



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE LA
COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS D'APT LUBERON

SEANCE DU JEUDI 18 OCTOBRE 2018

L'an deux mille dix-huit le dix-huit octobre à 18 heures, l'organe délibérant de la Communauté de Communes Pays d'Apt Luberon s'est réuni à la salle des fêtes de Murs, sous la présidence de Gilles RIPERT.

DÉLIBÉRATION N° CC-2018-152

OBJET : APPROBATION DE LA STRATEGIE FONCIERE INTERCOMMUNALE

MEMBRES EN EXERCICE : 50 - QUORUM : 26 - PRESENTS : 32 - PROCURATIONS : 15 - VOTANTS : 47

Présents :

APT : Mme Dominique SANTONI, M. Jean AILLAUD, M. André LECOURT, Mme Véronique ARNAUD-DELOY, Mme Marcia ESPINOSA, M. Frédéric SACCO, Mme Gaëlle LETTERON, M. Christophe CARMINATI, Mme Marie-Christine KADLER
BONNIEUX : M. Pascal RAGOT
CASENEUVE : M. Gilles RIPERT (Président)
CASTELLET : M. Edmond GINTOLI
GARGAS : M. Maxime BEY, Mme Laurence LE ROY, Mme Corinne PAÏOCCHI
GIGNAC : Mme Sylvie PASQUINI
GOULT : M. Didier PERELLO
JOUCAS : M. Lucien AUBERT
LACOSTE : M. Mathias HAUPTMANN
LIOUX : M. Francis FARGE
MURS : M. Xavier ARENA représenté par M. Christian MALBEC
MÉNÉRBES : M. Patrick MERLE
ROUSSILLON : Mme Gisèle BONNELLY, M. André BONHOMME
RUSTREL : M. Pierre TARTANSON
SAIGNON : M. Jean-Pierre HAUCOURT représenté par Mme Isabelle BREST
ST MARTIN DE CASTILLON : M. Pierre CARBONNEL représenté par M. Pascal DELAN
ST PANTALÉON : M. Luc MILLE
ST SATURNIN LES APT : M. Christian BELLOT, Mme Gisèle MAGNE, Mme Patricia BAILLARD
VIENS : Mme Mireille DUMESTE

Absents excusés :

AURIBEAU : M. Frédéric NERVI
BUOUX : M. Philippe ROUX
GARGAS : M. Bruno VIGNE-ULMIER

Procurations de :

APT : Mme Isabelle VICO donne pouvoir à Mme Dominique SANTONI, M. Cédric MAROS donne pouvoir à M. Jean AILLAUD, M. Patrick ESPITALIER donne pouvoir à M. Frédéric SACCO, Mme Isabelle TAILLIER donne pouvoir à Mme Marcia ESPINOSA, Mme Sandrine BEAUTRAIS donne pouvoir à Mme Véronique ARNAUD-DELOY, M. Jean-Louis DE LONGEAUX donne pouvoir à Mme Gaëlle LETTERON, M. Henri GIORGETTI donne pouvoir à Mme Marie-Christine KADLER, M. Jean-Claude ALLAMANDI donne pouvoir à M. Lucien AUBERT, Mme Laurence GREGOIRE donne pouvoir à M. André LECOURT
BONNIEUX : Mme Martine RAVOIRE donne pouvoir à M. Pascal RAGOT
CERESTE : M. Gérard BAUMEL donne pouvoir à M. Gérard BAUMEL
LAGARDE D'APT : Mme Elisabeth MURAT donne pouvoir à Mme Mireille DUMESTE
SIVERGUES : Mme Gisèle MARTIN donne pouvoir à M. Edmond GINTOLI
ST SATURNIN LES APT : M. Philippe LEBAS donne pouvoir à Mme Gisèle MAGNE
VILLARS : M. Guy SALLIER donne pouvoir à M. Christian BELLOT

Accusé de réception en préfecture
084-200040624-20181018-2018-152-DE
Date de télétransmission : 19/10/2018
Date de réception préfecture : 19/10/2018

Vu, le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L.5211-10,

Vu, les statuts de la CCPAL et notamment les articles :

1.1 Aménagement de l'espace :

1.1.1 L'élaboration, la mise en œuvre, le suivi et la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

1.1.2 Les acquisitions foncières et les aménagements nécessaires à la réalisation de projets liés à l'exercice de l'une des présentes compétences, directement ou via conventionnement.

2.2 Politique du logement et du cadre de vie

Sont déclarés d'intérêt communautaire :

- Programme Local de l'Habitat ;

Considérant que la Communauté de Communes Pays d'Apt Luberon a été lauréate de l'appel à manifestation d'intérêt lancé par la Région SUD PACA pour accompagner les territoires dans la maîtrise de l'évolution des usages de leur sol et le développement de projets qui répondent à des critères de sobriété foncière.

Considérant, la volonté des élus de co-construire leur stratégie foncière dans une démarche de planification et de programmation opérationnelle en faisant le lien entre le SCOT et le futur Programme Local de l'Habitat (PLH) qui doit constituer la « feuille de route » de la politique locale de l'habitat de la Communauté et son articulation avec la stratégie de développement territorial.

Considérant, les différentes phases qui se sont déroulées comme suit :

COTECH Lancement - 12-01-18, avec les partenaires institutionnels et les élus.

- Contextualisation de l'étude par le Bureau d'études et présentation des principaux enjeux du territoire

COPIL Présentation DIAGNOSTIC - 12-04-18, avec les partenaires institutionnels et les élus

- Etat des lieux
- Principales dynamiques locales
- Synthèse des enjeux

ATELIERS THEMATIQUES - 05-06-18, avec les agents immobiliers, les opérateurs, les aménageurs et les élus. Thèmes 1 : Mieux maîtriser le potentiel existant pour développer l'habitat / Thème 2 : Impulser une nouvelle dynamique résidentielle sur le territoire.

Groupe de travail stratégique - 09-07-18, en comité de travail restreint

- Point sur l'avancement
- Pistes de travail sur les sites stratégiques de l'atlas

COPIL de Restitution Phases 2 et 3 le 14-09-18 avec les partenaires institutionnels et les élus.

- Présentation de la stratégie foncière intercommunale sur le volet Habitat
- Le Plan d'actions de la stratégie
- Atlas foncier des sites étudiés.

