



2014 - 2020

BILAN 2019

du Programme Local de l'Habitat
DURANCE LUBERON VERDON AGGLOMÉRATION



PRÉAMBULE

En septembre 2014, la communauté d'agglomération Durance Luberon Verdon (DLVA) a adopté son premier Programme Local de l'Habitat, fixant ainsi ses objectifs en matière de production de logement.

Lors de son élaboration, la collectivité a opté pour une large concertation associant l'ensemble des partenaires publics et privés du domaine de l'habitat.

A l'issue de ce travail, 4 axes ont été définis et adoptés :

1. Agir sur la chaîne du logement

2. Intervenir sur l'habitat existant

3. Promouvoir un développement durable

4. Mobiliser les acteurs

Ces 4 axes se déclinent en 20 actions qui permettent d'aborder la construction neuve et son intensité, la rénovation des logements existants et les projets à l'œuvre, ou encore la création d'une offre sociale dédiée à des populations spécifiques (jeunes, personnes vieillissantes, avec un handicap,...).

Au-delà d'une stratégie partagée à l'échelle de l'agglomération, ces orientations et leurs mises en œuvre sont déclinées au sein des 25 communes de DLVA.

Établi pour 6 ans et conformément aux dispositions du code de la Construction et de l'Habitation, le **Programme Local de l'Habitat** bénéficie de bilans annuels et triennaux pilotés par la communauté d'agglomération. Ils garantissent un suivi des objectifs selon les dynamiques locales mais aussi permettent d'assurer l'engagement de l'ensemble des partenaires dans la démarche.

Le bilan à mi-parcours, établi sur la période 2015 à 2017, avait permis de mettre en lumière **un ralentissement de l'effort de construction en matière de logement** (80% des objectifs initialement prévus étaient atteints). **Les évolutions réglementaires ne laissent pas présager de reprise de la dynamique de construction de logements : fin d'éligibilité aux dispositifs d'investissements locatifs, recomposition des organismes sociaux, baisse des APL...**

Cependant, et confirmé par les informations recueillies sur les deux dernières années, **le rythme de construction neuve enregistre une augmentation depuis 2018.**

En 2018, fin du dispositif fiscal "Pinel", **90% des objectifs annuels du PLH ont été réalisés. En 2019, ce sont 98% des objectifs du PLH en logements neufs qui sont atteints.**

La majorité de ces logements est réalisée en collectif, en cohérence avec les objectifs de lutte contre l'étalement urbain avancés par le SCoT.

Parallèlement, **cette période récente marque la finalisation de plusieurs études préalables à l'amélioration de l'habitat et des centres villes et villages.**

C'est le début des interventions opérationnelles (incitatives et coercitives) en vue d'améliorer la qualité du bâti existant des centres villes et de contribuer à améliorer leur dynamique résidentielle.

L'année 2020, marquée par une crise sanitaire sans précédent avec une période de confinement de 55 jours, renforce la nécessité de créer une ambition communautaire d'intervenir et d'améliorer l'habitat existant.

Ce bilan annuel s'inscrit dans une démarche évolutive et cherche à nourrir les futures réflexions dans l'élaboration du second **PLH 2021-2026 notamment.**

Dans ce cadre, il doit permettre de tirer un ensemble de conclusions sur les actions engagées et servira de base dans la définition des nouveaux enjeux et des chantiers qui restent à mener.

Axe 1 AGIR SUR LA CHAÎNE DU LOGEMENT

Objectif annuel de 500 logements neufs par an : en 2019, 98% des objectifs sont atteints

En effet, l'année 2019 compte près de 485 logements autorisés dans l'ensemble de l'agglomération. C'est l'année qui relève la plus forte production de logements depuis le début de la mise en œuvre du PLH.

