Bilan mi-parcours DU PROGRAMME LOCAL de L'HABITAT

aupa
Agence d'Urbanisme Pays d'Aix-Durance

dlv
Durance Luberon Verdon
AGGLOMÉRATION

DURANCE-LUBERON-VERDON
AGGLOMÉRATION

OCTOBRE 2018

3 ans déjà ! **Page 5**

Eléments de contexte **Page 7**

Les évolutions réglementaires depuis 2014 : l'impact sur la stratégie en faveur de l'habitat

L'évolution des politiques publiques de DLVA

Les évolutions du marché du logement

Quelques éléments du PLH à mi-parcours **Page 21**

Focus

Etat d'avancement des actions à mi-parcours

Perspectives et réajustements possibles pour 2018-2020

Annexe : le bilan des actions **Page 31**

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

Axe 2 : Intervenir sur l'habitat existant

Axe 3 : Promouvoir un développement urbain durable

Axe 4 : Mobiliser les acteurs de l'habitat

Préambule

Le choix a été fait de regrouper les actions menées dans chaque commune par fiche action, et non par fiches communales.

En effet, mis à part les obligations de production en logement neuf et en réhabilitation, pour les communes soumises ou pas à l'article 55 de la loir SRU (décrites et comptabilisées dans les fiches actions 1, 3 et 4), les besoins en matière d'hébergement d'urgence et de logement temporaire (action 9), l'action sur les centres anciens de Manosque, Oraison, Riez et Vinon-sur-Verdon (action 13), et l'action 14, sur les copropriétés manosquines, toutes les actions se déclinent à l'échelle du territoire de DLVA.

Une vision par action nous a semblé plus pertinente, claire, lisible.

3 ans déjà !

Adopté en septembre 2014, le Programme Local de L'Habitat 2014-2020 de Durance Luberon Verdon Agglomération a décliné ses actions autour de quatre orientations prioritaires :

1. Agir sur l'ensemble de la chaine du logement
2. Intervenir sur l'habitat existant
3. Promouvoir un développement durable
4. Mobiliser les acteurs

Ces orientations, qui se déclinent en 20 actions, sont issues des deux années de travaux qui ont précédé l'adoption du PLH. Il a bénéficié tout au long de la démarche d'une mobilisation autour de comités techniques avec la participation active des services de la DDT 04, de la région PACA, de l'EPF PACA et de l'ARHLM PACA & Corse.

Au moment où le PLH a été élaboré, l'agglomération s'inscrivait dans une forte dynamique de développement résidentiel et économique soutenu par l'arrivée d'ITER notamment. La demande en logement neuf émanait des locaux mais également de l'extérieur, de personnes actives ou retraitées.

Au-delà de cette dynamique, la problématique des logements existants déqualifiés était pointée dans les centres anciens des 25 communes de l'agglomération et suspectée dans plusieurs copropriétés de quartiers périphériques à Manosque.

Etaient également identifiés la qualité des sites et paysages qui composent l'agglomération et l'intérêt partagé de mettre en œuvre une stratégie foncière pour réduire l'étalement urbain et agir sur les prix de sortie des nouveaux logements.

Le bilan à mi-parcours du PLH répond à plusieurs besoins. Réglementaire, puisque le code de la construction et de l'habitat impose une évaluation à la 3ème année du PLH. Stratégique, puisqu'il permet d'établir l'évolution éventuelle du contexte local, le niveau d'avancement des actions engagées et de les réinterroger /reprendre si nécessaire.

Ce bilan à mi-parcours est réalisé par le Service Politique de la Ville et Habitat avec l'appui de l'Agence d'Urbanisme du Pays d'Aix Durance. Il s'appuie également sur les résultats d'une manifestation ouverte aux acteurs publics et privés du logement de l'agglomération (70 personnes présentes).

Conformément aux échanges entre le Préfet et le Président d'agglomération apparaitront dans ce bilan toutes les actions menées en 2015, 2016 et 2017 avec les données concernant la production totale de logements, la production de logements sociaux ainsi que la réhabilitation du parc privé.

Ces éléments seront présentés en bureau du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement.

A travers ce bilan, DLVA entend poursuivre la dynamique engagée en 2014 en mobilisant les moyens nécessaires à la hauteur des enjeux qui s'imposent aujourd'hui.

Eléments de contexte

Les évolutions réglementaires depuis 2014 : l'impact sur la stratégie en faveur de l'habitat

Loi ALUR (2014)

Loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi "ALUR". Dans un contexte de crise du logement et avec une volonté d'encadrement des loyers, cette loi a notamment pour objet de réguler les excès du marché et de "moderniser" les documents de planification et d'urbanisme (PLU, PLH, PDU, SCOT…)

La loi a également instauré un registre national d'immatriculation pour faciliter la connaissance sur l'état des copropriétés et la mise en œuvre des mesures destinées à prévenir les dysfonctionnements. Il a vocation à réunir les informations essentielles, comme le nombre de lots, le montant de son budget prévisionnel, celui des impayés ou l'existence d'éventuelles procédures.

L'obligation d'immatriculation au registre national concerne les copropriétés de plus de 200 lots avant le 31 décembre 2016 et les autres copropriétés de manière progressive jusqu'au 31 décembre 2018 (copropriétés entre 50 et 200 lots avant le 31.12.17, et pour les autres avant le 31.12.18).

Loi Égalité et Citoyenneté

La loi du 27 janvier 2017 "Égalité et citoyenneté" vise dans sa seconde partie à lutter contre les ségrégations sociales et territoriales dans le domaine du logement et cela à travers trois leviers : les attributions, les loyers et l'offre de logements sociaux. Elle vise entre autres à loger les ménages les plus pauvres dans des logements sociaux situés ailleurs que dans les quartiers déjà pauvres. Cela se traduit pour les bailleurs sociaux et les réservataires en un objectif chiffré (25% des attributions hors QPV sont réservés aux ménages les plus précaires, 50% des attributions en QPV doivent concerner les ménages les plus aisés).

Les conditions d'application de l'article 55 de la loi SRU, qui imposent aux communes de plus de 3500 habitants de disposer de 25% de logements sociaux, sont également modifiées. Elles sont renforcées pour les communes dans lesquelles la demande en logement social est forte, mais où l'offre disponible est encore défaillante. Inversement, elle peut exempter des communes où la situation du marché du logement ne justifie pas le développement d'une offre locative sociale (décret du 5 mai 2017).

Au titre du décret d'application de la Loi LEC (mai 2017), Villeneuve et Oraison ont été exemptées d'obligation de construction pour les années 2018 et 2019. Cette exemption repose sur la faible accessibilité et fréquence en transport en commun aux principaux pôles d'emploi de ces communes.

Concernant les gens du voyage, les terrains locatifs familiaux destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles dont la réalisation est prévue au schéma départemental d'accueil des gens du voyage sont intégrés au décompte des logements sociaux SRU.

Les enjeux fonciers sont présents dans les PLH depuis l'origine, mais la transformation des conclusions du diagnostic vers une réelle stratégie foncière fait souvent défaut. Afin de renforcer ces aspects, la loi (complétée par décret en 2018) clarifie les obligations concernant le volet foncier du PLH : les orientations et les actions correspondantes doivent prévoir et traduire une véritable stratégie foncière, le diagnostic doit comporter une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements, et doit prévoir la création d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH.

Loi de finances 2018

La loi de finances 2018 a institué une réduction du loyer de solidarité dans le parc social des organismes d'HLM et des SEM ainsi qu'une baisse en parallèle du montant de l'APL pour les locataires concernés. Cette "réduction de loyer solidarité" vise à parvenir à une économie de 800 millions d'euros en 2018 et 2019, puis de 1,5 milliard en 2020, le tout sans impact pour la plupart des locataires car supporté par les organismes bailleurs sociaux.

L'USH estime que cette réforme, financièrement neutre pour les locataires, a en revanche un impact direct sur les fonds propres des organismes HLM, et donc sur leurs capacités d'investissement.

La loi de finances 2018 a reconduit le dispositif PINEL jusqu'en 2021 (dispositif d'investissement locatif permettant une réduction des impôts) mais uniquement sur les zones A, B et B1. Les zones B2 et C (qui concernent les communes de DLVA) en seront exclues définitivement au 31 décembre 2018 (A noter que les zonages B et C sont les moins tendus en termes de fonctionnement de marché immobilier).

Verbatim *: Il est nécessaire de s'inquiéter de l'avenir avec la loi de finances 2018, qui impacte très fortement le logement social dans ses capacités à acheter ou produire en VEFA. La fin de la loi Pinel en zone B2 représente également un coup d'arrêt (Nicolas Chabrand, gérant entreprise Alpes Provence Promotion Immobilière) - Matinées de l'habitat 2018.*

Zonages des politiques du logement

Créé en 1978 et régulièrement modifié, le "zonage 1/2/3" est notamment utilisé pour les aides personnelles au logement. Il rentre dans le calcul des aides personnelles au logement (AL et APL). Il est également employé afin de déterminer les plafonds de loyer du logement social (PLAI et PLUS). Toutes les communes de DLVA sont en "zone 3". Les plafonds de loyers sont de 4,59€/m² pour le PLAi et de 5,18 €/m² pour le PLUS (31.12.17).

Concernant la production privée, les "zonages A/B/B2/C" ont été créés en 2003 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif dit "Robien" puis "Pinel". Ce zonage a été révisé à plusieurs reprises depuis sa création (2006, 2009 et 2014). Le critère de classement A, B, B2 ou C s'appuie sur des critères liés aux dynamiques territoriales (évolution démographie, etc.), à la tension des marchés locaux et aux niveaux de loyers et de prix.

Ce zonage a de multiples utilisations : définition de plafonds de loyers et des ressources des locataires dans le cadre du dispositif d'investissement locatif pour les particuliers, dans les logements neufs, dans les logements anciens nécessitants des travaux de rénovation, dans les logements sociaux pour les logements financés en PLS et PLI, les conditions d'accessibilité et le montant du prêt à taux zéro (PTZ), du prêt social de Location Accession (PSLA)…

13 communes de DLVA sont en zonage B2: La Brillanne, Corbières, Esparron-de-Verdon, Gréoux- les-Bains, Manosque, Oraison, Pierrevert, Saint-Martin-de-Brômes, Sainte-Tulle, Valensole, Villeneuve, Volx et Vinon-sur-Verdon. Ces communes sortiront définitivement des dispositions décrites dans le dispositif PINEL à compter du 31 décembre 2018.

L'évolution des politiques publiques de DLVA

La définition de l'intérêt communautaire en matière d'équilibre social de l'habitat (2014)

La définition de l'intérêt communautaire (Cf. Délibération CC 11-11-14), permet à DLVA de disposer d'outils opérationnels afin de mettre en œuvre ces actions :

1. Politique du logement :

L'intérêt communautaire couvre la conduite, la mise en œuvre et l'évaluation du PLH, dont la création d'un observatoire foncier, en vue d'aider les communes à mettre en œuvre les réserves foncières nécessaires à la création de logements sociaux, ou de programmes comportant une part significative de logements sociaux (rappel des objectifs de production neuve du PLH : 30% de logements locatifs sociaux), et un observatoire de l'habitat (recueil, traitement et diffusion des données relatives à l'habitat et création, gestion et animation des outils d'observation nécessaires à l'évaluation du PLH).

2. Actions et aides financières :

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

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

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

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

2.2 - Sur l'ensemble du territoire :

Sont d'intérêt communautaire :

a/ l'amélioration du parc immobilier bâti : la réalisation de toute étude générale ou spécifique concourant à la définition de documents cadre et de programme d'actions de type OPAH et PIG,

b/ la participation ou le soutien à des actions ou manifestations dans le domaine de l'habitat (promotion et animation d'opérations reconnues d'intérêt communautaire).

c/ l'action par des opérations en faveur du logement des personnes défavorisées :

Peuvent être reconnues d'intérêt communautaire les actions et opérations visant à mettre en œuvre les conditions d'hébergement d'urgence des personnes en difficulté au regard des Plans Départementaux d'Aide au Logement et à l'Hébergement des personnes et publics défavorisés (participation financière, études, dispositifs opérationnels, incitation et participation au développement de l'offre).