Considérant, la stratégie foncière intercommunale, organisée autour de 6 actions :

- 1- **Connaitre** (Créer un observatoire du foncier et de l'habitat/potentiels fonciers, enjeux de logements)
- 2- **Planifier** (Les documents cadres au service du projet de territoire : PLH et PLU compatibles avec les objectifs du SCOT)
- 3- **Partager** (Communication des ambitions du Pays d'Apt auprès des professionnels, de la population/visibilité des projets auprès des opérateurs/Rendez-vous annuels)
- 4- **Maîtriser** (Mener certains projets stratégiques en tant que puissance publique : Maîtrise foncière/convention Etablissement public foncier / Projets en direct...)
- 5- **Accompagner** (Faciliter la sortie des projets privés : Appels à projets/ Urbanisme négocié/habitat participatif/ ...)
- 6- **Mobiliser** (Débloquer des situations complexes à enjeux en déployant les outils appropriés incitatifs voire coercitifs)

Considérant que la stratégie foncière intercommunale doit servir à la mise en œuvre du SCOT et être l'outil opérationnel du Programme Local de l'Habitat (PLH),

Le Président propose à l'assemblée de délibérer pour approuver la stratégie foncière intercommunale sur le volet habitat, et de mettre en place un comité de coordination foncière, pour participer à la mise en œuvre de la stratégie (composé d'élus et de techniciens de la CCPAL et des Communes).

Accusé de réception en préfecture
084-200040624-20181018-2018-152-DE
Date de télétransmission : 19/10/2018
Date de réception préfecture : 19/10/2018

**L'ORGANE DÉLIBÉRANT DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
OUI L'EXPOSÉ DU PRÉSIDENT
APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ**

À l'unanimité,

Décide, d'approuver la stratégie foncière intercommunale et son plan d'actions,

Inscrit, les budgets nécessaires à la mise en œuvre de la stratégie,

Crée, un comité de coordination foncière composé de :

- 3 conseillers communautaires de la Communauté de communes Pays d'Apt Luberon référents,
- 3 conseillers municipaux référents,

Désigne Philippe LEBAS, Jean AILLAUD et Marie-Christine KADLER en tant que conseillers communautaires référents,

Désigne Philippe ESCOFFIER, Jean-Louis CULO, Laurence LE ROY en tant que conseillers municipaux référents.

POUR EXTRAIT CONFORME
Le Président
Gilles RIPERT



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nîmes, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle elle est devenue exécutoire.

PAYS D'APT
LUBERON



STRATÉGIE FONCIÈRE INTERCOMMUNALE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PAYS D'APT LUBERON

Accusé de réception en préfecture
084-200040624-20181018-2018-152-DE
Date de télétransmission : 19/10/2018
Date de réception préfecture : 19/10/2018

Rappel des Objectifs de l'Appel à Manifestations d'Intérêt :

- Volonté de la Région et de l'Etat d'accompagner les collectivités et les territoires dans la maîtrise de l'évolution de l'usage de leur sol et le développement de projet qui répondent à des critères sobriété foncière.
- Inscription au titre du Contrat de Plan Etat-Région 2015 – 2020
- Stratégie foncière visant à favoriser la production de logements

L'objet de la candidature de la CCPAL:

Une stratégie qui s'inscrit dans une démarche de planification et de programmation opérationnelle de l'habitat : SCOT / PLH/ Stratégie foncière

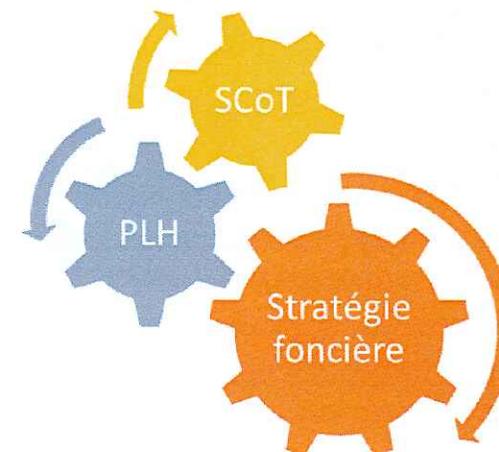
Les objectifs:

1. La spatialisation fine des objectifs du SCoT et du PLH
2. Des entrées thématiques innovantes
3. Gouvernance partenariale

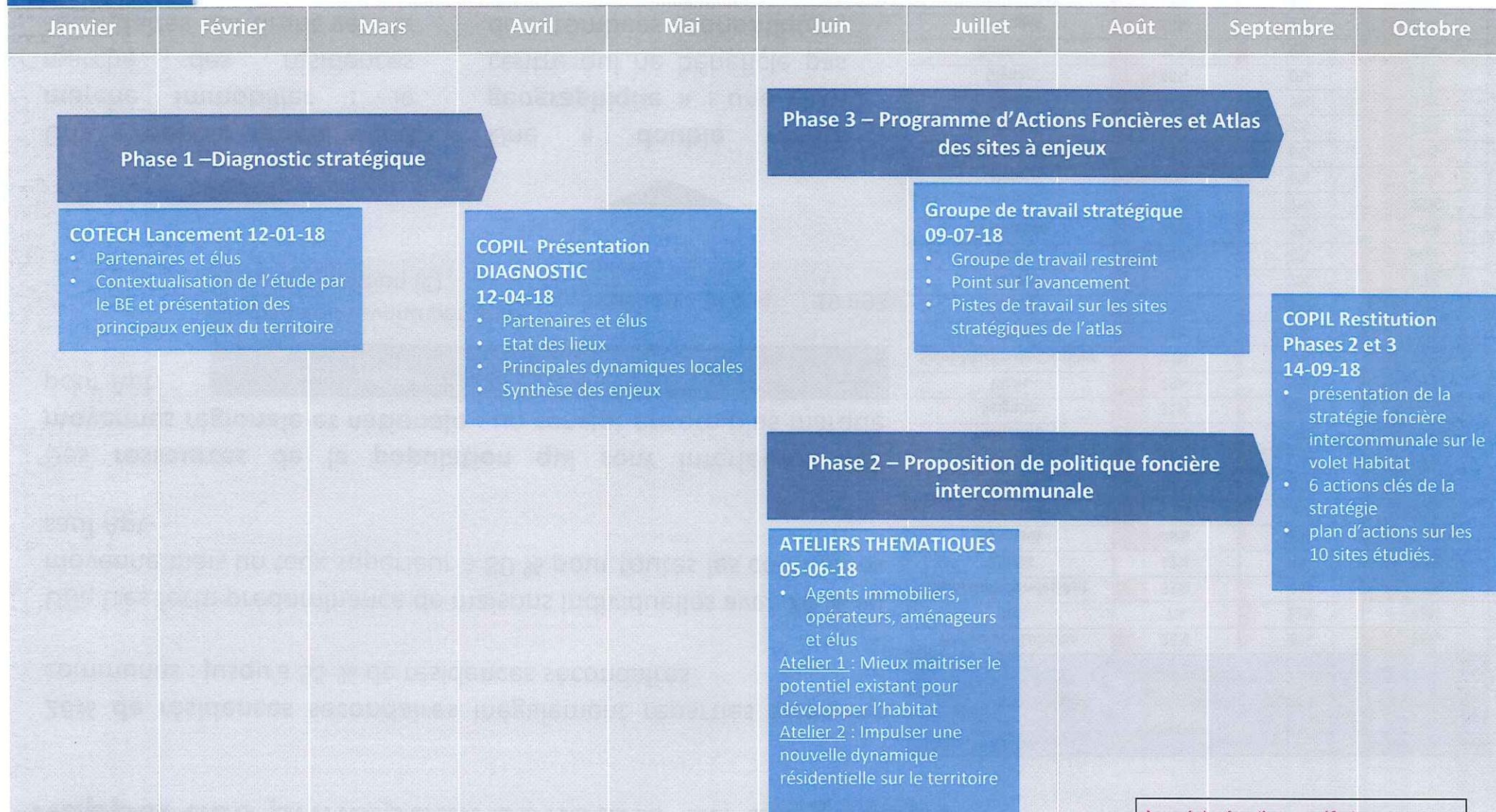
Budget :

