

*République Française*

*Département des Alpes-de-Haute-Provence*

**COMMUNE DE MIRABEAU**

**Extrait du Procès Verbal  
des Délibérations du Conseil Municipal  
du 08 décembre 2022**

L'an deux mille vingt-deux et le huit décembre à 18 heures 30, le Conseil Municipal de la COMMUNE DE MIRABEAU était assemblé en session ordinaire au lieu habituel de ses séances, après convocation légale, sous la présidence de Monsieur Hugo DECROIX, Maire.

Etaient présents: Monsieur Hugo DECROIX, Madame Irène CAMACHO, Monsieur Albert NALIN, Monsieur Christian FLAMARION, Madame Karine DEBRAY, Madame Chantal BRUNI, Monsieur André MEYER, Monsieur Alain FASSINO, Monsieur Jérôme MARTINEZ, Madame Cécile DUBAR, Madame Marie-Françoise DOMENGE

Absents: Monsieur Jérémy CHIAPELLO, Monsieur Alexis DANAUS

Absents excusés:

Représentés : Monsieur Noël BARATHON

**D\_027\_2022**

**Objet : Avis sur le projet du Programme Local de l'Habitat de Provence Alpes Agglomération**

Le Conseil Municipal doit aujourd'hui donner un avis sur le projet du Programme Local de l'Habitat de Provence Alpes Agglomération. Les conseils municipaux des communes membres doivent, en effet, délibérer sur les moyens, relevant de leurs compétences, à mettre en œuvre dans le cadre du Programme Local de l'Habitat.

Le 13 juillet 2019, le conseil communautaire a décidé d'engager la procédure d'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Provence Alpes Agglomération, rendu obligatoire pour toutes les communautés d'agglomération au titre de la compétence « équilibre social de l'habitat ».

Le Programme Local de l'Habitat constitue l'outil de définition et de mise en œuvre de la politique de l'habitat à l'échelle du territoire communautaire pour 6 ans. Il a pour objectif de répondre aux besoins en logement et hébergement de la population actuelle et future du territoire et d'assurer entre les communes et les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

L'élaboration de ce premier Programme Local de l'Habitat à l'échelle de Provence Alpes Agglomération a été voulue au plus près du territoire, en co-construction avec les maires et les acteurs locaux de l'habitat pour porter un véritable projet de territoire partagé.

Les travaux d'élaboration du Programme Local de l'Habitat ont été conduits par la communauté d'agglomération en partenariat avec l'Agence d'Urbanisme du Pays d'Aix-Durance (AUPA).

Ce travail a été mené, malgré la crise sanitaire, avec une large association des communes et des acteurs de l'habitat à chaque étape du Programme Local de l'Habitat :

- Des présentations régulières devant les élus du bureau exécutif, tout au long de la phase d'élaboration ;
- L'ensemble des communes et du territoire ont été rencontrées lors d'entretiens bilatéraux dans chaque mairie, en phase de diagnostic et lors de la territorialisation des objectifs de production de logements ;
- La concertation et les échanges avec les services de l'Etat ont eu lieu tout au long du processus depuis le porter à connaissance, jusqu'à la validation du programme d'actions ;
- Le bureau d'études en charge du Schéma de Cohérence Territoriale (CITADIA) a été associé et des échanges ont eu lieu avec l'Agence d'Urbanisme du Pays d'Aix-Durance, notamment lors de la phase de diagnostic ;
- Des rencontres bilatérales ont eu lieu avec plusieurs partenaires dont le conseil Départemental et Régional ;
- Enfin, la tenue des comités techniques et de pilotage a permis d'inclure à la démarche d'élaboration de ce premier Programme Local de l'Habitat les personnes morales associées au sens du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et telles que désignées dans la délibération de lancement de la procédure d'élaboration du Programme Local de l'Habitat : le représentant de l'Etat dans le département, les communes membres ainsi que les représentants des bailleurs sociaux présents sur le territoire.