L'Approbation du Schéma de Développement Economique (2016)

Le Schéma de Développement Economique propose pour la période 2016-2020 une stratégie de développement, structurée par degré de priorités et cohérente avec les autres politiques du territoire. Il s'agit de la déclinaison opérationnelle pour 5 ans du volet économique du SCOT. Trois axes sont proposés :

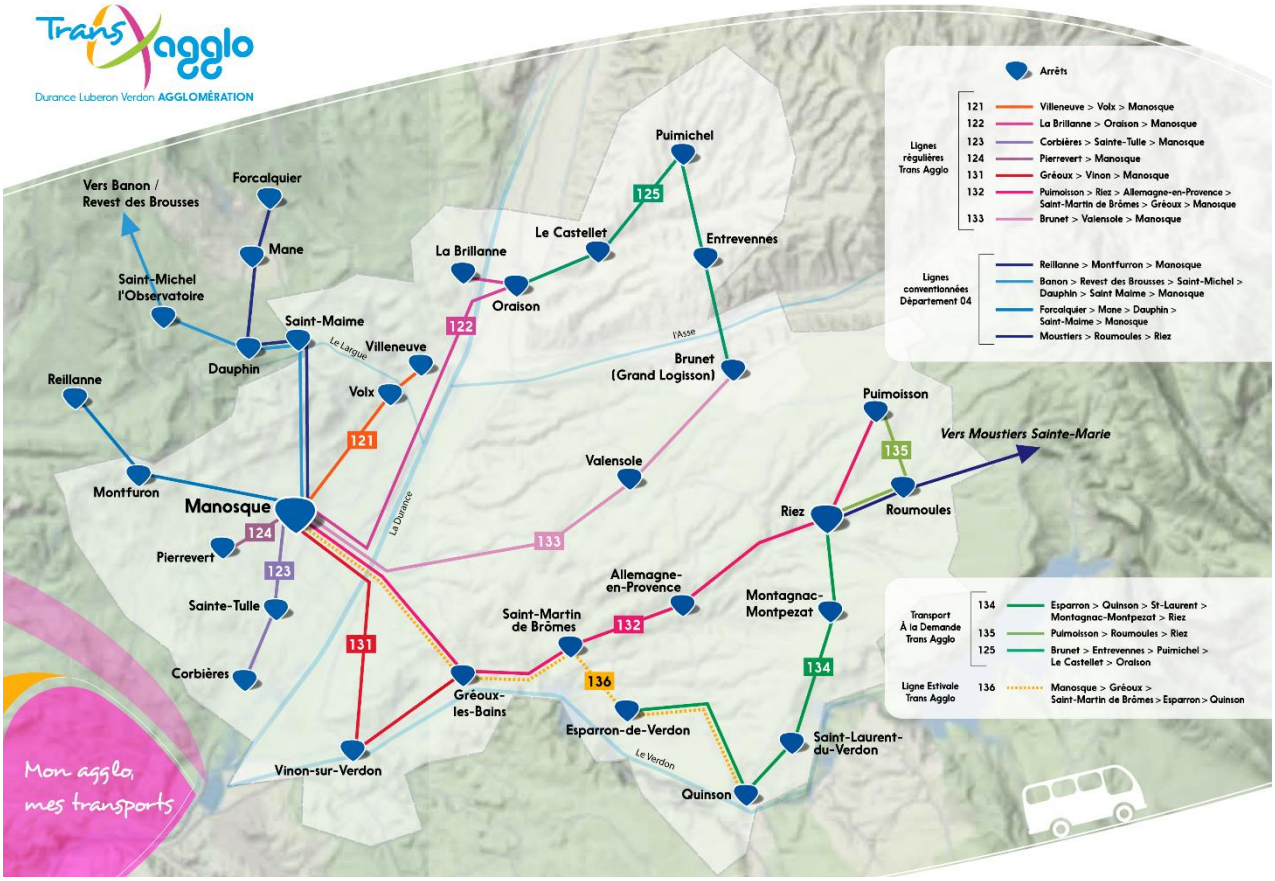
- Améliorer la performance économique
- Diversifier le tissu économique
- Renforcer l'attractivité du territoire

L'Approbation du Plan Global de Déplacements (2015)

La Communauté d'Agglomération n'est pas soumise à la réalisation d'un Plan de Déplacements Urbains car sa population ne dépasse pas les 100 000 habitants.

Néanmoins, la mobilité étant un enjeu très fort sur le territoire, il a été décidé de réaliser un Plan Global des Déplacements. L'objectif était de réunir l'ensemble des élus, techniciens et organismes compétents autour d'un projet partagé sur la thématique des déplacements dans sa globalité qui se traduit par :

- Un nouveau réseau de TC communautaire performant : le Transagglo
- Une politique pour développer l'usage du vélo
- Une politique de stationnement en faveur des modes alternatifs à la voiture
- Un schéma de circulation adapté
- Une incitation à de nouveaux usages de la voiture individuelle : co-voiturage, auto-partage...
- Communication et sensibilisation des différents publics à l'éco-mobilité



Les lignes de transport en commun entre les communes de DLVA (2018)

La Conférence Intercommunale du Logement (2018)

L'objectif de la Conférence Intercommunale du Logement est de formaliser les orientations en matière d'attributions et de partager une politique en matière d'attributions de logements sociaux et d'accueil des publics prioritaires pour "arrêter d'ajouter de la pauvreté à la pauvreté".

La conférence intercommunale du logement de DLVA a été installée début juin 2018. Elle s'inscrit directement dans la loi Egalité et Citoyenneté promulguée le 27 janvier 2017 et en particulier dans le volet "Mixité sociale et égalité des chances dans l'habitat".

Ce volet propose une série de dispositifs pour lutter contre les logiques qui consistent à loger les ménages les plus modestes dans les logements sociaux des quartiers les plus en difficultés. Pour cela, les mesures contenues dans la loi réforment les dispositifs d'attributions des logements sociaux et obligent les organismes HLM et les réservataires de logements sociaux à consacrer une partie de leurs attributions propres aux publics prioritaires (redéfinis dans le cadre de la loi).

Conformément à loi, DLVA et ses partenaires devront donc s'engager à :

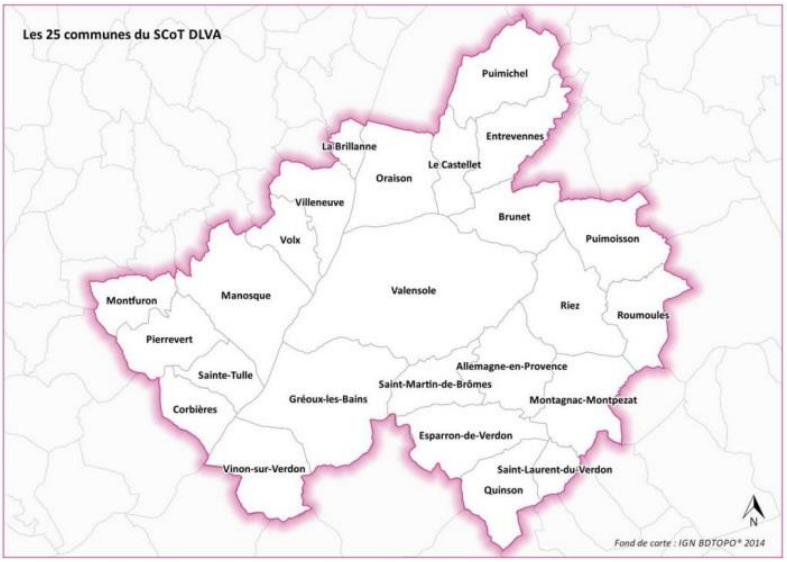
- Consacrer au moins 25% des attributions dans les quartiers hors politique de la ville au premier quartile des demandeurs les plus pauvres et aux personnes relogées dans le cadre d'un nouveau projet national de renouvellement urbain (NPNRU).
- Affecter au moins 25 % des attributions des logements libres de réservations des bailleurs sociaux et des réservataires (collectivités, Action logement…) aux ménages reconnus prioritaires, et à loger d'urgence au titre du Droit au Logement Opposable ou, à défaut, les personnes définies comme prioritaires
- Définir dans les quartiers politique de la ville un objectif de 50 % d'attribution à des demandeurs autres que ceux ayant des revenus les plus bas.

La révision du SCOT (2018)

Par délibération du 18 mars 2014, DLVA a prescrit la mise en révision de son Schéma de Cohérence Territorial approuvé en 2012, et ce afin de tenir compte, d'une part des évolutions législatives, mais aussi de la modification de son périmètre, suite à l'adhésion des communes de Riez et Roumoules.

Le 30 novembre 2015, le Conseil Communautaire a débattu sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Le projet de SCOT a été arrêté par le conseil communautaire le 28 juin 2016.

Suite au second débat sur les orientations générales du PADD du SCOT, qui s'est tenu le 25 avril 2017 en conseil communautaire, la concertation sur la révision du SCOT a été réouverte et le SCOT arrêté en novembre 2017, et approuvé par le conseil communautaire en date du 9 juillet 2018.

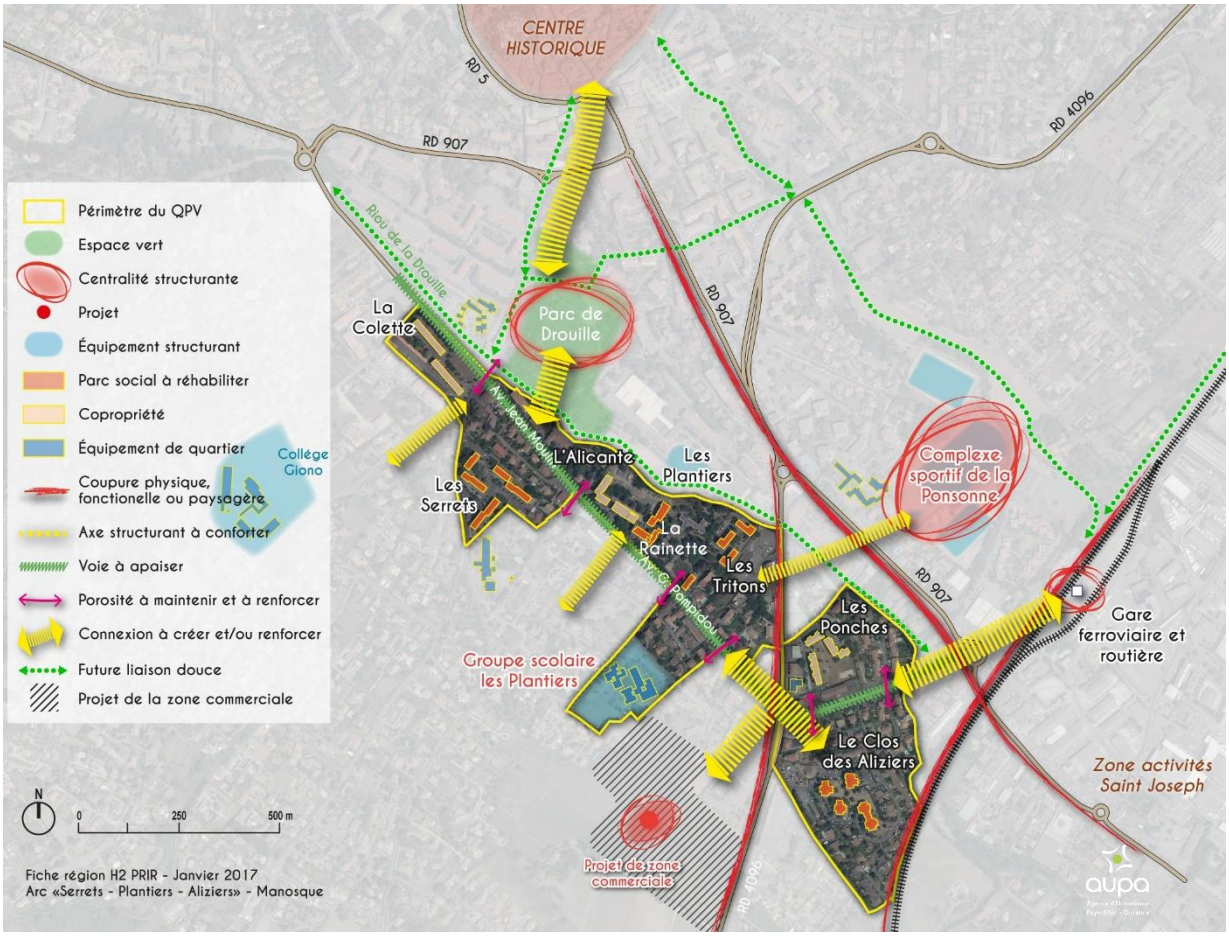


Une agglomération de 25 communes, consécutive au départ de Saint-Maime (2017)

Le Nouveau Projet National de Renouvellement Urbain (NPNRU) 2018 : "Arc Sud"

Le quartier Arc "Serrets - Plantiers – Aliziers" est un quartier à vocation résidentielle qui forme l'entrée sud de la ville de Manosque. Le logement collectif y est majoritaire et côtoie du logement individuel de type pavillonnaire.

Ce quartier prioritaire couvre environ 25 hectares et recense trois groupes immobiliers publics (423 logements sociaux) et quatre privés (527 logements, dont 284 logements privés sociaux de fait) identifiés comme fragilisés et nécessitant l'intervention du NPNRU.



Grands principes du Projet de Renouvellement Urbain Arc Sud

Le parc privé connait des phénomènes de dégradation de sa situation financière et un déficit patent du patrimoine bâti. Le parc public souffre, quant à lui, d'un manque d'attractivité.

La proximité avec le centre (environ 500 m) est un réel atout pour ce quartier malgré une accessibilité difficile à pied. Il est desservi par des lignes de transport en commun gratuites notamment à destination du centre-ville, des équipements communaux, des commerces, services, des établissements scolaires...

Ce quartier pourrait faire le lien entre les quartiers ouest de la ville, le centre historique et la future zone commerciale au sud-ouest. Mais une topographie contrainte vient nuancer ce constat.

L'Arc "Serrets - Plantiers – Aliziers" se trouve aujourd'hui à l'écart de la croissance urbaine qui se fait plutôt à l'est (secteur de Chanteprunier) avec la construction récente de nouveaux services, équipements et qui porte une part importante de la production neuve de logements.

L'inscription de ce quartier dans le Nouveau Projet National de Renouvellement Urbain doit permettre par une succession de projets, un processus de transformation continue et positive du secteur. Le projet visera à diversifier l'habitat et les statuts d'occupation des ménages en rééquilibrant notamment la proportion de logements locatifs sociaux du secteur.

Localisation et périmètre du Nouveau Projet National de Renouvellement Urbain Arc Sud

Action Cœur de Ville (2018)

Habitat, commerce, création d'emplois, transports et mobilité, offre éducative, culturelle et sportive, qualité des sites d'enseignement, développement des usages des outils numériques… : le plan "Action cœur de ville" vise à redonner de l'attractivité et du dynamisme aux centres de ces villes.

Pour ce faire, le CGET s'attachera à garantir la transversalité du plan : il assurera l'implication de tous les acteurs nécessaires dans des projets intégrant toutes les dimensions de revitalisation des centres-villes (habitat, commerces, transports, etc.)

Manosque fait partie des 222 villes retenues dans le cadre du plan national, "Action Cœur de ville" annoncé en mars 2018.

Le périmètre d'intervention concerne une surface de 160 hectares environ et permet de tenir compte des enjeux liés au centre historique et des quartiers limitrophes qui peuvent jouer un rôle de couture urbaine avec les nouveaux quartiers périphériques plus éloignés.

On retrouve également dans ce périmètre deux quartiers prioritaires : Arc Serrets - Plantiers - Aliziers, qui fait l'objet d'une convention NPNRU et le quartier prioritaire Centre-ville Saint-Lazare.

