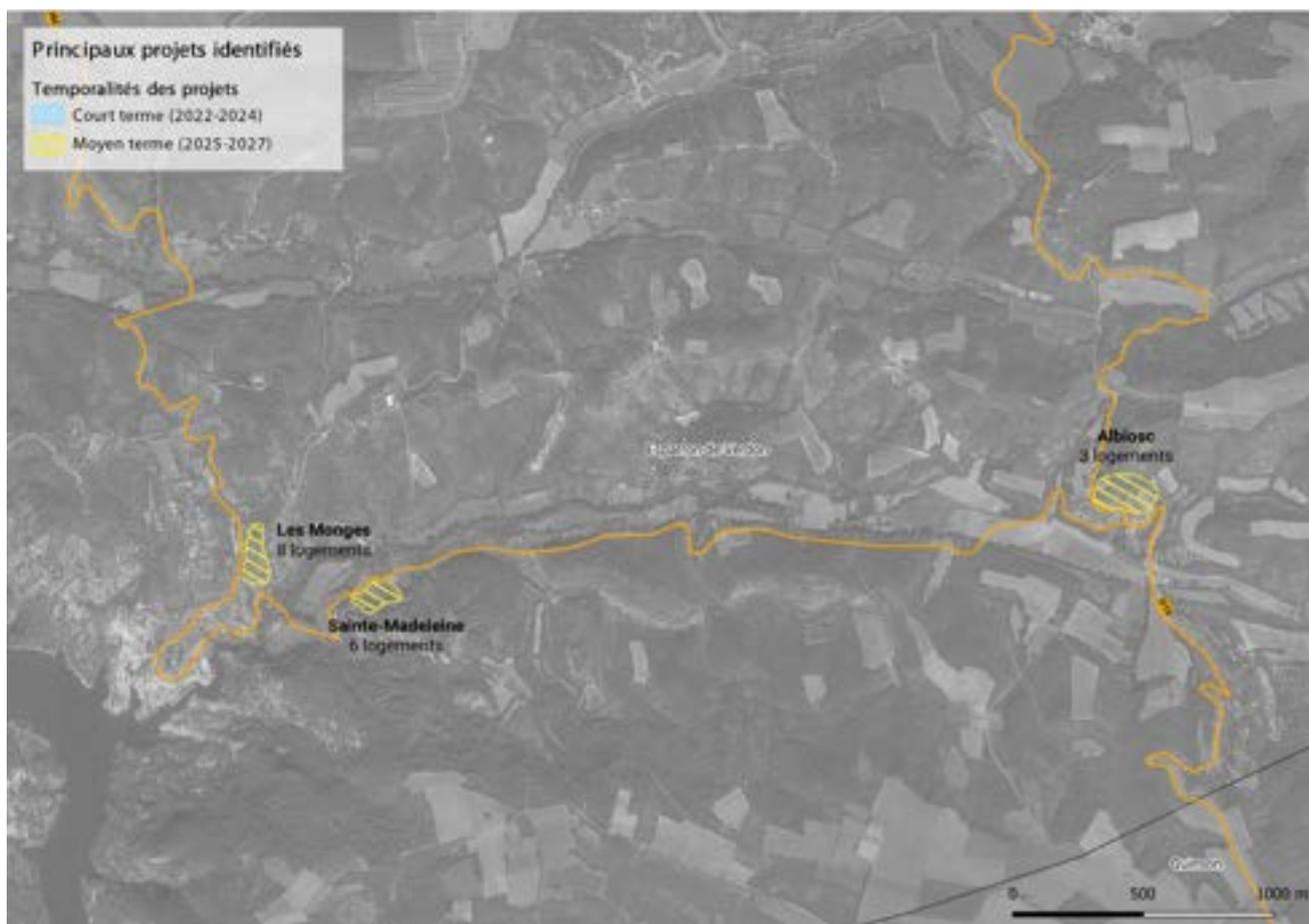
- › **Les Monges** (foncier communal) : Projet en réflexion pour la création d'au moins 8 logements à vocation de résidences principales
- › **Albiosc** : Densification des dents creuses au sein du tissu pavillonnaire existant, jusqu'à 3 logements potentiels
- › **Sainte-Madeleine** : projet en réflexion autour de la création d'environ 6 logements

PARC EXISTANT

- › Réflexion en cours autour de la réhabilitation de 2 logements communaux : changement d'usage (location saisonnière à résidence principale) via un conventionnement.
- › Valorisation du centre ancien à travers la restauration des maisons villageoises par les particuliers (conventionnés par l'ANAH ou non).
- › Au titre de sa stratégie patrimoniale conclue lors de la Convention D'Utilité Sociale (CUS), le bailleur H2P a établi un programme d'actions en faveur de la réhabilitation de son parc. Pour Esparron-de-Verdon, il est convenu :
- › **ESP Verdon** : réhabilitation de 4 logements collectifs à horizon 2026

Données de cadrage

LOCALISATION ET TEMPORALITÉS DES PROJETS DE LOGEMENTS IDENTIFIÉS



La population de la commune

396 habitants en 2018

- **1,2 % de croissance annuelle** depuis 2013
soit *5 habitants en moins par an*

- › due au solde naturel - 0,6 % par an
- › due au solde migratoire - 0,6 % par an

21 % ont moins de 30 ans
15 % ont plus de 75 ans

STATUT D'OCCUPATION



67 % de propriétaires occupants
23 % de locataires

Le parc de logement

656 logements dont :

- › 210 résidences principales
- › 406 résidences secondaires
- › 40 logements vacants

13 % de logements collectifs
81 % de logements individuels

4 logements sociaux (PLA ordinaire)
soit *1,9 % des résidences principales*

LOGEMENTS AUTORISÉS

2 logements par an entre 2010 et 2019
8 logements par an entre 2001 et 2009

Objectifs et projets identifiés

GRÉOUX-LES-BAINS

Profil de la commune (au 1^{er} janvier 2021)

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

› Révision générale approuvée en 2019

• Armature du SCoT

› Pôle relais



Production neuve

206 nouveaux logements
soit 34 par an en moyenne

dont **10 logements sociaux**
soit 2 par an en moyenne



Parc existant

	Total	dont social
Logements créés	7	7
<i>dont sortie de vacance</i>	7	7
Logements réhabilités	72	72
<i>dont CUS</i>	72	72

PRODUCTION NEUVE

2022-2024

› **Route de Valensole** : 11 logements potentiels

2025-2027

› **OAP L'Oumède** : Environ 170 logements au total (dont 25% de logements sociaux) répartis entre petits collectifs, habitat intermédiaire et individuel. A horizon du PLH, ce projet devrait accueillir 40 logements dont 10 sociaux. La maîtrise foncière pourrait être assurée par l'EPF ou un aménageur privé.

Centre ancien

› **Fontaine Vieille** : Division foncière en cours pour permettre la création de 6 lots

› **Alexandre Gay** : Programme de 20 logements en réflexion

Secteur Paradis

› **Parc Paradis** : Projet en réflexion autour de la création d'une résidence-services haut de gamme à destination des seniors (environ 70 logements)

› **Cité Paradis** : 30 logements potentiels

› **Jean Moulin** : Densification des dents creuses pour la création de 8 logements potentiels.

› **Aurafrière** : Densification jusqu'à 6 logements potentiels

› **Riayes** : 5 logements potentiels

PARC EXISTANT

Depuis 2018, la commune a entamé des réflexions autour d'opérations de requalification du centre ancien. L'étude de faisabilité a identifié deux îlots éligibles à des dispositifs de réhabilitation lourde, sous maîtrise d'ouvrage publique déléguée :

› **Ilot du Cadran** (RHI) : Création de 4 logements sociaux (2 T2, 1 T2 bis, 1 T3)

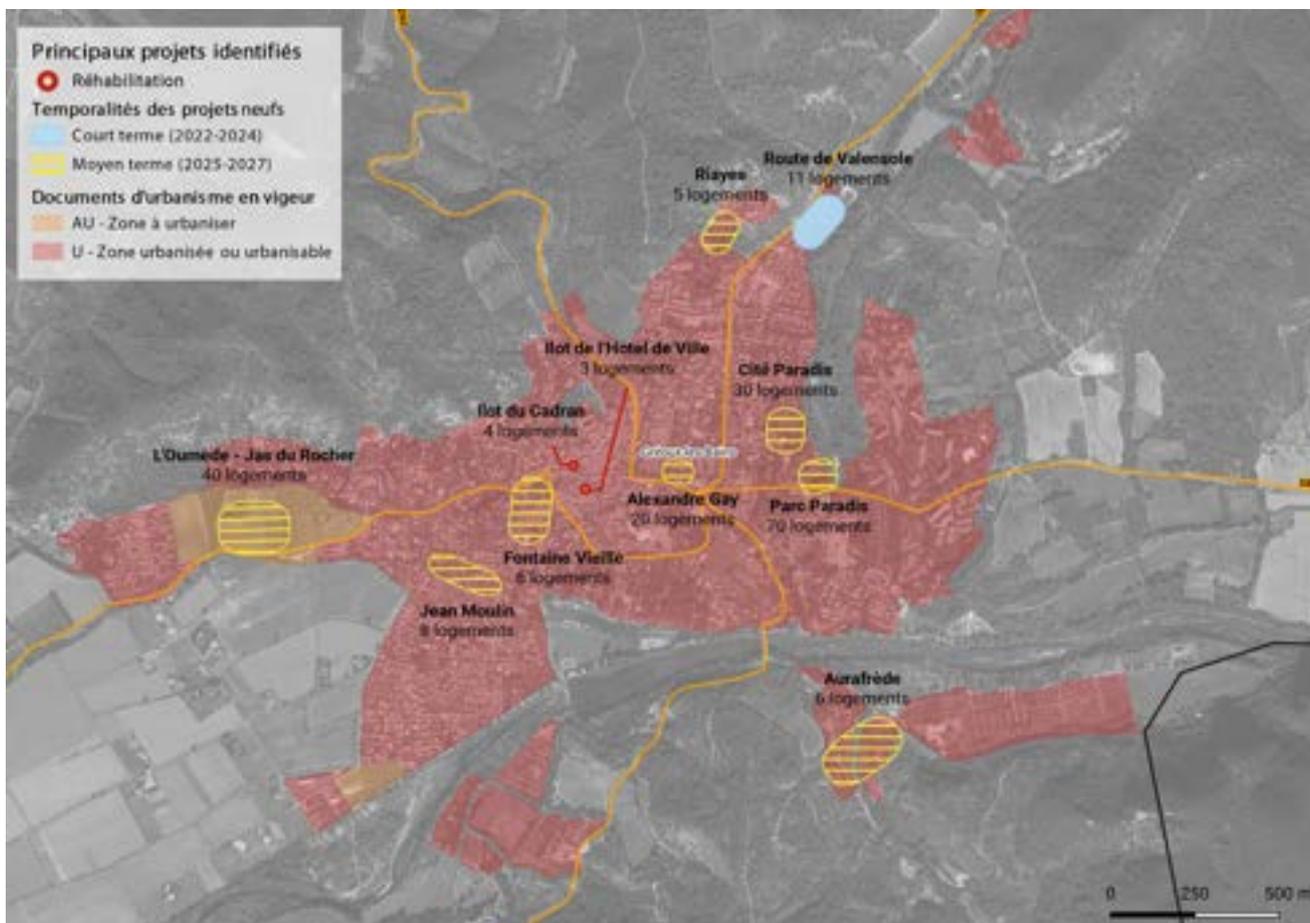
› **Ilot de l'Hotel de Ville** (THIRORI) : Création de 3 logements sociaux (1 T1, 1 T2 et 1 T3)

Au titre de sa stratégie patrimoniale conclue lors de la Convention D'Utilité Sociale (CUS), le bailleur H2P a établi un programme d'actions en faveur de la réhabilitation de son parc. Pour Gréoux-les-Bains, il est convenu :

› **Floralie (1 et 2)** : Réhabilitation de 72 logements collectifs à horizon 2025

Données de cadrage

LOCALISATION ET TEMPORALITÉS DES PROJETS DE LOGEMENTS IDENTIFIÉS



La population de la commune

2 635 habitants en 2018

- **0,2 % de croissance annuelle** depuis 2013
soit *6 habitants en moins par an*

- > due au solde naturel - 0,2 % par an
- > due au solde migratoire + 0,5 % par an

28 % ont moins de 30 ans
13 % ont plus de 75 ans

STATUT D'OCCUPATION



57 % de propriétaires occupants
40 % de locataires

Le parc de logement

4 140 logements dont :

- > 1 264 résidences principales
- > 2 805 résidences secondaires
- > 71 logements vacants

64 % de logements collectifs
36 % de logements individuels

216 logements sociaux
soit *20 % des résidences principales*
36 logements PALULOS

LOGEMENTS AUTORISÉS

28 logements par an entre 2010 et 2019
74 logements par an entre 2001 et 2009

Objectifs et projets identifiés



LA BRILLANNE

Profil de la commune (au 1^{er} janvier 2021)

Règlement National d'Urbanisme (RNU)

› **PLU en cours d'élaboration**

• Armature du SCoT

› **Pôle de proximité**



Production neuve

101 nouveaux logements

soit 17 par an en moyenne

dont **16** logements sociaux

soit 3 par an en moyenne



Parc existant

Absence d'objectifs chiffrés

PRODUCTION NEUVE

2022-2024

› **Les Ferrayes 1** : La première tranche de travaux doit pouvoir débuter sur la première partie du PLH. Le terrain, propriété de l'EPF et d'une superficie de 12 500m² devrait accueillir un projet d'environ 40 logements (villas individuelles - T2, T3 et T4) dont 16 logements locatifs sociaux (dont PSLA).

› **Les Jardins de Luna** : Lotissement de 25 lots (dépôts de permis prévus pour 2022).

2025-2027

› **Les Ferrayes 2** : Terrains rachetés à l'EPF par la commune pour y créer environ 45 logements au total. A horizon des 6 ans du PLH, ce secteur devrait compter 20 logements environ.

› **Route des Alpes** : Projet de permis d'aménager en 2022 pour la création de 10 lots minimum.

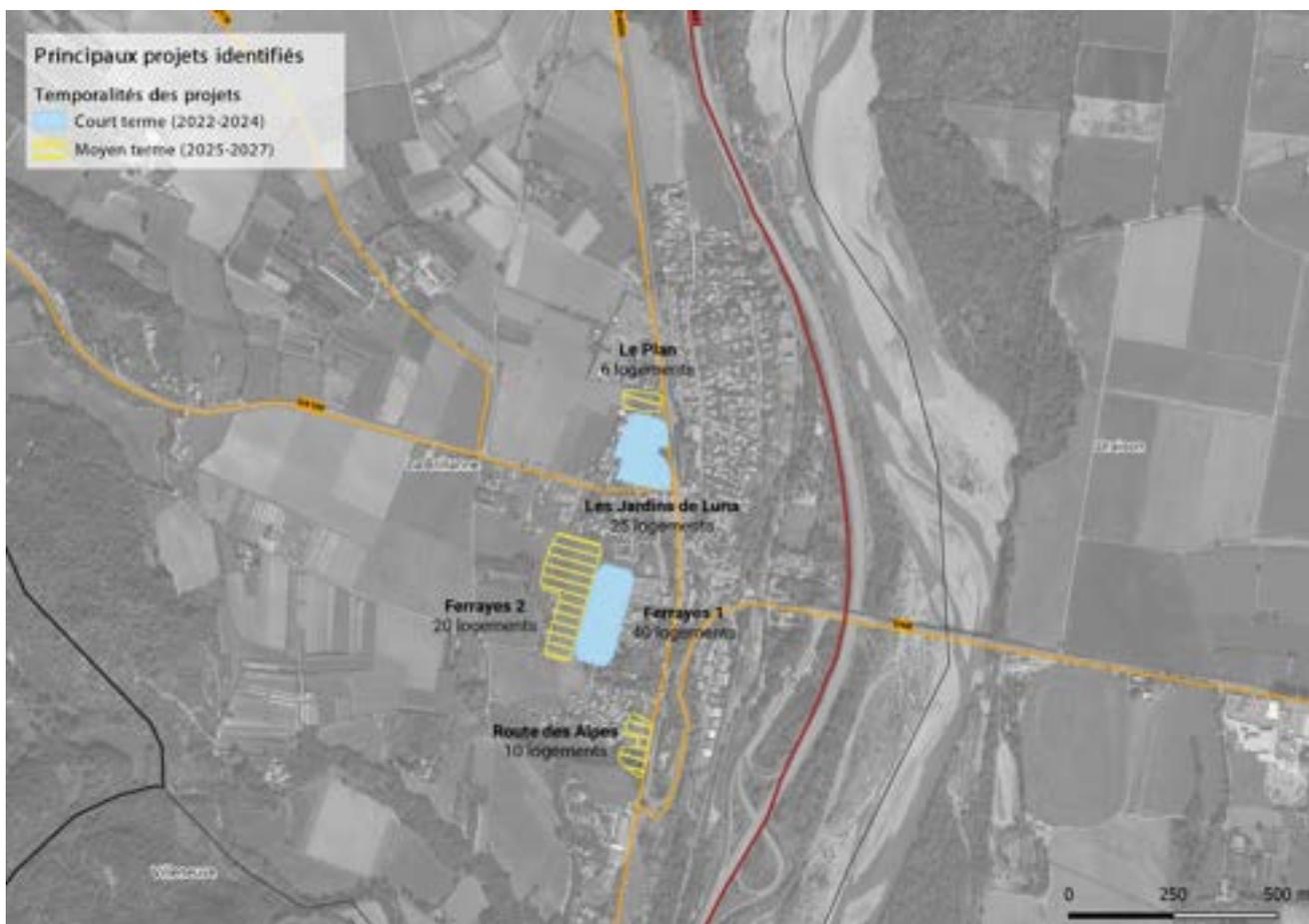
› **Le Plan** : Potentiel de 6 lots.

PARC EXISTANT

› Valorisation du centre ancien à travers la restauration des maisons villageoises par les particuliers (conventionnés par l'ANAH ou non).

Données de cadrage

LOCALISATION ET TEMPORALITÉS DES PROJETS DE LOGEMENTS IDENTIFIÉS



La population de la commune

1 137 habitants en 2018

+ 1,3 % de croissance annuelle depuis 2013
soit *14 habitants en plus par an*

- › due au solde naturel : + 0,7 % par an
- › due au solde migratoire : + 1,6 % par an

37 % ont moins de 30 ans
9 % ont plus de 75 ans

STATUT D'OCCUPATION



59 % de propriétaires occupants
39 % de locataires

Le parc de logement

543 logements dont :
› 479 résidences principales
› 26 résidences secondaires
› 38 logements vacants

64 % de logements collectifs
36 % de logements individuels

89 logements sociaux
soit 19 % des résidences principales

LOGEMENTS AUTORISÉS

4 logements par an entre 2010 et 2019
11 logements par an entre 2001 et 2009

Objectifs et projets identifiés

LE CASTELLET

Profil de la commune (au 1^{er} janvier 2021)

- Règlement National d'Urbanisme (RNU)
- › **PLU en cours d'élaboration**

- Armature SCoT
- › **Pôle villageois**



Production neuve

12 nouveaux logements
soit 2 par an en moyenne



Parc existant

Absence d'objectifs chiffrés

PRODUCTION NEUVE

Au regard des contraintes techniques imposées par le PPR et la Loi Montagne, le foncier à vocation habitat est difficilement mobilisable.

2022-2024

- › **Les Itardes** : Vente d'un terrain communal à vocation habitat, jusqu'à 4 logements potentiels en densification

2025-2027

- › **École** : Densification au-dessus de la nouvelle école municipale, jusqu'à 4 lots potentiels
- › **Village** : Projet d'une division parcellaire qui pourrait permettre la création de 4 lots

Données de cadrage

LOCALISATION ET TEMPORALITÉS DES PROJETS DE LOGEMENTS IDENTIFIÉS



La population de la commune

296 habitants en 2018

+ 0,3 % de croissance annuelle depuis 2013
soit *1 habitant en plus par an*

- › due au solde naturel : - 0,1 % par an
- › due au solde migratoire : + 0,3 % par an

33 % ont moins de 30 ans
10 % ont plus de 75 ans

STATUT D'OCCUPATION



66 % de propriétaires occupants
30 % de locataires

Le parc de logement

187 logements dont :

- › 132 résidences principales
- › 37 résidences secondaires
- › 18 logements vacants

6 % de logements collectifs
92 % de logements individuels

2 logements sociaux
soit *1,5 % des résidences principales*
20 logements communaux

LOGEMENTS AUTORISÉS

1 logement par an entre 2010 et 2019
1 logement par an entre 2001 et 2009

Objectifs et projets identifiés

MANOSQUE / VOLET PRODUCTION NEUVE

Profil de la commune (au 1^{er} janvier 2021)

- Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- › **Révision générale en cours**

- Armature SCoT
- › **Pôle principal**



Production neuve

969 nouveaux logements
soit 162 par an en moyenne

dont **204** logements sociaux
soit 34 par an en moyenne



SOUMISE À L'ART. 55 DE LA LOI SRU

› NPNRU Arc-Sud / cf. détail page suivante

- **Les Embarrades** : Programme neuf de 48 logements sociaux (dont 11 PLAI)
- **La Colette** : programme neuf de 12 maisons individuelles en accession sociale (PSLA)

PRODUCTION NEUVE

› Densification des dents creuses estimée à 400 logements sur les 6 ans du PLH.

2022-2024

Projets en densification

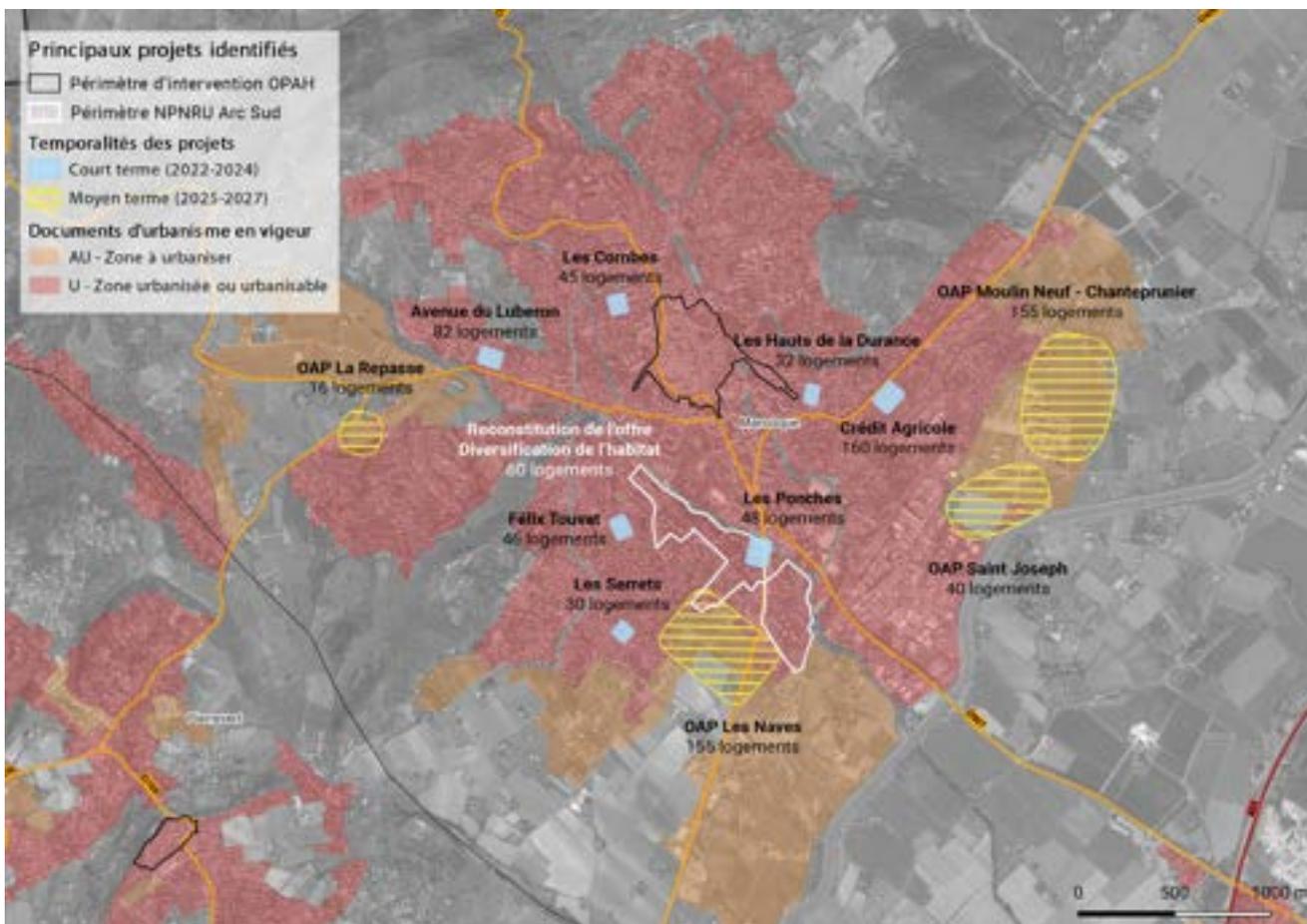
- › **Les Hauts de la Durance** : Ensemble résidentiel de 32 logements allant du T2 au T5.
- › **Crédit Agricole** : 160 logements collectifs en accession libre
- › **Les Ponches** : 48 logements en secteur NPNRU, allant du T2 au T4 en accession libre
- › **Les Combes** : Résidence intergénérationnelle de 45 logements sociaux dont 70% destinés aux personnes âgées
- › **Les Serrets** : Programme mixte de 30 logements en individuel groupé et petit collectif dont 10 logements sociaux
- › **Félix Touvat** : 46 logements collectifs dont 14 logements sociaux
- › **Avenue du Luberon** : 82 logements en individuel groupé et petit collectif

2025-2027

- › **OAP Les Naves** : 155 logements à échéance du PLH (dont 30% de logements en location sociale et/ou accession sociale). Une résidence-services pour seniors y est projetée.
- › **OAP Moulin Neuf - Chanteprunier** : 155 logements dont 35% de logements locatifs sociaux et/ou en accession sociale. La composition urbaine sera mixte pour garantir une gradation de densité (habitat individuel groupé et collectif)
- › **OAP Saint-Joseph** : 40 nouveaux logements (dont 40% de logements en location sociale et/ou en accession sociale)
- › **OAP La Repasse** : Programme d'habitat d'environ 16 logements (dont 20% de logements en location sociale et/ou en accession sociale) en habitat individuel et individuel groupé.
- › **OAP La Thomassine** : 100 logements individuels en extension urbaine

Données de cadrage

LOCALISATION ET TEMPORALITÉS DES PROJETS DE LOGEMENTS IDENTIFIÉS



La population de la commune

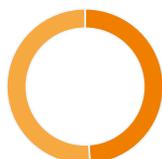
22 485 habitants en 2018

+ 0,1 % de croissance annuelle depuis 2013
soit *15 habitants en plus par an*

- › due au solde naturel : + 0,1 % par an
- › due au solde migratoire : + 0,1 % par an

32 % ont moins de 30 ans
13 % ont plus de 75 ans

STATUT D'OCCUPATION



48 % de propriétaires occupants
50 % de locataires

Le parc de logement

12 608 logements dont :
› 10 607 résidences principales
› 387 résidences secondaires
› 1 614 logements vacants

57 % de logements collectifs
42 % de logements individuels

1 925 logements sociaux
soit *17,5 % des résidences principales*

LOGEMENTS AUTORISÉS

211 logements par an entre 2010 et 2019
175 logements par an entre 2001 et 2009

Sources : INSEE 2012-2017 (hors population communale et évolution démographique 2013-2018), Sit@del 2001-2019, RPLS 2020, Inventaire SRU 2020 – DDT04 et SRU 2019 – DDTM83

Objectifs et projets identifiés

MANOSQUE / VOLET RÉHABILITATION

› Objectifs globaux de réhabilitation :



Parc existant

	Total	dont social
Logements créés	20	NR
<i>dont sortie de vacance</i>	<i>20</i>	<i>NR</i>
Logements réhabilités	334	224
<i>dont CUS</i>	<i>175</i>	<i>175</i>
<i>dont parc privé</i>	<i>169</i>	<i>49</i>

› Au titre du NPNRU Arc Sud :



Diversification de l'offre

136 nouveaux logements
soit 2 par an en moyenne

dont **12 logements sociaux**
(conventionnés PSLA)



Démolition

87 logements démolis
dont 16 reconstruits sur site

PARC EXISTANT

OPAH-RU

Dans le cadre de l'OPAH-RU (2019-2024) la ville de Manosque s'est engagée dans un dispositif de réhabilitation de son centre-ancien.