D'un point de vue réglementaire, le Programme Local de l'Habitat doit être compatible avec les orientations et les prescriptions définies dans le SCoT.

Ses objectifs doivent être retranscrits dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Le Programme Local de l'Habitat s'inscrit également dans le cadre des politiques publiques définies par l'Etat et du Schéma Régional d'Aménagement et Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de la Région SUD.

Le Programme Local de l'Habitat n'est ainsi pas opposable aux tiers mais :

- Il s'impose aux PLU ;
- Il doit être compatible avec les dispositions du SCoT ;
- Il doit prendre en compte les documents de planification de portée supra-communautaire qui traitent des besoins spécifiques (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées ou PDLHPD, le Schéma Département d'Accueil des Gens du Voyage ou SDAGV etc) et les ambitions régionales (SRADDET) ;
- Il doit définir les principaux axes d'une stratégie foncière communautaire.

Le projet de Programme Local de l'Habitat est structuré en 3 parties :

#### I. Le diagnostic

Il comprend un bilan et l'analyse du fonctionnement des marchés locaux du foncier et du logement, la situation de l'hébergement et sur les conditions d'habitat du territoire.

Ce diagnostic dresse les constats suivants :

Les dynamiques démographiques :

- Un territoire marqué par un ralentissement de sa croissance démographique ;
- Une concentration de la population et de l'emploi sur le secteur dignois et durancien ;
- Une structure socio-démographique en évolution, marquée par un important vieillissement de la population.

Les caractéristiques du parc de logements :

- Une vocation résidentielle affirmée dans l'ouest et le centre du territoire, mais marquée par la très forte présence des résidences secondaires dans le Verdon de la vallée de la Blanche ;
- Un parc composé principalement de logements individuels en dehors de la ville-centre ;
- Une offre locative sociale bien développée mais concentrée à Digne-les-Bains et dans le val de Durance ;
- La rénovation du parc existant, un enjeu fort pour Provence Alpes Agglomération ;
- Des publics aux besoins en logements particuliers à prendre en considération.

Les dynamiques des marchés locaux de l'habitat :

- Une dynamique constructive en ralentissement ;
- Une connaissance partielle des marchés locaux de l'habitat ;
- Un territoire peu tendu concernant le parc social.

A l'issue du diagnostic 4 grands enjeux ont été identifiés :

- Soutenir l'attractivité résidentielle du territoire :
  - Un essoufflement démographique à l'échelle de l'agglomération, excepté dans le carrefour Durance/Bléone ;
  - Une diversification du profil des ménages : jeunes, familles monoparentales, ménages âgés... qui induit une diversification des besoins en logements ;
  - Une demande en logements de plus en plus sélective (cadre de vie, niveau de prestations des logements, équipements...) qui renforce la concurrence en termes d'attractivité résidentielle au sein de l'agglomération et avec les territoires voisins ;
  - Une demande locative qui existe mais relativement limitée en volume ;
  - Un marché essentiellement orienté vers l'accession en individuel ;
  - Une faible tension sur le parc locatif social avec des programmes très anciens à réintégrer dans une dynamique vertueuse ;
  - Des projets novateurs / innovants en matière d'habitat (habitat participatif, écoquartier, habitat inclusif, habitat passif, habitat léger...)
- Améliorer, adapter et renouveler le parc de logements privés :
  - Des gisements de logements vacants à mobiliser dans les communes ;
  - Des besoins transversaux, à l'échelle de toutes les communes, d'amélioration des performances énergétiques du parc, de rénovation ;
  - Des besoins d'adaptation du parc de logements pour prendre en compte les besoins liés au vieillissement / handicap et favoriser le maintien à domicile ;
  - Un niveau de qualité du parc privé qui pénalise l'attractivité résidentielle du territoire ;
  - La problématique des « lits froids ».
- Répondre aux besoins en logements des ménages les plus vulnérables :
  - Une dépendance des personnes âgées amenée à se renforcer, une grande partie des plus de 60 ans vivent dans des maisons ;
  - Une offre dédiée aux personnes âgées concentrée dans les principales villes de l'agglomération ;
  - Des structures d'accueil pour les publics les plus vulnérables situées principalement à Digne-les-Bains ;
  - Des communes qui ne trouvent pas de bailleurs sociaux pour réaliser des programmes.