Localisation et périmètre Projet Cœur de Ville

Les évolutions du marché du logement

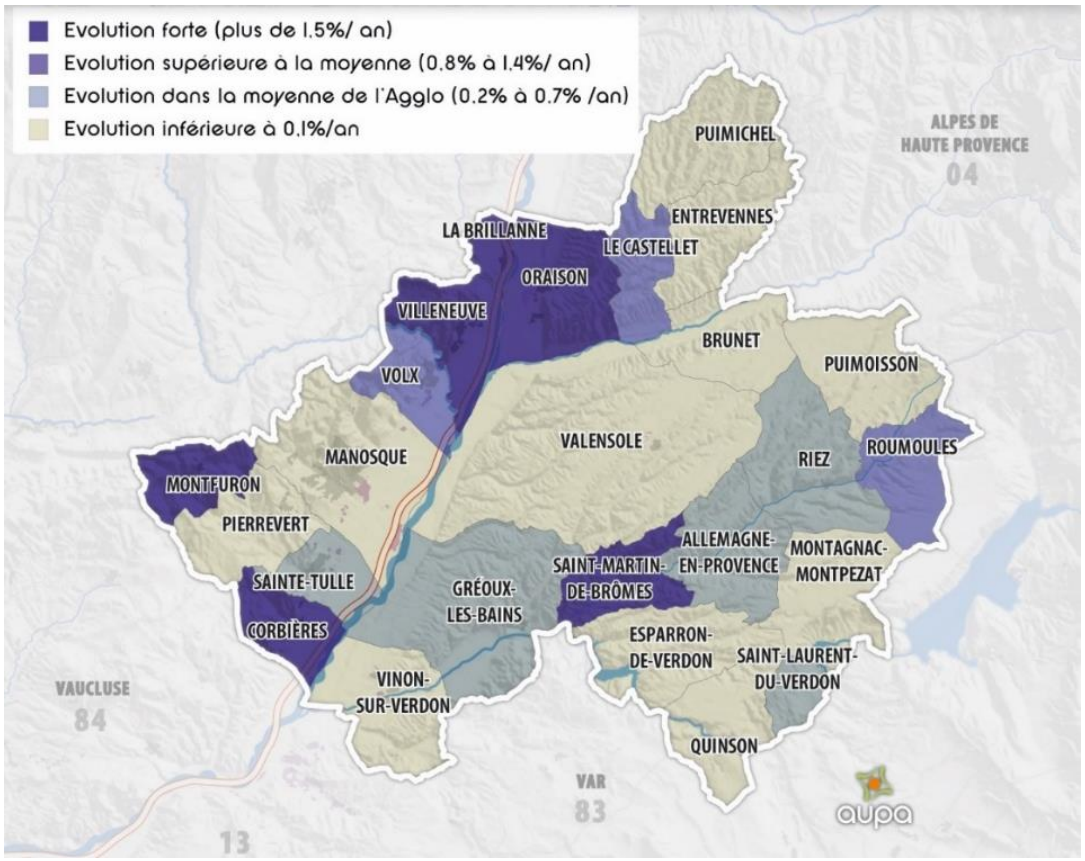
Rappel des points forts du diagnostic réalisé pour le PLH

- Le dynamisme du Val de Durance profite à l'ensemble de l'agglomération
- Des grands logements dans le périurbain, de l'habitat ancien qui se dégrade et un parc social insuffisamment développé
- Une demande diversifiée globalement non satisfaite

Un ralentissement de la dynamique démographique

	2009	2015	Evolution	Gain annuel
DLVA				
population	59 244	61 168	+0,5%/an	+320 habitants
logements	34 809	37 869	+1,5%/an	+ 510 logements
résidences principales	74,7%	73,5%	↗	
résidences secondaires	17%	17%	→	
logements vacants	8,3%	9,5%	↗	
Département 04				
population	159 450	161 799	+0,2%/an	+390 habitants
logements	117 524	125 755	+1,2%/an	+1400 logements
résidences principales	60,3%		↘	
résidences secondaires	32,5%	31,6%	↘	
logements vacants	7,2%	8,2%	↗	

Source : INSEE – juin 2018



Evolution de la population communale 2009/2015 - INSEE – juin 2018

Aujourd'hui, les grandes caractéristiques du parc de logement ont peu évolué

- Grands logements sont toujours en périurbain
- Résidences secondaires sont essentiellement localisées à Gréoux et dans les communes du Verdon
- Habitat ancien dégradé toujours présent dans les centres anciens
- Augmentation des logements vacants
- Rattrapage de logements locatifs sociaux toujours à l'œuvre pour les communes soumises
- Précarité des habitants plus importante dans les principales villes et villages de l'agglomération

Près de 400 logements par an sur la période triennale du PLH

- Moins de 300 logements construits par an dans les années 1990,
- 470 logements par an moyenne entre 2010 et 2017 (517 logts/an entre 2010 et 2013)
- Sur les 3 dernières années (2015/2017), une moyenne de 400 logements autorisés par an avec une progression enregistrée en 2017 (525 logements autorisés)

La construction individuelle reste le modèle, même si le logement collectif progresse de façon significative ces dernières années

- Entre 1990 et 2005 : le logement individuel représentait 85% de l'offre nouvelle
- Depuis 2005, le logement individuel représente encore 65% de l'offre nouvelle

La taille et la composition moyenne des opérations neuves en collectif restent stables

- Une majorité de T2 et T3
- Des programmes de 25 à 30 logements en moyenne, en R+2
- Une fourchette de 4 à 74 logements (Gréoux-les-Bains / Volx / Manosque)

Les prix des logements neufs augmentent régulièrement

Collectif à Manosque *(source OIP 2018)*

- T2 : 44m², prix moyen de 147 000 euros, fourchette de 2 880 euros/m² à 3 560 euros/m²
- T3 : 69m², prix moyen de 218 000 euros, fourchette de 2 850 euros/m² à 3 330 euros/m²
- T4 : 91m², prix moyen de 322 000 euros, fourchette de 2 910 euros/m² à 3 825 euros/m²

➢ *Prix moyen à Manosque en 2017 :3 200 euros/m²*

➢ *Prix moyen à Manosque en 2012 : 2 700 euros/m²*

Individuel groupé à Manosque *(source OIP)*

- T3 : 65m², prix moyen de 165 000 euros, 2 570 euros/m² en moyenne
- T4 : 74m², prix moyen de 191 000 euros, 2 590 euros/m² en moyenne

Terrain viabilisé *(source DVF)*

- Vallée de la Durance : 125 euros/m² en moyenne
- 80 euros/m² en moyenne sur le plateau de Valensole, 175 euros/m² en moyenne à Pierrevert
- Manosque : 140 euros/m² en moyenne, une fourchette de 90 à 220 euros/m²

➢ *Des prix moins élevés quand le foncier est communal : 65 euros/m² à Roumoules ou Sainte Tulle par exemple*

Verbatim *: La charge foncière est démesurée par rapport au prix de sortie du libre et par rapport au prix de la production achetée par les bailleurs sociaux / Émilie HAHN (responsable développement – Bouygues immobilier) - Matinées de l'habitat 2018.*

Le nombre de parcelles de petite taille (500 m²) augmente régulièrement depuis 10 ans

Foncier nu

- 22% entre 1994 et 2003
- 32% des parcelles entre 2004 et 2013

➢ *Surface moyenne de 900m² en 2010*

Individuel

- Une majorité de T4 et T5 sur des parcelles de 650 m² en moyenne

Individuel groupé

- Une majorité de T3 et T4
- 15 à 20 logements en moyenne sur des parcelles de 300m² (parcelles de 150 m² à 600 m²)

Verbatim *: Il faut savoir qu'une des constantes de ce territoire est que l'on est sur des valeurs foncières très chères par rapport au marché en sortie / Patrick FAUCHER (président du Syndicat national des aménageurs lotisseurs) - Matinées de l'habitat 2018.*

Les PTZ au 3ème trimestre 2017 dans le département *(source Statistiques trimestrielles PTZ)*

- 41 PTZ dans le neuf, essentiellement dans l'individuel
- 66 600 euros : montant moyen prêté pour une opération (logement neuf)
- Montant moyen opération neuve : 198 500 euros
  - *145 000 euros pour opération 1 à 2 personnes*
  - *211 500 euros pour opération 3 personnes et +*

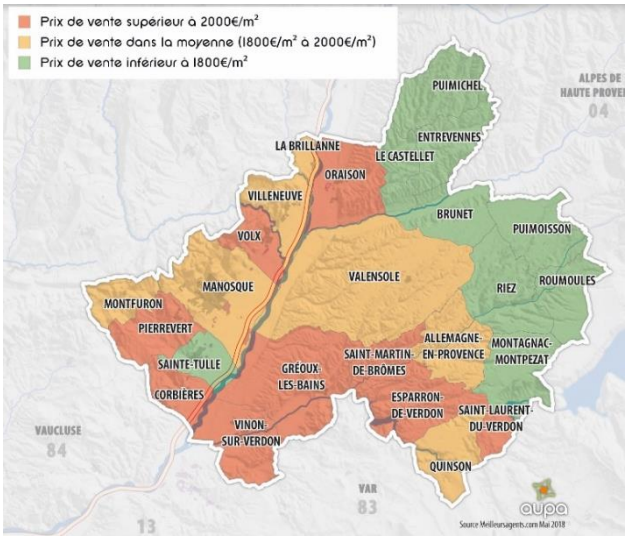
Le prix moyen de vente des appartements à la revente s'établit autour de 1 900 €/m²

Le prix moyen de vente des appartements se situe entre 1500€/m² et 2400€/m² (source Meilleursagents.com. 2018).

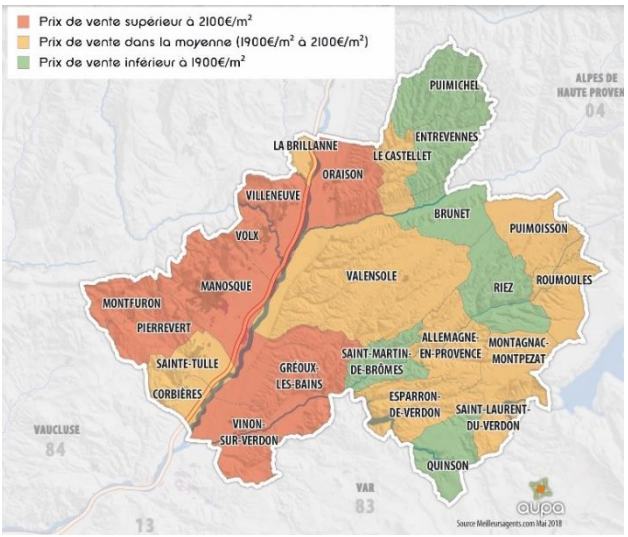
De la même manière que dans le marché du neuf, les prix moyens d'accession dans l'ancien ont sensiblement augmenté depuis le début des années 2010 (1 800€/m² entre 2010 et 2012)

Le prix moyen de vente des maisons s'établit autour de 2 000 €/m² mais varie de 1 650€/m² à plus de 2 500€/m² suivant les communes (source Meilleursagents.com. 2018).

Les moyennes des prix de vente sont toujours plus dynamiques à proximité des villes et villages les plus accessibles en transport.



Prix moyen vente appartements, source meilleursagents.com



Prix moyen vente maisons, source meilleursagents.com

Le coût des locations

Les locations du parc privé s'établissent à 7€/m² en moyenne

Elles se situent autour de 6€/m² dans la vallée de l'Asse à près de 10€/m² à Gréoux les Bains.

La vallée de la Durance enregistre des loyers compris entre 8 et 9€/m², Vinon-sur Verdon et Sainte Tulle étant dans la fourchette haute de cette moyenne et Manosque à 8,8€/m² (source Meilleursagents.com. 2018)

A ce jour, selon les données communiquées par les bailleurs sociaux, le coût moyen des locations s'établit à 6,04€/m² et varie de 4,51€/m² (Sainte Tulle) à 7,9€/m² (Pierrevert).

Quelques éléments du PLH à mi-parcours

Focus

Produire 500 logements neufs par an (action 1)

En lien avec le SCOT, le PLH fixe un objectif de 500 logements neufs par an, afin de répondre aux différents besoins en logement de la population. Cet objectif, qui peut sembler ambitieux, répond à une logique d'attractivité indéniable du territoire de DLVA. Produire ces logements en accession privée, en location privée et sociale permettra d'accueillir de nouveaux habitants, mais permettra également à ceux qui résident déjà dans l'agglomération et à leurs enfants de rester sur le territoire de DLVA. Globalement, ce sont 470 logements par an en moyenne qui ont été réalisés depuis 2010, l'essentiel se situant sur le val de Durance.

Répondre aux besoins en matière de logement d'urgence et d'hébergement temporaire (action 9)

Cinq communes de DLVA sont assujetties à l'article 69 de la loi Molle : Manosque, Oraison, Pierrevert, Vinon-sur-Verdon et Villeneuve. Elles sont rejointes par Sainte-Tulle en fin de première période triennale.

Si Manosque dépasse son objectif règlementaire (34 hébergements existants, pour un objectif de 21), Oraison, Pierrevert, Villeneuve et Vinon-sur-Verdon (où aucun logement d'urgence et d'hébergement n'existait ni n'a été créé), n'ont pas atteint les leurs, respectivement de 2, 1, 1 et 2.

Toutefois, si cette action n'a pas obtenu de résultat pendant la première période du PLH, une réflexion est en cours sur un projet d'extension de résidence accueillant ce public à Manosque (extension de la résidence « Rue d'Aubette »).

Le dispositif de revitalisation de quatre centres anciens (action 12)

Le diagnostic réalisé lors de l'élaboration du PLH a permis à DLVA d'identifier des problématiques d'habitat sur les noyaux villageois.

Une démarche a été lancée en 2016, visant à identifier les périmètres d'intervention sur 4 communes (Manosque, Oraison, Riez et Vinon-sur-Verdon).

A la suite de diagnostics établis pour chacun des centres anciens, les études pré-opérationnelles ont pour but de proposer des objectifs quantitatifs et qualitatifs adaptés, des montages financiers et des actions complémentaires qui constitueront les engagements contractuels entre chacune des communes, l'Etat, l'ANAH, DLVA et les partenaires associés à la démarche.