Montant de l'étude : **47 742 € TTC**

Montant global : **32400 €** de subventions de la Région (16 200€) et l'Etat (16 200€) (soit 80% sur le montant HT 39 785€)



Calendrier de travail et principales étapes d'élaboration de la stratégie



Rappel des principaux constats du diagnostic

26% de résidences secondaires inégalement réparties selon les communes : jusqu'à 55 % de résidences secondaires

Une très forte prédominance de maisons individuelles avec **76 %** en moyenne mais un taux supérieur à 80 % pour toutes les communes sauf Apt

Des **ressources de la population qui sont inférieures aux moyennes régionale et nationale** : un constat encore plus marqué pour Apt.

2014	Apt	CCPAL	PACA
Médiane du revenu par unité de consommation (€)	16 520	18 634	19 893

Une « **double réalité** » du **marché immobilier** : le marché des résidences secondaires qui tirent vers le haut les prix et concurrence le marché « local »

Une « **double réalité géographique** » : une ville-centre qui ne bénéficie pas de retombées économiques, des centres-bourgs et villages recherchés pour l'offre individuelle

Libellé géographique	Taux de résidences secondaires	Taux de logements vacants	Taux de maisons
Pays d'Apt Luberon	26%	8%	76%
Apt	7%	12%	48%
Saint-Saturnin-lès-Apt	33%	6%	93%
Gargas	12%	3%	93%
Bonnieux	46%	8%	86%
Roussillon	38%	4%	91%
Céreste	34%	5%	90%
Goult	27%	11%	87%
Ménerbes	40%	5%	93%
Saignon	31%	5%	96%
Viens	49%	1%	80%
Saint-Martin-de-Castillon	41%	5%	95%
Villars	32%	5%	91%
Rustrel	27%	7%	85%
Lacoste	52%	2%	90%
Murs	52%	3%	90%
Caseneuve	28%	5%	91%
Joucas	44%	7%	85%
Lioux	40%	6%	94%
Saint-Pantaléon	15%	6%	89%
Castellet	37%	2%	87%
Buoux	44%	7%	92%
Gignac	46%	0%	88%
Auribeau	31%	9%	98%
Sivergues	55%	0%	84%
Lagarde-d'Apt	44%	3%	80%

Source : données Insee

Accusé de réception en préfecture
084-200040624-20181018-2018-152-DE
Date de télétransmission : 19/10/2018
Date de réception préfecture : 19/10/2018

Synthèse des atouts et menaces sur le territoire de la CCPAL

Forces

- Dynamique démographique
- Attractivité touristique
- **Cadre de vie**
- **Influence métropolitaine** depuis Avignon
- **Projet de territoire** à travers le SCoT

Faiblesses

- Suprémie de la **maison individuelle**, étalement urbain et consommation foncière
- Dichotomie : résidents secondaires très aisés / **population permanente modeste**
- **Nombreuses contraintes** pesant sur les bilans
- Centres-anciens **dégradés, vacance, précarité énergétique**
- Très peu de **maîtrise foncière publique**

