



2014 - 2020



Programme LOCAL de l'Habitat



Durance Luberon Verdon
AGGLOMÉRATION

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE - SEPTEMBRE 2014



SOMMAIRE

Sommaire

Préambule

Un Programme Local de l'Habitat pour l'agglomération

LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT	12
LE PORTER À CONNAISSANCE DE L'ÉTAT	13
LE PLH ET LES POLITIQUES PUBLIQUES LOCALES	14
UNE STRATÉGIE HABITAT INITIÉE DÈS 2012	17
LE PLH, UN PROCESSUS PARTENARIAL ET CONCERTÉ	19
LES POINTS FORTS DU DIAGNOSTIC	20

Le Diagnostic

LES DYNAMIQUES DU TERRITOIRE	25
LE PARC DE LOGEMENTS	43
LA DYNAMIQUE DU MARCHÉ IMMOBILIER	53

Les orientations et le programme d'actions

LES ORIENTATIONS	67
LE PROGRAMME D' ACTIONS THÉMATIQUE	71
LE PROGRAMME D' ACTIONS DÉCLINÉ À LA COMMUNE	117



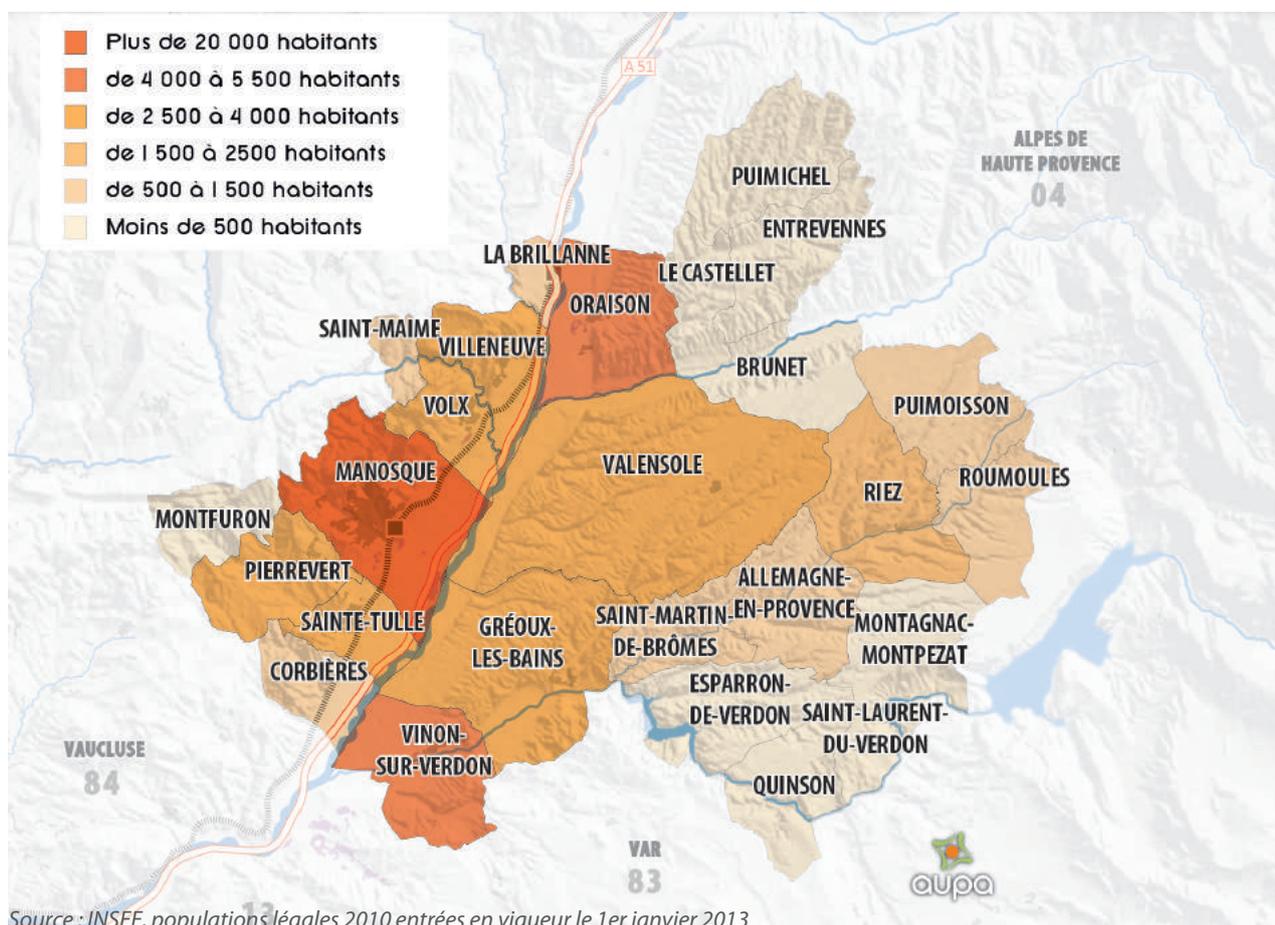
PREAMBULE

Préambule

L'Agglomération

L'Agglomération, plus de 60 000 habitants en 2010

La population en 2010



Les communes

Les communes de la Communauté d'Agglomération Durance Luberon Verdon

Communes	Habitants	Logements
Allemagne-en-Provence	514	437
Brunet	256	183
Corbières	987	514
Entrevennes	168	163
Esparron-de-Verdon	429	565
Gréoux-les-Bains	2545	3855
La Brillanne	943	469
Le Castellet	278	165
Manosque	22105	11253
Montagnac-Montpezat	421	491
Montfuron	196	120
Oraison	5392	2813
Pierrevert	3682	1830
Puimichel	242	235
Puimoisson	743	532
Quinson	447	472
Riez	1805	1317
Roumoules	700	485
Sainte-Tulle	3344	1496
Saint-Laurent-du-Verdon	92	148
Saint-Maime	833	466
Saint-Martin-de-Brômes	535	449
Valensole	3224	1838
Villeneuve	3514	1543
Vinon-sur-Verdon	4198	1984
Volx	3017	1453
TOTAL DLVA	60610	35275

Source : Insee, populations légales 2010 entrées en vigueur le 1er janvier 2013 et RP 2009



Une Agglomération au cœur de la Provence entre les Alpes et le littoral



Développement

Une politique de l'habitat communautaire pour accompagner le développement du territoire

Un cadre de vie exceptionnel et attractif

La Communauté d'Agglomération Durance Luberon Verdon connaît depuis plusieurs décennies une attractivité sans cesse croissante qu'elle doit accompagner et organiser pour mieux maîtriser son développement futur.

La région de Manosque offre une grande diversité et une grande richesse de paysages qui contribuent à son image de marque et à son attractivité. Des collines du Luberon au plateau de Valensole en passant par les vallées de la Durance du Verdon et de l'Asse, le territoire offre des paysages et un cadre de vie exceptionnel.

Sa situation géographique, au cœur d'un vaste système d'échanges routiers et ferrés entre les Alpes et la Méditerranée a favorisé son développement économique et résidentiel. Le projet ITER vient désormais compléter, renforcer et dynamiser l'activité autour du CEA de Cadarache, moteur du développement de la région de Manosque.

Plus de 21 000 emplois sont ainsi recensés sur l'agglomération. Les principaux pôles sont regroupés autour de Manosque (12 000 emplois), Oraison (1 500 emplois), Sainte Tulle et Gréoux-les-Bains (chacun 1 000 emplois environ).

Si le territoire attire de plus en plus d'entreprises, la question du logement se pose alors de façon cruciale pour le maintien et le développement de cette attractivité.

La structure dominante de l'offre existante (pavillonnaire), dans un contexte de faible production de logements collectifs risque de générer des tensions sur le marché local du logement, avec pour conséquences de grandes

difficultés, y compris pour des ménages à revenus moyens, d'accéder au logement de leur choix.

Une agglomération en construction

La Communauté d'Agglomération Durance Luberon Verdon a été créée le 1^{er} janvier 2013 et regroupe 26 communes pour plus de 60 000 habitants et 35 000 logements.

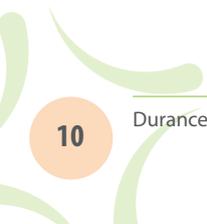
Le territoire est assez contrasté et s'organise autour de trois grands espaces :

- Une partie urbaine, avec la ville centre, Manosque, qui compte plus de 20 000 habitants et sept communes de plus de 3 000 habitants localisées quasi exclusivement dans la vallée de la Durance,
- Une partie plus rurale, avec neuf communes de moins de 500 habitants, localisées aux franges de la Communauté d'Agglomération,
- Une partie à vocation touristique affirmée dont Gréoux-les-Bains, spécialisée dans le thermalisme.

Une politique de l'habitat opérationnelle

Dans ce contexte, il devient nécessaire d'augmenter et de diversifier l'offre de logements pour permettre, par des produits ajustés, le maintien de la population locale et l'accueil d'une population nouvelle dans des conditions durables.

C'est dans cet esprit que la Communauté d'Agglomération Durance Luberon Verdon élabore son Programme Local de l'Habitat, avec pour ambition d'apporter des réponses concrètes et opérationnelles à la mise en œuvre d'une politique de l'habitat adaptée au territoire pour accompagner durablement son développement.



*Un Programme Local de l'Habitat pour
l'agglomération*

LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Les enjeux

En lien avec le SCOT, le PLH est un outil de programmation qui permet aux élus d'engager pour une durée de 6 ans une politique de l'habitat destinée à répondre aux besoins en logements et à favoriser la mixité sociale.

Au-delà de sa fonction de planification des politiques de l'habitat, il propose également un cadre de dialogue entre les différents acteurs de l'habitat comme les promoteurs, les organismes bailleurs, les associations citoyennes...

La Loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions a renforcé la capacité opérationnelle du PLH qui se trouve désormais au coeur des dispositifs des politiques de l'habitat.

C'est donc un document structurant qui permet de développer une stratégie intercommunale.

Il constitue la procédure la plus adaptée pour définir une politique locale de l'habitat.

Les objectifs

Le PLH définit «les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et à favoriser la mixité sociale en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements».

Il tient compte des caractéristiques du développement de l'agglomération : évolution démographique et économique, évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, desserte en transports collectifs.

Le PLH ne se limite pas uniquement au développement d'une offre nouvelle, il doit prendre également en compte l'amélioration de l'offre existante (parc ancien, copropriétés...).

Le PLH a une vocation opérationnelle. Ainsi, il définit et met en œuvre la politique locale de l'habitat. Il détermine de ce fait un dispositif d'actions publiques visant à réduire les déséquilibres constatés au niveau local et à créer de nouvelles dynamiques.

Le contenu

Sur la base des premiers enseignements d'un diagnostic (qui fait notamment état du fonctionnement des marchés du logement), l'objectif est de partager et de définir avec les partenaires de la Communauté d'Agglomération les grandes orientations stratégiques de la politique communautaire de l'habitat.

Ces grandes orientations se traduiront par la rédaction et la validation du «document d'orientation». Il identifiera les objectifs quantitatifs et les localisera, conformément au principe de diversité de l'habitat.

Enfin, le PLH comporte un programme d'actions, qui traduit les orientations et qui se déclinera commune par commune.

Le programme d'actions est détaillé et doit indiquer pour chaque commune ou secteur le nombre et les types de logements à réaliser, les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés, l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire...

LE PORTER À CONNAISSANCE (EXTRAITS)

Eléments de synthèse

Le 5 mars 2013, la Communauté d'Agglomération Durance Luberon Verdon a voté le lancement de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat. En retour, le Préfet a porté à la connaissance du Président de la communauté d'agglomération les informations utiles concernant notamment le cadre juridique et réglementaire à appliquer ainsi que les attentes de l'Etat et ses enjeux prioritaires sur le territoire :

Les attentes générales de l'Etat

- Un développement économique et social solidaire, le droit au logement,
- La mixité sociale,
- La mixité des fonctions urbaines et le renouvellement urbain,
- La réponse à la diversité des besoins en logement.

Les enjeux prioritaires identifiés par l'Etat

- La mise en place d'une stratégie foncière contenant une politique d'acquisition, avec l'appui de l'EPF PACA notamment,
- L'adoption de nouvelles typologies et de formes urbaines pour limiter la consommation d'espaces,
- La reconquête des centres anciens et le développement de quartiers nouveaux selon le principe des écoquartiers,
- La relation entre les ambitions démographiques et les besoins (accroissement de la population, desserrement des ménages...),



- L'accentuation de la production de logements sociaux avec une production qui doit se concentrer sur les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU. Aujourd'hui, 5 communes sont soumises à l'article 55 de la loi SRU (Manosque, Oraison, Vinon sur Verdon, Pierrevert et Villeneuve), trois autres le seront prochainement (Sainte Tulle, Valensole et Volx) et une quatrième commune à plus long terme (Gréoux-les-Bains),
- La lutte contre les marchands de sommeil en récupérant le parc insalubre,
- Le renforcement des interventions sur les copropriétés dégradées. Les copropriétés de Manosque identifiées comme fragilisées pourraient voir leur rôle de parc social «de fait» transformé en parc social «de vrai», en leur donnant un véritable statut de logements sociaux,
- La prise en compte de publics en situation modeste ou de précarité,
- La prise en compte des publics plus spécifiques comme le public en souffrance psychique, les familles tziganes sédentarisées, les gens du voyage, les personnes à mobilité réduite,
- La maîtrise des déplacements et le développement des transports collectifs.

Les principaux objectifs quantitatifs identifiés par l'Etat

- Besoins en logements estimés dans le cadre du Plan Départemental de l'Habitat : environ 420 logements par an comprenant 315 logements «libres» et 105 logements «aidés»,
- Rattrapage en logement locatif social au sens de l'article 55 de la loi SRU : 210 logements par an,
- Places d'hébergement : 6 places manquantes réglementaires au total à Oraison (2), Pierrevert (1), Vinon sur Verdon (2) et Villeneuve (1).



LE PLH ET LES POLITIQUES PUBLIQUES LOCALES

S'intégrer de façon cohérente aux autres politiques publiques

Le Programme Local de l'Habitat de la communauté d'agglomération Durance Luberon Verdon vise à apporter des réponses concrètes et opérationnelles à la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat.

Il doit être cohérent avec les orientations du SCOT et prendre en compte les objectifs départementaux (schéma départemental des gens du voyage, plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées...).

Enfin, le PLH doit avoir une traduction dans les documents locaux d'urbanisme afin de garantir la faisabilité opérationnelle de ses orientations.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Syndicat Mixte d'Études et Programmation de la Région de Manosque (SMEPRM)

L'élaboration du PLH s'inscrit dans le cadre du SCOT du SMEPRM validé en décembre 2012.

Le SCOT du SMEPRM est à l'échelle de 24 des 26 communes qui composent la Communauté d'Agglomération Durance Luberon Verdon (Riez et Roumoules non incluses).

Le SCOT fixe les orientations stratégiques du territoire, le PLH doit être compatible avec celles-ci. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) présente les grandes orientations pour les vingt prochaines années.

Le SCOT structure et hiérarchise le territoire pour équilibrer les fonctions urbaines et rationaliser les déplacements afin d'accueillir entre 9 000 et 15 000 habitants supplémentaires d'ici 2030. Il propose par ailleurs une production diversifiée de logements dont la création suffisante de logements sociaux.

Garantir la faisabilité opérationnelle du PLH à travers les PLU et les POS

Le PLH fixe les enjeux et objectifs de production de logements. La faisabilité opérationnelle de ceux-ci dépend largement des communes.

Les POS et les PLU traduisent les orientations du PLH en termes de foncier, de règles à respecter localement. Il est donc nécessaire que ces orientations soient partagées à l'échelle communale. En juin 2013, 6 communes disposent d'un PLU approuvé, 5 d'un POS et 2 d'un RNU ou carte communale. 13 communes sont en cours d'élaboration de leur PLU.

Les chartes des Parcs Naturels Régionaux (PNR) du Luberon et du Verdon

La charte d'un Parc détermine pour un territoire donné les orientations de protection, de mise en valeur et de développement et les mesures permettant de les mettre en œuvre. Elle comporte un plan élaboré à partir d'un inventaire du patrimoine indiquant les différentes zones du

parc et leur vocation, accompagné d'un document déterminant les orientations et les principes fondamentaux de protection des structures paysagères sur le territoire du Parc.

Les SCOT devant être compatibles avec les chartes des PNR, les orientations du PLH devront tenir compte aussi bien de l'aspect quantitatif, pour répondre à la demande, que de l'aspect qualitatif, pour respecter la qualité de vie du territoire.

Le Schéma Départemental en faveur des Personnes Handicapées

Réalisé pour la période 2012-2017, ce second schéma s'articule autour de deux idées fortes : respect du parcours de vie individuel de la personne et qualité/adaptation de la prise en charge aux besoins exprimés.

Le schéma s'est donné pour principaux objectifs de mieux connaître la population handicapée, être à l'écoute des acteurs, permettre l'accès à l'information pour l'égalité des droits et des chances, optimiser l'offre d'accueil et de services.

En terme de logement, l'objectif est de sensibiliser les professionnels du bâtiment, mettre en relation l'offre et la demande de logements accessibles et adaptés et de proposer un accompagnement dans la mise en oeuvre des nouvelles technologies pour l'amélioration de l'habitat.

Une démarche de recensement du parc adapté est en cours d'étude (réflexion dans les parcs public et privé).

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

Le Schéma définit les réponses locales aux besoins, et les communes se trouvant dans l'obligation de réaliser des aires d'accueil. Des moyens juridiques et financiers sont prévus par la loi et notamment l'amélioration des aides à la création et à la gestion des aires d'accueil.

Les communes de plus de 5 000 habitants sont dans l'obligation d'aménager des aires d'accueil, destinées à des petits groupes ou à des personnes seules. Dans le département cela concerne Digne-les-Bains, Manosque, Sisteron et plus récemment Oraison ainsi que Château-Arnoux. En 2012, Digne-les-Bains, Sisteron et Manosque disposent d'une aire d'accueil agréée pour les gens du voyage itinérants. L'aire de Manosque est à ce jour occupée de manière pérenne par des populations sédentaires.

Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)

Le PDALPD, approuvé pour la période 2006 – 2012 est actuellement en cours de révision. Il définit les mesures destinées à permettre à toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières (...), d'accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir et d'y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques.

Les programmes du plan se déclinent principalement autour de 5 actions : produire des logements adaptés, permettre l'accès à ces

logements, solvabiliser les ménages à travers le fonds de solidarité pour le logement, accompagner l'accès et le maintien dans le logement et prévenir les expulsions, mettre en oeuvre le plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion (PDAHI).

Le Programme d'Aménagement Solidaire (PAS) de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

La Région accompagne les collectivités locales et les soutient dans leurs projets d'aménagement et d'équipements urbains dans une logique de développement maîtrisé et coordonné.

Les communes appartenant à l'ancienne Communauté de communes Luberon - Durance - Verdon ont signé une convention dans le cadre du Programme d'Aménagement Solidaire le 19 mars 2012.

Ce programme s'organise autour de trois volets : aménagement, foncier et habitat. Il couvre une période de trois années.

L'objectif de ce programme est de soutenir la conception et la mise en oeuvre de projets d'aménagement durable intercommunaux de nature à mieux répondre aux besoins des populations et à favoriser la création de logement sociaux dans le cadre de projet d'aménagement durable.

Dans les autres communes, ce sont les cadres d'intervention régionaux suivants qui seront mobilisés :

- Le cadre d'intervention régional sur l'habitat et le logement, adopté par délibération du Conseil régional n° 10-1550 du 10 décembre 2010, et notamment les aides aux politiques locales de l'habitat.

- Le cadre d'intervention foncière et urbanisme, adopté par délibération du Conseil régional n° 13-587 du 13 décembre 2013, et notamment les dispositifs de soutien à l'acquisition foncière pour la création de logements sociaux.

- Le cadre d'intervention régional sur la politique de soutien aux aménagements et équipements urbains n° 11-1633 du 16 décembre 2011.

Le programme «Habiter mieux»

Ce programme, existe depuis novembre 2011 pour une durée de 7 ans et regroupe plusieurs partenaires institutionnels et privés.

Il est principalement destiné aux propriétaires occupants modestes et très modestes en situation de précarité énergétique. Il porte depuis 2012 sur les parties communes des copropriétés.

Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH)

L'Etat et le Conseil Général du 04 ont engagé, fin 2009, l'élaboration d'un PDH pour améliorer la connaissance des besoins en logement sur le territoire départemental en vue de proposer une stratégie en matière de politique de l'habitat.

Les orientations s'articulent autour de quatre axes : maîtriser le développement de l'habitat, poursuivre l'effort de requalification du parc privé, étoffer l'offre et les dispositifs en faveur des ménages modestes-fragiles, améliorer la gouvernance et la connaissance par les acteurs locaux des problématiques liées à l'habitat.

LE PLH, UNE STRATÉGIE HABITAT INITIÉE DÈS 2012

Définir une stratégie en faveur de l'habitat

Le Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation de la Région de Manosque (SMEPRM) a proposé la création d'un groupe de travail dès 2012 pour anticiper la création de la communauté d'agglomération et définir une stratégie en matière d'habitat.

Avec l'appui de l'Agence d'Urbanisme Pays d'Aix-Durance (AUPA), un groupe de travail a été constitué et s'est réuni à cinq reprises en 2012.

A partir des éléments identifiés dans le SCOT et d'un retour sur les études logement existantes, la thématique habitat a fait l'objet de réflexions complémentaires, en lien avec les représentants de l'Etat, des communes, de l'EPF PACA, de la Région, du Département, des Parcs Naturels Régionaux...

L'ensemble des Maires de la future Communauté d'Agglomération a été consulté individuellement au cours de l'été 2012.

Parallèlement, une information continue auprès des maires de la future communauté d'agglomération a été réalisée.

L'ensemble de la démarche a permis de définir des enjeux stratégiques en termes de produits et de populations et a abouti à la définition d'une stratégie en matière d'habitat opérationnelle, qui se concrétise aujourd'hui notamment par l'élaboration du Programme Local de l'Habitat.

2012

Préfiguration d'une stratégie Habitat sur l'agglomération

2013

Création de la Communauté d'Agglomération Durance Luberon Verdon

5 mars

Délibération du Conseil Communautaire pour le lancement de l'étude PLH

2 mai

Comité de Pilotage n°1, lancement de la démarche

11 juin

Comité de Pilotage n°2, validation du diagnostic

25 juin

Délibération du Conseil Communautaire validation du diagnostic du PLH

15 octobre

Comité de Pilotage n°3, validation des orientations

5 décembre

Comité de Pilotage n°4, validation du programme d'actions et du projet de PLH

17 décembre

PROJET de PLH adopté en Conseil Communautaire

2014

Les besoins en logement de l'agglomération
17 mai 2013 à Manosque

Un objectif : échanger avec les acteurs du logement de l'agglomération pour partager les éléments du diagnostic

Les principaux thèmes abordés

- la croissance des besoins en logement,
- la demande sur le territoire,
- l'adéquation entre l'offre et la demande,
- les besoins des publics spécifiques,
- la place des centres anciens,
- les salariés du projet ITER,
- les objectifs de production du PLH.



54 participants : professionnels et acteurs du logement de l'agglomération (Maires de DLVA, VP DLVA, techniciens des communes, DDT 04, CG 04, PACT 04, EPFR PACA, Agence ITER France, employeurs locaux, Agences Immobilières, promoteurs, associations citoyennes, banques, bailleurs sociaux, parc naturel régional du Luberon...)

La production de logements, la question foncière et la place du logement social
31 mai 2013 à Sainte Tulle

Les principaux thèmes abordés

- la politique foncière pour des opérations maîtrisées,
- le partenariat entre collectivités publiques et secteurs privés,
- deux marchés immobiliers sur DLVA
- la typologie des logements,
- la place du logement locatif, un levier parmi d'autres
- les demandes en logement social vers des surfaces plus petites,
- les formes urbaines et la pédagogie à développer.



56 participants : professionnels et acteurs du logement de l'agglomération (Maires de DLVA, techniciens des communes, DDT 04, CG 04, PACT 04, EPFR PACA, CCAS, agences immobilières, promoteurs, associations citoyennes, banques, bailleurs sociaux, parc naturel régional du Verdon, UNICIL, Agence ITER France, Préfecture, Région PACA...)

LE PLH, UN PROCESSUS PARTENARIAL ET CONCERTÉ

Élaborer le PLH communautaire

La création de la Communauté d'Agglomération Durance Luberon Verdon le 1er janvier 2013 s'est accompagnée dès le mois de mars du lancement officiel du PLH.

Une Commission Habitat a été créée. Elle est constituée d'élus de l'Agglomération et présidée par le Vice-Président en charge de l'Habitat. Il s'agit de la première instance de validation et de réflexion du PLH.

Un Comité de Pilotage, co-animé par l'agglomération et les services de l'État a été mis en place. Il est composé de l'ensemble des Maires des communes de l'agglomération, du Conseil Régional PACA, des Conseils Généraux des Alpes de Haute Provence et du Var, de l'Établissement Public Foncier Régional PACA (EPFR), de l'Association Régionale HLM PACA-Corse et des Parcs Naturels Régionaux du Verdon et du Luberon.

Il constitue le lieu de pilotage politique, de débat et de partage de la démarche, du diagnostic préalable à la formulation des orientations stratégiques et des priorités d'action.

Il permettra d'évaluer l'efficacité et l'efficience des politiques définies et des actions menées pendant la mise en œuvre du PLH et d'en tirer les enseignements dans la définition des nouveaux programmes d'intervention, en cohérence avec des politiques publiques menées par ailleurs dans le domaine de l'économie, des transports, des déplacements, de l'aménagement urbain...

Pour un PLH opérationnel

L'objectif principal du PLH est d'apporter une réponse aux besoins en logements de tous les ménages en fonction de leurs revenus et de leurs besoins.

Après son adoption finale, il se traduira par une programmation sur 6 ans des actions nécessaires à la réalisation des objectifs qu'il aura fixés. Des conventions financières seront signées par les partenaires porteurs des actions.

Le PLH a vocation à être une pièce maîtresse du SCOT en déclinant le scénario choisi en matière d'habitat.

Il s'articule avec les autres documents stratégiques de politique urbaine comme le Plan Global de Déplacement (PGD), l'Agenda 21, les orientations économiques...

Pour son élaboration, la Communauté d'Agglomération Durance Luberon Verdon a opté pour une concertation très large en associant l'ensemble des partenaires publics et privés du domaine de l'habitat.

Deux «Matinées du Logements» ont été organisées en mai 2013 afin de confronter les premiers éléments de diagnostic avec les acteurs professionnels et institutionnels de l'habitat. Plus de cinquante participants ont assisté à chacune d'entre-elles.

LES POINTS FORTS DU DIAGNOSTIC

Le dynamisme du Val de Durance profite à l'ensemble du territoire

- La situation géographique du territoire, associée au développement de grands équipements, infrastructures et activités, a rendu le territoire très attractif.

L'organisation urbaine du territoire, selon une logique de vallée, s'est appuyée sur un contexte géographique marqué : deux grands cours d'eau, des massifs collinaires, le Plateau de Valensole...

Il en résulte ainsi une distinction entre une « vallée de la Durance » qui a concentré l'essentiel des logements, équipements et activités (grâce aux infrastructures routières et autoroutières), et des « franges » plutôt orientées vers le tourisme et l'agriculture avec des villages encore ruraux.

Cette « ruralité » mêlée à une certaine « modernité » sur un même territoire lui assure un cadre de vie exceptionnel et très recherché notamment par les familles d'actifs avec enfants.

- Cette attractivité a été autrefois la résultante d'importants « événements » comme l'implantation du CEA de Cadarache, l'arrivée des familles de rapatriés d'Afrique du Nord ou encore les travaux de la Durance, tous se situant vers les années 1950-1970.

C'est à cette époque que Manosque s'est fortement développée, passant de 7 500 habitants en 1954 à plus de 16 000 en 1968, créant une certaine dynamique qui se retrouvera par la suite dans les communes périphériques avec le développement périurbain des années 80. Celui-ci s'est traduit par une construction extensive d'habitats pavillonnaires, répondant aux attentes des nombreux ménages souhaitant accéder à la propriété dans une maison.

- Depuis le début des années 2000, la croissance démographique de l'Agglomération s'accélère. Les communes de l'axe durancien poursuivent leur évolution (logements, emplois, équipements scolaires...).

Même les communes les plus isolées ont enregistré une croissance démographique soutenue. Le projet ITER, les grands projets de constructions de logements et une activité économique attractive expliquent en partie ce dynamisme.

Le territoire doit désormais répondre à une demande locale diversifiée et à une pression résidentielle provenant de la région Aix-Marseille mais aussi du reste de la France.

De grands logements dans le périurbain, de l'habitat ancien qui se dégrade et un parc social insuffisamment développé

- D'une manière générale, l'important développement pavillonnaire des années 80 a fortement marqué le territoire, aussi bien en termes de paysage, de consommation de l'espace que d'impacts sur la composition du parc de logements.

Aujourd'hui, la part de l'individuel représente près des deux tiers de l'offre (65%). Elle s'élève à plus de 80% si l'on soustrait Manosque et Gréoux-les-Bains.

La part du collectif reste faible, même si l'offre tend à se diversifier récemment, notamment grâce à la réalisation de programmes destinés principalement à la location à Manosque.

Les grands logements en périphérie des centres limitent les parcours résidentiels d'une partie de la population. Notamment des personnes âgées, qui

se caractérisent par une très grande hétérogénéité sur le plan de leurs revenus, de leur santé, de leurs mobilités (résidentielle ou physique), mais aussi des ménages de petite taille qui sont de plus en plus nombreux (par exemple, les familles monoparentales ont connu une évolution de 40% en 10 ans).

- Par ailleurs, l'arrivée de cette nouvelle offre a déplacé le marché de l'habitat vers les nouveaux programmes périphériques, et se traduit par le délaissement de logements en centre ancien au profit d'un habitat mieux adapté aux modes de vies contemporains.

Cette problématique concerne toutes les communes, avec parfois des niveaux de dégradation plus ou moins importants (certains secteurs sont bien réhabilités, avec parfois des interventions lourdes). Ce sont également dans les centres anciens que l'on retrouve la quasi-totalité des logements vacants du territoire.

- Le parc collectif des années 60-70 rencontre par endroits des dysfonctionnements : certaines copropriétés jouent le rôle d'un parc social de fait.

A Manosque, certaines copropriétés de cette période présentent de forts problèmes de dysfonctionnement : les familles résidentes, ayant pour la majorité de très faibles revenus, ne peuvent répondre aux besoins de réhabilitation nécessaires. Ce phénomène se retrouve dans d'autres communes (Cité de Saint-Maime) et également dans les centres historiques de plusieurs villages.

- L'offre de logements sociaux sur le territoire représente 9,6 % du parc des résidences principales. Elle se concentre logiquement sur des communes qui ont le plus d'emplois, équipements

et services. Cinq communes concentrent 80% des logements locatifs sociaux : Manosque, Oraison, Sainte-Tulle, Gréoux et Villeneuve.

La typologie du parc, au regard de l'occupation et de la demande exprimée montre une inadéquation croissante du parc existant (progression des personnes seules, des familles monoparentales, des personnes âgées isolées). La demande en logement social est quasi exclusivement localisée dans la vallée de la Durance où Manosque enregistre plus de la moitié des demandes.

Des efforts de production seront à consentir, notamment pour les communes assujetties à l'application de l'article 55 de la loi SRU : Manosque, Oraison, Pierrevet, Vinon sur Verdon et Villeneuve.

Une demande diversifiée globalement non satisfaite

D'une manière générale, certains ménages rencontrent de réelles difficultés pour se loger. Il s'agit des personnes aux revenus modestes ou défavorisées, des personnes âgées, des familles monoparentales, des familles des gens du voyage...

- En effet, même si les niveaux de revenus de l'agglomération sont en moyenne plus importants que le département des Alpes de Haute Provence, il n'en demeure pas moins qu'une partie de la population est composée de ménages aux revenus modestes. D'autant plus que ces derniers sont désormais « en concurrence » avec les ménages de l'agglomération Aix-Marseille (le développement récent a entraîné une hausse des prix de l'immobilier mais inférieure à celle des Bouches du Rhône).



DIAGNOSTIC

Le diagnostic



DIAGNOSTIC

Le diagnostic
LES DYNAMIQUES DU TERRITOIRE

1. *Un territoire qui attire toujours plus d'habitants*
2. *Une organisation du territoire qui suit une logique de vallée*
3. *Une structure socio-démographique en évolution*

Rue de centre ancien réhabilitée



La vallée de la Durance



Le Mont d'Or



Maison des années 60 au coeur de sa parcelle



Logement social des années 60



Pavillonnaire des années 2000



Zone d'aménagement concerté à Manosque



Logement collectif des années 2000



I. Un territoire qui attire toujours plus d'habitants

Un territoire attractif depuis plus de 60 ans

Le territoire de l'Agglomération connaît depuis plusieurs décennies une croissance importante de sa population. Il doit aujourd'hui répondre à une demande locale diversifiée et à une pression résidentielle sans cesse plus importante provenant de la région Aix-Marseille mais également du reste de la France.

Après avoir connu une certaine stabilité jusqu'à la moitié du siècle précédent, l'arrivée des rapatriés d'Afrique du Nord et l'implantation du CEA de Cadarache à Saint Paul les Durance en 1959 a généré un développement économique et démographique qui ne s'est jamais démenti.

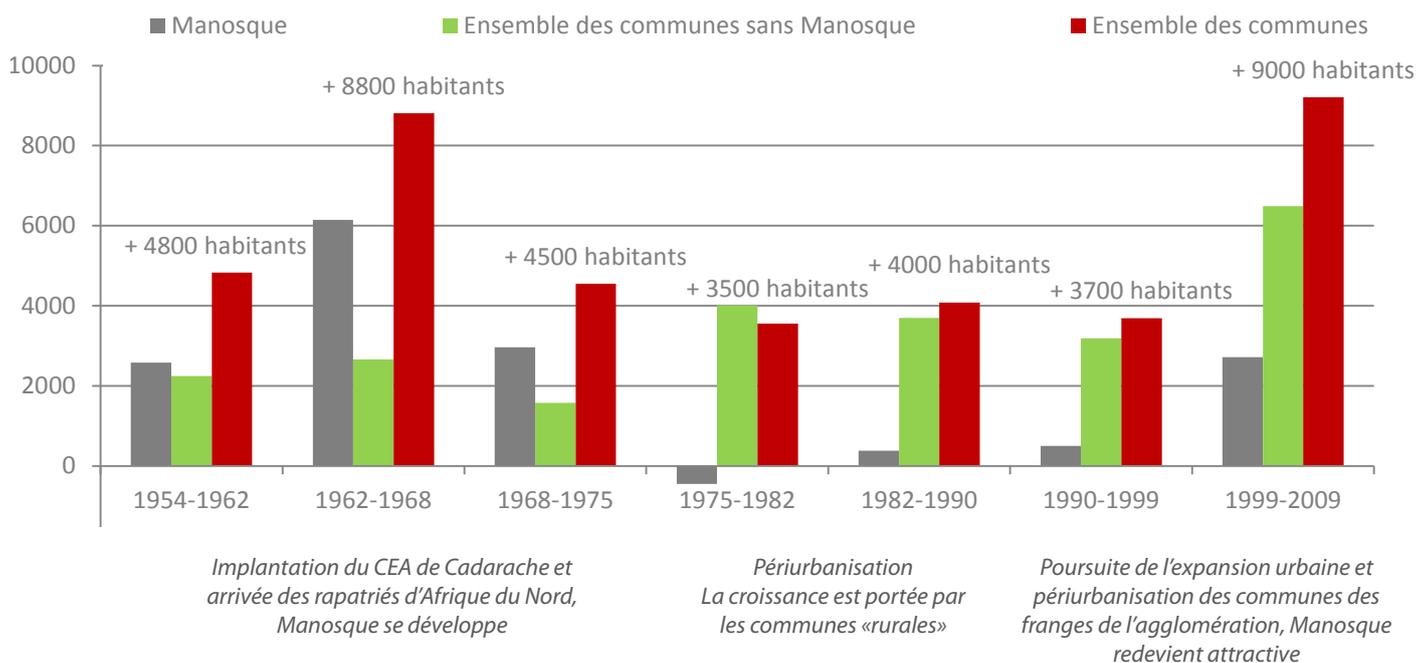
Les communes d'Oraison, Sainte Tulle et Manosque ont été les principales communes d'accueil de cette nouvelle population. Manosque a ainsi vu sa population passer de 7 500 habitants en 1954 à plus de 16 000 en 1968.