Le diagnostic, livré début 2018 par Citémétrie, le bureau d'études retenu, montre ainsi que la mise en place d'un dispositif d'amélioration de l'habitat de type OPAH (Opération programmée d'amélioration de l'habitat) apparait comme pertinente pour traiter ces problématiques.

Les copropriétés fragilisées (action 14)

L'intervention sur la résorption des dysfonctionnements de certaines copropriétés fragilisées est l'un des chantiers prioritaires du PLH. Une première étude datant de 1999 avait mis l'accent sur les dysfonctionnements de certaines de ces copropriétés avec une priorité aux copropriétés D'En Gauch et des Tritons.

Dans le cadre du PLH, une démarche a été lancée en 2015, avec pour premier objectif d'établir un état des lieux complet pour les copropriétés de "Colette, Alicante, Tritons et Ponches". (difficultés, fragilités, éléments de blocage, dysfonctionnements, …).

Le diagnostic a été livré début 2017 et a permis au Comité de Pilotage d'appréhender les dysfonctionnements dans leur ensemble, de le sensibiliser sur les enjeux d'intervention.

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

L'Appel à Manifestation d'Intérêt stratégie foncière (action 16)

La région PACA et la DREAL ont lancé en 2015 un Appel à Manifestation d'Intérêt pour "l'élaboration de stratégies foncières opérationnelles". L'objectif était d'accompagner une dizaine de territoires volontaires pour développer des stratégies foncières opérationnelles et innovantes, tant d'un point de vue financier que technique.

Face à l'importance de cette thématique pour la mise en œuvre de son PLH et plus généralement de sa stratégie de développement, DLVA a été sélectionnée sur la base d'un projet innovant et opérationnel lui permettant de connaître et comprendre les évolutions de la consommation foncière, d'établir un référentiel foncier, de mettre en application les choix et programmes d'acquisition en s'appuyant sur des outils adéquats, de créer et d'animer un observatoire partenarial des marchés fonciers et immobiliers.

Les Matinées de l'habitat 2018 (action 19)

Organisée en avril 2018, cette deuxième édition des Matinées de l'habitat a réuni plus de 70 acteurs. Le logement comme facteur d'attractivité du territoire a été au centre des débats.

Une première table ronde, axée sur la production neuve, a permis de mettre en évidence les atouts mais également les freins au développement de l'habitat sur le territoire communautaire.

Les modifications règlementaires (zonages de défiscalisation, fin du PTZ…), le manque d'intérêt pour les acteurs de l'immobilier (privés et publics) au-delà du val de Durance, un accès au foncier toujours plus difficile expliquent en partie les difficultés croissantes que rencontrent l'ensemble des acteurs pour accompagner le développement de DLVA.

Les matinées du Logements, M. le Président de DLVA et ses Vice-Présidents, 17 avril 2018

Avec l'appui de l'EPF PACA, la deuxième table ronde s'est attachée à montrer comment l'habitat existant pouvait constituer une alternative à la construction neuve. Facteur d'identité mais également de cohésion sociale, les centres anciens ont fait l'objet de nombreux échanges, leur revitalisation étant l'enjeu principal identifié par les nombreux maires présents à ces matinées.

Les matinées du Logements, Table ronde n°2 : Les centres-villes et noyaux villageois de DLVA sont-ils toujours attractifs ?

Les rencontres avec les communes (action 19)

Si la stratégie est de compétence communautaire, la mise en œuvre des actions passe nécessairement par les communes, qui restent au cœur de la politique de l'habitat du territoire.

Aussi, chaque année depuis 2012, un temps d'échange avec chaque commune est organisé, permettant ainsi de faire un point d'actualisation des projets identifiés dans le PLH.

Ces rencontres permettent également de mettre en évidence les actions directement engagées et financées par les communes dans le cadre de leur politique de proximité.

L'atlas du parc locatif social (action 20)

La production de logements locatifs sociaux constitue l'un des chantiers prioritaires du PLH et des communes assujetties aux obligations de la loi SRU. Dans le cadre de l'observatoire de l'habitat, un état des lieux a été établi sous forme d'atlas cartographique.

Il présente une photographie précise de la composition du Parc Locatif Social public de DLVA. Plus de 3000 logements locatifs sociaux sont ainsi cartographiés et identifiés à l'échelle des communes.

Il comptabilise également les logements privés conventionnés.

Il a été réalisé par l'Aupa en co-production avec DLVA, la DDT 04, avec le soutien de l'ARHLM PACA & Corse et fait l'objet de mises à jour régulières.

Etat d'avancement des actions à mi-parcours

	A : engagement action	B : atteinte objectifs	
	Action en cours ou réalisée	Résultats encourageants	
	Action en cours ou au début du processus	Efforts à poursuivre	
	Action non engagée ou abandonnée	A lancer dans la deuxième partie du PLH	

Etat d'avancement des actions à mi-parcours

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

		A	B
1	Produire 500 logements neufs par an		
2	Développer une offre locative sociale diversifiée à l'échelle des 26 communes de DLVA		
3	Répondre aux objectifs fixés par l'article 55 de la loi SRU pour les communes concernées		
4	Améliorer l'offre locative privée dans le neuf et dans l'existant		
5	Encourager l'accession à coût maîtrisé		
6	Innover et laisser place à l'expérimentation (favoriser les formes de production alternative de logements)		
7	Améliorer la réponse aux besoins liés aux différents handicaps		
8	Prendre en compte les besoins spécifiques des personnes âgées et les personnes à mobilité réduite		
9	Répondre aux besoins en matière d'hébergement d'urgence et de logement temporaire		
10	Offrir des solutions pour les jeunes en formation, en début de parcours professionnel et les étudiants		
11	Répondre aux besoins des publics spécifiques		

Axe 2 : Intervenir sur l'habitat existant

12	Mettre en place un dispositif pour revitaliser les centres anciens		
13	Engager des interventions spécifiques sur les centres anciens de Riez, Manosque et Oraison		
14	Créer un dispositif innovant pour la requalification des copropriétés dégradées de Manosque		
15	Poursuivre la requalification de la Cité Minière à Saint Maime	*St Maime sortie de DLVA*	

Axe 3 : Promouvoir un développement urbain durable

16	Développer et mettre en œuvre une stratégie foncière		
17	Rendre le PLH opérationnel		
18	Promouvoir un urbanisme durable moins consommateur d'espaces		

Axe 4 : Mobiliser les acteurs de l'habitat

19	Pérenniser la gouvernance de suivi et d'animation du PLH		
20	Evaluer le PLH		

Perspectives et réajustements possibles pour 2018-2020

Eléments de contexte

- Le contexte législatif semble peu favorable à la production neuve, qu'elle soit privée (zonage B2 sort du dispositif Pinel) ou publique (Baisse APL…), ce qui laisse présager un ralentissement des constructions pour la deuxième partie du PLH. Les objectifs du PLH auront du mal à être atteints, notamment pour les communes éloignées du val de Durance
- Le territoire reste cependant très attractif et voit notamment ses valeurs foncières continuer à progresser, limitant l'accès pour la population la moins aisée
- La plupart des communes de DLVA rencontrent des difficultés pour atteindre leurs objectifs. La conjoncture est défavorable et si la demande est là, le prix du foncier est souvent rédhibitoire (230 à 250 euros du m² à Sainte-Tulle par exemple) et ne facilite pas la production de logements à des coûts accessibles pour les ménages du territoire.
- Plusieurs communes ont révisé leurs documents d'urbanisme. De ce fait, les PLU vont produire rapidement leurs effets sur le développement du territoire
- Plusieurs communes, carencées ou non, se sont engagées dans la production de logements locatifs sociaux, avec l'utilisation d'outils règlementaires dans les PLU, par l'acquisition directe de logements pour en faire des logements sociaux, par le financement d'actions spécifiques en faveur de la production de logements sociaux

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

- Relancer la production et accélérer le rythme de livraison de logements neufs tous types confondus pour être conforme aux objectifs du PLH et contribuer à la mise en œuvre du SCOT
- Poursuivre un rythme de programmation de logements sociaux important pour atteindre les objectifs fixés par la Loi SRU, sur les communes concernées mais également sur les communes prochainement concernées
- Poursuivre le rééquilibrage de production de logements, notamment sociaux à l'échelle de l'ensemble des communes du territoire
- Inciter et aider les opérateurs à réaliser des opérations facilitant l'offre locative privée en imaginant collectivement des solutions permettant de pallier la disparition des zones de défiscalisation et la baisse des aides aux ménages des logements locatifs sociaux
- Renforcer la production de logements adaptés dans un contexte de vieillissement de la population
- Favoriser la mobilité résidentielle au sein du parc locatif social (en lien avec la Conférence Intercommunale du Logement)
- Travailler avec les communes sur la réalisation de places d'hébergements d'urgence et de logement temporaire.

Axe 2 : Intervenir sur l'habitat existant

- Poursuivre la démarche sur les centres anciens par une mise en œuvre opérationnelle avant la fin du PLH, avec l'appui financier des communes concernées
- Finaliser le cadre d'intervention du NPNRU et engager les démarches opérationnelles en appui avec les services de la DDT 04 et de l'ANAH notamment.
- Accompagner les initiatives des communes non identifiées dans la démarche "centres anciens"

Axe 3 : Promouvoir un développement urbain durable

- Poursuivre la réflexion et mettre en œuvre une stratégie foncière à l'échelle de l'agglomération en faveur de la production de logements privés et sociaux, en partenariat avec l'EPF PACA.
- S'inscrire dans les objectifs du SCOT en incitant les communes à produire des formes urbaines plus denses et moins consommatrices d'espace.
- Continuer à organiser des rencontres techniques régulières avec les communes pour assurer la mise en œuvre opérationnelle du PLH

Axe 4 : Mobiliser les acteurs de l'habitat

- Poursuivre la mise en œuvre de l'observatoire de l'Habitat
- Actualiser régulièrement l'atlas du parc locatif social, véritable outil de pilotage pour répondre aux objectifs de la loi SRU
- Face au succès rencontré lors de deux éditions, pérenniser l'organisation de Matinées de l'habitat.

ANNEXE

Le bilan des actions

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

Action 1	500 logements neufs par an
Action 2	Développer une offre locative sociale diversifiée à l'échelle des 26 communes de 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

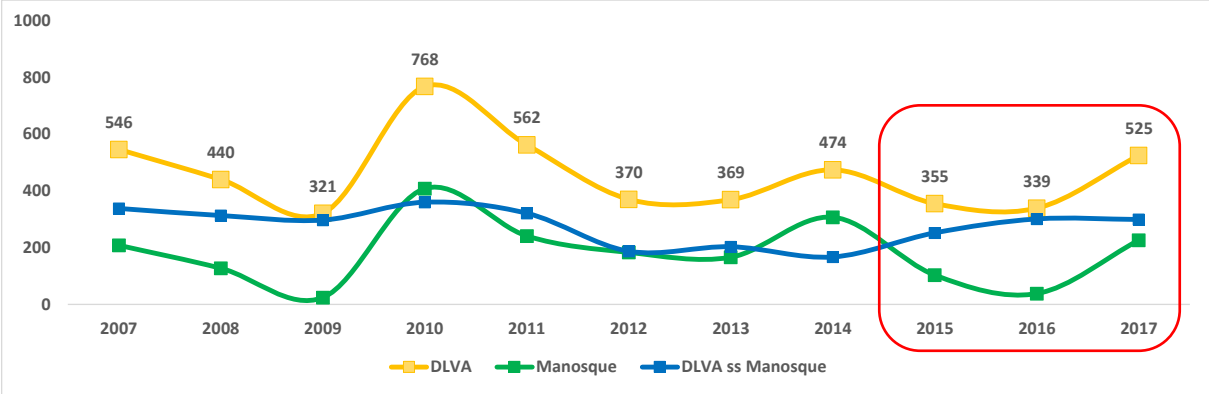
Action 1 : Produire 500 logements neufs par an

Rappel des 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

Les dynamiques en cours

- Près de 400 logements par an sur la période triennale du PLH, que ce soit dans le parc privé ou dans le parc public
- Moins de 300 logements construits par an dans les années 1990,
- 470 logements par an moyenne entre 2010 et 2017 (517 logts/an entre 2010 et 2013)
- Sur les 3 dernières années (2015/2017), une moyenne de 400 logements autorisés par an avec une progression enregistrée en 2017 (525 logements autorisés)



Nombre de logements commencés entre 2007 et 2017 / source : Sit@del2 - Logements autorisés - données arrêtées à fin avril 2018 / MEEM/CGDD/SOeS

Des effets de balancier entre les communes

- Des communes qui produisent puis qui "digèrent leurs logements", à l'image de La Brillanne, plus dynamique dans les années 2000 qu'aujourd'hui
- L'élaboration et la mise en œuvre des PLU offrent de nouvelles opportunités, à l'image de Corbières par exemple

***Verbatim** : Aujourd'hui, on est sur des élaborations de PLU imposant des densifications sur des couronnes proches du centre mais également en périphérie où il y avait des lotissements. On demande de faire 30 à 40 logements par hectare et les gens avaient l'habitude d'avoir des champs autour de chez eux et qui se retrouvent avec des R+1 ou R+2 en face.*

De ce fait, ils perdent la tranquillité qu'ils avaient avant. Des contentieux naissent, ce qui fait qu'on arrive à des situations où on se dit que les dossiers qu'on pourrait sortir s'acheminent vers des horizons de 4 ans ou plus, le temps que ces contentieux soient purgés / Michel VITTENET (maire d'Oraison) – Matinées de l'habitat 2018.