- Accompagner les communes pour la mise en œuvre d'une stratégie foncière et d'actions habitat
- Les communes de l'agglomération ne disposent pas toutes des moyens d'ingénierie correspondants et rencontrent parfois des difficultés dans le cadre de la mise en œuvre de leurs projets d'habitat ;
- Peu d'outils de maîtrise ou d'orientation de la production de logements dans le cadre des documents d'urbanisme communaux, quand ceux-ci existent ;
- La conduite des projets et des actions dans le domaine du logement est complexe (multiplicité des acteurs, complexité des montages, évolutions réglementaires fréquentes...)

## II. Les orientations

Quatre grandes orientations ont été définies et constituent la colonne vertébrale de ce premier Programme Local de l'Habitat :

- Orientation 1 : Optimiser les capacités du parc existant / revitaliser les centres
- Orientation 2 : Accompagner un développement résidentiel vertueux
- Orientation 3 : Répondre à la diversité des besoins en matière de logement et d'hébergements
- Orientation 4 : Piloter et animer la politique locale

Les objectifs en logements neufs pour les 6 prochaines années :

A la suite des rencontres réalisées avec les communes de l'agglomération, sur la durée du Programme Local de l'Habitat (2022-2027), environ 1500 nouveaux logements devraient être construits, soit approximativement 250 chaque année. La commune de Digne-les-Bains accueillera 27% de cette production et 51% de cette nouvelle offre sera localisée sur les communes de Digne-les-Bains, Château-Arnoux-Saint-Auban et Les Mées.

## III. Le programme d'actions

Chacune de ces orientations se décline en plusieurs actions à opérationnelles à mettre en œuvre au cours des 6 prochaines années.

**ORIENTATION 1 : Optimiser les capacités du parc existant et revitaliser les centres**

- Action 1 : Lutter contre la vacance dans le parc privé et résoudre les situations d'habitat indigne et de non décence afin de revaloriser le parc existant et redynamiser le territoire
- Action 2 : Encourager la rénovation, notamment énergétique, du parc privé existant pour garantir de meilleures conditions d'habitabilité pour les occupants
- Action 3 : Conforter et accompagner la réhabilitation de l'offre locative sociale (parc des bailleurs, logements communaux)
- Action 4 : Se donner les moyens d'agir pour résoudre la problématique des « lits froids » (et « lits tièdes ») pour remettre sur le marché une partie de ces logements peu ou pas exploités

**ORIENTATION 2 : Accompagner un développement résidentiel vertueux**

- Action 5 : Répondre aux besoins actuels et à venir en termes de création de logements
- Action 6 : Développer une offre de logements diversifiée et de qualité à l'échelle des 46 communes, adaptée à leurs spécificités, en limitant la consommation foncière
- Action 7 : Maintenir une offre locative diversifiée pour répondre à la demande de la population en place et à venir

#### ORIENTATION 3 : Répondre à la diversité des besoins en matière de logement et d'hébergement

- Action 8 : Proposer une diversité de réponses aux besoins en logements des personnes âgées actuelles et futures ainsi qu'aux personnes en situation de handicap
- Action 9 : Améliorer la connaissance de l'offre existante et des besoins pour apporter des réponses au logement des travailleurs saisonniers
- Action 10 : Suivre l'évolution des besoins en hébergement temporaire, d'insertion et d'urgence et en logements pérennes pour les publics les plus fragiles
- Action 11 : Répondre aux objectifs de réalisation d'aires d'accueil pour les gens du voyage