Opportunités

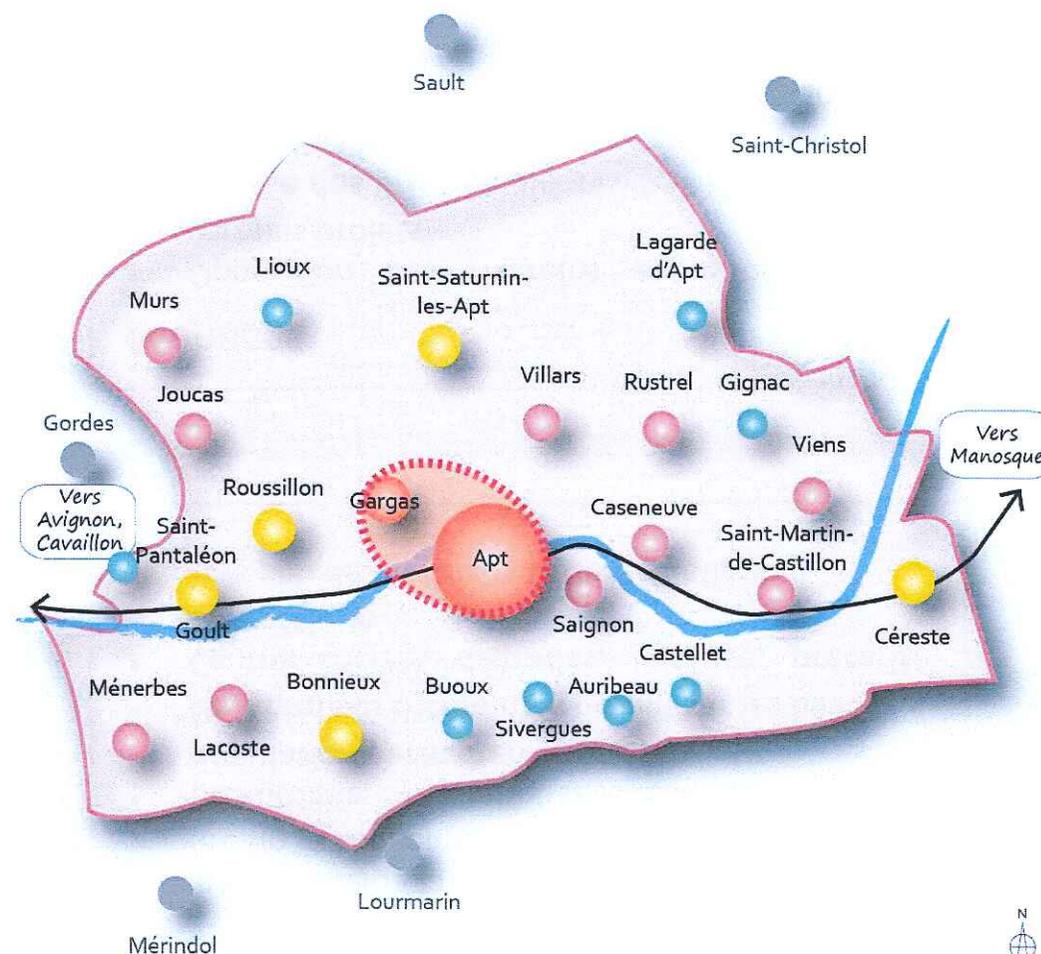
- **Opérations d'ensemble**, formes urbaines innovantes permettant plus de **densité**
- **Diversification de l'offre** (abordable, location, petits logements, senior, participatif...)
- **Réinvestissement des centres anciens**
- Augmenter la **dynamique de construction** pour permettre un vrai parcours résidentiel
- Attirer les **opérateurs et bailleurs sociaux**

Menaces

- Opposition des **riverains et associations** à certains projets
- **Hausse des prix** liée aux résidences secondaires et à la **saisonnalité**
- **Immobilisme de projets** par rétention foncière ou manque de portage politique

Les typologies de logements à privilégier : formes urbaines et publics visés

Armature territoriale	Densité SCoT	Typologies à privilégier			
Polarité principale - ville centre <i>Apt</i>	40 log/ha	Collectifs			
Bourg principal et Pôles de proximité <i>Gargas, Saint-Saturnin-les-Apt, Roussillon, Goult, Bonnieux, Céreste</i>	25 log/ha		Habitat senior	Petits collectifs	Habitat intermédiaire
Bourgs <i>Ménerbes, Lacoste, Joucas, Murs, Villars, Rustrel, Caseneuve, Saignon, Viens, Saint-Martin-de-Castillon</i>	20 log/ha				Habitat participatif
Villages <i>Saint-Pantaléon, Lioux, Lagarde d'Apt, Gignac, Buoux, Sivergues, Auribeau, Castellet</i>	15 log/ha				Habitat individuel groupé
					Habitat individuel avec procédure
					Lot à bâtir avec procédure

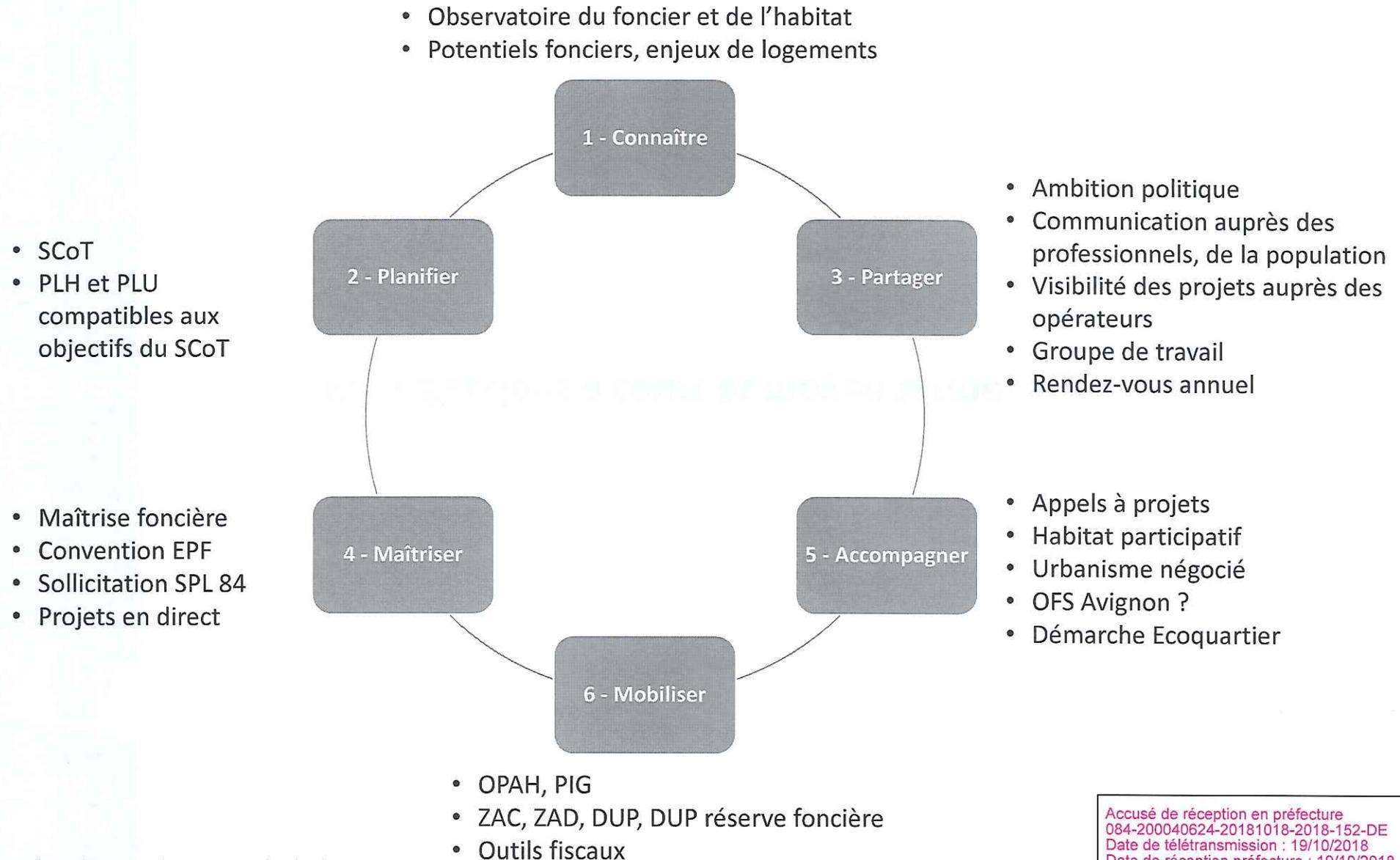


Logement privé	Logement social	Logt BRILO intermédiaire	Logement abordable OFS
Habitat participatif		Ecoquartier	