Le dynamisme du val de Durance se confirme

- L'essentiel de la production de logements se situe dans la Vallée de la Durance et à Manosque, 3 permis de construire sur 4 déposés sur ce secteur
- Les communes de Manosque, Oraison, Villeneuve et Gréoux-les-Bains concentrent près des 2/3 des logements réalisés

***Verbatim** : Les grands logements se vendent au compte-goutte parce que c'est un petit marché / Jean Baptiste BASSANELLI (gérant agence immobilière Bassanelli) - Matinées de l'habitat 2018.*

BILAN

Dans le secteur Val de Durance, les objectifs de production de logements neufs sont atteints à presque 80%

	objectif sur la période	TOTAL sur 3 ans (2015-2016-2017)	Ecart
Corbières	33	25	-8
La Brillanne	60	7	-53
Manosque	510	367	-143
Oraison	180	142	-38
Sainte-Tulle	105	92	-13
Villeneuve	120	89	-31
Vinon-sur-Verdon	60	70	+10
Volx	60	105	+45
TOTAL	**1 128**	**897**	**-231**

Nombre de logements commencés entre 2015 et 2017 / source : Sit@del2 - Logements autorisés - données arrêtées à fin avril 2018 / MEEM/CGDD/SOeS

Hors secteur Val de Durance, les objectifs de production de logements neufs sont atteints à 85%

	objectif sur la période	TOTAL sur 3 ans (2015-2016-2017)	Ecart
Allemagne-en-Provence	3	13	10
Brunet	3	2	-1
Entrevennes	3	2	-1
Esparron-de-Verdon	36	2	-34
Gréoux-les-Bains	87	132	45
Le Castellet	3	3	0
Montagnac-Montpezat	15	1	-14
Montfuron	9	2	-7
Pierrevert	90	81	-9
Puimichel	6	3	-3
Puimoisson	9	11	2

Quinson	9	2	-7
Riez	33	8	-25
Roumoules	15	8	-7
Saint-Laurent-du-Verdon	6	2	-4
Saint Maime	*9*	-	-9
Saint-Martin-de-Brômes	6	2	-4
Valensole	30	38	8
TOTAL	**372**	**312**	**-60**

Nombre de logements commencés entre 2015 et 2017 / source : Sit@del2 - Logements autorisés - données arrêtées à fin avril 2018 / MEEM/CGDD/SOeS

CONSTAT

On atteint à peine 80% de l'objectif de production de logements neuf dans le Val de Durance dans un contexte qui était favorable.

Vu le contexte actuel défavorable, l'objectif de 500 logements fixé initialement sera-t-il tenable sur les trois années à venir ?

- retrait du dispositif Pinel sur le secteur, augmentation du prix du foncier
- baisse des APL et difficultés de notre bailleur historique HHP qui envisage une production quasi nulle
- taille des opérations qui fait que certains constructeurs se désintéressent de notre territoire
- contraintes qui apparaissent au niveau des documents règlementaires (cas de Vinon-sur-Verdon où le plan d'exposition au bruit et le PPRI vont geler des terrains qui étaient destinés à des opérations de construction, cas de Sainte-Tulle où le PPRI implique que le niveau de toutes les maisons du centre ancien, qui est à 20 cm, soit relevé à 40 cm à cause du risque inondation). Mais l'ensemble des risques est présent sur presque toutes les communes, avec en plus pour certains secteurs, la présence de risques industriels.
- Nécessité de s'adapter aux besoins en services publics, réseaux (cas de La Brillanne, Villeneuve…)

***Verbatim** : Toutes les contraintes imposées par l'État (TVA passée de 5,5 % à 10 %, baisse des APL, réduction sur le loyer appliqué au locataire) n'arrangent rien. Tous les fonds propres ont été épuisés. Aujourd'hui, HHP ne sait pas comment elle va continuer à produire(…), il faudrait peut-être inventer de nouveaux modèles économiques pour retrouver un équilibre dans la réalisation des opérations, et créer des logements plus simples, moins contraignants, moins réglementés, moins performants…*

En effet, le tout performant a un coût. On parle de la loi PMR mais il n'y a pas que ça : il y a la RT 2012, la RT 2020 va peut-être arriver…

On est également sur de la domotique qui coûte cher et que les gens demandent. Les prochaines années risquent d'être compliquées / Arlindo Pito (HHP) - Matinées de l'habitat 2018.

PROSPECTIVE

- L'étude "Stratégie foncière" en cours a identifié du foncier mobilisable et va permettre de définir des sites stratégiques permettant de répondre aux objectifs publics de développement dont l'habitat, dans un esprit de limitation de la consommation foncière.
- Les projets actuellement identifiés (cf actions 2 et 4) confirment que la tendance de production est stable et permet de dire que l'objectif reste réaliste.
- Un diagnostic de tous les PPR est en cours et pourrait mener à la modification de certaines vieilles règlementations qui permettrait alors la réalisation de projets aujourd'hui bloqués.

Action 2 : Développer une offre locative sociale diversifiée à l'échelle des 26 communes de DLVA (25 communes aujourd'hui)

Rappel des principaux objectifs

- Diversifier l'offre de logements locatifs 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 réponde aux différents publics (PLS, PLUS, PLAI, PALULOS, logements privés conventionnés avec l'ANAH - Répartition suivant graphiques en bas de page)
- Faciliter le parcours résidentiel de la population actuelle
- Apporter des réponses à la loi SRU (Cf Action 3)

BILAN

Près de 300 logements locatifs sociaux en projet identifiés par les communes pour la deuxième partie du PLH

	projets communaux identifiés par les communes au 31 dec2017
Corbières	Secteur Fumadis : opération mixte de 20 logements (accession à la propriété et logements sociaux) sur un foncier de 2 hectares. Ce projet demande une modification du PLU pour passer de zone N en zone U, et nécessitera de gros travaux de viabilisation.
Gréoux-les-Bains	Secteur Lacombe : 30 logements locatifs sociaux en petits collectifs R+2 / Projet de logements aidés à l'étude sur un terrain acquis par la commune par procédure "bien vacant et sans maître", sous réserve d'une servitude de passage à acter.
La Brillanne	10 logements sociaux en centre village
Le Castellet	Projet de logement pour des personnes à mobilité réduite (PMR) dans l'actuelle salle municipal / Projet de T3 sur l'ancienne école.
Manosque	Le Tassigny (30 logements sociaux) / Boulevard des Amandiers (40 logements) / terrain actuel city stade (25 logements en accession sociale) / opération de réhabilitation dans le centre ancien (action cœur de ville) dont objectif logement conventionné / La Tuilerie (12 logements) / Quartier Gendarmerie (12 logements) / résidence intergénérationnelle avenue du Luberon / deux petits collectifs à Chanteprunier.
Montagnac-Montpezat	Les Ferrailles Sud (12 logements dont du locatif conventionné) / Réflexion en cours sur un projet (potentiels de 4 logements privés et conventionnés)
Montfuron	Les Grangeons (1 ou 2 logements locatifs sociaux)
Oraison	Secteur La Croix (30 logements sociaux) / Pré Claux Ouest (6 logements sociaux) / secteur Infernet (réflexion en cours) / les Eyrauds (20 logements sociaux) / Immeuble Garron (11 logements sociaux) / immeuble La Poste (2 logements sociaux) / Les Bouillouettes (36 logements sociaux)

Pierrevert	Secteur du Quair-(30 logements sociaux) / Secteur des Bauds 2 (20 logements sociaux) / secteur La Foun Souffle (25 logements sociaux) / secteur La Done-Les Sauvets (20 logements sociaux), réflexion en cours avec opérateur pour conventionner dans le centre ancien, acquisition de parcelles secteur de l'église (4 logements sociaux), centre village (4 logements sociaux) et rue du Portail de Sainte Tulle, requalification d'un logement existant en logement social rue de la Bourgade
Puimichel	Plusieurs réhabilitations en cours par des particuliers
Quinson	Projet de 2 réhabilitations de bâtis communaux dans le centre ancien et projet d'acquisition de bâti pour réaliser 2 grands logements sociaux / potentiel de 4 logements sociaux sur du foncier communal en extension résidence sociale.
Riez	Projet de 15 à 20 logements sociaux à vocation jeunes ménages et personnes vieillissantes + dossier RHI en cours
Roumoules	Réhabilitation pour création de 3 logements sociaux.
Sainte-Tulle	Secteur des Barrates et des Trécastels : près de 20 logements sociaux
Villeneuve	9 logements sociaux (contrat de mixité sociale en cours d'étude)
Vinon-sur-Verdon	Centre village : 9 logements sociaux
Volx	Secteur Sainte-Victoire : 27 logements sociaux

Source : bilan annuel des communes

***Verbatim** : La réalité de la livraison sociale est qu'entre les agréments et la construction, il faut cinq ans. De ce fait, les opérations que l'on souhaitera réaliser en milieu de mandat prochain doivent se décider cette année. Or, on voit bien qu'il ne se passe rien, les élus sont inquiets / Jérôme DUBOIS (maire de Volx et vice-président DLVA délégué à l'aménagement) - Matinées de l'habitat 2018.*

***Verbatim** : En ce qui concerne l'offre et de la demande, les dernières livraisons ont plutôt été concentrées sur Manosque et le Val de Durance. Le locatif est assez compliqué à évaluer, les gens ont des demandes de plus en plus exigeantes, on a des refus de locataires de plus en plus récurrents. Sur Manosque, il y a eu du collectif et de l'individuel. Si l'individuel se loue rapidement, c'est plus compliqué pour le collectif / Arlindo PITO (Habitations Haute-Provence) - Matinées de l'habitat 2018.*

***Verbatim** : On se heurte au fait qu'il n'y a aucun bailleur social qui vient. Les derniers permis délivrés ont été attaqués par les riverains parce qu'ils ne veulent pas entendre parler de logements sociaux à proximité. Tout cela fait qu'on se retrouve face à une multitude d'écueils alors que notre intérêt, en tant que commune carencée, est de pouvoir mobiliser les logements anciens du centre-bourg, qui sont déjà comptabilisés dans les résidences principales de la commune. Du coup, ça ne fait pas monter l'obligation des 25 %. Claude CHEILLAN (maire de Vinon-sur-Verdon) - Matinées de l'habitat 2018.*

CONSTAT

- Creux dans la production, conjoncturel, lié au contexte local et national (cf. constat action°1)
- Constat est fait que le PLS ne fonctionne pas sur DLVA qui se voit donc privé d'un outil important et qui de ce fait manque de logements intermédiaires.
- Constat doit être fait également que les objectifs sur l'existant ont été surévalués par rapport à la réalité (A Pierrevert par exemple, l'objectif de requalification dans l'existant est de 252 logements sur toute la période du PLH, soit 42 par an en moyenne, dont 21 logements sociaux).
- Le territoire est peu investi par d'autres bailleurs qu'HHP (Var habitat, Famille et Provence, Grand Delta Habitat...), HHP qui en outre envisage à ce jour une production nouvelle quasi nulle.
- Les résultats de la production en logements locatifs sociaux dans le parc existant sont très faibles, outre le fait que le recyclage des copropriétés n'apparaît pas réaliste, et par ailleurs que les objectifs de départ aient été surévalués.
- Nombre de propriétaires ne sont pas intéressés par le conventionnement parce qu'ils ont des idées fausses sur les personnes bénéficiaires du logement social.

PROSPECTIVE

- Soutien financier aux bailleurs sociaux pour la production de logement locatif social à Manosque (cf action 1). Cet outil, en voie d'expérimentation, pourrait le cas échéant être suggéré aux communes SRU.
- En 2015, à Manosque également, les taux de subventionnement et les plafonds des aides municipales ont été augmentés. La poursuite du dispositif est envisagée, d'autant plus qu'il commence à produire des effets sur le territoire.
- La ville de Manosque a candidaté et a été retenue pour mettre participer au programme "action cœur de ville".
- Mise en place d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat sur les centres anciens de Manosque, Oraison, Riez et Vinon-sur-Verdon (cf action 13).
- Cf. action 5
- Envisager des actions de communication sur la thématique du logement social, sur les communes de DLVA.

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

Rappel des principaux objectifs

- 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'appliquent 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)

BILAN

Rattrapage SRU : Manosque a atteint 155% de ces objectifs

	Taux LLS	*Rattrapage 2014-2016 Objectif triennal*	Logements financés			Logements livrés			Réalisation 2014-2016	Ecart
	2016		2014	2015	2016	2014	2015	2016		2014-2016
Manosque	15%	*318*	76	36	90	118	30	120	496	+178
Oraison	10%	*98*	0	0	53	0	19	0	72	-26
Pierrevert	2%	*93*	0	18	1	0	0	0	19	-74
Villeneuve	11%	*68*	0	9	0	60	0	0	69	1
Vinon/Verdon	5%	*82*	18	0	0	Nc	Nc	Nc	18	-64c

Bilan de l'application de l'article 55 de la loi SRU (5ème période triennale/2014-2016) / Source DDT 04 – 2017 et DDTM 83

Communes SRU : Les objectifs de production de logements locatifs sociaux dans le parc existant ne sont pas atteints (Cf. actions 12 et 13)

	Objectif annuel	Objectif triennal	Production 2015	Production 2016	Production 2017	TOTAL 2015-2017	Ecart triennal
communes SRU							
Manosque	40	120	1	1	3	5	-115
Oraison	12	36	0	0	0	0	-36
Pierrevert	21	63	0	0	0	0	-63
Villeneuve	0	0	0	0	0	0	0
Vinon/Verdon	21	63	NC	NC	NC		-63
TOTAL	**94**	**282**				**5**	**-277**

Source : ANAH Loyers social et très social

Un effort de solidarité pour les communes non SRU

	Objectif annuel	Objectif triennal	2015	2016	2017	TOTAL 2015-2017	Ecart triennal
prochainement SRU	***30***	***90***				*32*	***-58***
Sainte-Tulle			25	0	5	29	
Valensole			0	1	0	1	
Volx			2	0	0	2	
autres communes DLVA	***4***	***12***			40	40	**+28**

Source DDT 04 – logements agréés 2015-2017

CONSTAT

- Cf. action 2
- Vinon-sur-Verdon est soumise à de nombreuses contraintes du fait des "plan de prévention des risques" qui rendent une grande partie de son territoire inconstructible. La révision du PPRI en cours ne va qu'aggraver cette situation. Le plan d'exposition au bruit vient lui aussi mettre fin à des projets de construction d'habitation dans les secteurs touchés.
- Des contraintes importantes impactent également Pierrevert (PPRI et secteurs protégés AOC).
- Il y a une déconnexion entre l'obligation légale et la réalité. Les objectifs strictement SRU mènent à une contradiction avec les objectifs du PLH : on impose une concentration de logements locatifs sociaux par obligation, et pas toujours où il y a nécessité.
- Il y a une différence de traitement entre les communes. par exemple, Vinon-sur-Verdon, alors qu'elle était éligible à l'exemption, comme Oraison et Villeneuve, s'est vue carencée. La commune a d'ailleurs fait appel de cette décision.
- Parallèlement, la commune de Tourettes-sur-Loup (06) s'est vue, alors qu'elle avait été proposée à la carence à l'issue du bilan 2014-2016, autorisée à construire 5 fois moins de logements d'ici à fin 2019, et dispensée de pénalités jusqu'à cette date, en attendant son nouvel objectif 2020-2022.
- Il est nécessaire de travailler cette question avec le représentant de l'Etat pour que les spécificités de chacune des communes de DLVA soient examinées avec plus d'objectivité.