A ce titre, la convention fixe un objectif de requalifier **155 logements minimum pour une durée de 5 ans.**

Au sein du périmètre d'intervention, ces objectifs globaux sont répartis comme suit :

- 75 logements occupés par leur propriétaire
- 20 logements locatifs privés
- 3 à 5 copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou d'habitat indigne (environ 30 logements)
- 2 à 3 copropriétés fragiles éligibles au dispositif Habiter Mieux Copropriétés (environ 20 logements)

CONVENTION D'UTILITÉ SOCIALE (CUS)

Au titre de sa stratégie patrimoniale, le bailleur H2P a établi un programme d'actions en faveur de la réhabilitation de son parc.

Pour Manosque, il est convenu :

- › **Trinque d'Isnard** : réhabilitation de 78 logements collectifs à horizon 2026
- › **Les Plantiers** : 42 logements (cf. NPNRU Volet réhabilitation)
- › **Tour Saint Lazare** : 55 logements collectifs à horizon 2027

ACTION COEUR DE VILLE

PLAN DE REVITALISATION DU CENTRE-VILLE DE MANOSQUE (2022-2024)



Le programme « Action Cœur de ville » prévoit une action sur 5 axes thématiques, permettant d'agir sur les différentes composantes de l'attractivité de son centre-ville, dont le premier est consacré à l'habitat : « de la réhabilitation à la restructuration, vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville ». Des réhabilitations lourdes, en partenariat avec les bailleurs sociaux, seront menées dans le centre ancien, dans des îlots très dégradés :

- Ilot Dénédi Voltaire (15 logements)
- Ilot Saunerie (5 logements dont 1 maison de ville)

Soit **20 logements réhabilités** en plus de l'objectif des 145 logements rénovés dans le cadre de la partie incitative de l'OPAH-RU.

Par ailleurs, la ville de Manosque a signé une convention avec Action Logement (2019-2022, et amenée à être prolongée), qui permet de soutenir la réhabilitation d'immeubles entiers. Dans ce cadre, la ville vendra pour réhabilitation :

- L'immeuble « Isaac Bourdin » : 5 appartements
- L'immeuble « Hôtel Voland » : 5 appartements et une maison de ville
- Les immeubles composant l'îlot Danton : 3 maisons de ville.

RÉNOVATION URBAINE

NPNRU ARC SERRETS-PLANTIERS-ALIZIERS

Dans le cadre du NPNRU Arc Serrets - Plantiers - Aliziers, le quartier Arc Sud va connaître une série d'interventions en faveur de l'habitat et de l'amélioration du cadre de vie des habitants. Parmi ces interventions, on retrouve :

Démolitions

- › **Alicante** : dans sa totalité, soit 68 logements
- › **Les Plantiers** : 19 logements sur les 61 que compte la résidence sociale

Reconstitution de l'offre locative sociale

- › **Sur site** : Réalisation d'une résidence R+4 de 16 logements (dont 8 PLUS participant à la reconstitution des 19 logements démolis aux Plantiers)
- › **Hors site, quartier des Embarrades** : Réalisation d'un programme de 48 logements (dont 11 PLAI dans le cadre des LLS démolis)

Réhabilitation lourde

- › **Les Plantiers** : Rénovation BBC des 42 logements restants (32 logements collectifs et 10 individuels)

Diversification de l'habitat

- › **Sur site** : Réalisation d'un programme neuf de 79 logements en accession libre (T2 à T4) très qualitatif (label Bâtiments Durables Méditerranéens) et à destination des primo-accédants et/ou seniors.
- › **Hors site, La Colette** : Réalisation d'un programme neuf de 12 maisons en accession sociale (PSLA) par le bailleur H2P à destination des primo-accédants ou ménages concernés par les démolitions en capacité d'accéder à la propriété.

Objectifs et projets identifiés

MONTAGNAC-MONTPEZAT

Profil de la commune (au 1^{er} janvier 2021)

- Règlement National d'Urbanisme (RNU)
- › **Elaboration du PLU en cours**

- Armature SCoT
- › **Pôle villageois**



Production neuve

13 nouveaux logements
soit 2 par an en moyenne



Parc existant

Absence d'objectifs chiffrés

PRODUCTION NEUVE

2025-2027

- › Densification du tissu pavillonnaire existant

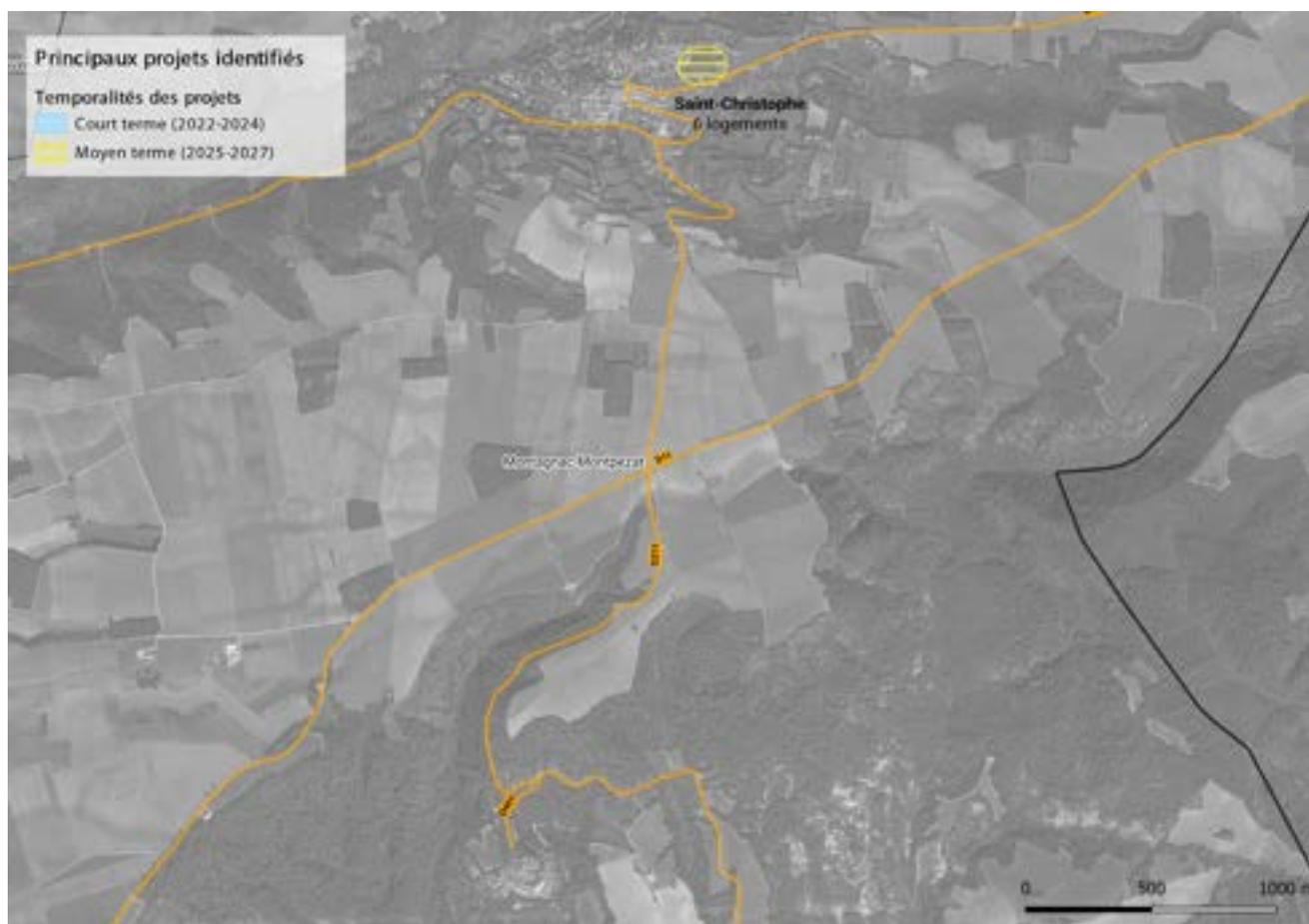
- › **Saint-Christophe** : Projet en extension pour la création de 6 logements individuels et individuels groupés en accession libre.

PARC EXISTANT

- › Le PADD prévoit de mobiliser prioritairement les logements vacants (8 logements au total) pour accueillir des habitants supplémentaires. Pour y parvenir, des acquisitions et des réhabilitations devront être réalisées.

Données de cadrage

LOCALISATION ET TEMPORALITÉS DES PROJETS DE LOGEMENTS IDENTIFIÉS



La population de la commune

420 habitants en 2018

+ 0,3 % de croissance annuelle depuis 2013
soit *1 habitant en plus par an*

- > due au solde naturel : + 0 % par an
- > due au solde migratoire : + 0,6 % par an

25 % ont moins de 30 ans
15 % ont plus de 75 ans

STATUT D'OCCUPATION



75 % de propriétaires occupants
21 % de locataires

Le parc de logement

483 logements dont :

- > 193 résidences principales
- > 226 résidences secondaires
- > 64 logements vacants

4 % de logements collectifs
95 % de logements individuels

3 logements PALULOS

LOGEMENTS AUTORISÉS

2 logements par an entre 2010 et 2019
5 logements par an entre 2001 et 2009

Objectifs et projets identifiés



MONTFURON

Profil de la commune (au 1^{er} janvier 2021)

- Plan Local d'Urbanisme
- › **Projet de modification simplifiée**

- Armature du SCoT
- › **Pôle villageois**



Production neuve

15 nouveaux logements
soit 2 par an en moyenne



Parc existant

Absence d'objectifs chiffrés

PRODUCTION NEUVE

2022-2024

› **Vergers communaux** (foncier communal) : Projet de 15 logements individuels à destination des primo-accédants et jeunes couples.

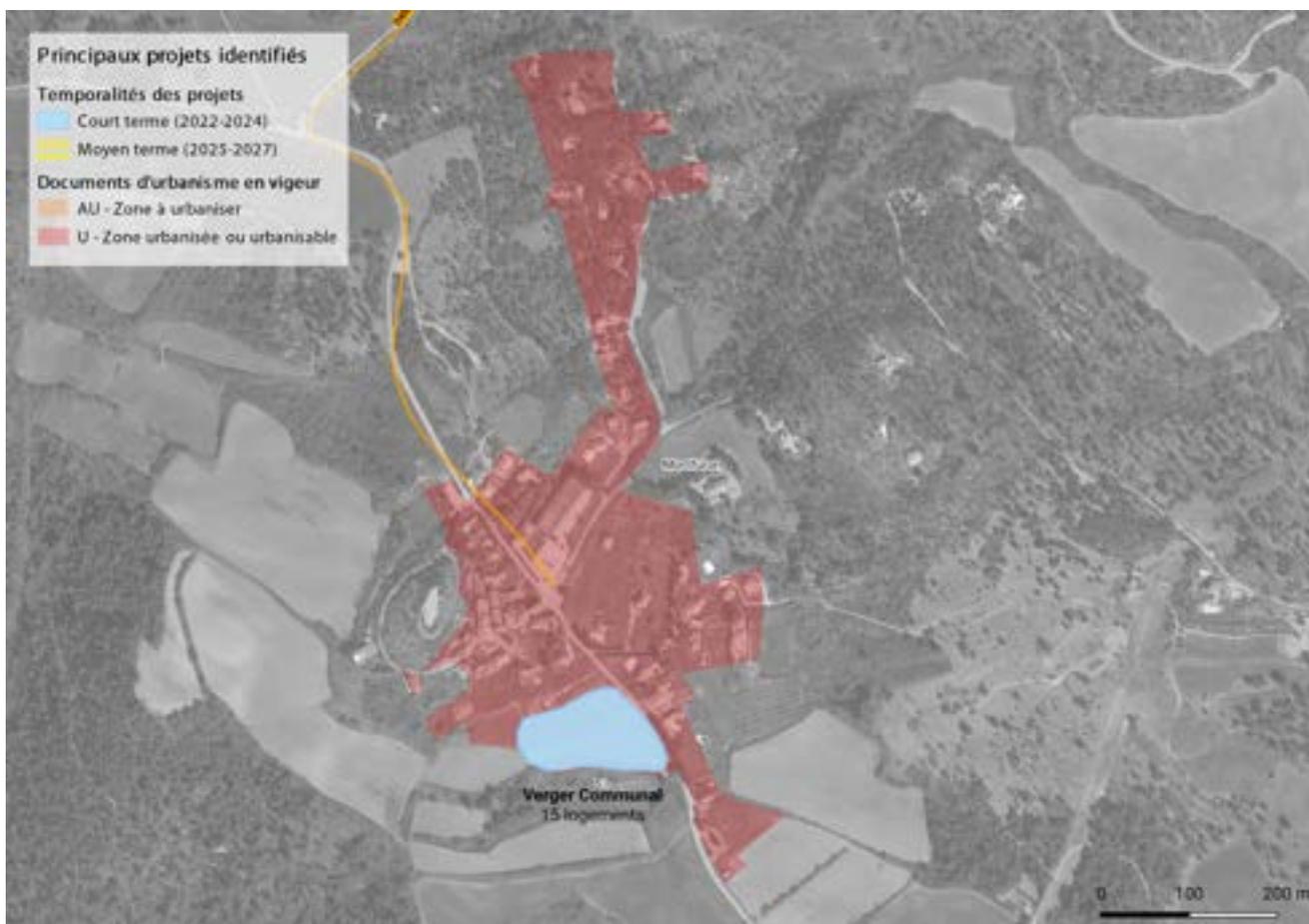
PARC EXISTANT

› Valorisation du centre ancien à travers la restauration des maisons villageoises par les particuliers (conventionnés par l'ANAH ou non). Les logements vacants, après travaux, pourront être remis sur le marché et accueillir de nouveaux ménages.

La commune a identifié 6 maisons à rénover.

Données de cadrage

LOCALISATION ET TEMPORALITÉS DES PROJETS DE LOGEMENTS IDENTIFIÉS



La population de la commune

216 habitants en 2018

+ 0,9 % de croissance annuelle depuis 2013
soit *2 habitants en plus par an*

- › due au solde naturel : + 0,4 % par an
- › due au solde migratoire : + 0,2 % par an

32 % ont moins de 30 ans
7 % ont plus de 75 ans

STATUT D'OCCUPATION



70 % de propriétaires occupants
19 % de locataires

Le parc de logement

130 logements dont :

- › 79 résidences principales
- › 37 résidences secondaires
- › 14 logements vacants

11 % de logements collectifs
87 % de logements individuels

1 logement communal

LOGEMENTS AUTORISÉS

1 logement par an entre 2010 et 2019
1 logement par an entre 2001 et 2009

Objectifs et projets identifiés



ORAISON

Profil de la commune (au 1^{er} janvier 2021)

- Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- › **Révision générale en cours**
- Armature du SCoT
- › **Pôle relais**

SOUMISE À L'ART. 55 DE LA LOI SRU



Production neuve

180 nouveaux logements
soit 30 par an en moyenne

dont **90 logements sociaux**
soit 15 par an en moyenne



Parc existant

	Total	dont social
Logements créés	7	3
<i>dont changement d'usage</i>	3	3
<i>dont sortie de vacance</i>	4	NR
Logements réhabilités	120	32
<i>dont CUS</i>	27	27
<i>dont parc privé</i>	93	5

PRODUCTION NEUVE

2022-2024

- › **Sainte-Anne** : projet mixte qui comprend des logements libres et 10 logements sociaux
- › **Grande Bastide** : création de 33 logements dont 17 logements sociaux
- › **Impasse des Marronniers** : création de 34 logements locatifs sociaux
- › **OAP Lacroix-Cigare** : Eco-quartier en partenariat avec l'EPF. Il comprend :
 - Cigare : opération de 30 logements dont 20 logements locatifs sociaux
 - Lacroix : opération de 40 logements dont 20 logements sociaux

2025-2027

- › Réaliser 15 logements sociaux par an

Les projets sur cette période dépendront notamment des conclusions tirées de la révision du PLU et de l'évolution des zones constructibles.

PARC EXISTANT

2022-2024

- › **Bâtiment ADMR** : 3 logements sociaux avec un bail à réhabilitation avec LOGIAH04

Dans le cadre de l'OPAH-RU lancée en 2021, la ville d'Oraison s'est engagée dans la réhabilitation de son centre ancien. A ce titre, la convention fixe un objectif de requalifier **97 logements minimum entre 2021-2026**.

Ces objectifs globaux sont répartis comme suit :

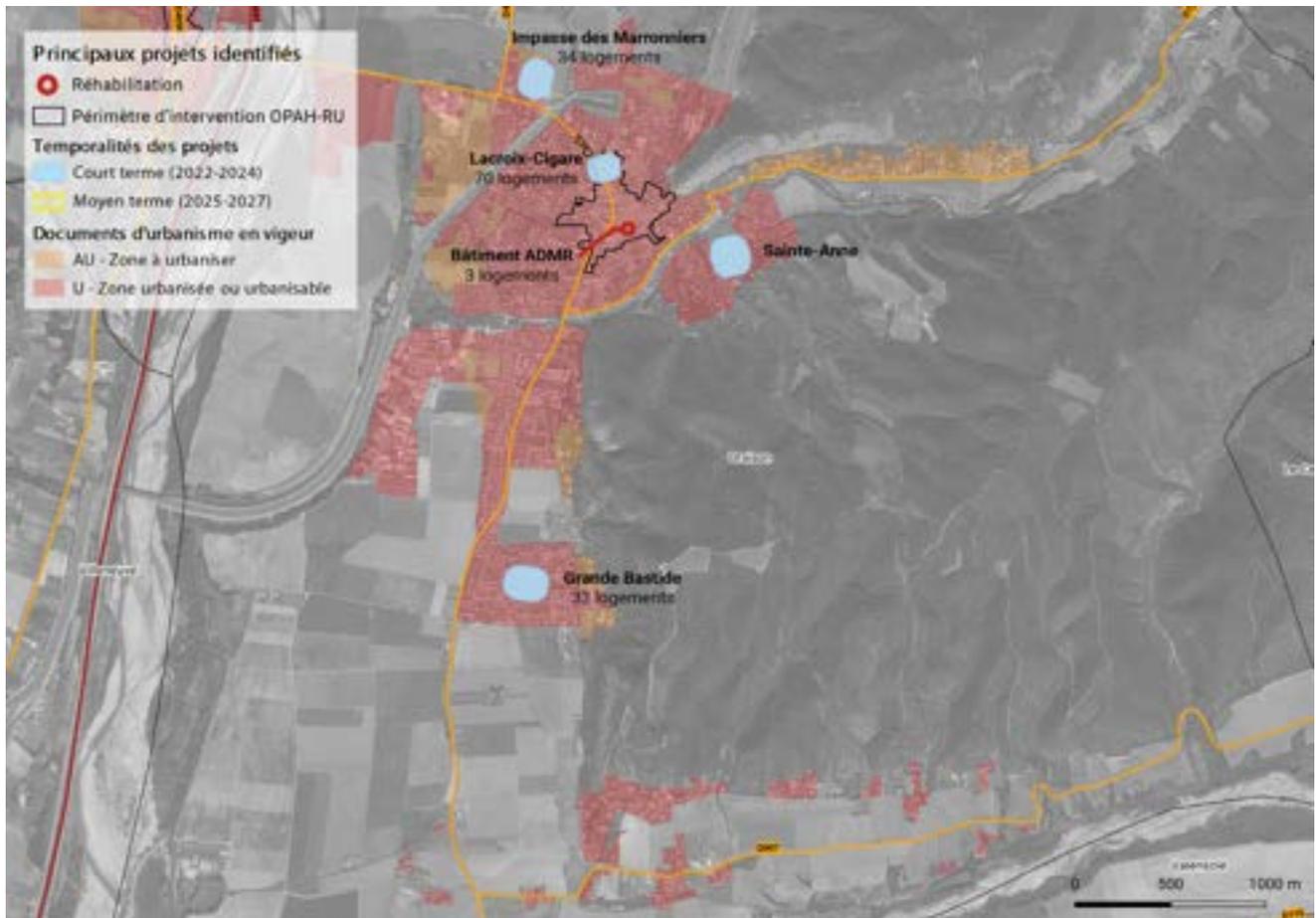
- 57 logements occupés par leur propriétaire
- 5 logements locatifs privés
- 4 logements vacants
- 1 copropriété rencontrant des difficultés importantes (environ 15 logements)
- 1 copropriété fragile éligible au dispositif Habiter Mieux (environ 15 logements)

Au titre de sa stratégie patrimoniale conclue lors de la Convention D'Utilité Sociale (CUS), le bailleur H2P a établi un programme de réhabilitation de son parc :

- › **Les Ferrages (1 et 2)** : réhabilitation de 27 logements individuels à horizon 2026

Données de cadrage

LOCALISATION ET TEMPORALITÉS DES PROJETS DE LOGEMENTS IDENTIFIÉS



La population de la commune

5 891 habitants en 2018

+ 1 % de croissance annuelle depuis 2013
soit *35 habitants en plus par an*

- › due au solde naturel : - 0,6 % par an
- › due au solde migratoire : + 1,6 % par an

30 % ont moins de 30 ans
15 % ont plus de 75 ans

STATUT D'OCCUPATION



59 % de propriétaires occupants
38 % de locataires

Le parc de logement

3 170 logements dont :

- › 2 710 résidences principales
- › 119 résidences secondaires
- › 341 logements vacants

23 % de logements collectifs
77 % de logements individuels

314 logements sociaux
soit *12% des résidences principales*

LOGEMENTS AUTORISÉS

42 logements par an entre 2010 et 2019
65 logements par an entre 2001 et 2009

Objectifs et projets identifiés

PIERREVERT

Profil de la commune (au 1^{er} janvier 2021)

- Plan Local d'Urbanisme (PLU)
› **Modification à lancer en 2022**
- Armature du SCoT
› **Pôles de proximité**



SOUMISE À L'ART. 55 DE LA LOI SRU



Production neuve

254 nouveaux logements
soit 42 par an en moyenne

dont **137** logements sociaux
soit 23 par an en moyenne



Parc existant

	Total	dont social
Logements créés	3	3
<i>dont changement d'usage</i>	3	3
Logements réhabilités	2	2
<i>dont parc communal</i>	2	2

PRODUCTION NEUVE

2022-2024

Secteur Quair

- › **Lotissement « SCCV PIERREVERT LE QUAIR »** :
 - Un macrolot où sera édifiée une résidence intergénérationnelle (Unicil) : 40 logements locatifs sociaux dont 26 fléchés à destination des seniors ;
 - 9 lots à bâtir « libre constructeur »
- › **Quair 1** : Programme mixte de 9 lots à bâtir en accession libre et 2 macro-lots de 9 logements locatifs sociaux à destination des familles.

› **Foun-souffle** (Grand Delta Habitat) : 30 logements locatifs sociaux à destination des familles (T2, T3 et T4)

› **Clos des Mésanges** : Lotissement de 9 lots en accession libre (2 lots restant à commercialiser).

› **Ancien Chemin de Manosque à Pertuis** : 3 lots à bâtir.

› **Chemin des Bauds 1** : Programme mixte de 12 logements en accession libre (4 T2, 6 T3 et 2 T4).

2025-2027

› **Chemin des Bauds 2** : Opération de 20 logements sociaux

› **Quair 2** : Programme mixte de 21 logements locatifs sociaux individuels groupés et 22 lots à bâtir en accession libre.

› **Les Sauvets** : Opération d'environ 15 logements sociaux familiaux.

› **Les Terres Blanches** : Projet de 55 logements environ dont 30% de logements sociaux.

PARC EXISTANT

2022-2024

› Ilot de la Gaieté

- Création d'un T2 conventionné dans le cadre d'un bail à réhabilitation conclu avec SOLIHA Provence
- Projet de maillage vers l'église depuis la Place Plume et création d'un T2 avec jardin
- Création d'un T2 conventionné dans une remise détenue par la commune

2025-2027

› Ilot Osco Manosco

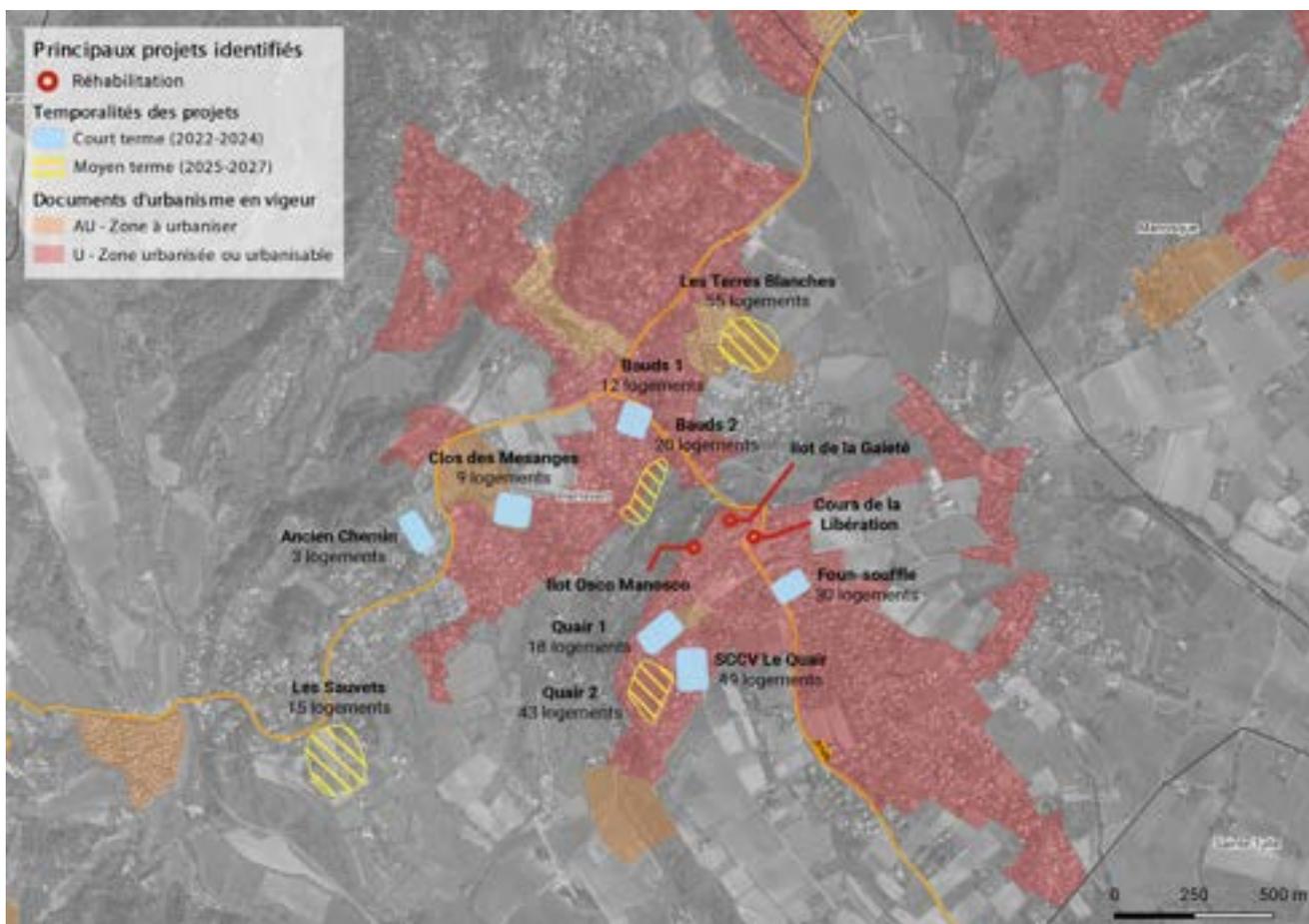
Projet de création d'un T2 conventionné dans une remise détenue par la commune.