Accusé de réception en préfecture
084-20040624-20181018-2018-152-DE
Date de télétransmission : 19/10/2018
Date de réception préfecture : 19/10/2018

MODAAL 6

Une stratégie foncière intercommunale basée sur 6 actions clés





Plan d'actions à court et moyen terme

Fiche-action n°1 : CONNAÎTRE

Créer un observatoire du foncier et de l'habitat



Objectifs

- Connaître les dynamiques foncières et résidentielles
- Connaître le marché immobilier local
- Suivre les projets de logements, la consommation de la ressource foncière
- **Faire de la veille foncière et repérer les secteurs stratégiques à maîtriser**



Outils, modalités de mise en œuvre

- Mise en place d'un outil de suivi et d'analyse de données foncières et d'habitat :
 - Données **Urbansimul** (contraintes, opportunités, sites à enjeux)
 - Marché immobilier : données **DVF, DIA, EPTB**
 - Dynamiques de construction : données **sit@del, autorisations d'urbanisme** (surfaces, nombre de logements)
 - Spatialisation : cartographies **SIG**
 - **Synthèse annuelle**



Jeu d'acteurs, partenaires

- Pilote : CCPAL en lien avec l'agence d'urbanisme (AURAV, Urbansimul)
- Lien étroit avec les communes (DIA, autorisations d'urbanisme...)
- Enrichissement des contacts partenaires (agences immobilières...)



Temporalité

- A initier à court terme
- Enrichir à moyen long terme



Échelle, sites

- CCPAL : vision d'ensemble sur les 25 communes



Suivi, indicateurs

- Consommation foncière
- Densité
- Nombre de logements



Moyens mobilisés et coûts

- Moyens humains et techniques : SIG, BDD, analyses, synthèse annuelle
- ~~Budget pour la mise en place~~

Créer un observatoire du foncier et de l'habitat

Les données de l'observatoire	Analyses
Urbansimul	<ul style="list-style-type: none"> Données urbanistiques : PLU, risques, contraintes environnementales ... Enveloppes urbaines et secteurs stratégiques objets d'un suivi DIA accru
Données INSEE	<ul style="list-style-type: none"> Structure de la population Caractéristiques des ménages et revenus Caractéristiques de l'offre de logements
Données EPTB (Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir)	<ul style="list-style-type: none"> Prix du neuf, de la maison individuelle Poids du poste foncier
Données DVF (Demande de Valeurs Foncières)	<ul style="list-style-type: none"> Prix des transactions Volume des transactions Secteurs les plus dynamiques
Données DIA (Déclaration d'Intention d'Aliéner)	<ul style="list-style-type: none"> Suivi des DIA en vue de préempter ou non Prix demandés, secteurs dynamiques, caractéristiques des vendeurs
Données sit@del, basées sur les autorisations d'urbanisme	<ul style="list-style-type: none"> Rythme de construction Typologie des logements produits
Autorisations d'urbanisme (communes)	<ul style="list-style-type: none"> Caractéristiques des projets Localisation des secteurs dynamiques
Demande-logement-social.gouv.fr	<ul style="list-style-type: none"> Parc locatif social Demande de logement social
Cartographie SIG	<ul style="list-style-type: none"> Secteurs à enjeux, enveloppes urbaines Foncier consommé, densité bâtie Spatialisation des données analysées (prix, typologies, volumes des programmes...)
Synthèse annuelle	<ul style="list-style-type: none"> Enrichissement des données avec d'autres sources : observatoires départementaux ou régional, agences immobilières, etc. Formalisation d'une synthèse annuelle et partage lors de la conférence intercommunale du logement

Fiche-action n°2 : PLANIFIER

Les documents cadres au service du projet de territoire



Objectifs

- Transcrire au sein du PLH et des PLU le projet de territoire du SCoT
- Cibler les objectifs en termes d'habitants, de nombre de logements, de **densité**, de **formes urbaines** et de **sites fléchés** pour le développement de l'offre résidentielle



Outils, modalités de mise en œuvre

- Lancer l'élaboration du **PLH** afin de transcrire les objectifs SCoT répartis par communes
- Mettre en compatibilité les **PLU** vis-à-vis du SCOT. En verrouillant les conditions de sortie des projets, le document d'urbanisme est un outil indispensable à la maîtrise des prix de sortie (OAP, secteurs de mixité sociale, emplacements réservés, densité minimum...)
- Sur les secteurs à forts enjeux, cadrer les projets de développement à l'aide d'OAP garantissant la densité et le nombre de logements visés



Jeu d'acteurs, partenaires

- Pilote du PLH : CCPAL en lien avec l'AURAV/Urbansimul et les communes
- PLU : communes en lien avec la CCPAL
- Partenaires : départements, région, Etat ...



Temporalité

- Court et moyen terme



Échelle, sites

- CCPAL
- Chaque commune
- Sites fléchés



Suivi, indicateurs

- Comparaison prévisionnel et réalisé : nb de logements, foncier dédié, densité



Moyens mobilisés et coûts

- Étude PLH
- Élaboration, modification ou révision des PLU

Fiche-action n°3 : PARTAGER

Associer toutes les parties prenantes



Objectifs

- Partager les connaissances du territoire, les constats de l'observatoire auprès de tous les acteurs du logement sur le territoire
- **Communiquer auprès des opérateurs sur les potentiels fonciers, les projets à venir afin de les mobiliser**



Outils, modalités de mise en œuvre

- Afficher une ambition politique claire (projet de territoire, objectifs chiffrés, secteurs à enjeux)
- Communiquer auprès des professionnels, de la population :
 - Salons, manifestations, newsletter, etc.
 - Document communicant permettant de **donner de la visibilité aux projets à venir afin d'attirer les opérateurs**
- Constituer une **conférence intercommunale du logement** à échéance régulière, réunissant tous les acteurs et partenaires du logement et animer un **rendez-vous annuel**