Verbatim *: Tout comme Claude Cheilan, je suis lauréat DLVA aux pénalités pour la loi SRU. On ne peut pas changer la loi mais je pense qu'il faudrait qu'elle soit revue. En effet, il faudrait que l'offre corresponde à une demande, ce qui est loin d'être le cas à Pierrevert. Il y a 400 logements en retard. Même si on pouvait les faire, à qui seraient-ils donnés ? C'est absurde / André Mille (maire de Pierrevert) - Matinées de l'habitat 2018.*

PROSPECTIVE

Cf. action 2

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

Rappel des 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)

BILAN

- Une partie des opérations de logements récentes a bénéficié du dispositif Pinel ce qui a permis un développement du parc locatif privé dans le neuf,
- Dans l'ancien, des propriétaires privés ont engagé des démarches d'acquisition/ amélioration/ location,
- Les opérations précitées restent de petite envergure,

CONSTAT

- Les objectifs de cette fiche action sont liés à la mise en œuvre d'autres actions, notamment, 1, 8, 13...
- La dynamique dans le neuf a permis de maintenir la production, grâce au Pinel qu'il conviendrait de démultiplier.
- Dans l'existant, des réalisations voient le jour, à l'unité, mais il n'y a pas d'avancée significative faute de mise en œuvre d'opération programmée. Plusieurs initiatives existent cependant, comme la plateforme du Parc du Luberon, l'apparition de l'outil "habiter mieux", des OPAH envisagées sur les communes de Manosque, Oraison, Riez et Vinon-sur-Verdon…
- Cette action devrait être relancée au travers de la compétence DLVA.

PROSPECTIVE

- Depuis le 1er janvier 2017, un nouveau dispositif d'incitation fiscale Louer abordable, dit "Cosse", remplace les dispositifs dits "Besson ancien" et "Borloo ancien" pour les logements conventionnés avec l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah). Globalement, l'incitation fiscale est inversement proportionnelle au montant du loyer : plus le loyer est bas, plus la réduction d'impôts est forte. Plus précisément, il permet un abattement variant de 15 % à 85 % en fonction de la zone géographique, du niveau de loyer et de la gestion du bien. La déduction de 85% des revenus locatifs est possible si le mandat de gestion est porté par une agence immobilière sociale ou par une association agrée qui sous-louera ce bien. Localement LOGIAH 04 accompagne les propriétaires dans leur démarche

Action 5 : Encourager l'accession à coût maitrisé

Rappel des principaux objectifs

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

BILAN

Etat d'avancement des projets identifiés par les communes dans le programme d'actions du PLH

	état d'avancement
Montfuron : Secteur les Grangeons	En cours d'étude
Saint Laurent du Verdon : Chemin Notre Dame	En cours d'étude
Manosque :	ZAC Chanteprunier *Livrés : Damassines, Reines, Pruneliers, Mirabelles (65 logements au total)* Secteur gendarmerie : 25 logements en accession locative sociale (16 logements collectifs et 9 maisons individuelles), La Tuilerie (12 logements),
La Brillanne : Secteur les Ferrayes	En cours d'étude
Villeneuve : Secteur la Ricaude	En cours d'étude
Volx : Secteur Sainte Victoire	Opération en cours de redéfinition
Puimichel : Entrée du village	En cours d'étude
Oraison : Secteurs des Ferrages et Prés Claux	En cours d'étude
Roumoules	Secteur Chaurets : Projet communal d'accession à coût maîtrisé en vue d'accueillir des résidences principales pour primo-accédants/familles. Commercialisation prévue en 2018.
Corbières	opération mixte de 20 logements (accession à la propriété et logements sociaux)
Sainte-Tulle : secteur Saint Pierre	14 logements en PSLA, arrêt du fait du retrait de l'opérateur

Source : bilan annuel des communes

Verbatim : *Concernant l'accession, on avait essayé de mixer un programme locatif et accession aux Jardins du Pira où 28 logements locatifs sociaux avaient été achetés en VEFA au promoteur ainsi que 10 logements en PSLA (prêt social location accession). Ce PSLA comprend de nombreux avantages pour le futur acquéreur et des contraintes assez fortes pour le bailleur mais c'est un produit que les communes sollicitaient parce que très intéressant, malgré l'inconvénient de l'exonération de la taxe foncière sur 15 ans. Malgré tout, sur Manosque et en individuel, on n'a pas réussi à trouver 10 familles qui correspondaient au profil pour pouvoir leur vendre de l'immobilier en accession. Il a fallu qu'on abandonne ce programme pour le transformer en locatif pour ne pas mettre le promoteur dans l'embarras/ Arlindo Pito (Habitations Haute-Provence) - Matinées de l'habitat 2018.*

***Verbatim** : Le projet de loi de finances a complètement raboté l'économie de l'immobilier de nos territoires. Le fait de supprimer la loi Pinel et en même temps le PTZ, qui est un moteur important du financement des logements en accession à la propriété, a des conséquences. (…) Tout ce qui était périurbain et territoires ruraux a été laissé de côté / Patrick FAUCHER (président du Syndicat national des aménageurs lotisseurs) - Matinées de l'habitat 2018.*

***Verbatim** : Il va falloir être très inventifs les uns et les autres pour trouver des solutions et pouvoir malgré tout poursuivre puisqu'il y a vraiment des enjeux pour les territoires. Un dispositif est actuellement expérimenté uniquement dans le nord de la France, celui des organismes fonciers solidaires. Il permet de dissocier le foncier du bâti ; le foncier étant apporté par l'organisme foncier solidaire.*

Ce qui permet de faire de l'accession sociale ou à la propriété à des coûts vraiment très avantageux, notamment dans les centres-anciens. On peut faire également du locatif. Il faut bien sûr un portage. Des réflexions sont à engager au niveau de la région, pour la création d'un ou plusieurs organismes fonciers solidaires, y compris au sein des organismes HLM / Anne CHEMIER (AR HLM PACA Corse) - Matinées de l'habitat 2018.

CONSTAT

- Accession maitrisée : les projets identifiés dans le PLH sont en panne et la disparition du PTZ risque d'être un frein à l'accession.

PROSPECTIVE

- Mener une réflexion avec les bailleurs sociaux pour développer une offre PSLA sur le territoire, pour créer un parcours résidentiel nécessaire.
- Etudier les méthodes et outils à développer pour favoriser l'accession à coût maîtrisé : ZAC, lotissement communal, bail emphytéotique foncier porté par un bailleur (outil novateur en cours d'expérimentation sur d'autres territoires).
- Travailler sur l'individuel, mais également sur le produit collectif.
- (cf fiche action 16)

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

Rappel des 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

BILAN

	état d'avancement
Manosque : ZAC Chanteprunier	*Ilots avec toiture terrasse végétalisée, la phase 2 de la ZAC est à l'étude*
Pierrevert : Terres Blanches	19 logements individuels livrés ou en cours de construction. 18 logements locatifs sociaux livrés 5 logements en Habitat participatif : 5 lots au total dont 4 PC délivrés
Sainte Tulle : les Charbonières	Initiative communale non identifiée dans les projets initiaux du PLH, innovation architecturale
Sainte Tulle : Secteur Saint Pierre, projet d'AFU	Projet en attente
La Brillanne : les Ferrayes	Projet en attente

Source : bilan annuel des communes

CONSTAT

- Un bilan contrasté pour les projets identifiés dans le PLH et des nouveaux projets (Château Gassaud à Manosque)
- Le contexte local et national reste peu favorable (cf. action 1)

PROSPECTIVE

Cette action n'a de réalité que dans des conditions particulières (opération d'une certaine envergure (cf Les Terres Blanches) et nécessite une maîtrise foncière.

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

Rappel des 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...

BILAN

Projets en cours de réalisation, reportés ou annulés

	Projets réalisés
Manosque	livraison de l'ensemble immobilier L'Estellan sans appartement et domotique prévus initialement en raison de l'absence de public demandeur

	Projets 2ème partie du PLH
Corbières	maison de santé. Réhabilitation de 250 m² de locaux médicaux. Labellisation en voie d'obtention
Le Castellet	réalisation d'un logement PMR

Logements ayant bénéficié d'une aide du Conseil Départemental 04 pour améliorer les conditions de vie (maintien à domicile essentiellement)

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

Source Conseil Départemental 04- février 2018

CONSTAT

- La loi ELAN devrait réduire à 20% l'obligation de production de logements adaptés dans les programmes.
- La cherté des aménagements freine leur production.

PROSPECTIVE

- Se rapprocher du Département et de la MDPH.
- Identifier des sites susceptibles où la production pourrait se faire.

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

Rappel des 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

BILAN

Des projets en cours de réalisation, reportés ou annulés

Manosque	Résidence personnes vieillissantes Bas St Lazare : abandonné.
Oraison	Résidence médicalisée – En cours- 34 logements en résidence seniors + 1 villa Handi Toit.
Puimichel	résidence pour personnes âgées - Annulé
Pierrevert	résidence seniors de services à vocation sociale- En cours
Villeneuve	réflexion sur la production de logements dédiés aux personnes âgées
Esparron-sur-Verdon	projet prévu non réalisé
Manosque	Projet de résidence intergénérationnelle, avenue du Luberon
Riez	Procédure RHI commencée en 2014.

CONSTAT

- Le marché est florissant, même si on manque de résidences sociales.
- Des programmes sont envisagés dans la ZAC et le NPNRU.
- Il y aura un volet "autonomie de la personne" sur les opérations programmées d'amélioration de l'habitat à venir sur les communes de Manosque, Oraison, Riez et Vinon-sur-Verdon.

PROSPECTIVE

- Mettre en œuvre les OPAH identifiées dans le constat.
- Engager une nouvelle réflexion sur l'intérêt communautaire de façon à pouvoir agir sur d'autres communes de DLVA
- Travailler en lien étroit avec l'acteur Département 04, pour apprécier au plus près les besoins (cf action 7).
- Intérêt des résidences intergénérationnelles pour éviter la "ghettoïsation".

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

Rappel des 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

BILAN

Hébergement d'urgence et logements temporaires : les projets identifiés dans le PLH

	état d'avancement
Manosque	Réflexion en cours sur l'extension de la résidence rue d'Aubette

Source : bilan annuel des communes

CONSTAT

- Action pratiquement au point mort.
- Malgré tout, le programme "Les Charbonnières", à Sainte-Tulle, a été réalisé (25 logements, 30 places).

PROSPECTIVE

- Développer des partenariats
- Projet de la résidence "rue d'Aubette" à développer à Manosque.

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

Rappel des principaux objectifs

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

BILAN

La création d'un éco-campus à Sainte Tulle

Pouvant accueillir jusqu'à 400 apprentis, l'éco-campus méditerranée a ouvert ses portes en 2017 et propose plusieurs formations et apprentissages dédiés aux énergies renouvelables et alternatives.

La Commune de Sainte-Tulle dispose d'un bâtiment à proximité de l'Eco-campus qui pourrait également servir au logement des étudiants.

Un projet croisant logements sociaux et logements étudiants à Manosque

L'opération "Château-Gassaud", face à la gare SNCF, est en partie liée à l'éco-campus à Sainte-Tulle, et aux BTS manosquins. Elle a pour objet la réalisation d'un programme immobilier de près de 100 logements dont 80 logements sociaux dont 40 logements dédiés à l'hébergement étudiant.

CONSTAT

- Les réalisations ont été à la hauteur des enjeux.

PROSPECTIVE

- Projet d'acquisition de l'école des métiers à Sainte-Tulle, par EPF.
- Travailler plus étroitement avec les bailleurs sur la typologie des programmes neufs (avec plus de T1 avec des loyers bas, pour les jeunes étudiants ou décohabitants).

Action 11 : Répondre aux besoins des publics spécifiques

Rappel des 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

BILAN

Plus de 130 logements "très sociaux" livrés entre 2015 et 2017

	2015	2016	2017	TOTAL
Manosque	19	27	13	59
Oraison	-	16	9	25
Pierrevert	6	-	-	6
Villeneuve	-	4	-	4
Sainte Tulle	25	-	2	27
Vinon-sur-Verdon	-	-	-	0
Gréoux-les-Bains	-	-	12	12
TOTAL	**50**	**47**	**36**	**133**

Source : DDT 04- 2018

Manosque : 1 logement destiné à la sédentarisation des populations tziganes – Extension de la Résidence d'accueil « L'Aurore ».

Sainte Tulle : livraison de la structure pour l'accueil de personnes en très grande difficulté sociale (programme les Charbonnières, 25 logements, 30 places)

CONSTAT

- La réponse vient plus souvent d'initiatives d'opérateurs extérieurs que de la collectivité, qui vient plutôt en soutien financier (Les Charbonnières par exemple).
- A Vinon-sur-Verdon, des gens du voyage sédentaires se sont installés en zone rouge inondable et doivent être relogés.