La périurbanisation des années 80

Les années 80 ont marqué le paysage par la production quasi exclusive d'un habitat individuel, notamment dans les communes périphériques de la ville-centre.

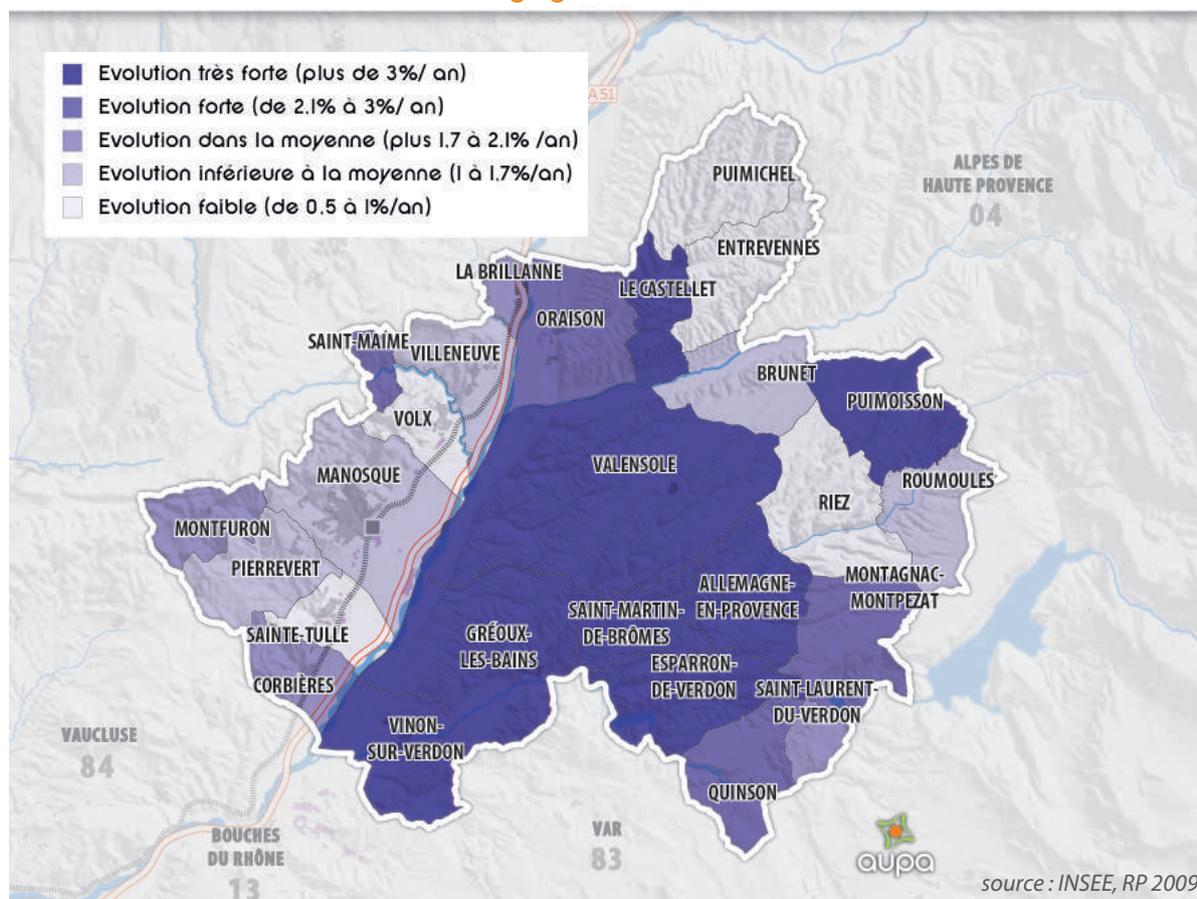
Cette forme d'urbanisation a été ainsi favorisée par un développement des axes routiers le long de la vallée de la Durance et a eu pour conséquence une augmentation massive de la consommation d'espace sur une grande partie du territoire.

Un territoire attractif depuis plus de 60 ans



source : INSEE, RP 2009

L'ensemble des communes a gagné des habitants dans les années 2000



Détail des évolutions démographiques par commune

Les communes de moins de 1500 habitants

	Evolution annuelle de la population entre 1999 et 2009	Gain annuel de population entre 2009 1999
Saint-Laurent-du-Verdon	2,4%	18
Entrevennes	0,5%	8
Montfuron	1,7%	29
Puimichel	0,6%	15
Brunet	1,7%	36
Le Castellet	3,4%	69
Montagnac-Montpezat	3,0%	96
Esparron-de-Verdon	3,9%	121
Quinson	2,6%	91
Allemagne-en-Provence	3,2%	121
Saint-Martin-de-Brômes	3,3%	135
Roumoules	1,3%	80
Puimoisson	3,1%	170
Saint-Maime	2,6%	176
La Brillanne	2,0%	153
Corbières	2,1%	170

Les communes de plus de 1500 habitants

	Evolution annuelle de la population entre 1999 et 2009	Gain annuel de population entre 2009 1999
Riez	0,7%	116
Gréoux-les-Bains	3,1%	597
Volx	0,9%	252
Valensole	3,1%	713
Sainte-Tulle	0,8%	232
Villeneuve	1,5%	461
Pierrevert	1,1%	367
Vinon-sur-Verdon	3,5%	1 060
Oraison	2,9%	1 178
Manosque	1,4%	2 714
Agglomération	1,8%	9 178
Alpes Haute Provence	1,4%	19 767
Région PACA	0,9%	382 800

source : INSEE, RP 2009

Pierrevert, Sainte Tulle, Volx ou Vinon sur Verdon vont ainsi fortement se développer sur cette période. Parallèlement, la croissance de la ville centre, qui concentre alors la moitié de la population, va stagner voire diminuer.

De même, les communes les plus éloignées de l'axe durancien vont connaître une stagnation voire une baisse démographique, notamment dans les vallées de l'Asse et du Verdon.

Pendant près de 20 ans, la croissance démographique et le développement urbain de l'agglomération ont ainsi été portés par l'ensemble des communes à l'exception de Manosque.

Le renforcement du poids de la ville centre

La croissance démographique de l'agglomération va s'accélérer et cet engouement pour l'habitat individuel va se poursuivre au-delà des années 2000.

Il va également s'étendre aux communes de plus petites tailles comme La Brillanne ou Corbières et plus récemment sur des communes plus éloignées de la Durance (Saint Martin de Brômes, Brunet, Roumoules...).

Si les communes perpétuent ou accentuent un développement entamé depuis 15 ans, la ville centre redevient dynamique en terme démographique. Manosque bénéficie à nouveau d'une croissance démographique significative avec un taux de 1,4% par an sur la dernière décennie contre 0,1% de croissance annuelle entre 1982 et 1999.

La ville centre retrouve ainsi son rôle moteur au sein de l'agglomération et a contribué au tiers de l'augmentation de la population sur cette période.

L'arrivée du projet ITER, les projets de zones d'activités économiques et de logements (secteur des Embarrades, ZAC de Chantepunier) ainsi que la création ou le développement d'équipements structurants (Ecole Internationale, centre hospitalier...) ont contribué à rendre Manosque à nouveau attractive.

Plus de 9 000 habitants supplémentaires en 10 ans

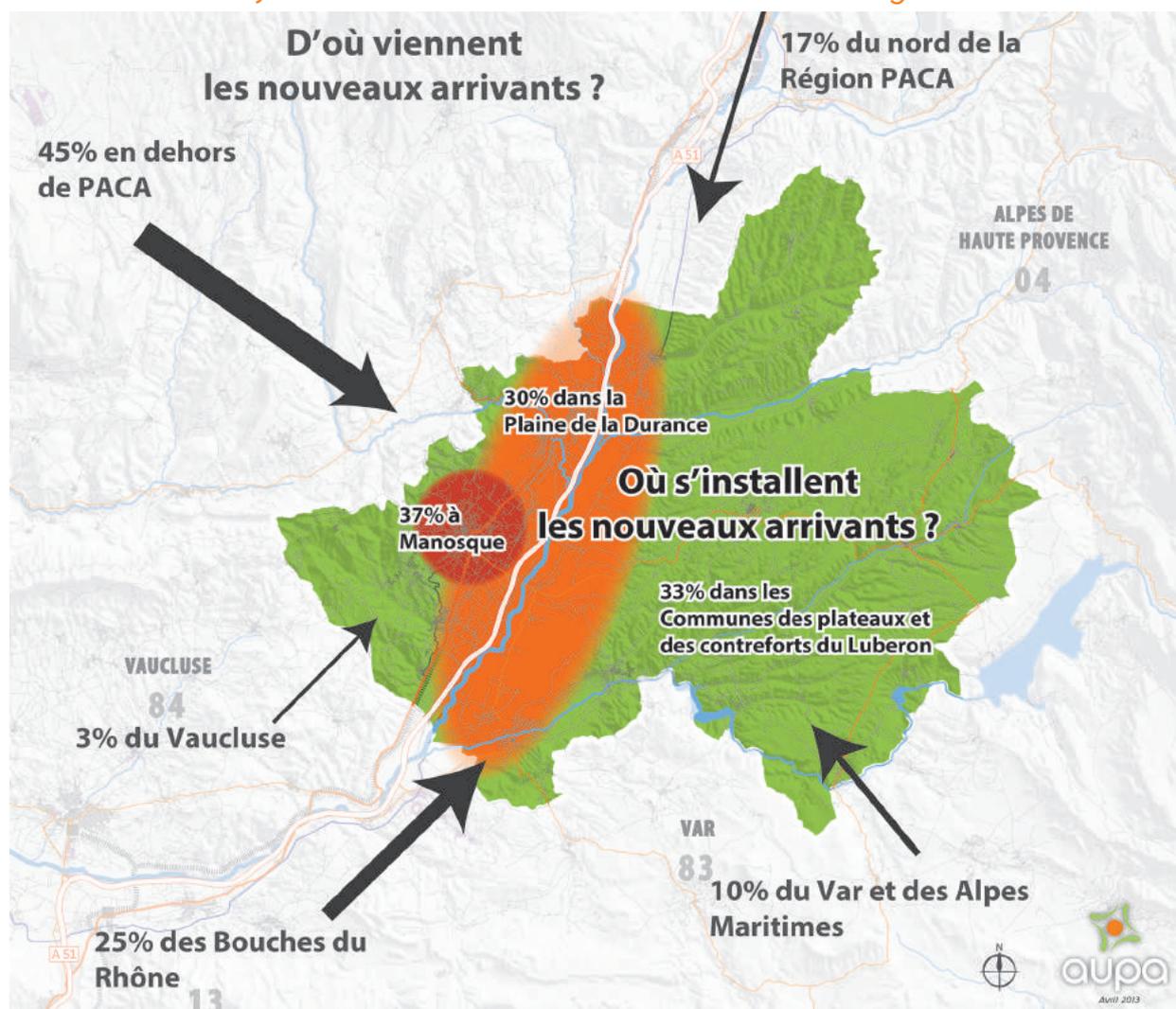
A l'échelle de l'agglomération, l'évolution démographique est particulièrement importante sur la dernière décennie. Elle est ainsi passée de 0,8% par an entre 1982 et 1999 à 1,8% par an depuis 2000. Le territoire a ainsi gagné plus de 9 000 habitants supplémentaires entre 1999 et 2009.

La croissance retrouvée de la ville centre explique en partie cette évolution mais l'ensemble de l'agglomération contribue aujourd'hui à ce dynamisme.

Les communes situées sur la vallée de la Durance enregistrent une accélération de leur développement démographique : +2% en moyenne depuis 2000 contre 1,5% par an entre 1982 et 1999.

Ces évolutions sont particulièrement marquées sur les communes de Vinon sur Verdon, d'Oraison ou de Corbières. L'ouverture de terrain à la construction, l'organisation des équipements de proximité (école, crèche...), plus structurants

La majorité des nouveaux habitants arrive de la Région PACA



source INSEE - RP2006. Migrations résidentielles entre 2001 et 2006, les bases actualisées seront fournies par l'INSEE en 2016

Comparaison des soldes naturels et migratoires entre 2009-1999 et 1999-1990

	2009-1999		1999-1990	
	Solde naturel	Solde migratoire	Solde naturel	Solde migratoire
Manosque	15%	85%	17%	83%
DLVA	5%	95%	11%	89%
Alpes de Haute Provence	-1%	101%	3%	97%
PACA	28%	72%	30%	70%

source INSEE - RP2009

Variation totale de la population = solde naturel (naissances - décès) + solde migratoire (entrées - sorties).

Dans cette égalité, le solde migratoire est estimé indirectement par différence entre la variation totale et le solde naturel. Ce solde migratoire est donc altéré des imprécisions sur la variation totale de population, tenant aux défauts de comparabilité entre deux recensements (évolutions de concepts de population et inégale qualité). Il est donc techniquement qualifié de solde migratoire "apparent" afin que l'utilisateur garde en mémoire la marge d'incertitude qui s'y attache.

(ouverture de collège, zones artisanales...) et l'impact du projet ITER, ont largement favorisé ce développement.

Au-delà de la vallée de la Durance, les communes ont bénéficié d'une croissance démographique particulièrement importante sur la dernière décennie.

La recherche d'un cadre de vie plus apaisé, l'augmentation des prix des logements dans la plaine de la Durance, le développement du tourisme sont autant de facteurs explicatifs.

Ainsi, la vallée du Verdon et le plateau de Valensole connaissent des taux de croissance annuels supérieurs à 3%.

Une croissance démographique portée par l'arrivée de nouvelles populations

La croissance de l'Agglomération repose quasi exclusivement sur l'arrivée de populations extérieures au territoire.

Ainsi, plus de 95% de la croissance démographique des dix dernières années est due à l'arrivée de nouveaux arrivants (solde migratoire), la part du solde naturel ne comptant donc que pour 5% du total de cette croissance.

En comparaison, l'Agglomération de Salon-Provence comptabilise 63% de sa nouvelle population en lien avec le solde migratoire et 37% avec le solde naturel. Sur l'Agglomération de l'Ouest Provence, c'est l'inverse, 37% de

l'évolution est liée au solde migratoire et 63% au solde naturel.

Les communes situées sur l'axe de la Durance accueillent l'essentiel des arrivées et la ville de Manosque accueille plus d'un nouvel habitant sur trois. L'ensemble des communes bénéficie de cet apport de population qui emménage également sur les communes plus isolées et moins peuplées (vallées et plateaux), contribuant ainsi à l'accroissement démographique de ces secteurs.

L'ensemble des communes a ainsi gagné des habitants sur la dernière décennie.

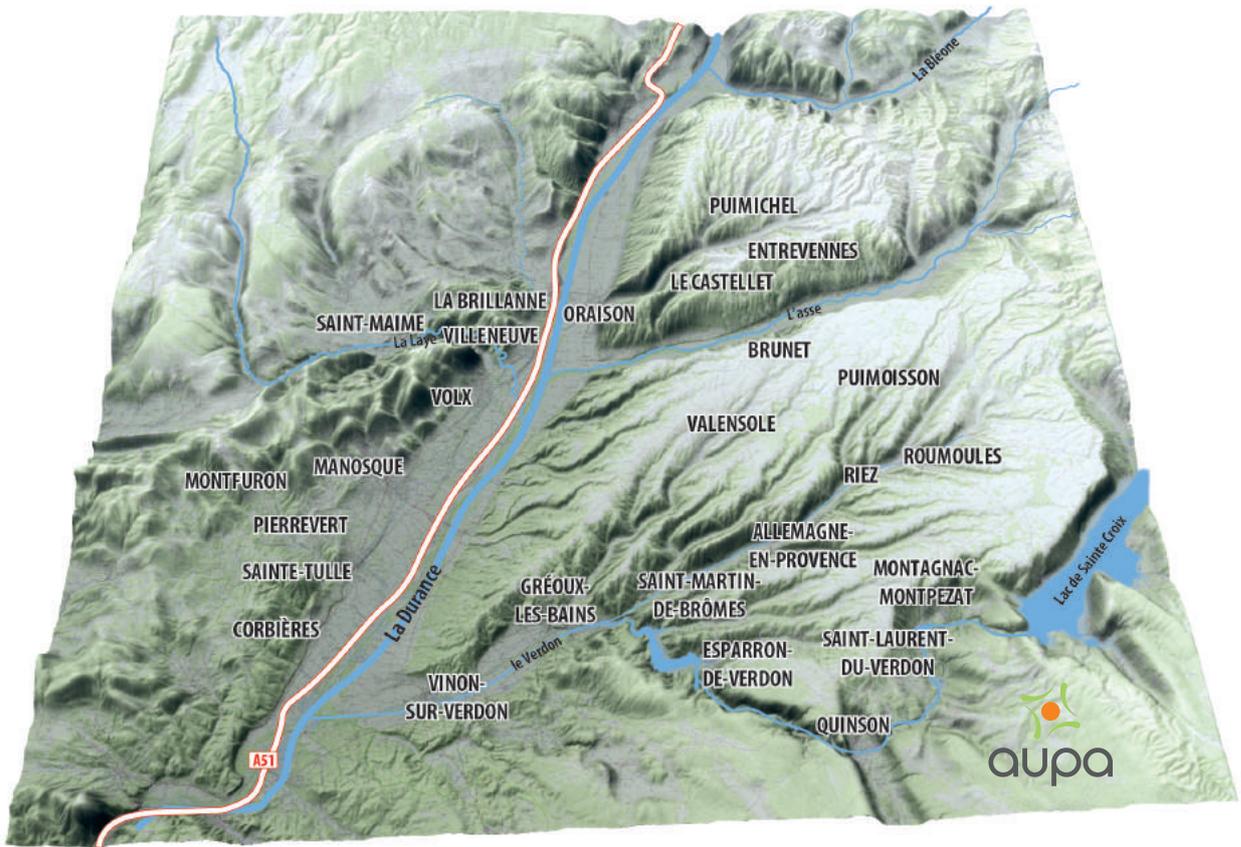
Un nouvel habitant sur deux provient de la région PACA

La communauté d'Agglomération Durance Luberon Verdon attire majoritairement des habitants originaires de la Région (55%). La croissance est particulièrement alimentée par les Bouches-du-Rhône qui représentent 25% des nouveaux arrivants (dont les 2/3 viennent de Marseille, Aix-en-Provence et Marignane).

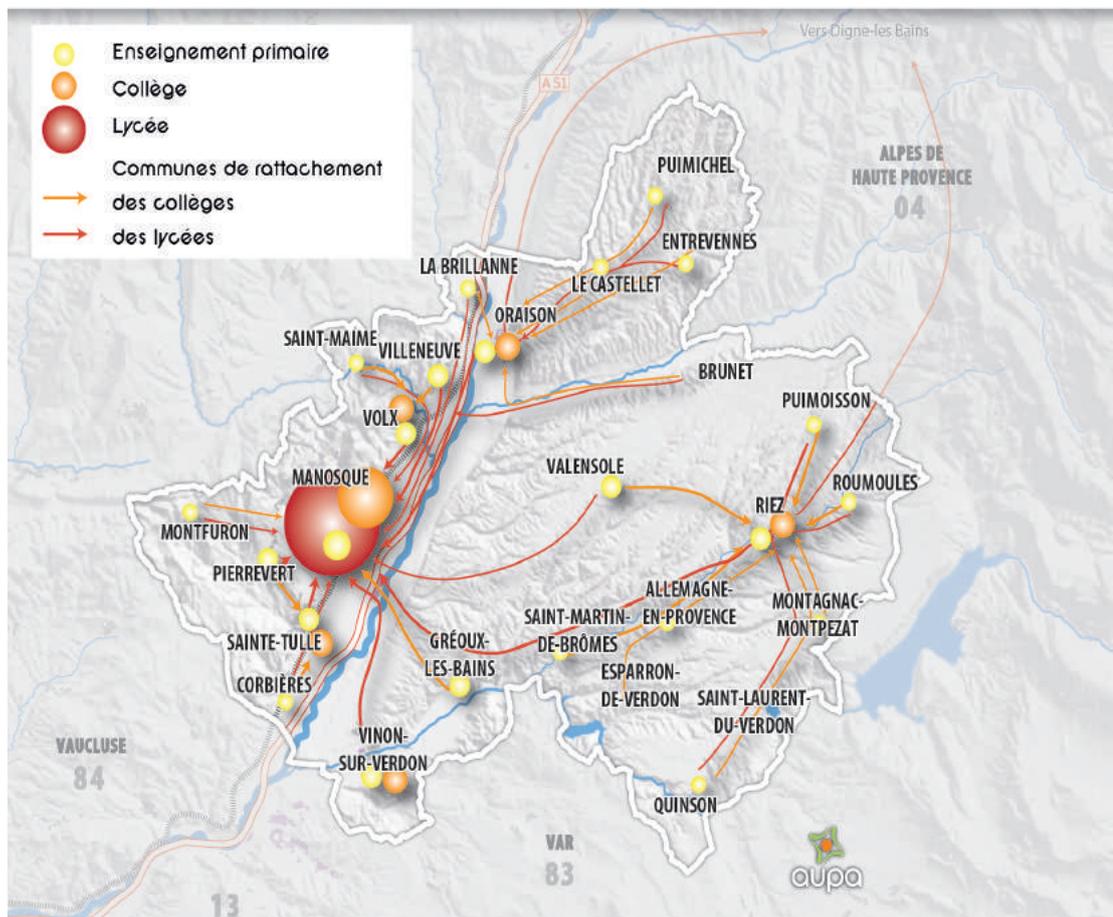
Les nouveaux arrivants non issus de la Région PACA représentent 45% des entrées sur le territoire. Ils proviennent en grande partie de trois endroits : la région parisienne, la région Rhône-Alpes et le Nord.

Les cadres et les professions intermédiaires sont majoritaires parmi les nouveaux arrivants, avec des phénomènes plus marqués pour ceux originaires de la région urbaine Aix-Marseille.

L'Agglomération à travers son relief



L'essentiel de l'enseignement secondaire dans la vallée de la Durance



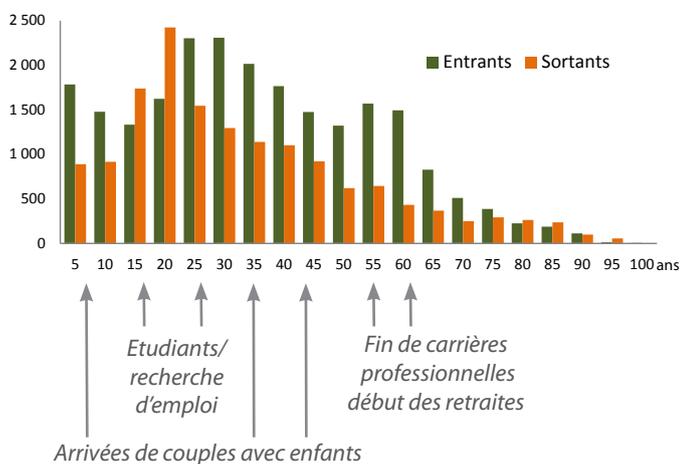
source : Inspection Académique 04, 2013

Les nouveaux arrivants ont tendance à rajeunir la population dans la mesure où l'on note une arrivée massive de couples avec enfants dans l'agglomération. La différence entre les entrées et les sorties du territoire est particulièrement positive entre 30 et 39 ans mais également entre 5 ans et 14 ans.

De la même manière, mais dans des volumes moins importants, les personnes de 40-65 ans sont plus nombreuses à s'installer sur le territoire qu'à en sortir.

Le déficit migratoire chez les 15-24 ans est notable, et plus particulièrement pour la classe d'âge entre 20-24 ans (en lien avec la poursuite d'étude dans l'enseignement supérieur). En volume, ce sont les classes d'âges comprises entre 15 et 34 ans qui quittent le plus l'agglomération.

Age des entrants et sortants de DLVA entre 2001 et 2006



source INSEE - RP2006. Migrations résidentielles 2001-2006

Au sein du territoire, les échanges sont également nombreux et une partie des parcours résidentiels se réalisent au sein de l'agglomération.

L'attractivité de Manosque se renforce et de nombreux habitants quittent les communes les plus isolées pour se rapprocher des activités et services offerts par la ville-centre.

A contrario, une partie des habitants des communes les plus urbanisées sur l'axe de la Durance déménage vers les communes plus rurales situées sur les plateaux ou sur les franges du territoire, à la recherche d'un autre cadre de vie.

2. Une organisation du territoire qui suit une logique de vallée

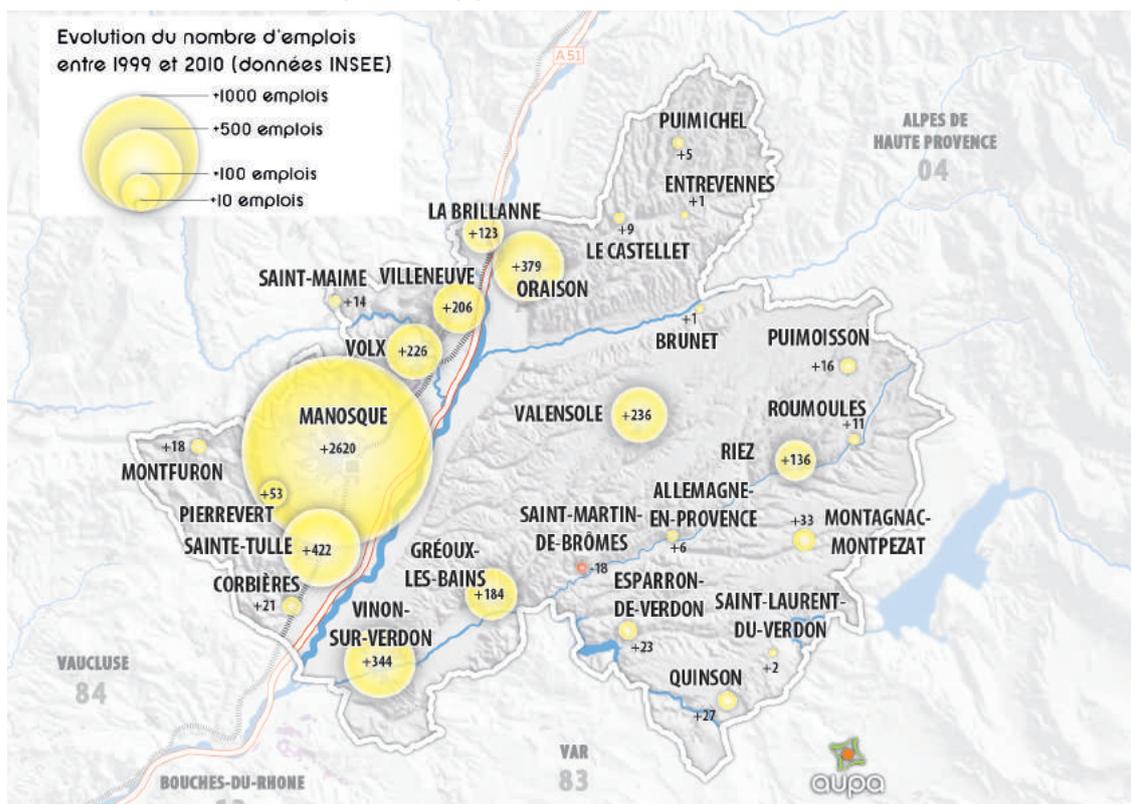
Une topographie contraignante qui a organisé le développement

L'organisation urbaine du territoire a suivi le contexte géographique le plus favorable pour le développement de l'habitat et de l'économie.

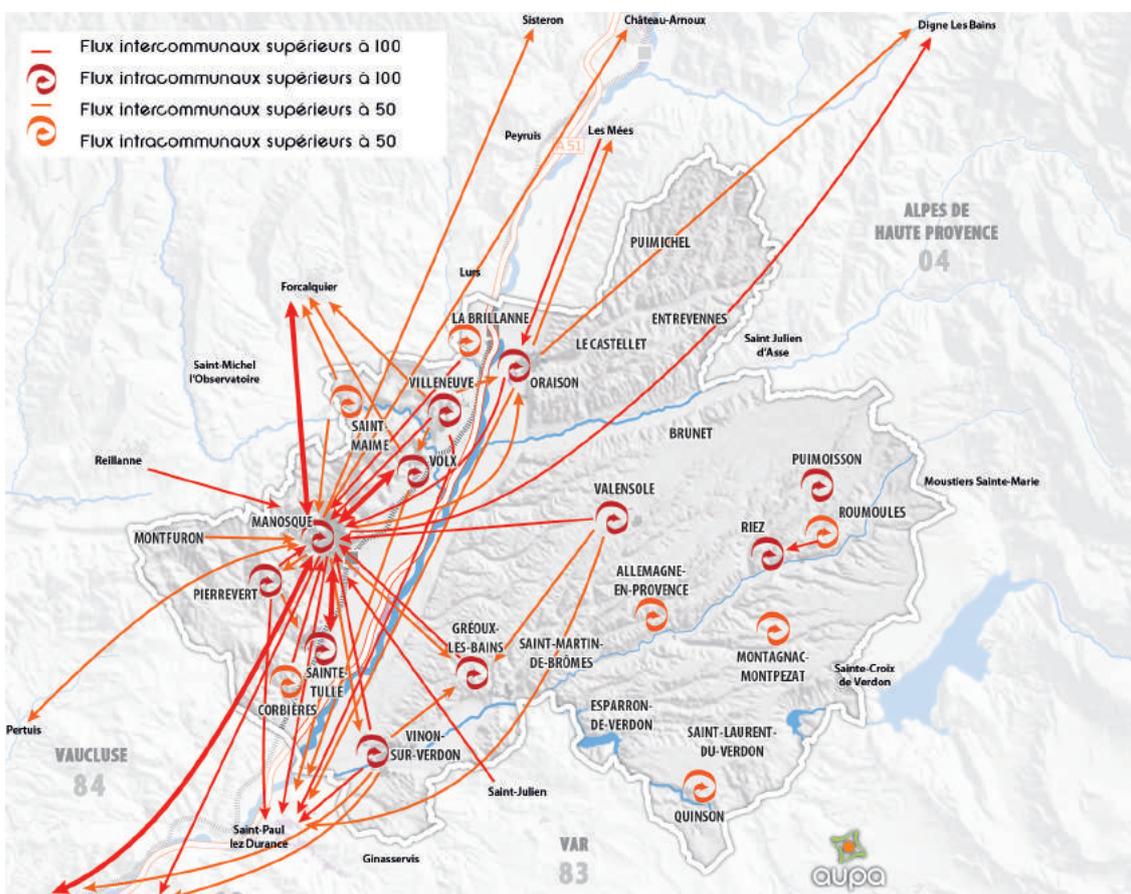
Le développement de l'agglomération est caractéristique de la présence d'une topographie contrainte et d'un cours d'eau difficilement franchissable, déterminant fortement les implantations villageoises.

Plus récemment, l'amélioration des conditions d'accessibilité a eu un impact sur le développement de la périurbanisation et des déplacements qui en découlent.

5100 emplois supplémentaires entre 1999 et 2010



La rive droite de la Durance capte les déplacements domicile-travail



source INSEE - RP2008. Migrations alternantes, déplacements domicile-travail

Le territoire s'est organisé dans une logique de vallée, où les liaisons Nord-Sud le long de la Durance ont été favorisées. C'est plus particulièrement sur la rive droite de la Durance que les communes se sont le plus développées (reliées par la D4096).

La réalisation de l'autoroute A51, à la fin des années 1980, a permis de mieux irriguer le territoire en direction du Sud de la Région comme vers le Nord du département. La présence d'un échangeur au niveau de Manosque a permis de conforter son attractivité et de positionner la commune comme centralité du territoire.

Cela a également favorisé l'émergence de pôles de développement autour des communes d'Oraison et de la Brillanne ainsi que de Vinon (échangeur de Cadarache), désormais plus facilement accessibles.

En terme d'armature scolaire, si la quasi-totalité des communes de l'agglomération ont un groupe scolaire, la vallée de la Durance concentre l'essentiel des établissements d'enseignement secondaire (collèges et lycées).

Le développement de l'emploi et des commerces suivent cette logique de vallée où Manosque joue pleinement son rôle de ville centre, voire le dépasse.

Les communes les plus isolées, qui n'ont pas bénéficié de cette logique de vallée, ont malgré tout enregistré depuis 15 ans une croissance démographique soutenue.

A une autre échelle, Gréoux les Bains et les communes touristiques des gorges du Verdon présentent un parc d'hébergement et des équipements en relation avec l'accueil des populations estivales (résidences secondaires et hébergements touristiques).

Un développement économique essentiellement porté par la ville-centre

Le territoire de la Communauté d'Agglomération Durance-Luberon-Verdon Agglomération (DLVA) est particulièrement dynamique en matière de développement économique : entre 1999 et 2010, le nombre d'emplois est passé de 16300 à 21400, soit une augmentation de plus de 30%.

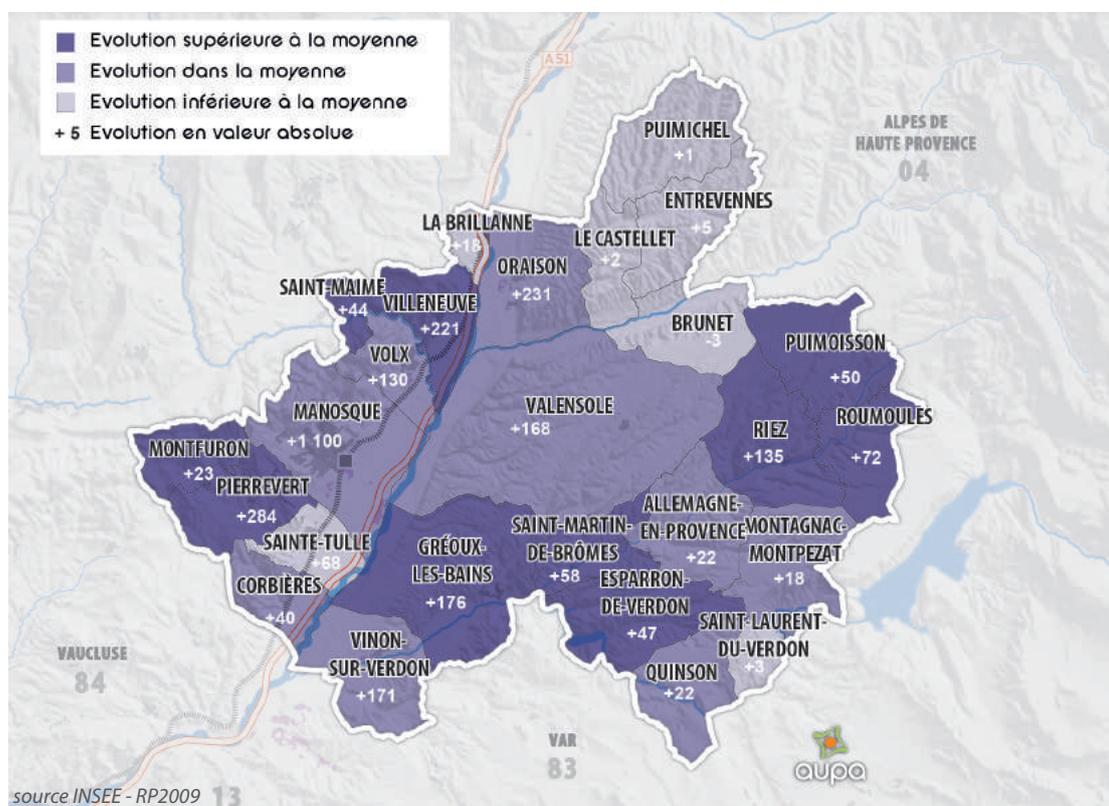
L'accroissement des emplois entre 1999 et 2010 s'est principalement localisé le long de l'axe durancien : 84% de la croissance s'est située entre Oraison et Vinon-sur-Verdon.