Jeu d'acteurs, partenaires

- Pilote : CCPAL, en lien avec les communes
- Partenaires : agences immobilières, départements, région, Etat, ANAH, CAUE, PNR, association Regain
- Opérateurs : EPF, SEM, SPL, OFS, bailleurs sociaux, aménageurs, promoteurs...
- Particuliers : propriétaires fonciers, population et associations



Temporalité

- A initier à court terme
- Annuellement



Échelle, sites

- Dynamiques territoriales
- Secteurs de projets



Suivi, indicateurs

- Participants aux rendez-vous annuels
- Intérêt des opérateurs sur les projets fléchés



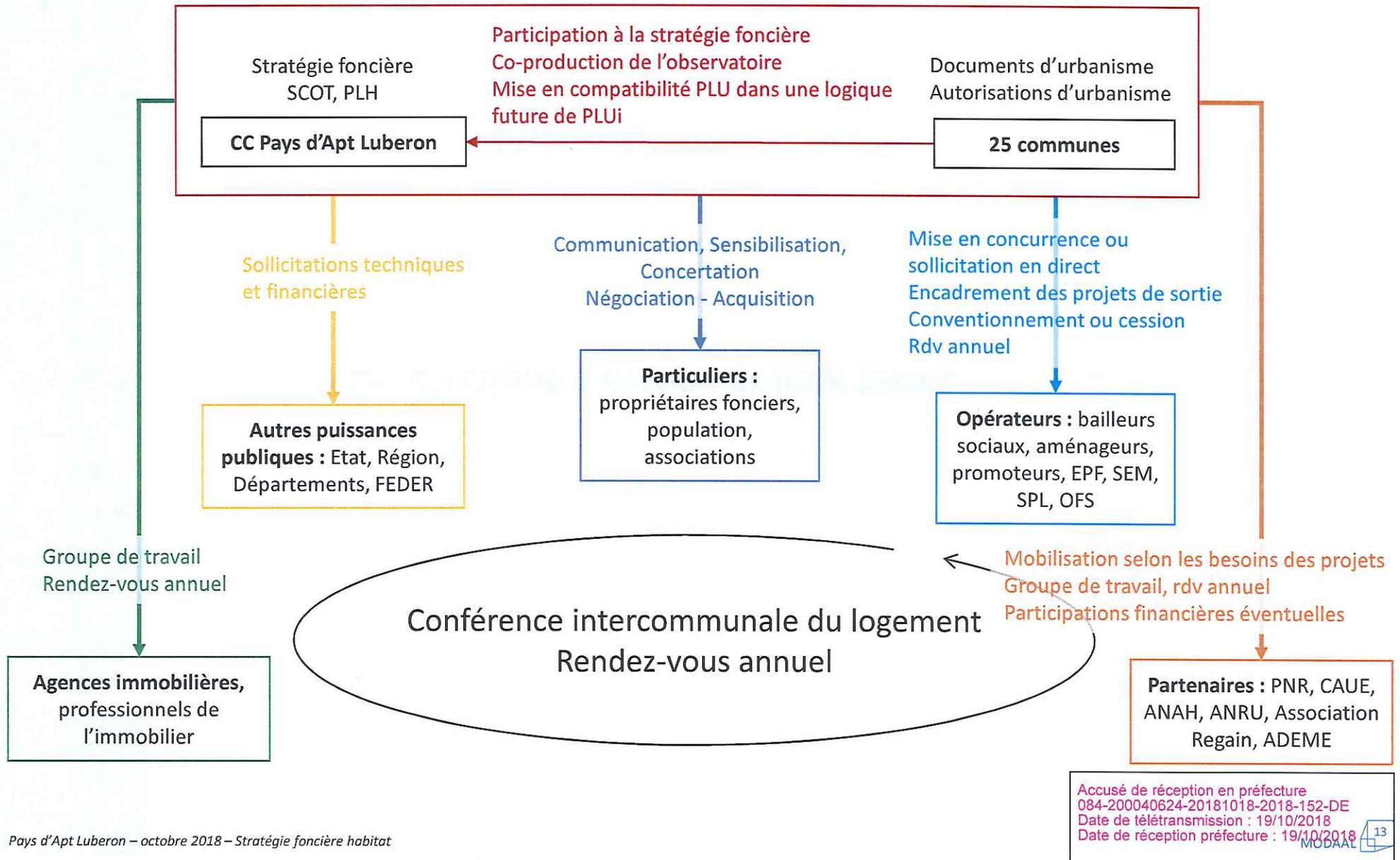
Moyens mobilisés et coûts

- Moyens humains : documents communicants, animation du groupe de travail, mobilisation des partenaires, salons

Accusé de réception en préfecture
09/10/2018 18:52-152-DE
Date de télétransmission : 19/10/2018
Date de réception préfecture : 19/10/2018

MODAAL 12

Logique d'acteurs : quels liens entre la CCPAL et ses communes ?



Plan d'actions à moyen et long terme

Fiche-action n°4 : MAÎTRISER

Mener certains projets stratégiques en tant que puissance publique



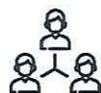
Objectifs

- Booster la dynamique de construction en menant certains projets en direct
- **Maîtriser certains projets stratégiques et/ou exemplaires**



Outils, modalités de mise en œuvre

- **Maîtriser des fonciers stratégiques** : acquisition de 2 à 4 ha/an par la puissance publique (CC, communes, EPF, SPL ; par opportunité DIA ou cf. fiche n°6) pour produire ≈25% des objectifs (régie, concession, appel à projet...)
- Conventionner avec l'EPF PACA dans une logique d'anticipation pour les réserves foncières stratégiques à moyen-long terme
- Mobiliser la SPL 84 sur certains secteurs d'aménagement
- Continuer à porter des projets de construction en direct (ex : logements communaux) uniquement si les opérateurs manquent ; privilégier la logique d'acquisition foncière afin de mieux cadrer les projets à venir



Jeu d'acteurs, partenaires

- Pilote : CCPAL, en lien avec les communes
- Acteurs à mobiliser : EPF PACA, SPL 84, SEM Citadis



Temporalité

- À moyen /long terme
- Action au long cours



Échelle, sites

- Uniquement sur les sites stratégiques



Suivi, indicateurs

- Foncier maîtrisé, budget d'acquisition
- Nb de logements réalisés par typologie, densité