#### ORIENTATION 4 : Piloter et animer la politique locale de l'habitat

- Action 12 : Accompagner les communes dans la réalisation de leurs projets en matière d'habitat
- Action 13 : Adapter les documents d'urbanisme communaux aux objectifs du futur Schéma de Cohérence Territoriale et du Programme Local de l'Habitat
- Action 14 : Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier pour assurer le suivi et l'évaluation des actions du Programme Local de l'Habitat pour chacune des communes et élaborer un bilan annuel et triennal de sa mise en œuvre

#### ***Les objectifs en logements neufs pour les 6 prochaines années sur l'agglomération***

A la suite des rencontres réalisées avec les communes de l'agglomération, sur la durée du Programme Local de l'Habitat (2022-2027), près de 2 500 nouveaux logements devraient être construits, soit environ 250 logements en moyenne chaque année sur l'agglomération.

Ces objectifs suivent le scénario démographie/logement choisi dans le SCoT et la répartition entre les communes respectent l'armature urbaine et rurale du document.

La production projetée sur l'agglomération est en adéquation avec l'objectif régional énoncé dans le SRADDET pour le massif alpin.

#### ***Focus Commune Mirabeau***

Pour la ville de Mirabeau, les objectifs de construction neuve sont de 3 logements par an en moyenne soit 16 logements sur les 6 ans du PLH (2022-2027).

Concernant la production de logements sociaux neufs, 0 logements locatifs sociaux neufs sont identifiés. Une vigilance est apportée dans l'adaptation de l'offre de logements sociaux afin de répondre à la diversité de la demande locative, notamment sur les T2/T3.

Concernant la réhabilitation du parc existant, 2 logement locatifs sociaux devraient être réhabilités sur les 6 prochaines années dans le cadre notamment du Plan de Relance .

Concernant les publics spécifiques, 0 logements sont recensés à 0 pour des personnes âgées et handicapées sur les 6 prochaines années.

Des objectifs de sortie de vacance ont également été définis dans le PLH à l'échelle de l'agglomération, en ciblant les noyaux villageois, avec a minima diminution de 100 logements vacants d'ici 2027.

### **Les modalités d'approbation du Programme Local de l'Habitat**

Après l'arrêt du projet de Programme Local de l'Habitat tel que prévu dans le cadre de la présente délibération, la phase de validation administrative est la suivante.

Conformément aux articles R. 302-8 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, le projet arrêté du Programme Local de l'Habitat est soumis pour avis, par la Présidente de la Communauté d'Agglomération, aux communes membres de Provence Alpes Agglomération qui disposent d'un délai de 2 mois pour délibérer notamment sur les moyens relevant de leurs compétences. Faute de réponse dans un délai de deux mois à compter de la transmission du projet arrêté, leur avis est réputé favorable. Compte tenu des avis exprimés, le Conseil Communautaire de Provence Alpes Agglomération devra à nouveau délibérer sur le projet et le transmettre au Préfet. Celui-ci le transmet ensuite au représentant de l'Etat dans la Région afin qu'il en saisisse pour avis le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) qui dispose d'un délai de deux mois pour se prononcer. Le Préfet rend son avis dans un délai d'un mois après avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement. Si l'avis est assorti de demandes motivées de modifications, un nouveau projet approuvé par délibération du Conseil communautaire doit être soumis aux communes et au Schéma de Cohérence Territoriale pour avis et délibération sous un délai de 2 mois.

Le projet de Programme Local de l'Habitat, éventuellement modifié, est ensuite adopté en Conseil Communautaire, puis transmis pour information aux personnes morales associées à son élaboration.

### **Décision :**

**Je vous propose aujourd'hui :**

**Article 1 : d'émettre un avis favorable au projet de Programme Local de l'Habitat 2022-2027 de Provence Alpes Agglomération, annexé à la présente délibération.**

**par vote:**

**pour: 12**

**contre: 0**

**Abstention: 0**

Ainsi fait et délibéré les jours, mois, an que dessus

Pour extrait conforme

Le Maire,  
Hugo DECROIX