› Cours de la Libération

Réhabilitation et conventionnement d'un logement communal en logement locatif social (situé au-dessus de la Poste).

Données de cadrage

LOCALISATION ET TEMPORALITÉS DES PROJETS DE LOGEMENTS IDENTIFIÉS



La population de la commune

3 890 habitants en 2018

+ 1 % de croissance annuelle depuis 2013
soit *37 habitants en plus par an*

- › due au solde naturel : + 0,1 % par an
- › due au solde migratoire : + 0,6 % par an

29 % ont moins de 30 ans
11 % ont plus de 75 ans

STATUT D'OCCUPATION



76 % de propriétaires occupants
20 % de locataires

Le parc de logement

1 954 logements dont :

- › 1 680 résidences principales
- › 128 résidences secondaires
- › 146 logements vacants

8 % de logements collectifs
91 % de logements individuels

60 logements sociaux
soit *3,5% des résidences principales*
7 logements PALULOS
4 logements PLA

LOGEMENTS AUTORISÉS

25 logements par an entre 2010 et 2019
49 logements par an entre 2001 et 2009

Objectifs et projets identifiés

PUIMICHEL

Profil de la commune (au 1^{er} janvier 2021)

- Plan Local d'Urbanisme (PLU)
› **Modification approuvée en 2020**
- Armature du SCoT
› **Pôle villageois**



Production neuve

12 nouveaux logements
soit 2 par an en moyenne



Parc existant

Absence d'objectifs chiffrés

PRODUCTION NEUVE

2022-2024

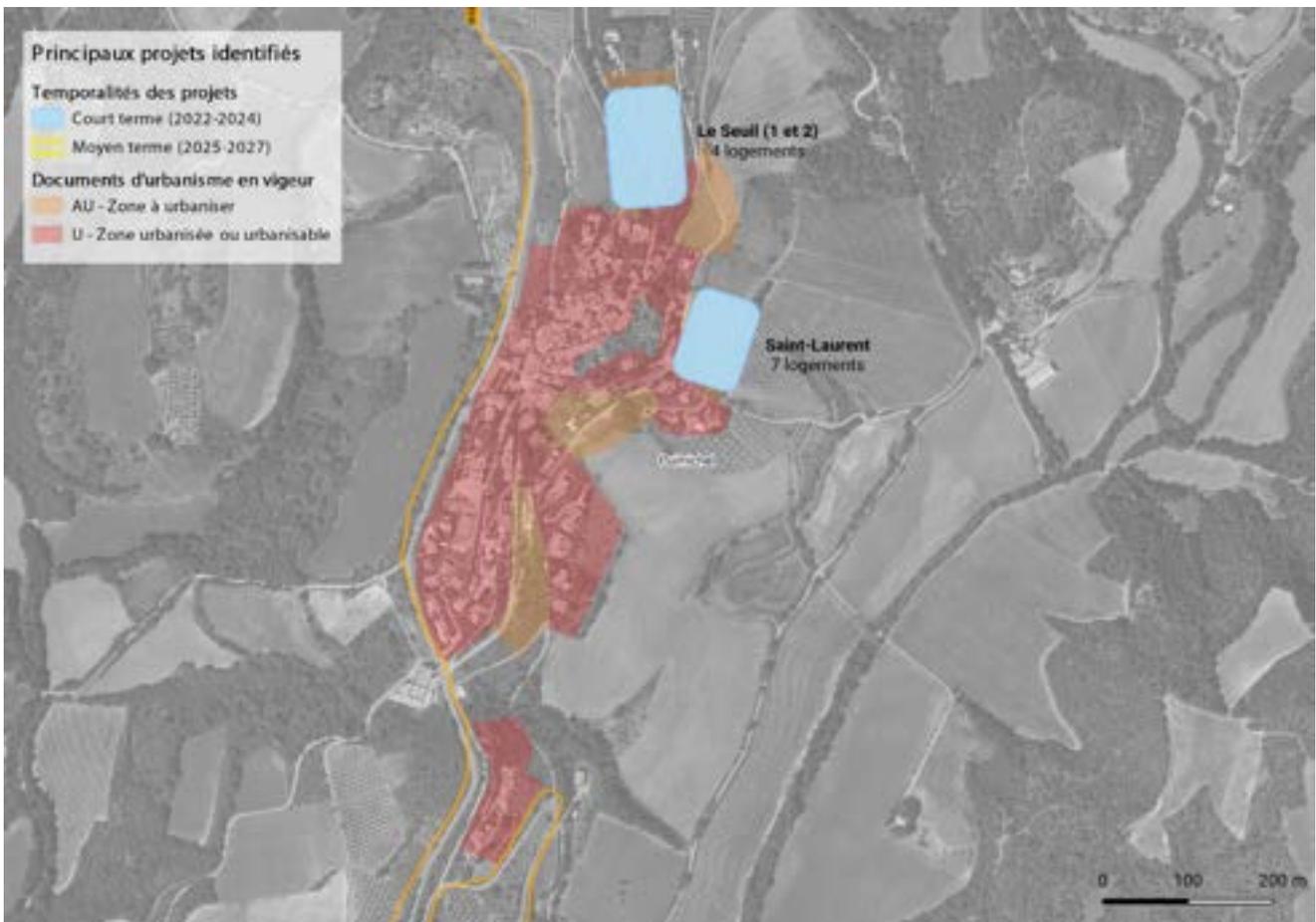
- › **Saint-Laurent** (foncier communal) : Création d'un lotissement pour 7 maisons individuelles à destination des primo-accédants et à vocation de résidence principale (mise en place d'une clause anti-spéculative)
- › **Le Seuil (1 et 2)** : 4 lots à bâtir au total
- › **Rue des Ouess** : 1 logement potentiel

PARC EXISTANT

- › Valorisation du centre ancien à travers la restauration des maisons villageoises par les particuliers (conventionnés par l'ANAH ou non).

Données de cadrage

LOCALISATION ET TEMPORALITÉS DES PROJETS DE LOGEMENTS IDENTIFIÉS



La population de la commune

257 habitants en 2018

+ 4,2 % de croissance annuelle depuis 2013
soit *10 habitants en plus par an*

- › due au solde naturel : + 0,4 % par an
- › due au solde migratoire : + 1,9 % par an

25 % ont moins de 30 ans
10 % ont plus de 75 ans

STATUT D'OCCUPATION



64 % de propriétaires occupants
28 % de locataires

Le parc de logement

237 logements dont :

- › 124 résidences principales
- › 85 résidences secondaires
- › 28 logements vacants

23 % de logements collectifs
75 % de logements individuels

15 logements communaux

LOGEMENTS AUTORISÉS

1 logement par an entre 2010 et 2019
1 logement par an entre 2001 et 2009

Objectifs et projets identifiés

PUIMOISSON

Profil de la commune (au 1^{er} janvier 2021)

- Plan d'Occupation des Sols (POS)
- › **Elaboration du PLU en cours**

- Armature du SCoT
- › **Pôle villageois**



Production neuve

Absence d'objectifs chiffrés



Parc existant

Absence d'objectifs chiffrés

PRODUCTION NEUVE

Volonté de la commune de densifier l'enveloppe urbaine existante en comblant les dents creuses. Aucune ouverture de nouvelles zones à urbaniser n'est prévue dans le cadre du projet de PLU.

PARC EXISTANT

- › **Fondation Arnaud** : Ancien hospice de 1 900m² et nécessitant une rénovation complète. La commune est propriétaire du bâtiment pour moitié et bénéficiera d'un accompagnement d'ingénierie et d'aide à la décision pour définir un projet (ANCT).

- › Valorisation du centre ancien à travers la restauration des maisons villageoises par les particuliers (conventionnés par l'ANAH ou non).

Données de cadrage

LOCALISATION ET TEMPORALITÉS DES PROJETS DE LOGEMENTS IDENTIFIÉS



La population de la commune

707 habitants en 2018

- **1,1 % de croissance annuelle** depuis 2013
soit *8 habitants en moins par an*

- › due au solde naturel : - 1,4 % par an
- › due au solde migratoire : + 0,6 % par an

22% ont moins de 30 ans
19 % ont plus de 75 ans

STATUT D'OCCUPATION



67 % de propriétaires occupants
30 % de locataires

Le parc de logement

576 logements dont :

- › 347 résidences principales
- › 190 résidences secondaires
- › 39 logements vacants

16 % de logements collectifs
83 % de logements individuels

5 logements sociaux
soit *0,6% des résidences principales*

LOGEMENTS AUTORISÉS

4 logements par an entre 2010 et 2019
8 logements par an entre 2001 et 2009

Objectifs et projets identifiés

QUINSON

Profil de la commune (au 1^{er} janvier 2021)

- Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)
- Armature du SCoT
- › **Pôle villageois**



Production neuve

30 nouveaux logements
soit 5 par an en moyenne



Parc existant

	Total	dont social
Logements réhabilités	1	1
<i>dont parc communal</i>	<i>1</i>	<i>1</i>

PRODUCTION NEUVE

2022-2024

- › **Lotissement des Ferrayes** : environ 10 lots à bâtir encore disponibles pour des logements individuels

2025-2027

- › **La Pie et les Poiriers**
 - Foncier communal : emplacement réservé sur une parcelle qui pourrait accueillir du logement. Il n'y a pas d'OAP sur le secteur mais un principe de voirie.
 - Foncier privé : acquisition par la commune selon le prix de vente pour y réaliser un projet d'habitat.

PARC EXISTANT

- › Dans le cadre de la DSIL¹, la commune souhaite lancer la réhabilitation d'un logement communal pour le transformer en T4 Duplex avec jardin.

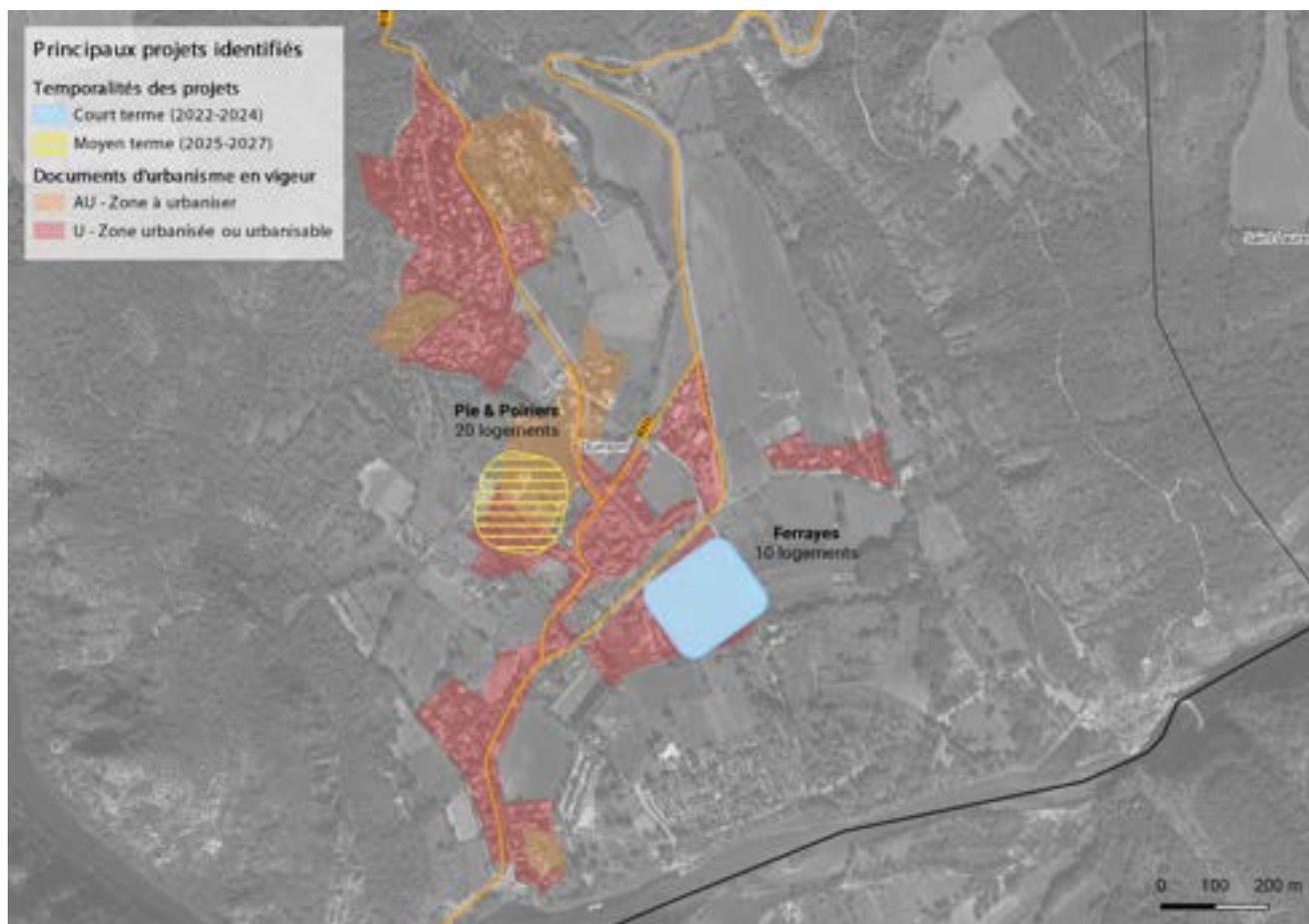
- › Valorisation du centre ancien à travers la restauration des maisons villageoises par les particuliers (conventionnés par l'ANAH ou non).

Dans le cadre du PVAP qui s'applique sur la commune, le centre ancien est éligible aux aides du dispositif Malraux.

¹ Les collectivités peuvent bénéficier d'une subvention pour un projet pour lequel elles n'exercent pas la maîtrise d'ouvrage, à condition qu'elles justifient d'une participation financière d'au moins 20 % de la totalité des financements publics mobilisés. La DSIL accompagne les projets autour de plusieurs axes : rénovation thermique et transition énergétique, mise aux normes des équipements publics, préservation du patrimoine public historique...

Données de cadrage

LOCALISATION ET TEMPORALITÉS DES PROJETS DE LOGEMENTS IDENTIFIÉS



La population de la commune

407 habitants en 2018

- **1,6 % de croissance annuelle** depuis 2013
soit *7 habitants en moins par an*

- › due au solde naturel : 0,1 % par an
- › due au solde migratoire : - 1,3 % par an

24 % ont moins de 30 ans
11 % ont plus de 75 ans

STATUT D'OCCUPATION



61 % de propriétaires occupants
35 % de locataires

Le parc de logement

511 logements dont :

- › 223 résidences principales
- › 269 résidences secondaires
- › 19 logements vacants

8 % de logements collectifs
91 % de logements individuels

24 logements sociaux
soit *11% des résidences principales*
5 logements PALULOS

LOGEMENTS AUTORISÉS

2 logements par an entre 2010 et 2019
14 logements par an entre 2001 et 2009

Objectifs et projets identifiés

RIEZ

Profil de la commune (au 1^{er} janvier 2021)

- Règlement National d'Urbanisme (RNU)
- › **Elaboration du PLU en cours**

- Armature du SCoT
- › **Pôles de proximité**



Production neuve

39 nouveaux logements
soit 7 par an en moyenne



Parc existant

	Total	dont social
Logements créés	39	14
<i>dont sortie d'insalubrité</i>	14	14
Logements réhabilités	15	15
<i>dont CUS</i>	15	15

PRODUCTION NEUVE

› Densification de l'enveloppe urbaine existante par la mobilisation des dents creuses.

› Le PLU en cours d'élaboration (définition du PADD en cours) pourrait ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation. Une fois le PLU exécutoire, les objectifs en logements définis par le PLU porteront sur 12 années quand le PLH de DLVAgglo couvre la période 2022-2027.

2025-2027

› **La Rougrière** : Projet de lotissement de 12 maisons individuelles

PARC EXISTANT

› **Ilot du Marché** : En partenariat avec l'EPF, le bailleur H2P intervient sur un îlot très dégradé via un dispositif RHI (Résorption d'Habitat Insalubre). Le projet a vocation à créer 14 logements sociaux à destination des personnes âgées et à mobilité réduite (T1 à T3). Des espaces communs seront créés (terrasse, séchoir) et des commerces en rez-de-chaussée.

Au titre de sa stratégie patrimoniale conclue lors de la Convention D'Utilité Sociale (CUS), le bailleur H2P a établi un programme de réhabilitation de son parc :

› **Les Mongettes** : réhabilitation de 15 logements collectifs à horizon 2024

› Petites Villes de Demain

La convention d'adhésion au programme a été signée en juin 2021. La durée du programme est sur 6 années.

Le volet habitat comportera, en plus de l'opération «îlot du marché», la mise en œuvre d'un programme d'intérêt général (PIG) de lutte contre l'habitat indigne sur le centre ancien pour favoriser la rénovation de l'habitat privé.

Données de cadrage

LOCALISATION ET TEMPORALITÉS DES PROJETS DE LOGEMENTS IDENTIFIÉS



La population de la commune

1 791 habitants en 2018

- **0,3 % de croissance annuelle** depuis 2013
soit *6 habitants en moins par an*

- › due au solde naturel : - 1 % par an
- › due au solde migratoire : + 1,4 % par an

27 % ont moins de 30 ans
15 % ont plus de 75 ans

STATUT D'OCCUPATION



53 % de propriétaires occupants
42 % de locataires

Le parc de logement

1 396 logements dont :

- › 884 résidences principales
- › 405 résidences secondaires
- › 107 logements vacants

38 % de logements collectifs
61 % de logements individuels

54 logements sociaux
soit *6% des résidences principales*
42 logements PALULOS

LOGEMENTS AUTORISÉS

4 logements par an entre 2010 et 2019
13 logements par an entre 2001 et 2009

Objectifs et projets identifiés

ROUMOULES

Profil de la commune (au 1^{er} janvier 2021)

- Plan Local d'Urbanisme (PLU)
› **Modification à lancer en 2022**
- Armature du SCoT
› **Pôle villageois**



Production neuve

2 nouveaux logements
soit moins de 1 par an



Parc existant

Absence d'objectifs chiffrés

PRODUCTION NEUVE

2022-2024

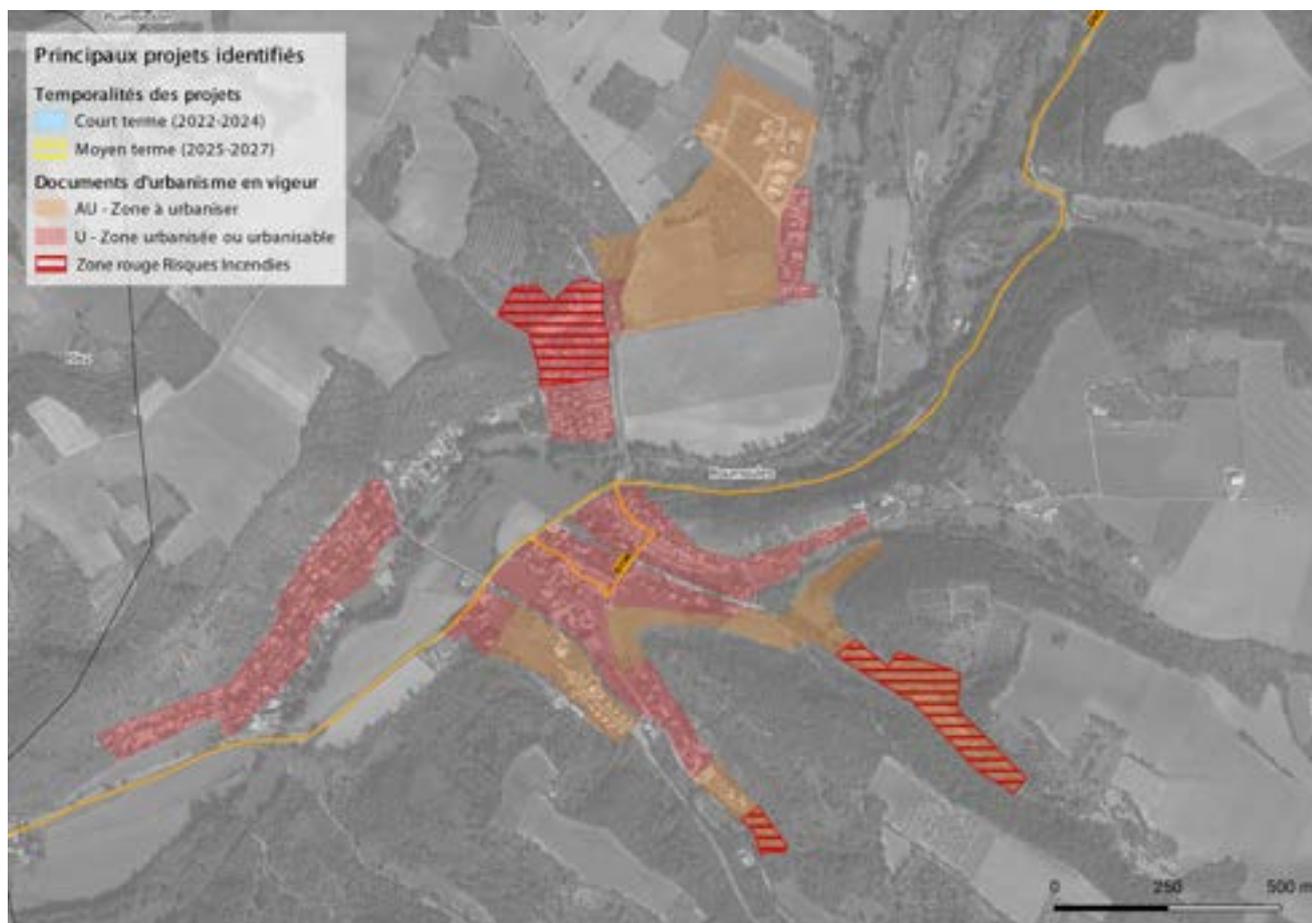
- › **Adret de Béard** : 1 lot en attente de signature
- › **Lotissement Chauret** : 1 lot en attente d'obtention de permis et de crédit

PARC EXISTANT

- › **Presbytère** : Projet autour de la rénovation du bâtiment pour y créer une salle de réunion en rez-de-chaussée et un logement communal à l'étage.