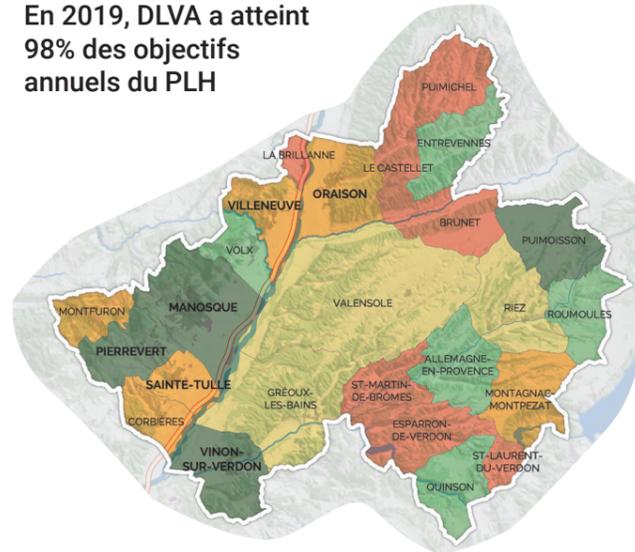
Cependant, des disparités persistent entre les communes :

- Au total, 4 communes ont dépassé les objectifs de production établis : Manosque, Pierrevert, Puimoisson et Vinon-sur-Verdon.
- 5 communes ont atteint leurs objectifs pour l'année 2019 : Quinson, Allemagne-en-Provence et Entrevennes. Roumoules et Volx les ont atteints partiellement (respectivement, à hauteur de 80% et 75%).
- Valensole, Gréoux-les-Bains et Riez ont réalisés au moins la moitié de leurs objectifs pour cette année.
- 6 communes ont réalisés moins de la moitié de leurs objectifs : Sainte-Tulle, Corbières-en-Provence, Montfuron, Villeneuve, Oraison et Montagnac-Montpezat.
- Enfin, Brunet, Esparron-de-Verdon, Le Castellet, Puimichel, La Brillanne, Saint-Martin-de-Brômes et Saint-Laurent-du-Verdon n'ont pas enregistré d'autorisation de permis de construire en 2019 (objectifs annuels du PLH initial compris entre 1 et 12 logts/an).

Néanmoins, sur les 5 années passées, les objectifs annuels du PLH sont atteints à 85% sur l'agglomération, soit 426 logts/an en moyenne et les disparités communales sont moins marquées.

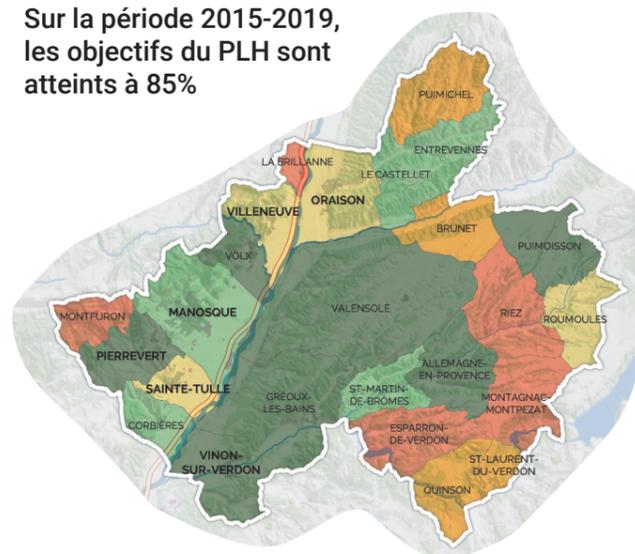
Si dans l'ensemble les communes de la Vallée de la Durance s'inscrivent dans cette dynamique de construction de logement, les communes à l'Est du Plateau de Valensole sont celles dont l'atteinte des objectifs initiaux est la plus faible.