La part de Manosque y est prépondérante : la ville-centre a accueilli plus de la moitié de ces nouveaux emplois. Les communes légèrement excentrées de Valensole et Gréoux-les-Bains ont elles-aussi connu une hausse importante, tout comme Riez (les hausses dans toutes ces communes représentent plus de 10% de la croissance de DLVA).

Plus précisément, ce sont les secteurs du commerce et des services divers et « publics » (administration publique, enseignement, santé, action sociale) qui ont créé le plus d'emplois, avec respectivement 49% et 40% de parts dans la croissance totale.

Le développement économique récent a donc été porté aussi bien par la sphère privée que publique.

Le vieillissement de la population progresse sur l'ensemble des communes
Evolution communale des plus de 60 ans par rapport à la moyenne de l'agglomération
+2.6%/an entre 1999 et 2009



Exemple de lecture : Entre 1999 et 2009, Manosque enregistre une évolution des personnes de plus de 60 ans similaire à celle de l'agglomération (+2,6%/an), cela correspond à 1100 personnes de plus. A Saint-Martin-de-Brômes l'évolution communale a été plus rapide que la moyenne de l'agglomération et compte en 2009 58 personnes de plus qu'en 1999.

Répartition des classes d'âges en 2009

	0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ans ou plus	Total
Manosque	17%	17%	18%	20%	16%	12%	100%
Agglomération DLVA	18%	15%	19%	20%	17%	11%	100%
Alpes de Haute Provence	17%	15%	19%	22%	17%	11%	100%
PACA	17%	18%	20%	20%	15%	10%	100%

Composition des ménages en 2009

	Célibataire	Couple sans enfant	Famille avec enfant	Famille Monparentale	Autre	Total
Manosque	38%	26%	24%	10%	2%	100%
Agglomération DLVA	33%	30%	26%	9%	2%	100%
Alpes de Haute Provence	35%	30%	25%	8%	2%	100%
PACA	35%	27%	26%	10%	3%	100%

source INSEE - RP2009

Une organisation des déplacements à repenser

Les choix résidentiels se sont effectués en lien avec l'implantation des équipements scolaires, services et zones d'emplois, privilégiant ainsi les communes situées sur la vallée de la Durance.

La qualité de vie des communes plus isolées répond également à une demande de plus en plus importante depuis quelques années, générant des déplacements en augmentation constante.

La concentration des services, activités, équipements publics et privés sur Manosque engendrent de réelles difficultés de circulation sur les axes reliant la ville centre au reste du territoire.

3. Une structure socio-démographique en évolution

Le vieillissement de la population s'accroît

A l'image du territoire national, la population âgée de 60 ans et plus progresse fortement (+26% entre 1999 et 2009) pour atteindre 28% de la population totale.

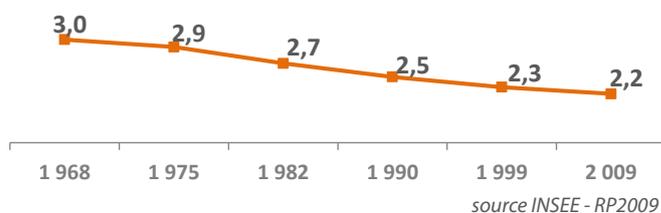
Plus encore, le nombre de personnes âgées de 75 ans et plus a été multiplié par deux pendant cette période et représente 6600 personnes en 2009. L'ensemble des communes est concernée par ce vieillissement.

La taille moyenne des ménages continue à baisser

De la même manière que pour le vieillissement, l'agglomération n'échappe pas aux phénomènes liés à la diminution de la taille des ménages (divorce, famille monoparentale, allongement de la vie durée de la vie...).

La population est passée de 3 personnes par ménage en 1968 à 2,5 en 1990 pour s'établir aujourd'hui à 2,2 en moyenne.

Évolution de la taille des ménages depuis 1968



Les familles monoparentales ont particulièrement augmenté sur le territoire. Elles ont progressé de plus de 40% en 10 ans (20% à l'échelle de la région PACA, 31,5% à l'échelle du département) pour représenter 9% de la population de la communauté d'agglomération Durance Luberon Verdon.

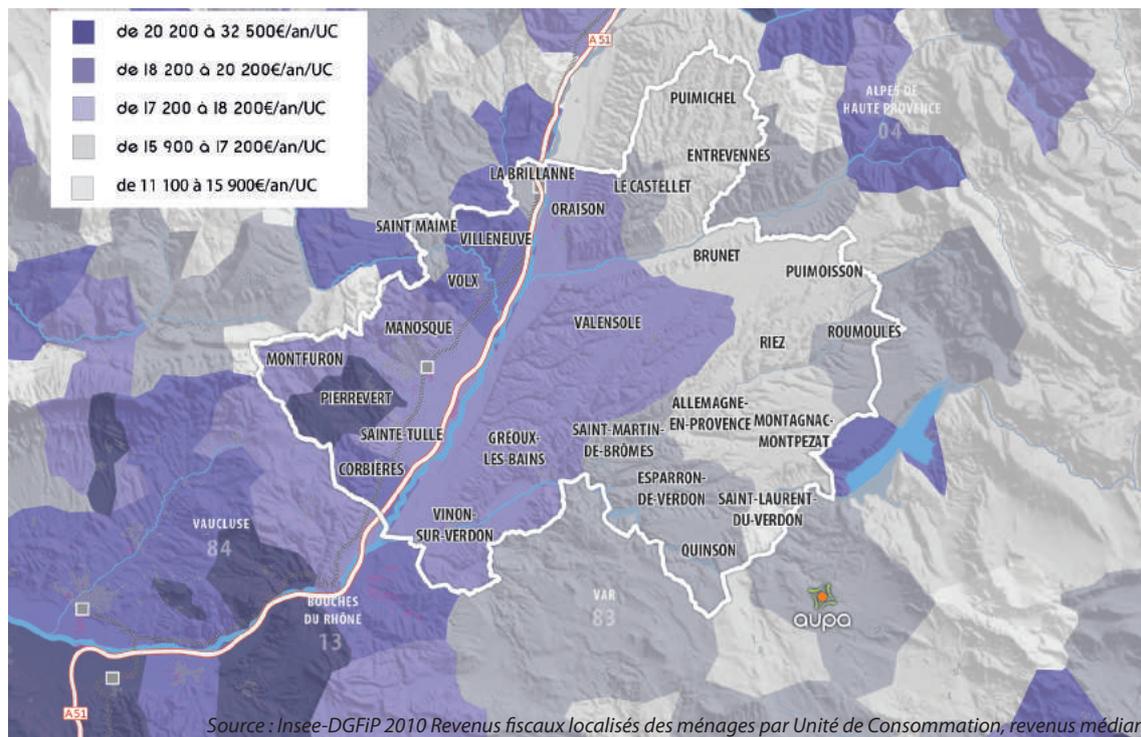
Evolution de la composition des ménages entre 1999 et 2009

Forté augmentation des familles monoparentales

	Les personnes seules	Les familles avec enfant	Les familles monoparentales
Agglomération DLVA	+ 34%	+ 17%	+ 42%
Alpes de Haute Provence	+ 32%	+ 15%	+ 32%
PACA	+ 20%	+ 9%	+ 20%

source INSEE - RP2009

Des revenus plus élevés au sud de l'Agglomération



Exemple de lecture : En 2010, le revenu médian par unité de consommation de Riez est compris entre 11 100€ et 15 900€ quand celui de Volx entre 18 200€ et 20 200€.

Unité de consommation = système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes, le nombre de personnes est ainsi ramené à un nombre d'unités de consommation.

Quels sont les plafonds de ressources pour obtenir un logement social ?

Mise à jour le 14.01.2013 - Direction de l'information légale et administrative

Composition du foyer	Logement financé à l'aide d'un PLAI	Logement financé à l'aide d'un PLUS	Logement financé à l'aide d'un PLS
1 personne seule	10.908 €	19.834 €	25.784 €
2 personnes sans personne à charge, à l'exclusion des couples de jeunes ménages dont la somme des âges est au plus égale à 55 ans	15.894 €	26.487 €	34.433 €
<ul style="list-style-type: none"> • 3 personnes • ou 1 personne seule avec 1 personne à charge • ou 1 couple de jeunes ménages (dont la somme des âges est au plus égale à 55 ans) sans personne à charge 	19.111 €	31.853 €	41.408 €
<ul style="list-style-type: none"> • 4 personnes • ou 1 personne avec 2 personnes à charge 	21.266 €	38.454 €	49.990 €
<ul style="list-style-type: none"> • 5 personnes • ou 1 personne avec 3 personnes à charge 	24.881 €	45.236 €	58.806 €
<ul style="list-style-type: none"> • 6 personnes • ou 1 personne avec 4 personnes à charge 	28.040 €	50.981 €	66.275 €

L'impact du point mort dans les besoins en logement

Le « point-mort » sert à estimer le nombre de logements qu'un territoire devrait construire chaque année pour simplement maintenir le volume de sa population.

Il permet de compenser la baisse de la taille des ménages, de renouveler une partie de son parc et d'assurer une bonne fluidité des parcours résidentiels.

Les hypothèses retenues pour le calcul du point mort des 10 prochaines années sont :

- Un rythme d'accroissement démographique légèrement ralenti, en lien avec les orientations du SCOT (+1,4% par an),
- Une composante de la dynamique démographique en léger retrait pour le solde migratoire (93% du taux d'accroissement) et légèrement accentuée pour le solde naturel (7% du taux d'accroissement naturel),
- Un desserement de la taille des ménages dans la continuité des projections nationales (2,15 personnes par ménage en 2020)
- Un taux de résidences principales en hausse : 76% contre 74,8% en 2009,
- Un taux de résidences secondaires en baisse : 16% contre 17% en 2009,
- Un taux de logements vacants en baisse : 8% contre 8,2% en 2009,
- Un parc de logements en hausse de 1,5%/an pendant la période 1999-2009.

D'après ces éléments, la notion de point mort projette un besoin de 838 logements sur la période 2014-2020, soit 140 logements par an en moyenne.

Ce volume de logements sera intégré à l'objectif global de production de logement envisagé dans le programme local de l'Habitat de DLVA.

Méthode et définition du « point mort »

2014-2020 : + 5000 habitants – 1,4%/an – 2,15 personnes/ménage
Besoins en logements : 838 logements pour le « point mort »

	Scénario 2010-2020	PLH 2014-2020
Taux accroissement annuel	1,40%	Extension du scénario 2010-2020 sur la période 2014-2020
dont solde naturel	0,10%	
dont solde migratoire	1,30%	
En fin de période:		
Pop totale fin de période	68 421 hab.	
Total logements	40 566 logts	
Nombre Rés. principales	30 830 logts	
Taille des ménages	2,15	
Taux Résidences principales	76,00%	
Taux Résidences second.	16,00%	
Taux Logements vacants	8,00%	
Point mort (dont desserement des ménages, fluidité du parc et renouvellement urbain)	1396 logements	838 logements

Sur la période du PLH DLVA 2014/2020 :

« Point mort » pour le PLH 2014-2020 : 838 logements soit 140 log/an.

Un niveau de revenu inégal au sein de l'agglomération

Au sein de l'agglomération, les ménages qui composent les communes de la vallée de la Durance possèdent globalement des niveaux de revenus plus élevés qu'aux franges du territoire (plateau de Valensole, vallée du Verdon, contreforts du Luberon).

Ces communes se caractérisent également par un fort développement au cours des deux dernières décennies.

A une autre échelle, les niveaux de revenus sont moins importants dans l'Agglomération qu'au niveau du Nord du Pays d'Aix. Ce qui explique en partie le report résidentiel des populations.

Les écarts de revenus entre les communes de l'Agglomération sont importants. A titre d'exemple, le niveau de revenus par ménage le plus élevé de l'Agglomération se trouve à Pierrevert, 23 184€ par an. A l'inverse, la population d'Entrevennes dispose des plus faibles revenus avec 11 798€ par an.

Parallèlement, à l'échelle des anciennes intercommunalités (ILO, Sud 04 et LDV), le rapport entre les revenus les plus bas et les plus hauts tend à diminuer depuis 2002.

En terme de fiscalité, le nombre de foyers fiscaux soumis à l'imposition est légèrement supérieur à la moyenne départementale (43% pour la communauté d'agglomération contre 41% pour le département), et reste inférieur à la moyenne régionale ou nationale (47%).

Revenu des ménages suivant les plafonds HLM

	CA DLVA	Alpes de Haute Provence	PACA
Inférieur ou égal à 30%	11%	12%	12%
de 30 à 100% inclus	50%	51%	45%
de 100% à 130% inclus	15%	15%	16%
Plus de 130%	24%	22%	27%
	100%	100%	100%

Source DGI Filocom 2009

Parmi les ménages de l'agglomération, 61% d'entre eux sont éligibles à un logement social de type PLAI ou PLUS quand le département en compte 63% et la Région 57%.

A noter qu'à l'échelle de l'agglomération, 80% des ménages locataires dans le parc privé et 48% des propriétaires occupants sont éligibles au parc social.

Des indicateurs de précarité

Le taux de chômage de la zone d'emploi de Manosque (au sens de l'INSEE) est de 10.9 % en 2010. Ce taux est supérieur à la moyenne nationale (9,6%) et avoisine les moyennes régionales (11,2 %) et départementales (10,4%).

Parallèlement les bénéficiaires du Revenu de Solidarité Active (RSA) présents sur le territoire de la communauté d'agglomération représentent 38% des bénéficiaires du département quand l'agglomération représente également près de 38% de la population totale du département (source : CAF 2012).

En terme de logement, le fond solidarité logement, géré par le Conseil Général, accorde des aides financières aux personnes qui rencontrent des difficultés pour remplir leurs obligations locatives (paiement du loyer et charges, par exemple).

Les aides du FSL peuvent notamment permettre :

- de financer le dépôt de garantie, le premier loyer, l'assurance du logement,
- de rembourser les dettes de loyers et charges comprises dont le règlement conditionne l'accès à un nouveau logement,
- de rembourser les impayés de factures d'eau, d'énergie et de téléphone.

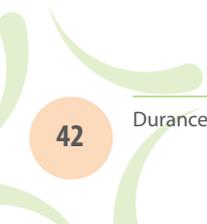
Depuis 2010 et à l'échelle de l'agglomération, près de 445 ménages ont bénéficié de cette aide chaque année (460 ménages en 2010 et 2011 et 417 ménages en 2012).

Sur les 1300 aides accordées, la moitié de ces aides concernait les villes et villages autre que Manosque.

La demande très sociale comptabilisée dans le fichiers des mal-logés représente 443 demandes de logements sociaux dont 70% en dehors de la ville de Manosque.

En 2013, neuf ménages ont été reconnus «prioritaire urgent» dans le cadre de la loi du Droit Au Logement Opposable (DALO). Six d'entre eux étaient à Manosque, les trois autres étant localisés dans les communes du Verdon.



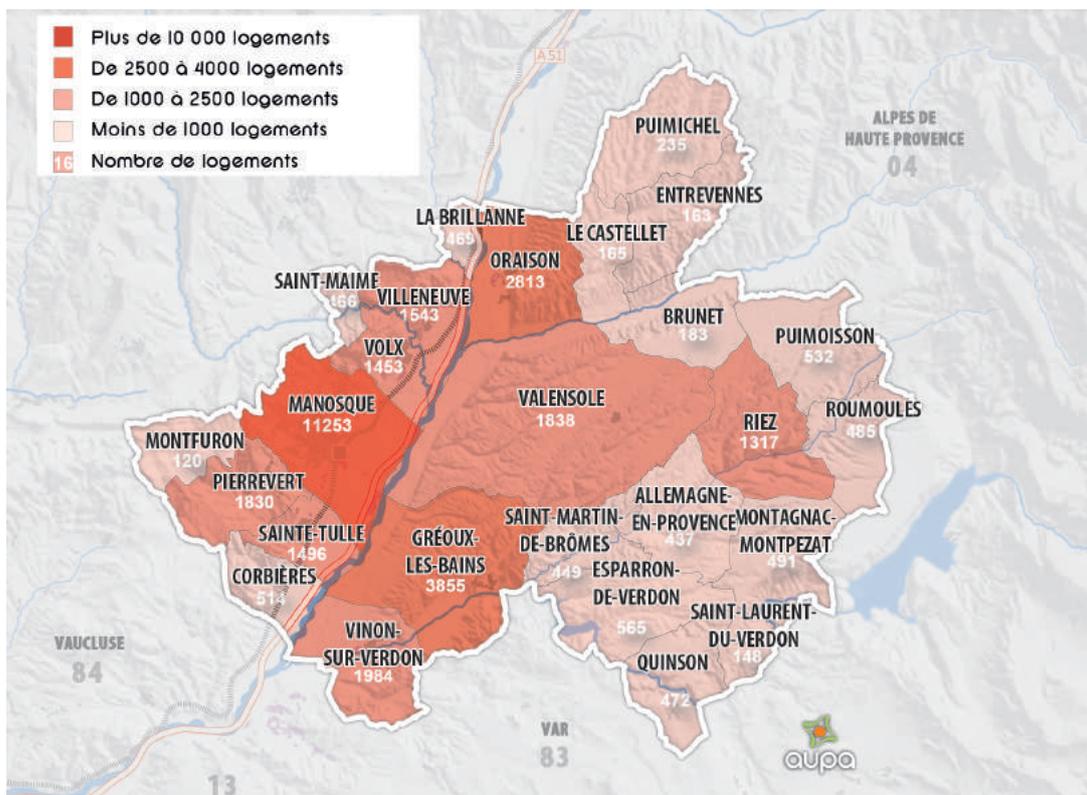


DIAGNOSTIC

Le diagnostic
LE PARC DE LOGEMENT

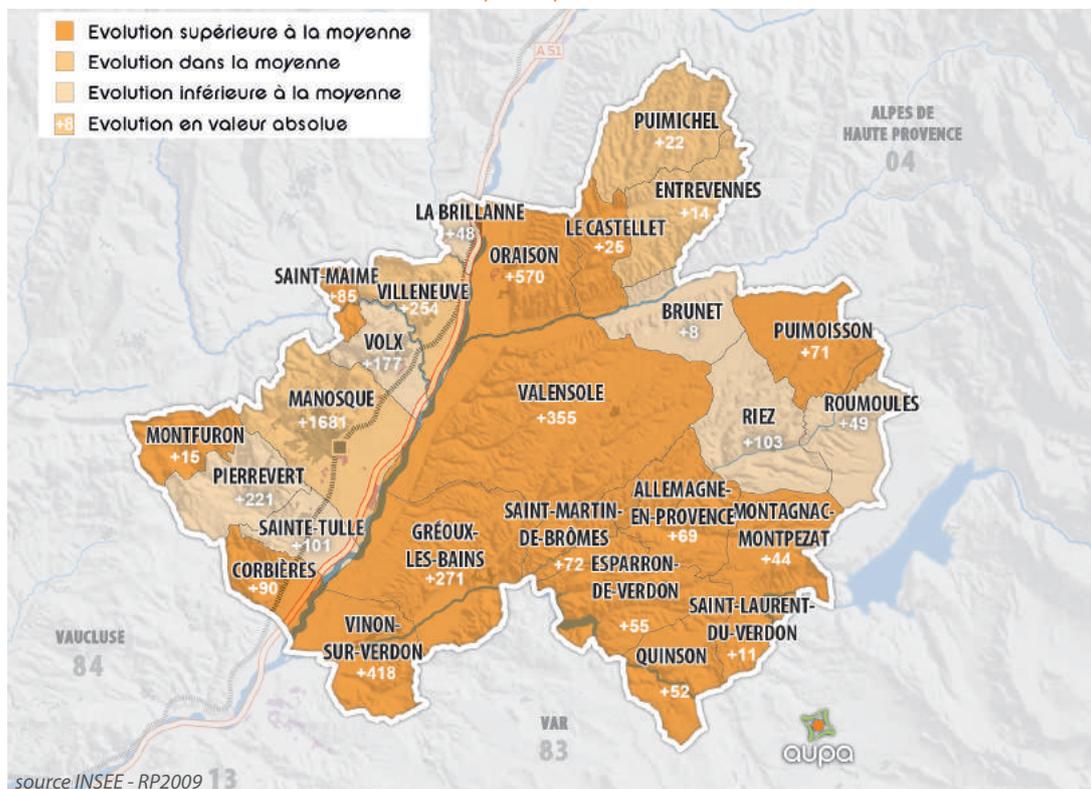
1. *Un parc de logement récent et en croissance*
2. *Des centres anciens qui perdent leur attractivité*
3. *Une fraction du parc privé rencontre des difficultés*
4. *Un parc locatif social inégalement réparti*

Les trois quarts des logements se trouvent dans la vallée de la Durance



Exemple de lecture : La commune de Pierrevert comptabilise 1830 logements en 2009.

La vocation résidentielle se confirme les résidences principales ont augmenté de 2.1% par an depuis 1999 (+4800 résidences principales en valeur absolue)



source INSEE - RP2009

Exemple de lecture : Entre 1999 et 2009, les résidences principales de Valensole et de Montagnac-Montpezat ont une évolution supérieure à la moyenne de l'agglomération. Pour Valensole, cela correspond à 355 logements de plus, pour Montagnac, 44 logements de plus.

I. Un parc de logements récent et en croissance

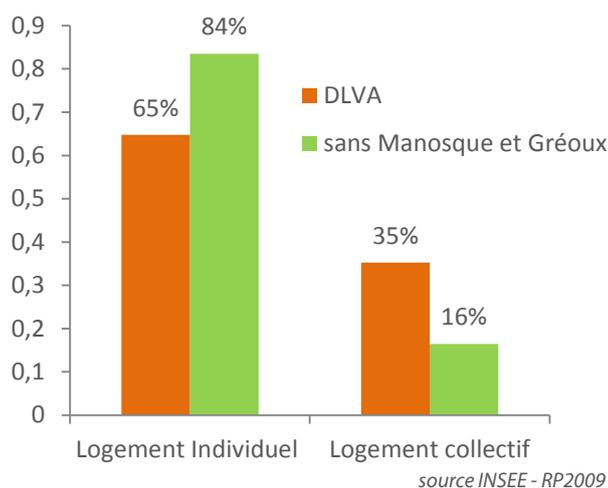
Une majorité de logements dans la vallée de la Durance

La plupart des résidences principales (75% du parc) se situent dans la vallée de la Durance, qui concentre aujourd'hui plus des trois quarts des logements de l'agglomération.

Accompagnant la croissance démographique, le parc a fortement progressé (+1,9 % par an depuis 1999) pour atteindre plus de 35 000 logements aujourd'hui. Ce sont ainsi plus de 5 700 logements qui ont été réalisés en 10 ans.

La production de logements sur les dix dernières années a ainsi doublé par rapport à la décennie précédente, principalement portée par Manosque mais également par des communes plus éloignées de l'axe de la Durance.

La répartition des logements collectifs et individuels



La structure du parc de logements :

- 75% de résidences principales.
- 18% de résidences secondaires
- 7% vacants

Un parc peu diversifié, principalement pavillonnaire

Le développement de l'urbanisation s'est effectué sous forme d'habitat individuel pavillonnaire, qui représente plus de 65% du parc actuel (80% hors Manosque et Gréoux les Bains).

L'arrivée massive dès 1975 de nouveaux habitants qui souhaitent accéder à la propriété a été à l'origine de la faible diversité de l'offre existante sur le territoire.

Le parc de logements se compose en majorité de grands logements (65% de T4 et plus). A l'exception de Manosque et Gréoux, les petits logements restent rares et le marché de la location est faible en volume.

L'accueil d'une nouvelle population qui a privilégié le logement individuel s'est traduit par une importante consommation des espaces disponibles en périphérie des centres anciens.

Entre 2000 et 2010, environ 550 logements par an ont été autorisés en moyenne. Sur cette période, le logement «individuel pur» représente 50% de la production totale.

«L'individuel groupé», essentiellement sous forme de lotissements, s'est également développé pour représenter 20% de l'ensemble des logements construits.

Pendant sa première grande période d'expansion, la ville de Manosque s'est distinguée par une production importante de logements dans le parc collectif. Ainsi, entre 1949 et 1975, trois logements sur quatre ont été réalisés dans des programmes collectifs.

Ce ratio s'est cependant inversé entre les années 80 et les années 90, avec une production de trois logements individuels pour un logement dans le parc collectif.

Des résidences secondaires en diminution

La qualité de vie et l'attractivité dont bénéficie le territoire en font un lieu de villégiature privilégié. Le parc de résidences secondaires est fortement développé et représente 18% des logements présents sur le territoire.

La situation n'est pas uniforme, puisque les communes touristiques de Gréoux-les-Bains, Esparron ou Saint Laurent du Verdon accueillent plus de 65% de résidences secondaires.

Les tensions du marché de l'habitat liées au dynamisme économique et à l'attractivité de l'agglomération provoquent en effet la transformation d'une partie des résidences secondaires en résidences principales.

La part des résidences secondaires tend ainsi à diminuer. Toutefois, l'attrait touristique reste prédominant dans la vallée du Verdon et sur le plateau de Valensole qui concentre toujours la majorité des résidences secondaires.

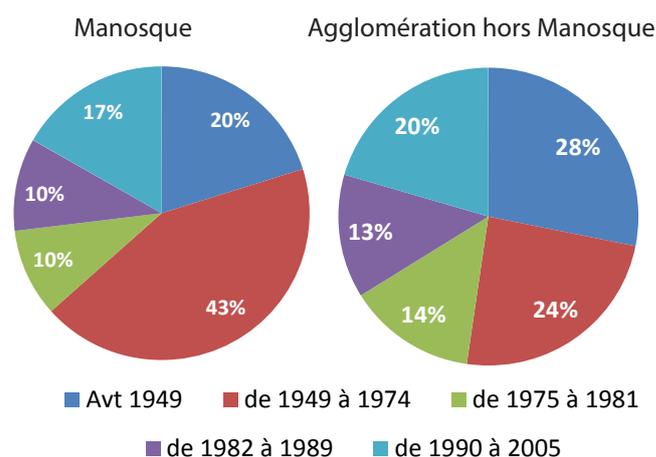
Un parc relativement récent

Porté principalement par la ville-centre, le parc de logements a connu un développement important entre 1950 et 1970. Près de 45% du parc actuel de l'agglomération a été construit pendant cette période qui correspond notamment à la création du CEA de Cadarache et à l'arrivée des rapatriés d'Afrique du Nord.

Sans la ville-centre et les noyaux villageois, le parc de logement est plus récent. Le parc construit entre 1950 et 1970 ne représente que 24% du parc total.

Cela s'explique par les mouvements périurbains autour de la ville-centre qui se poursuivent encore aujourd'hui. Ce phénomène est le résultat d'une amplification de la demande en logements sur le territoire en lien avec le niveau de revenu des ménages souhaitant accéder à la propriété.

Les grandes périodes de construction de logements



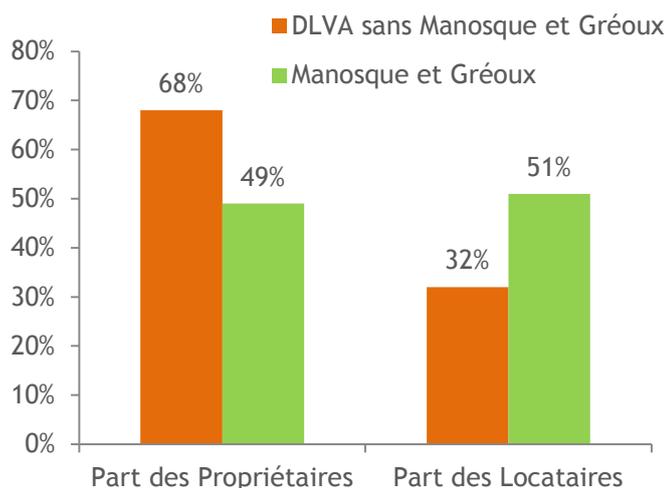
source INSEE - RP2009

Plus de 60% des logements occupés par leurs propriétaires

Composé en grande majorité de logements individuels, la structure du parc a favorisé les mécanismes d'accès à la propriété pour les populations désireuses de s'installer sur le territoire.

Ainsi, plus de 60% des logements sont occupés par leurs propriétaires. Ce taux est plus faible sur la ville-centre, où le nombre de ménages locataires (52%) est plus important que celui des propriétaires (48%). De même, ce taux est à parité dans les communes plus urbaines comme Sainte Tulle, Gréoux-les-Bains et Riez.

Inversement, l'offre de logements locatifs privés est faible et inégalement répartie, Manosque regroupant la moitié des logements locatifs privés de l'agglomération.



2. Des centres anciens qui perdent leur attractivité

Des noyaux villageois déconnectés de la croissance urbaine

Pour un grand nombre de communes, la préservation de l'harmonie du paysage est essentielle et s'articule souvent autour du noyau villageois.

Du fait de la topographie du territoire, les centres anciens ont majoritairement la caractéristique d'être situés dans des villages perchés : leur silhouette domine ainsi le territoire.

Le fort développement des dernières décennies s'est caractérisé par l'arrivée d'une population nouvelle qui s'est logée en habitat individuel en périphérie des centres.

Ainsi, les centres ont perdu, au fur et à mesure de l'émergence des quartiers périphériques, de leur attractivité et donc de leurs populations à la recherche de conditions de vie plus actuelles (de plus grands logements, mieux accessibles, mieux exposés...).

Regroupant une partie des équipements et services publics, ils nécessitent une mise en valeur de leurs qualités architecturales, de l'espace public et l'amélioration de leur accessibilité et du stationnement.

3. Une fraction du parc privé rencontre des difficultés

Des noyaux villageois qui se dégradent et se paupérisent

Ce délaissement des centres concerne toutes les communes, avec des niveaux de dégradation plus ou moins importants. Une partie des communes ont décidé de mener une réflexion sur la réhabilitation de leur centre, avec parfois des interventions lourdes.

Ce sont également dans les centres anciens que l'on retrouve la quasi-totalité des logements vacants du territoire. Avec un taux de 7%, la part des logements vacants s'inscrit dans les moyennes régionales et nationales. Des écarts importants existent à l'échelle des communes, qui connaissent des taux allant de 3% à 17%.

Si l'habitat ancien joue encore un rôle important dans le fonctionnement du marché du logement, des situations diverses coexistent dans les villages de l'agglomération. Certains secteurs ou îlots ont bénéficié de réhabilitations de qualité et offrent des logements pour ménages aisés.

D'autres secteurs, en nombre plus important, jouent un rôle de parc social «de fait», permettant à des ménages modestes ou en situation de précarité de se loger.

Enfin, plusieurs communes doivent faire face à un patrimoine privé en déshérence appelant une réhabilitation lourde ou des opérations de résorption de l'habitat insalubre.

Un parc de copropriétés fragilisées, essentiellement sur Manosque

De nombreuses copropriétés privées ont été construites, en particulier sur la commune de Manosque, durant les périodes de production massive des années 50 à 70.

Si la plupart d'entre-elles ne rencontrent pas de difficultés, quelques-unes connaissent cependant des dysfonctionnements et certaines se trouvent dans un état de dégradation et de paupérisation inquiétante.

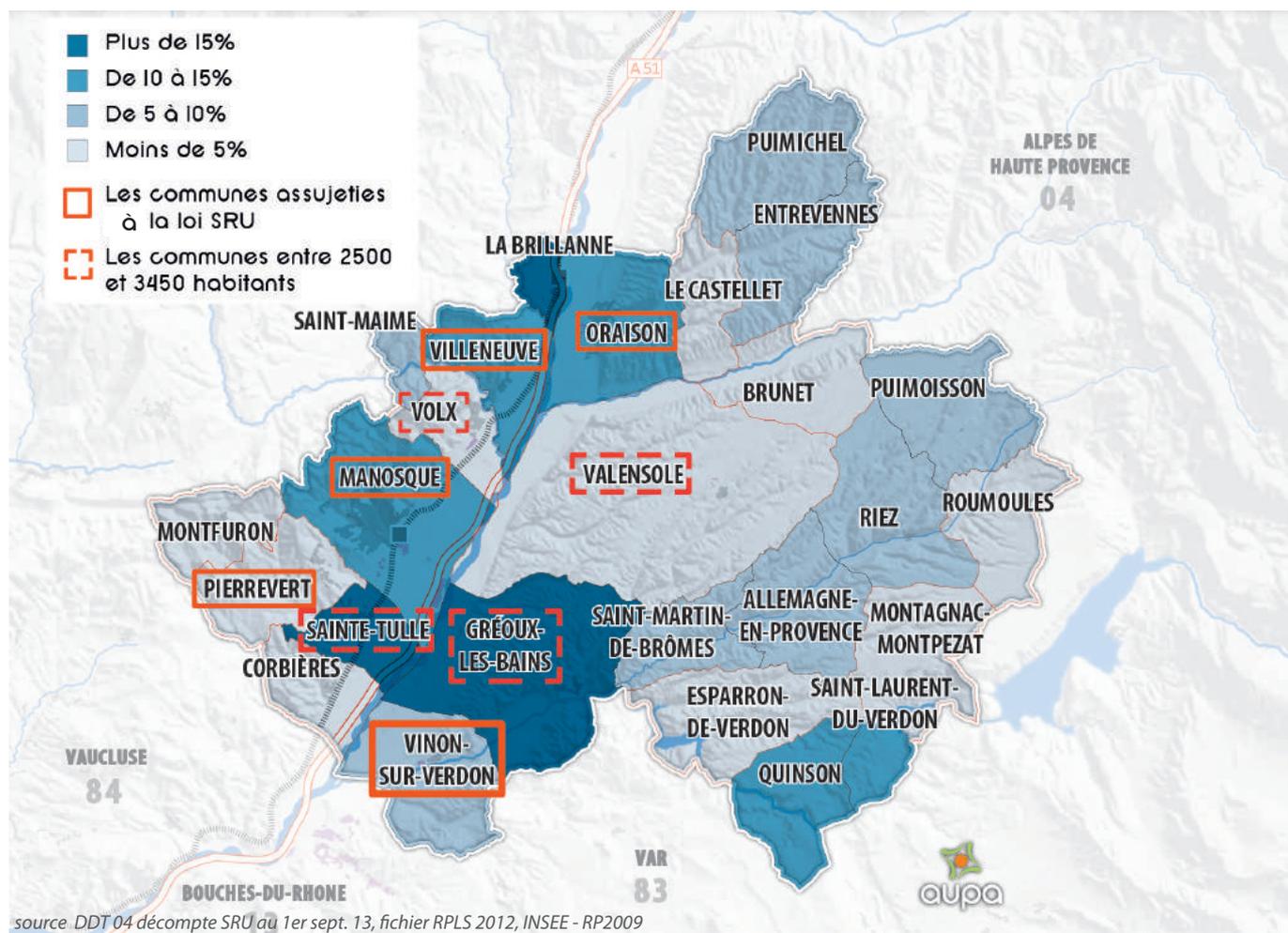
A la fin des années 90, un diagnostic exhaustif avait été mené conjointement par la commune de Manosque et l'Etat sur un parc de 38 copropriétés datant des années 1949 à 1982. Ces copropriétés comprenaient au moins 20 logements et 2164 logements au total, soit 21% des résidences principales de Manosque.

Parmi elles, près de la moitié laissait apparaître des signes de fragilisation plus ou moins importants sur l'état du bâti ou le niveau de paupérisation des locataires ou des propriétaires occupants.

Au regard de ces éléments qui restent à affiner, une partie de ces copropriétés est occupée par des locataires et de propriétaires qui relèveraient du parc social.

Les dysfonctionnements les plus importants relevés à cette époque concernaient sept copropriétés (soit 500 logements). Elles se caractérisaient par une ancienneté plus importante (construites entre 1958 et 1963).

La part des logements locatifs sociaux dans les communes



Estimation du déficit existant en logements sociaux (SRU)

	Taux logements locatifs sociaux	Rattrapage 2014-2016	Rattrapage 2017 - 2019	Rattrapage annuel théorique
Manosque	12,3%	320	317	106
Oraison	10,5%	90	89	30
Pierrevert	2,6%	90	89	30
Villeneuve	11,4%	52	52	17
Vinon/Verdon	5,5%	82	82	27
TOTAL		635	629	210

Source Etat, présentation du 3 Octobre 2013 à Manosque

Le nombre de logements compris dans ces copropriétés est également plus important que la moyenne étudiée, à une exception près (soit plus de 70 logements dans ces copropriétés).