Données de cadrage

LOCALISATION ET TEMPORALITÉS DES PROJETS DE LOGEMENTS IDENTIFIÉS



La population de la commune

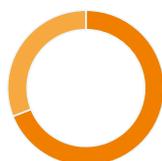
742 habitants en 2018

+ 0,9 % de croissance annuelle depuis 2013
soit *6 habitants en plus par an*

- › due au solde naturel : 0 % par an
- › due au solde migratoire : + 1,5 % par an

29 % ont moins de 30 ans
10 % ont plus de 75 ans

STATUT D'OCCUPATION



67 % de propriétaires occupants
30 % de locataires

Le parc de logement

530 logements dont :

- › 344 résidences principales
- › 163 résidences secondaires
- › 23 logements vacants

14 % de logements collectifs
85 % de logements individuels

10 logements communaux

LOGEMENTS AUTORISÉS

3 logements par an entre 2010 et 2019
7 logements par an entre 2001 et 2009

Objectifs et projets identifiés

SAINT-LAURENT-DU-VERDON

Profil de la commune (au 1^{er} janvier 2021)

- Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- Armature du SCoT
- › **Pôle villageois**



Production neuve

2 nouveaux logements
soit moins de 1 par an



Parc existant

	Total	dont social
Logements créés	2	NR
<i>dont changement d'usage</i>	2	NR

PRODUCTION NEUVE

› Densification du tissu pavillonnaire à travers la mobilisation des dents creuses

PARC EXISTANT

› **Maison communale** : réflexion autour de la rénovation du bâtiment pour y déplacer la mairie en rez-de-chaussée et la salle polyvalente et créer 2 logements communaux aux étages supérieurs

Données de cadrage

LOCALISATION ET TEMPORALITÉS DES PROJETS DE LOGEMENTS IDENTIFIÉS



La population de la commune

99 habitants en 2018

+ 2,4 % de croissance annuelle depuis 2013
soit *2 habitants en plus par an*

- › due au solde naturel : - 0,2 % par an
- › due au solde migratoire : + 2 % par an

23 % ont moins de 30 ans
10 % ont plus de 75 ans

STATUT D'OCCUPATION



71 % de propriétaires occupants
22 % de locataires

Le parc de logement

119 logements dont :

- › 45 résidences principales
- › 72 résidences secondaires
- › 2 logements vacants

27 % de logements collectifs
72 % de logements individuels

4 logements sociaux
soit *9% des résidences principales*
1 logement PALULOS

LOGEMENTS AUTORISÉS

moins de 1 logement par an entre 2010 et 2019
2 logements par an entre 2001 et 2009

Objectifs et projets identifiés

SAINT-MARTIN-DE-BRÔMES

Profil de la commune (au 1^{er} janvier 2021)

- Plan Local d'Urbanisme (PLU)
› **Révision générale en cours**
- Armature du SCoT
› **Pôle villageois**



Production neuve

Absence d'objectifs chiffrés



Parc existant

	Total	dont social
Logements créés	2	NR
<i>dont changement d'usage</i>	2	NR

PRODUCTION NEUVE

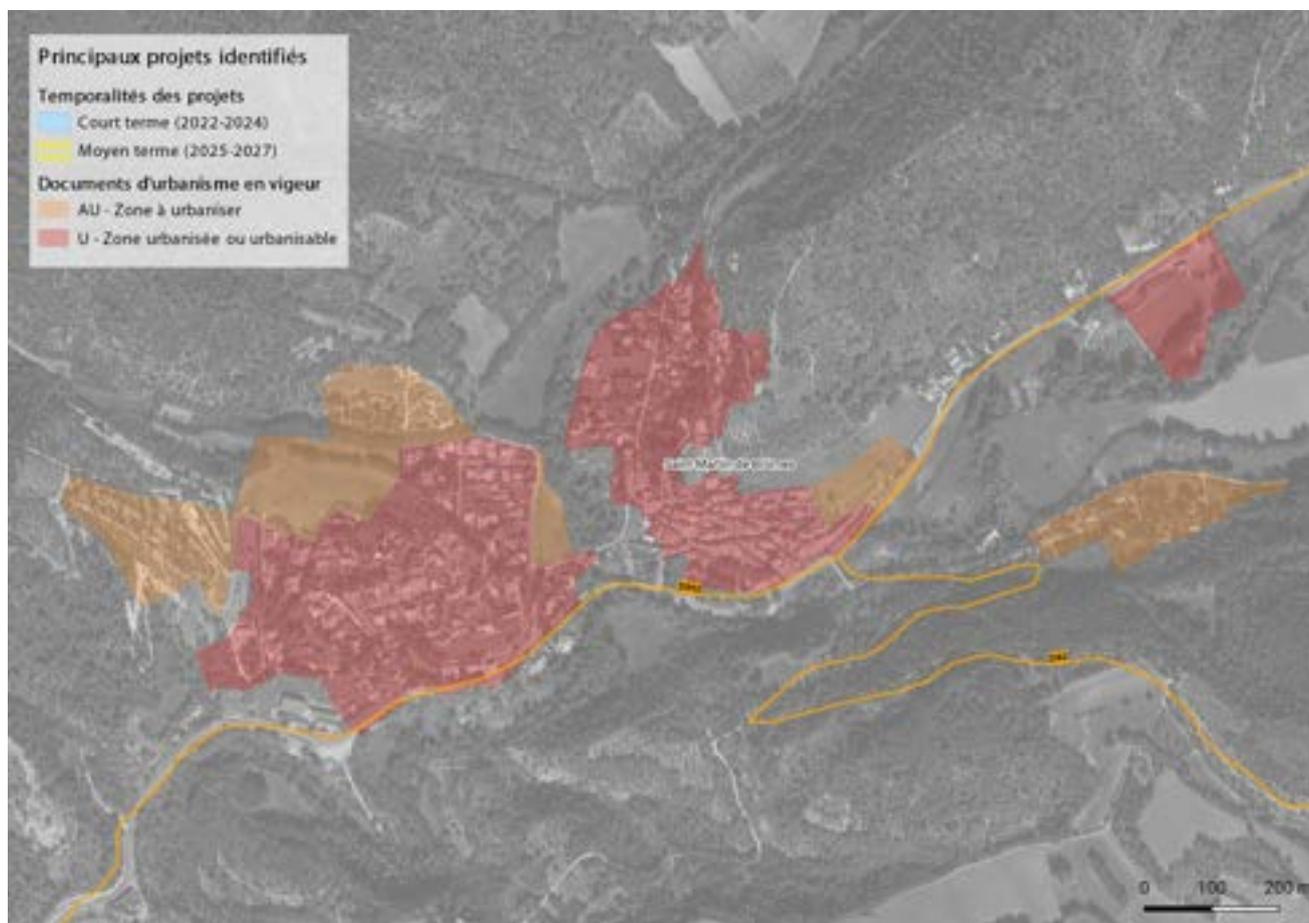
- › Densification du tissu pavillonnaire à travers la mobilisation des dents creuses

PARC EXISTANT

- › **Centre village** : réflexion autour de la rénovation d'un bâtiment pour y créer une salle culturelle en rez-de-chaussé et 2 appartements à l'étage.
- › Valorisation du centre ancien à travers la restauration des maisons villageoises par les particuliers (conventionnés par l'ANAH ou non).

Données de cadrage

LOCALISATION ET TEMPORALITÉS DES PROJETS DE LOGEMENTS IDENTIFIÉS



La population de la commune

608 habitants en 2018

+ 1,5 % de croissance annuelle depuis 2013
soit *9 habitants en plus par an*

- › due au solde naturel : - 0,5 % par an
- › due au solde migratoire : + 1,7 % par an

27 % ont moins de 30 ans
10 % ont plus de 75 ans

STATUT D'OCCUPATION



66 % de propriétaires occupants
30 % de locataires

Le parc de logement

502 logements dont :

- › 279 résidences principales
- › 170 résidences secondaires
- › 52 logements vacants

28 % de logements collectifs
72 % de logements individuels

17 logements sociaux
soit *6% des résidences principales*
1 logement PALULOS

LOGEMENTS AUTORISÉS

2 logements par an entre 2010 et 2019
6 logements par an entre 2001 et 2009

Objectifs et projets identifiés

SAINTE-TULLE

Profil de la commune (au 1^{er} janvier 2021)

- Plan Local d'Urbanisme
 - › **Révision générale en cours**
- Armature du SCoT
 - › **Pôle relais**



Production neuve

153 nouveaux logements
soit 25 par an en moyenne

dont **27** logements sociaux
soit 5 par an en moyenne



Parc existant

	Total	dont social
Logements créés	5	5
<i>dont changement d'usage</i>	5	5

PRODUCTION NEUVE

- › Densification des dents creuses du tissu existant

2022-2024

- › **Jardin de Milady** : Permis d'aménager déposé pour la réalisation d'un lotissement d'environ 10 lots.
- › **Victor Hugo (OAP 6)** : Projet pour la création d'environ 20 logements locatifs privés.

2025-2027

- › **Eco-quartier de la Burlière** (foncier communal) : Projet en cours de définition qui se réalisera en deux tranches pour créer environ 90 logements (dont 30% minimum de logements sociaux). A échéance du PLH, on estime que 80 logements pourraient être réalisés. Le programme s'attachera à garantir une mixité sociale et intergénérationnelle, une qualité des logements (performance énergétique, formes urbaines, etc.) et des espaces publics adjacents.

- › **Fouent d'Aris (OAP 4)** : 8 logements potentiels

- › **Saint-Jacques (OAP 5)** : secteur qui devra faire l'objet d'une opération d'ensemble comptant environ 25 logements.

- › **Les Roses** : 10 terrains viabilisés mis en vente par le bailleur H2P.

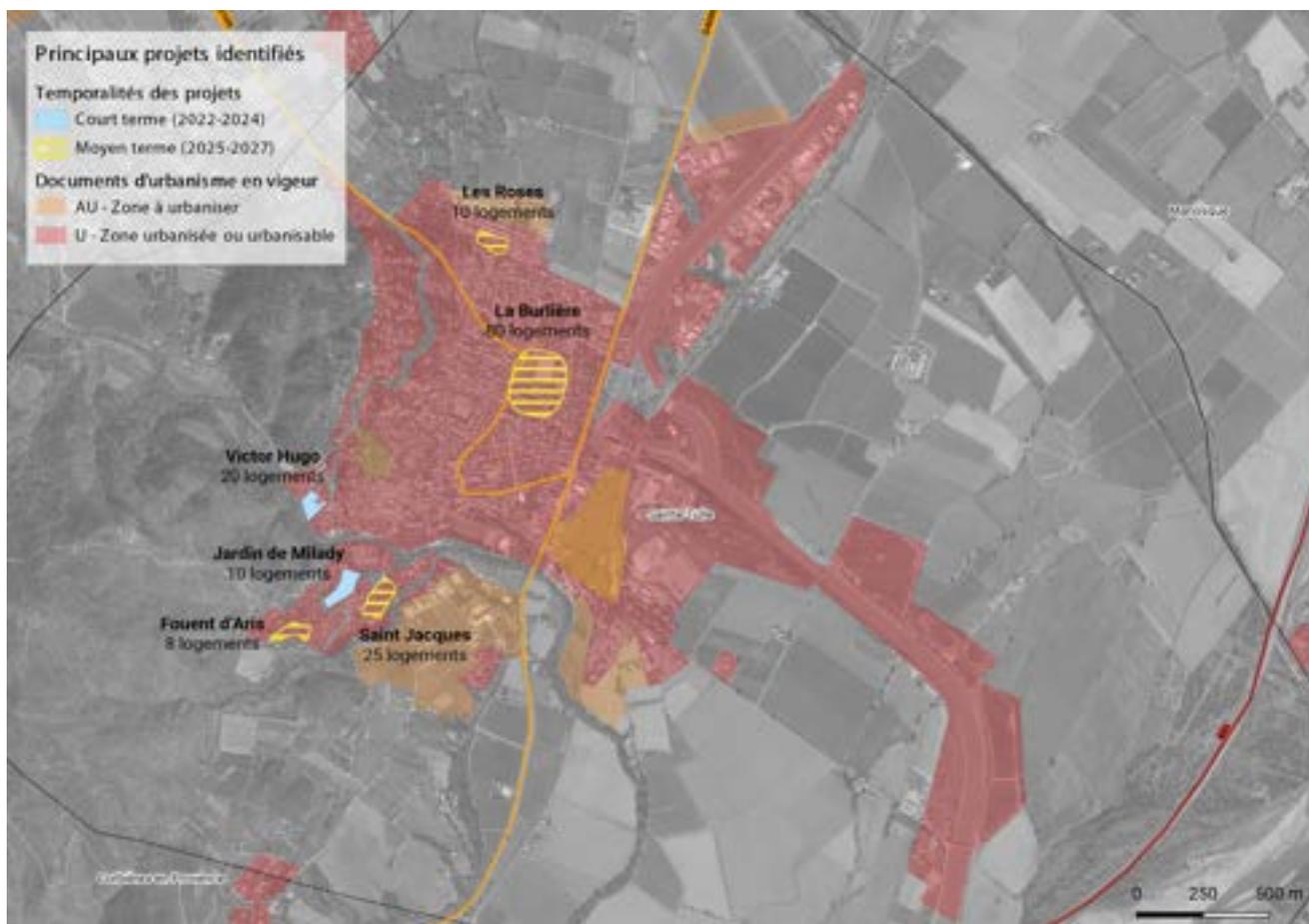
PARC EXISTANT

- › **Ancienne bibliothèque** : Projet de 5 logements locatifs sociaux (ANAH).
- › **Écoles municipales** : dans le cadre du projet d'éco-quartier, un regroupement des écoles est prévu. L'étude vise à définir la possibilité d'y créer des logements locatifs sociaux.

- › Valorisation du centre ancien à travers la restauration des maisons villageoises par les particuliers (conventionnés par l'ANAH ou non).

Données de cadrage

LOCALISATION ET TEMPORALITÉS DES PROJETS DE LOGEMENTS IDENTIFIÉS



La population de la commune

3 407 habitants en 2018

- **0,1 % de croissance annuelle** depuis 2013
soit *2 habitants en moins par an*

- › due au solde naturel : - 0,5 % par an
- › due au solde migratoire : + 0,7 % par an

32 % ont moins de 30 ans
12 % ont plus de 75 ans

STATUT D'OCCUPATION



58 % de propriétaires occupants
39 % de locataires

Le parc de logement

1 716 logements dont :

- › 1 497 résidences principales
- › 43 résidences secondaires
- › 175 logements vacants

23 % de logements collectifs
75 % de logements individuels

297 logements sociaux
soit *20% des résidences principales*
15 logements communaux

LOGEMENTS AUTORISÉS

21 logements par an entre 2010 et 2019
21 logements par an entre 2001 et 2009

Objectifs et projets identifiés

VALENSOLE

Profil de la commune (au 1^{er} janvier 2021)

• Plan Local d'Urbanisme (PLU)

• Armature du SCoT

› **Pôle de proximité**



Production neuve

58 nouveaux logements
soit 9 par an en moyenne

dont **5** logements sociaux



Parc existant

	Total	dont social
Logements créés	10	6
<i>dont changement d'usage</i>	10	6

PRODUCTION NEUVE

› Densification des dents creuses du tissu existant

2022-2027

› **OAP Costebelle - Hubac Saint Pierre** : Densification du tissu pavillonnaire existant en mobilisant les dents creuses. Des préconisations paysagères et une réglementation destinée à la mixité sociale sont prévues dans le cadre du zonage du secteur (1AU). Pour tout projet de 5 logements et plus, 25% des logements devront être à caractère social à condition qu'ils représentent au moins 20 % de la surface de plancher totale.

PARC EXISTANT

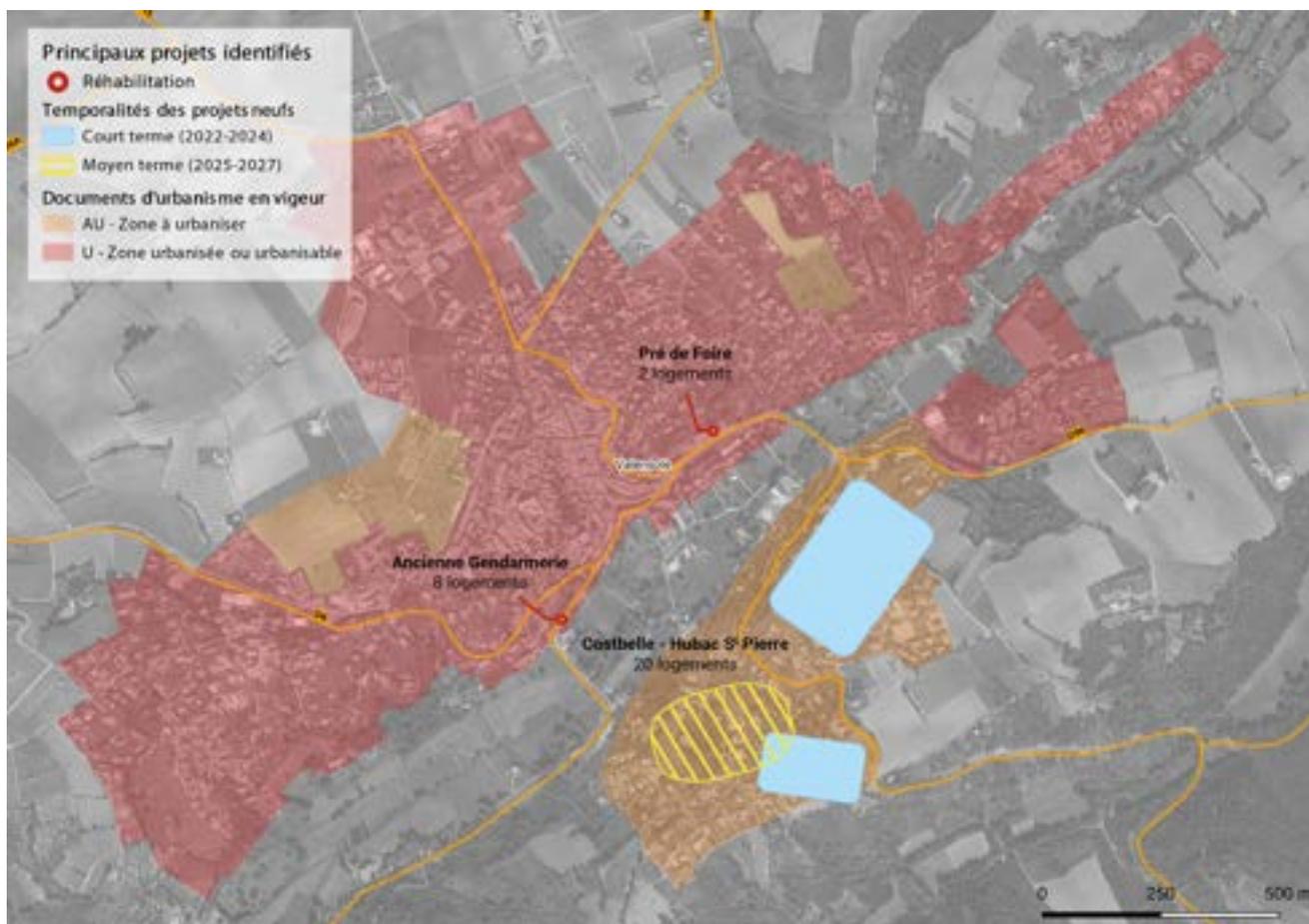
› **Pré de foire - Ancienne poste** : Réalisation de 2 logements sociaux subventionnés en PALULOS. Livraison prévue pour fin 2022.

› **Ancienne gendarmerie** : réflexion en cours autour de la réhabilitation du bâtiment. L'immeuble est situé dans un secteur de mixité sociale qui préconise qu'en cas de réalisation d'un programme de logements, 50% de la superficie de plancher totale doit être affectée à du logement social (soit un minimum de 8 logements si un programme de logement y est développé sur la totalité de la superficie de plancher)

› Au regard de l'état de dégradation du bâti, de la fragilité des ménages et de l'augmentation de la vacance, la commune souhaite engager un dispositif de requalification de son centre ancien au cours de ce second PLH. Pour cela, la commune a recruté un responsable du service Urbanisme et foncier dont l'une des missions prévoit de lancer des études pré-opérationnelles afin de cibler quel type d'intervention pourra répondre aux enjeux identifiés.

Données de cadrage

LOCALISATION ET TEMPORALITÉS DES PROJETS DE LOGEMENTS IDENTIFIÉS



La population de la commune

3 188 habitants en 2018

- **0,3 % de croissance annuelle** depuis 2013
soit *11 habitants en moins par an*

- › due au solde naturel : - 0,3 % par an
- › due au solde migratoire : - 0,2 % par an

30 % ont moins de 30 ans
13 % ont plus de 75 ans

STATUT D'OCCUPATION



66 % de propriétaires occupants
30 % de locataires

Le parc de logement

2 028 logements dont :

- › 1 470 résidences principales
- › 320 résidences secondaires
- › 124 logements vacants

13 % de logements collectifs
86 % de logements individuels

21 logements sociaux
soit *1% des résidences principales*
2 logements PALULOS

LOGEMENTS AUTORISÉS

14 logements par an entre 2010 et 2019
36 logements par an entre 2001 et 2009

Objectifs et projets identifiés

VILLENEUVE

Profil de la commune (au 1^{er} janvier 2021)

- Plan Local d'Urbanisme (PLU)
› **Révision du PLU en cours**
- Armature du SCoT
› **Pôle de proximité**



SOUMISE À L'ART. 55 DE LA LOI SRU



Production neuve

139 nouveaux logements
soit 23 par an en moyenne

dont **96** logements sociaux
soit 16 par an en moyenne



Parc existant

Absence d'objectifs chiffrés

PRODUCTION NEUVE

- › Densification des dents creuses du tissu existant

2022-2027

- › **Coopérative** : projet de 25 logements individuels groupés dont environ 18 logements sociaux (locatif et/ou accession sociale).

- › **La Ricaude** : Programme mixte qui doit accueillir environ 64 logements dont :

- Tranche 1 : 36 logements sociaux (8 PSLA + 28 locatifs sociaux).
- Tranche 2 : 12 logements locatifs sociaux

Parmi ces logements sociaux projetés certains seront dédiés aux personnes âgées (T2 et T3).

- › Dans le cadre de la révision de son PLU, la commune s'est engagée à produire 30 logements locatifs sociaux supplémentaires soit en dents creuses, soit au sein de nouveaux secteurs à identifier.

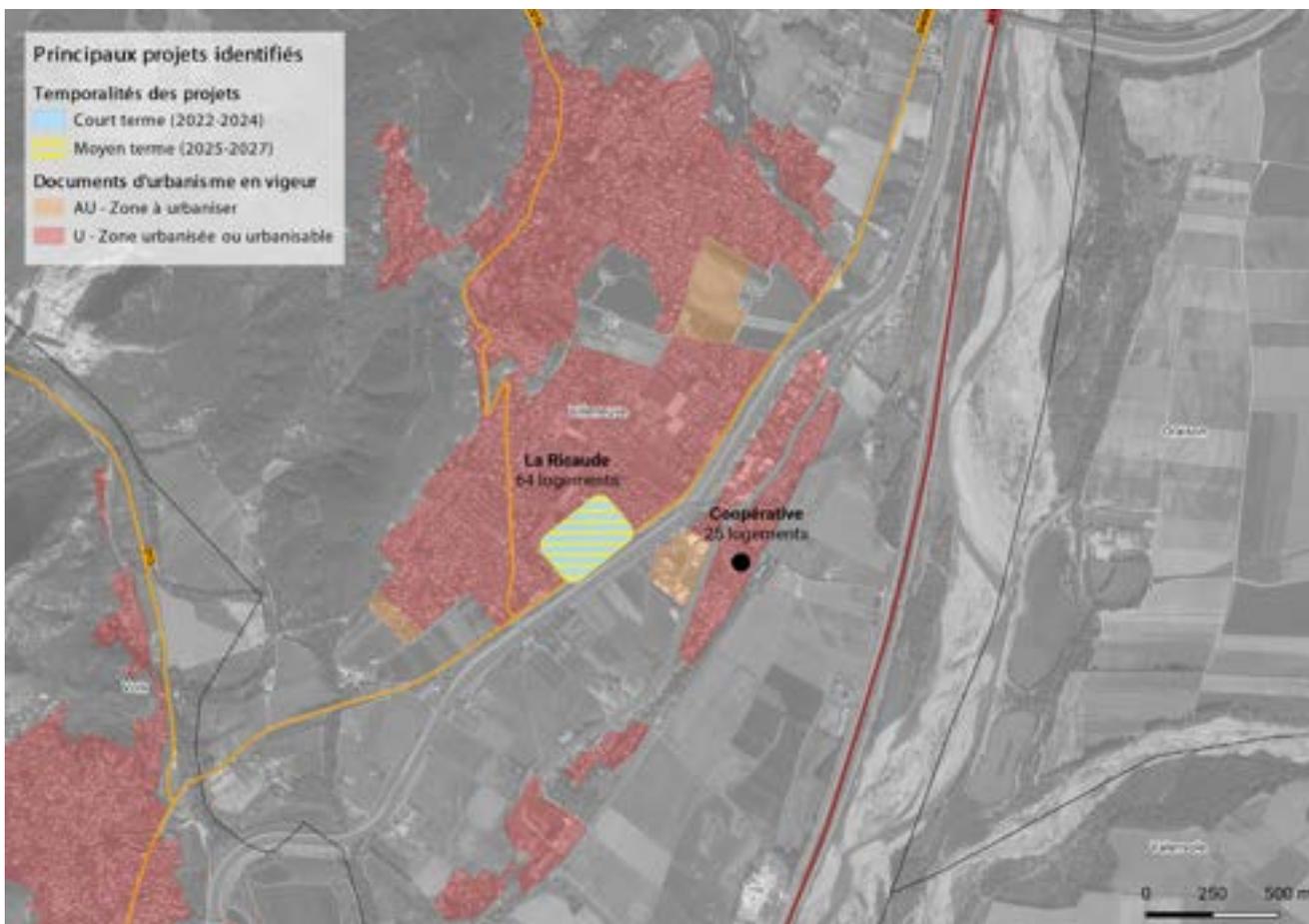
- › Parmi les logements sociaux identifiés, une partie de ces logements l'est sous forme d'agréments.

PARC EXISTANT

- › Valorisation du centre ancien à travers la restauration des maisons villageoises par les particuliers (conventionnés par l'ANAH ou non).

Données de cadrage

LOCALISATION ET TEMPORALITÉS DES PROJETS DE LOGEMENTS IDENTIFIÉS



La population de la commune

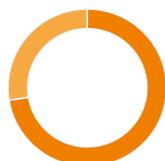
4 259 habitants en 2018

+ 1,9 % de croissance annuelle depuis 2013
soit *76 habitants en plus par an*

- › due au solde naturel : + 0,6 % par an
- › due au solde migratoire : + 1,9 % par an

34 % ont moins de 30 ans
8 % ont plus de 75 ans

STATUT D'OCCUPATION



71 % de propriétaires occupants
27 % de locataires

Le parc de logement

1 864 logements dont :

- › 1 697 résidences principales
- › 64 résidences secondaires
- › 103 logements vacants

10 % de logements collectifs
90 % de logements individuels

184 logements sociaux
soit *11% des résidences principales*
13 logements communaux

LOGEMENTS AUTORISÉS

30 logements par an entre 2010 et 2019
35 logements par an entre 2001 et 2009

Objectifs et projets identifiés

VINON-SUR-VERDON

Profil de la commune (au 1^{er} janvier 2021)

- Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- › **Révision générale en cours**
- Armature du SCoT
- › **Pôle relais**



SOUMISE À L'ART. 55 DE LA LOI SRU



Production neuve

153 nouveaux logements
soit 25 par an en moyenne

dont **53** logements sociaux
soit 9 par an en moyenne



Parc existant

	Total	dont social
Logements créés	17	17
<i>dont changement d'usage</i>	17	17
Logements réhabilités	16	16
<i>dont PIG secteurs renforcés</i>	15	15
<i>dont parc communal</i>	1	1

PRODUCTION NEUVE

› Densification des dents creuses du tissu existant, dont la création d'une opération de 10 logements sociaux

2022-2024

- › **Pegouy** : 7 logements individuels (foncier privé) en densification et 5 logements sur des terrains en cours de cession par la commune.
- › **Route des Gorges** : PA de 4 lots dont 1 affecté à du logement locatif social.

2025-2027

- › **Les Adrechs**
 - Projet d'une opération de mixité sociale à l'étude en partenariat avec l'EPF. L'opération se déroulera en plusieurs tranches, avec une première qui comptera environ 20 logements avec une densité de 30 logements/ha dont 50% de logement social (soit 10 LLS)
 - Densification des dents creuses
- › **Route des Gorges** (Casino) : Projet sur l'emprise de l'enseigne pour y créer 13 logements sociaux
- › **La Clape** : Division parcellaire et densification des dents creuses

› **Les Quartons** (foncier communal) : Lancement d'un appel à manifestation d'intérêt par l'EPF pour une unité foncière de 12 000m² avec une densité de 30 à 40 logements/ha, soit environ 40 logements au total :

- Une dizaine de lots à bâtir (non social)
- Environ 19 logements sociaux dont 50% en PSLA et 50% en PLAI

PARC EXISTANT

› Objectif de conventionner 15 logements sociaux dans le parc privé à travers un dispositif de PIG avec secteurs renforcés d'intervention.