Moyens mobilisés et coûts

- Moyens financiers : sanctuariser un budget d'acquisition foncière
- Moyens humains : suivi des projets

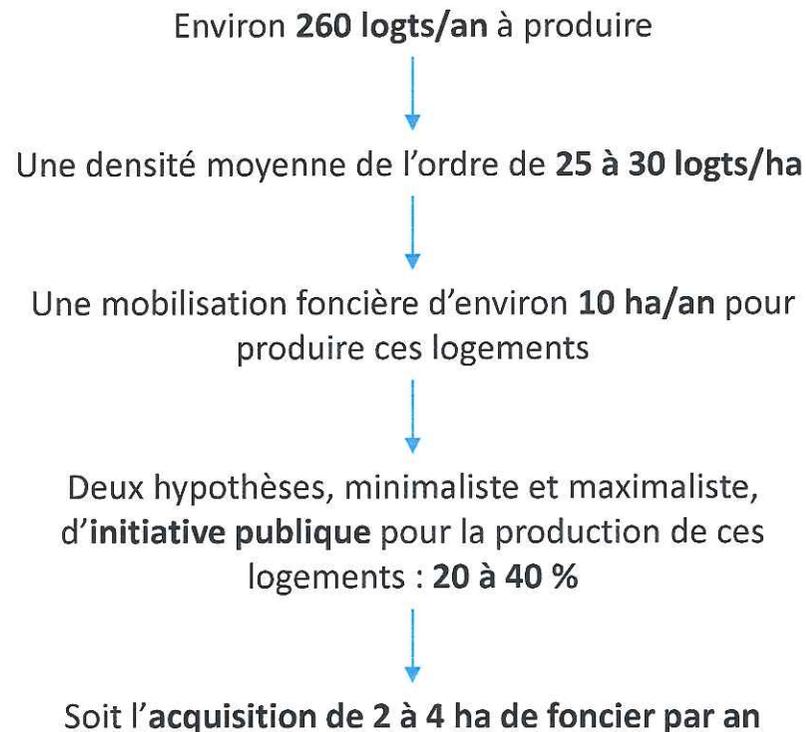
Accusé de réception en préfecture
083701046S24-20181018-2018-152-DE
Date de télétransmission : 19/10/2018
Date de réception préfecture : 19/10/2018

MODAAT 15

Où, comment et pourquoi maîtriser 2 à 4 ha de foncier par an ?



Maîtriser le foncier facilite grandement la sortie des projets et la maîtrise du programme résidentiel, des formes urbaines, des publics visés



Les outils de l'acquisition ciblée :

- La définition des **espaces jugés comme stratégiques** et leur sanctuarisation dans les **documents d'urbanisme** (OAP, ZAD, secteur de mixité sociale, emplacement réservé...)
- La **veille foncière**, le **suivi des DIA** notamment sur les sites stratégiques
- L'**acquisition amiable**, la **négociation**
- Le **droit de préemption**
- La **déclaration d'utilité publique** qui permet l'expropriation

Mise en place d'un **comité de coordination foncière**, qui tranche notamment sur les DIA.

Priorisation des acquisitions au regard :

- Du budget
- Du degré d'urgence/d'enjeu stratégique
- Du degré d'opérationnalité

Quelle stratégie d'acteurs pour l'acquisition ciblée ?

	Acquisitions par la CCPAL et ses communes	Contractualisation avec l'EPF PACA
Champ de compétence pour acquérir le foncier	<ul style="list-style-type: none"> • CCPAL : <ul style="list-style-type: none"> ○ Aménagement de l'espace : mise en œuvre du SCoT, acquisitions foncières et aménagements nécessaires à la réalisation de projets liés à l'exercice des compétences, directement ou via conventionnement ○ Politique du logement et du cadre de vie : élaboration d'une politique de l'habitat d'intérêt communautaire, afin de définir les priorités et de répondre aux besoins en logements sur le territoire ○ Droit de Préemption : le DPU est institué à l'initiative des communes de la CC. Il sera exercé par délégation par la CC, dans les conditions et formes définies par le Code de l'Urbanisme, et uniquement en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations entrant dans le cadre de ses compétences ○ La CCPAL a la possibilité d'acquérir de nouvelles compétences si les communes membres le désirent. • Communes : <ul style="list-style-type: none"> ○ Droit de préemption ○ Politique de la ville ○ Logement 	<ul style="list-style-type: none"> • Restauration ou maintien des fonctions urbaines des villes petites ou moyennes, confrontées au dépérissement de leurs centres anciens • Intervention dans les secteurs plus ruraux soumis à une moindre pression démographique. Actions essentielles car déficit d'opérateurs et marchés peu tendus. Il faut au préalable organiser la connaissance du marché local (cf. fiche n°1)
Jeu d'acteurs	<ul style="list-style-type: none"> • La CCPAL (voire ses communes) acquièrent le foncier à l'amiable, par opportunité, par préemption, voire par expropriation. • Possibilité de déléguer son DPU à la SPL, à une SEM sur certaines opérations, ou à l'EPF PACA si la collectivité a contractualisé avec l'EPF. 	Conventionnement entre l'EPF PACA et la collectivité. Acquisition par l'EPF qui porte le foncier. Vente à un opérateur ou rachat par la commune au terme de la convention si pas d'opérateur acquéreur
Aspects financiers	Sanctuariser un budget annuel d'acquisition foncière pour 2 à 4 ha/an ⇒ 400 k€ à 2 M€ /an environ , dépend du prix d'acquisition et des surfaces acquises	Versement de la taxe spéciale d'équipement (TSE) . Pour l'EPF PACA : 10€/hab/an, pour les 30 000 habitants de la CCPAL ⇒ 300 k€/an

Fiche-action n°5 : ACCOMPAGNER Faciliter la sortie des projets privés



Objectifs

- Mobiliser au maximum les opérateurs afin de produire les logements visés
- Encadrer les projets non portés par la puissance publique : urbanisme de projet, urbanisme négocié



Outils, modalités de mise en œuvre

- Sur le foncier maîtrisé, lancer des appels à projets en ayant cadrer en amont le projet, afin de mobiliser des opérateurs
- Sur le foncier non maîtrisé, dialoguer et négocier avec les propriétaires afin de faciliter la sortie des projets, d'encadrer leur mise en œuvre
- Faire un partenariat avec la Région et de l'association Regain pour accompagner les projets d'habitat participatif
- Se rapprocher de l'OFS d'Avignon afin de bénéficier de la structure pour le logement abordable
- Se rapprocher de la DDT pour la démarche Ecoquartier



Jeu d'acteurs, partenaires

- Pilote : CCPAL, en lien avec les communes
- Propriétaires fonciers
- Opérateurs : privés, bailleurs, SEM Citadis, OFS ...
- Partenaires : association Regain, Région...