Dans le cadre du PLH, une actualisation de l'étude réalisée en 1999 pourrait être engagée dès 2014, en partenariat avec l'ensemble des acteurs concernés par cette problématique.

Des phénomènes de copropriétés dégradées sont également présents sur d'autres communes (Saint Maime) et également dans les centres historiques de plusieurs villages. De la même manière qu'à Manosque, ces ensembles jouent un rôle de parc social «de fait».

Les familles résidentes, ayant pour la majorité de très faibles moyens, ne peuvent répondre aux besoins de réhabilitation nécessaires et on observe des difficultés en termes de gestion du foncier et d'équipements qui rejaillissent sur les interventions de la commune.

Dans ce contexte, la commune de Saint Maime a initié depuis le milieu des années 2000 des interventions (achat de logement, rénovation de toiture...) sur une copropriété de 40 logements. Une OPAH copropriété débutera en fin d'année 2013.



4. Un parc locatif social inégalement réparti

Plus de 2 500 logements sociaux

Avec plus de 2 500 logements recensés, le parc locatif social représente près de 10% du parc de résidences de l'Agglomération Durance Luberon Verdon :

- 1950 logements familiaux, qui abritent des ménages dans le parc locatif social public,
- 440 places en structures collectives (logements foyers, résidences...) destinées à des clientèles spécifiques et associant le plus souvent au logement (ou à l'hébergement) des services (repas, soins...),
- 120 logements communaux conventionnés avec l'aide de la Prime à l'Amélioration du Logement à Usage Locatif Social (PALULOS)
- 60 logements du parc privé ayant bénéficié d'un conventionnement avec l'ANAH.

Neuf organismes bailleurs publics interviennent sur le territoire. H²P est l'organisme le plus impliqué, avec 65% des logements locatifs sociaux du territoire en gestion. Erilia (10%), la Logirem (7%), Domicil (5%) sont également présents. Les autres maîtres d'ouvrage (Var Habitat, Phocéenne d'Habitation, OPH Sud, SFHE, Famille et Provence) détiennent chacun un patrimoine inférieur à 3 % du parc.

Une répartition déséquilibrée des logements locatifs sociaux

Historiquement, la production du logement social a été portée par les communes de Manosque et de Sainte-Tulle pour répondre à la création du CEA de Cadarache, à l'arrivée des rapatriés d'Afrique du Nord et à l'implantation d'EDF.

Entre les années 1975 et 1990, les communes périurbaines de La Brillanne, Oraison, Vinon, Saint Martin-de-Brômes ou Saint-Maime ont engagé des politiques de production de logements sociaux pour accompagner leur croissance.

A partir de 1990, l'ensemble des communes de la vallée de la Durance va développer une offre locative sociale, tout comme les communes de plus petites tailles qui connaissent un accroissement démographique récent.

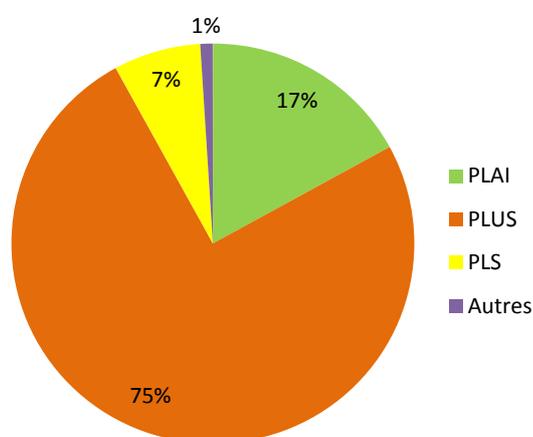
Aujourd'hui, la quasi-totalité des communes comptabilisent au moins un logement locatif social sur son territoire. En dehors des logements privés et communaux, la plupart des logements sociaux se situent à l'extérieur des noyaux villageois et des centres historiques.

Cinq communes (Manosque, Oraison, Sainte Tulle, Gréoux-les-Bains et Villeneuve) concentrent la quasi-totalité des logements locatifs sociaux. Avec plus de 1 100 logements locatifs sociaux, la commune de Manosque concentre 50% de l'offre totale.

Les grands logements (T4 et +) sont majoritaires et représentent près de la moitié du parc locatif social de l'agglomération. Les 18 communes qui ont développé des logements sociaux proposent cette typologie de logement.

Inversement, l'offre de petits logements représente 5% du parc de logements sociaux et se concentre à Manosque et Oraison.

Les trois quarts des logements locatifs sociaux ont été financés en PLUS



Cinq communes concernées par l'article 55 de la loi SRU

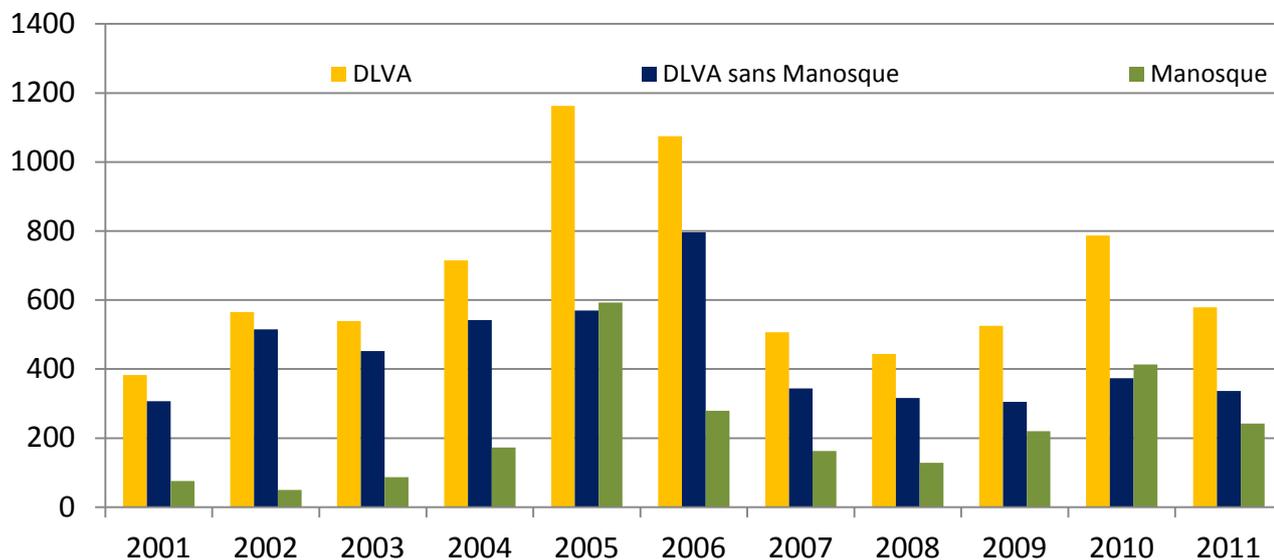
L'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux (article 55 de la loi SRU) s'impose à cinq communes (Manosque, Oraison, Pierrevet, Villeneuve, Vinon-sur-Verdon). Trois autres communes seront prochainement assujetties (Sainte Tulle, Valensole et Volx) et une quatrième commune s'inscrirait dans ce processus d'ici 2020 (Gréoux-les-Bains).

DIAGNOSTIC

Le diagnostic
LA DYNAMIQUE DES MARCHÉS IMMOBILIERS

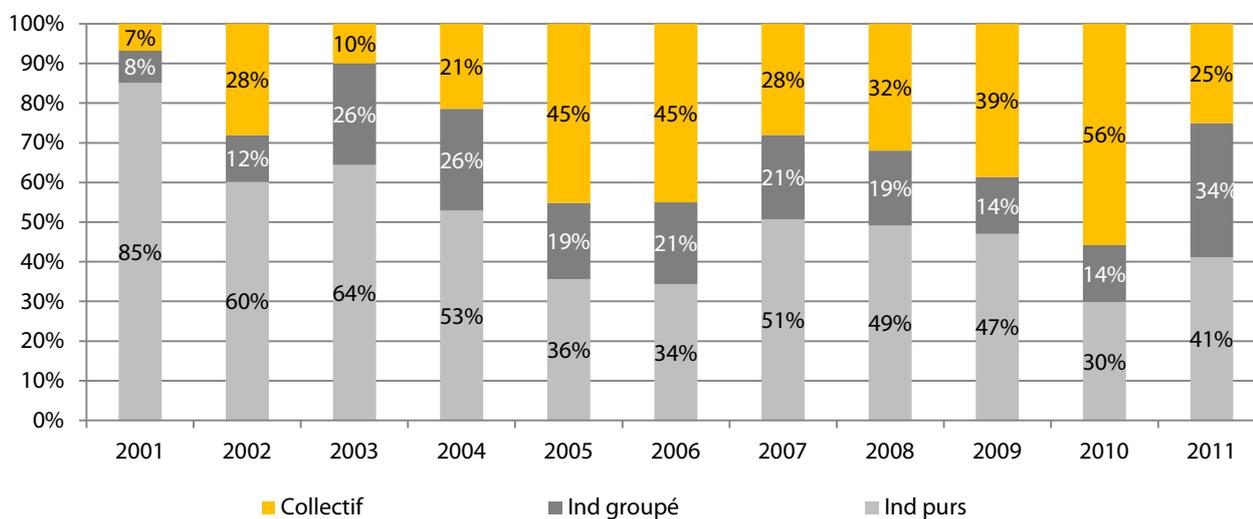
1. *Un marché en croissance continue*
2. *La demande en logements*
3. *La stratégie foncière*

La dynamique de la construction neuve depuis 2001



Source : Sitadel, logements autorisés

La répartition entre individuel et collectif de la construction neuve depuis 2001



Source : Sitadel, logements autorisés

Logement autorisé : logement, non encore réalisé, qui entre dans le cadre d'un dossier de permis de construire ayant reçu un avis favorable.

I. Un marché en croissance continue

Un rythme de construction important soutenu par les opérations de logements maîtrisés

L'attractivité de l'Agglomération Durance Luberon Verdon ne se dément plus et s'est traduite par une accélération de la production de logements sur la dernière décennie.

Le rythme est ainsi passé de moins de 300 logements autorisés par an entre 1990 et 2000 à plus de 550 par an en moyenne depuis 2001. Des pics ont été atteints en 2005 et 2006 avec plus de 1 000 logements autorisés, notamment porté en 2005 par les programmes du secteur des Embarrades à Manosque.

Lors de la décennie précédente, le développement du pavillonnaire a porté ce marché de la construction, essentiellement sur les communes périurbaines de l'Agglomération. Manosque a peu bénéficié de cette croissance et a accueilli moins d'un quart des logements autorisés de l'Agglomération sur cette période.

Manosque a depuis retrouvé sa place centrale avec près de 200 logements autorisés en moyenne par an depuis 2001. La commune joue à nouveau son rôle de ville centre et veut conforter son attractivité.

Cette croissance a été rendue possible avec la vente des terrains communaux des Embarrades au début des années 2000 et la création d'une zone

d'aménagement concerté à vocation logement sur le secteur de Chanteprunier.

La croissance reste dynamique sur l'ensemble du territoire. Les volumes de logements autorisés sont similaires voire supérieurs à ceux enregistrés sur la dernière décennie.

Un marché immobilier réel mais limité quantitativement et géographiquement

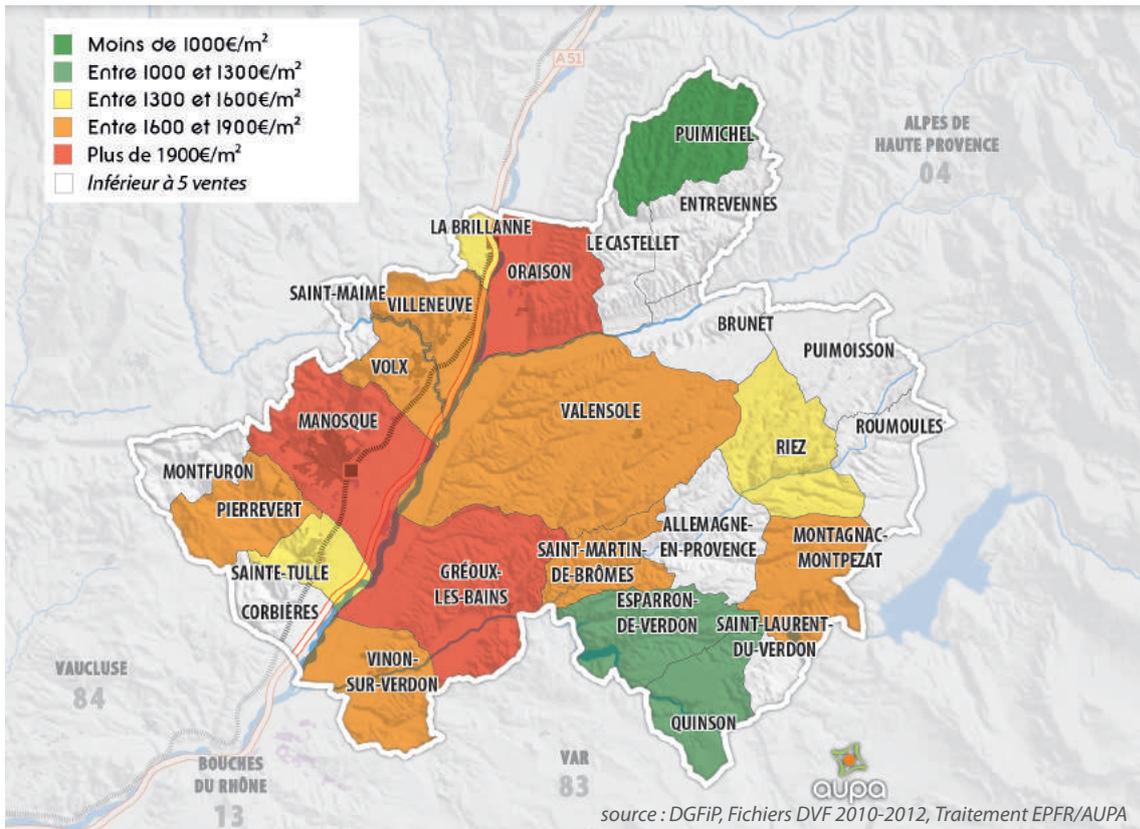
La configuration géographique et économique du territoire a généré une coupure dans le fonctionnement des marchés du logement.

Les professionnels de l'immobilier s'accordent sur la présence d'un marché dynamique le long de la vallée de la Durance et sur l'existence d'un marché plus confidentiel mais répondant à une réelle demande sur le reste du territoire.

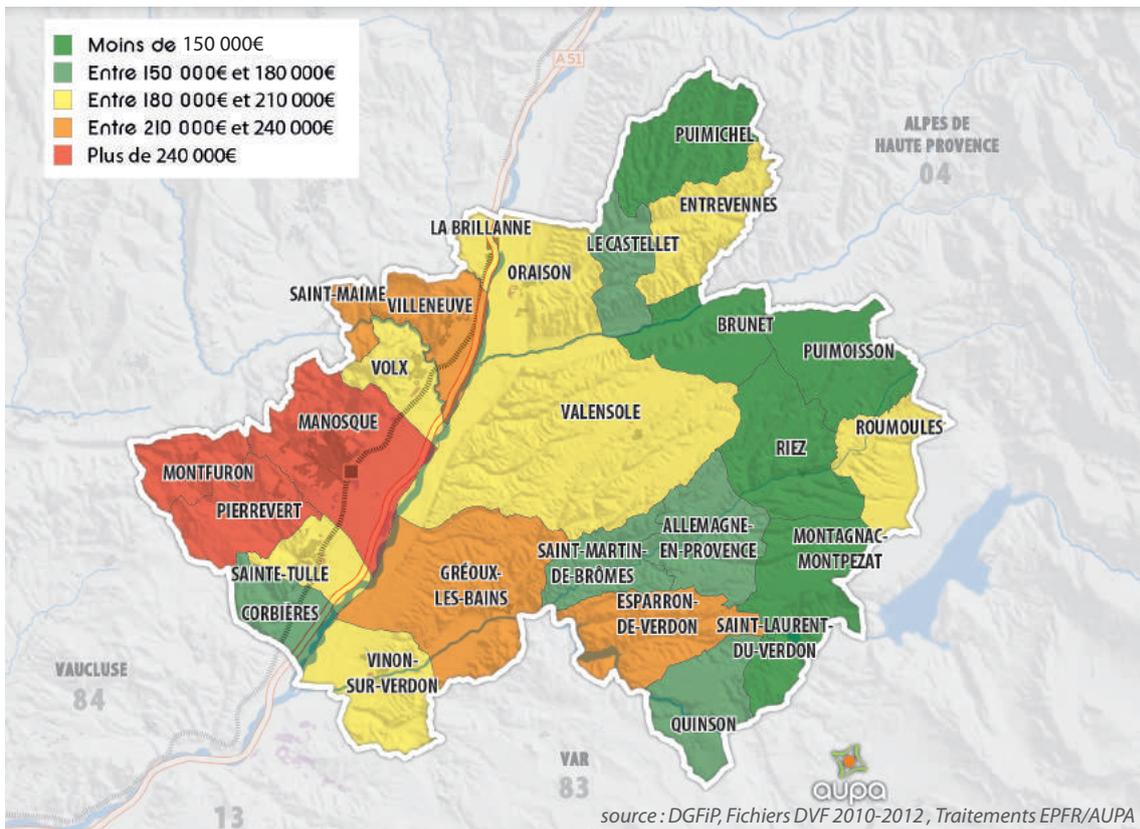
Les recherches s'orientent sur des maisons à 200 000 euros et des appartements à 150 000 euros en moyenne. Il existe des produits négociés à des prix supérieurs, mais cela concerne une catégorie restreinte de populations. A titre d'exemple, les primo-accédants arrivant de l'extérieur de l'agglomération ont des budgets moyen de 210 000 euros environ d'après les professionnels.

La demande des candidats à l'accession se porte quasi-exclusivement sur des 3 ou 4 pièces. Ces demandes émanent de plus en plus de familles avec enfant qui travaillent dans les agglomérations aixoise ou marseillaise et qui cherchent à s'établir dans l'Agglomération.

Logements collectifs dans le parc existant :
des acquisitions à 1800 €/m² en moyenne entre 2010 et 2012



Le marché des maisons d'occasion



Les résidences secondaires du Verdon ainsi que les logements accueillant des curistes à Gréoux-les-Bains font toutefois l'objet d'un marché particulier mais rentrent directement en concurrence avec les résidences principales, notamment pour les salariés des structures présentes sur ces communes.

Un marché principalement axé sur le pavillonnaire

Sur l'Agglomération, les terrains recherchés s'établissent autour de 80 000 euros et la demande d'une maison au milieu de parcelle est quasi systématique. Ce schéma laisse peu de place à la construction de maison groupées et accolées et est difficilement compatible avec les évolutions législatives relatives à la réduction de la consommation d'espaces.

Le montant moyen d'acquisition d'un logement individuel neuf, terrain compris oscille autour de 200 000 euros environ. De la même manière qu'à l'échelle de l'agglomération, la part du terrain dans le coût total d'un projet de construction de maison était de 40% sur le département des Alpes de Haute Provence.

En 2010, le département comptabilisait plus de 400 terrains vendus en vue de la construction d'une maison individuelle (source SOeS, EPTB 2010). Le coût moyen des terrains s'établissait à 92€/m² en s'échelonnant de 50€/m² à 170€/m² pour une surface moyenne de 900 m².

D'une manière générale, pour les logements neufs ou d'occasion, le marché de l'agglomération est porté par l'individuel qui représente près de 60% des ventes sur les trois dernières années (source fichier DVF, EPF). Le coût moyen des acquisitions dans le parc existant est de 190 000 euros et s'échelonne de 135 000 euros à 265 000 euros suivant les communes.

La vente d'appartements est essentiellement portée par les communes de Manosque et Gréoux-les-Bains (près de 75% des ventes des collectifs de DLVA). A l'échelle de l'Agglomération, la moyenne des prix de vente dans le parc existant s'établit à près de 1800€/m².

Le marché des programmes neufs en collectif est concentré dans la vallée de la Durance et principalement à Manosque, Oraison et Gréoux.

Prix moyen des logements collectifs dans le neuf entre 2010 et 2012

	Prix moyen des logements collectifs entre 2010 et 2012
Manosque	2700€/m ²
Oraison	2900 €/m ²
Gréoux-les-Bains	3100 €/m ²

source OIP 2010-2012, traitement AUPA

Sur les trois dernières années, 20% des programmes commercialisés sur Manosque ont bénéficié de coûts maîtrisés. Il s'agit essentiellement de programmes destinés à des primo-accédants vendus en deçà du prix du marché. Ce dispositif explique des prix de marché moins élevés sur la ville Centre.

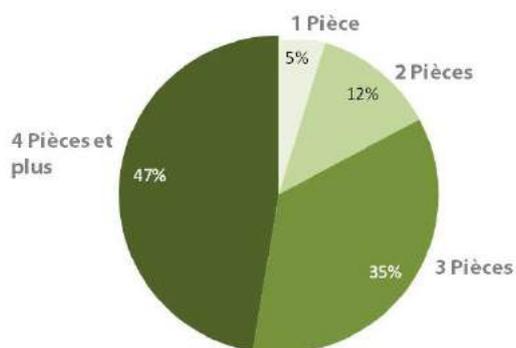
• **Un parc social composé de grands logements et une demande qui s'oriente vers des petites surfaces**

Composition du parc actuel : T1 et T2 : 17% du parc , T4 et plus : 47% du parc

La demande en logement social : T1 et T2 : 43% des demandes, T4 et plus : 25% des demandes

Taille des logements sociaux

Source RPLS, 2012



1300 demandes en 2012

Source : H2P



Selon le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux, le loyer au mètre carré au niveau national oscille entre 4,56€/m² à 7,65€/m².

D'une manière globale à l'échelle de l'agglomération et suivant, les plafonds de ressources, la composition du ménage et les caractéristiques du logement social proposés (âge, taille, catégorie de financement) les loyers des logements sociaux s'échelonne de 150€ à près de 800€/mois (hors charge).

source : RPLS 2012

Montant maximum des loyers dans le cadre du dispositif Duflot (parc existant et neuf)

	Plafond de loyers
Communes en zone B2	8,59€/m ²

Zonage B2 : en cours de définition

source : www.anil.org

Montant maximum des loyers dans le cadre de conventionnement ANAH (parc existant)

	Plafond des loyers intermédiaires du 04 (exemple d'un logement de moins de 65m ²)
Manosque	8,67€/m ²
Secteur tendu	8,17€/m ²
Secteur de base	7,76€/m ²
Secteur rural	7,37€/m ²

Secteur tendu : Gréoux, Valensole, Oraison, La Brillanne, Villeneuve, Pierrevert, Volx, Ste Tulle, St Maime, Corbières/
Secteur de base : Riez, St Martin de Brômes, Esparron de Verdon / Secteur rural : les communes de DLVA restantes (hors Vinon sur Verdon)

source : Anah, DDT 04

L'importance des équipements et des services

La relation entre services, équipements emplois et logements est prépondérante dans les choix d'installation et explique en partie le dynamisme du marché dans les communes du val de Durance. Ainsi, pour beaucoup de professionnels, la production doit se développer sur les communes les plus équipées de l'Agglomération.

Plus encore, les logements mis en vente loin des zones d'activités ne rencontrent que peu de demandes. Une production trop éloignée des centres de vie n'est pas envisagée par les professionnels d'envergure nationale aujourd'hui.

Les salariés d'ITER sont particulièrement sensibles à la présence et à la qualité des équipements. Historiquement, les premiers salariés (contrat de 5 ans, principalement des chercheurs et des ingénieurs) sont arrivés vers 2006 et 2007.

A cette époque, ces salariés recherchaient des logements vers Aix-en-Provence. Aujourd'hui, avec la création de l'école internationale de Manosque, les recherches s'orientent davantage sur la ville-centre.

2. La demande en logements

Une demande importante sur Manosque

L'attractivité de Manosque et des communes situées à proximité est réelle et une demande existe aussi bien pour les maisons que pour les appartements. Il existe notamment une demande stable et solvable de ménages retraités

qui quittent leur logement individuel pour un appartement situé à proximité des équipements et des services du centre-ville de Manosque.

Plus généralement, plusieurs catégories de ménages (jeunes, jeunes actifs...) n'hésitent pas à acquérir ou louer un logement dans le parc collectif, mais cette demande pour ce type de produit se réduit considérablement dès que l'on s'éloigne de Manosque.

Il existe également une demande sur des produits locatifs de la part des investisseurs. Les T2 (45 à 48m²) et les plus petits logements (T1) sont recherchés. Une part non négligeable de ces investisseurs est locale.

A ce jour, certains programmes de défiscalisation peinent cependant à trouver des acquéreurs, soit parce que le programme est trop cher pour le marché local, soit parce que mal placé géographiquement.

Des centres anciens peu attractifs pour les marchés

D'une manière générale, la recherche d'une qualité de vie est étroitement liée à l'occupation d'un logement individuel. Cette recherche, particulièrement dans le Sud de la France, est souvent motivée par l'ensoleillement, la luminosité.

Ces qualités sont peu présentes en centre ancien. Aussi, plus la demande est quantitativement satisfaite, plus le logement se développe à l'extérieur des centres historiques.

Plusieurs noyaux villageois qui ont bénéficié de programmes de réhabilitation sont à nouveau attractifs, à l'image de Pierrevert.

Malgré tout, les demandes dans les centres historiques sont très rares y compris pour des logements locatifs sociaux qui peinent à trouver des locataires. Cependant, grâce aux demandes d'une partie des salariés d'ITER (célibataires), les logements en centre ancien arrivent toutefois à être loués.

Ainsi, les centres anciens de Manosque, de Riez, de La Brillanne notamment arrivent difficilement à trouver preneur. Encouragés par les agences immobilières, de nombreux propriétaires ont toutefois réalisé des travaux d'amélioration de leurs logements. Mais malgré ces efforts, les locations ne sont pas évidentes, le manque d'extérieur et de parking étant mis en avant dans les recherches de logement.

Pour autant, les produits proposés en première périphérie du centre historique de Manosque fonctionnent très bien (Parc Drouille, ancien Centre hospitalier...) et restent attractifs, comme l'a démontré la vente du programme «Villa Majoral» à Manosque par exemple.

Une demande de petites surfaces en ville pour le logement social

La demande en logements locatifs sociaux porte aujourd'hui essentiellement sur des petites surfaces et émane pour un tiers de familles monoparentales.

Le numéro unique enregistre à 1300 demandes actives en logements sociaux pour l'année 2012.

Parallèlement, la demande qui émane des requérants DALO se porte essentiellement sur des T1, T2 et T3.

Une production axée sur des grands logements en trop grand nombre risquerait d'être inadaptée au regard de cette demande, même si une demande pour les très grands logements (T6 et +) existe ponctuellement.

D'un point de vue géographique, la production de logements locatifs sociaux sur les villages peut comporter certains risques (éloignement des principales zones d'emplois, des équipements structurants, manque de transports en commun...) au regard d'une population de moins en moins solvable.

3. La stratégie foncière

Démarche foncière engagée avec les structures publiques

L'EPF a participé à la mise en place de mesures conservatoires sur l'ensemble des communes situées à moins de 20 minutes de l'implantation du projet, sous forme de Zones d'Aménagement Différées (définition de périmètres provisoires de pré-ZAD puis de ZAD).

10 communes ont mis en place sur leurs territoires des projets de périmètres de pré-ZAD qui totalisaient une superficie de 2 200 hectares.

Afin d'éviter les références de prix excessives, l'EPF a assuré une veille foncière active pendant 2 ans et a préempté dans 16 % des cas.

Depuis 2011, les ZAD définitives ont été créées à la demande des communes. L'EPF PACA assure une veille foncière active sur quatre communes, La Brillanne, Manosque, Pierrevert et Villeneuve (300 hectares contre 3000 hectares en pré-ZAD en 2008).

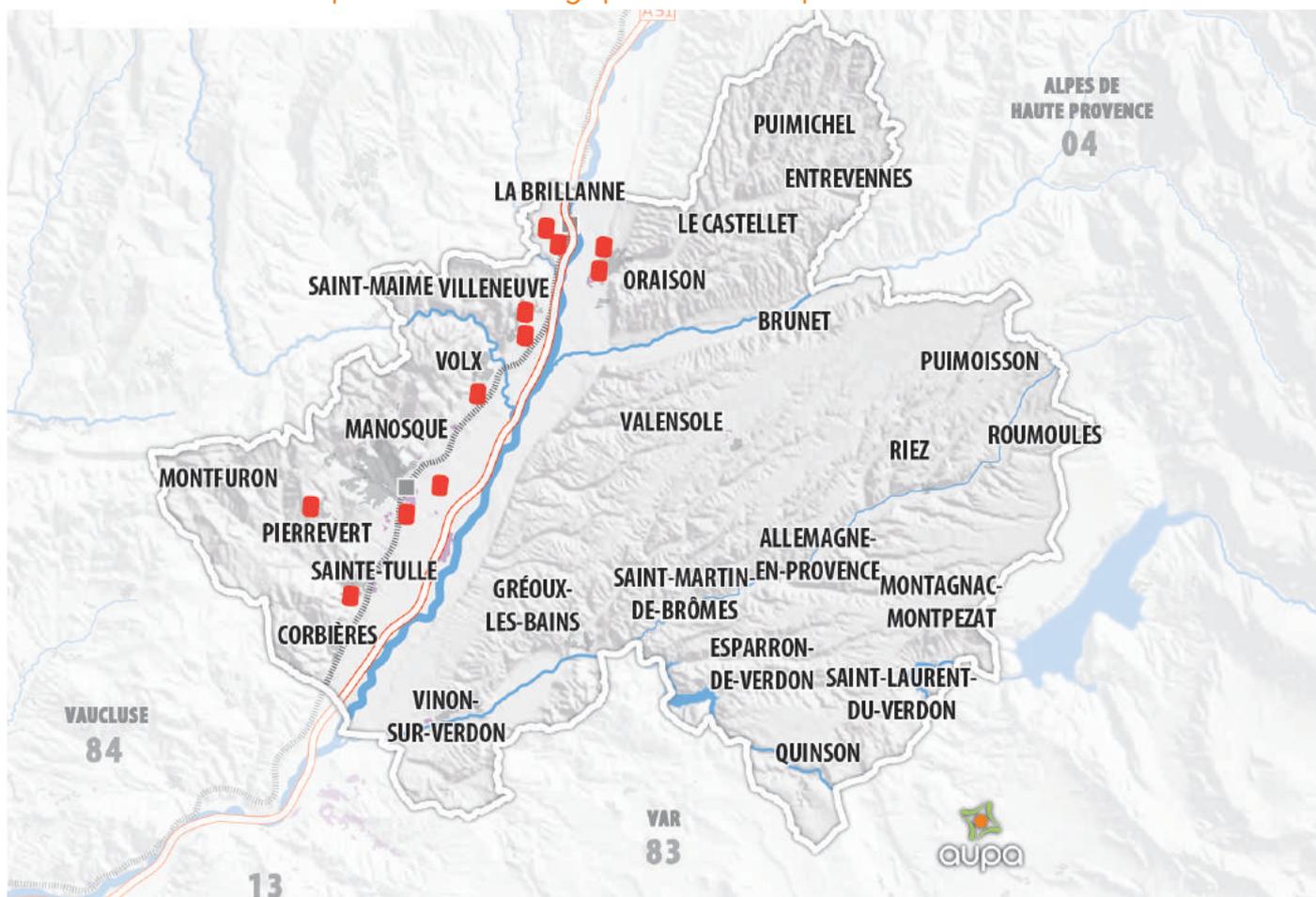
Lorsque les périmètres de ZAD ont été arrêtés, l'EPF PACA a établi une relation conventionnelle avec les collectivités titulaires d'une ZAD en vue

de définir les projets d'aménagement et d'en assurer la maîtrise foncière, ce qui représente six conventions avec les communes, pour un total de sept périmètres de ZAD.

Les études de pré-projet ont été finalisées avec un scénario d'aménagement validé sur certaines communes.

La phase de cessions vers des opérateurs/constructeurs a été enclenchée sur certaines communes, notamment pour la commune de Villeneuve où la cession a eu lieu en 2010 avec Erilia (réalisation de 56 logements sociaux).

Les périmètres stratégiques identifiés par les communes



Les interventions de l'EPF PACA

- Dix conventions passées entre la DLVA, les communes et l'EPF pour rendre opérationnelle la politique foncière en faveur du logement social.
- Un potentiel de plus de 1000 logements identifiés sur les périmètres d'intervention de l'EPF (voir tableau page suivante).

La Brillanne :

- une ZAD de 12 hectares dont 4 hectares opérationnels sur le site des Ferrayes (étude pré-opérationnelle réalisée par l'EPF), en attente de l'approbation du PLU,
- Projet de recomposition urbaine où l'EPF PACA a porté le foncier. Partenariat financier avec la Région au titre du programme PAS, convention opérationnelle EPF PACA avec la commune.
- Deux maisons ont été acquises en 2011. Ces deux biens ont été vendus à la commune pour permettre la restructuration de l'établissement scolaire (chaufferie bois, cantine scolaire, deux salles de classe, extension de l'école maternelle, locaux périscolaire) et la création de dix logements sociaux.
- Le mode d'acquisition a été par voie amiable en 2005, et la cession s'est réalisée en 2011 au profit de la Commune afin de lancer la 1ère tranche.

Oraison :

- Portage de deux parcelles (8000m² au total), rétrocédées à l'ADAPEI pour la création d'un foyer de 32 places pour adultes handicapés. Ce programme a été livré en 2013.
- L'acquisition s'est réalisée par voie de préemption en 2007 (promesse de vente signée en 2009). La

cession par acte authentique a été signée en 2010.

- une ZAD de 6 hectares sur la route Nord, ZAD mixte comprenant logements et activités,
- une ZAD sur Pré Claux 3 hectares,

Villeneuve :

- Portage foncier sur le secteur de Petit Plan puis cession à un bailleur social. Le projet est en cours de livraison et comprend 56 logements sociaux
- une ZAD de 9 hectares sur le secteur de la Ricaude

Pierrevert :

- Une ZAD sur le secteur des Terres Blanches, un pré programme de 45 logements dont 18 lots libres, 18 logements locatifs sociaux et 9 en autopromotion (3000m² sur ce dernier lot) est identifié.
- Le projet global s'organise suivant un plan masse, des cheminements doux et un volet bioclimatique notamment.

Manosque :

- Une convention opérationnelle de veille active a été engagée sur Chanteprunier (près de 60 hectares). La première acquisition a eu lieu en 2006.
- Le secteur de Pimoutier bénéficie d'une convention d'anticipation foncière (80 hectares).

Sainte-Tulle :

- Une ZAD de 34 hectares décomposée en deux secteurs les Roses et Saint Pierre (10 hectares)

Les outils pour intervenir sur le foncier

Il existe une multiplicité d'outils à la disposition des collectivités territoriales pour agir directement sur le foncier.

Ces outils permettent à une collectivité d'interférer sur le fonctionnement du marché foncier et généralement de l'orienter en faveur de l'intérêt public.

Les outils de planification permettent de définir des objectifs à réaliser dans le cadre d'une politique publique globale (SCOT, PLU et bientôt PLH).

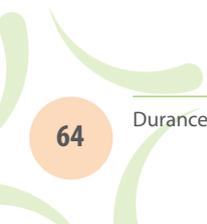
Ces objectifs en terme de foncier peuvent être atteints avec :

- des acteurs et structures publiques (pour le logement EPF ou AFU),
- les outils d'aménagement opérationnels (ZAC, lotissement, permis de construire groupé),
- les outils d'acquisition foncières (DPU, ZAD, DUP),
- les autres outils de mobilisation foncière (essentiellement VEFA),
- les outils financiers et fiscaux (participation pour voirie et réseaux, projet urbain partenarial, et des outils plus coercitifs comme la taxe foncière sur les propriétés non bâties).