2022-2024

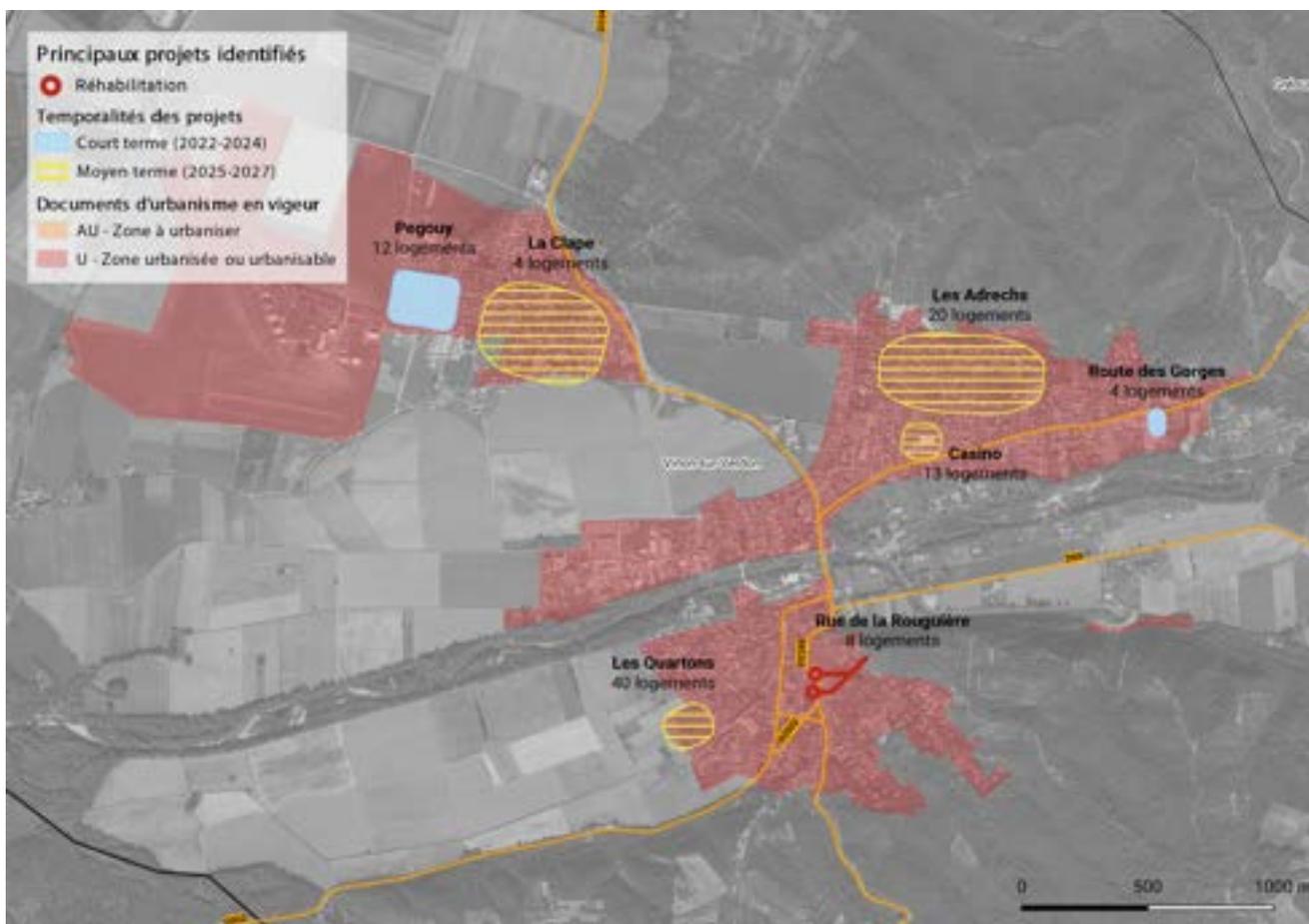
- › **Rue de la Rougrière**
 - **Parcelle A0313/0854** : Réhabilitation d'une ancienne remise acquise par la commune en 2021 pour y créer 7 logements locatifs sociaux.
 - **Parcelle A0313** : 1 logement en bail à réhabilitation avec SOLIHA

2025-2027

› **Le Moulin** : Négociation en cours pour une acquisition par l'EPF. Un potentiel estimé à 10 logements sociaux

Données de cadrage

LOCALISATION ET TEMPORALITÉS DES PROJETS DE LOGEMENTS IDENTIFIÉS



La population de la commune

4 242 habitants en 2018

+ 0,2 % de croissance annuelle depuis 2013
soit *9 habitants en plus par an*

- › due au solde naturel : + 0,2 % par an
- › due au solde migratoire : + 0 % par an

34 % ont moins de 30 ans
9 % ont plus de 75 ans

STATUT D'OCCUPATION



63 % de propriétaires occupants
34 % de locataires

Le parc de logement

2 239 logements dont :

- › 1 831 résidences principales
- › 191 résidences secondaires
- › 217 logements vacants

20 % de logements collectifs
78 % de logements individuels

158 logements sociaux
soit *8% des résidences principales*

LOGEMENTS AUTORISÉS

32 logements par an entre 2010 et 2019
48 logements par an entre 2001 et 2009

Objectifs et projets identifiés



VOLX

Profil de la commune (au 1^{er} janvier 2021)

- Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- Armature du SCoT
- › **Pôle de proximité**



Production neuve

162 nouveaux logements
soit 27 par an en moyenne

dont **97 logements sociaux**
soit 16 par an en moyenne



Parc existant

	Total	dont social
Logements créés	27	8
<i>dont changement d'usage</i>	<i>27</i>	<i>8</i>

PRODUCTION NEUVE

- › Densification des dents creuses du tissu existant

2022-2024

- › **Greffeurbaine**: Projet d'habitat participatif (Association Regain) en mixité sociale de 24 logements dont 12 logements accession libre et 12 logements locatifs sociaux. Création d'espaces partagés comprenant buanderie, chambre d'amis, etc.

› Sainte-Victoire

- Partie basse : 12 logements locatifs sociaux et une colocation pour personnes autonomes en situation de handicap
- Partie haute : 12 lots à bâtir

- › **Impasse Paul Valéry** : Projet mixte comprenant 16 logements collectifs et un lotissement de 7 lots

- › **La Tour de Léron** : 38 logements locatifs sociaux collectifs répartis sur 2 ensembles

2025-2027

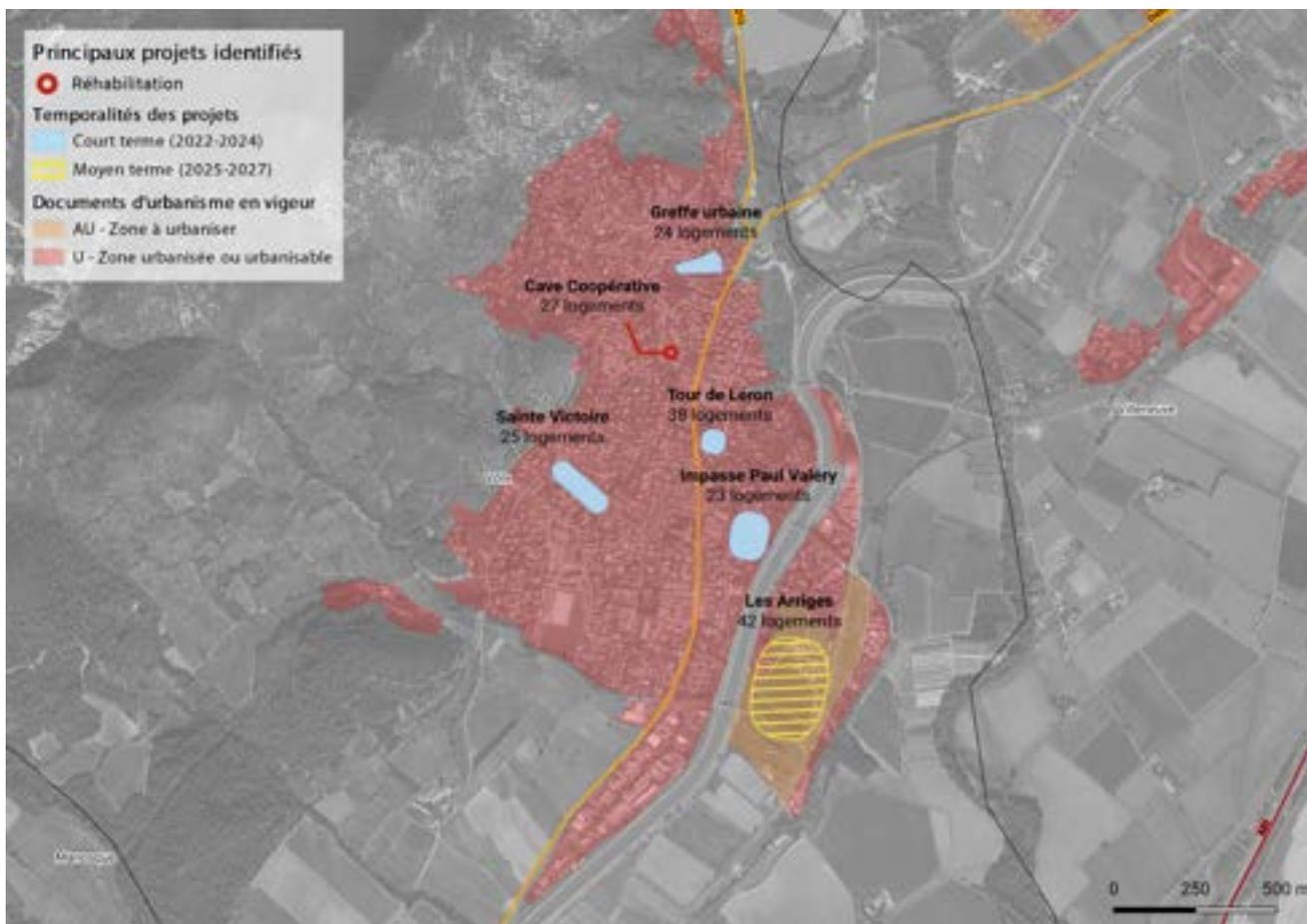
- › **Les Arriges** : A horizon du PLH, projet en extension de 42 logements dont 34 logements sociaux. Le projet accueillera à plus long terme 82 logements.

RÉHABILITATION

- › **Cave Coopérative**: ancienne cave coopérative en centre de village sera aménagée en un cabinet médical, une partie commerciale, une résidence seniors de 10 logements (9 T1 et 1 T2), 8 logements sociaux et 9 en accession libre

Données de cadrage

LOCALISATION ET TEMPORALITÉS DES PROJETS DE LOGEMENTS IDENTIFIÉS



La population de la commune

3 152 habitants en 2018

+ 0,2 % de croissance annuelle depuis 2013
soit *5 habitants en plus par an*

- › due au solde naturel : - 0,5 % par an
- › due au solde migratoire : + 1,1 % par an

32 % ont moins de 30 ans
12 % ont plus de 75 ans

STATUT D'OCCUPATION



63 % de propriétaires occupants
34 % de locataires

Le parc de logement

1 639 logements dont :

- › 1 390 résidences principales
- › 101 résidences secondaires
- › 148 logements vacants

23 % de logements collectifs
77 % de logements individuels

72 logements sociaux
soit *5% des résidences principales*
9 logements PALULOS

LOGEMENTS AUTORISÉS

19 logements par an entre 2010 et 2019
25 logements par an entre 2001 et 2009

Budget prévisionnel du PLH

ORIENTATIONS	ACTIONS	MOYENS HUMAINS ET/OU FINANCIERS DE DLVAGGLO	PRINCIPAUX PARTENAIRES FINANCEURS
ORIENTATION 1 Massifier les interventions sur l'habitat existant pour agir sur les équilibres sociaux du territoire	Action 1 Lutter contre la vacance et l'habitat indigne pour revitaliser les centralités	Etude pré-opérationnelle sur l'état de la vacance en centres-anciens 25 000 € 1 chargé.e de mission habitat : animation/suivi d'un dispositif	DDT 04 CD 04 / CD 83 ANAH Communes Bailleurs sociaux Action Logement
	Action 2 Accroître le rythme de rénovation énergétique sur le parc ancien	Dispositif SARE 70 900 € (2021-2023) 1 chargé.e de mission habitat : animation/suivi administratif Etude comparative sur les procédés de rénovation énergétique 10 000 €	Région CD04 EPCI ANAH ADEME PNR Luberon
	Action 3 Diversifier et adapter l'habitat existant pour veiller à son attractivité auprès des différents publics	Etude comparative sur les modalités de rénovation et d'adaptation de l'habitat existant 10 000 € (financements mutualisés avec action 2) 1 chargé.e de mission habitat : animation/suivi administratif 1 chargé.e de mission communication	ANAH ANRU CAF Caisses des retraites Bailleurs sociaux Action Logement
	Action 4 Favoriser l'organisation et la rénovation des copropriétés manosquines (POPAC) et sur le reste du territoire	Copropriétés en difficulté analyse multicritères pour déterminer sur la mise en place d'un dispositif : 25 000 € (financements mutualisés avec action 1) 1 chef.fe de projet NPNRU 1 chargé.e de mission : animation/suivi d'un dispositif	CD 04 / CD 83 Ville de Manosque (POPAC) ANAH ANRU Communes Caisse des Dépôts

ORIENTATIONS	ACTIONS	MOYENS HUMAINS ET/OU FINANCIERS DE DVLAGGLO	PRINCIPAUX PARTENAIRES FINANCEURS	
ORIENTATION 2 Promouvoir une offre résidentielle vertueuse et diversifiée dans le neuf	Action 5	Produire 460 logements par an en diversifiant les statuts d'occupations et les produits immobiliers	1 chargé.e de mission : suivi des réalisations des opérations identifiées Communes Bailleurs sociaux	
	Action 6	Poursuivre le développement d'une offre locative sociale au sein des communes SRU et sur le reste du territoire	Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) : 30 000 €	
			Plan Partenarial de la Gestion de la Demande et d'Information (PPGDID) : 20 000 € Etude sur la fiabilisation de la demande en logement social (SNE) : 30 000 €	DDCSPP 04 CD 04 Bailleurs sociaux ANRU
	Action 7	Mettre en œuvre la stratégie foncière foncière de DLVAgglo pour lutter contre l'étalement urbain et favoriser les projets innovants	Charte de qualité des programmes neufs : 10 000 €	∅
	Action 8	Développer une offre adaptée aux besoins résidentiels des publics spécifiques	1 chargé.e de mission habitat	Préfecture DDCSPP 04 CD 04 Bailleurs sociaux
	Action 9	Anticiper les besoins liés au vieillissement de la population et à la perte d'autonomie	1 chargé.e de mission habitat 1 chargé.e de mission communication	CD04 CAF CARSAT Caisses de retraites ANAH Bailleurs sociaux Action Logement
Action 10	Répondre aux besoins des gens du voyage et en voie de sédentarisation	1 chargé.e de mission habitat ou aménagement	Préfecture DDCSPP 04 CD 04 Bailleurs sociaux	
ORIENTATION 3 Piloter et animer la politique locale de l'habitat	Action 11	Assurer le suivi et l'évaluation d'un PLH notamment à travers la création d'un observatoire de l'habitat	1 Chargé.e de mission : animation et évaluation du PLH Observatoire de l'habitat et du foncier 15 000 € / an	DDT 04 Communes
	Action 12	Mobiliser l'ensemble des acteurs de l'habitat pour la réalisation des projets	1 Chargé.e de mission : animation et évaluation du PLH 2 500 € / an	∅
	Action 13	Développer une politique de l'habitat concertée avec les élus et les habitants du territoire	1 Chargé.e de mission : animation réunions publiques et ateliers thématiques 2 500 € / an	∅

Total général

265 925 €



2022 PROGRAMME LOCAL
2027 DE L'HABITAT

Annexes



Contrat de mixité sociale (2023-2025)

Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune de Manosque

Entre

La commune de Manosque, représentée par Ismail EL OUADGHIRI, adjoint délégué à l'urbanisme et au foncier, vu la délibération du conseil municipal du 16 janvier 2024 approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La communauté d'agglomération Durance Luberon Verdon Agglomération (DLV Agglo), dont la commune est membre, représentée par Camille GALTIER, son président, vu la délibération du conseil communautaire en date du 13 février 2024, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'État, représenté par Marc CHAPPUIS, Préfet du département des Alpes-de-Haute-Provence,

Préambule :
Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune de Manosque est soumise aux obligations SRU depuis 2013. Avec 18,43 % de logements sociaux au sein de ses résidences principales, au 1^{er} janvier 2022, pour un objectif de 25 %, la dynamique de rattrapage sur cette commune est très encourageante et doit être maintenant adaptée aux enjeux du territoire.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et afin d'adapter la production de logement social aux réalités du territoire, que la commune de Manosque a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

- 1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune
- 2^e volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- 3^e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025
-

Présentation de la commune de Manosque

La commune de Manosque est la plus grande ville du département des Alpes-de-Haute-Provence avec une population de 23 018 habitants (source INSEE 2020) en constante augmentation. Elle se situe le long de la Durance et offre le bassin d'emploi le plus important du département. C'est la ville centre de l'EPCI et elle se situe à proximité du site de Cadarache. Elle fait partie des 25 communes de Durance Luberon Verdon Agglomération (DLVAgglo).

Selon l'armature urbaine définie dans le SRADDET et le SCOT de DLVAgglo, la ville de Manosque est un pôle principal qui joue un rôle important d'attraction des communes environnantes pour les besoins en matière d'emploi, de logement et de services (services et équipements publics mais aussi les services marchands).

La commune a approuvé son PLU en mars 2022 dans lequel, elle a inscrit plusieurs mesures favorisant le développement du logement social en compatibilité avec les objectifs du SCOT et du PLH 2022-2027 de DLVAgglo.

Plusieurs Orientations d'aménagement et de programmation ont été définies dans les secteurs d'extension urbaine ainsi qu'un secteur de mixité sociale sur l'ensemble du périmètre.

Les zones UH1 et UH2 sont des secteurs comportant déjà un fort taux de logement social (secteur centre-ancien et secteur des grands ensembles notamment), il a été choisi de mieux répartir les logements sociaux sur le territoire et de ne pas imposer une production de logement social dans ces deux zones.

Le choix des pourcentages affectés par servitude de mixité sociale a été réfléchi dans un souci d'équilibre et d'insertion des projets dans le quartier ou le tissu urbain, l'accès aux aménités du quotidien et aux équipements. Notamment les secteurs OAP de Moulin Neuf/Chanteprunier ou des Naves ont une bonne accessibilité aux commerces, services, équipements et une bonne desserte. A contrario, le secteur OAP de l'Infirmierie étant éloigné des centralités, il a été choisi de ne pas affecter un pourcentage minimal de production de logement social. Le secteur de renouvellement du quartier de Gare (Saint-Joseph) est stratégique pour la commune du fait de son positionnement, de son accessibilité multimodale, de son évolution vers de la mixité fonctionnelle et sociale. Pour ces raisons, une servitude de mixité sociale a été instaurée sur le secteur pour garantir à terme une mixité sociale à prendre en compte dans la réflexion globale du projet d'aménagement dans le cadre du PAPAG.

À partir de la programmation des OAP et les servitudes de mixité sociale associées et en comptant l'effet du règlement en termes de production de logement social dans le tissu en densification ou extension en zone U, le PLU prévoit une part de production de logements sociaux qui s'élève à 28% de la construction neuve, en cohérence avec les objectifs mentionnés dans le PADO qui vise la production de près de 30% de logements locatifs sociaux dans l'ensemble de la production de logements.

En comptabilisant le potentiel de logement social créé dans le PLU et les logements en cours d'agrément, c'est 854 logements sociaux qui sont créés.

Zone AU	Potentiel en production de logements	Part des logements sociaux imposés (%)	Nombre de logements sociaux
Savelu	150	30	45
Repasse	40	20	8
Infirmierie	100	0	0
Saint-Joseph extension	100	40	40
Naves	445	30	133
Moulin Neuf Chanteprunier	400	35	140
Sous-total zone AU	1235	29.6%	366
Zone U	Potentiel en production de logements	Part des logements sociaux imposés (%)	Nombre de logements sociaux
Zone UH3	900	30	270
Quartier de Gare renouvellement urbain	364	40	145,6
Sous-total zone U	1264	33%	416
TOTAL production logements à l'échelle du PLU	2785	28%	782

Extrait du rapport de présentation du PLU de Manosque

Les objectifs de l'OPAH RU en cours (2020 – 2025) sont de 35 logements conventionnés.

La révision générale du PLU indique 782 logements locatifs sociaux en production sur la durée, soit un total de plus de 800 logements sociaux.

1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune

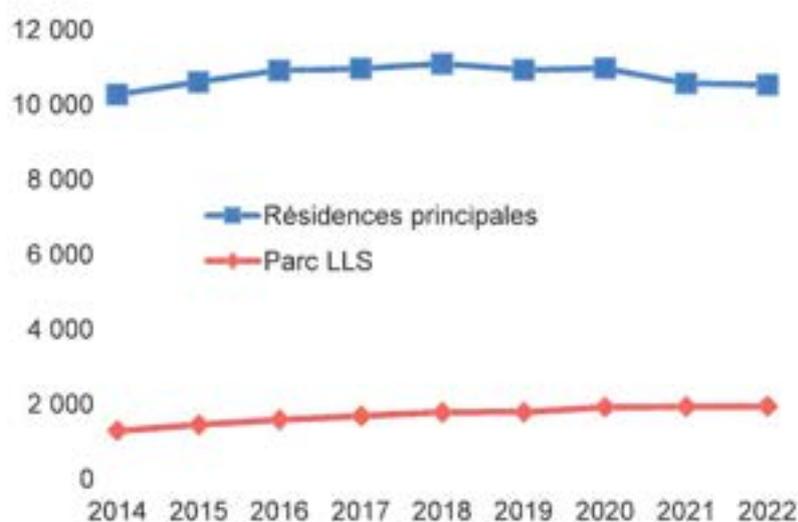
Sources utilisées : Inventaires SRU – Données numéro unique SNE – Gallion

1) Evolution du taux de logement social

À la date d'entrée dans le dispositif SRU	Au 01/01/2022			
	RP 2022	LS 2022	Déficit LS	Taux de LS/RP*
Taux LS/RP	10531	1941	691	18,43 %
9,97 %				

* pour information : moyenne départementale (communes article 55) : 15,16%

- Evolution en graphique depuis 2014



2) Etat des lieux du parc social et de la demande locative sociale

- Caractéristiques du parc social actuel (inventaire des logements sociaux au 1^{er} janvier 2022)

1 941 logements sociaux dont :

- 95,93 % des logements du parc public
- 4,07 % des logements du parc privé – Anah
- 0 % des logements en accession sociale

- Part du parc social antérieure à 2014 : 68,73 %

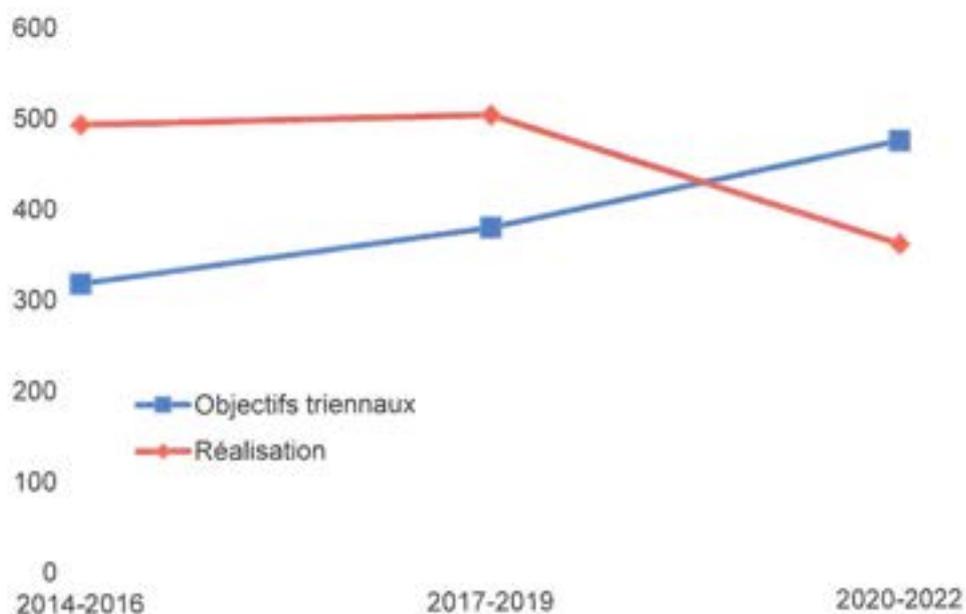
- Etat de la demande en logements sociaux et taux de tension

- indicateur de tension au niveau de la commune sur la période 2019-2021 : **4,35**

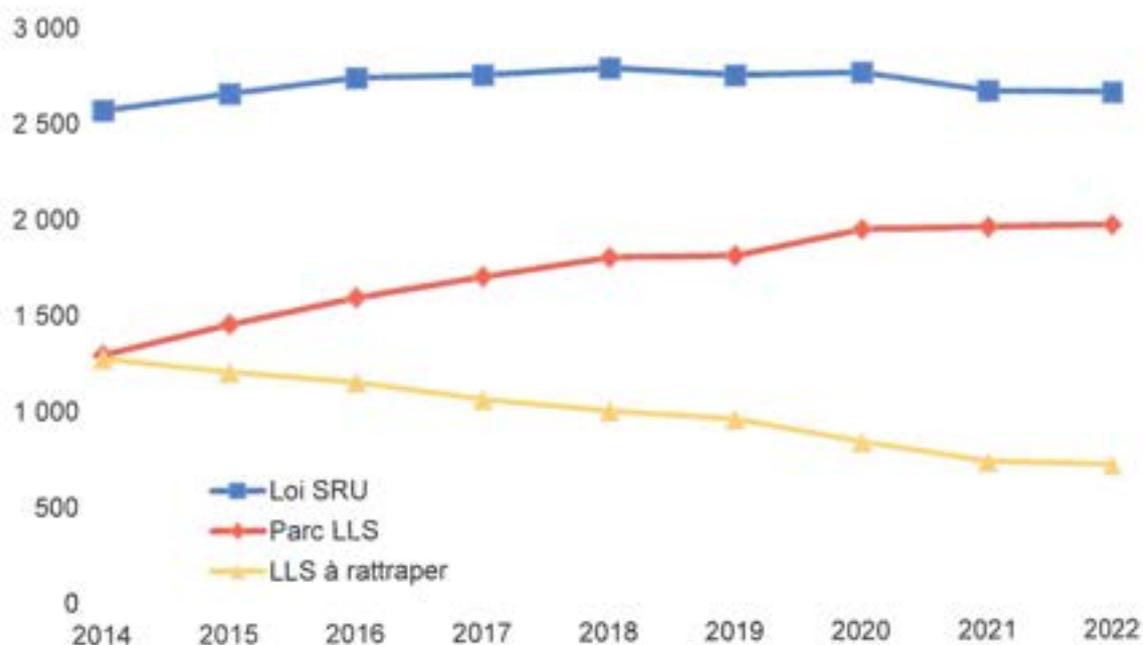
- indicateur de tension de l'EPCI sur la période 2019-2021 : **4,65**

3) Dynamique de rattrapage SRU

- Objectifs triennaux et réalisations au cours des 3 dernières périodes triennales



- Evolution du nombre de logements sociaux manquants depuis 2014



- Rappel du bilan SRU 2020-2022 :

Objectif SRU 2020-2022 : 470 logements sociaux

Agréments PLAI 2020-2022 : 53 Annulations PLAI 2020-2022 : 0

Agréments PLUS 2020-2022 : 65 Annulations PLUS 2020-2022 : 0

Agréments PLS 2020-2022 : 17 Annulations PLS 2020-2022 : 0

Agréments PSLA 2020-2022 : 0 Annulations PSLA 2020-2022 : 0

Bilan Anah social 2020-2022 : 3 Bilan Anah très social 2020-2022 : 0

Bilan IML 2020-2022 : 0 Entrée/sortie inventaire parc public 2020-2022 : +218

Total : 356 LS comptabilisés soit un taux d'atteinte de 75,74 % de l'objectif triennal 2020-2022

4) Les modes de production du logement social

- Mode de réalisation des logements agréés sur la période 2020-2022 :

Construction propre : 0 % ;

VEFA : 100 %.