PROSPECTIVE

- L'intermédiation locative est un outil à développer.
- Provoquer une réunion avec les services de la DDCSPP, de la DDT et du conseil départemental pour envisager des adaptations pour les 3 ans à venir.
- Rapprocher la réalité de la demande pour redéfinir des objectifs et identifier des moyens d'action.
- Discuter de la question des gens du voyage sédentaires de Vinon-sur-Verdon avec les services du Var au regard de leur document de référence, le PDALHPD 83.

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

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

Rappel des 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 termes 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

BILAN

- Plus de 50 permis de construire liés à la réhabilitation de logements situés dans les centres anciens (2014-2016)

- DLVA a identifié et proposé des périmètres d'interventions préférentiels aux 22 communes non concernées par les études pré-opérationnelles sur leurs centres anciens,

- Par l'intermédiaire des rencontres annuelles avec les communes, les services de l'agglomération font remonter en commission habitat les enjeux et problématiques des centres anciens de l'agglomération

Actions spécifiques centre ancien de Pierrevert

- Etude réalisée par LOGIAH 04 sur le marché foncier de la commune en vue de mobiliser les propriétaires privés à conventionner leurs logements avec l'ANAH afin de produire des logements locatifs sociaux.
- Crédits inscrits dans budget 2018 pour financer les permanences de LOGIAH 04 et l'animation d'une réunion publique d'information à destination des propriétaires bailleurs en centre ancien ainsi que pour la mise en place d'une aide communale incitative au conventionnement social.
- Permanence de LOGIAH 04sur les marchés

Actions spécifiques centre ancien de Roumoules

- Utilisation Procédure "sans bien ni maitre" pour récupérer une ruine en noyau villageois Procédure lancée en 2015 achevée aujourd'hui. Bien actuellement en vente (estimation à 30 000 euros ; 80m² sur 2 niveaux)

Actions spécifiques centres anciens de Manosque, Oraison, Riez et Vinon-sur-Verdon

- Etude pré-opérationnelle en cours (cf action 13).

CONSTAT

- Le diagnostic réalisé lors de l'élaboration du PLH a permis à DLVA d'identifier des problématiques d'habitat sur les noyaux villageois. Une démarche a été lancée en 2016, visant à identifier les périmètres d'intervention sur 4 communes de DLVA (Manosque, Oraison, Riez et Vinon-sur-Verdon).
- Les communes de l'agglomération rencontrent, à différents niveaux, des problématiques liées à l'attractivité de leurs centres anciens (logements mal adaptés aux conditions de vie actuelles, logements vacants, dégradés, en péril, accessibilité des centres et stationnement, fermeture de commerces, délocalisation d'équipements publics, espaces publics déqualifiés, …)
- DLVA n'est compétente que pour les études pré-opérationnelles. La mise en œuvre opérationnelle relève des communes.

PROSPECTIVE

- Aborder la modification de la compétence de DLVA en matière d'habitat ?
- Action Cœur de Ville pour laquelle Manosque a été retenue pour un programme national. C'est un modèle qui pourrait être essaimé sur d'autres communes de DLVA en tant que mode opératoire à "inventer".

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

Rappel des 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

BILAN

Etude pré opérationnelle centres anciens de Riez, Manosque, Oraison et Vinon-sur-Verdon

- Mise en place d'un groupe spécifique regroupant les services de DLVA, les communes concernées, la DDT 04
- Lancement d'un appel d'offre en 2016 : A la suite de diagnostics établis pour chacun des centres anciens, les études pré-opérationnelles ont pour but de proposer des objectifs quantitatifs et qualitatifs adaptés, des montages financiers et des actions complémentaires qui constitueront les engagements contractuels entre chacune des communes, l'Etat, l'ANAH, DLVA et les partenaires associés à la démarche
- Démarche d'intervention pré-opérationnelle engagée sur les centres anciens de Riez, Manosque et Oraison, avec extension à la commune de Vinon-sur-Verdon

Actions spécifiques centre ancien de Riez

- Opération rue du marché, îlot ouest : projet de 15 à 20 logements sociaux dans l'existant à vocation de jeunes ménages et personnes vieillissante (T1 à T2 avec ascenseur au cœur de Riez).
- Projet partenarial (Commune, DDT 04, ANAH, EPF PACA, HHP, Région PACA), Dossier d'éligibilité RHI en cours, maîtrise d'œuvre du traitement de l'ilot en cours
- Négociation et acquisition engagées par la commune (1 acquisition sur 5 à ce jour). Signature de la convention EPF PACA prévue en 2018, livraison prévue en 2020.
- Permanence de LOGIAH 04 sur les marchés

Actions spécifiques centre ancien de Manosque

- 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, la toiture, l'isolation, chauffage, électricité, sanitaires (périmètre centre et première couronne urbaine
- Si en 2016, le recours aux aides municipales n'a pas évolué de façon significative, en 2017, l'enveloppe initiale a dû être abondée : le montant total des aides pour 2017 a été de 117 000 euros

Actions spécifiques centre ancien Oraison

- Aides municipales à l'habitat en complément des aides ANAH
- Permanence du PNR du Verdon pour accompagner les habitants
- Projet d'adhésion à la plateforme de rénovation énergétique

Actions spécifiques centre ancien Vinon sur Verdon

- Permanence du PNR du Verdon pour accompagner les habitants

Verbatim *: L'EPF PACA intervient depuis 2018 sur la commune de Riez, qui a initié certaines acquisitions. C'est un projet en centre-ancien qui devrait comporter une quinzaine de logements, quelques commerces, en partenariat avec HHP. L'EPF PACA soutient cette action et amène toute l'ingénierie foncière nécessaire à sa réussite / Jean-François BERTRAND (chargé de mission 04 – EPF PACA) - Matinées de l'habitat 2018.*

CONSTAT

- Le diagnostic, livré début 2018 par Citémétrie, le bureau d'études retenu, montre ainsi que la mise en place d'un dispositif d'amélioration de l'habitat de type OPAH (Opération programmée d'amélioration de l'habitat) apparait comme pertinente pour traiter ces problématiques.

PROSPECTIVE

- Un budget prévisionnel a été élaboré par chacune des communes concernées et communiqué à la DDT 04 (en charge de ce dossier pour les trois communes des AHP, mais également pour la DDTM 83 en ce qui concerne Vinon-sur-Verdon, tenant compte des participations des différents partenaires (ANAH, Région…).
- Il est rappelé que si les études relèvent de la compétence de DLVA, le passage à l'opérationnel relève, lui, des communes. Celles-ci se sont positionnées sur des interventions au profit des propriétaires bailleurs ou occupants, très modestes et modestes, sur les thématiques « travaux lourds », « autonomie » et « énergie », et au profit de tous propriétaires sur le volet « façades » et ont validé le montant de leur participation financière.
- Manosque, Oraison, Riez et Vinon-sur-Verdon espèrent pouvoir entrer dans l'opérationnel dès 2019.

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

Rappel des 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

BILAN

Etude copropriétés

- Mise en place d'un groupe spécifique regroupant les services de DLVA, la Ville de Manosque, la DDT 04
- Lancement d'un appel d'offre, étude lancée en 2016, achevée.
- Les copropriétés concernées étant situées au sein du périmètre du NPNRU, la démarche a été élargie et intégrée au processus de renouvellement urbain du quartier Arc "Serrets-Plantiers-Aliziers".

Programme de Renouvellement Urbain « Arc Sud » en cours

- Secteur "Arc Sud" retenu dans le cadre des NPNRU régionaux
- Projet urbain en cours de définition, rédaction de la convention en cours

BILAN

- L'intervention sur la résorption des dysfonctionnements de certaines copropriétés fragilisées est l'un des chantiers prioritaires du PLH. Une première étude datant de 1999 avait mis l'accent sur les dysfonctionnements de certaines de ces copropriétés avec une priorité aux copropriétés D'En Gauch et des Tritons).
- Dans le cadre du PLH, une démarche a été lancée en 2015, avec pour premier objectif d'établir un état des lieux complet de 4 copropriétés sises dans le périmètre NPNRU : Alicante, Colette, Ponches et Tritons (difficultés, fragilités et dysfonctionnements, éléments de blocage…).
- L'étude avait pour but d'évaluer les possibilités de réinsertion de ces copropriétés dans le fonctionnement urbain du territoire, par la résorption de leurs dysfonctionnements.
- Le diagnostic a été livré début 2017 et a permis au Comité de Pilotage d'appréhender les dysfonctionnements dans leur ensemble, de le sensibiliser sur les enjeux d'intervention.
- Si le titre de cette action était « Créer un dispositif innovant…. », les scenarii proposés en fin d'étude relèvent de dispositifs de droit commun (mis à part celui envisagé pour L'Alicante dans le cadre du NPNRU).

CONSTAT

Au travers du NPNRU, 4 copropriétés ont bénéficié d'une approche très pointue en termes d'analyse et de diagnostic :

Pour la copropriété La Colette :

- Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en copropriété (POPAC), et, une fois les impayés maitrisés, un dispositif ANAH en faveur des copropriétés fragiles : Habiter mieux. Une action de concertation est menée auprès des habitants. Il s'est avéré également que la Colette avait toujours un niveau d'impayés supérieur au seuil nécessaire pour engager ce type d'action (une succession qui devait être réglée ne l'a pas été et induit des impayés de plus en plus importants).

Pour la copropriété L'Alicante :

- Une intervention à titre incitatif et coercitif au besoin : une OPAH copropriété concomitante avec des procédures coercitives contre les bailleurs peu scrupuleux louant des logements dégradés. L'ANAH a refusé ce scenario, du fait de la forte probabilité de démolition de cet ensemble immobilier dans le cadre du NPNRU.
- L'intervention d'un bailleur public dans la copropriété, par le rachat de lots de copropriété. Aucun bailleur sollicité n'a souhaité s'engager dans une telle procédure.
- Une DUP aménagement dans le cadre du NPNRU. DLVA travaille sur ce scenario dans le cadre de l'étude opérationnelle en cours pour aboutir à l'écriture de la convention NPNRU.

Pour la copropriété Les Ponches :

- Une OPAH copropriété couplée avec la mise en œuvre d'une procédure pour lutter contre les marchands de sommeil. Cette solution sera étudiée une fois la convention NPNRU signée. En effet, un scenario différent pourrait être retenu (démolition).
- L'investissement d'un bailleur social par le rachat de lots, avec ou sans portage ANAH. Ici non plus, aucun bailleur n'a voulu s'engager.

Pour la copropriété Les Tritons :

- Le bureau d'étude a rencontré d'énormes difficultés du fait du refus du conseil syndical de participer à l'étude. Il a toutefois pu réaliser sa mission, en obtenant l'autorisation de procéder à l'enquête sociale et au diagnostic technique, et avec l'aide de Var Habitat qui détient des lots dans la copropriété, et a communiqué les documents de gestion.
- POPAC, dispositif ANAH
- A ce jour, le conseil syndical rejette toute collaboration avec la ville ou DLVA, et toute intervention de leur part au sein de sa copropriété.

PROSPECTIVE

- Le potentiel de 500 logements, estimé lors de l'approbation du PLH, a été surévalué. Aujourd'hui, deux copropriétés sont dans un état inquiétant : L'Alicante et Les Ponches. Ces deux copropriétés ne sont pas dans le même cas de figure. Des signaux forts sont présents en matière de dégradations, environnement, délinquance, et le choix d'une intervention de la puissance publique est envisagé. La démolition n'est pas tranchée, mais une réflexion est en cours.
- Les Tritons et La Colette n'inspirent pas d'inquiétude et garderont leur statut de copropriété. Peut-être bénéficieront-elles d'un accompagnement pour travaux de requalification, pour apporter plus de confort sur la gestion par les instances.
- Quoi qu'il en soit, l'objectif initial de 500 logements à recycler ne doit pas être retenu. Par ailleurs, ces copropriétés doivent être appréhendées dans un espace beaucoup plus vaste, le NPNRU, et réintégrées dans le processus financier.
- En effet, l'ANRU attend un projet fort, et de la mixité sociale. Or, le périmètre du NPNRU présente un dysfonctionnement lié à ce manque de mixité. 45% sont des logements sociaux. La notion de recyclage nous amènerait à monter à 20 points de plus, ce qui serait à rebours du NPNRU, à contre-sens des objectifs poursuivis. Quand les bailleurs sont saisis pour du recyclage, ils déclinent l'offre. Quand bien même il y aurait une volonté politique, le bailleur est absent. Le recyclage lui paraît trop compliqué, trop onéreux, et avec une issue incertaine.
- Les copropriétés concernées étant situées au sein du périmètre du NPNRU, la démarche a été élargie et intégrée au processus de renouvellement urbain du quartier « Arc-Serrets-Plantiers-Aliziers". Le scenario retenu sera finalisé pour une signature de la convention NPNRU
- En ce qui concerne les copropriétés situées hors NPNRU, et notamment en centre ancien, l'OPAH envisagée à Manosque prévoit un volet "travaux sur les parties communes des copropriétés dégradées et fragiles".
- Il reste un travail à mener sur les copropriétés du territoire de DLVA.
- Les dispositions prévues par la loi ALUR tendent à se mettre en place, même si on a encore peu de visibilité sur certains outils (le fonds obligatoire en prévision de gros travaux, par exemple).
- Le registre National d'Immatriculation (à renseigner par toutes les copropriétés avant le 31/12/18) va permettre une véritable observation de ce parc, et l'indicateur "prix de vente" de l'observatoire en cours de construction va être un signal d'alerte sur la santé des copropriétés.