Les opérations en partenariat avec l'EPF PACA (septembre 2013)

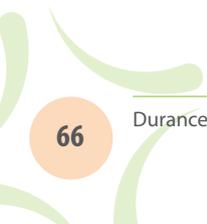
Signataires	Objet de la convention	Date de signature	Durée de la convention	Fin de la convention	Surface du périmètre d'intervention	Date 1ère acquisition	Superficie totale des biens acquis	Date de cession	Superficie totale des biens cédés	Opérateurs	Potentiel logements	Programmation
DLVA	Convention d'anticipation foncière sur le secteur de Puimoutier et opérationnelle première phase veille active sur le secteur de Chanteprunier à MANOSQUE	23/10/2007	6 ans	31/12/2013	Chanteprunier : 56,95 ha Puimoutier : 80 ha	27/09/2006	1 680 m ²	/	/	/	/	/
	Convention d'intervention foncière en phase réalisation sur le site Chanteprunier	28/12/2012	6 ans	31/12/2018	60,29 ha	/	/	/	/	/	748	/
SAINTE TULLE	Convention d'intervention foncière en phase anticipation-impulsion sur le site St Pierre	09/07/2012	5 ans	31/12/2017	10,23 ha	/	/	/	/	/	/	/
PIERREVERT	Convention d'anticipation foncière sur le secteur du Clos	27/07/2007	6 ans	31/12/2013	ZAD Le Clos : 13 ha Périmètre opérationnel - Les Terres Blanches : 2 ha	30/03/2006	18 350 m ²	/	18 350 m ²	MAP	45	18 logements en locatifs sociaux + 15 en accession encadrée + 12 libres
ORAISSON	Convention d'anticipation foncière sur les secteurs à vocation d'habitat des Routes Nord, des Prés Claus et de l'Infernet	30/07/2007	4 ans	31/07/2011	9,25 ha	23/06/2006	23 502 m ²	02/11/10 et 12/12/12	7 424 m ² et 6 105 m ²	ADAPEI et la Commune	38 pour l'ADAPEI	38 logements en locatifs sociaux
	Convention opérationnelle en phase anticipation/impulsion foncière sur le site Entrée de Ville	06/07/2011	5 ans	31/12/2016	20,12 ha	10/12/2011	14 867 m ²	/	/	/	/	/
VILLENEUVE	Convention de veille foncière active sur le secteur de la Place Ricaude et Petit Plan	30/12/2006	8 ans	31/12/2014	La Ricaude : 9 ha Petit Plan : 2,50 ha	03/06/2008	12 965 m ²	13/10/2010	12 115 m ²	ERILIA	56	56 logements en locatifs sociaux
VOLX	Convention d'intervention foncière sur le site Ste Victoire	12/04/2013	3 ans	31/12/2016	1,03 ha	10/07/2013	11 000 m ²	/	/	/	30	/
LA BRILLANNE	Convention d'anticipation foncière sur le secteur des Ferrayes	17/08/2007	6 ans	31/12/2013	ZAD : 12,72 ha Périmètre opérationnel - Les Ferrayes : 4 ha	16/04/2010	39 515 m ²	/	/	/	135	/
	Convention de maîtrise foncière destinée à la réalisation d'une opération de renouvellement urbain en cœur de ville	11/05/2005	6 ans	31 décembre 2011	0,102 ha	02/09/2005	1 020 m ²	09/11/2011	1 020 m ²	H2P	10	10 logements en locatifs sociaux

TOTAL : 1062



ACTIONS

Les orientations et le programme d'actions



Les orientations et le programme d'actions

LES ORIENTATIONS

4 axes stratégiques

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

L'agglomération s'inscrit depuis 15 ans dans une forte dynamique de développement résidentiel et économique.

Au regard du renforcement du secteur économique local et environnant (implantation du projet ITER à Saint Paul lez Durance), cette dynamique devrait se prolonger et contribuer à solliciter de nouveau l'agglomération en terme de création de logements.

Aujourd'hui, le diagnostic montre qu'une partie de la demande locale n'est pas toujours satisfaite et que la pression résidentielle venant de l'extérieur de l'agglomération (actifs ou retraités) se poursuit.

Dans ce contexte la question de produire du logement «différemment» se pose.

Pour ce faire le programme d'actions propose :

- De se doter d'un objectif en logement à maîtriser,
- De faciliter les parcours résidentiels en prévoyant une offre diversifiée (logements en accession privée à coût maîtrisée, sociale, logements locatifs sociaux et privés),
- De laisser place à l'innovation dans la production neuve,
- D'apporter des réponses aux différents publics spécifiques qui composent l'agglomération (les personnes âgées, les personnes ayant un handicap, les ménages plus précaires ou les jeunes et les étudiants).

Axe 2. Intervenir sur l'habitat existant

S'il est important d'agir sur la production neuve de logements afin d'adapter l'offre nouvelle à la demande, il est tout aussi nécessaire d'agir sur le parc existant et plus particulièrement sur les centres anciens et sur les copropriétés fragilisées.

Un des chantiers prioritaires du PLH est donc d'intervenir sur la qualité urbaine et patrimoniale de l'ensemble des coeurs des villes et villages, mais également sur la résorption des dysfonctionnements de certaines copropriétés fragilisées.

Ce deuxième axe du PLH a pour but de valoriser le parc existant en encourageant les propriétaires privés à réhabiliter leur patrimoine, en proposant des solutions novatrices de requalification des logements et en développant des actions plus ciblées et de plus grande ampleur sur les îlots ou les secteurs les plus dégradés. Cet axe contribuera également à diversifier l'offre en logement locatif social dans le parc existant.

Axe 3. Promouvoir un développement urbain durable

La qualité des sites et des paysages de l'agglomération incite à concevoir un nouveau mode d'urbanisation et de production d'offre de logements.

La mise en oeuvre d'une stratégie foncière s'appuyant sur les documents d'urbanisme et des procédures d'aménagement adaptées permettront d'orienter l'offre vers les besoins des habitants en agissant notamment sur les prix du marché immobilier (logements à coût maîtrisés). Les dispositions réglementaires et leur valorisation sont également un levier pour favoriser un développement durable de l'agglomération.

Enfin, si la réduction de l'étalement urbain est un principe partagé, la question de sa mise en oeuvre, notamment à travers la production de nouvelles formes urbaines, fait partie des actions du PLH.

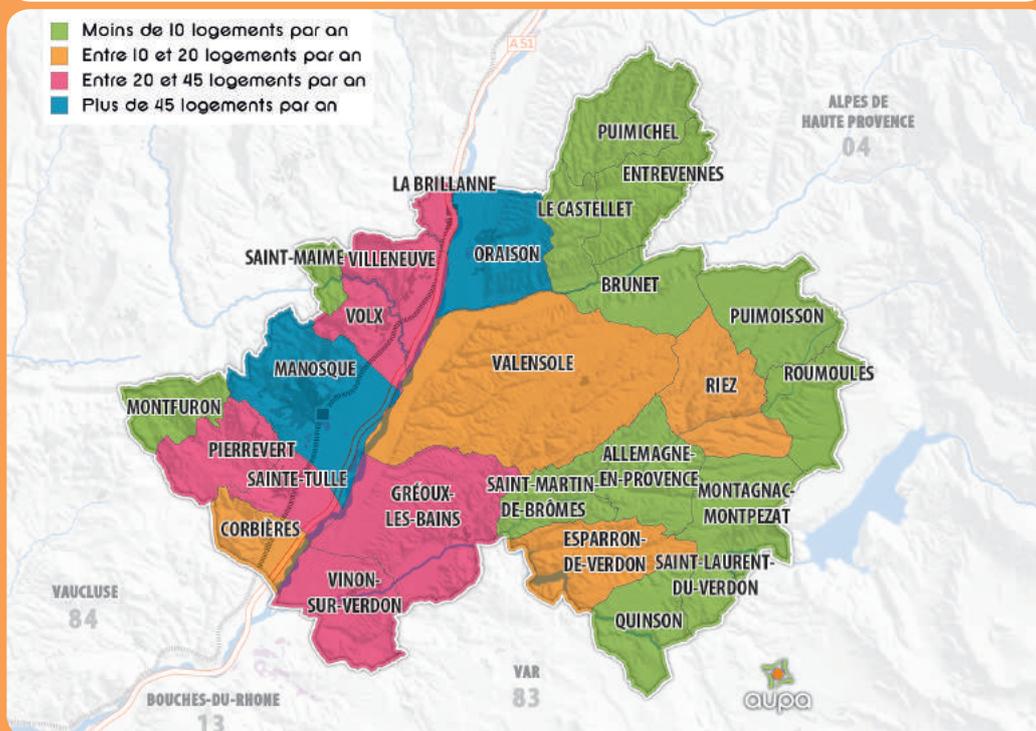
Axe 4. Mobiliser les acteurs de l'habitat

La démarche partenariale mise en place doit être poursuivie. Elle doit permettre de suivre la bonne mise en oeuvre des actions du PLH et, le cas échéant, contribuer à l'apport de nouvelles réflexions sur la politique de l'habitat de l'agglomération.

Différentes démarches seront mises en oeuvre, comme :

- pérenniser la gouvernance du PLH (commission habitat, comité de pilotage) pour favoriser et améliorer les échanges entre les différents partenaires,
- évaluer le PLH au moyen d'un observatoire de l'habitat.

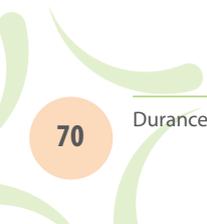
500 logements par an répartis dans les communes



Une production pour répondre aux besoins de la population : 500 logements neufs par an

Un tiers de la production neuve pour répondre aux besoins de la population présente sur l'agglomération (« point mort »)
Deux tiers pour accompagner le développement économique et accueillir une nouvelle population sur le territoire

PLH 2014-2020	Répartition globale
Logements libres	70%
Logements locatifs sociaux	30%



ACTIONS

Les orientations et le programme d'actions
LE PROGRAMME D' ACTIONS THÉMATIQUE

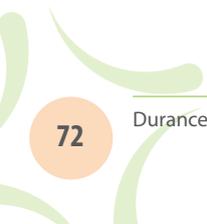
Preamble

Axe 1

Axe 2

Axe 3

Axe 4



Préambule

Associer développement économique, habitat, transport et environnement

CONSTAT

- Un SCOT approuvé en décembre 2012, dont la révision a été prescrite début 2014
- Des documents d'urbanisme locaux récemment approuvés ou en cours d'élaboration
- Deux chartes des Parcs Naturels Régionaux (Luberon et Verdon) applicables sur le territoire
- Réflexion sur des documents cadres concernant l'organisation des déplacements à l'échelle de DLVA
- Réflexion sur des documents cadres concernant le schéma de développement économique

PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Coordonner le PLH avec les autres politiques sectorielles : les déplacements, le développement économique et l'environnement
- Mener une réflexion partagée entre les commissions de DLVA (Commissions SCOT, Habitat, Déplacements, Environnement), afin de mettre en cohérence les politiques de l'habitat et des déplacements, dans un souci d'optimisation de la localisation des équipements projetés à l'horizon du SCOT

MISE EN OEUVRE

- Créer une concertation entre les commissions
- Aménager des pôles multimodaux en lien avec l'habitat
- Promouvoir la démarche d'Eco-quartiers

TERRITOIRE D'INTERVENTION

- Les communes de DLVA

PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- DLVA, les communes, Etat, Région, Département, CCI, SNCF, RFF...

LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS

- Actions 1, 2, 8, 9, 15, 17, 18, 20

INDICATEUR DE SUMI

- Lancement effectif de la démarche



*Les orientations du PLH sont déclinées dans des fiches d'actions globales puis territorialisées dans les 26 communes de l'agglomération.
Chacune de ces fiches comporte des prévisions quantitatives.
Les engagements financiers sont en cours de définition avec les différents partenaires engagés sur les actions.*

Actions

Le programme d'actions thématique

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

ACTION 1 : Produire 500 logements neufs par an

ACTION 2 : Développer une offre locative sociale diversifiée à l'échelle des 26 communes de la DLVA

ACTION 3 : Répondre aux objectifs fixés par l'article 55 de la loi SRU pour les communes concernées

ACTION 4 : Améliorer l'offre locative privée dans le neuf et dans l'existant

ACTION 5 : Encourager l'accession à coût maîtrisé

ACTION 6 : Innover et laisser place à l'expérimentation (favoriser les formes de production alternative de logements)

ACTION 7 : Améliorer la réponse aux besoins liés aux différents handicaps

ACTION 8 : Prendre en compte les besoins spécifiques des personnes âgées et les personnes à mobilité réduite

ACTION 9 : Répondre aux besoins en matière d'hébergement d'urgence et de logement temporaire

ACTION 10 : Développer des solutions pour les jeunes en formation, en début de parcours professionnel et les étudiants

ACTION 11 : Répondre aux besoins des publics spécifiques

Axe 2 : Intervenir sur l'habitat existant

ACTION 12 : Mettre en place un dispositif pour revitaliser les centres anciens

ACTION 13 : Engager des interventions spécifiques sur les centres anciens de Riez, Manosque et Oraison

ACTION 14 : Créer un dispositif innovant pour la requalification des copropriétés dégradées de Manosque (priorité aux copropriétés d'En Gauch et des Tritons)

ACTION 15 : Poursuivre la requalification de la Cité Minière à Saint Maime

Axe 3 : Promouvoir un développement urbain durable

ACTION 16 : Développer et mettre en œuvre une stratégie foncière

ACTION 17 : Rendre le PLH opérationnel

ACTION 18 : Promouvoir un urbanisme durable moins consommateur d'espaces

Axe 4 : Mobiliser les acteurs de l'habitat

ACTION 19 : Pérenniser la gouvernance de suivi et d'animation du PLH

ACTION 20 : Evaluer le PLH

Action 1

ACTION I : PRODUIRE 500 LOGEMENTS NEUFS PAR AN

CONSTAT

- Un territoire attractif et en fort développement
- Un secteur économique dynamique (développement important, en cours et à venir)
- Une demande locale qui ne trouve pas toujours des réponses en logement

PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Diversifier le parc de logements de DLVA
- Faciliter le parcours résidentiel de la population actuelle
- Accueillir de nouveaux actifs
- Répondre aux différents publics de l'agglomération
- Atteindre des niveaux de prix plus conformes aux capacités des ménages
- Développer l'offre locative sociale

MISE EN OEUVRE

- Répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en nouveaux logements
- Produire un minimum de 30% de la production neuve en logements locatifs sociaux, soit 150 logements locatifs neufs
- Tendre vers un équilibre habitat-emploi-économie

TERRITOIRE D'INTERVENTION

- Les communes de DLVA

PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- Les communes, DLVA, Etat, Région, Département, bailleurs sociaux, promoteurs privés, aménageurs

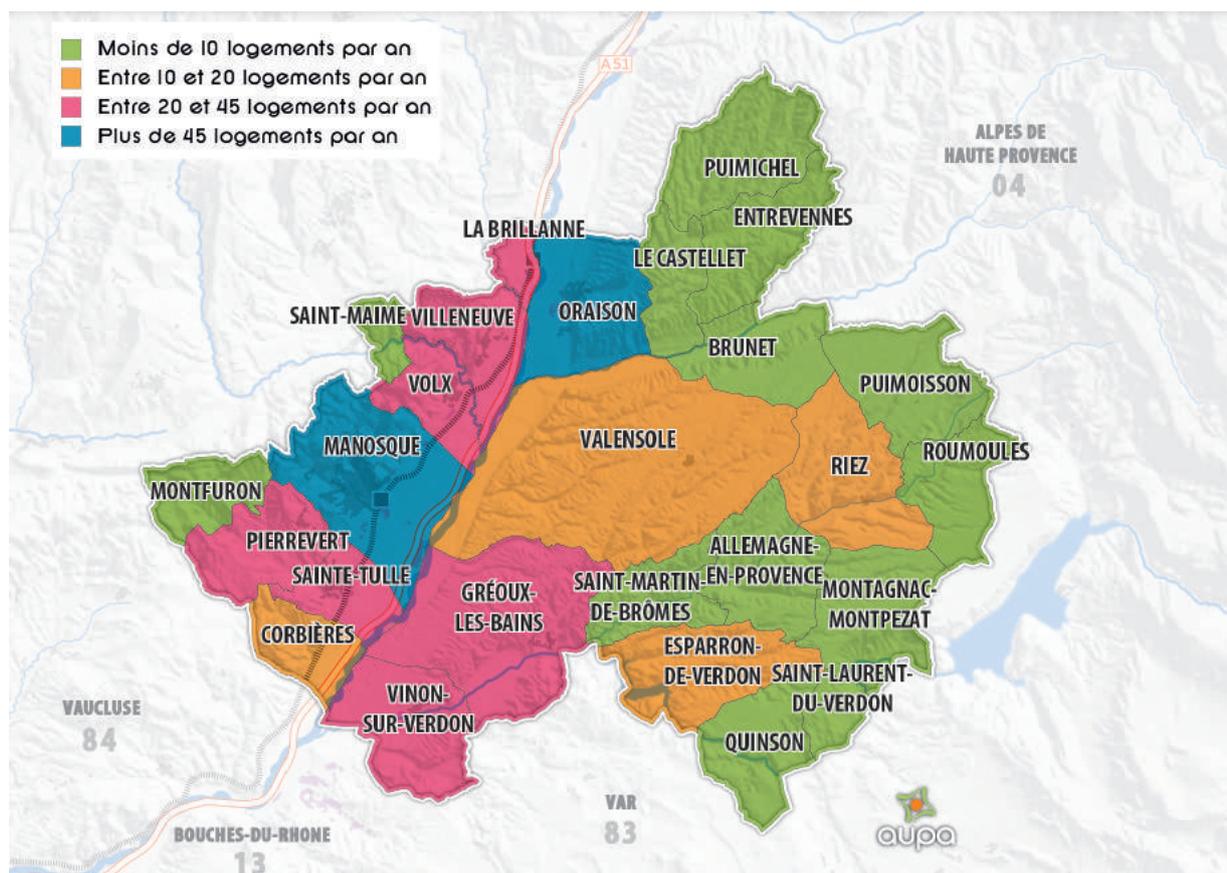
LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS

- Ensemble des actions

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de logements autorisés
- Nombre de logements réalisés
- Nombre de logements sociaux financés
- Nombre de logements sociaux livrés

OBJECTIF DU PLH, 500 LOGEMENTS NEUFS PAR AN DÉCLINÉS À LA COMMUNE



OBJECTIF DU PLH, 500 LOGEMENTS NEUFS PAR AN DÉCLINÉS À LA COMMUNE

	Objectif annuel de production neuve		Objectif annuel de production neuve
Allemagne en Provence	1	Puimichel	2
Brunet	1	PuiMOISSON	3
Corbières	11	Quinson	3
Entrevennes	1	Riez	11
Esparron de Verdon	12	Roumoules	5
Gréoux les Bains	29	St Laurent du Verdon	2
La Brillanne	20	St Maime	3
Le Castellet	1	St Martin de Brômes	2
Manosque	170	Ste Tulle	35
Montagnac Montpezat	5	Valensole	10
Montfuron	3	Villeneuve	40
Oraison	60	Vinon	20
Pierrevert	30	Volx	20

Action 2

ACTION 2 : DÉVELOPPER UNE OFFRE LOCATIVE SOCIALE DIVERSIFIÉE À L'ÉCHELLE DES 26 COMMUNES DE LA DLVA

CONSTAT

- 1300 demandes en logements sociaux enregistrées par le numéro unique
- Une production récente faible
- L'offre actuelle ne permet pas ou peu les possibilités de rotation et limite les parcours résidentiel des ménages

PRINCIPAUX OBJECTIFS

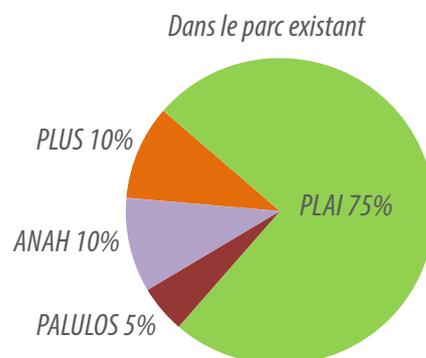
- Diversifier l'offre de logement locatif sociaux dans le neuf et dans le parc existant
- Continuer la production de logements sociaux et communaux dans les autres communes
- Créer une offre sociale qui répondent aux différents publics (PLS, PLUS, PLAI, PALULOS, logements privés conventionnés avec l'ANAH - Répartition suivant graphiques en bas de page)
- Faciliter le parcours résidentiels de la population actuelle
- Apporter des réponses à la loi SRU (Cf Action 3)

MISE EN OEUVRE :

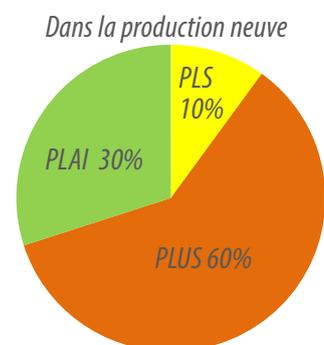
- Développer des opérations publiques d'habitat diversifiées (exemple: ZAC) assurant une mixité sociale et un développement durable du territoire (démarche Eco-quartier)
- Favoriser la production de logements locatifs sociaux dans le parc privé
- Mise en place d'un dispositif de revitalisation des centres anciens (Action 12) et d'interventions spécifiques sur les centres de Riez, Manosque et Oraison (Action 13) permettant de requalifier des logements existants et de conventionner une partie d'entre eux
- S'appuyer sur les conventions EPF existantes et engager une réflexion sur la stratégie à développer (lien avec action 16)
- Négocier avec les opérateurs privés une "proportion" de logements locatifs sociaux et intermédiaires dans leurs opérations (possibilité pour les organismes HLM d'acheter en VEFA)
- Réaliser 30 logements locatifs sociaux neufs par an en moyenne dans les communes prochainement assujetties à la loi SRU (Sainte Tulle, Volx, Valensole et Gréoux-les-Bains)
- Réaliser 4 logements locatifs sociaux neufs par an en moyenne sur le reste du territoire

communes SRU	210
prochainement SRU	30
autres communes	4
TOTAL ANNUEL	244

Répartition des logements locatifs sociaux



La répartition des financements dans la production de logements locatifs sociaux



TERRITOIRE D'INTERVENTION

- Les communes de DLVA

PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

2014-2016

- 500 000 € investis par les communes non SRU (au titre du PAS et identifiés dans les fiches d'actions communales)
- 1,5 millions d'€ dépensés par les communes assujetties à la loi SRU pour la production de logements sociaux à travers la réalisation d'études, l'acquisition de foncier, la participation aux travaux VRD, l'engagement sur des subventions d'équilibres
- Garanties d'emprunt par les communes de DLVA
- Conventions avec EPF PACA
- Subventions sur critères (PLUS-PLAi) : Etat, Région, Département ...

PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- Les communes de DLVA, l'Etat, DLVA, Région, Département, bailleurs sociaux, CIL Méditerranée, EPF PACA, promoteurs privés, aménageurs...

LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS

- Actions 3, 7 à 20

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre logements sociaux financés et livrés,
- Nombre de logements conventionnés (ANAH) avec les propriétaires,
- Organisation de rencontres avec les bailleurs sociaux publics

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

CONSTAT

- Cinq communes sont assujetties à l'article 55 de la loi SRU (Manosque, Oraison, Vinon sur Verdon, Pierrevert et Villeneuve) à hauteur de 25% de logements locatifs sociaux sur le parc de résidences principales
- Les objectifs de l'article 55 de la SRU s'applique à la commune
- Trois communes concernées prochainement (Sainte Tulle, Valensole et Volx), et une quatrième commune à plus long terme (Gréoux-les-Bains)
- Aucune des communes n'était assujettie avant la création de l'agglomération (1er janvier 2013)

PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Faciliter la production de logements locatifs sociaux dans les communes assujetties

MISE EN OEUVRE

- Réaliser globalement 210 logements locatifs sociaux par an dans les communes concernées dont 116 logements locatifs sociaux neufs et 94 logements locatifs sociaux dans le parc existant
- Développer du logement locatif social dans le parc existant, au sein de copropriétés fragilisées de Manosque (Action 14 du PLH) et dans les centres anciens (Action 12 et 13) en développant des dispositifs innovants
- Rechercher des réserves foncières ou des bâtiments existants pour développer du logement locatif social
- Promouvoir la mise en place de subventions d'équilibres communales liées à la production de logements locatifs sociaux
- Développer des opérations publiques d'habitat diversifiées (exemple : ZAC) et utiliser les outils réglementaires pour favoriser la création de logements sociaux (mixité sociale, emplacement réservé ...) et le développement durable du territoire (démarche Eco-quartier)

Rappel des obligations de production par commune

	Taux logements locatifs sociaux	Rattrapage 2014-2016	Rattrapage 2017-2019	Rattrapage annuel théorique
Manosque	12,3%	320	317	106
Oraison	10,5%	90	89	30
Pierrevert	2,6%	90	89	30
Villeneuve	11,4%	52	52	17
Vinon/Verdon	5,5%	82	82	27
TOTAL		635	629	210

Répartition par commune

Logements neufs	Parc existant
66	40
18	12
9	21
17	-
6	21
116	94
210	

Source Etat, présentation du 3 Octobre 2013 à Manosque

TERRITOIRE D'INTERVENTION

- Manosque, Oraison, Vinon sur Verdon, Pierrevert et Villeneuve

PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- Les communes assujetties, l'Etat, DLVA, Région, Département, bailleurs sociaux, EPF PACA, promoteurs privés, aménageurs...

PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

2014-2016

Pour les communes concernées :

- 1,5 millions d'€ dépensés par les communes assujetties à la loi SRU pour la production de logements sociaux à travers la réalisation d'études, l'acquisition de foncier, la participation aux travaux VRD, l'engagement sur des subventions d'équilibres
- Garanties d'emprunt par les communes de DLVA
- Conventions avec EPF PACA
- Subventions sur critères (PLUS-PLAi) : Etat, Région, Département ...

LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS

- Programme d'actions déclinées à la commune
- Actions 2, 7, 12 à 14, 16, 17, 19, 20

INDICATEURS DE SUM

- Nombre de logements sociaux financés et livrés
- Part des logements locatifs sociaux dans les résidences principales

Action 4

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

CONSTAT

- Un marché du logement composé majoritairement de logements en accession
- Un manque de logements en location notamment en petite surface

PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Diversifier l'offre de logements de l'agglomération
- Répondre aux ménages n'ayant pas les moyens ou le souhait d'accéder à la propriété
- Favoriser la production de logements locatifs privés dans les opérations de requalification et de réhabilitation de l'existant ainsi que dans les opérations neuves
- Permettre un parcours résidentiel pour les jeunes qui souhaitent décohabiter
- Améliorer la qualité du parc locatif existant (résoudre des situations d'insalubrité, de dégradation et améliorer les performances thermiques)

MISE EN OEUVRE

- Produire du logement locatif dans les programmes neufs
- Développer l'offre locative dans les centres villes et noyaux villageois
- Promouvoir auprès des populations les dispositifs existants et à venir pour les propriétaires et les locataires (garantie des risques locatifs, financement du dépôt de garantie, amélioration des performances énergétiques...)
- Utiliser les dispositifs d'incitation fiscale existants (Duflot dans le neuf et dans l'ancien, conventionnement ANAH dans l'ancien)
- Mobiliser les acteurs institutionnels (Action Logement, CIL Méditerranée et ses filiales ESH, Foncière Logement, Caisse des Dépôts et Consignation...)

TERRITOIRE D'INTERVENTION

- Les communes de DLVA

PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- Toutes les communes, propriétaires privés, ANAH, promoteurs, CIL Méditerranée, Caisses des Dépôts et Consignations...

PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

- Le financement de l'action est intégré dans les actions 12,13 et 14 qui prévoient une amélioration du parc existant

LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS

- Actions 1, 6, 10, 12 à 14, 16 à 18

INDICATEURS DE SUIVI

- Part des locataires dans les résidences principales
- Nombre de logements conventionnés ANAH

Action 5

ACTION 5 : ENCOURAGER L'ACCESSION À COÛT MAÎTRISÉ

CONSTAT

- Une concurrence sur les marchés de l'accession dans le neuf comme dans l'ancien (investisseurs, personnes âgées, attractivité de la vallée de la Durance...)
- Des populations locales qui rencontrent des difficultés à trouver un logement adapté à leurs besoins
- Peu de solution de sortie du parc locatif social (prix en non adéquation avec les revenus)

PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Diversifier l'offre en logements
- Favoriser les opérations de logements à prix maîtrisés

MISE EN OEUVRE

- Développer des logements en prêt social location-accession (PSLA)
- Négocier avec les opérateurs privés une «proportion» de logements à coût maîtrisé dans leurs opérations (exemple : pour les primo-accédants)

Accession à coût maîtrisé : les projets identifiés dans les communes

Montfuron	Secteur les Grangeons
Saint Laurent du Verdon	Chemin Notre Dame
Manosque	ZAC Chanteprunier
Corbières	livré en 2011
la Brillanne	Secteur les Ferrayes
Villeneuve	Secteur la Ricaude
Volx	Secteur Sainte Victoire
Puimichel	Entrée du village
Oraison	Secteurs des Ferrages et Prés Claux

TERRITOIRE D'INTERVENTION

- Les communes de DLVA

PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- Les communes, DLVA, l'Etat, les bailleurs sociaux, EPF PACA, promoteurs privés, aménageurs...

PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

- Action sans coût direct

LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS

- Actions 1, 6, 16 à 18

INDICATEURS DE SUM

- Nombre de logements en accession ayant un coût maîtrisé (coût d'acquisition en deçà du marché immobilier),
- Nombre de logements financés en PSLA

Action 6

ACTION 6 : INNOVER ET LAISSER PLACE À L'EXPÉRIMENTATION (FAVORISER DES FORMES DE PRODUCTION ALTERNATIVE DE LOGEMENTS)

CONSTAT

- Des difficultés de passer de «la théorie à la pratique» en terme d'économie de l'espace d'urbanisme durable et d'architecture contemporaine
- Un besoin de communication autour d'opérations logements qui peuvent servir de référence

PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Favoriser la diversification de l'offre en logement
- Inciter la réalisation d'opérations exemplaires et innovantes
- Accompagner les communes en termes de méthode

MISE EN OEUVRE

- Lancer des concours d'architecture sur des projets tests
- Valoriser des projets existants sur DLVA («Terres Blanches» à Pierrevert, «Saint Pierre» à Sainte-Tulle, «Chanteprunier» à Manosque, centre village à la Brillanne)
- Evaluer les initiatives innovantes en matière de projets d'aménagements participatifs d'autopromotion, autoréhabilitation (amélioration des performance énergétiques)
- Réfléchir à la mise en place d'un fonds de concours «innovation»
- Réflexion sur la participation des habitants dans les projets d'aménagement

Innovation : projets identifiés dans les communes

Pierrevert	Terres Blanches
Manosque	Chanteprunier
Sainte Tulle	Secteur Saint Pierre
La Brillanne	Centre village

TERRITOIRE D'INTERVENTION

- Les communes de DLVA

PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- Les communes, DLVA, l'Etat, Région, Département, EPF PACA, Parcs Naturels Régionaux du Verdon et du Luberon

PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

- En cours de définition
- Subventions Département, et Etat sur critères
- Subventions Région pour les projets innovants d'habitat participatif

LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS

- Ensemble des actions

INDICATEURS DE SUIVI

- Lancement effectif de la démarche
- Nombre de concours engagés et réalisations

Action 7

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

CONSTAT

- Les situations de handicap sont diverses (physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques)
- La loi du 11 février 2005 rappelle que les personnes handicapées doivent avoir accès à tous les droits fondamentaux comme tout citoyen
- Une démarche de recensement du parc adapté aux personnes handicapées est en cours d'études par le Conseil Général du 04 (parcs publics et privés)

PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Prendre en compte la diversité des handicaps
- Permettre aux personnes handicapées de choisir leur parcours résidentiel : décohabitation maintien dans leur logement, en institut, en foyer...

MISE EN OEUVRE

- Développer une offre locative sociale adaptée aux différents handicaps à proximité des services,
- Favoriser l'implantation de foyers et résidences dédiés
- Promouvoir les aides d'adaptabilité dans les logements existants

TERRITOIRE D'INTERVENTION

- Les communes de DLVA

PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- Les communes, l'Etat, DLVA, Région, Département, bailleurs sociaux, propriétaires privés, CIL Méditerranée, ANAH, CCAS, MDPH

Les projets récents ou en cours dans les communes	
Foyer Adapéi à Oraison	livré en 2013
Foyer Aurore à Manosque	livraison prévue fin 2013/début 2014
Logements sociaux adaptés à un public handicapé à Manosque	Livraison prévue dans la première période du PLH 2014-2016

PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

2014-2016

- Manosque : 100 000€ (subvention équilibre pour un projet de logements locatifs sociaux)
- Subventions Département et Etat sur critères
- Convention Région, Département / Bailleurs sociaux pour adaptabilité de l'existant

LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS

- Actions 1, 2, 6, 12, 13

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de logements adaptés,
- Nombre de logements locatifs sociaux financés et adaptés à un public handicapé
- Nombre de résidences dédiées aux handicaps

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

CONSTAT

- 11% des habitants de DLVA ont plus de 75 ans en 2009, 28% plus de 60 ans
- Le parc de logements n'est pas forcément adapté à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, en particulier dans les centres anciens,
- En 2009, on dénombrait 17 000 personnes de plus de 60 ans et les capacités d'accueil en maison de retraite long séjour étaient de 523 places
- De plus en plus de personnes âgées vieillissent en «bonne santé» et ne souhaitent pas forcément vivre en maison de retraite

PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Améliorer les conditions de vie des personnes âgées (aménagement de leur logement)
- Développer les hébergements collectifs pour des personnes âgées à proximité des centres villes

MISE EN ŒUVRE

- Créer des structures spécialisées d'accueil proche des centres villes
- Promouvoir les aides existantes pour le maintien à domicile
- Intervenir sur le parc existant en mobilisant sur les différentes actions du PLH

TERRITOIRE D'INTERVENTION

- Les communes de DLVA

Réponses pour les personnes âgées : les projets identifiés dans les communes

Esparron-sur-Verdon	proximité village
Oraison	Ancien Hopital
Manosque	ZAC Chanteprunier et Centre ville
Pierrevert	proximité village

PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- Les communes, l'État, DLVA, Région, Département, ANAH, bailleurs sociaux, propriétaires privés, CIL Méditerranée, ANAH, CCAS, MDPH

PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

- Le financement de l'action, en particulier pour le projet d'Oraison, est intégré dans l'action 3
- Subventions ANAH et Département, sur critères
- Convention Région, Département / Bailleurs sociaux pour adaptabilité de l'existant

LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS

- Actions 1 à 4, 6, 12 à 14

INDICATEURS DE SUM

- Nombre de logements adaptés
- Nombre de logements locatifs sociaux dans les foyers pour personnes âgées

Action 9

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

CONSTAT

- En matière d'hébergement d'urgence, les communes membres d'un EPCI, dont la population est supérieure à 3500 habitants sont tenues d'offrir une place d'hébergement d'urgence par tranche de 2 000 habitants
- Cinq communes sont assujetties à l'article 69 de la loi Molle : Manosque, Oraison, Pierrevert, Vinon sur Verdon, Villeneuve
- Trois autres communes seront concernées prochainement : Sainte Tulle, Volx et Valensole

PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Favoriser la diversification de l'offre en logement et répondre aux orientations du Plan Départemental d'Accueil d'Hébergement et d'Insertion (PDAHI)
- Répondre à tous les publics

MISE EN OEUVRE

- Répondre aux objectifs réglementaires actuellement non atteints (Oraison, Pierrevert, Vinon sur Verdon et Villeneuve)
- Rechercher une unité foncière à Manosque pour accueillir le projet de centre d'hébergement et de réinsertion sociale (16 places)

Obligations de production par commune

	Hébergements existants	Hébergement Objectifs	Hébergements manquants
Manosque	34	21	0
Oraison	0	2	2
Pierrevert	0	1	1
Villeneuve	0	1	1
Vinon/Verdon	0	2	2
Sainte Tulle	23	0	0
TOTAL	57	27	6

Source Etat, Porter à Connaissance, juin 2013

Rappel : l'article 69 de la loi Molle (Mobilisation pour le Logement et la lutte contre l'exclusion) de 2009, rend obligatoire pour les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à un EPCI de plus de 50 000 habitants de disposer d'une place d'hébergement par tranche de 2000 habitants.