- Mode de construction des logements agréés sur la période 2020-2022 :

Acquisition-Amélioration : 0 % ;

Construction neuve : 100 %

2^e volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

1) Action foncière

Difficultés observées

Manosque est une ville attractive où la rareté pèse sur la cherté du foncier. Dans ce contexte, le prix du foncier compromet l'équilibre économique de toute opération de construction.

Toutefois, la ville est particulièrement attentive aux mutations foncières. En lien avec l'établissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF) et dans le cadre de la convention habitat à caractère multi-sites, la commune a sollicité l'EPF pour l'acquisition et le portage foncier des biens permettant la réalisation de programmes d'habitat.

En parallèle, la municipalité examine avec attention toutes les déclarations d'intention d'aliéner, ce qui permet de détecter les opportunités foncières et, le cas échéant, usera du Droit de Préemption Urbain.

2) Urbanisme et Aménagement

Difficultés observées et défis à relever

- Pour la promotion privée : Complexité de mise en œuvre des programmes mixtes, foncier trop cher au départ, difficulté à faire de la péréquation et de la mixité au palier. Difficultés actuelles de vente de logements collectifs neufs
- Pour les bailleurs : Recherche systématique de contrat de promotion immobilière ou de VEFA auprès de constructeurs pour la production neuve. Difficultés sur les prix de construction et le maintien des équilibres économiques.
- L'objectif de facilitation de l'accession sociale avec les outils existants BRS ou PSLA rencontre également des difficultés dans la conjoncture actuelle.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

- Les outils fonciers sont toujours présents avec la convention multi site de l'EPF PACA sur le territoire de DLVAgglo pour la production de logements mais également les conventions de veille foncière qui peuvent permettre de limiter l'envolée des prix (Bruno, lesquelles ?).
- Développement de logements sociaux spécialisés, notamment les résidences seniors sociales : 2 programmes sur Manosque ainsi qu'une résidence intergénérationnelle qui trouve sa place dans le contexte.
- Vigilance à avoir sur la qualité des programmes proposés autant dans la forme urbaine que dans les matériaux en relation avec les exigences liées aux nouveaux modes d'habiter et à la construction de quartiers prenant en compte tous les modes de déplacements et la lutte contre les îlots de chaleur.

3) Programme et financement du logement social

Difficultés observées et défis à relever

Compte tenu de l'augmentation du coût du foncier, des matériaux de construction ainsi que des évolutions techniques (RE 2020) les bailleurs ont dû mal à équilibrer leurs opérations. De plus, le département des Alpes-de-Haute-Provence étant situé en zone 3, les loyers maximums applicables sous conventionnement APL restent faibles et ne permettent pas d'absorber, même à long terme, les coûts élevés de construction.

L'état des stations d'épuration des eaux usées, le partage de la ressource en eau potable et, le cas échéant, les mises aux normes et à niveau des ouvrages devront permettre la réalisation des objectifs du PLH.

La hiérarchisation des travaux devra être compatible avec les projets d'aménagement structurants inscrits dans le CMS.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

Afin de pallier ces difficultés, l'État accompagne la commune en matière d'ingénierie financière. Le recours à l'EPF PACA est recherché dans le cadre de l'acquisition de foncier pour produire du LLS. Les subventions SRU sont ainsi employées à faire diminuer le coût du foncier et de permettre un meilleur équilibre des opérations. L'État veille également à ce que les promoteurs ne fassent pas de spéculations en mettant en concurrence les offres des bailleurs.

Le PLH de DLVAgglo est un préalable à la programmation des opérations de LLS. Les gisements fonciers identifiés font l'objet d'un suivi particulier afin qu'aboutissent les opérations de LLS mentionnées au PLH.

La commune a délibéré le 28 juin 2018 pour soutenir la production de logements sociaux, équilibrer géographiquement le parc et améliorer le niveau qualitatif de l'offre, en offrant la possibilité de subventionner les bailleurs à raison de 10 000,00€ maximum par logements créés.

4) Attribution au publics prioritaires

Difficultés observées et défis à relever

Le nombre de demandes de logement social à l'échelle de l'EPCI et en particulier sur les communes SRU, enregistré sur le SNE (système national d'enregistrement) est élevé et ne reflète pas forcément la réalité.

En effet, plusieurs cas de figure faussent le nombre total de demandeurs : des doublons existent, certains demandeurs ne font pas part de leur abandon de recherche d'un logement social (car relogés, ou ont quitté le territoire,...) et enfin, les listes des demandes ne sont pas apurées.

Cela engendre un taux de tension erroné.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

Pour la demande en logement social, une action est prévue sur 3 ans (2023-2025) dans le cadre du PLH, sous le pilotage de DLVAgglo, pour analyser et apurer la base SNE. L'état de la demande en logement social sur l'ensemble du territoire de l'EPCI et plus spécifiquement sur les communes SRU devrait diminuer sensiblement.

3^e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Article 1^{er} - Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela il « détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, [...] les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements [comptabilisés à l'inventaire] et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires [...] ».

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025 :

La commune s'engage à

1^{er} engagement : Action foncière

- Réaliser une étude d'identification de nouveaux fonciers mobilisables pour la production de logements sociaux (si nécessaire au vu de l'analyse indiquée plus haut) ;
- Se donner la possibilité de faire intervenir l'EPF PACA à travers une nouvelle convention d'intervention foncière ou sur toute opportunité identifiée ;

2^{ème} engagement : Urbanisme et aménagement

- Réinterroger le PLU afin d'y intégrer des secteurs et des fonciers (en lien avec l'analyse foncière réalisée) sur lesquels pourront être mis en place des secteurs de mixité sociale, des emplacements réservés, des orientations d'aménagement programmées (OAP), afin de prioriser et favoriser des opérations de logements sociaux ;
- Mettre en œuvre le permis de louer dont la délibération a été votée en septembre 2023 par le Conseil Municipal pour une application le **8 avril 2024**, dont l'un des objectifs est l'accompagnement des propriétaires, dans le cadre de l'OPAH-RU, à la mise aux normes de leurs logements, et éventuellement leur conventionnement.

3^{ème} engagement : Financement et programmation

- Participer financièrement à la réalisation de projets de logements sociaux par le biais de toutes les dépenses déductibles du prélèvement annuel SRU (subventions communales, moins-value de cession, coût de travaux...);
- Poursuivre la mise en œuvre de l'OPAH-RU dans le centre ancien (conventionnement avec ou sans travaux, conventionnement pour de l'intermédiation locative, prime à l'accession dans l'ancien ou à la sortie de vacance, taxe sur les logements vacants).

4^{ème} engagement : Attributions de logements sociaux aux publics prioritaires

- Attribuer un minimum de 25% du parc réservé de la commune aux ménages DALO et prioritaires (L.441-1 du CCH et Fichiers des Mals Logés (FML) du 04, dans le respect des dispositions de la CIA de DLVAgglo approuvée par conseil communautaire du 16 mai 2023.
- Encourager les usagers dont la situation pourrait entraîner une reconnaissance à déposer un dossier DALO. Le CCAS de la commune instruit les demandes de labellisation adressées aux services de l'Etat ;
- S'il y a lieu, demander l'accès au logiciel SYPLO donnant accès aux demandes des publics prioritaires ;
- Faciliter les mutations et mieux prendre en compte les questions du handicap, en établissant, le cas échéant, un partenariat avec HandiToit notamment.

Article 2 - Les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune

Conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune de Manosque correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 228 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25% du nombre de logements sociaux manquants, soit 173 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Il a donc été fait usage des possibilités d'abaissement de l'objectif de rattrapage précisées au IX de l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation.

Nom de la commune	Nombre de LS manquants au 1 ^{er} janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
Manosque	691	33 %	228	25 %	173

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements familiaux réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et au plus 30% de PLS et assimilés (ou 20% si la commune dispose de moins de 10% de logements sociaux et n'est pas couverte par un PLH), soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 52 logements PLAI et au plus 52 logements en PLS ou assimilés.

Ne sont pas tenues à ces quotas les opérations spécifiques telles que les résidences autonomie.

Pour la période 2023-2025, la commune s'engage à réaliser les opérations retenues dans le cadre du PLH 2022-2027 de DLVAgglo.

Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025

Le bilan triennal 2023-2025 portera :

- d'une part, sur le plan quantitatif, sur l'évolution du nombre de logements locatifs sociaux et l'effort de construction, calculés par différence entre l'inventaire retraçant la situation au 1er janvier 2025 et celui au 1er janvier 2022, plus les logements reportés lors de la précédente période triennale 2020-2022 et ne figurant pas à l'inventaire 2025. Le bilan prend également en compte l'ensemble des logements locatifs sociaux financés depuis le 1er janvier 2023 pas encore mis en service, et donc non recensés dans l'inventaire au 1er janvier 2025 ;

- d'autre part, sur le plan qualitatif, sur le respect de l'équilibre des logements sociaux agréés lors de la période triennale 2023-2025 (ainsi que les logements ayant fait l'objet d'un report lors de la précédente période), qui exige un taux de PLA.I (logements très sociaux) de 30 % minimum et un taux de PLS (logements sociaux « supérieurs ») maximum.

Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets devant y concourir et déjà identifiés s'établit comme suit :

- **Production neuve** : elle permettra d'une part de consolider les opérations ayant bénéficié d'un agrément et d'autre part de produire de nouveau logement.

- **Parc existant** : la priorité est donnée aux sorties de vacances qui seront à cadrer au travers de l'OPAH-RU en cours.

Les projets sont listés en annexe I – page 12/12

Cette liste correspond aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétences afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025.

Dans le cadre du pilotage, du suivi et de l'animation du contrat de mixité sociale, cette liste fera l'objet d'un examen régulier dans le cadre du comité de suivi, et d'une mise à jour en continu par la commune.

Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessus devra être signalée aux autres signataires et faire l'objet, le cas échéant, d'une action spécifique pour y remédier.

Les engagements pris dans le cadre du présent contrat devront permettre de compléter au fur et à mesure la présente liste, permettant ainsi d'atteindre l'objectif fixé.

Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale

Un comité de suivi technique est constitué afin d'assurer un travail partenarial tout au long de la durée du contrat, et permettant le suivi des engagements pris.

Il est composé de la commune de Manosque, de l'EPCI Durance Luberon Verdon Agglomération et de l'État (DDT), et se réunira au moins 3 fois, idéalement sur les périodes suivantes :

- avant juin 2024 ;
- avant décembre 2024 ;
- avant juillet 2025.

Chaque signataire pourra demander à réunir le comité de suivi en cas de difficultés dans la mise en œuvre du présent contrat.

Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au 31 décembre 2025.

Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

A l'issue de la période triennale (fin 2025), le comité de suivi devra se réunir et se prononcer sur le bilan final d'exécution des engagements et donc sur la validité du contrat, et sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028).

Le 20 mars 2024

La commune de Manosque

Ismail EL OUADGHIRI
Adjoint délégué à l'Urbanisme
et au foncier

*Communauté d'agglomération Durance
Luberon-Verdon Agglomération
(DLVAgglo)*



[Camille GALTIER, Président]

ETAT

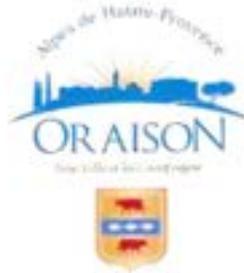
P/ Marc CHAPPUIS
Préfet des Alpes-de-Haute-
Provence

ANNEXE I

TABLEAU DES PROJETS RETENUS DANS LE CADRE DU PLH DE DIVAGGIO – COMMUNE DE MANOSQUE

Année programmation	Baillieur pressenti	Mode construction	Portage EPF	Nb Logements	Nb LLS	PL US	PL AI	PLS AI	PSL A	Parcelles (section/N°)	Adresse
La Colette II											
2024	H2P	VEFA	Non	20	20	10	6		4	BH 58	Le Castellas
Les Naves											
2024-2025	H2P et Villogia	VEFA		155	97	65	32			BA 21, BA 22 et AZ 507	Les Naves
PC Immalliance n°2300052											
2024		VEFA]		95	38	25	13			AY 30, 33, 34, 37, 38, 39, 68	Les Naves
PC Perrone (Les Savels)											
2024		VEFA		24	7	5	2			AZ 249, AZ 93 et 158	Rue des Plantiers
COGEDIM – Résidence autonomie – Gestionnaire ALEFPA											
2024	ENEAL (Groupe AL)	VEFA		92	92			92		AW 244	Bas St Sépulcre
Parc existant : Ilot Danton											
2024	H2P	MOD		6	6	4	2			BP 219, 220 et 223	Centre ancien
Parc existant : Hôtel Voland											
2023	Unicil	MOD		9	9	5		4		[BP 94, 98, 489, 490 491	Rue Voland
Parc existant : lutte contre la vacance (mais pas que) au travers de l'OPAH-RU											
			Aquisition Amélioration	20	20						Périmètre OPAH RU

2 intermédiations locatives et 2 conventionnements social/très sociaux en 2 ans.



CONTRAT DE MIXITE SOCIALE (2023-2025)

Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune d'Oraison

Entre

La commune d'Oraison, représentée par Benoît GAUVAN, maire en exercice, vu la délibération du conseil municipal du 14 décembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La communauté d'agglomération Durance Luberon Verdon Agglomération (DLVAgglo), dont la commune est membre, représentée par Camille GALTIER, son président, vu la délibération du conseil communautaire en date du 12 décembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'État, représenté par Marc CHAPPUIS, Préfet du département des Alpes-de-Haute-Provence,

PREAMBULE

➤ Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune d'Oraison est soumise aux obligations SRU depuis 2013. Avec 11,46 % de logements sociaux au sein de ses résidences principales, au 1^{er} janvier 2022, pour un objectif de 25 %, la dynamique de rattrapage sur cette commune doit être soutenue.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune d'Oraison a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément aux articles L. 302-8 et suivants du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante. La commune a ainsi l'obligation d'atteindre un taux de 25% de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales. Pour atteindre ce taux, la loi fixe un objectif de réalisation de 33% par période triennale. **La commune ayant décidé de s'engager dans le présent contrat de mixité sociale avec l'Etat, la commune bénéficie d'objectif réduit à 25%, conformément à la loi 3DS.**

Le contrat de mixité sociale se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

- Volet 1 - Points de repères sur le logement social sur la commune
- Volet 2 - Outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- Volet 3 - Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

➤ Présentation de la commune d'Oraison

La commune d'Oraison se situe le long de la Durance, dans le bassin d'emploi de Manosque, qui est la ville-centre. Elle fait partie des 25 communes de Durance Luberon Verdon Agglomération (DLVAgglo).

La commune d'Oraison compte plus de 6000 habitants en 2023 et se situe sur un axe stratégique de communication, à proximité de l'autoroute A51, et de pôles urbains locaux (Manosque, Digne-les-Bains et l'agglomération d'Aix-Marseille).

Selon l'armature urbaine définie dans le SRADDET et le SCOT de DLVAgglo, la ville d'Oraison est un pôle relais qui joue un rôle important d'attraction des communes environnantes pour les besoins intermédiaires (collèges, supermarchés...), les services et équipements publics (proximité de la gare SNCF et de l'autoroute A51), mais aussi les services marchands. En effet, Oraison est la 4ème commune du département des Alpes-de-Haute-Provence et la 2ème commune de l'agglomération Durance Luberon Verdon, à laquelle elle appartient. Son bassin de vie est évalué à environ 12 000 habitants, avec les communes de Brunet, Entrevennes, La Brillanne, le Castellet, Puimichel et Villeneuve. C'est donc une ville structurante dans le cadre du développement du bassin d'emploi et de vie de DLVAgglo.

La commune d'Oraison s'inscrit dans un contexte paysager de qualité, en vallée de la Durance, entre le massif du Lubéron et le plateau de Valensole. La commune s'est développée, notamment sur sa partie sud, avec la réalisation de nombreux lotissements en direction du lac des Buissonnades. L'urbanisation s'est également étendue sur le secteur nord-est en direction de la commune du Castellet et possède également une urbanisation diffuse le long de la vallée de l'Asse.

La commune d'Oraison est assujettie à l'article 55 de la loi SRU et soumise aux objectifs du SCOT de la Région de Manosque et du Programme Local de l'Habitat. Pour rappel, la commune a été exemptée pour les années 2018 et 2019 des obligations de la loi SRU au titre de la mauvaise desserte en transports en commun, en application du décret n°2017-1810 du 28 décembre 2017. Cela n'a pas empêché la commune de poursuivre ses efforts pour soutenir la réalisation de logements sociaux.

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé en mars 2017, a été mis en révision générale fin 2022 et dont les objectifs principaux sont : maîtriser la croissance démographique en lien avec la capacité des équipements publics, favoriser un développement urbain maîtrisé en donnant une priorité au renouvellement urbain dans le centre-ville et en repensant la répartition territoriale des projets de logements sociaux, pérenniser et développer les activités et commerces dans le centre du village, préserver l'environnement et les ressources du territoire.

En parallèle, la commune a intégré le dispositif Petites Villes de Demain dont l'objectif principal est la requalification du centre-ville et la création d'un écoquartier. A ce titre, un axe du projet sur Oraison est consacré au logement : d'une part à la requalification de deux friches industrielles en entrée de ville afin de pouvoir y réaliser du logement et notamment du logement social, et d'autre part la poursuite du dispositif OPAH-RU.

VOLET 1 – POINTS DE REPERES SUR LE LOGEMENT SOCIAL SUR LA COMMUNE

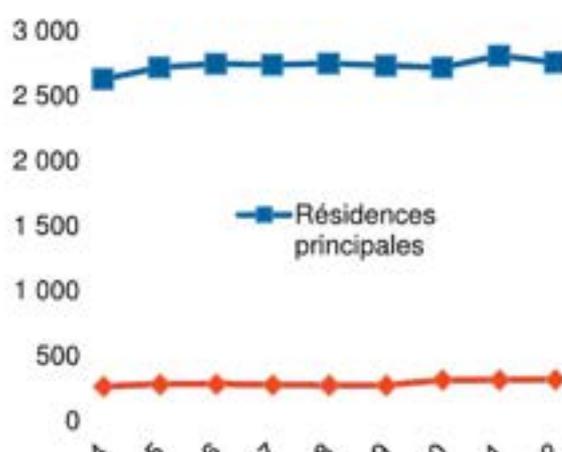
Sources utilisées : Inventaires SRU – Données numéro unique SNE – Galion

➤ Evolution du taux de logement social

À la date d'entrée dans le dispositif SRU	Au 01/01/2022			
Taux LS/RP	RP 2022	LS 2022	Déficit LS	Taux de LS/RP*
9,97 %	2757	316	373	11,46 %

* pour information : moyenne départementale (communes article 55) : 15,16%

Evolution en graphique depuis 2014



➤ Etat des lieux du parc social et de la demande locative sociale

- Caractéristiques du parc social actuel (inventaire des logements sociaux au 1er janvier 2022)

316 logements sociaux dont :

- 96,20 % des logements du parc public.
- 3,86 % des logements du parc privé – Anah (lien avec l'OPAH également).
- 0 % des logements en accession sociale.

- Part du parc social antérieure à 2014

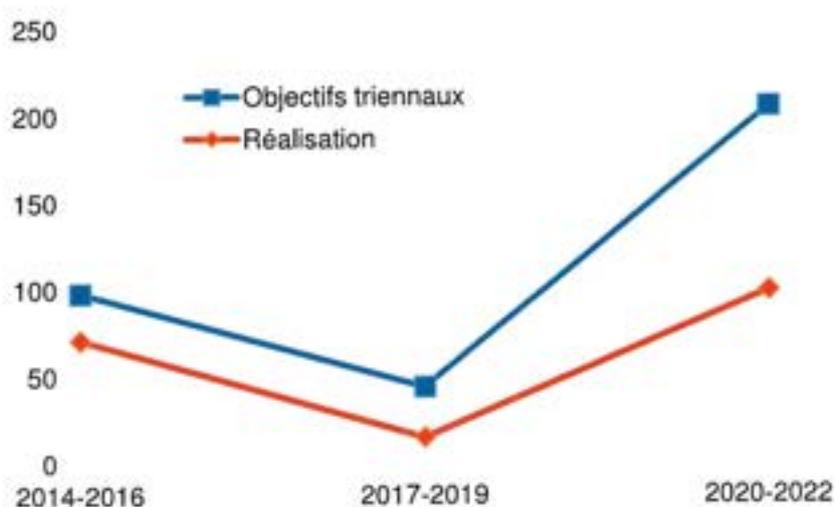
77.85% du parc social date d'avant 2014.

- Etat de la demande en logements sociaux et taux de tension

- Indicateur de tension au niveau de la commune sur la période 2019-2021 : **8,77** (ratio entre le nombre de demandes et le nombre d'emménagements annuel). Ce ratio élevé est notamment lié au manque de petits logements sur la commune. Toutefois, un travail est actuellement en cours sur ce taux de tension car ces chiffres peuvent être faussés par une non actualisation de la demande en logements sociaux.
- En effet, des demandeurs sont recensés plusieurs fois et certains demandeurs apparaissent toujours dans les listes alors qu'ils ne sont plus en demande de logement social.
- Indicateur de tension de l'EPCI sur la période 2019-2021 : **4,65**

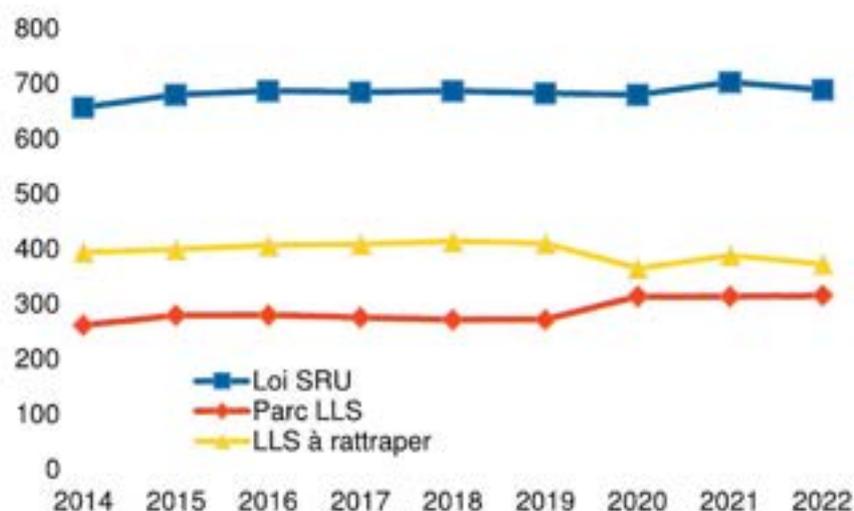
⇒ Dynamique de rattrapage SRU

- Objectifs triennaux et réalisations au cours des 3 dernières périodes triennales



La baisse sur la période 2017-2019 peut notamment s'expliquer par l'exemption dont a bénéficié la commune sur cette période triennale.

- Evolution du nombre de logements sociaux manquants depuis 2014



- Rappel du bilan SRU 2020-2022

Objectif SRU 2020-2022 : 205 logements sociaux

- Agréments PLAI 2020-2022 : 25 (annulations PLAI 2020-2022 : 0)
- Agréments PLUS 2020-2022 : 39 (annulations PLUS 2020-2022 : 0)
- Agréments PLS 2020-2022 : 10 (annulations PLS 2020-2022 : 0)
- Agréments PSLA 2020-2022 : 0 (annulations PSLA 2020-2022 : 0)

Bilan Anah social 2020-2022 : 0

Bilan Anah très social 2020-2022 : 4

Bilan IML 2020-2022 : 0

Entrée/sortie inventaire parc public 2020-2022 : +25

Total : 99 LS comptabilisés soit un taux d'atteinte de 48,29 % de l'objectif triennal 2020-2022

➤ Les modes de production du logement social

- Mode de réalisation des logements agréés sur la période 2020-2022

- Construction propre : 0 %.
- VEFA : 100 %.

- Mode de construction des logements agréés sur la période 2020-2022

- Acquisition-Amélioration : 0 %.
- Construction neuve : 100 %

VOLET 2 – OUTILS ET LEVIERS D’ACTION POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

➤ Action foncière

- Difficultés observées

Oraison est une ville attractive où la rareté pèse sur la cherté du foncier. Dans ce contexte, le prix du foncier compromet l’équilibre économique de toute opération de construction.

Toutefois, la ville est particulièrement attentive aux mutations foncières. En lien avec l’établissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d’Azur (EPF) et dans le cadre de la convention habitat à caractère multisites, la commune a sollicité l’EPF pour l’acquisition et le portage foncier de biens permettant la réalisation de programmes d’habitat en lien également avec la réalisation de l’écoquartier. C’est notamment le cas pour les deux friches industrielles d’entrée de ville Cigare et Lacroix que l’EPF maîtrise actuellement en partie. L’EPF rencontre aujourd’hui sur ces deux sites des difficultés pour aboutir à une maîtrise foncière totale :

- Problème de succession sur le site Cigare retardant le délai d’acquisition le temps de sécuriser juridiquement un protocole d’accord avec les successeurs.
- Difficulté pour aboutir à un accord commun amiable sur le site Lacroix.

En parallèle, la municipalité examine avec attention toutes les déclarations d’intention d’aliéner qui permet de détecter les opportunités foncières et, le cas échéant, usera du Droit de Prémption Urbain.

➤ Urbanisme et aménagement

- Difficultés observées et défis à relever

Depuis ces dernières années, les principales difficultés observées en termes d’urbanisme et d’aménagement concernent le manque d’équipements en réseaux de certains secteurs qui peuvent bloquer ou ralentir les programmes. S’ajoute à ce constat, la crise internationale qui a pour conséquence l’augmentation du coût des matériaux, des VRD et de la main d’œuvre qui remettent en cause l’économie des projets de construction. La commune doit faire des efforts supplémentaires pour permettre la sortie des projets en diminuant le prix de vente de son foncier ou en apportant des subventions d’équilibre au bailleur. Mais tout cela a un impact sur le budget communal qui n’est pas négligeable quand bien même cela est inscrit dans les dépenses déductibles, la trésorerie, elle, sort immédiatement.

D’autres difficultés que nous rencontrons sur les sites Cigare et Lacroix, portés par l’EPF, à savoir des négociations compliquées avec les propriétaires de Lacroix et une succession complexe sur le site Cigare qui allongent les délais d’acquisition.

Pour finir, nous devons tenir compte également, dans nos objectifs, de la loi climat et résilience et du ZAN. Dans l’ancien PLU était inscrit des secteurs tels que les Près Claux (OAP n°5) et Sainte Anne (OAP n°7). Nous avons fait le choix fort de les retirer du CMS car les conséquences auraient été désastreuses sur les équipements publics (réseaux, dessertes, écoles) mais

également sur notre consommation d'espaces dans le cadre de cette loi et l'élaboration du nouveau PLU.

Nous avons également des zones aujourd'hui constructibles et encadrées par des orientations d'aménagement dans le PLU mais où un propriétaire bloque l'opération privée.

- *Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance*

La commune se concentre actuellement sur son projet d'EcoQuartier qui correspond au périmètre du cœur de ville. Des sites stratégiques ont ainsi été identifiés pour du logement, notamment en entrée de ville. Le fait de recentraliser nos efforts communaux dans l'ancien implique un délai de réalisation plus long et plus contraint que dans le neuf.

La révision générale du PLU permettra également de mettre en place des servitudes de mixité sociale sur des sites stratégiques identifiés en centre-ville ou à proximité immédiate.

