



PRÉFET DES ALPES DE
HAUTE-PROVENCE

CONTRAT DE MIXITE SOCIALE

Commune d'Oraison

Pour la période triennale
2020-2022

Entre :

L'Etat, représenté par Monsieur Olivier JACOB, Préfet des Alpes de Haute-Provence,

L'ANAH, représentée par Monsieur Olivier JACOB, Préfet des Alpes de Haute-Provence et délégué territorial,

La commune d'Oraison représentée par Monsieur Michel VITTENET, Maire.

Il est convenu ce qui suit :

PREAMBULE

La commune d'Oraison fait partie de la communauté d'agglomération Durance Luberon Verdon, EPCI doté d'un PLH.

La Commune d'Oraison compte 5851 habitants au 1^{er} janvier 2016 et 5792 habitants au 1^{er} janvier 2017 (source INSEE).

L'explosion démographique que subit la commune est motivée par :

- La proximité (géographique et surtout le temps de déplacement) de l'agglomération d'Aix et Marseille en croissance et extension continue.
- La saturation du marché de l'immobilier et la hausse prohibitive du prix des logements obligeant la population à habiter plus loin.
- Le mouvement national d'inversion d'exode rural, ou de rurbanisation.
- La spéculation sur le projet ITER.
- La recherche d'un cadre de vie rural à proximité des grandes villes ou des lieux de travail (90% des nouveaux arrivants ne sont pas issus d'une demande locale).

Face au phénomène de vieillissement de la population, la commune conserve un certain dynamisme avec une augmentation de la part des moins de 30 ans et une légère diminution de la part des plus de 60 ans.

Autre phénomène d'importance : la baisse du nombre de personnes par ménage qui atteint 2,1 habitants/ménage en 2014 contre 2,2 en 2009 et 2,3 en 1990.

En 2014, Oraison compte 3177 logements avec 83% du parc de logements qui est constitué de résidences principales (77% de maisons individuelles et 23% d'appartements). Les 2/3 de ce parc sont des résidences principales de grande taille (de 4 pièces et plus) et ne sont pas toujours en adéquation avec le taux d'occupation par résidence principale. **Au 1^{er} janvier 2016, la commune d'Oraison compte 2744 résidences principales.**

Au 1^{er} janvier 2019, la commune dispose de 272 logements locatifs sociaux au sens de la loi SRU, soit environ 10% du parc de résidences principales.

Par ailleurs, la commune d'Oraison est concernée par l'obligation de répondre aux objectifs fixés par l'article 55 de la Loi SRU. La loi impose dans les communes de plus de 3500 habitants appartenant à un EPCI ou une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant une commune de plus de 15 000 habitants, que le nombre de logements locatifs sociaux atteigne au moins 25% du total des résidences principales.

Afin d'atteindre ces objectifs, le 18 mars 2014, la communauté d'agglomération a arrêté le Programme Local d'Habitat sur les 26 communes la composant.

Ce Programme Local d'Habitat d'une durée de 6 ans, 2014-2020, a fixé pour la commune d'Oraison à l'horizon 2020 :

- Un objectif de production de logements de 360 logements neufs **dont 108 logements locatifs sociaux** soit une production annuelle de 60 logements neufs **dont 18 logements locatifs sociaux neufs.**
- Un objectif de requalification du parc existant de 144 logements au total **dont 72 logements locatifs sociaux** soit une production annuelle de 24 logements **dont 12 logements locatifs sociaux.**

La commune est soumise à l'application des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation. A ce titre, un **objectif triennal** de réalisation de logements locatifs sociaux lui est assigné à hauteur de **133 logements locatifs sociaux pour la période 2017-2019 :**

- $25\% \text{ des résidences principales} = 2744 \times 25\% = 686 \text{ LS.}$
- $\text{Nombre de logements sociaux figurant à l'inventaire au } 1^{\text{er}} \text{ janvier } 2016 = 280 \text{ LS.}$
- $\text{Objectif total de réalisation} = 686 - 280 = 406, \text{ soit } 133 \text{ LS sur } 3 \text{ ans, soit } 44 \text{ LS par an.}$

Enfin, le décret 2017-1810 du 28 décembre 2017 exempte la commune d'Oraison des obligations de la loi SRU pour les années 2018-2019. Cela s'applique aux prélèvements ainsi qu'aux objectifs de rattrapage 2018-2019.