TERRITOIRE D'INTERVENTION

- Communes assujetties à l'article 69 de la loi Molle : Manosque, Oraison, Pierrevet, Vinon sur Verdon, Villeneuve

PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- Les communes concernées, DLVA, l'Etat, Conseils Généraux

PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

- Subventions Etat, DLVA, Région, Département sur critères

LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS

- Actions 1 à 3, 17

INDICATEUR DE SUM

- Nombre de places réalisées

Hébergements d'urgence : projets identifiés dans les communes

Manosque

Projet de CHRS de 16 places

Action 10

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

CONSTAT

- Un manque d'offre de logements de petites tailles dans le parc privé comme dans le parc social
- La structuration d'un pôle d'enseignement et de formation à Sainte Tulle et des réflexions sur l'ouverture de Licence et Master en lien avec l'Eco Campus des Énergies renouvelables
- Un centre de formation et d'apprentissage à Manosque
- Deux classes de BTS à Manosque et des projets d'ouvertures d'autres formations d'enseignement supérieur

PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Permettre aux jeunes de décohabiter et de se loger dans des conditions décentes
- Offrir des solutions en logement pour les étudiants

MISE EN OEUVRE

- Développer une offre adaptée aux jeunes publics,
- Etudier l'opportunité de production de résidences sociales à destination des jeunes,
- Valoriser auprès des jeunes et des propriétaires les dispositifs existants pour les locataires (garantie des risques locatifs, financement du dépôt de garantie, ...)

TERRITOIRE D'INTERVENTION

- Les communes de DLVA

PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- Les communes, l'Etat, DLVA, Région, Département, opérateurs publics et privés, propriétaires privés, CIL Méditerranée, CCI, CROUS, Région

Réponses pour les jeunes : les projets identifiés dans les communes

Manosque	A proximité du pôle multimodal
Sainte-Tulle	Centre village et Eco-campus

PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

- Subventions Etat, DLVA, Région, Département sur critères

LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS

- Actions 1 à 4, 6, 12, 13, 16, 17

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de places en résidences services destinées aux jeunes

Action 11

ACTION II : RÉPONDRE AUX BESOINS DES PUBLICS SPÉCIFIQUES

CONSTAT

- Près de 450 ménages de l'agglomération sont aidés chaque année par le Fond Solidarité Logement (aides financières pour surmonter les obligations locatives). Entre 2010 et 2012 : la moitié des aides a été attribuée à des ménages manosquins, l'autre moitié répartie sur les villes et villages de l'agglomération. L'essentiel de ces aides bénéficient à des personnes isolées et des familles monoparentales
- Depuis plusieurs années, le nombre de personnes présentant des difficultés psychiques augmente dans les dispositifs d'hébergement et de maisons relais voire dans le parc public et rend la cohabitation particulièrement difficile avec les autres résidents (Porter à Connaissance de l'Etat, juin 2013)
- Des situations de sédentarisation de familles des gens du voyage sont répertoriées dans l'agglomération

PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Assurer le droit au logement pour tous, notamment les publics identifiés dans le Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)
- Coordonner les acteurs de l'offre très sociale pour favoriser la qualité des attributions et des parcours d'hébergements et d'insertion
- Faciliter l'accès à un logement adapté aux ménages en voie de sédentarisation

MISE EN OEUVRE

- Créer des structures d'accueil pour les publics en difficultés psychiques,
- Produire des logements très sociaux type PLAi (Cf graphiques page 97 et Action 2 et 3),
- Accompagner l'accès et le maintien dans les logements des personnes les plus défavorisées,
- Engager une réflexion sur la problématique de l'offre en logements pour les gens du voyage sédentarisés
- Participation des communes aux commissions de médiation des ménages relevant du DALO,
- Soutien au dispositif « Service Immobilier à Caractère Social (SICS) »

Réponses pour les publics spécifiques : les projets identifiés dans les communes

Sainte Tulle

structure pour l'accueil de personnes en déficience psychique : 25 logements, 30 places

TERRITOIRE D'INTERVENTION

- Les communes de DLVA

PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- Les communes, DLVA, l'Etat, Région, Département, CCAS, CAF, bailleurs sociaux, associations

PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

2014-2016

- Subventions Etat, Région, Département, DLVA sur critères
- Subventions SICS
- Projet spécifique Porte Accueil

DLVA : 100 000€

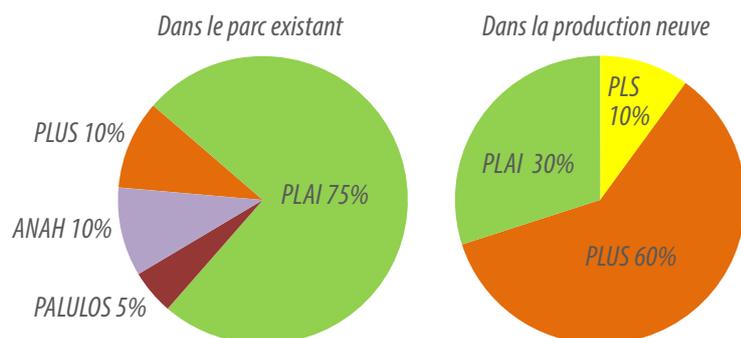
Ste Tulle : 25 000€

LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS

- Actions 2, 4, 16, 17

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de logements adaptés aux publics spécifiques
- Nombre de logements financés en PLAI



La répartition des financements dans la production de logements locatifs sociaux

Action 12

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

CONSTAT

- Un développement périurbain qui a délaissé les centres anciens
- Des îlots qui se dégradent et qui jouent quelquefois le rôle de parc social de fait
- Une vacance importante dans la plupart des coeurs de village

PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Adapter le parc immobilier aux conditions d'habitabilité contemporaines
- Assurer des conditions d'habitabilité décentes dans ces logements
- Favoriser la réhabilitation thermique des logements pour lutter contre la précarité énergétique
- Mobiliser une offre de logements dans le parc des centres anciens et réduire la vacance
- Apporter différentes réponses en terme de logements dans le processus de requalification des centres anciens (accession libre, en PSLA, en location privée libre ou conventionnée, en logement locatif social)
- Redynamiser les centres anciens en favorisant notamment le maintien des commerces et des services
- Valoriser la qualité urbaine et le patrimoine historique
- Développer des logements locatifs sociaux dans le parc privé
- Produire des logements locatifs sociaux pour répondre à la loi SRU

MISE EN OEUVRE

- Constituer un groupe de travail spécifique dès 2014
- Réaliser un diagnostic à l'échelle de DLVA pour cibler le dispositif en 2014
- Définition d'un mode opératoire et lancement des appels d'offre en 2014
- Lancement opérationnel en janvier 2015
- Déclinaison spécifique de cette action sur les centres anciens de Riez, Manosque et Oraison (Action 13)

TERRITOIRE D'INTERVENTION

- Les communes de DLVA

PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- Les communes, DLVA, les propriétaires privés, ANAH, Etat, Région, Département, Agence Régionale de la Santé, bailleurs sociaux, promoteurs privés, aménageurs, ...

PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

- Etude pré-opérationnelle pilotée par DLVA estimée à 50 000€
- Cofinancement étude pré-opérationnelle (DLVA, ANAH, Région, Département, suivant critères)
- Subventions DLVA, ANAH, Région, Département, suivant dispositif

LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS

- Actions 1 à 8, 10, 11, 16, 17

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de logements ayant bénéficié d'une aide pour des travaux lourds (sortie d'insalubrité) ou d'amélioration (énergétique, autonomie de la personne...) (ANAH)
- Nombre logements locatifs sociaux financés, conventionnés (ANAH) avec les propriétaires
- Nombre de logements locatifs sociaux financés
- Nombre de procédures d'insalubrités
- Nombre de logements vacants remis sur le marché
- Lancement effectif de la démarche

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

Action 13

CONSTAT

- Ces communes se caractérisent par des centres anciens comprenant plusieurs îlots dégradés
- Des logements jouent le rôle de parc social de fait
- Des études ou réflexions spécifiques ont été engagées sur ces trois communes

PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Compléter l'action 12 par une intervention ciblée sur ces trois centres anciens
- Adapter le parc immobilier aux conditions d'habitabilités contemporaines
- Assurer des conditions d'habitabilités décentes dans ces logements
- Mobiliser une offre de logements dans le parc des centres anciens et réduire la vacance
- Favoriser la réhabilitation thermique des logements pour lutter contre la précarité énergétique
- Développer une diversité de l'offre de logements (accession libre, PSLA, location privée libre ou conventionnée, logement locatif social)
- Favoriser le maintien des commerces et des services
- Valoriser la qualité urbaine et le patrimoine historique
- Développer des logements locatifs sociaux dans le parc privé
- Produire des logements locatifs sociaux pour répondre à la loi SRU

MISE EN OEUVRE

- Constituer un groupe de travail spécifique en 2014
- Engager des études pré-opérationnelles dès 2014
- Développer un dispositif spécifique opérationnel adapté à ces communes en janvier 2015

TERRITOIRE D'INTERVENTION

- Les centres anciens de Riez, Manosque et Oraison

PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- Riez, Oraison, Manosque, DLVA, ANAH, Etat, Conseil Général 04 et 83, Région, Agence Régionale de la Santé, bailleurs sociaux, promoteurs privés, aménageurs...

PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

- Etude pré-opérationnelle estimée à 50 000€
- Etude cofinancée (Communes, DLVA, ANAH, Région, Département sur critères)
- Manosque : 100 000€ par an en moyenne pour des interventions d'amélioration de l'habitat
- Oraison : 25 000€ par an en moyenne pour des interventions d'amélioration de l'habitat
- Subventions ANAH, Région, Département suivant dispositif

LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS

- Actions 1 à 8, 10, 11, 16, 17

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de logements ayant bénéficiés d'une aide pour des travaux lourds (sortie d'insalubrité ou d'amélioration (énergétique, autonomie de la personne...)) (ANAH)
- Nombre logements locatifs sociaux financés, conventionnés (ANAH) avec les propriétaires
- Nombre de procédures d'insalubrités
- Nombre de logements vacants remis sur le marché
- Suivi du Règlement Sanitaire Départemental
- Lancement effectif de la démarche

ACTION 14 : CRÉER UN DISPOSITIF INNOVANT POUR LA REQUALIFICATION DES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES DE MANOSQUE (PRIORITÉ AUX COPROPRIÉTÉS D'EN GAUCH ET DES TRITONS)

CONSTAT

- Manosque se compose de nombreuses copropriétés fragilisées, identifiées dans une étude réalisée en 1999. Les copropriétés étudiées correspondent à 21% des résidences principales de Manosque (plus de 2000 logements)
- Ces copropriétés ont un rôle dans la chaîne du logement pour les primo-accédants (acquisition en deçà des prix du marché)
- Certains de ces logements sont des logements sociaux de fait (locataires à faibles revenus qui ne peuvent accéder aux logements sociaux)

PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Réinsérer les copropriétés fragilisées dans le fonctionnement urbain,
- Créer du logement locatif social avec des bailleurs sociaux et des propriétaires privés dans certaines de ces copropriétés (500 logements potentiels)
- Ne pas laisser ce parc se dégrader (concentrations des difficultés, marchands de sommeil...)
- Favoriser la réhabilitation thermique des logements pour lutter contre la précarité énergétique
- Développer des logements locatifs sociaux dans le parc privé
- Produire des logements locatifs sociaux pour répondre à la loi SRU

MISE EN OEUVRE

- Constitution et animation d'un groupe de travail partenarial spécifique en 2014
- Actualisation en 2014 de l'étude de 1999 portant sur les copropriétés de plus de 20 logements construites entre 1949 et 1981
- Lancement de démarches opérationnelles sur les copropriétés d'En Gauch et des Tritons dès 2014,
- En 2015, mise en place du dispositif adapté à la requalification de ces deux copropriétés
- Redéfinition des priorités d'intervention sur les autres copropriétés ciblées dans l'actualisation de l'étude

TERRITOIRE D'INTERVENTION

- Manosque, les copropriétés d'En Gauch et des Tritons et les autres copropriétés ciblées dans l'actualisation de l'étude

PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- Manosque, DLVA, EPF PACA, ADIL 13, ANAH, PACT 04, Etat, Région, Département, bailleurs sociaux, syndicats et conseils de syndicats, propriétaires privés...

PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

- Etude pré-opérationnelle estimée à 60 000€
- Cofinancement étude pré-opérationnelle (Ville Manosque, ANAH, Région, Département suivant critères)

LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS

- Actions 1 à 8, 10, 11, 16

INDICATEUR DE SUM

- Lancement effectif des démarches
- Nombre de logements ayant bénéficié d'une aide pour des travaux lourds (sortie d'insalubrité) ou d'amélioration (énergétique, autonomie de la personne...) (ANAH),
- Nombre de logements sociaux financés et livrés

Action 15

ACTION 15 : POURSUIVRE LA REQUALIFICATION DE LA CITÉ MINIÈRE À SAINT MAIME

CONSTAT

- La Cité Minière se compose de 40 logements occupés par des propriétaires à faibles revenus vivant pour certains dans des conditions d'insalubrité et de vétusté importantes (toitures, réseau d'eau, absence d'isolation...)
- 3 logements ont récemment été acquis par la commune et un logement « insalubre » sera acheté et réhabilité entre 2014 et 2016
- Dans le cadre d'arrêtés de périls, des travaux ont été réalisés par la commune sur deux copropriétés
- Une étude pré-opérationnelle d'OPAH-copropriétés a été réalisée

PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Assurer des conditions d'habitabilités décentes dans ces logements
- Valoriser la qualité urbaine et le patrimoine historique
- Accompagner les copropriétés dans une dynamique d'organisation, d'entretien et de valorisation du bâti et des logements

MISE EN OEUVRE

- Engager une OPAH copropriété dès 2014
- Réalisation de travaux d'amélioration sur les parties communes
- Achat d'un logement supplémentaire par la commune

TERRITOIRE D'INTERVENTION

- Cité Minière de Saint Maime

PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- Commune de Saint Maime, Etat, PACT 04, ANAH, Région, Département, DLVA, ...

PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

- Montant Prévisionnel : 450 000 € (cofinancement commune de Saint Maime, ANAH, Etat, Région, Département)

LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS

- Actions 1, 2, 4, 17

INDICATEUR DE SUMI

- Nombre de logements ayant bénéficié d'une aide pour des travaux lourds (sortie d'insalubrité) ou d'amélioration (parties communes, amélioration énergétiques, autonomie de la personne...) (ANAH)
- Nombre de logements locatifs communaux financés en PALULOS
- Lancement effectif de la démarche

Action 16

ACTION 16 : DÉVELOPPER ET METTRE EN OEUVRE UNE STRATÉGIE FONCIÈRE

CONSTAT

- Le processus d'urbanisation passée a conduit à une consommation d'espaces importante,
- Les prix du foncier augmentent et limitent les acquisitions pour certaines populations (primo-accédants...) mais également les interventions des bailleurs sociaux
- Les réserves foncières des communes sont peu nombreuses

PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Définir une politique foncière globale et cohérente à l'échelle du territoire en matière d'urbanisme et d'habitat (pour les centres anciens et le périurbain)
- Anticiper et préparer des interventions foncières afin d'accélérer la mise en chantier des projets de logements (dans les centres anciens comme en extension de l'existant)
- Identifier des périmètres d'interventions significatifs à enjeux intercommunaux
- Mobiliser des gisements fonciers pour réguler les prix et produire des logements diversifiés
- Inscrire l'action foncière comme un outil des politiques de l'habitat
- Maîtriser l'étalement urbain

MISE EN OEUVRE

- Approfondir la réflexion initiée dans le cadre de l'étude de stratégie foncière menée dans le SCOT
- Création d'un groupe de travail opérationnel visant la mise en place d'une stratégie foncière communautaire en faveur de l'habitat et de ses outils opérationnels (développement de conventions cadre avec l'EPF PACA, des Zones d'Aménagement Différé...)
- Mobiliser les outils réglementaires à disposition pour maîtriser le foncier (emplacement réservé pour assurer la mixité sociale, le Droit de Préemption Urbain, le Droit de Préemption Urbain Renforcé, la Zone d'Aménagement Différé)
- Engager une réflexion sur l'opportunité de création de périmètres de ZAD afin de protéger les secteurs à enjeux et réguler les prix du marché face aux effets d'annonce et aux processus de spéculation induits
- En 2014, définition du cadre d'intervention
- Etude sur le potentiel foncier mobilisable en faveur de l'habitat en lien avec les déplacements et le développement économique
- Créer et animer un observatoire du foncier

TERRITOIRE D'INTERVENTION

- Les communes de DLVA

PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- Les communes, DLVA, EPF PACA, Région, Département, Etat, Parcs Naturels Régionaux du Verdon et du Luberon, AUPA ...

PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

- En cours de définition
- Subventions sur critères par la Région pour étude et par le Département au titre de la convention Département / EPF PACA

LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS

- Ensemble des actions

INDICATEURS DE SUIVI

- Acquisition foncière des communes et de l'EPF PACA
- Lancement effectif de la démarche
- Nombre de conventions signées avec l'EPF PACA
- Observatoire du foncier

Action 17

ACTION 17 : RENDRE LE PLH OPÉRATIONNEL

CONSTAT

- Renforcement des outils réglementaires en faveur de la diversité de l'offre en logement
- Des outils quelquefois mal connus et souvent peu utilisés par les communes

PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Encourager les communes de l'agglomération à mener une politique du logement maîtrisé
- Confirmer les élus au coeur des choix d'aménagement et d'habitat
- Favoriser les démarches de projets urbains qui facilitent la maîtrise de sortie des programmes logements
- Mobiliser les outils du droit de l'urbanisme
- Assurer une veille législative

MISE EN OEUVRE

- Passage des POS en PLU
- Mise en compatibilité du PLH et des PLU
- Utilisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation dans les PLU qui ont un fort caractère opérationnel, des emplacements réservés pour favoriser la mixité sociale
- Poursuivre les réflexions sur la densification de l'habitat autour des gares
- Mobiliser les outils réglementaires à disposition pour maîtriser le foncier (emplacement réservé pour assurer la mixité sociale, Droit de Préemption Urbain, Droit de Préemption Urbain Renforcé, Zone d'Aménagement Différé)
- Engager un tour de table financier avec les différents partenaires

Actions spécifiques engagées par DLVA

- Réflexion sur la création d'un club urbanisme à l'attention des techniciens des communes
- Réflexion sur le renforcement de l'équipe habitat de DLVA
- Réalisation d'un guide méthodologique des outils et procédures mobilisables
- Inciter les communes à utiliser les outils existants pour favoriser la production de logements notamment sociaux avec l'appui de l'AUPA

TERRITOIRE D'INTERVENTION

- Les communes de DLVA

PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- Les communes, DLVA, ...

PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

- Mise en oeuvre et financement d'actions spécifiques de communication

LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS

- Ensemble des actions

INDICATEUR DE SUM

- Utilisation des outils réglementaires

Action 18

ACTION 18 : PROMOUVOIR UN URBANISME DURABLE MOINS CONSOMMATEUR D'ESPACES

CONSTAT

- Une qualité des sites et des paysages partout revendiquée
- La présence de deux Parc Naturels Régionaux
- Un cadre de vie exceptionnel à préserver

PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Préserver le cadre de vie,
- Éviter l'étalement urbain, en limitant la production de logements dans le diffus, en développant une offre d'habitat individuel groupé inséré au tissu existant
- Aménager un territoire durable autour des pôles multimodaux notamment (gares)

MISE EN OEUVRE

- Communiquer sur les nouvelles formes urbaines auprès des populations (expositions, débats publics...) en s'appuyant sur les Parcs Naturels Régionaux du Verdon et du Luberon
- Développer des opérations d'aménagement permettant une certaine maîtrise de sortie des produits (ZAC, Opérations sous maîtrise foncière EPF ...)
- Promouvoir le label Eco-quartier (label Etat) en s'appuyant sur le Club Urbanisme mis en place par DLVA
- Favoriser la création de logements autour de pôles multimodaux (en lien avec l'action 17)
- Réflexion sur la mise en place d'un fonds destiné aux concours d'innovation
- Dans le cadre du PAS, étude pré-opérationnelle de développement sur les extensions urbaines sur 8 communes de DLVA (Allemagne-en-Provence, Esparron-de-Verdon, Montfuron, Puimoisson, Quinson, Saint-Laurent-du-Verdon, Saint-Martin-de-Brômes, Valensole)

TERRITOIRE D'INTERVENTION

- Les communes de DLVA

PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- Les communes DLVA, ANAH, Etat, Région, Département, Parcs Naturels Régionaux du Verdon et du Luberon, bailleurs sociaux, promoteurs privés, aménageurs...

PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

- En cours de définition

LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS

- Ensemble des actions

INDICATEURS DE SUIVI

- Part des logements individuels et collectifs dans le neuf

Action 19

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

CONSTAT

- Le PLH s'inscrit sur une période de 6 ans 2014-2020
- L'attractivité du territoire et le contexte économique national peuvent rapidement faire évoluer les marchés de l'habitat
- Le PLH est un outil réactif et opérationnel

PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Orienter les actions du PLH
- Évaluer la réalisation des objectifs du PLH
- Étudier les effets induits du PLH sur le comportement du marché
- Poursuivre un dialogue avec l'ensemble des partenaires et des communes de DLVA
- Réaliser un bilan régulier du PLH et réorienter les objectifs en cas de besoin

MISE EN OEUVRE

- Poursuivre la Commission Habitat de DLVA
- Maintenir le Comité de Pilotage du PLH
- Rencontre annuelle du comité de pilotage pour une présentation des résultats du PLH de l'année écoulée
- Organiser des rencontres régulières avec les principaux acteurs et partenaires

TERRITOIRE D'INTERVENTION

- Les communes de DLVA

PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- Les communes DLVA, ANAH, Etat, Région, Département, Parcs Naturels Régionaux du Verdon et du Luberon, bailleurs sociaux, promoteurs privés, aménageurs...
- Les membres du comité de pilotage, AUPA ...

PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

- DLVA : 15 000 € par an en moyenne

LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS

- Ensemble des actions

INDICATEURS DE SUIVI

- Bilan annuel du PLH
- Tour annuel des communes

Action 20

ACTION 20 : EVALUER LE PLH

CONSTAT

- Le PLH s'inscrit sur une période de 6 ans 2014-2020
- L'attractivité du territoire et le contexte économique national peuvent rapidement faire évoluer les marchés de l'habitat
- Le PLH est un outil réactif et opérationnel

PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Renforcer l'efficacité de la politique de l'habitat
- Présenter, confronter et diffuser régulièrement les données de l'observatoire auprès des partenaires
- Étudier les effets induits sur le comportement du marché
- Développer un dialogue avec l'ensemble des partenaires
- Vérifier les effets du PLH et réorienter les objectifs en cas de besoin
- Assurer le suivi annuel du PLH et dresser des bilans d'activités

MISE EN OEUVRE

- Créer un observatoire de l'habitat animé par l'AUPA qui s'appuiera sur des indicateurs pertinents afin de suivre les évolutions :
 - du marché foncier
 - du marché libre en s'appuyant notamment sur le suivi des permis de construire des communes
 - du marché locatif aidé en créant un atlas du parc locatif social
 - des évolutions socio-démographiques
- Réaliser un bilan annuel avec les communes et les partenaires de DLVA

TERRITOIRE D'INTERVENTION

- Les communes de DLVA

PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- DLVA, communes, DREAL PACA, INSEE, DGFIP (DVF), DDT 04, Région, Conseil Général 04 et 83

PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

- DLVA : 20 000 € par an en moyenne

LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS

- Ensemble des actions

INDICATEURS DE SUIVI

- Bilan annuel du PLH
- Ensemble des indicateurs du programme d'actions



Les 26 communes de DLVA



Les orientations et le programme d'actions

LE PROGRAMME D' ACTIONS DÉCLINÉ A LA COMMUNE

Les projets en logements répertoriés dans les fiches communales correspondent aux principaux projets identifiés par les communes à court ou moyen terme.

Cette identification n'est pas exhaustive et fera l'objet d'actualisations lors des bilans annuels du PLH.

- Les projets 2014-2016 correspondent principalement aux permis de construire autorisés ou aux projets de logements dont la réalisation se ferait à court terme,

- Les projets 2017-2020 correspondent pour la plupart à des intentions ou à des projets de développement futurs mais non encore formalisés.

Ils peuvent alors être amenés à évoluer en fonction d'un changement du programme initial, du parti d'aménagement, des projets de territoires, communaux (PLU, OAP...), intercommunaux (Charte PNR, PPRI,...), communautaire (SCOT...)

Ainsi, il est possible qu'une différence existe entre l'objectif global de répartition par commune (Action1) et la somme des principaux projets identifiés par commune (fiche communale).



ALLEMAGNE - EN - PROVENCE

Objectifs de production sur la durée du PLH validé par la commune :
• 6 logements nouveaux, soit 1 par an en moyenne

Les principaux projets identifiés

Au regard des documents d'urbanisme en vigueur et des disponibilités foncières, le rythme de production annuelle des dernières années devrait s'atténuer sur les six prochaines années.

Les moyens et outils mobilisés par la commune

Projet de passage en PLU





Données de cadrage

Les chiffres clés

- **514 habitants (384 en 1999)**
+ 34% de croissance entre 1999 et 2010
- 0,8% de la population de la DLVA**
- **Surface communale : 32,99 km²**
- **Revenus annuels médians**
15 681 € par unité de consommation

Le parc de logements

- **437 logements (+64 logements/1999)**
+ 17% entre 1999 et 2009
- 1,2% du parc de la DLVA**
- **Logements autorisés entre 2001 et 2012**
60 logements entre 2001 et 2006
24 logements entre 2007 et 2012

Le parc de logements

- **Composition du parc**
237 résidences principales (168 en 1999, +41%)
dont 13% T1-T2
dont 32% T3
dont 55% T4-T5
169 résidences secondaires (192 en 1999, -12%)
32 logements vacants (13 en 1999, +150%)
- **22 logements aidés**
dont 20 PLA Ordinaire
dont 2 PALULOS
- **7 demandes enregistrées par H²P : 2 T2, 3 T3, 2 T4**
- **Statut d'occupation**
75% de propriétaires occupants
25% de locataires

Sources : INSEE (RP 2009, populations légales 2010, DGfip 2010), RPLS 2012, fichiers ANAH, SCOT DLVA 2012, H²P 2012, DREAL PACA Sit@del 2001-2012, www.geoportail.fr, traitements statistiques et cartographiques AUPA



BRUNET

Objectifs de production sur la durée du PLH validé par la commune :
• 6 logements nouveaux, soit 1 par an en moyenne

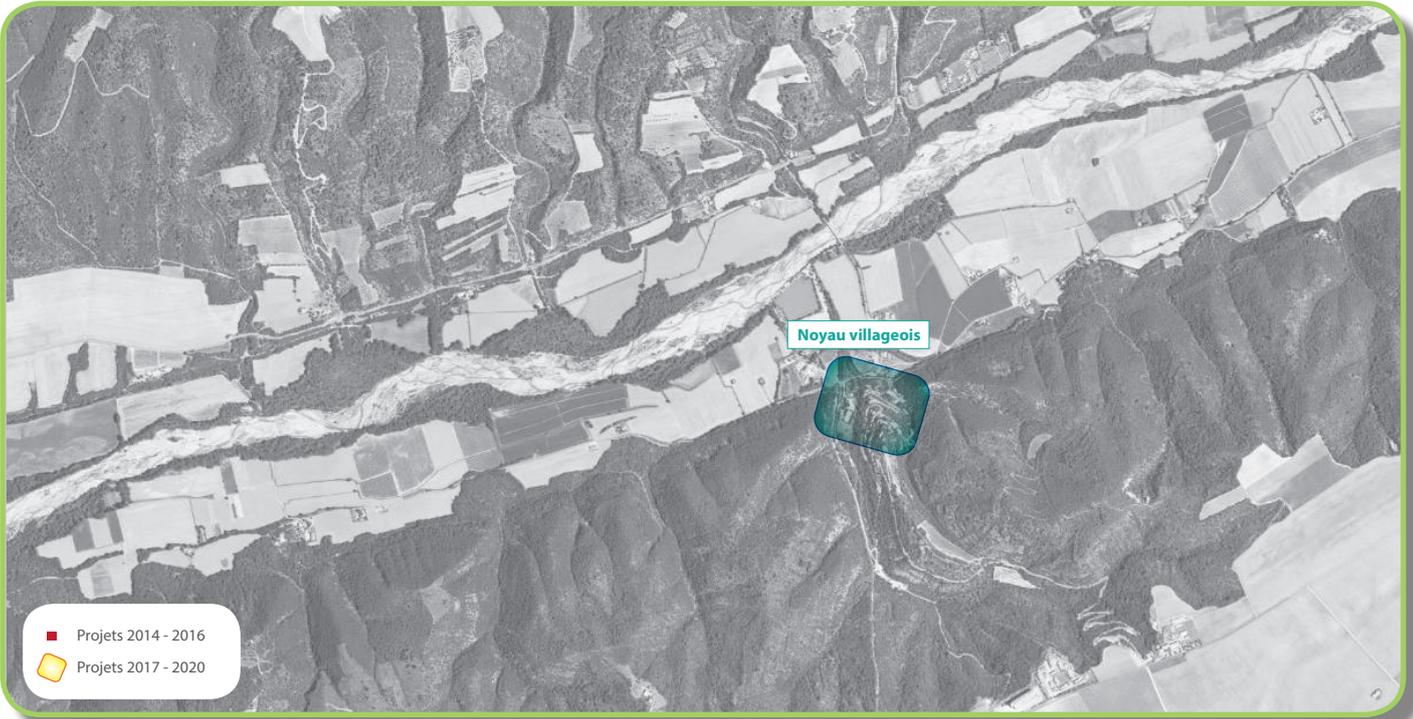
Les principaux projets identifiés

Au regard des documents d'urbanisme en vigueur et des disponibilités foncières, le rythme de production des six prochaines années devrait avoisiner celui des dernières années soit près de 1 logement par an.

Les moyens et outils mobilisés par la commune

Passage du Règlement National d'Urbanisme vers une carte communale





Données de cadrage

Les chiffres clés

- **256 habitants (218 en 1999)**
+ 17,4% de croissance entre 1999 et 2010
- 0,4% de la population de la DLVA**
- **Surface communale : 28,69 km²**
- **Revenus annuels médians**
13 229 € par unité de consommation

Le parc de logements

- **183 logements (35 logements/1999)**
+ 23% entre 1999 et 2009
- 0,5% du parc de la DLVA**
- **Logements autorisés entre 2001 et 2012**
11 logements entre 2001 et 2006
8 logements entre 2007 et 2012

Le parc de logements

- **Composition du parc**
102 résidences principales (94 en 1999, +9%)
dont 5% T1-T2
dont 14% T3
dont 81% T4-T5
69 résidences secondaires (48 en 1999, +45%)
11 logements vacants (6 en 1999, +83%)
- **1 logement aidé**
dont 1 PALULOS
- **0 demande enregistrée par H²P**
- **Statut d'occupation**
67% de propriétaires occupants
33% de locataires

Sources : INSEE (RP 2009, populations légales 2010, DGfip 2010), RPLS 2012, fichiers ANAH, SCOT DLVA 2012, H²P 2012, DREAL PACA Sit@del 2001-2012, www.geoportail.fr, traitements statistiques et cartographiques AUPA



CORBIÈRES

Objectifs de production sur la durée du PLH validé par la commune :

- 66 logements nouveaux, soit 11 par an en moyenne

Les principaux projets identifiés

2014-2016

- Secteur «Sous-le Village» : 20 logements individuels, parcelles comprises entre 400 et 500 m², Lotissement du Jardin des Beaumes
- Secteur «les écoles» : 6 logements individuels en densification de l'existant
- Centre Village : projet de réhabilitation d'un bâtiment, potentiel de 2 voir 3 logements

2017-2020

- Secteur «Fumadis Cimetière» : 5 logements

Le parc existant, l'habitat ancien

Requalification de logements / maisons de village vers des locations, par la commune et des particuliers (conventionnés et non conventionnés)

Les moyens et outils mobilisés par la commune

- Modification simple du PLU approuvé en 2008 lancée en septembre 2013, favorisant la densification
- Utilisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation





Données de cadrage

Les chiffres clés

- **987 habitants (798 en 1999)**
+ 24% de croissance entre 1999 et 2010
- 1,6% de la population de la DLVA**
- **Surface communale : 19,06 km²**
- **Revenus annuels médians**
19 736 € par unité de consommation

Le parc de logements

- **514 logements (+82 logements/1999)**
+ 19% entre 1999 et 2009
- 1,5% du parc de la DLVA**
- **Logements autorisés entre 2001 et 2012**
59 logements entre 2001 et 2006
83 logements entre 2007 et 2012

Le parc de logements

- **Composition du parc**
423 résidences principales (333 en 1999, +27%)
dont 8% T1-T2
dont 21% T3
dont 70% T4-T5
73 résidences secondaires (55 en 1999, + 33%)
18 logements vacants (44 en 1999, -59%)
- **11 logements aidés**
dont 9 PALULOS
dont 2 logements conventionnés ANAH
- **1 demande enregistrée par H²P : 1 T1**
- **Statut d'occupation**
68% de propriétaires occupants
32% de locataires

Sources : INSEE (RP 2009, populations légales 2010, DGfip 2010), RPLS 2012, fichiers ANAH, SCOT DLVA 2012, H²P 2012, DREAL PACA Sit@del 2001-2012, www.geoportail.fr, traitements statistiques et cartographiques AUPA



ENTREVENNES

Objectifs de production sur la durée du PLH validé par la commune :
• 6 logements nouveaux, soit 1 par an en moyenne

Les principaux projets identifiés

- Au regard du document d'urbanisme en vigueur et des disponibilités techniques et foncières, le rythme de production annuelle des dernières années devrait s'atténuer sur les six prochaines années.
- Valorisation du centre ancien à mettre en oeuvre par la réhabilitation de logements vacants et de résidences secondaires. Le noyau villageois est le seul site possible de développement pour la commune soumise au Règlement National d'Urbanisme.

Le parc existant, l'habitat ancien

Requalification de logements/ maisons de village pour de l'accession en résidence principale.