En 2019, DLVA a atteint 98% des objectifs annuels du PLH



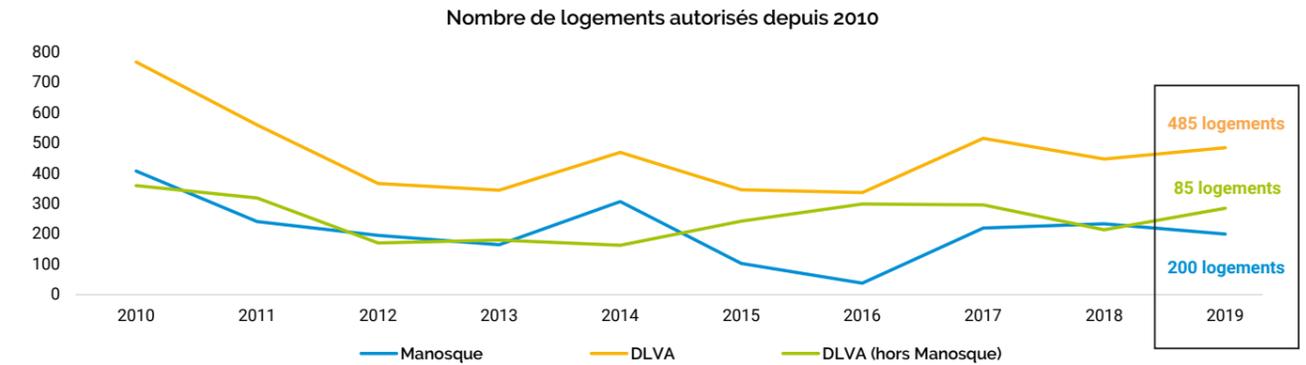
■ De 0 à 25% des objectifs atteints
■ De 25 à 50% des objectifs atteints
■ De 50 à 75% des objectifs atteints
■ De 75 à 100% des objectifs atteints
■ Plus de 100% des objectifs atteints

Sur la période 2015-2019, les objectifs du PLH sont atteints à 85%



Source : Sitadel 2015-2019

NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISÉS DEPUIS 2010



Source : Sitadel 2015-2019

Vers le maintien d'une progression du nombre de logements autorisés

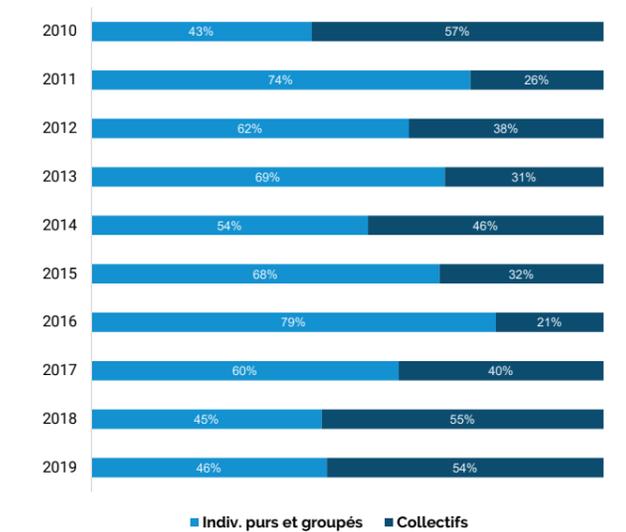
La tendance à la baisse de production de logement enregistrée depuis le début des années 2010 semble marquer un arrêt en 2016. Depuis cette date, le rythme de logements neufs autorisés reste sur une moyenne haute (plus de 500 logements/an).

Cette hausse des autorisations de logements s'est réalisée essentiellement au profit d'un habitat individuel, modèle de développement encore privilégié sur le territoire à l'exception de Manosque. Toutefois, les communes de Gréoux-les-Bains, Pierrevert, Volx et Vinon-sur-Verdon ont développé sur l'année 2019 une offre de petits programmes collectifs, participant ainsi à limiter l'étalement urbain.

Malgré la progression du nombre de logements collectifs autorisés pour 2017 et 2018, l'année 2019 marque une nouvelle hausse de l'habitat individuel (53%). Néanmoins, elle reste bien en deçà des années précédentes, où la part des logements individuels autorisés pouvait atteindre jusqu'à 80% (Cf. années 2011 et 2016). Ce type de développement est à mettre en relation avec une contribution moins importante de Manosque que sur le reste des 10 dernières années.

Depuis 2017, le nombre de logement autorisés s'est stabilisé tout en maintenant un rythme de production soutenu. Ce sont essentiellement les programmes immobiliers établis sur la commune

FORME DES LOGEMENTS AUTORISÉS DEPUIS 2010



Source : Sitadel 2015-2019

de Manosque qui participe à cette tendance. En effet, à elle seule la commune de Manosque compte près de 200 logements autorisés par an.