Dans le cadre de l'instruction du Gouvernement du 30 juin 2015 et bien que la commune d'Oraison ne fasse pas l'objet d'un arrêté de carence, la commune d'Oraison souhaite s'engager à travers la signature d'un contrat de mixité sociale pour développer un partenariat avec les acteurs institutionnels.

L'objectif est de permettre une production de logements sociaux maîtrisée et organisée pour les deux années où la commune est exemptée, tout en continuant de tendre vers les objectifs triennaux. En effet, il s'agit également de prendre en compte à travers cette maîtrise la capacité des équipements publics.

Le présent contrat a pour objet de préciser les engagements de la commune vis-à-vis des objectifs de production sur les périodes triennales suivantes, ainsi que les moyens mis en œuvre pour y parvenir, en collaboration avec les services de l'État, l'EPF PACA et les bailleurs sociaux.

Le contrat de mixité sociale se décline en 7 articles qui abordent les thèmes suivants :

Article 1 : Objectif de production de logements locatifs sociaux	5
Article 2 : Volet foncier	5
Article 3 : Volet urbanisme réglementaire.....	6
Article 4 : Volet opérationnel et programmatique	6
Article 5 : Volet attributions.....	8
Article 6 : Volet financement	8
Article 7 : Suivi du contrat	8

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit

ARTICLE 1 : OBJECTIF DE PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

➤ Les objectifs chiffrés de production de logements sociaux

Le taux de logements sociaux à 25 % en 2025 est le but fixé par la loi. Toutefois, pour ce premier contrat de mixité sociale, l'Etat a suggéré d'établir un palier intermédiaire d'objectifs fondé sur l'évolution du nombre de résidences nouvelles sur la commune et sur la réalité opérationnelle d'une offre nouvelle de logements locatifs sociaux.

Afin de prendre en compte la capacité des équipements publics, la commune souhaite ralentir le rythme de production de logements locatifs sociaux :

- **La Commune se fixe ainsi pour objectif la réalisation de 30 LLS par an pour la période triennale 2020-2022** parmi l'ensemble des logements programmés (de tous types : résidences principales y compris individuelles, résidences secondaires, logements pour publics spécifiques...).

(Pour information, la commune a fait l'objet de 56 autorisations de travaux ayant conduit à la création de 73 logements en 2017 et 80 en 2016).

- Ces objectifs sont traduits à travers une liste d'opérations évolutive.

Compte-tenu de la tension en demande sur les logements de type T2, une attention particulière sur la réalisation de petits logements de type T2 devra être apportée par les porteurs de projet (promoteurs et bailleurs sociaux).

ARTICLE 2 : VOLET FONCIER

- A - Diagnostic foncier et programme d'actions foncières

La commune s'engage à fournir un diagnostic et un programme d'actions foncières.

- B – Mobilisation de l'EPF PACA

Le conseil municipal mobilisera en 2020, l'EPF PACA au travers d'une convention multi-sites pour développer de nouvelles opérations de logements locatifs sociaux.

- C - Conditions d'exercice du droit de préemption urbain (DPU)

Par délibération en date du 6 avril 2017, le Conseil Municipal d'Oraison a institué au profit de la Commune :

- Un **droit de préemption urbain simple** applicable sur toutes les zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 16 mars 2017.

- Un **droit de préemption urbain renforcé** sur la zone Ua (à l'exclusion du sous-secteur Uah correspondant aux hameaux des Buissonnades, de la Tuilière, de Saint-Pancrace et des Couès) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 16 mars 2017.

Les motivations de ces droits de préemption urbains sont les suivantes :

- Structuration du développement urbain en intégrant les objectifs de mixité des fonctions urbaines, de mixité sociale du logement et de préservation du cadre de vie.
- Sauvegarde et mise en valeur du patrimoine.
- Lutte contre l'habitat indigne dans le centre ancien.
- Mise en place d'une politique de l'habitat.
- Mise en œuvre du projet urbain de restructuration du périmètre de l'Hôtel de Ville visant à créer des espaces publics, créer des voiries, des parkings et tout équipement nécessaire à la réalisation du projet.

ARTICLE 3 : VOLET URBANISME REGLEMENTAIRE

- A - Document d'urbanisme vis-à-vis du logement social

La commune est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16 mars 2017.

En vue de remplir les objectifs en matière de logement, le PLU prévoit :

- 8 Orientations d'Aménagement et de Programmation avec une mixité sociale minimale de 20 à 50% de logements sociaux selon les secteurs.
- La création 4 emplacements réservés (L151-41 C-U) en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logements avec un minimum de 50% de logements sociaux.
- Dans les zones Ua, Ub et Uc, toute opération créant un programme de 12 logements ou créant une surface de plancher supérieure ou égale à 800 m² devra comporter un minimum de 30% (en nombre ou en surface de plancher) de logements affectés à des logements sociaux.