Les moyens et outils mobilisés par la commune

Réserves foncières communales





Données de cadrage

Les chiffres clés

- **168 habitants (163 en 1999)**
+ 3% de croissance entre 1999 et 2010
0,3% de la population de la DLVA
- **Surface communale : 29,80 km²**
- **Revenus annuels médians**
11 798 € par unité de consommation

Le parc de logements

- **163 logements (+28 logements/1999)**
+ 21% entre 1999 et 2009
0,5% du parc de la DLVA
- **Logements autorisés entre 2001 et 2012**
6 logements entre 2001 et 2006
12 logements entre 2007 et 2012

Le parc de logements

- 82 résidences principales (68 en 1999)
dont 17% T1-T2
dont 32% T3
dont 51% T4-T5
- 69 résidences secondaires (59 en 1999)
12 logements vacants (8 en 1999)
- **6 logements aidés**
dont 6 PALULOS
- **Aucune demande enregistrée par H²P**
- **Statut d'occupation**
84% de propriétaires occupants
16% de locataires

Sources : INSEE (RP 2009, populations légales 2010, DGfip 2010), RPLS 2012, fichiers ANAH, SCOT DLVA 2012, H²P 2012, DREAL PACA Sit@del 2001-2012, www.geoportail.fr, traitements statistiques et cartographiques AUPA



ESPARRON - DE - VERDON

Objectifs de production sur la durée du PLH validé par la commune :

- 72 logements nouveaux, soit 12 par an en moyenne

Les principaux projets identifiés

2014-2016

- Secteur Sainte Magdeleine/ La Grangeonne : 3/4 logements (densification + opération groupée)
- Secteur «Château d'eau» : 3/4 logements articulés autour de quelques opérations groupées

2017-2020

- Secteur Albiosc : 6 logements potentiels
- Secteur «Château d'eau» : 20 logements articulés autour de quelques opérations groupées de formes et de densités complémentaires,
- Secteur la Monge : 15 logements en extension de village sous forme de greffe urbaine,
- Secteur les Plêches-Couinet : 22 logements au sein d'une zone actuellement urbanisée,
- Secteur Sainte Magdeleine/ La Grangeonne : 15 logements (densification + opération groupée)

Le parc existant, l'habitat ancien

Valorisation de logements par des particuliers, pour des locations privées ou conventionnées

Les publics spécifiques

Projet de Résidence Senior (entre 40 et 60 places)

Les moyens et outils mobilisés par la commune

- PLU arrêté en août 2013
- Utilisation du transfert de COS sur le secteur des Plêches-Couinet





Données de cadrage

Les chiffres clés

- **429 habitants (312 en 1999)**
+ 37,5% de croissance entre 1999 et 2010
- 0,7% de la population de la DLVA**
- **Surface communale : 33,03 km²**
- **Revenus annuels médians**
17 161 € par unité de consommation

Le parc de logements

- **565 logements (+60 logements/1999)**
+ 12% entre 1999 et 2009
- 1,6% du parc de la DLVA**
- **Logements autorisés entre 2001 et 2012**
48 logements entre 2001 et 2006
32 logements entre 2007 et 2012

Le parc de logements

- **Composition du parc**
217 résidences principales (162 en 1999, +34%)
dont 9% T1-T2
dont 29,5% T3
dont 61,5% T4-T5
329 résidences secondaires (316 en 1999, +4%)
19 logements vacants (27 en 1999, -30%)
- **4 logements aidés**
dont 4 PLA Ordinaire
- **0 demande enregistrée par H²P**
- **Statut d'occupation**
81% de propriétaires occupants
19% de locataires

Sources : INSEE (RP 2009, populations légales 2010, DGfip 2010), RPLS 2012, fichiers ANAH, SCOT DLVA 2012, H²P 2012, DREAL PACA Sit@del 2001-2012, www.geoportail.fr, traitements statistiques et cartographiques AUPA



GRÉOUX - LES - BAINS

Objectifs de production sur la durée du PLH validé par la commune :
• 174 logements nouveaux, soit 29 par an en moyenne

Les principaux projets identifiés

2014-2016

- Secteur Jas du Rocher : 40 logements individuels (R+1), accession libre
- Secteur du Riayes : 17 logements collectifs du T1 au T5, accession libre

2017-2020

- Secteur Lacombe : 60 logements potentiels

La production de logements sociaux

Réflexion sur un projet de logements mixtes (privés et conventionnés) dans le neuf sur la deuxième période du PLH

Le parc existant, l'habitat ancien

Requalification de logements/ maisons de village vers des locations, par la commune et des particuliers (conventionnés et non conventionnés)

Les moyens et outils mobilisés par la commune

- PLU approuvé en 2011
- Acquisition foncière par la commune





Données de cadrage

Les chiffres clés

- **2545 habitants (1921 en 1999)**
+ 32% de croissance entre 1999 et 2010
4,2% de la population de la DLVA
- **Surface communale : 69,46 km²**
- **Revenus annuels médians**
17 359 € par unité de consommation

Le parc de logements en 2009

- **3855 logements (+574 logements/1999)**
+ 17% entre 1999 et 2009
10,9% du parc de la DLVA
- **Logements autorisés entre 2001 et 2012**
565 logements entre 2001 et 2006
238 logements entre 2007 et 2012

- **Composition du parc**
1151 résidences principales (880 en 1999, +31%)
dont 21% T1-T2
dont 25% T3
dont 54% T4-T5
2543 résidences secondaires (2242 en 1999, +13%)
161 logements vacants (159 en 1999, +1%)
- **220 logements aidés**
dont 143 logements sociaux
dont 36 PALULOS
dont 1 logement conventionné ANAH
dont 40 places en foyer
- **54 demandes enregistrées par H²P : 4 T1, 23 T2, 17 T3, 10 T4**
- **Statut d'occupation**
55% de propriétaires occupants
41% de locataires

Sources : INSEE (RP 2009, populations légales 2010, DGfip 2010), RPLS 2012, fichiers ANAH, SCOT DLVA 2012, H²P 2012, DREAL PACA Sit@del 2001-2012, www.geoportail.fr, traitements statistiques et cartographiques AUPA



LA BRILLANNE

Objectifs de production sur la durée du PLH validé par la commune :
• 120 logements nouveaux, soit 20 par an en moyenne

Les principaux projets identifiés

2014-2016

- Secteur du Thor : 63 logements individuels, accession libre
- Centre Village : 8 à 10 logements locatif sociaux (T1 et T2), projet développé autour de la participation des futurs locataires, en particulier des personnes âgées
- Programme les Vergers Alpains II : 12 logements conventionnés en individuel groupé (T4-T5, parcelles de 500m²),
- Programme les Jardins d'Anna Paola : 4 logements individuels en lotissement

2017-2020

- Secteur des Ferrayes : entre 50 et 70 logements à l'horizon 2020, opération mixte (accession libre, à coût maîtrisé, logement locatif privé et social, en individuel et petit collectif)

Le parc existant, l'habitat ancien

Requalification de logements / maisons de village vers des locations, par la commune et des particuliers (conventionnés et non conventionnés)

Les moyens et outils mobilisés par la commune

- PLU en cours d'élaboration
- Zone d'Aménagement Différé
- Convention d'anticipation foncière sur le secteur des Ferrayes et convention de maîtrise foncière en centre village entre la commune et l'EPF PACA





Données de cadrage

Les chiffres clés

- **943 habitants (766 en 1999)**
+ 23% de croissance entre 1999 et 2010
- 1,6% de la population de la DLVA**
- **Surface communale : 7,22km²**
- **Revenus annuels médians**
16 129 € par unité de consommation

Le parc de logements

- **469 logements (+75 logements/1999)**
+ 19% entre 1999 et 2009
- 1,3% du parc de la DLVA**
- **Logements autorisés entre 2001 et 2012**
76 logements entre 2001 et 2006
47 logements entre 2007 et 2012

- **Composition du parc**
373 résidences principales (325 en 1999, +15%)
dont 6% T1-T2
dont 25% T3
dont 69% T4-T5
14 résidences secondaires (36 en 1999, -61%)
82 logements vacants (33 en 1999, +148%)
- **73 logements aidés**
dont 70 logements sociaux
dont 3 logements conventionnés ANAH
- **13 demandes enregistrées par H²P :**
1 T1, 6 T2, 3 T3, 3 T4
- **Statut d'occupation**
58% de propriétaires occupants
38% de locataires

Sources : INSEE (RP 2009, populations légales 2010, DGfip 2010), RPLS 2012, fichiers ANAH, SCOT DLVA 2012, H²P 2012, DREAL PACA Sit@del 2001-2012, www.geoportail.fr, traitements statistiques et cartographiques AUPA



LE CASTELLET

Objectifs de production sur la durée du PLH validé par la commune :
• 6 logements nouveaux, soit 1 par an en moyenne

Les principaux projets identifiés

- Mise en place d'une politique foncière avec l'appui de l'EPF PACA pour développer de l'accession à coût maîtrisé

Le parc existant, l'habitat ancien

Requalification de logements / maisons de village pour développer les résidences principales (conventionnés et non conventionnés) par la commune et les particuliers

Les moyens et outils mobilisés par la commune

- RNU contraint (PPR prescrit, Loi Montagne)





Données de cadrage

Les chiffres clés

- **278 habitants (202 en 1999)**
+ 37,6% de croissance entre 1999 et 2010
- 0,5% de la population de la DLVA**
- **Surface communale : 18,98 km²**
- **Revenus annuels médians**
16 646 € par unité de consommation

Le parc de logements

- **165 logements (+ 18 logements/1999)**
+ 12% entre 1999 et 2009
- 0,5% du parc de la DLVA**
- **Logements autorisés entre 2001 et 2012**
5 logements entre 2001 et 2006
10 logements entre 2007 et 2012

- **Composition du parc**
111 résidences principales (86 en 1999, +29%)
dont 3% T1-T2
dont 32% T3
dont 65% T4-T5
49 résidences secondaires (50 en 1999, -2%)
5 logements vacants (11 en 1999, -55%)
- **15 logements aidés**
dont 15 logements communaux
- **Aucune demande enregistrée par H²**
- **Statut d'occupation**
71% de propriétaires occupants
29% de locataires

Sources : INSEE (RP 2009, populations légales 2010, DGfip 2010), RPLS 2012, fichiers ANAH, SCOT DLVA 2012, H²P 2012, DREAL PACA Sit@del 2001-2012, www.geoportail.fr, traitements statistiques et cartographiques AUPA



MANOSQUE

Objectifs de production sur la durée du PLH validé par la commune :

- 1020 logements nouveaux, soit 170 par an en moyenne dont 66 logements locatifs sociaux neufs par an en moyenne.
- 480 logements à requalifier dans le parc existant, soit 80 par an en moyenne dont 40 logements locatifs sociaux par an en moyenne.

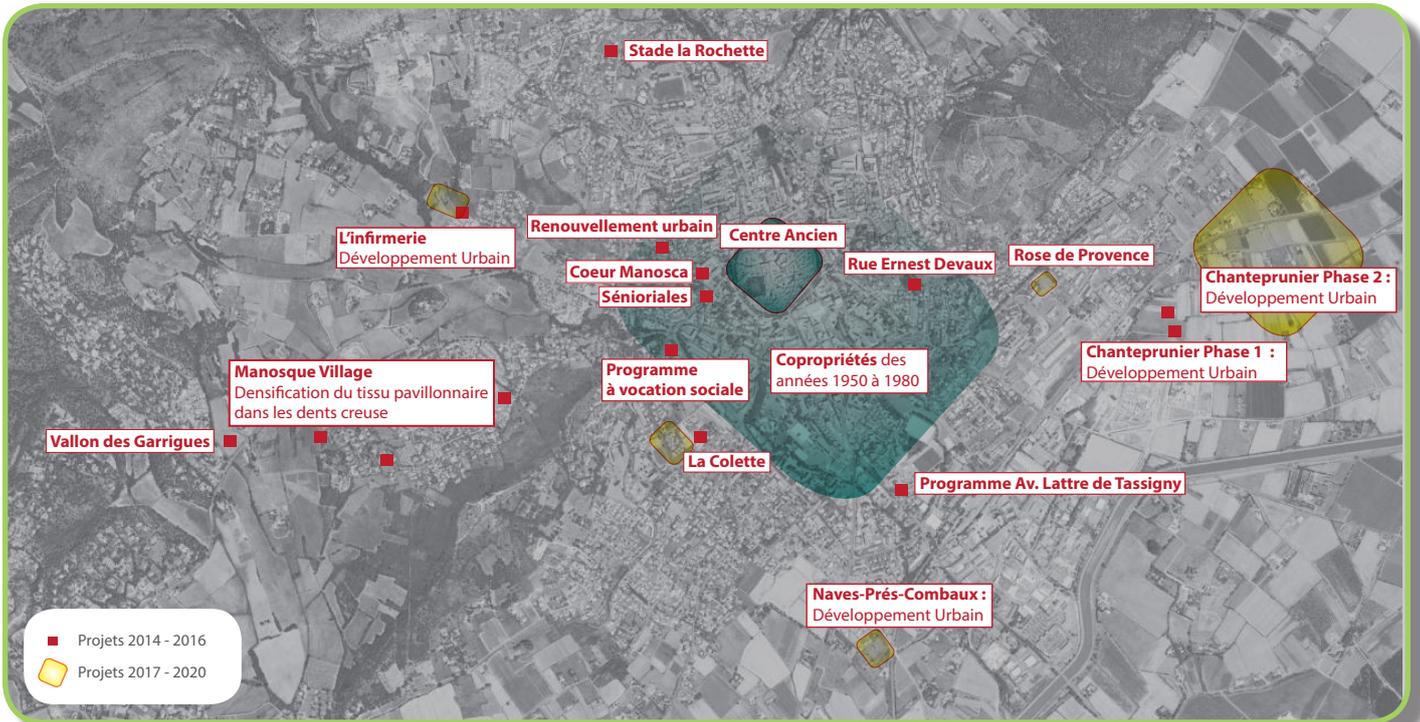
Les principaux projets identifiés

2014-2016

- Secteur du vallon des Garrigues : 60 logements en lotissement en bande, accession libre et en primo-accession (T3, T4 entre 160 000 et 170 000 euros),
- Manosque Village :
 - 6 lots en individuel, accession libre,
 - 7 lots en individuel, accession libre,
 - 26 lots en individuel, accession libre,
- Secteur de l'ancien hôpital : programme «Coeur Manosca», 90 logements, accession libre (T1 au T5),
- Secteur avenue de Lattre de Tassigny : 30 logements locatifs sociaux (100% PLUS),
- ZAC Chanteprunier (finalisation de la première phase de la ZAC) :
 - 48 logements répartis en 3 programmes, accession libre et accession à coût maîtrisé (en libre et suivant la définition du Prêt Social Location Accession),
 - 42 logements en accession libre (22 collectifs et 20 individuels),
- Rond Point du Docteur Caire : 37 logements locatifs sociaux (20 PLUS et 17 PLAI dont 9 réservés à des publics spécifiques)
- Secteur de la Colette rue Felix Touvat «la Marquise» : 60 logements locatifs sociaux (26 PLAI et 24 PLUS)
- Secteur du chemin de l'Infirmierie : 37 logements locatifs sociaux (26 PLUS et 11 PLAI)
- Secteur du Stade de la Rochette : 6 logements
- Renouvellement urbain : maison détruite pour devenir une résidence comprenant 7 logements
- Rue Ernest Devaux : 60 logements en petit collectif et individuel (PLS et PLUS)

2017-2020

- Secteur du chemin de l'Infirmierie : entre 150 et 300 logements à l'horizon 2020, opération mixte (logements privés, sociaux, intermédiaires, en collectifs et individuels)
- Secteur RD 4096 : programme «Rose de Provence», 40 logements potentiels
- Secteur de la Colette : 120 logements en renouvellement urbain,
- Secteur Naves-Prés Combaux : 50 logements, en extension urbaine
- ZAC Chanteprunier phase 2 : minimum de 250 logements, opération mixte comprenant 30% de logements locatifs sociaux soit au minimum, 75 logements, et une résidence service pour personnes vieillissantes



Données de cadrage

Les chiffres clés

- **22105 habitants (19602 en 1999)**
+ 13% de croissance entre 1999 et 2010
- 36,5% de la population de la DLVA**
- **Surface communale : 56,73 km²**
- **Revenus annuels médians**
17 216 € par unité de consommation

Le parc de logements en 2009

- **11253 logements (+1543 logements/1999)**
+ 16% entre 1999 et 2009
- 32% du parc de la DLVA**
- **Logements autorisés entre 2001 et 2012**
1258 logements entre 2001 et 2006
1247 logements entre 2007 et 2012
- **Statut d'occupation**
48% de propriétaires occupants
50% de locataires

- **Composition du parc**
10105 résidences principales (8424 en 1999, +20%)
dont 16% T1-T2
dont 27% T3
dont 57% T4 et +
220 résidences secondaires (332 en 1999, -34%)
929 logements vacants (954 en 1999, -3%)
- **1487 logements et places en hébergements aidés**
dont 1270 logements conventionnés
dont 109 en foyer
dont 34 hébergements en foyer
- **Commune assujettie à l'article 55 de la loi SRU**
Au 1^{er} janvier 2013
13,3% de logements sociaux au sens de l'article 55
Objectif de rattrapage lié à la SRU : 590 logements locatifs sociaux à l'horizon du PLH
- **672 demandes enregistrées par H2P : 57 T1, 217 T2, 214 T3, 184 T4 et +**

Sources : INSEE (RP 2009, populations légales 2010, DGfip 2010), RPLS 2012, fichiers ANAH, SCOT DLVA 2012, H²P 2012, DREAL PACA Sit@del 2001-2012, www.geoportail.fr, traitements statistiques et cartographiques AUPA



MANOSQUE

Objectifs de production sur la durée du PLH validé par la commune :

- 1020 logements nouveaux, soit 170 par an en moyenne dont 66 logements locatifs sociaux neufs par an en moyenne.
- 480 logements à requalifier dans le parc existant, soit 80 par an en moyenne dont 40 logements locatifs sociaux par an en moyenne.

Le parc existant, l'habitat ancien

- Copropriétés dégradées :
 - Participation de la ville de Manosque au groupe composé des partenaires institutionnels et techniques pour la mise en oeuvre d'actions innovantes sur les copropriétés dégradées de Manosque,
 - Actualisation de l'étude Lieux-Dits de 1999 portant sur les copropriétés de Manosque,
 - Réalisation de premières actions et passage de logements privés en logements conventionnés,
- Centre ancien :
 - Réflexion globale sur les logements et les espaces publics, définition de modalités d'interventions,
 - Mise en place d'un outil d'intervention pour améliorer le fonctionnement du marché de l'habitat permettant la réhabilitation/requalification de logements privés vers de l'accession et de la location (conventionné et libre),
 - Réalisation de premières actions et passage de logements privés en logements conventionnés,

La production de logements sociaux

- Répondre aux objectifs réglementaires de la loi SRU
- Développer à l'aide du dispositif adapté une offre de logements sociaux dans les copropriétés fragilisées
- Développer à l'aide d'un dispositif adapté dans le centre ancien des logements conventionnés au sein du parc existant

Les publics spécifiques

- Les Senioriales : 63 logements destinés à des personnes vieillissantes (T1, T2, T3, T4)
- Rond Point du Docteur Caire : programme de logements locatifs sociaux contenant 8 PLAI pour des personnes handicapées et 1 PLAI destiné à des personnes ayant eues un traumatisme crânien.
- Secteur Gare SNCF, Lycée des Iscles : projet de création de logements étudiants en lien avec le développement de formations post bac
- Projet de résidence service personnes âgées : 90 logements destinés à des personnes vieillissantes
- Projet de centre d'hébergement et de réinsertion sociale (16 places)

Les moyens et outils mobilisés par la commune

- PLU approuvé en 2005,
- Utilisation d'orientations d'aménagement dans le PLU,
- Création d'une zone d'aménagement concertée (Chanteprunier)
- Création de Zones d'Aménagement Différé (Chanteprunier, Naves) et de conventions avec l'EPF PACA
- Aides complémentaires à l'ANAH pour la remise sur le marché de logements vacants, le conventionnement en logement très social, les travaux liés à l'accessibilité des personnes handicapées, la rénovation de façade, le surcoût architectural, la toiture, l'isolation, chauffage, électricité, sanitaires (périmètre centre et première couronne urbaine)





MONTAGNAC - MONTPEZAT

Objectifs de production sur la durée du PLH validé par la commune :

- 30 logements nouveaux, soit 5 par an en moyenne

Les principaux projets identifiés

2017-2020

- Autour du noyau villageois : 30 logements individuels en accession libre, projet de densification du tissu pavillonnaire lâche dans ce secteur
- Secteur des Aires : 12 logements en accession libre et locatif conventionné, projet articulé autour d'un espace public
- Secteur Saint Christophe : 20 logements individuels et individuels groupés en accession libre dans une zone d'extension urbaine en continuité de l'existant
- Montpezat : 2 logements individuels en accession libre

Le parc existant, l'habitat ancien

Requalification de logements / maisons de village pour des résidences principales (location et accession) voire secondaires, par la commune et des particuliers (conventionnés et libres)

La production de logements sociaux

Réflexion sur un projet de logements mixtes (privés et conventionnés) sur la deuxième période du PLH

Les moyens et outils mobilisés par la commune

- PLU en cours d'études
- Acquisition foncière par la commune





Données de cadrage

Les chiffres clés

- **421 habitants (321 en 1999)**
+ 31% de croissance entre 1999 et 2010
- 0,7% de la population de la DLVA**
- **Surface communale : 34,18 km²**
- **Revenus annuels médians**
14 353 € par unité de consommation

Le parc de logements

- **491 logements (+100 logements/1999)**
+ 26% entre 1999 et 2009
- 1,4% du parc de la DLVA**
- **Logements autorisés entre 2001 et 2012**
34 logements entre 2001 et 2006
27 logements entre 2007 et 2012

- **Composition du parc**
194 résidences principales (150 en 1999, +29%)
dont 10% T1-T2
dont 29% T3
dont 61% T4-T5
260 résidences secondaires (228 en 1999, + 14%)
37 logements vacants (13 en 1999, +185%)
- **3 logements aidés**
dont 3 PALULOS
- **0 demande enregistrée par H²P**
- **Statut d'occupation**
73% de propriétaires occupants
27% de locataires

sources : INSEE (RP 2009, populations légales 2010, DGfip 2010), RPLS 2012, fichiers ANAH, SCOT DLVA 2012, H²P 2012, DREAL PACA Sit@ del 2001-2012, www.geoportail.fr, traitements statistiques et cartographiques AUPA



MONTFURON

Objectifs de production sur la durée du PLH validé par la commune :

- 18 logements nouveaux, soit 3 par an en moyenne

Les principaux projets identifiés

2014-2016

- Secteur des Grangeons : 13 logements individuels sur des parcelles de 500m², accession libre (aménageur désigné)
- Secteur de la Garenne : mise en place d'une stratégie foncière avec l'appui de l'EPF PACA

Le parc existant, l'habitat ancien

Réhabilitation / requalification des maisons de village par les propriétaires occupants

Les moyens et outils mobilisés par la commune

- PLU arrêté, consultation pour avis des Personnes Publiques Associées, enquête publique à venir
- Acquisition de foncier par la commune





Données de cadrage

Les chiffres clés

- **196 habitants (168 en 1999)**
+ 16,7% de croissance entre 1999 et 2010
- 0,3 % de la population de la DLVA**
- **Superficie communale : 18,88 km²**
- **Revenus annuels médians**
17 553 € par unité de consommation

Le parc de logements

- **120 logements (+12 logements/1999)**
+ 11% entre 1999 et 2009
- 0,3% du parc de la DLVA**
- **Logements autorisés entre 2001 et 2012**
5 logements entre 2001 et 2006
14 logements entre 2007 et 2012

- **Composition du parc**
75 résidences principales (60 en 1999, +26%)
dont 11% T1-T2
dont 9% T3
dont 80% T4 et +
31 résidences secondaires (36 en 1999, -15%)
14 logements vacants (12 en 1999, +19%)
- **1 logement aidé**
dont 1 logement communal : 1 T5
- **Aucune demande enregistrée par H2P**
- **Statut d'occupation**
71% de propriétaires occupants
29% de locataires

Sources : INSEE (RP 2009, populations légales 2010, DGfip 2010), RPLS 2012, fichiers ANAH, SCOT DLVA 2012, H²P 2012, DREAL PACA Sit@del 2001-2012, www.geoportail.fr, traitements statistiques et cartographiques AUPA



Objectifs de production sur la durée du PLH validé par la commune :

- 360 logements neufs, soit 60 par an en moyenne
dont 18 logements locatifs sociaux neufs par an en moyenne.
- 144 logements à requalifier dans le parc existant, soit 24 par an en moyenne
dont 12 logements locatifs sociaux par an en moyenne.

Les principaux projets identifiés

2014-2016

- Secteur Centre : Programme «Villa Azur» de 28 logements en accession libre (T1, T2, T3)
- Réhabilitation de l'Ancien Hôpital : création de 18 logements conventionnés
- Secteur Infernet : Foyer pour adultes handicapés, 32 chambres non conventionnées

2017-2020

- Secteur La Croix : 40 logements identifiés, accession libre
- Secteur des Prés Claux (Est) : Entre 25 et 50 logement, opération mixte, 70% d'accessions libres et maîtrisées et 30% de logements conventionnés (en individuel et petit collectif)
- Secteur des Ferrages : 20 logements, opération mixte, 70% d'accessions libres et maîtrisées et 30% de logements conventionnés
- Secteur Infernet : 10 logements identifiés, accession libre

Le parc existant, l'habitat ancien

Une réflexion en vue d'une requalification globale (logements et espaces publics) est en cours sur le centre ancien.

La production de logements sociaux

- Répondre aux objectifs réglementaires de la loi SRU
- Développer à l'aide d'un dispositif adapté dans le centre ancien des logements conventionnés au sein du parc existant
- Favoriser une production en T2, T3, T4 et plus pour répondre aux besoins exprimés

Les publics spécifiques

- Livraison en 2013 d'un programme de 32 places pour adultes handicapés (acquisition du foncier par voie de préemption dès 2007, portage EPF PACA),
- Projet de maison de retraite conventionnée

Les moyens et outils mobilisés par la commune

- Création d'une zone d'aménagement différé sur trois secteurs (Infernet, Route Nord et Prés Claux).
- Convention d'anticipation foncière sur les secteurs à vocation habitat (commune et l'EPF PACA).
- Convention opérationnelle en phase anticipation / impulsion foncière sur le site «Entrée de ville»
- PLU arrêté en Conseil Municipal
- 10 Orientations d'Aménagement et de Programmation dans le PLU
- Aide de la commune, en complément de l'ANAH, pour les réhabilitations destinées à la location.



Données de cadrage

Les chiffres clés

- **5392 habitants (4114 en 1999)**
+ 31% de croissance entre 1999 et 2010
- 8,9% de la population de la DLVA**
- **Surface communale : 38,42 km²**
- **Revenus annuels médians**
18 129 € par unité de consommation

Le parc de logements

- **2813 logements (+677 logements/1999)**
+ 32% entre 1999 et 2009
- 8% du parc de la DLVA**
- **Logements autorisés entre 2001 et 2012**
484 logements entre 2001 et 2006
291 logements entre 2007 et 2012
- **Statut d'occupation**
62,8% de propriétaires occupants
33,1% de locataires

➤ Composition du parc

2344 résidences principales (1774 en 1999, +32%)
dont 11% T1-T2
dont 28% T3
dont 62% T4-T5

157 résidences secondaires (188 en 1999, -17%)
312 logements vacants (174 en 1999, +79%)

➤ Commune assujettie à l'article 55 de la loi SRU

Au 1^{er} janvier 2013

10,5% de logements sociaux au sens de l'article 55

Objectif de rattrapage lié à la SRU : 179 logements locatifs sociaux à l'horizon du PLH

➤ 341 logements et hébergements aidés

dont 200 logements sociaux

dont 131 hébergements en foyer (sans salle-d'eau ou coin cuisine)

dont 10 logements conventionnés ANAH

➤ 169 demandes enregistrées par H²P : 25 T1, 63 T2, 53 T3 et 28 T4 et +

Sources : INSEE (RP 2009, populations légales 2010, DGfip 2010), RPLS 2012, fichiers ANAH, SCOT DLVA 2012, H²P 2012, DREAL PACA Sit@del 2001-2012, www.geoportail.fr, traitements statistiques et cartographiques AUPA



PIERREVERT

Objectifs de production sur la durée du PLH validé par la commune :

- 180 logements neufs, soit 30 par an en moyenne
dont 9 logements locatifs sociaux neufs par an en moyenne.
- 252 logements à requalifier dans le parc existant, soit 42 par an en moyenne
dont 21 logements locatifs sociaux par an en moyenne.

Les principaux projets identifiés

2014-2016

- Les Terres Blanches : 44 logements dont 16 logements individuels en accession libre, 18 logements locatifs sociaux et 10 en autopromotion
- Les Terrasses du Soleil : 17 logements individuels, parcelles de 300m² à 800m², accession libre

2017-2020

- Secteur du Quair : 35 logements, projet mixte comprenant 25 logements en accession libre et 10 en locatif social
- Secteur des Baudets : 35 logements, projet mixte comprenant 15 logements sociaux

Le parc existant, l'habitat ancien

Requalification de logements / maisons de village vers des locations, par la commune et des particuliers (conventionnés et non conventionnés)

La production de logements sociaux

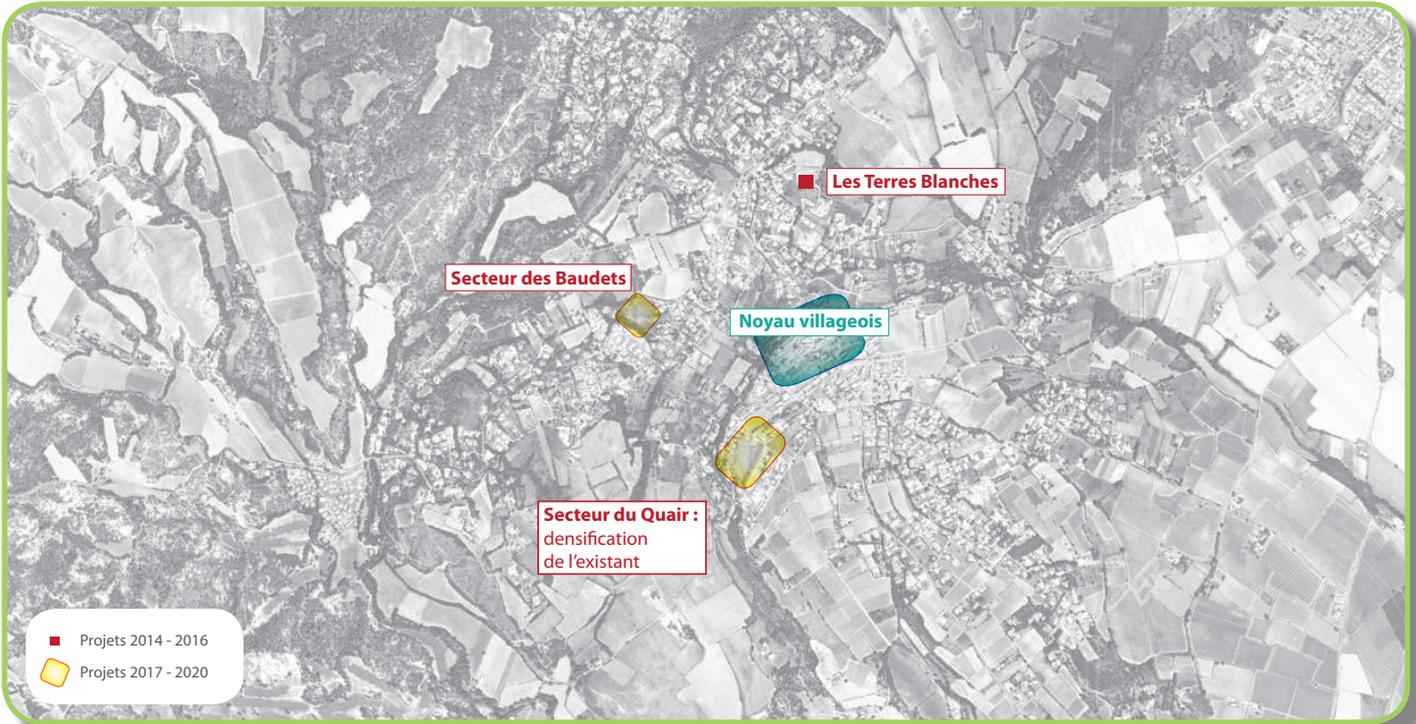
- Répondre aux objectifs réglementaires de la loi SRU
- Développer à l'aide d'un dispositif communautaire des logements conventionnés au sein du parc existant
- Produire des T1, T2, T3 et T4 pour répondre aux besoins exprimés

Les publics spécifiques

Projet de Maison de retraite de 25 logements, 17 logements réservés à de l'investissement locatif et 8 logements en location conventionnée.