En effet, des poches à urbaniser en centre-ville permettront de mettre en place des servitudes de mixités sociales allant de 50 à 100%, secteur à confirmer dans le futur PADD.

➤ **Programmation et financement du logement social**

- *Difficultés observées et défis à relever*

Compte tenu de l'augmentation du coût du foncier, des matériaux de construction ainsi que des évolutions techniques (RE 2020) les bailleurs ont dû mal à équilibrer leurs opérations. De plus, le département des Alpes-de-Haute-Provence étant situé en zone 3, les loyers maximums applicables sous conventionnement APL restent faibles et ne permettent pas d'absorber, même à long terme, les coûts élevés de construction.

L'état des stations d'épuration des eaux usées, le partage de la ressource en eau potable et, le cas échéant, les mises aux normes et à niveau des ouvrages devront permettre la réalisation des objectifs du PLH.

La hiérarchisation des travaux devra être compatible avec les projets d'aménagement structurants inscrits dans le CMS.

- *Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance*

Afin de pallier ces difficultés, l'État accompagne la commune en matière d'ingénierie financière. Le recours à l'EPF PACA est recherché dans le cadre de l'acquisition de foncier pour produire du LLS. Les subventions SRU sont ainsi employées à faire diminuer le coût du foncier et de permettre un meilleur équilibre des opérations. L'État veille également à ce que les promoteurs ne fassent pas de spéculations en mettant en concurrence les offres des bailleurs.

Le PLH de DLVA est un préalable à la programmation des opérations de LLS. Les gisements fonciers identifiés font l'objet d'un suivi particulier afin qu'aboutissent les opérations de LLS mentionnées au PLH.

➤ Attribution aux publics prioritaires

- Difficultés observées et défis à relever

La demande de logement social à l'échelle de l'EPCI et en particulier sur les communes SRU semble élevée et ne reflète pas forcément la réalité. En effet, des doublons existent et les listes des demandes ne sont pas épurées ce qui engendre un taux de tension erroné.

- Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

- Une action est prévue sur 3 ans (2023-2025) dans le cadre du PLH, sous le pilotage de DLVA, pour analyser et épurer la base SNE. L'état de la demande en logement social sur l'ensemble du territoire de l'EPCI et plus spécifiquement sur les communes SRU devrait diminuer sensiblement. Les conventions de gestion en flux viendront :
- Apporter plus de souplesse pour la gestion du parc social ;
- Optimiser l'allocation des logements disponibles et faciliter la mobilité résidentielle favoriser la mixité sociale ;
- Renforcer le partenariat entre le bailleur et le réservataire.

Conclusion volet 2

Ainsi, depuis 2023, une opération de 24 logements sociaux a été annulée, et une opération a été modifiée, passant de 34 logements sociaux à 24 logements sociaux. La commune part donc avec un déficit en logements sociaux pour la prochaine période triennale 2023-2025 dans la mesure où ces opérations avaient été comptabilisées sur la période précédente.

VOLET 3 – OBJECTIFS, ENGAGEMENTS ET PROJETS : LA FEUILLE DE ROUTE POUR 2023-2025

➤ Article 1er - Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela il « détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, [...] les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements [comptabilisés à l'inventaire] et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires [...] ».

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025 :

La commune s'engage à :

1er engagement : Action foncière

- Mettre à jour l'étude d'identification de nouveaux fonciers mobilisables pour la production de logements sociaux.
- Se donner la possibilité de faire intervenir l'EPF PACA à travers la convention d'intervention foncière déjà signée ou sur toute opportunité identifiée.

2ème engagement : Urbanisme et aménagement

- Réinterroger le PLU afin d'y intégrer des secteurs et des fonciers (en lien avec l'analyse foncière réalisée) sur lesquels pourront être mis en place des secteurs de mixité sociale, des emplacements réservés, des orientations d'aménagement programmées (OAP), afin de prioriser et favoriser des opérations de logements sociaux.

3ème engagement : Financement et programmation

- Participer financièrement à la réalisation de certains projets de logements sociaux par le biais de toutes les dépenses déductibles du prélèvement annuel SRU (subventions communales, moins-value de cession, coût de travaux...).
- Poursuivre l'OPAH-RU en place sur le centre-ville et prendre en compte le nouveau périmètre défini par avenant.

4ème engagement : Attributions de logements sociaux aux publics prioritaires

- Attribuer un minimum de 25% du parc réservé de la commune à des publics prioritaires, dans le respect des dispositions de la CIA de DLVA. Ces publics prioritaires sont répertoriés dans le L.441-1 du CCH.

- Encourager les usagers dont la situation pourrait entraîner une reconnaissance à déposer un dossier DALO. Le CCAS de la commune instruit les demandes de labellisation adressées aux services de l'Etat.
- S'il y a lieu, demander l'accès au logiciel SYPLO donnant accès aux demandes des publics prioritaires.
- Faciliter les mutations et mieux prendre en compte les questions du handicap, en établissant, le cas échéant, un partenariat avec HandiToit notamment.
- Renforcer les liens avec les bailleurs dans le cadre de la gestion en flux et notamment au niveau du faible résultat du flux annuel de réservation alloué à la commune (annexe 1 de la convention de gestion en flux) ainsi que de la répartition par typologie des logements et du mode de financement (annexe 2).

➤ Article 2 - Les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune.

Objectifs quantitatifs de rattrapage

Conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le **taux de rattrapage légal de la commune d'Oraison correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 123 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.**

Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25% du nombre de logements sociaux manquants, soit 93 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Il a donc été fait usage des possibilités d'abaissement de l'objectif de rattrapage précisées au IX de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation.

Nom de la commune	Nombres de LS manquants au 01/01/2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
Oraison	373	33 %	123	25 %	93

A noter que le PLH 2022-2027 approuvé par DLVAgglo et validé par les services de l'Etat identifie sur Oraison un objectif de 15 logements sociaux par an, soit 45 LLS sur la période.

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et au plus 30% de PLS et assimilés, **soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 28 logements PLAI et au plus 28 logements en PLS ou assimilés.**

Pour la période 2023-2025, la commune s'engage à réaliser les opérations retenues dans le cadre du PLH 2022-2027 de DLVAgglo. Hormis l'opération de Sainte Anne, où elle a été sortie du CMS en raison des difficultés rencontrés pour l'accès, la desserte en réseaux et la consommation d'espaces dans le cadre de l'élaboration du nouveau PLU.

Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025

Le bilan triennal 2023-2025 portera :

- D'une part, sur le plan quantitatif, sur l'évolution du nombre de logements locatifs sociaux et l'effort de construction, calculés par différence entre l'inventaire retraçant la situation au 1er janvier 2025 et celui au 1er janvier 2022, plus les logements reportés lors de la précédente période triennale 2020-2022 et ne figurant pas à l'inventaire 2025. Le bilan prend également en compte l'ensemble des logements locatifs sociaux financés depuis le 1er janvier 2023 pas encore mis en service, et donc non recensés dans l'inventaire au 1er janvier 2025 ;
- D'autre part, sur le plan qualitatif, sur le respect de l'équilibre des logements sociaux agréés lors de la période triennale 2023-2025 (ainsi que les logements ayant fait l'objet d'un report lors de la précédente période), qui exige un taux de PLAI (locataires en situation de grande précarité.) de 30 % minimum et un taux maximum de 30 % de PLS (locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.).

➤ Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets devant y concourir et déjà identifiés s'établit comme suit :

- **Production neuve** : elle permettra d'une part de consolider les opérations ayant bénéficié d'un agrément et d'autre part de produire de nouveau logement.
- **Parc existant** : la priorité est donnée aux sorties de vacances qui seront à cadrer au travers un dispositif de PIG intercommunal sous l'impulsion de DLVA.

Les projets sont listés en annexe I

Cette liste correspond aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétences afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025.

Dans le cadre du pilotage, du suivi et de l'animation du contrat de mixité sociale, cette liste fera l'objet d'un examen régulier dans le cadre du comité de suivi, et d'une mise à jour en continu par la commune.

Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessus devra être signalée aux autres signataires et faire l'objet, le cas échéant, d'une action spécifique pour y remédier.

Les engagements pris dans le cadre du présent contrat devront permettre de compléter au fur et à mesure la présente liste, permettant ainsi d'atteindre l'objectif fixé.

Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale

Un comité de suivi technique est constitué afin d'assurer un travail partenarial tout au long de la durée du contrat, et permettant le suivi des engagements pris.

Il est composé de la commune d'Oraison, de l'EPCI Durance Luberon Verdon Agglomération et de l'État (DDT), et se réunira au moins 3 fois, idéalement sur les périodes suivantes :

- avant juin 2024 ;
- avant décembre 2024 ;
- avant juillet 2025.

Chaque signataire pourra demander à réunir le comité de suivi en cas de difficultés dans la mise en œuvre du présent contrat.

Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au 31 décembre 2025.

Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

A l'issue de la période triennale (fin 2025), le comité de suivi devra se réunir et se prononcer sur le bilan final d'exécution des engagements et donc sur la validité du contrat, et sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028).

Le 20 mars 2024

La commune d'Oraison

Benoît GAUVAN
Maire d'Oraison



Communauté d'agglomération
Durance Luberon Verdon
Agglomération (DLVA)



Camille GALTIER
Président de DLVAgglo

ETAT

P/

Marc CHAPPUIS
Préfet des Alpes-de-Haute-
Provence



ANNEXE I - TABLEAU DES PROJETS RETENUS POUR LA COMMUNE D'ORAISON

Projets en cours

Il s'agit des opérations déjà agréées par les services de l'Etat, donc déjà lancées, et qu'il conviendra de consolider le temps que la réalisation et la livraison soient effectives.

Année de programmation	Bailleur pressenti	Mode construction	Portage EPF	Nb Logements	Nb LLS	PLUS	PLAI	PLS	PSLA	Parcelles (section/N°)	Adresse	
Les Marronniers												
2021	H2P	VEFA	Non	34	22	10	12			ZH134	Quartier Nord Route	
La Grande Bastide												
2022	GDH	VEFA	Non	17	17	4	7	6		ZK01	Quartier la Grande Bastide	

Projets neufs à venir

Année de programmation	Bailleur pressenti	Mode construction	Portage EPF	Nb Logements	Nb LLS	PLUS	PLAI	PLS	PSLA	Parcelles (section/N°)	Adresse
Site Ferrages											
2024	Non identifié à ce jour	Non identifié à ce jour	Non	23	23	-	8	-	-	B 541-B 543 B 544-B 545 B 546-B 547 B 548-B 549	Les Ferrages (9175 m²)
Secteur Claousse											
2025				20	10		3			A 957 A 1315 A 955 A 948	Chemin du Moulin (4885 m²)
Secteur des Opalines											
2025	Non identifié à ce jour			15	15		5			F 1098	Avenue Traversetolo
Site Cigare											
2025	Non identifié à ce jour	Non identifié à ce jour	Oui	33	13		5			G 196-G 195 G 197 G 1935 G 1926	Avenue Charles Richaud (5088 m²)
Site Lacroix											
2025	Non identifié à ce jour	Non identifié à ce jour	Oui	60	30		11			G 1585 G 1458 G 1460 G 1349 G 249 G 250	Avenue Francis Richard (4957 m²)
TOTAL projets neufs - Période 2023-2025											91

Projets en réhabilitation à venir

Année de programmation	Bailleur pressenti	Mode construction	Portage EPF	Nb Logements	Nb LLS	PLUS	PLAI	PLS	PSLA	Parcelles (section/N°)	Adresse
Parc existant : lutte contre la vacance au travers de l'OPAH-RU											
2023-2025	-	Acquisition Amélioration	Non	10	10						Périmètre OPAH-RU revu par avenant

Total sur les projets à venir

Période de programmation	Nb LLS
Neuf	91
Réhabilitation	10
TOTAL période 2023-2025	101

ANNEXE II - LOCALISATION DES PROJETS NEUFS A VENIR

Les Ferrages



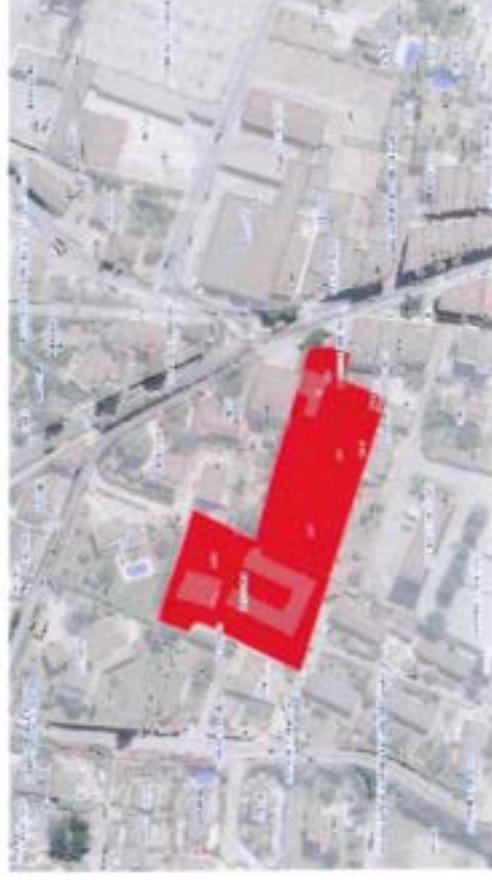
Claousse



Les Opalines



Le Cigare





Lacroix



Contrat de mixité sociale (2023-2025)

Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune de Villeneuve

Entre

La commune de Villeneuve, représentée par Serge FAUDRIN, maire en exercice, vu la délibération du conseil municipal du 13 novembre 2023 approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La communauté d'agglomération Durance Luberon Verdon Agglomération (DLVAgglo), dont la commune est membre, représentée par Camille GALTIER, son président, vu la délibération du conseil communautaire en date du

, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'État, représenté par Marc CHAPPUIS, Préfet du département des Alpes-de-Haute-Provence,

Préambule : Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune de Villeneuve est soumise aux obligations SRU depuis 2013. Avec 12,20 % de logements sociaux au sein de ses résidences principales, au 1er janvier 2022, pour un objectif de 25 %, la dynamique de rattrapage sur cette commune reste encore à parfaire.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune de Villeneuve a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune d'atteindre ses objectifs pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

- 1er volet / Points de repères sur le logement social sur la commune
- 2e volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- 3e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Présentation de la commune de Villeneuve

La commune de Villeneuve se situe dans le bassin de vie de Manosque, qui est la ville-centre, le long de la Durance. Elle fait partie des 25 communes de Durance Luberon Verdon Agglomération (DLVAgglo).

Selon l'armature urbaine définie dans le SRADDET et le SCOT de DLVAgglo, la ville de Villeneuve est un pôle de proximité qui joue un rôle important d'attraction des communes environnantes pour les besoins intermédiaires (collèges, supermarchés...), les services et équipements publics, mais aussi les services marchands. Cependant, elle doit faire face à des problèmes de capacité d'accueil de ses équipements scolaires qui devraient se résorber car la commune a bénéficié de la Dotation d'Équipement des Territoires Ruraux (DETR) et du Fonds Régional pour procéder à la création d'un nouveau groupe scolaire composé de cinq classes. Le chantier est en cours de réalisation pour un coût d'environ deux millions quatre cent quatre vingt mille euros financé par l'Etat et la Région à hauteur de 48%.

Au préalable en 2020, la mise en service du nouveau restaurant scolaire a permis la préparation et l'accueil de 370 rationnaires tous les jours scolaires et environ 100 repas les mercredis et pour chaque période de vacances scolaires. Cet investissement a bénéficié de

36% de subvention de la Région et de l'Etat, pour un coût global de l'opération d'un million d'euros, la commune a autofinancé un peu de plus de cinq cent mille euros.

1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune

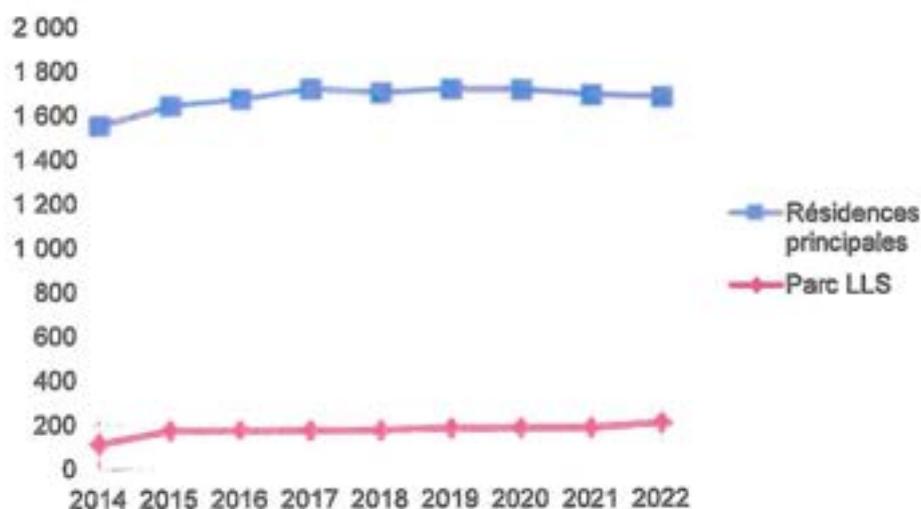
Sources utilisées : Inventaires SRU – Données numéro unique SNE – Galion

1) Evolution du taux de logement social

À la date d'entrée dans le dispositif SRU	Au 01/01/2022				
	Taux LS/RP	RP 2022	LS 2022	Déficit LS	Taux de LS/RP*
	7,40 %	1680	205	215	12,20 %

* pour information : moyenne départementale (communes article 55) : 15,16%

- Evolution en graphique depuis 2014



2) Etat des lieux du parc social et de la demande locative sociale

- Caractéristiques du parc social actuel (inventaire des logements sociaux au 1^{er} janvier 2022)

205 logements sociaux dont :

- 90,24 % des logements du parc public
- 9,76 % des logements du parc privé – Anah

- Part du parc social antérieure à 2014 : 95,12 %

- Etat de la demande en logements sociaux et taux de tension

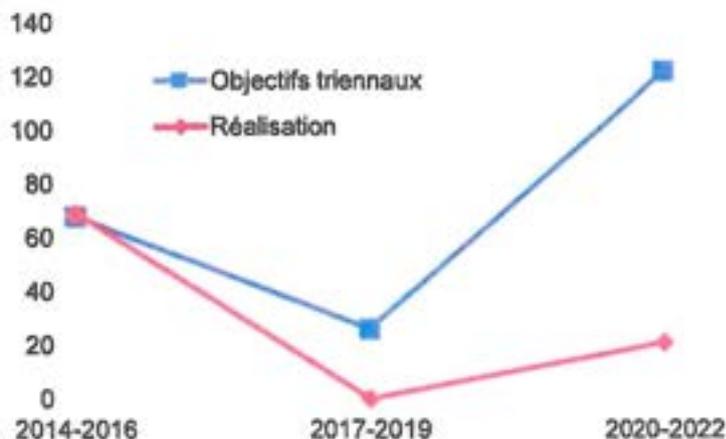
- indicateur de tension au niveau de la commune sur la période 2019-2021 : 7,10

- indicateur de tension de l'EPCI sur la période 2019-2021 : 4,65

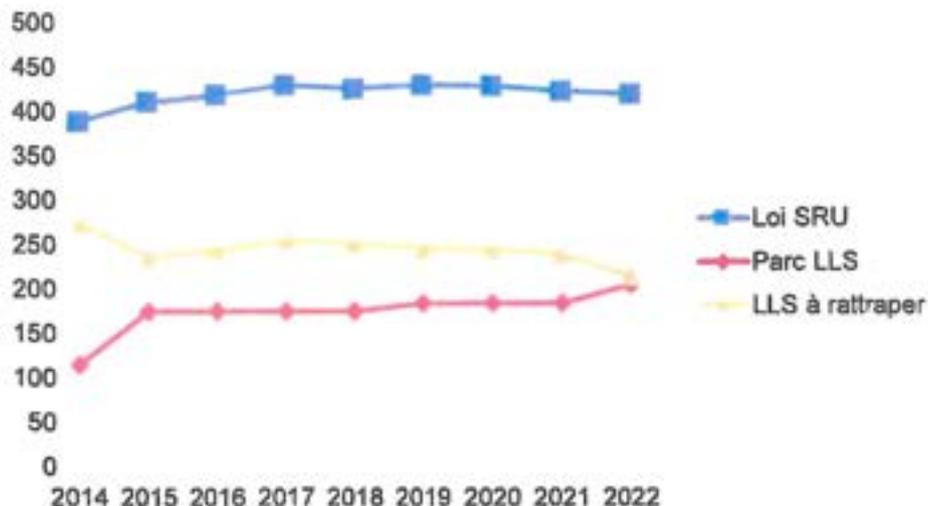
3) Dynamique de rattrapage SRU

- Objectifs triennaux et réalisations au cours des 3 dernières périodes triennales

Au cours de la période triennale 2017-2019, la commune a bénéficié d'une exemption des obligations SRU pour les années 2018-2019 au titre d'une mauvaise desserte en transport en commun.



- Evolution du nombre de logements sociaux manquants depuis 2014



- Rappel du bilan SRU 2020-2022 :

Objectif SRU 2020-2022 : 122 logements sociaux	
Agréments PLAI 2020-2022 : 0	Annulations PLAI 2020-2022 : 0
Agréments PLUS 2020-2022 : 21	Annulations PLUS 2020-2022 : 0

Agréments PLS 2020-2022 : 0	Annulations PLS 2020-2022 : 0
Agréments PSLA 2020-2022 : 0	Annulations PSLA 2020-2022 : 0
Bilan Anah social 2020-2022 : 0	Bilan Anah très social 2020-2022 : 0
Bilan IML 2020-2022 : 0	Entrée/sortie inventaire parc public 2020-2022 : 0
Total : 21 LS comptabilisés soit un taux d'atteinte de 17,21 % de l'objectif triennal 2020-2022	

4) Les modes de production du logement social

- Mode de réalisation des logements agréés sur la période 2020-2022 :

Construction propre : 0 % ;

VEFA : 0 %.

- Mode de construction des logements agréés sur la période 2020-2022 :

Acquisition-Amélioration : 100 % ;

Construction neuve : 0 %

2° volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

1) Action foncière

Difficultés observées

La situation est marquée par un manque de foncier disponible dans les zones U. La majorité des constructions actuelles sont issues de divisions foncières. Toute extension future de l'urbanisation devra s'opérer dans des secteurs aujourd'hui agricoles.

Dans ce contexte de rareté, et de demande individuelle soutenue, le prix du foncier compromet l'équilibre économique de toute opération de construction.

Toutefois, la ville est particulièrement attentive aux opportunités foncières. En lien avec l'établissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF) et dans le cadre de la convention habitat à caractère multi-sites, la commune a sollicité l'EPF pour l'acquisition et le portage foncier des biens permettant la réalisation de programmes d'habitat.

En parallèle, la municipalité examine avec attention toutes les déclarations d'intention d'aliéner qui permet de détecter les opportunités foncières et, le cas échéant, usera du Droit de Préemption Urbain.

2) Urbanisme et aménagement

Difficultés observées et défis à relever

Le développement des réseaux et l'adaptation des voiries sont conditionnés par la topographie de la Commune, et la présence de nombreux ouvrages structurants qui traversent le territoire.

La protection des zones agricoles (ZAP) amène à limiter les extensions futures aux quelques dents creuses agricoles qui se situent dans le périmètre urbain.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance –

Le développement des réseaux d'assainissement ainsi que la création de réseaux d'évacuation des eaux pluviales doivent être adaptés à cette densification (compétence DLVAgglo).

La sécurisation des déplacements piétons est indispensable.

Les carrefours d'accès à Villeneuve depuis la RD4096 doivent être aménagés et sécurisés (accidentologie forte).

3) Programmation et financement du logement social

Difficultés observées et défis à relever

Compte tenu de l'augmentation du coût du foncier, des matériaux de construction ainsi que des évolutions techniques (RE 2020) les bailleurs ont dû mal à équilibrer leurs opérations. De plus, le département des Alpes-de-Haute-Provence étant situé en zone 3, les loyers maximums applicables sous conventionnement APL restent faibles et ne permettent pas d'absorber, même à long terme, les coûts élevés de construction.

L'état des stations d'épuration des eaux usées, le partage de la ressource en eau potable et, le cas échéant, les mises aux normes et à niveau des ouvrages devront permettre la réalisation des objectifs du PLH.

La hiérarchisation des travaux devra être compatible avec les projets d'aménagement structurants inscrits dans le CMS.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

Afin de pallier ces difficultés, l'État accompagne la commune en matière d'ingénierie financière. Le recours à l'EPF PACA est recherché dans le cadre de l'acquisition de foncier pour produire du LLS. Les subventions SRU sont ainsi employées à faire diminuer le coût du foncier et de permettre un meilleur équilibre des opérations. L'État veille également à ce que les promoteurs ne fassent pas de spéculations en mettant en concurrence les offres des bailleurs.

Le PLH de DLVAgglo est un préalable à la programmation des opérations de LLS. Les gisements fonciers identifiés font l'objet d'un suivi particulier afin qu'aboutissent les opérations de LLS mentionnées au PLH.

4) Attribution aux publics prioritaires

Difficultés observées et défis à relever

Le nombre de demandes de logement social à l'échelle de l'EPCI, et en particulier sur les communes SRU, enregistré sur le système national d'enregistrement (SNE) est élevé et ne reflète pas forcément la réalité. En effet, plusieurs cas de figure faussent le nombre total de demandeurs : des doublons existent, certains demandeurs ne font pas part de leur abandon de recherche d'un logement social, et enfin, les listes de demandes ne sont pas apurées, ce qui engendre un taux de tension erroné.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

→ Demande en logement social : Une action est prévue sur 3 ans (2023-2025) dans le cadre du PLH, sous le pilotage de DLVAgglo, pour analyser et apurer la base SNE. L'état de la demande en logement social sur l'ensemble du territoire de l'EPCI et plus spécifiquement sur les communes SRU devrait diminuer sensiblement.

→ Approbation le 25/09/2023 et Signature de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) avec DLVAgglo visant dans son programme d'actions de favoriser l'accès au logement des demandeurs prioritaires.

3^e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Article 1^{er} - Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela il « détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, [...] les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements [comptabilisés à l'inventaire] et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires [...] ».

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025 :

La commune s'engage à

1^{er} engagement : Action foncière

- réaliser une étude d'identification de nouveaux fonciers mobilisables pour la production de logements sociaux pour les prochaines périodes triennales ;
- Se donner la possibilité de faire intervenir l'EPF PACA à travers une nouvelle convention d'intervention foncière ou sur toute opportunité identifiée ;

2^{ème} engagement : Urbanisme et aménagement

- Réinterroger le PLU afin d'y intégrer des secteurs et des fonciers (en lien avec l'analyse foncière réalisée) sur lesquels pourront être mis en place des secteurs de mixité sociale, des emplacements réservés, des orientations d'aménagement programmées (OAP), afin de prioriser et favoriser des opérations de logements sociaux ;

3^{ème} engagement : Financement et programmation

- Participer financièrement à la réalisation de projets de logements sociaux par le biais de toutes les dépenses déductibles du prélèvement annuel SRU (subventions communales, moins-value de cession, coût de travaux...);

4^{ème} engagement : Attributions de logements sociaux aux publics prioritaires

- Attribuer un minimum de 25% du parc réservé de la commune à des publics prioritaires DALO, dans le respect des dispositions de la CIA de DLVAgglo. Ces publics prioritaires sont répertoriés dans le L.441-1 du CCH et le fichier des mal-logés des AHP.
- Encourager les usagers dont la situation pourrait entraîner une reconnaissance à déposer un dossier DALO. Le CCAS de la commune instruit les demandes de labellisation adressées aux services de l'Etat ;
- S'il y a lieu, demander l'accès au logiciel SYPLO donnant accès aux demandes des publics prioritaires ;
- Faciliter les mutations et mieux prendre en compte les questions du handicap, en établissant, le cas échéant, un partenariat avec HandiToit notamment.