Qu'est-qu'un logement autorisé ?

Une construction est autorisée si un avis favorable a été accordé après instruction d'une demande de permis de construire déposée. Le nombre de logements autorisés est donc égal au nombre de permis de construire portant sur un logement et ayant reçu une autorisation.

Source : définition Sitadel

Répondre aux objectifs fixés par l'article 55 de la loi SRU

Depuis le lancement du PLH en 2014, cinq communes de DLVA (Manosque, Oraison, Vinon-sur-Verdon, Pierrevert et Villeneuve) sont assujetties à l'article 55 de loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). Cet article impose à chacune de ces communes de disposer d'un taux minimum de 25% de logements sociaux, en regard des résidences principales, d'ici 2025. Au-delà de ces obligations, plusieurs communes se sont engagées dans la diversification de leur parc de logement.

Des objectifs dépassés pour les logements sociaux neufs

Depuis le lancement du PLH, le nombre de financements de logements sociaux n'a eu de cesse d'augmenter. Pour l'année 2019, parmi les logements neufs, 220 logements ont été subventionnés sur les communes de DLVA, alors que le PLH n'en prévoyait que 150 chaque année.

Développer une offre locative destinée aux publics spécifiques

Lors de l'élaboration du PLH, la commune de Volx avait entamé une stratégie foncière sur le secteur Sainte Victoire en collaboration avec l'EPF PACA. Une convention d'intervention foncière a engagé les deux parties pour une durée de 3 ans. Depuis, les réflexions autour de cette opportunité foncière se sont affinées pour s'arrêter sur un projet de logements mixte afin d'apporter des réponses à plusieurs publics.

Sur la partie haute, une opération de lots en accession sera conduite. Sur la partie basse un projet d'habitat inclusif est porté par Cap Solidarité. Ainsi, l'opération comptera 13 logements à tarifs encadrés dont une collocation pour 6 personnes en situation de handicap, 3 logements pour seniors en rez-de-chaussée et 9 logements destinés aux familles en R+1.

PLUS	125 logements	57%
PLAI	79 logements	36%
PLS	16 logements	7%
Total	220 logements	100%

Ainsi, en 2019 et comme l'année précédente, les objectifs quantitatifs en logements sociaux neufs sont atteints à hauteur de 150%.

Au total, 93% des logements à vocation sociale ont été financés en PLUS et PLAI (respectivement 57% et 36%). Soit un résultat là encore supérieur à celui initialement prévu.

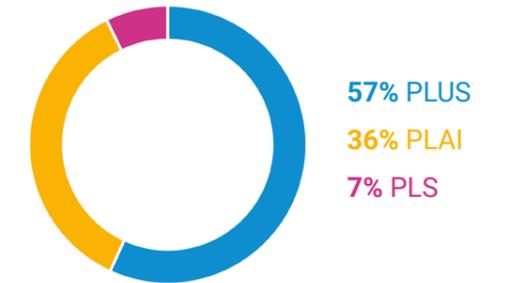
Des marges de progression dans le parc existant

Néanmoins, concernant les objectifs dans le patrimoine existant (près de 100 logements par an à conventionner au total), les objectifs fixés par le PLH n'ont pas été atteints. En 2019, la commune de Manosque compte 10 nouveaux conventionnements sur le parc existant par rapport à 2018. Par ailleurs, la commune d'Oraison ne compte plus que 9 logements conventionnés dans son parc existant privé puisqu'un conventionnement est arrivé à son terme en 2019.

Malgré cela, plusieurs actions ont été engagées par les communes pour intervenir sur leur parc existant, notamment par la mobilisation d'outils opérationnels sur les centres anciens.

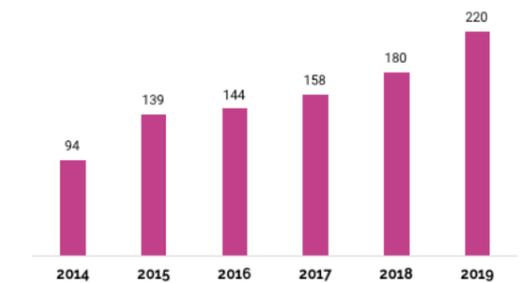
Lors du Conseil de la Communauté d'Agglomération qui s'est tenu en septembre 2019, le Président de la collectivité a engagé une demande d'exemption de l'obligation SRU pour les communes assujetties au dispositif et répondant aux critères d'exemption soit Oraison, Villeneuve et Vinon-sur-Verdon (2020-2022).