Les moyens et outils mobilisés par la commune

- PLU en cours d'études,
- Zone d'Aménagement Différé sur les Terres Blanches
- Convention d'anticipation foncière sur le secteur des Clos entre la commune et l'EPF PACA



Données de cadrage

Les chiffres clés

- **3682 habitants (3280 en 1999)**
+ 12% de croissance entre 1999 et 2010
6,1% de la population de la DLVA
- **Surface communale : 27,90 km²**
- **Revenus annuels médians**
23 184 € par unité de consommation

Le parc de logements

- **1830 logements (+337 logements/1999)**
+ 23% entre 1999 et 2009
5,2% du parc de la DLVA
- **Logements autorisés entre 2001 et 2012**
382 logements entre 2001 et 2006
129 logements entre 2007 et 2012

- **Composition du parc**
1533 résidences principales (1312 en 1999, +17%)
dont 6% T1-T2
dont 15% T3
dont 79% T4-T5
132 résidences secondaires (133 en 1999, -1%)
165 logements vacants (48 en 1999, +244%)
- **41 logements aidés**
dont 30 logements sociaux
dont PALULOS
- **Commune assujettie à l'article 55 de la loi SRU**
Au 1^{er} janvier 2013
2,6% de logements sociaux au sens de l'article 55
Objectif de rattrapage lié à la SRU : 179 logements locatifs sociaux à l'horizon du PLH
- **20 demandes enregistrées par H²P : 3 T1, 9 T2, 5 T3, 3 T4 et +**
- **Statut d'occupation**
76% de propriétaires occupants
22% de locataires

Sources : INSEE (RP 2009, populations légales 2010, DGfip 2010), RPLS 2012, fichiers ANAH, SCOT DLVA 2012, H²P 2012, DREAL PACA Sit@del 2001-2012, www.geoportail.fr, traitements statistiques et cartographiques AUPA



PUIMICHEL

Objectifs de production sur la durée du PLH validé par la commune :

- 12 logements nouveaux, soit 2 par an en moyenne

Les principaux projets identifiés

2014-2016

- Centre Village : création d'un logement communal (T2) dans le parc existant, conventionné en PALULOS
- Mise en place d'une politique foncière avec l'appui de l'EPF PACA pour développer de l'accès à coût maîtrisé

2017-2020

- Secteur Nord Est du Village : 10 logements à l'horizon 2020, opération en extension de village sur des parcelles comprises entre 300 et moins de 1000m², accession libre
- Entrée du Village : 4 logements potentiels en accession à coût maîtrisé (foncier communal)

Le parc existant, l'habitat ancien

Requalification de logements / maisons de village vers des locations, par la commune et des particuliers (conventionnés et non conventionnés)

Les moyens et outils mobilisés par la commune

- PLU approuvé en juillet 2013
- Acquisition foncière
- Acquisition logement existant pour logement communal conventionné





Données de cadrage

Les chiffres clés

- **242 habitants (238 en 1999)**
+ 1,7% de croissance entre 1999 et 2010
- 0,4% de la population de la DLVA**
- **Surface communale : 36,81 km²**
- **Revenus annuels médians**
15 857 € par unité de consommation

Le parc de logements

- **235 logements (+19 logements/1999)**
+ 8,8% entre 1999 et 2009
- 0,7% du parc de la DLVA**
- **Logements autorisés entre 2001 et 2012**
10 logements entre 2001 et 2006
4 logements entre 2007 et 2012

- **Composition du parc**
122 résidences principales (100 en 1999, +22%)
dont 19% T1-T2
dont 19% T3
dont 62% T4-T5
99 résidences secondaires (100 en 1999, -3%)
16 logements vacants (*idem* en 1999)
- **19 logements aidés**
dont 10 logements communaux
dont 9 PALULOS
- **Aucune demande enregistrée par H²P**
- **Statut d'occupation**
64% de propriétaires occupants
36% de locataires

Sources : INSEE (RP 2009, populations légales 2010, DGfip 2010), RPLS 2012, fichiers ANAH, SCOT DLVA 2012, H²P 2012, DREAL PACA Sit@del 2001-2012, www.geoportail.fr, traitements statistiques et cartographiques AUPA



PUIMOISSON

Objectifs de production sur la durée du PLH validé par la commune :

- 18 logements nouveaux, soit 3 par an en moyenne

Les principaux projets identifiés

2014-2016

- Centre village :
 - Projet de réhabilitation et de conventionnement de 2 logements communaux (au-dessus de La Poste)
 - Projet d'acquisition de 2 logements privés (transformation en logements communaux conventionnés)
- Mise en place d'une politique foncière avec l'appui de l'EPF PACA pour développer de l'accès à coût maîtrisé

Le parc existant, l'habitat ancien

Requalification de logements / maisons de village vers des locations, par la commune et des particuliers (conventionnés et non conventionnés)

Les moyens et outils mobilisés par la commune

- POS approuvé en 1986
- Réflexion sur la requalification du centre ancien engagée en 2008





Données de cadrage

Les chiffres clés

- **743 habitants (550 en 1999)**
+ 35% de croissance entre 1999 et 2010
- 1,2 % de la population de la DLVA**
- **Surface communale : 35,53 km²**
- **Revenus annuels médians**
15 334 € par unité de consommation

Le parc de logements en 2009

- **532 logements (+103 logements/1999)**
+ 24% entre 1999 et 2009
- 1,5% du parc de la DLVA**
- **Logements autorisés entre 2001 et 2012**
65 logements entre 2001 et 2006
21 logements entre 2007 et 2012

- **Composition du parc**
316 résidences principales (245 en 1999, +29%)
dont 10% T1-T2
dont 22% T3
dont 68% T4-T5
136 résidences secondaires (149 en 1999, -9%)
80 logements vacants (35 en 1999, +129%)
- **62 logements aidés**
dont 5 PLA Ordinaire
dont 60 places en foyer
- **2 demandes enregistrées par H²P : un T1 et un T4**
- **Statut d'occupation**
72% de propriétaires occupants
28% de locataires

Sources : INSEE (RP 2009, populations légales 2010, DGfip 2010), RPLS 2012, fichiers ANAH, SCOT DLVA 2012, H²P 2012, DREAL PACA Sit@del 2001-2012, www.geoportail.fr, traitements statistiques et cartographiques AUPA



QUINSON

Objectifs de production sur la durée du PLH validé par la commune :
• 18 logements nouveaux, soit 3 par an en moyenne

Les principaux projets identifiés

2014-2016

- Réhabilitation d'un logement communal, Cours National

2017-2020

- Rue de Lapie et des Poiriers : potentiel de 4 logements neufs en continuité de l'existant (foncier communal)

Le parc existant, l'habitat ancien

- Requalification / valorisation de logements et maisons de village par la commune et des particuliers vers des locations privées ou conventionnées

Les moyens et outils mobilisés par la commune

- POS approuvé en 2000
- Réserve foncière existante





Données de cadrage

Les chiffres clés

- **447 habitants (355 en 1999)**
+ 25,9% de croissance entre 1999 et 2010
- 0,7% de la population de la DLVA**
- **Surface communale : 28,46 km²**
- **Revenus annuels médians**
16 096 € par unité de consommation

Le parc de logements

- **472 logements (+78 logements/1999)**
+ 20% entre 1999 et 2009
- 1,3% du parc de la DLVA**
- **Logements autorisés entre 2001 et 2012**
117 logements entre 2001 et 2006
16 logements entre 2007 et 2012

- **Composition du parc**
223 résidences principales (171 en 1999, +30%)
dont 13% T1-T2
dont 28% T3
dont 59% T4-T5
189 résidences secondaires (209 en 1999, -10%)
60 logements vacants (14 en 1999, +329%)
- **27 logements aidés**
dont 12 PLA Intégration
dont 12 PLUS
dont 3 PALULOS
- **4 demandes enregistrées par H²P : 1 T2, 3 T4**
- **Statut d'occupation**
66% de propriétaires occupants
34% de locataires

Sources : INSEE (RP 2009, populations légales 2010, DGfip 2010), RPLS 2012, fichiers ANAH, SCOT DLVA 2012, H²P 2012, DREAL PACA Sit@del 2001-2012, www.geoportail.fr, traitements statistiques et cartographiques AUPA



RIEZ

Objectifs de production sur la durée du PLH validé par la commune :

- 66 logements nouveaux, soit 11 par an en moyenne

Les principaux projets identifiés

2014-2016

- Route de Roumoules : 6 logements individuels en lotissements, accession libre
- Ancien silo : 40 logements potentiels, accession libre

2017-2020

- Secteur Intermarché / Route de la Rouguière : 40 logements potentiels, accession libre, projet de densification du tissu pavillonnaire lâche dans ce secteur,

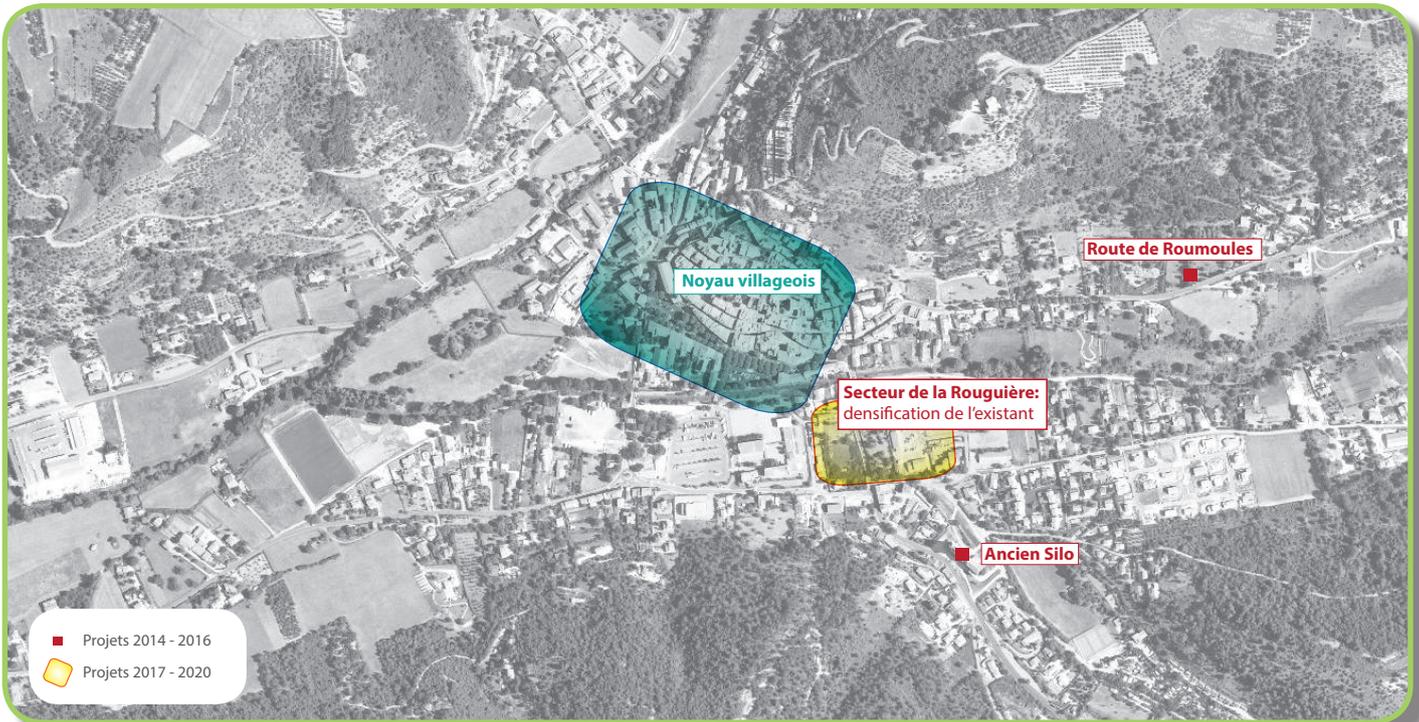
Le parc existant, l'habitat ancien

- Réflexion en vue d'une requalification globale (logements et espaces publics), définition de modalités d'interventions,
- Réalisation d'un diagnostic pré-opérationnel
 - Mise en place d'un outil d'intervention pour améliorer le fonctionnement du marché de l'habitat permettant la réhabilitation / requalification de logements privés vers de l'accession et de la location (conventionné et libre)
 - Réalisation de premières actions

Les moyens et outils mobilisés par la commune

- PLU à l'étude
- Réserve foncière
- Acquisition de logements existants pour création de logements communaux





Données de cadrage

Les chiffres clés

- **1805 habitants (1667 en 1999)**
+ 8% de croissance entre 1999 et 2010
3% de la population de la DLVA
- **Surface communale : 40 km²**
- **Revenus annuels médians**
15 450 € par unité de consommation

Le parc de logements

- **1317 logements (+132 logements/1999)**
+ 11% entre 1999 et 2009
3,7% du parc de la DLVA
- **Logements autorisés entre 2001 et 2012**
72 logements entre 2001 et 2006
72 logements entre 2007 et 2012

- **Composition du parc**
841 résidences principales (738 en 1999, +14%)
dont 17% T1-T2
dont 28% T3
dont 55% T4-T5
318 résidences secondaires (302 en 1999, + 5%)
158 logements vacants (145 en 1999, +9%)
- **50 logements aidés**
dont 48 logements sociaux
dont 2 PALULOS
- **17 demandes enregistrées par H²P : 4 T1, 8 T2, 3 T3, 2 T4 et +**
- **Statut d'occupation**
55% de propriétaires occupants
40% de locataires

Sources : INSEE (RP 2009, populations légales 2010, DGfip 2010), RPLS 2012, fichiers ANAH, SCOT DLVA 2012, H²P 2012, DREAL PACA Sit@del 2001-2012, www.geoportail.fr, traitements statistiques et cartographiques AUPA



ROUMOULES

Objectifs de production sur la durée du PLH validé par la commune :

- 30 logements nouveaux, soit 5 par an en moyenne

Les principaux projets identifiés

2014-2016

- Secteur Village : 5 logements individuels sur des parcelles de 300m², en continuité du village
- Secteur «Charet» : 6 logements individuels potentiels en accession libre
- Zone artisanale : possibilité de 10 lots complémentaires et donc de 10 logements

Le parc existant, l'habitat ancien

- Requalification de logements / maisons de village par la commune et des particuliers (conventionnés et non conventionnés),
- Réflexion sur la réhabilitation et la vocation du presbytère (équipement communal ou 3 logements communaux potentiels)
- Réflexion sur le potentiel de bâtis vacants en ruine (centre-village)

Les moyens et outils mobilisés par la commune

- PLU arrêté en 2006
- Acquisition foncière
- Acquisition de logements existants pour création de logements communaux (soutien en 2008 de l'EPF PACA)
- OPAH centre ancien (CG 04 et SIVOM du Bas Verdon) à la fin des années 1990
- Projet d'accession sociale à la propriété (3/4 lots) avec un bailleur social, projet abandonné aujourd'hui





Données de cadrage

Les chiffres clés

- **700 habitants (631 en 1999)**
+ 11% de croissance entre 1999 et 2010
1,2 % de la population de la DLVA
- **Surface communale : 26,04 km²**
- **Revenus annuels médians**
16 289 € par unité de consommation

Le parc de logements

- **485 logements (+82 logements /1999)**
+ 20% entre 1999 et 2009
1,4% du parc de la DLVA
- **Logements autorisés entre 2001 et 2012**
36 logements entre 2001 et 2006
39 logements entre 2007 et 2012

- **Composition du parc**
317 résidences principales (268 en 1999, +18%)
dont 10% T1-T2
dont 23% T3
dont 67% T4-T5
136 résidences secondaires (121 en 1999, +13%)
32 logements vacants (14 en 1999, +129%)
- **10 logements communaux**
- **0 demande enregistrée par H2P**
- **Statut d'occupation**
68% de propriétaires occupants
32% de locataires

Sources : INSEE (RP 2009, populations légales 2010, DGfip 2010), RPLS 2012, fichiers ANAH, SCOT DLVA 2012, H²P 2012, DREAL PACA Sit@del 2001-2012, www.geoportail.fr, traitements statistiques et cartographiques AUPA



SAINT - LAURENT - DU - VERDON

Objectifs de production sur la durée du PLH validé par la commune :

- 12 logements nouveaux, soit 2 par an en moyenne

Les principaux projets identifiés

2017-2020

- Au Sud du Chemin Notre Dame :
 - 10 logements individuels en accession à coût maîtrisé pour des primo-accédants, application d'une densité «rurale» (parcelles de 1000m² pour 4 lots)
 - 10 logements individuels sous forme de lotissement en accession libre,

Le parc existant, l'habitat ancien

Requalification de logements / maisons de village, par la commune (logements communaux) et des particuliers (essentiellement des propriétaires occupants)

Les moyens et outils mobilisés par la commune

- POS depuis 2001
- Réserve foncière
- Acquisition de logements existants pour création de logements communaux





Données de cadrage

Les chiffres clés

- **92 habitants (74 en 1999)**
+ 3% de croissance entre 1999 et 2010
- 0,2% de la population de la DLVA**
- **Surface communale : 8,89 km²**
- **Revenus annuels médians**
NC € par unité de consommation

Le parc de logements

- **148 logements (+43 logements/1999)**
+ 41% entre 1999 et 2009
- 0,4% du parc de la DLVA**
- **Logements autorisés entre 2001 et 2012**
12 logements entre 2001 et 2006
9 logements entre 2007 et 2012

- **Composition du parc**
43 résidences principales (32 en 1999, +36%)
dont 16% T1-T2
dont 30% T3
dont 54% T4-T5
99 résidences secondaires (71 en 1999, +40%)
5 logements vacants (2 en 1999, +146%)
- **5 logements sociaux** (source RPLS)
dont 4 PLA ordinaire
dont 1 PALULOS
- **1 demande enregistrée par H²P : un T3**
- **Statut d'occupation**
80% de propriétaires occupants
20% de locataires

Sources : INSEE (RP 2009, populations légales 2010, DGfip 2010), RPLS 2012, fichiers ANAH, SCOT DLVA 2012, H²P 2012, DREAL PACA Sit@del 2001-2012, www.geoportail.fr, traitements statistiques et cartographiques AUPA



SAINT - MAIME

Objectifs de production sur la durée du PLH validé par la commune :
• 18 logements nouveaux, soit 3 par an en moyenne

Les principaux projets identifiés

2017-2020

- Secteur du village : 20 logements individuels en accession libre, en greffe du centre ancien
- Secteur «la Folastière Sud» : 15 logements potentiel en individuel, accession libre,
- Mise en place d'une politique foncière avec l'appui de l'EPF PACA pour développer de l'accession à coût maîtrisé

Le parc existant, l'habitat ancien

- Copropriété dégradée :
 - Etude pré-opérationnelle sur le dispositif adapté (validation à l'automne 2013),
 - Mise en place d'une OPAH Copropriété pour enclencher une dynamique auprès des propriétaires privés (fin 2013, début 2014),
 - Réalisation de premières actions et acquisition d'un logement «insalubre» par la commune

Les moyens et outils mobilisés par la commune

- POS de 1997, modifié en 2000, projet de passage en PLU
- Acquisition foncière
- Acquisition de logements existants pour création de logements communaux





Données de cadrage

Les chiffres clés

- **833 habitants (668 en 1999)**
+ 24,7% de croissance entre 1999 et 2010
- 1,4% de la population de la DLVA**
- **Surface communale : 7,51 km²**
- **Revenus annuels médians**
16 360 € par unité de consommation

Le parc de logements

- **466 logements (+113 logements/1999)**
+ 32% entre 1999 et 2009
- 1,3% du parc de la DLVA**
- **Logements autorisés entre 2001 et 2012**
47 logements entre 2001 et 2006
21 logements entre 2007 et 2012

- **Composition du parc**
343 résidences principales (258 en 1999, +33%)
dont 7% T1-T2
dont 25% T3
dont 68% T4-T5
105 résidences secondaires (78 en 1999, +34%)
19 logements vacants (17 en 1999, +12%)
- **22 logements aidés**
dont 1 PLATS PLA1
dont 9 PLA ordinaire
dont 12 PALULOS
- **2 demandes enregistrées par H²P : 1 T3 et 1 T4**
- **Statut d'occupation**
76% de propriétaires occupants
23% de locataires

Sources : INSEE (RP 2009, populations légales 2010, DGfip 2010), RPLS 2012, fichiers ANAH, SCOT DLVA 2012, H²P 2012, DREAL PACA Sit@del 2001-2012, www.geoportail.fr, traitements statistiques et cartographiques AUPA



SAIN - MARTIN - DE - BRÔMES

Objectifs de production sur la durée du PLH validé par la commune :
• 12 logements nouveaux, soit 2 par an en moyenne

Les principaux projets identifiés

2014-2016

- Centre village : conventionnement en PALULOS de 2 logements communaux,

2017-2020

- Secteur des Combes Ouest : 15 logements individuels, en accession libre
- Chemin du Castellet : 5 logements individuels potentiels

Le parc existant, l'habitat ancien

Requalification de logements / maisons de village par certains propriétaires occupants, des propriétaires bailleurs et la collectivité

Les moyens et outils mobilisés par la commune

- PLU arrêté en 2007
- Plan de Prévention des Risques Incendies et Feux de forêts en cours d'études
- Acquisition de logements existants pour création de logements communaux





Données de cadrage

Les chiffres clés

- **535 habitants (404 en 1999)**
+ 32,4% de croissance entre 1999 et 2010
- 0,9% de la population de la DLVA**
- **Surface communale : 21,09 km²**
- **Revenus annuels médians**
17 113 € par unité de consommation

Le parc de logements

- **449 logements (+80 logements/1999)**
+ 22% entre 1999 et 2009
- 1,6% du parc de la DLVA**
- **Logements autorisés entre 2001 et 2012**
50 logements entre 2001 et 2006
13 logements entre 2007 et 2012

- **Composition du parc**
244 résidences principales (172 en 1999, +42%)
dont 14% T1-T2
dont 27% T3
dont 58% T4-T5
162 résidences secondaires (166 en 1999, -2%)
43 logements vacants (31 en 1999, +39%)
- **18 logements aidés**
dont 17 PLA Ordinaire
dont 1 PALULOS
- **6 demandes enregistrées par H²P : 1 T1, 3 T2, 2 T4**
- **Statut d'occupation**
66% de propriétaires occupants
34% de locataires

Sources : INSEE (RP 2009, populations légales 2010, DGfip 2010), RPLS 2012, fichiers ANAH, SCOT DLVA 2012, H²P 2012, DREAL PACA Sit@del 2001-2012, www.geoportail.fr, traitements statistiques et cartographiques AUPA



SAINTE - TULLE

Objectifs de production sur la durée du PLH validé par la commune :

- 210 logements nouveaux, soit 35 par an en moyenne

Les principaux projets identifiés

2014-2016

- Avenue Victor Hugo : 10 logements en petits collectifs (R+1), accession libre
- Les Lucioles : 5 lots à bâtir, accession libre
- Secteur des Barrates :
 - 30 logements locatifs sociaux en individuel groupé comprenant (23 PLUS et 7 PLAI),
 - 20 logements en accession à coût maîtrisé en PSLA,
- Secteur Saint Pierre : 70 logements en individuel sous forme de lotissement en association foncière urbaine, dont 20% de logements locatifs sociaux,

2017-2020

- Secteur des Barattes : entre 30 et 40 logements à l'horizon 2020, opération mixte (accession libre, à coût maîtrisée et 20% de logements locatifs privés conventionnés et sociaux, soit entre 6 et 8 logements)
- Secteur des Trécastels : potentiel de 30 logements à l'horizon 2020, comprenant 20% de logements sociaux (soit 6 logements sociaux)

Le parc existant, l'habitat ancien

- Requalification de logements / maisons de village vers des locations, par la commune et des particuliers (conventionnés et non conventionnés)
- Réflexion sur le passage des logements communaux vers des logements communaux conventionnés PALULOS,
- Réflexion sur la reconversion des logements du Centre Regain

La production de logements sociaux

- Production de T1 à T5 pour répondre aux besoins exprimés
- 45 logements locatifs sociaux livrés à l'horizon 2016

Les publics spécifiques

- Projet d'accueil de personnes en souffrance psychique : 25 logements conventionnés (correspondant à 30 places), livraison prévue à l'horizon 2016.
- Projet de création de logements étudiants en lien avec les réflexions sur un pôle d'enseignement supérieur autour des énergies renouvelables (Licence Pro et Master)

Les moyens et outils mobilisés par la commune

- PLU, en cours d'élaboration (enquête publique finalisée le 28/10/2013)
- 5 secteurs d'orientations d'aménagement et programmation
- Zones d'aménagement différencié
- Convention d'intervention foncière en phase d'anticipation sur le secteur Saint Pierre et convention de maîtrise foncière en centre village entre la commune, DLVA et l'EPF PACA
- Réserves foncières communales
- Acquisition de logements existants pour création de logements communaux



Données de cadrage

Les chiffres clés

- **3344 habitants (3052 en 1999)**
+ 10% de croissance entre 1999 et 2010
- 5,5% de la population de la DLVA**
- **Surface communale : 17,07 km²**
- **Revenus annuels médians**
17 411 € par unité de consommation

Le parc de logements

- **1496 logements (+141 logements/1999)**
+ 10% entre 1999 et 2009
- 4,2% du parc de la DLVA**
- **Logements autorisés entre 2001 et 2012**
111 logements entre 2001 et 2006
161 logements entre 2007 et 2012

- **Composition du parc**
1307 résidences principales (1206 en 1999, +8%)
dont 10% T1-T2
dont 23% T3
dont 67% T4-T5
57 résidences secondaires (61 en 1999, -7%)
132 logements vacants (88 en 1999, +50%)
- **253 logements sociaux (source RPLS)**
dont 176 logements sociaux
dont 75 hébergements logement foyer
dont 2 PALULOS
- **80 demandes enregistrées par H²P : 9 T1, 19 T2, 34 T3, 18 T4 et +**
- **Statut d'occupation**
56% de propriétaires occupants
42% de locataires

Sources : INSEE (RP 2009, populations légales 2010, DGfip 2010), RPLS 2012, fichiers ANAH, SCOT DLVA 2012, H²P 2012, DREAL PACA Sit@del 2001-2012, www.geoportail.fr, traitements statistiques et cartographiques AUPA



VALENSOLE

Objectifs de production sur la durée du PLH validé par la commune :

- 60 logements nouveaux, soit 10 par an en moyenne

Les principaux projets identifiés

2014-2016

- Centre village :
 - 2 logements communaux conventionnés en PALULOS,
 - 2 logements communaux réhabilités avec l'appui du dispositif Programme d'Action Solidaire (PAS) de la Région PACA,
 - Mise en place d'une stratégie foncière avec l'appui de l'EPF PACA,

Le parc existant, l'habitat ancien

- Requalification de logements / maisons de village vers des locations, par la commune et des particuliers (conventionnés et non conventionnés)

Les moyens et outils mobilisés par la commune

- POS depuis 1991, projet de passage en PLU
- Réhabilitation de bâtiments communaux pour développer du logement conventionné





Données de cadrage

Les chiffres clés

- **3224 habitants (2336 en 1999)**
+ 38% de croissance entre 1999 et 2010
5,3% de la population de la DLVA
- **Surface communale : 127,77 km²**
- **Revenus annuels médians**
17 539 € par unité de consommation

Le parc de logements

- **1838 logements (+314 logements/1999)**
+ 21% entre 1999 et 2009
5,2% du parc de la DLVA
- **Logements autorisés entre 2001 et 2012**
231 logements entre 2001 et 2006
162 logements entre 2007 et 2012

- **Composition du parc**
1375 résidences principales (1020 en 1999, +35%)
dont 11% T1-T2
dont 25% T3
dont 64% T4-T5
267 résidences secondaires (358 en 1999, -25%)
195 logements vacants (146 en 1999, +11%)
- **20 logements aidés**
dont 7 logements sociaux
dont 2 PALULOS
dont 11 logements conventionnés ANAH
- **12 demandes enregistrées par H²P : 1 T1, 2 T2, 6 T3, 3 T4 et +**
- **Statut d'occupation**
69% de propriétaires occupants
27% de locataires

Sources : INSEE (RP 2009, populations légales 2010, DGfip 2010), RPLS 2012, fichiers ANAH, SCOT DLVA 2012, H²P 2012, DREAL PACA Sit@del 2001-2012, www.geoportail.fr, traitements statistiques et cartographiques AUPA



VILLENEUVE

Objectifs de production sur la durée du PLH validé par la commune :

- 240 logements nouveaux, soit 40 par an en moyenne dont 17 logements locatifs sociaux neufs par an en moyenne

Les principaux projets identifiés

2014-2016

- Secteur du Petit Plan : Programme «Le Verger», 60 logements locatifs sociaux (48 PLUS, 12 PLS en individuel et collectif), livraison prévisionnelle fin 2013 / début 2014
- Secteur les Bugadières : 40 logements individuels, dont 10 logements réservés à un établissement public à caractère industriel et commercial et 30 logements en accession libre, 15 logements individuels et individuels groupés en accession libre

2017-2020

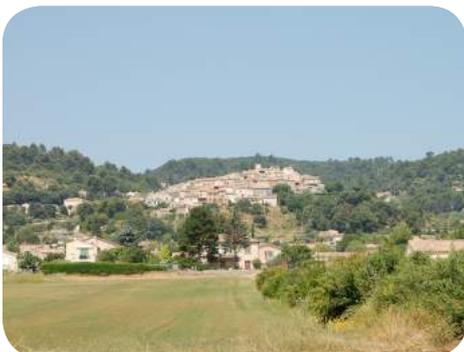
- Secteur de la Ricaude : 100 logements à l'horizon 2020, opération mixte (logements privés, sociaux, intermédiaires, en R+2 et individuels)
- Secteur Petit Plan : 50 logements potentiels sur les dents creuses
- Secteur Le Logisson : 60 logements en accession libre

La production de logements sociaux

- Répondre aux objectifs de rattrapage réglementaires de la loi SRU
- Production de T2, T3 et T4 pour répondre aux besoins exprimés.

Les moyens et outils mobilisés par la commune

- Création d'une zone d'aménagement différée sur deux secteurs (la Ricaude et Petit Plan)
- Convention de veille foncière active sur ces deux derniers secteurs entre la commune et l'EPF PACA
- Projet d'aménagement demandé systématiquement à la maîtrise d'ouvrage
- PLU approuvé en 2008





Données de cadrage

Les chiffres clés

- **3514 habitants (2964 en 1999)**
+ 19% de croissance entre 1999 et 2010
- 5,8% de la population de la DLVA**
- **Surface communale : 25,55 km²**
- **Revenus annuels médians**
18 364 € par unité de consommation

Le parc de logements

- **1543 logements (+330 logements/1999)**
+ 27% entre 1999 et 2009
4,4 % du parc de la DLVA
- **Logements autorisés entre 2001 et 2012**
234 logements entre 2001 et 2006
216 logements entre 2007 et 2012
- **Composition du parc**
1336 résidences principales (1082 en 1999, +23%)

dont 4% T1-T2

dont 14% T3

dont 82% T4-T5

118 résidences secondaires (93 en 1999, +27%)

89 logements vacants (38 en 1999, +134%)

- **Commune assujettie à l'article 55 de la loi SRU**

Au 1^{er} janvier 2013

13,1% de logements sociaux au sens de l'article 55

Objectif de rattrapage lié à la SRU : 80 logements locatifs sociaux à l'horizon du PLH

- **175 logements conventionnés**

dont 161 logements sociaux

dont 14 PALULOS

- **20 demandes enregistrées par H²P : 6 T2, 6 T3, 8 T4**

- **Statut d'occupation**

74,9% de propriétaires occupants

23,1% de locataires

Sources : INSEE (RP 2009, populations légales 2010, DGfip 2010), RPLS 2012, fichiers ANAH, SCOT DLVA 2012, H²P 2012, DREAL PACA Sit@del 2001-2012, www.geoportail.fr, traitements statistiques et cartographiques AUPA



VINON - SUR - VERDON

Objectifs de production sur la durée du PLH validé par la commune :

- 120 logements neufs, soit 20 par an en moyenne dont 6 logements locatifs sociaux neufs par an en moyenne.

Objectif fortement révisé à la baisse en raison de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Inondations

- 252 logements à requalifier dans le parc existant, soit 42 par an en moyenne dont 21 logements locatifs sociaux par an en moyenne.

Les principaux projets identifiés

2014-2016

- Secteur des Adrechs : 9 logements locatifs sociaux (5 T2 et 4 T3) en individuel groupé (R+1),
- Centre Village : programme neuf de 9 logements locatifs sociaux (6 T2, 3 T3) en renouvellement urbain

2017-2020

- Secteur de l'aérodrome : projet de logements en accession à la propriété à coût maîtrisé (type PSLA) et en accession privée
- Secteur des Adrechs : potentiel de densification des dents creuses

Le parc existant, l'habitat ancien

Requalification de logements / maisons de village vers des locations, par la commune et des particuliers (conventionnés et non conventionnés)

La production de logements sociaux

- Apporter des réponses aux objectifs de rattrapage réglementaires de la loi SRU
- Développer à l'aide d'un dispositif communautaire des logements conventionnés au sein du parc existant
- Identifier de nouveaux projets au moment de l'arrêt du Plan de Prévention des Risques Inondations et de la formulation du PLU

Les moyens et outils mobilisés par la commune

- PLU en cours d'études
- Plan de Prévention des Risques Inondations en cours d'études





Données de cadrage

Les chiffres clés

- **4198 habitants (2992 en 1999)**
+ 40% de croissance entre 1999 et 2010
- 6,9% de la population de la DLVA**
- **Surface communale : 36 km²**
- **Revenus annuels médians**
17 751 € par unité de consommation

Le parc de logements

- **1984 logements (+464 logements/1999)**
+ 31% entre 1999 et 2009
5,6% du parc de la DLVA
- **Logements autorisés entre 2001 et 2012**
332 logements entre 2001 et 2006
156 logements entre 2007 et 2012

- **Composition du parc**
1653 résidences principales (1235 en 1999, +34%)
dont 11% T1-T2
dont 21% T3
dont 68% T4-T5
154 résidences secondaires (163 en 1999, -6%)
177 logements vacants (122 en 1999, +45%)
- **93 logements aidés**
dont 80 logements sociaux
dont 13 logements conventionnés ANAH
- **Commune assujettie à l'article 55 de la loi SRU**
Au 1^{er} janvier 2013
5,5% de logements sociaux au sens de l'article 55
Objectif de rattrapage lié à la SRU : 165 logements locatifs sociaux à l'horizon du PLH
- **Statut d'occupation**
62,5% de propriétaires occupants
34,4% de locataires

Sources : INSEE (RP 2009, populations légales 2010, DGfip 2010), RPLS 2012, fichiers ANAH, SCOT DLVA 2012, H²P 2012, DREAL PACA Sit@del 2001-2012, www.geoportail.fr, traitements statistiques et cartographiques AUPA



VOLX

Objectifs de production sur la durée du PLH validé par la commune :
• 120 logements nouveaux, soit 20 par an en moyenne

Les principaux projets identifiés

2014-2016

- Programme les Vignes du Muscat : 45 logements individuels groupés dont 26 logements en accession libre et 19 logements en locatif social (7 PLAI et 12 PLUS),
- Village : en greffe du centre ancien, 50 logements prévus dont 35 logements en locatif social,

2017-2020

- Secteur Sainte Victoire : potentiel de 60 logements à l'horizon 2020, opération mixte (accession libre, à coût maîtrisée, logement locatif privé et social)

La production de logements sociaux

- Production de T1 à T5 pour répondre aux besoins exprimés.
- 54 logements locatifs sociaux identifiés à l'horizon 2016

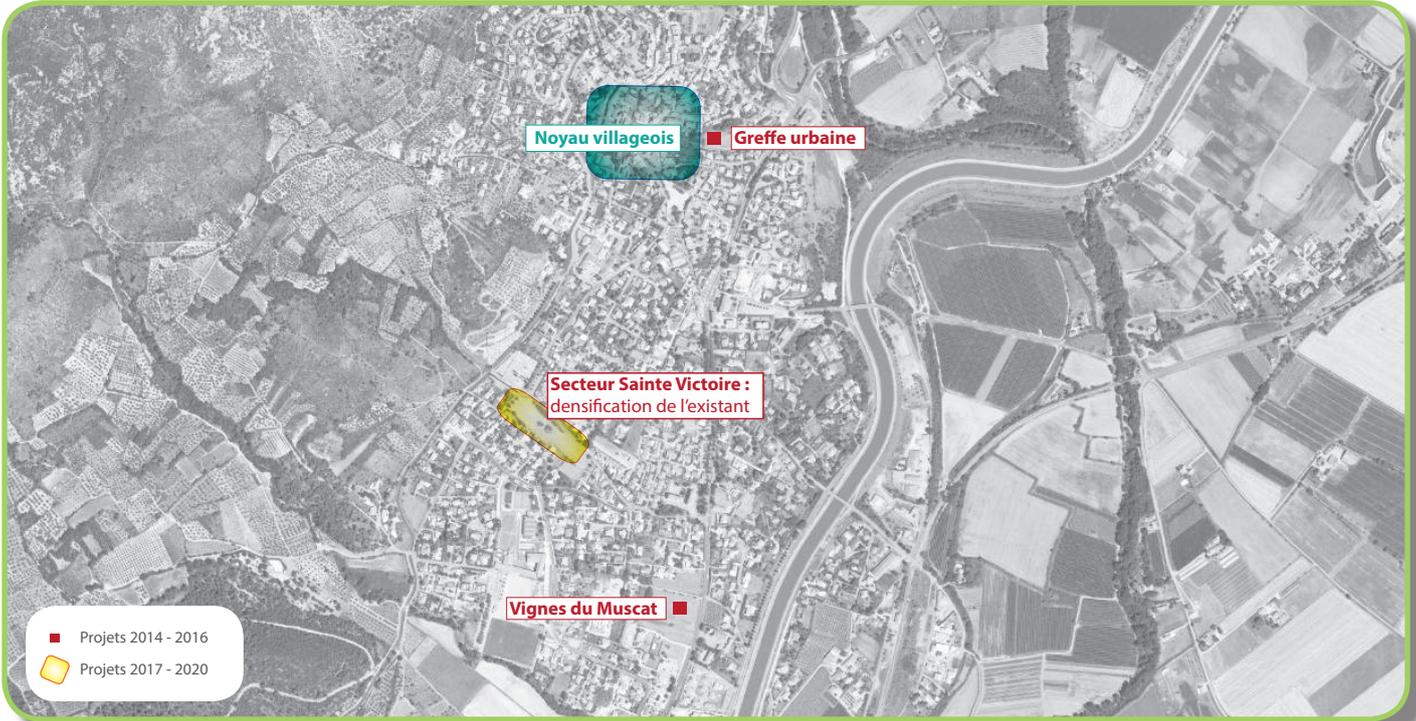
Le parc existant, l'habitat ancien

Requalification de logements / maisons de village vers des locations, par la commune et des particuliers (conventionnés et non conventionnés)

Les moyens et outils mobilisés par la commune

- POS de 1986
- Convention d'intervention foncière sur le secteur Saint Victoire entre la commune et l'EPF PACA





Données de cadrage

Les chiffres clés

- **3017 habitants (2690 en 1999)**
+ 12% de croissance entre 1999 et 2010
- 5% de la population de la DLVA**
- **Surface communale : 19,52 km²**
- **Revenus annuels médians**
18 958 € par unité de consommation

Le parc de logements

- **1453 logements (+197 logements/1999)**
+ 16% entre 1999 et 2009
- 4,1% du parc de la DLVA**
- **Logements autorisés entre 2001 et 2012**
116 logements entre 2001 et 2006
146 logements entre 2007 et 2012

➤ Composition du parc

1286 résidences principales (1109 en 1999, +16%)
dont 9% T1-T2
dont 23% T3
dont 68% T4-T5

67 résidences secondaires (74 en 1999, -10%)
99 logements vacants (73 en 1999, +36%)

➤ 63 logements aidés

dont 47 logements sociaux
dont 8 PALULOS
dont 8 logements conventionnés ANAH

➤ 37 demandes enregistrées par H²P : 4 T1, 10 T12, 14 T3, 8 T4, 1 T5

➤ Statut d'occupation

64,6% de propriétaires occupants
31,5% de locataires

Sources : INSEE (RP 2009, populations légales 2010, DGfip 2010), RPLS 2012, fichiers ANAH, SCOT DLVA 2012, H²P 2012, DREAL PACA Sit@del 2001-2012, www.geoportail.fr, traitements statistiques et cartographiques AUPA

Durance Luberon Verdon Agglomération
Place de l'Hôtel de Ville
04100 Manosque.
Tél : (33) 04 92 70 34 56
www.dlva.fr



Agence d'Urbanisme Pays d'Aix-Durance
• Le Mansard Bât C • Place Martin Luther King
• Avenue du 8 mai 1945 • 13090 Aix-en-Provence
Tel. 04 42 23 12 17 • Fax 04 42 96 56 35
Email : aupa@aupa.fr • www.aupa.fr