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

Rappel des 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

BILAN

· Action devenue sans objet depuis le départ de la commune de DLVA

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

Action 16 : Développer et mettre en œuvre une stratégie foncière

Rappel des 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

BILAN

Approbation du SCOT en juillet 2018

Démarche stratégie foncière

- DLVA a été retenue à l'Appel à Manifestation d'Intérêt pour l'élaboration de stratégie foncière lancée par la Région PACA en 2016.
- Les bureaux d'études TERCIA et PM Consultants ont été retenus pour effectuer cette mission, qui est organisée en trois phases :
  - Phase 1 : mettre à jour et approfondir la connaissance des marchés immobiliers et fonciers ainsi que les dynamiques de consommation ;
  - Phase 2 : localiser et caractériser les sites prioritaires pour une intervention publique en matière d'habitat et d'équipement, d'activité économique et d'agriculture, puis de hiérarchiser ces sites à partir d'éléments précis ; et enfin, de planifier les interventions de DLVA avec des modalités opératoires adaptées ;
  - Phase 3 : mettre en place un observatoire foncier pour permettre un suivi facilité et efficace des données et problématiques foncières, ainsi que des politiques et programmes publics.
- L'objectif final est de définir des sites stratégiques permettant de répondre aux objectifs publics de développement du territoire (en termes d'habitat, d'activités et de limitation de la consommation foncière).
- La phase 1 a été menée à terme, en concertation régulière avec les 25 communes de DLVA, et présentée en bureau communautaire. Les données rassemblées lors de la phase 2 ont été soumises à la validation des communes. La planification des interventions de DLVA et le choix des modalités opératoires sont en cours de finalisation.

CONSTAT

- Au-delà des PLU, le SCOT approuvé a un objectif de réduction de la consommation d'espace : moins 53% par rapport à la période précédente – et 310 hectares réservés à l'habitat en extension. Un COPIL "stratégie foncière" s'est réuni le 12 juillet 2018. L'objectif est d'aboutir avant la fin de l'année à la définition des secteurs à enjeux d'intérêt public, et début 2019 à la construction de l'observatoire foncier.

PROSPECTIVE

La phase 3 de l'étude portant sur la stratégie foncière est en cours en vue :

- d'une mise en place de l'observatoire courant 2019
- de la définition de l'intérêt public
- de ce qui pourrait faire l'objet d'une intervention de DLVA,
- de hiérarchiser les interventions des communes et mettre en place les outils correspondants.

- Cette étude va notamment mener à la validation de stratégies foncières des communes et de DLVA
- La mise en place de l'observatoire foncier, en cours de construction, et son animation, seront une action prioritaire de la seconde période triennale du PLH.

Action 17 : Rendre le PLH opérationnel

Rappel des principaux objectifs

- Encourager les communes de l'agglomération à mener une politique du logement maîtrisé
- Confirmer les élus au cœur 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

BILAN

12 PLU opposables en 2017

- Si la quasi-totalité des communes ont engagé une procédure d'élaboration de PLU ou de carte communale (pour les communes de la vallée de l'Asse), 12 des 25 communes de DLVA ont un PLU opposable en 2017.
- Parmi ces dernières, Vinon-sur-Verdon, Oraison, Pierrevert et Montfuron ont approuvé un PLU pendant la première période du PLH. Ces PLU reprennent ainsi les objectifs du PLH de DLVA.
- Par ailleurs, Manosque, Corbières, Sainte Tulle et Gréoux-les-Bains ont lancé sur cette même période une procédure de révision générale de leur PLU.
- Enfin, Valensole et Quinson ont arrêté leur PLU en 2017 et devraient approuver définitivement ce document courant 2018.

Verbatim *: DLVA a un certain nombre de compétences structurantes en termes d'aménagement du territoire (schémas économiques, aménagement des zones d'activités, programme local de l'habitat…). De ce fait, il lui revient de définir les politiques structurantes en matière d'habitat sur son territoire. Bien entendu, DLVA n'est pas seule intervenante. En effet, elle n'a pas la main sur les documents d'urbanisme puisque chaque commune reste responsable de son urbanisme à travers le PLU / Jérôme DUBOIS (maire de Volx et vice-président DLVA délégué à l'aménagement) - Matinées de l'habitat 2018.*

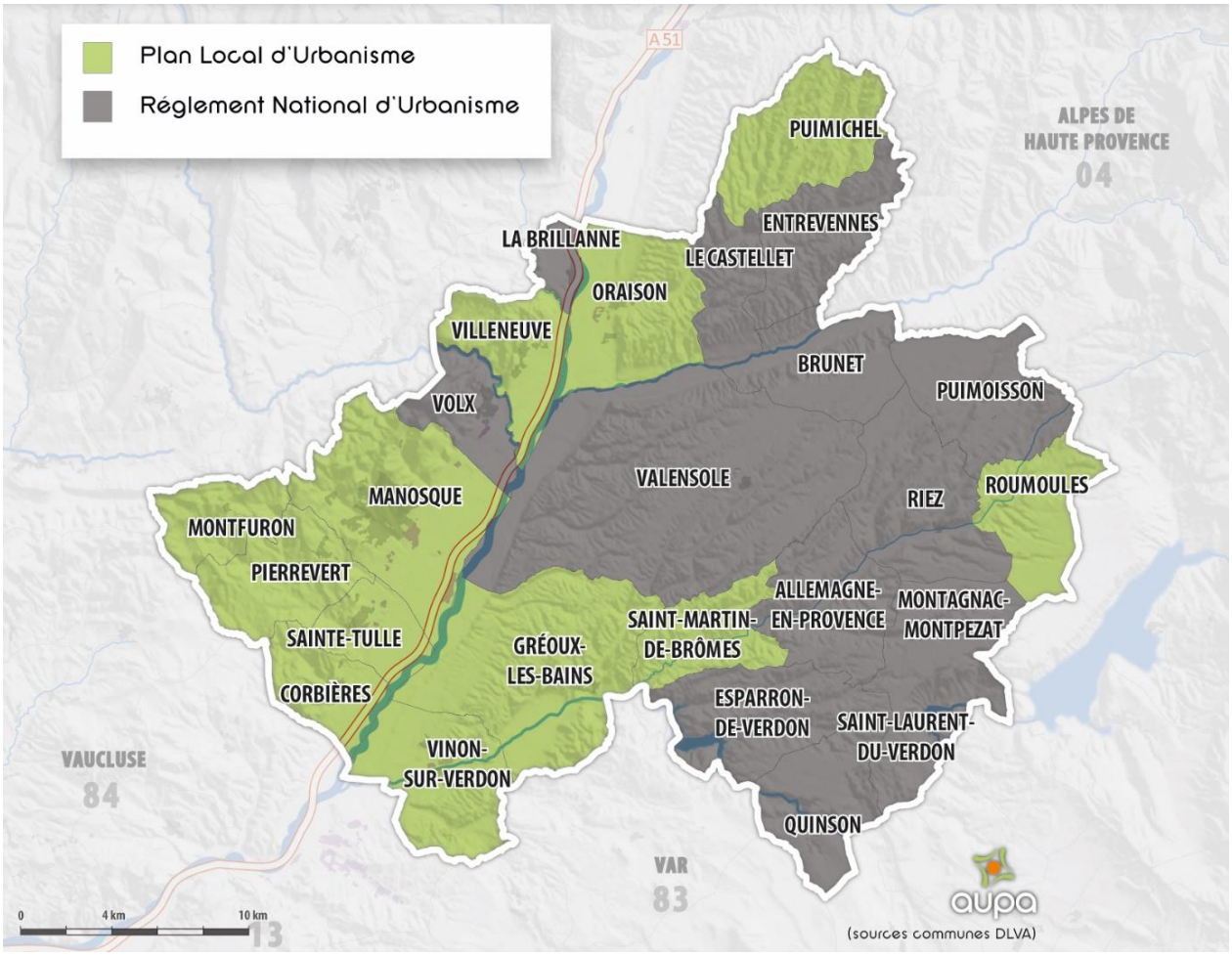
Evolution des documents d'urbanisme locaux

	évolution 2014-2017	Document en vigueur 31.12.17
Allemagne-en-Provence	PLU en cours d'études	RNU
La Brillanne	PLU en cours d'études	RNU
Brunet	Carte Communale en cours d'élaboration	RNU
Le Castellet	Pas d'évolution du Plan de Prévention des Risques	RNU
Corbières	PLU de 2008 - Lancement d'une procédure de Révision générale du PLU en 2018	PLU

Entrevennes	Procédure d'élaboration de carte communale abandonnée	RNU
Esparron-de-Verdon	Procédure de PLU à relancer	RNU
Gréoux-les-Bains	PLU de 2011, Lancement d'une procédure de Révision générale du PLU, PADD débattu en novembre 2017	PLU
Manosque	PLU de 2005, Lancement d'une procédure de Révision générale du PLU	PLU
Montagnac-Montpezat	PLU en cours d'étude	RNU
Montfuron	PLU de 2015	PLU
Oraison	PLU approuvé en mars 2017	PLU
Pierrevert	PLU approuvé en mars 2017	PLU
Puimichel	PLU de 2013 - Projet de modification du PLU	PLU
Puimoisson	PLU en cours d'étude	RNU
Quinson	PLU arrêté en janvier 2018	RNU
Riez	PLU en cours d'études	RNU
Roumoules	PLU de 2006	PLU
Saint-Laurent-du-Verdon	PLU en cours d'élaboration	RNU
Saint-Martin-de-Brômes	PLU de 2007	PLU
Sainte-Tulle	PLU de 2013, Lancement d'une procédure de Révision générale du PLU	PLU
Valensole	PLU arrêté en octobre 2017	RNU
Villeneuve	PLU de 2006	PLU
Volx	PLU en cours d'études	RNU
Vinon-sur-Verdon	PLU approuvé en juillet 2017	PLU

Source : bilan annuel des communes

Document en vigueur au 31 décembre 2017



Source : bilan annuel des communes

CONSTAT

- PLU, SCOT….
- Aide de DLVA en ingénierie aux communes qui le demandent (via l'AUPA) : aide à la réflexion, propositions...

PROSPECTIVE

- Maintenir cette ingénierie, avec DLVA, mais également avec l'appui de l'EPF.

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

Rappel des 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)

BILAN

- Lancement d'une étude pré-opérationnelle et de programmation pour l'aménagement de pôles d'échanges multimodaux (PEM) et le développement d'un projet urbain autour des gares de La Brillanne et de Manosque (2016),
- Mise en œuvre de l'Opération Château Gassaud par la ville de Manosque (projet de réhabilitation et de création de logements collectifs et individuels - sociaux et étudiants, programmation prévisionnelle près de 100 logements). Projet localisé à proximité de la gare SNCF et des équipements publics (lycée international + lycée des Iscles), lancement des travaux en 2018. Une partie des programmes de logements sera équipée de toitures végétalisées et de panneaux solaires.
- Dans le cadre d'études portées par l'agglomération, plusieurs communes ont étudié des projets intégrants la création ou la réhabilitation d'habitat, en logements collectifs et/ou individuel, en renouvellement urbain et/ ou densification au contact des centres villes ou d'équipements publics (Cf. Pierrevert, Vinon, Volx, Sainte Tulle, Gréoux, Manosque…)
- 12 PLU opposables en 2017 dont 4 PLU en procédure de révision générale
- Approbation du SCOT Durance Luberon Verdon Agglomération en juillet 2018

CONSTAT

- Le marché actuel implique une limitation de l'étalement urbain (prix du foncier - cf "Les évolutions du marché du logement page 16). Le SCOT diminue également la consommation d'espaces par logement sur DLVA (ramenée à 53%).

PROSPECTIVE

- Réfléchir à une stratégie foncière pour mettre en place des opérations d'aménagement.

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

Rappel des 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

BILAN

- Rencontre annuelle avec chaque commune de DLVA : point d'avancement des actions, modification des projets, problématiques logements rencontrées…
- Commission Habitat avec des représentants des communes
- Matinées de l'habitat 2018

Verbatim *: Ce PLH aura des incidences sur le commerce et toute l'activité. Ces ateliers seront bénéfiques pour provoquer un développement harmonieux de notre territoire, qui puisse être le reflet de ce que nous voulons / Bernard JEANMET-PERALTA (président DLVA) - Matinées de l'habitat 2018.*

CONSTAT

- La matinée de l'habitat 2018 fut une rencontre riche et intéressante, à réitérer.
- La commission habitat n'a pas fonctionné, faute d'animation politique et de prise en compte des enjeux du PLH. Elle a perdu en présentéisme et dynamisme et la mise en œuvre du PLH en souffre. Ainsi, depuis l'approbation du PLH, une seule réunion du comité de pilotage s'est tenue (2015).

PROSPECTIVE

- Recomposition de la commission habitat afin de relancer son travail par un engagement plus fort de ses membres.
- Modification de la compétence habitat, à évoquer en commission Equilibre social de l'habitat, puis en conférence des vice-présidents.
- Reconduction des « Matinées de l'habitat » sous un format à définir (tous les 2 ans pour laisser un temps étude de l'évolution du contexte et des tendances du marché, des effets de l'apparition ou la disparition d'outils...).
- Relancer les réunions du comité de pilotage du PLH, à une fréquence à minima semestrielle.
- Organiser des temps de travail et d'échanges entre DLVA et la DDT.
- Renouer des relations étroites avec les opérateurs (bailleurs sociaux, promoteurs...).

Action 20: Evaluer le PLH

Rappel des principaux objectifs

- Orienter les actions du PLH
- 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

BILAN

Observation de l'habitat

- Atlas du parc locatif social actualisé au 1er janvier 2017
- Observatoire de l'habitat et du foncier dans le cadre de la mise en œuvre de la Stratégie Foncière opérationnelle (en cours de création)

Rencontre annuelle avec les communes

- Chaque année le service Politique de la Ville et Habitat accompagné de l'AUPA rencontre les communes pour évaluer les projets définis dans le cadre du programme d'action communale du PLH. Au-delà de l'inventaire des actions menées, ce temps d'échange permet d'identifier les freins et leviers mis en œuvre par les communes et/ ou de solliciter un appui technique ou communautaire sur les problématiques en lien avec l'habitat ;
- Il n'y a pas eu de présentation au Conseil communautaire des bilans annuels réalisés de 2015 à 2017.

PROSPECTIVE

- Début 2019 : tour des communes - bilan annuel 2018 qui fera l'objet d'une présentation auConseil communautaire
- Poursuivre la mise en œuvre de l'observatoire (choix des indicateurs...) et en faire une priorité pour la deuxième partie du PLH
- Actualiser l'Atlas social de DLVA
- Matinées de l'Habitat
- Préparation du second PLH de DLVA

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

Durance Luberon Verdon Agglomération
Bilan mi-parcours du Programme Local de l'Habitat - Octobre 2018