RÉPARTITION DES FINANCEMENTS DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS LE NEUF



Source : DDT04, logements agréés en 2019

FINANCEMENTS DE LOGEMENTS SOCIAUX NEUFS DEPUIS 2014



Source : DDT04, logements agréés depuis 2014

Sur la période précédente, Villeneuve et Oraison avaient été exemptées d'obligation de réalisation de logements sociaux au titre d'une insuffisance d'accès aux bassins d'emplois par les transports en commun (ferré ou routier).

Après étude par la commission nationale SRU à l'automne 2019, la demande d'exemption n'a pas reçu un avis favorable. DLVA a entamé début 2020 un recours gracieux contre cette décision.



Centre-ancien de Volx © DLVA

Axe 2

INTERVENIR SUR L'HABITAT EXISTANT

S'il est important d'agir sur la production neuve de logements, il est tout aussi nécessaire d'agir sur le parc existant qui constitue l'offre résidentielle la plus utilisée au moment d'un déménagement par les habitants et les nouveaux arrivants de l'agglomération.

Dans ce contexte, les centres anciens de l'agglomération jouent un rôle particulier. Ils présentent des logements de différentes tailles en location, à l'accession, avec des gammes de prix plus étendues que dans le neuf. Toutefois, et à différents degrés au sein des 25 communes de DLVA, ce parc de logements présente des dysfonctionnements résidentiels plus ou moins prégnants (dégradation du bâti, vacance, marchands de sommeil...).

En ce sens, le PLH a engagé un travail sur les principaux centres anciens mais également sur les copropriétés manosquines (3 copropriétés sur 5 de DLVA sont sur la commune centre d'après le registre national des copropriétés).

Revitaliser les centres anciens

Sur les quatre communes ayant bénéficié d'une étude spécifique sur leur centre ancien dans le cadre du PLH (Cf Action 12 du PLH), trois ont engagé des dispositifs opérationnels pour requalifier ces secteurs :

- **Manosque et Oraison ont opté pour une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouveau Urbain (OPAH-RU).** Ces opérations ont pour but d'inciter le maximum de propriétaires, bailleurs ou occupants, à entreprendre tous les travaux d'amélioration nécessaires afin que les logements offrent toutes les conditions voulues de confort, de sécurité, d'hygiène et d'économies de charges.

En plus de cet outil incitatif, des procédures coercitives pourront être mobilisées. Manosque et Oraison s'engagent également sur une aide financière pour soutenir les projets de ravalement de façades des immeubles en centres historiques. Ceux-ci seront mis en place avant la fin 2020 pour une durée de 6 ans. Un bureau d'étude est missionné afin d'assurer le suivi et l'animation.

- **Riez** : dans la continuité des études sur les centres anciens de DLVA et au regard des problématiques rencontrées, Riez a opté pour un **Programme d'Intervention Général Lutte contre l'Habitat Indigne (PIG LHI)** en conseil municipal. Les objectifs quantitatifs et budgétaires sont en cours de définition.

- **Pierrevert** s'est également inscrite dans une démarche d'amélioration de son noyau villageois. Des études pré-opérationnelles ont été menées afin de travailler la faisabilité de trois opérations à vocation sociale sur de l'existant acquis par la collectivité, notamment via un portage foncier de l'Établissement Public Foncier PACA.

Au-delà de ce projet, les aides de droit commun sont valorisées par des permanences réalisées par LOGIAH 04. La commune s'engage également financièrement auprès des propriétaires qui réhabilitent leur logement et qui créent du logement pour les ménages relevant des plafonds de ressources sociaux.