Article 2 - Les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune

Conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune de Villeneuve correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 71 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25% du nombre de logements sociaux manquants, soit 54 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Il a donc été fait usage des possibilités d'abaissement de l'objectif de rattrapage précisées au IX de l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation.

Nom de la commune	Nombre de LS manquants au 1 ^{er} janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
Villeneuve	215	33 %	71	25 %	54

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements familiaux réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et au plus 30% de PLS et assimilés (ou 20% si la commune dispose de moins de 10% de logements sociaux et n'est pas couverte par un PLH), soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 16 logements PLAI et au plus 16 logements en PLS ou assimilés.

(ne sont pas tenues à ces quotas les opérations spécifiques telles que les résidences autonomie).

Pour la période 2023-2025, la commune s'engage à réaliser les opérations retenues dans le cadre du PLH 2022-2027 de DLVAgglo.

Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025

Le bilan triennal 2023-2025 portera :

- d'une part, sur le plan quantitatif, sur l'évolution du nombre de logements locatifs sociaux et l'effort de construction, calculés par différence entre l'inventaire retraçant la situation au 1er janvier 2025 et celui au 1er janvier 2022, plus les logements reportés lors de la précédente période triennale 2020-2022 et ne figurant pas à l'inventaire 2025. Le bilan prend également en compte l'ensemble des logements locatifs sociaux financés depuis le 1er janvier 2023 pas encore mis en service, et donc non recensés dans l'inventaire au 1er janvier 2025 ;

- d'autre part, sur le plan qualitatif, sur le respect de l'équilibre des logements sociaux agréés lors de la période triennale 2023-2025 (ainsi que les logements ayant fait l'objet d'un report lors de la précédente période), qui exige un taux de PLAI (logements très sociaux) de 30 % minimum et un taux de 30 % de PLS (logements sociaux « supérieurs ») maximum.

Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets devant y concourir et déjà identifiés s'établit comme suit :

- **Production neuve** : Elle permettra la densification des dents creuses du tissu existant.

Les projets sont listés en annexe I – page 12/12

Cette liste correspond aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétences afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025.

Dans le cadre du pilotage, du suivi et de l'animation du contrat de mixité sociale, cette liste fera l'objet d'un examen régulier dans le cadre du comité de suivi, et d'une mise à jour en continu par la commune.

Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessus devra être signalée aux autres signataires et faire l'objet, le cas échéant, d'une action spécifique pour y remédier.

Les engagements pris dans le cadre du présent contrat devront permettre de compléter au fur et à mesure la présente liste, permettant ainsi d'atteindre l'objectif fixé.

Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale

Un comité de suivi technique est constitué afin d'assurer un travail partenarial tout au long de la durée du contrat, et permettant le suivi des engagements pris.

Il est composé de la commune de Villeneuve, de l'EPCI Durance Luberon Verdon Agglomération et de l'État (DDT), et se réunira au moins 3 fois, idéalement sur les périodes suivantes :

- avant juin 2024 ;
- avant décembre 2024 ;
- avant juillet 2025.

Chaque signataire pourra demander à réunir le comité de suivi en cas de difficultés dans la mise en œuvre du présent contrat.

Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au 31 décembre 2025.

Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

A l'issue de la période triennale (fin 2025), le comité de suivi devra se réunir et se prononcer sur le bilan final d'exécution des engagements et donc sur la validité du contrat, et sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028).

Le 20 mars 2024

La Commune de Villeneuve

Serge FAUDRIN
Maire



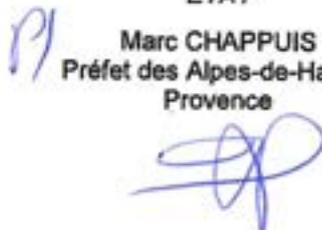
Communauté d'agglomération
Durance Luberon Verdon
Agglomération (DLV Agglo)

Camille GALTIER
Président



ETAT

Marc CHAPPUIS
Préfet des Alpes-de-Haute-
Provence



Contrat de mixité sociale (2023-2025)

Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune de Pierrevert

Entre

La commune de Pierrevert, représentée par André MILLE, maire en exercice, vu la délibération du conseil municipal n°2023-12-18-06 du 18 décembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La communauté d'agglomération Durance Luberon Verdon Agglomération (DLVAgglo), dont la commune est membre, représentée par M. Camille GALTIER, son président, vu la délibération du conseil communautaire en date du 13 février 2024, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'État, représenté par Marc CHAPPUIS, Préfet du département des Alpes-de-Haute-Provence,

Préambule :
Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune de Pierrevert est soumise aux obligations SRU depuis 2013. Avec 3,64 % de logements sociaux au sein de ses résidences principales au 1^{er} janvier 2022, pour un objectif de 25 %, la dynamique de rattrapage sur cette commune reste encore à parfaire.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune de Pierrevert a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

- 1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune
- 2^e volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- 3^e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Présentation de la commune de Pierrevert

La commune de Pierrevert se situe dans le bassin de vie de Manosque, qui est la ville-centre dont elle est limitrophe. Elle fait partie des 25 communes de Durance Luberon Verdon Agglomération (DLVAgglo).

Selon l'armature urbaine définie dans le SRADET et le SCOT de DLVAgglo, la ville de Pierrevert est un pôle de proximité qui joue un rôle important d'attraction des communes environnantes pour les besoins intermédiaires (supermarchés...), les services et équipements publics, mais aussi les services marchands.

Le principal défi de la commune est de faire évoluer ses structures publiques (écoles, voiries...) afin de pouvoir développer le logement social et accueillir de façon adaptée les futurs locataires.

1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune

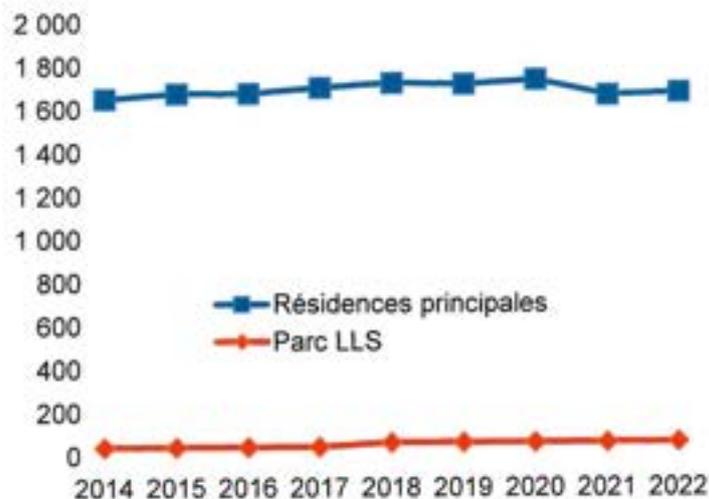
Sources utilisées : Inventaires SRU – Données numéro unique SNE – Galien

1) Evolution du taux de logement social

À la date d'entrée dans le dispositif SRU	Au 01/01/2022			
	RP 2022	LS 2022	Déficit LS	Taux de LS/RP*
Taux LS/RP	1674	61	357	3,64 %
2,48 %				

* pour information : moyenne départementale (communes article 55) : 15,16%

- Evolution en graphique depuis 2014



2) Etat des lieux du parc social et de la demande locative sociale

- Caractéristiques du parc social actuel (inventaire des logements sociaux au 1^{er} janvier 2022)

61 logements sociaux dont :

- 98,36 % des logements du parc public
- 1,64 % des logements du parc privé – Anah/IML

- Part du parc social antérieure à 2014 : 70,49 %

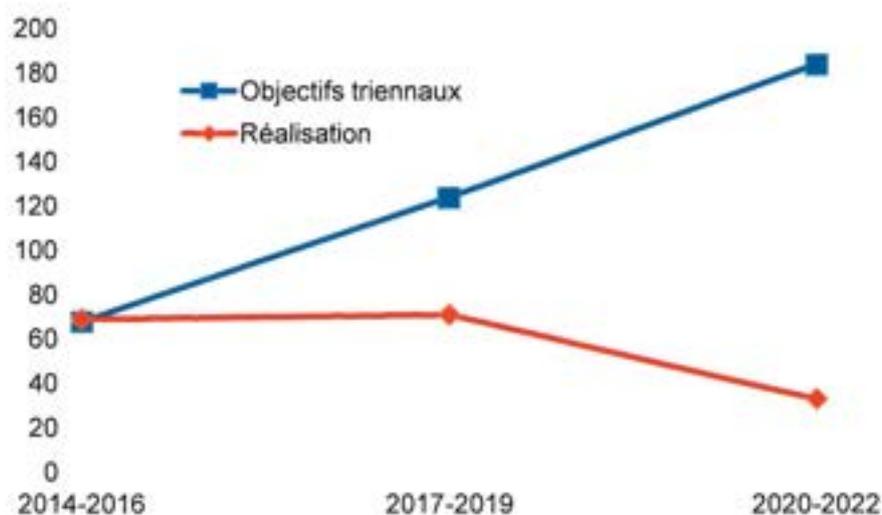
- Etat de la demande en logements sociaux et taux de tension

- indicateur de tension au niveau de la commune sur la période 2019-2021 : **8,17**

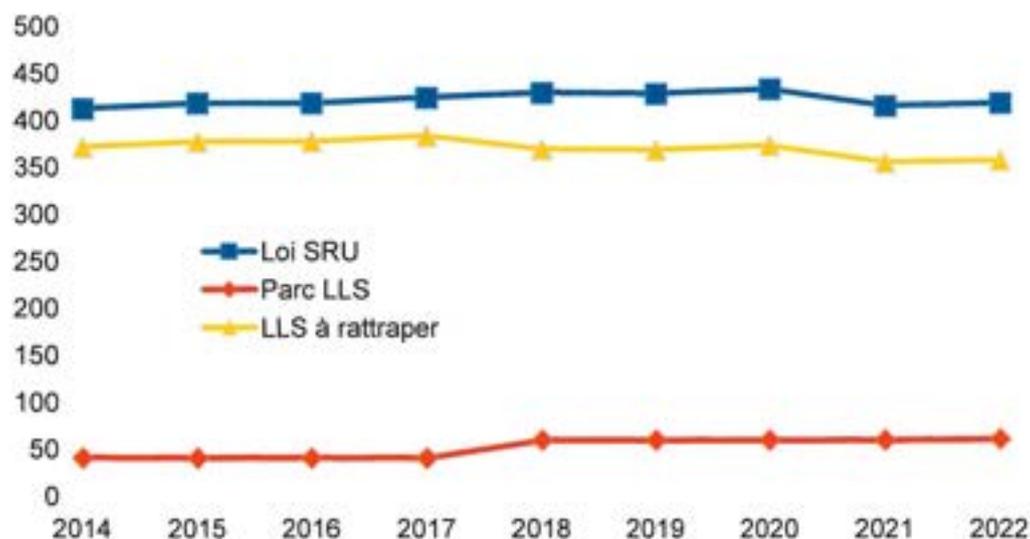
- indicateur de tension de l'EPCI sur la période 2019-2021 : **4,65**

3) Dynamique de rattrapage SRU

- Objectifs triennaux et réalisations au cours des 3 dernières périodes triennales



- Evolution du nombre de logements sociaux manquants depuis 2014



- Rappel du bilan SRU 2020-2022 :

Objectif SRU 2020-2022 : 184 logements sociaux

Agréments PLAI 2020-2022 : 14

Annulations PLAI 2020-2022 : 0

Agréments PLUS 2020-2022 : 18

Annulations PLUS 2020-2022 : 0

Agréments PLS 2020-2022 : 0

Annulations PLS 2020-2022 : 0

Agréments PSLA 2020-2022 : 0

Annulations PSLA 2020-2022 : 0

Bilan Anah social 2020-2022 : 1

Bilan Anah très social 2020-2022 : 0

Bilan IML 2020-2022 : 0

Entrée/sortie inventaire parc public 2020-2022 : 0

Total : 33 LS comptabilisés soit un taux d'atteinte de 17,93 % de l'objectif triennal 2020-2022

4) Les modes de production du logement social

- Mode de réalisation des logements agréés sur la période 2020-2022 :

Construction propre : 0 % ;

VEFA : 100 %.

- Mode de construction des logements agréés sur la période 2020-2022 :

Acquisition-Amélioration : 0 % ;

Construction neuve : 0 %

2^e volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

1) Action foncière

Difficultés observées

Pierrevert est une ville attractive où la rareté pèse sur la cherté du foncier. Dans ce contexte, le prix du foncier compromet l'équilibre économique de toute opération de construction.

Toutefois, la ville est particulièrement attentive aux mutations foncières. En lien avec l'établissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF) et dans le cadre de la convention habitat à caractère multi-sites, la commune a sollicité l'EPF pour l'acquisition et le portage foncier des biens permettant la réalisation de programmes d'habitat.

En parallèle, la municipalité examine avec attention toutes les déclarations d'intention d'aliéner qui permet de détecter les opportunités foncières et, le cas échéant, usera du Droit de Préemption Urbain.

2) Urbanisme et aménagement

Difficultés observées et défis à relever :

- Difficultés, touchant :

- Aux effets induits par les nouveaux programmes de LS sur les infrastructures communales existantes, dont certaines sont de compétence intercommunale (*Eau potable/ assainissement eaux usées et plus particulièrement l'assainissement pluvial urbain*) et d'autres de compétence communale, voire départementale (*voirie/stationnement/pluvial non urbain si exutoire des opérations situés en secteur agricole ou naturel ou si le pluvial urbain n'est pas busé/ défense extérieure contre l'incendie*) et à la problématique, en cas de nécessité de reprise, d'extension ou de création de ces réseaux, de la programmation, du financement et de la coordination dans l'exécution desdits travaux.
- Aux effets induits par les nouveaux programmes de LS sur les superstructures communales (*Ecoles, Cantine, crèche, centre aéré, équipements sportifs et culturels...*) et sur le fonctionnement des services municipaux (*en particulier personnels des écoles/cantine/animation, CCAS, Police Municipale et Services Techniques...*) qui seront amenés à devoir être renforcés au fil des années.

Défi : Etudier, suffisamment en amont et en partenariat (Commune/DLVAgglomération/Etat), pour chaque secteur à enjeux listé en annexe 1, le coût prévisionnel des équipements publics à reprendre et établir un plan de financement pluriannuel sur 3 ans, soit la durée du CMS.

- Difficulté touchant à l'acceptation des programmes de LS par les Pierreverdants et en particulier par les riverains des programmes de LS :

Défi : Mettre en place des modalités de concertation plus efficaces et être attentifs à la qualité des programmes présentés afin qu'ils s'insèrent au mieux au tissu urbain existant dans lequel ils prennent place et que futurs logements proposés soient de qualité et en adéquation avec la demande. (*Typologie adaptée à la demande/ logements traversants et bien orientés/ espaces extérieurs de qualité et dont l'entretien pourra se faire facilement et à moindre coût...*)

Défi : Mieux accompagner les élus de la commune dans la définition des programmes et dans « la promotion » de ces opérations de LS.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance :

- Un BE de maîtrise d'œuvre pourrait être missionné pour établir ces coûts prévisionnels et proposer des solutions de financement adaptées à chaque site et opération (subventions mobilisables, mise en place d'outils de financement partagés entre la collectivité et l'aménageur (secteur à TA majoré, si intéressant/ ZAC, /PUP...) – définition d'un cahier des charges type.
- BE spécialisé en communication pourrait être missionné pour accompagner les élus dans la « promotion » des opérations de LS auprès des habitants- définition d'un cahier des charges type.
- Travailler au sein de la CIL, sur les critères d'attribution des LS afin d'assurer une réelle mixité au sein des programmes et d'éviter de trop concentrer les publics en difficulté sur une même résidence.

- Mettre en place si possible, en partenariat avec l'Etat et les bailleurs sociaux, un protocole commun afin de prévenir et/ou de désamorcer rapidement les situations conflictuelles de voisinage pouvant apparaître au sein de chaque résidence et une « charte du bien vivre ensemble » sur laquelle les futurs résidents devront s'engager.

3) Programmation et financement du logement social

Difficultés observées et défis à relever

Compte tenu de l'augmentation du coût du foncier, des matériaux de construction ainsi que des évolutions techniques (RE 2020) les bailleurs ont du mal à équilibrer leurs opérations. De plus, le département des Alpes-de-Haute-Provence étant situé en zone 3, les loyers maximums applicables sous conventionnement APL restent faibles et ne permettent pas d'absorber, même à long terme, les coûts élevés de construction.

L'état des stations d'épuration des eaux usées, le partage de la ressource en eau potable et, le cas échéant, les mises aux normes et à niveau des ouvrages devront permettre la réalisation des objectifs du PLH.

La hiérarchisation des travaux devra être compatible avec les projets d'aménagement structurants inscrits dans le CMS.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

Afin de pallier ces difficultés, l'État accompagne la commune en matière d'ingénierie financière. Le recours à l'EPF PACA est recherché dans le cadre de l'acquisition de foncier pour produire du LLS. Les subventions SRU sont ainsi employées à faire diminuer le coût du foncier et de permettre un meilleur équilibre des opérations. L'État veille également à ce que les promoteurs ne fassent pas de spéculations en mettant en concurrence les offres des bailleurs.

Le PLH de DLVAgglo est un préalable à la programmation des opérations de LLS. Les gisements fonciers identifiés font l'objet d'un suivi particulier afin qu'aboutissent les opérations de LLS mentionnées au PLH.

4) Attribution aux publics prioritaires

Difficultés observées et défis à relever

La demande de logement social à l'échelle de l'EPCI et en particulier sur les communes SRU semble élevée et ne reflète pas forcément la réalité. En effet, des doublons existent et les listes des demandes ne sont pas apurées, ce qui engendre un taux de tension erroné.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

→ Demande en logement social

Une action est prévue sur 3 ans (2023-2025) dans le cadre du PLH, sous le pilotage de DLVAgglo, pour analyser et apurer la base SNE. L'état de la demande en logement social sur l'ensemble du territoire de l'EPCI et plus spécifiquement sur les communes SRU devrait diminuer sensiblement.

Depuis 2020, la Commune reçoit en moyenne entre 25 et 30 demandes de LS/an et en majorité du T1/T2 voire quelques T3 (NB : cette demande fluctue en fonction des programmes de LS dont la construction est annoncée).

3^e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Article 1^{er} - Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela il « détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, [...] les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements [comptabilisés à l'inventaire] et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires [...] ».

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025 :

La commune s'engage à

1^{er} engagement : Action foncière

- Réaliser une étude d'identification de nouveaux fonciers mobilisables pour la production de logements sociaux (si nécessaire au vu de l'analyse indiquée plus haut) ;
- Se donner la possibilité de faire intervenir l'EPF PACA à travers une nouvelle convention d'intervention foncière ou sur toute opportunité identifiée ;

2^{ème} engagement : Urbanisme et aménagement

- Réinterroger le PLU, afin d'y intégrer des secteurs et des fonciers (en lien avec l'analyse foncière réalisée) sur lesquels pourront être mis en place des secteurs de mixité sociale, des emplacements réservés, des orientations d'aménagement programmées (OAP), afin de prioriser et favoriser des opérations de logements sociaux ;

3^{ème} engagement : Financement et programmation

- Participer financièrement à la réalisation de projets de logements sociaux par le biais de toutes les dépenses déductibles du prélèvement annuel SRU (subventions communales, moins-value de cession, coût de travaux...) ;
- Mettre en œuvre avec DLVAgglo un Programme d'Intérêt Général (PIG) en cohérence avec le Programme Local de l'Habitat (second PLH DLVAgglo 2022-2027 approuvé le 28 février 2023, Action 1 de l'Orientation 1). A cet effet, DLVAgglo projette de lancer une étude pré-opérationnelle sur l'état de la vacance en centres anciens devant permettre l'établissement d'un PIG intercommunal afin de promouvoir des dispositifs incitatifs et/ou coercitifs pour la remise sur le marché de logements vacants : intermédiation locative, prime à l'accession dans l'ancien ou à la sortie de vacance, taxe sur les logements vacants.

4^{ème} engagement : Attributions de logements sociaux aux publics prioritaires

- Attribuer un minimum de 25% du parc réservé de la commune à des publics prioritaires, dans le respect des dispositions de la CIA de DLVAgglo. Ces publics prioritaires sont répertoriés dans le L.441-1 du CCH ;
- Encourager les usagers dont la situation pourrait entraîner une reconnaissance à déposer un dossier DALO. Le CCAS de la commune instruit les demandes de labellisation adressées aux services de l'Etat ;
- S'il y a lieu, demander l'accès au logiciel SYPLO donnant accès aux demandes des publics prioritaires ;
- Faciliter les mutations et mieux prendre en compte les questions du handicap, en établissant, le cas échéant, un partenariat avec HandiToit notamment.

Article 2 - Les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune

Conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune de Pierrevert correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 117 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25% du nombre de logements sociaux manquants, soit 89 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Il a donc été fait usage des possibilités d'abaissement de l'objectif de rattrapage précisées au IX de l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation.

Nom de la commune	Nombre de LS manquants au 1 ^{er} janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
Pierrevert	357	33 %	117	25 %	89

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et au plus 30% de PLS et assimilés (ou 20% si la commune dispose de moins de 10% de logements sociaux et n'est pas couverte par un PLH), soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 27 logements PLAI et au plus 27 logements en PLS ou assimilés.

Pour la période 2023-2025, la commune s'engage à réaliser les opérations retenues dans le cadre du PLH 2022-2027 de DLVAgglo.

Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025

Le bilan triennal 2023-2025 portera :

- d'une part, sur le plan quantitatif, sur l'évolution du nombre de logements locatifs sociaux et l'effort de construction, calculés par différence entre l'inventaire retraçant la situation au 1er janvier 2025 et celui au 1er janvier 2022, plus les logements reportés lors de la précédente période triennale 2020-2022 et ne figurant pas à l'inventaire 2025. Le bilan prend également en compte l'ensemble des logements locatifs sociaux financés depuis le 1er janvier 2023 pas encore mis en service, et donc non recensés dans l'inventaire au 1er janvier 2025 ;

- d'autre part, sur le plan qualitatif, sur le respect de l'équilibre des logements sociaux agréés lors de la période triennale 2023-2025 (ainsi que les logements ayant fait l'objet d'un report lors de la précédente période), qui exige un taux de PLA.I (logements très sociaux) de 30 % minimum et un taux de 30 % de PLS (logements sociaux « supérieurs ») maximum.

Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets devant y concourir et déjà identifiés s'établit comme suit :

- **Production neuve** : elle permettra d'une part de consolider les opérations ayant bénéficié d'un agrément et d'autre part de produire de nouveau logement.

- **Parc existant** : la priorité est donnée aux sorties de vacances qui seront à cadrer au travers un dispositif de PIG intercommunal sous l'impulsion de DLVAgglo.

Les projets sont listés en annexe I – page 11/11

Cette liste correspond aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétences afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025.

Dans le cadre du pilotage, du suivi et de l'animation du contrat de mixité sociale, cette liste fera l'objet d'un examen régulier dans le cadre du comité de suivi, et d'une mise à jour en continu par la commune.

Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessus devra être signalée aux autres signataires et faire l'objet, le cas échéant, d'une action spécifique pour y remédier.

Les engagements pris dans le cadre du présent contrat devront permettre de compléter au fur et à mesure la présente liste, permettant ainsi d'atteindre l'objectif fixé.

Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale

Un comité de suivi technique est constitué afin d'assurer un travail partenarial tout au long de la durée du contrat, et permettant le suivi des engagements pris.

Il est composé de la commune de Pierrevert, de l'EPCI Durance Luberon Verdon Agglomération et de l'État (DDT), et se réunira au moins 3 fois, idéalement sur les périodes suivantes :

- avant juin 2024 ;
- avant décembre 2024 ;
- avant juillet 2025.

Chaque signataire pourra demander à réunir le comité de suivi en cas de difficultés dans la mise en œuvre du présent contrat.

Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au 31 décembre 2025.

Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale. A l'issue de la période triennale (fin 2025), le comité de suivi devra se réunir et se prononcer sur le bilan final d'exécution des engagements et donc sur la validité du contrat, et sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028).

Le 20 mars 2024

La commune de
Pierrevert

Le Maire,

André MILLE



Communauté d'agglomération Durance
Luberon Verdon Agglomération
(DLVAgglo)

Le Président,

Camille GALTIER



ETAT

Le Préfet des Alpes-de-Haute Provence,

Marc CHAPPUIS



ANNEXE I

TABEAU DES PROJETS RETENUS DANS LE CADRE DU PLH DE DLVAGGLO – COMMUNE DE PIERREVERT

Année programmation	Bailleur pressenti	Mode construction	Portage EPF	Nb Logements	Nb LLS	PL US	PL AI	PL S	PSL A	Parcelles (section/N°)	Adresse	
												PL AI
Foun Souffle												
2019	GDH	VEFA	Oui	30	30	16	11	3		AM 65, 66, 70, 71, 72 et 73	2, Chemin de Foun Souffle	
Le Quair 1												
2020	H2P	VEFA	Oui	16	16	10	6			AS 79 et 195	Traverse du Quair	
Le Quair 2												
2020	H2P	VEFA	Oui	9	9	5	4			AS 88	Traverse du Quair	
Les Sauvets												
2025	Non connu	VEFA OU REGIE	Non	15	15	10	5			C 3723-3722-1515p	Sauvet	
Evolution du PLU en vue de repérer de nouveaux gisements pour la réalisation d'opérations de logements sociaux												
A engager en 2025												
Parc existant : lutte contre la vacance au travers du PIG												
2023	Commune	Acquisition Amélioration	Non	1	1					AT 197	Cours de la Libération	
2023-2025	Non connu	Acquisition Amélioration	Oui	6	6					AT 18- AT 19 – AT 20 -AT 21 -AT 23	Ilot du Barri	
2023-2025	Non connu	Acquisition Amélioration	Oui	4	4					AT 56- AT 62	Ilot de la Gaieté	
2023-2025	Non connu	Acquisition Amélioration	Oui	1	1					AT 247- AT 318	Rue Osco Manosco	
2023-2025	Propriétaires privés – non connus	Sortie de vacance avec conventionnement ANAH	Non	5	5					Non connus	Centre ancien	



04 42 23 12 17

aupa@aupa.fr

www.aupa.fr

Le Mansard Bât C 4e étage
1 Place Martin Luther King
Avenue du 8 mai 1945
13 090 Aix-en-Provence



04 92 70 34 00

accueil@DLVAgglo.fr

www.DLVAgglo.fr

Durance Luberon Verdon
Agglomération
Place de l'Hôtel de Ville
04 100 Manosque