La commune s'engage à réaliser un bilan et un programme d'actions relatifs à son document d'urbanisme. Ces éléments seront mis à jour annuellement lors du bilan du présent contrat.

ARTICLE 4 : VOLET OPERATIONNEL ET PROGRAMMATIQUE

- A - PLH en vigueur

Le Programme Local d'Habitat élaboré pour une durée de 6 ans, sur la **période 2014-2020**, a fixé pour la commune d'Oraison à l'horizon 2020 :

- Un objectif de production de logements de 360 logements neufs **dont 108 logements locatifs sociaux** soit une production annuelle de 60 logements neufs **dont 18 logements locatifs sociaux neufs**.

- Un objectif de requalification du parc existant de 144 logements au total **dont 72 logements locatifs sociaux** soit une production annuelle de 24 logements **dont 12 logements locatifs sociaux**.

Bilan de la 1ère partie du PLH 2014-2016 :

- En août 2013, livraison de 32 chambres non conventionnées : foyer pour adultes handicapés
- En 2014, livraison de 19 logements locatifs sociaux (10 PLAI et 9 PLUS) : réhabilitation de l'ancien hôpital local.
- En 2016 : 53 logements sociaux autorisés (Grande Bastide et Jardin de Parais).

Bilan de la 2ème partie du PLH 2017-2020 :

- En 2017 : 30 logements sociaux autorisés (Immeuble Garon dans le centre ancien et projet d'UNICIL secteur des Bouillouettes).

Pour rappel, pour la période 2018-2019, la commune d'Oraison est exemptée des obligations de production de la loi SRU.

- B - Perspective pluriannuelle du parc public

La commune constituera un vivier d'opérations potentielles permettant de programmer des opérations de logements locatifs sociaux.

L'Etat s'engage à tenir la commune informée des échanges qu'elle peut avoir avec les opérateurs sur les projets.

L'Etat se tient à la disposition de la commune pour toute précision concernant les modalités de déduction des dépenses engagées par la commune, par rapport au prélèvement sur les ressources fiscales.

- C - Conventionnement du parc privé

Le parc privé peut constituer une source complémentaire de production de logement conventionné social et participer à créer de la mixité sociale dans le diffus. Il permet également le maintien des ménages modestes en centre ancien en redynamisant les îlots dégradés et/ou en perte d'attractivité. Il contribue aussi à densifier des espaces et à lutter contre l'étalement urbain.

A cet effet, la commune a lancé une étude pré-opérationnelle pour la mise en place d'une OPAH qui devrait être effective fin 2018 début 2019.

La commune, pourra en lien avec la DLVA, inciter les propriétaires bailleurs à conventionner avec l'ANAH en vue de produire du logement social.

Une incitation financière de la commune sera alors attribuée à chaque bailleur intéressé par la démarche en vue de compléter le dispositif de financements. Son montant reste encore à définir.

La liste des logements vacants sur la commune, fournie par le centre des impôts fonciers, servira de base de travail afin de localiser les propriétaires bailleurs susceptibles d'entrer dans le dispositif « convention ANAH ».

Ainsi, l'étude pré-opérationnelle a identifié dans le centre ancien 46 immeubles d'habitation comme ayant besoin de travaux (soit 80 logements) et 26 bâtiments potentiellement vacants nécessitant des travaux (soit 40 logements).

Conclusion :

A l'initiative de la commune un comité de pilotage constitué des principaux bailleurs sociaux, de l'EPF PACA et de la DDT se réunira afin de travailler sur les différents projets recensés dans le tableau annexé au présent contrat.

ARTICLE 5 : VOLET ATTRIBUTIONS

Il est rappelé que les orientations en matière d'attributions de logements sociaux seront élaborées par les conférences intercommunales du logement dans le respect des orientations fixées par le PDALHPD et, notamment la liste des publics prioritaires à reloger.

ARTICLE 6 : VOLET FINANCEMENT

En complément de la garantie d'emprunt apportée par le Conseil Départemental, la commune s'engage à apporter sa garantie aux emprunts contractés par les bailleurs sociaux. Il est rappelé que cette garantie n'est pas comptabilisée dans l'endettement des communes.