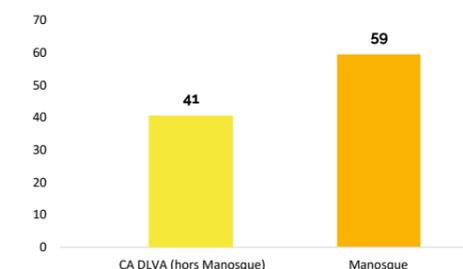
- **Gréoux-les-Bains**, deux ensembles immobiliers présentant des désordres persistants pouvant porter atteinte à la sécurité font l'objet d'études préalables. Situés à des emplacements stratégiques, des scénarios de réhabilitation de ces bâtiments pour y créer des logements sont en projet.

Intervenir sur les copropriétés manosquines

Hormis celles de petites tailles (10 lots ou moins), la ville de Manosque concentre l'essentiel des copropriétés de l'agglomération. En effet, 60% d'entre-elles sont situées dans la ville centre.

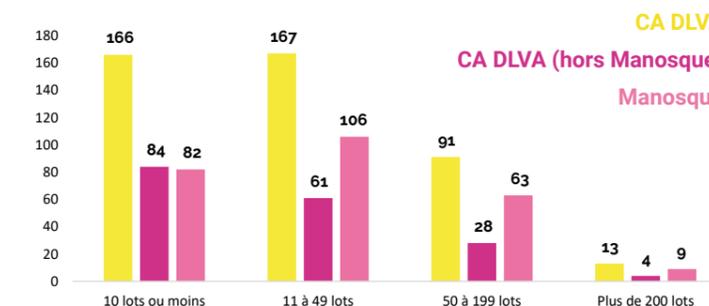
Manosque concentre un parc vieillissant (plus de la moitié du parc de copropriétés construit avant les années 70) qui a pour conséquence de constituer une offre peu attractive, bien souvent déconnectée du marché immobilier local.

RÉPARTITION DES COPROPRIÉTÉS (EN %) SUR DLVA



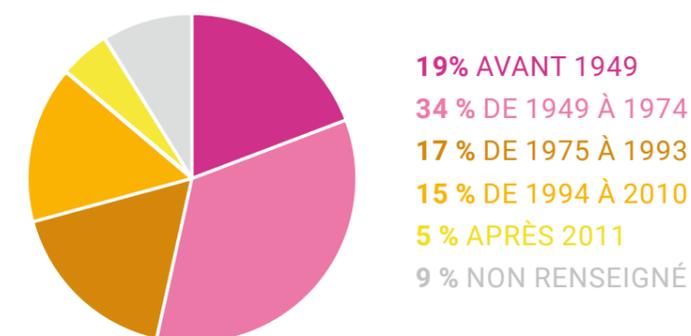
Source : Registre des Copropriétés, T4 2019

RÉPARTITION DES COPROPRIÉTÉS PAR NOMBRE DE LOTS



Source : Registre des Copropriétés, T4 2019

PÉRIODE DE CONSTRUCTION DES COPROPRIÉTÉS À MANOSQUE



Source : Registre des Copropriétés, T4 2019

Créer un dispositif innovant pour la requalification des copropriétés de Manosque (Action 14)

A la suite du diagnostic réalisé en 1999 sur 38 copropriétés sur la commune de Manosque, des fragilités ont pu être constatées pour une dizaine de copropriétés. A l'issue de ce constat, et des travaux menés dans le cadre du PLH, une actualisation de ce diagnostic a été menée en 2016 pour 4 d'entre elles : La Colette, l'Alicante, Les Ponches et les Tritons.

Depuis, en raison de leur localisation, ces copropriétés ont été inscrites au sein du périmètre du Nouveau Projet National de Renouveau Urbain (NPNRU) Arc Sud. Parallèlement, le centre ville élargi de Manosque a été retenu dans le cadre du projet national Action Cœur de ville. Enfin, le dispositif d'OPAH-RU opérationnel en 2020, cible sur le centre ancien des objectifs en termes de réhabilitation des copropriétés mais ne couvre pas l'intégralité des copropriétés identifiées comme fragilisées.

Consciente des enjeux relatifs à son parc en copropriété et de son étendue géographique, la commune de Manosque souhaite développer des outils opérationnels et innovants qui intègrent l'ensemble des copropriétés qui présentent des dysfonctionnements.

Un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) pourrait être une solution d'accompagnement de ces copropriétés pré-identifiées qui permettrait d'éviter l'accentuation de leurs difficultés.

La mise en oeuvre d'une stratégie foncière sur le territoire

A la suite d'un appel à projets lancé en 2016 par la Région auquel DLVA a répondu, des études ont été conduites pour établir une stratégie foncière qui articule les différents documents de planification : Schéma de Développement Économique, PLH, SCoT,...

L'objet de l'étude est la compréhension du contexte et du marché local afin d'identifier les ressources foncières pour chaque commune et les mettre en perspective des objectifs réglementaires. Après une analyse des dynamiques des marchés, 750 sites stratégiques en matières d'habitat ou d'économie ont été identifiés et validés en 2018 par DLVA.

A l'issue du comité de pilotage de novembre 2019, 4 axes d'interventions de la stratégie foncière ont été définis :

1. Les sites avec intervention publique :

Sites à enjeux nécessitant un portage de l'EPF PACA (d'ores et déjà sous convention ou les sites identifiés stratégiques de niveau 1 et 2).

2. Les sites d'accompagnement spécifique :

Foncier public ou privé à enjeu nécessitant un portage communal et un appui de DLVA (à la demande de la commune) sur les aspects réglementaire, technique ou opérationnel.

3. Les sites non stratégiques :

Les sites nécessitant un suivi en termes de consommation foncière par la commune et le conseil de DLVA à la demande de la commune. L'appui communal peut prendre différentes formes : mise en place d'outils financiers (TAM, PUP par exemple) ou de maîtrise foncière (DUP, ZAD par exemple).

4. Observatoire foncier et immobilier :

Création d'une base Système d'Information Géographique avec des indicateurs clés afin d'orienter les différentes politiques publiques et les interventions en terme de production de logement, de développement économique, de consommation foncière, etc.

Ainsi, **47 indicateurs** ont été identifiés et validés par DLVA lors d'un comité de pilotage. Ces indicateurs se classent selon les 4 thématiques : **Contexte, Consommation foncière, Accès au logement et mixité, Marché foncier et Immobilier.**

Population



+ 0,5 % / an

d'augmentation de la population entre 2012 et 2017

+ 0,3% / an

d'augmentation à Manosque

+ 0,7% / an

sur DLVA (hors Manosque)

62 200

habitants en 2017

+ 1 640

habitants entre 2012 et 2017

Ménages



2012

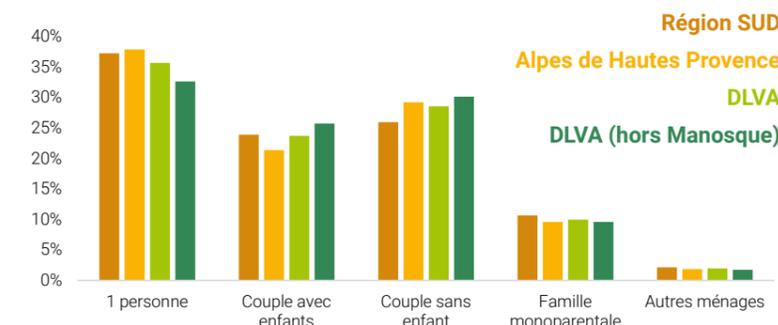
27 147 ménages

+5%

d'augmentation

2017

28 519 ménages



Logement



2012

36 299 logements

+1,3%/an
d'augmentation

2017

38 714 logements

63%
de maisons



36%
d'appartements

STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENT



74% RÉSIDENCES PRINCIPALES
17% RÉSIDENCES SECONDAIRES
9% LOGEMENTS VACANTS

STATUT D'OCCUPATION DES LOGEMENTS

58 % sont propriétaires occupants

39 % sont locataires dont :

31 % dans le parc privé

8 % dans le parc HLM

2800 logements sociaux en 2019

Source : INSEE au 1er janvier 2019, DDT04



Durance Luberon Verdon Agglomération

Place de l'Hôtel de Ville

04100 Manosque

(+33)4 92 70 34 56

dlva.fr