La commune s'engage à faire connaître le montant des subventions qu'elle entend accorder à l'opération aussi en amont que possible, pour faciliter l'établissement du bilan financier par l'opérateur.

L'Etat s'engage à prioriser les subventions au profit des communes signataires d'un contrat de mixité sociale.

ARTICLE 7 : SUIVI DU CONTRAT

La DDT assure le suivi du contrat en liaison avec les signataires.

- **A - Durée de la convention et bilans annuels**

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans.

La commune s'engage à produire un bilan annuel des actions entreprises sur les différents volets du CMS durant le premier trimestre de l'année civile.

Ces bilans devront donner lieu à une évaluation annuelle en présence des partenaires signataires.

- B - Prise en compte du contrat de mixité sociale dans le bilan triennal

Dans le cadre du bilan triennal 2020-2022, les bilans annuels du présent contrat seront pris en compte.

**A Oraison,
Le**

**A Digne-les-Bains
Le**

**A Digne-les-Bains
Le**

**Michel Vittenet
Maire d'Oraison**

**Olivier Jacob
Délégué territorial
de l'ANAH**

**Olivier Jacob
Le Préfet**

ANNEXE 1 – TABLEAU DE VIVIER D’OPERATIONS

ANNEXE 1
TABLEAU DE VIVIER D'OPERATIONS
COMMUNE D'ORAISON

NOM	FONCIER DISPONIBLE PAR OPERATION		STATUT FLU ZONAGE	MODE D'ACQUISITION FINANCIERE					CADRE D'AMENAGEMENT			NATURE OPERATIONS			NEUF - ACQUISITION/ AMELIORATION/ AMELIORATION				ANNEE FINANCIERE ENT		
	ADRESSE	SUPERFICE		AMT	EPF	DUP	COPRO	LOTISSEMENT	ZAC	RHI	COLLECTIF	INDIVIDUEL GROUPE	MAISON DE VILLE	PLA.I	PLUS	FLS	BAILLEUR PRESENTIEL				
Nom de l'opération : BASTIDE DU SOLEIL																					
BASTIDE DU SOLEIL	Chemin des Eyrauds	FARCELLES F 1166 - F 1168 Superficie 8318 m ²	1. Allc avec OAP n°6										16	30			NEUF	16	30	UNICIL	2019 2020
Nom de l'opération : IMMEUBLE VESSERON																					
IMMEUBLE VESSERON	5, Place du Docteur Irard	FARCELLES G 490 Superficie 330 m ²	Ua. servitude MS 90% de LLS. élément perennial n° 11										9				NEUF Démolition - Reconstruction	6	3	HHP	2019
Nom de l'opération : JARDIN DE PARAIS																					
JARDIN DE PARAIS	La Grande Bastide, chemin de Saint-Fonance	PARCELLE ZK 40 Superficie 12 200 m ²	Uc2 OAP n°3												18 FSLA + 16 LLS		NEUF	5	11		2020
Nom de l'opération : LACROIX																					
LACROIX	Avenue Francis Richard	Parcelle G-1585 - G 1458 - G 1460 - G 1349 - G 250 Superficie 4957 m ²	Ud1 OAP n°2												19 LLS (-45 lb-c)		NEUF Démolition - Reconstruction	5	10		2021

FONCIER DISPONIBLE PAR OPERATION		MODE D'ACQUISITION FINANCIERE			CADRE D'AMENAGEMENT		NATURE OPERATIONS		NEUF - ACQUISITION/ AMELIORATION		PROGRAMMATION LLS							
NOM	ADRESSE	SUPERFICIE	STATUT PLU ZONAGE	AMTILABLE	EPF	DUP	COPRO	LOTISSEMENT	ZAC	RHI	COLLECTIF	INDIVIDUEL GROUPE	MAISON DE VILLE	PLA I	PLUS	PLS	BAILLEUR PRESENTI	ANNEE FINANCIERE ENT
Nom de l'opération : SIGARE																		
SIGARE	Quartier Sigare	Pencelles 6196 - G 195 - G 197 - G 1935 Superficie : 4994 m ²	Ua et Ub		EPFR (convention foncière avec la DLVA ou avec la Commune)						20	10	NEUF, requalification en centre-ville / entrée de ville	10	20			2022

Les opérations sont mentionnées à titre indicatif et peuvent être remplacées annuellement par d'autres gissements fonciers. Ce tableau reprend une programmation pluriannuelle correspondant à l'objectif du CMS (120 logements) avec la possibilité d'avoir un ou deux gissements supplémentaires au cas où une opération n'aboutirait pas.