Temporalité

- Action au long cours



Échelle, sites

- Tout site mobilisable pour un projet comportant du logement



Suivi, indicateurs

- Foncier mobilisé
- Nb de logements produits
- Densité

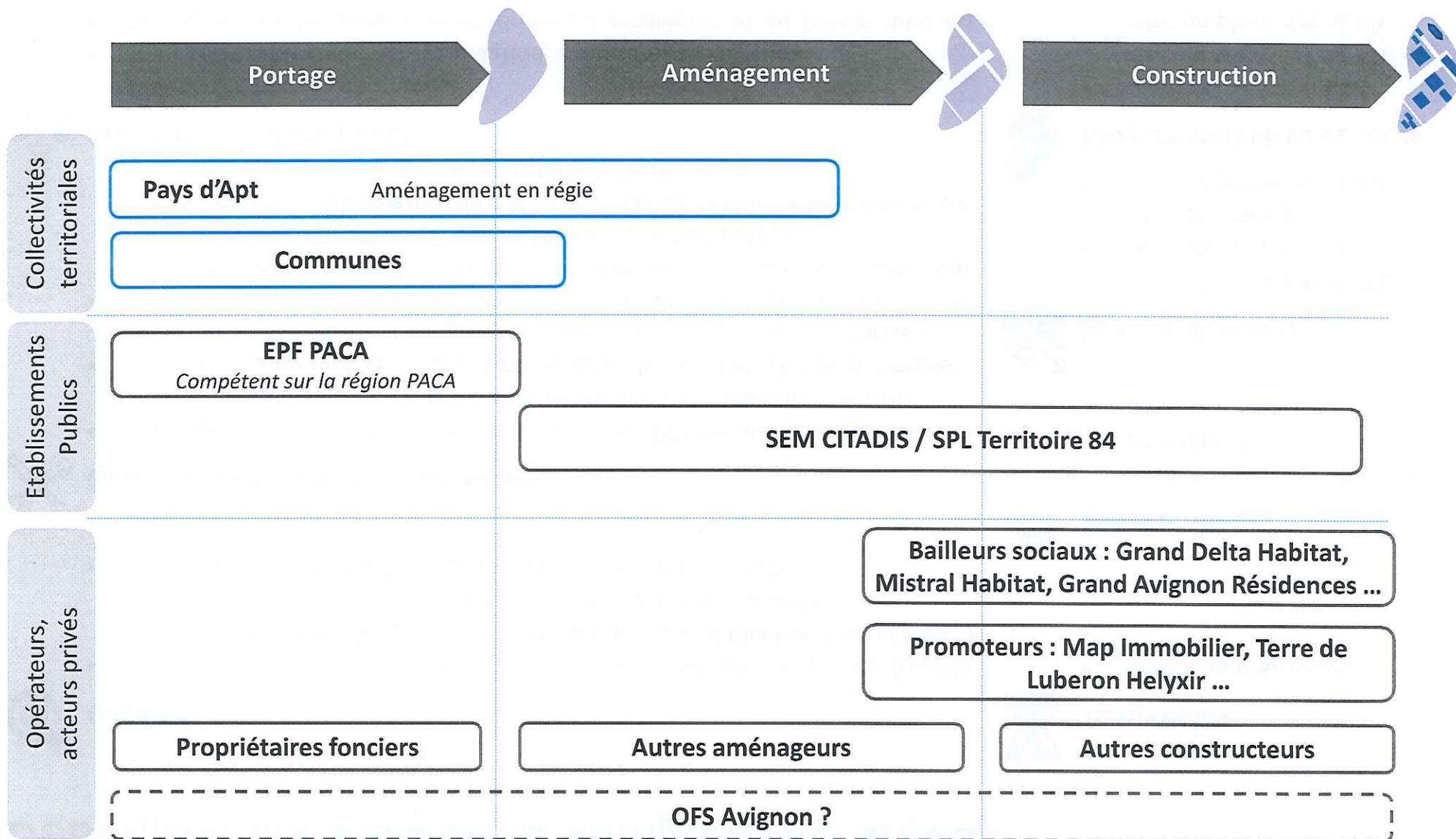


Moyens mobilisés et coûts

- Moyens humains : suivi des projets, dialogue
- Moyens financiers :

participation financière au
déficit d'opération
Accusé de réception en préfecture
08/10/2018-152-DE
Date de télétransmission : 19/10/2018
Date de réception préfecture : 19/10/2018
MODAAL 18

Cartographie des acteurs de la chaîne de production de logements



Fiche-action n°6 : MOBILISER

Débloquer les situations complexes à enjeux



Objectifs

- Sur les sites à forts enjeux mais considérés comme complexes (dureté foncière, rétention foncière, position des acteurs, difficultés financières...) débloquer les situations afin de permettre la sortie des projets
- Mettre en place des outils incitatifs voire coercitifs au besoin



Outils, modalités de mise en œuvre

- Exemple Commune d'Apt : Reconduction de l'OPAH sur le centre ancien d'Apt, (éventuellement couplée d'un périmètre ORI ciblé plus coercitif)
- Exemple : Créer un PIG sur les 25 communes de la CCPAL afin de remobiliser les logements vacants et/ou améliorer leurs performances énergétiques
- Si le dialogue n'aboutit pas sur les sites complexes, envisager d'autres outils
 - Incitatifs : outils fiscaux de type taxe sur le foncier non bâti mais constructible (TLV non applicable car zone non tendue)
 - Coercitifs : périmètres de ZAC, ZAD, DUP et DUP réserve foncière sur les secteurs stratégiques, permettant l'acquisition



Jeu d'acteurs, partenaires

- Pilotes : CCPAL et communes
- Pour l'OPAH (et ORI, PIG) : population, propriétaires + ANAH
- Dialogue avec les propriétaires fonciers à privilégier, et au besoin mise en place des outils évoqués



Temporalité

- Action au long cours



Échelle, sites

- Uniquement sur les sites stratégiques



Suivi, indicateurs

- Nb de travaux OPAH/PIG
- Nb logts vacants remobilisés
- Foncier mobilisé
- Nb de logements produits



Moyens mobilisés et coûts

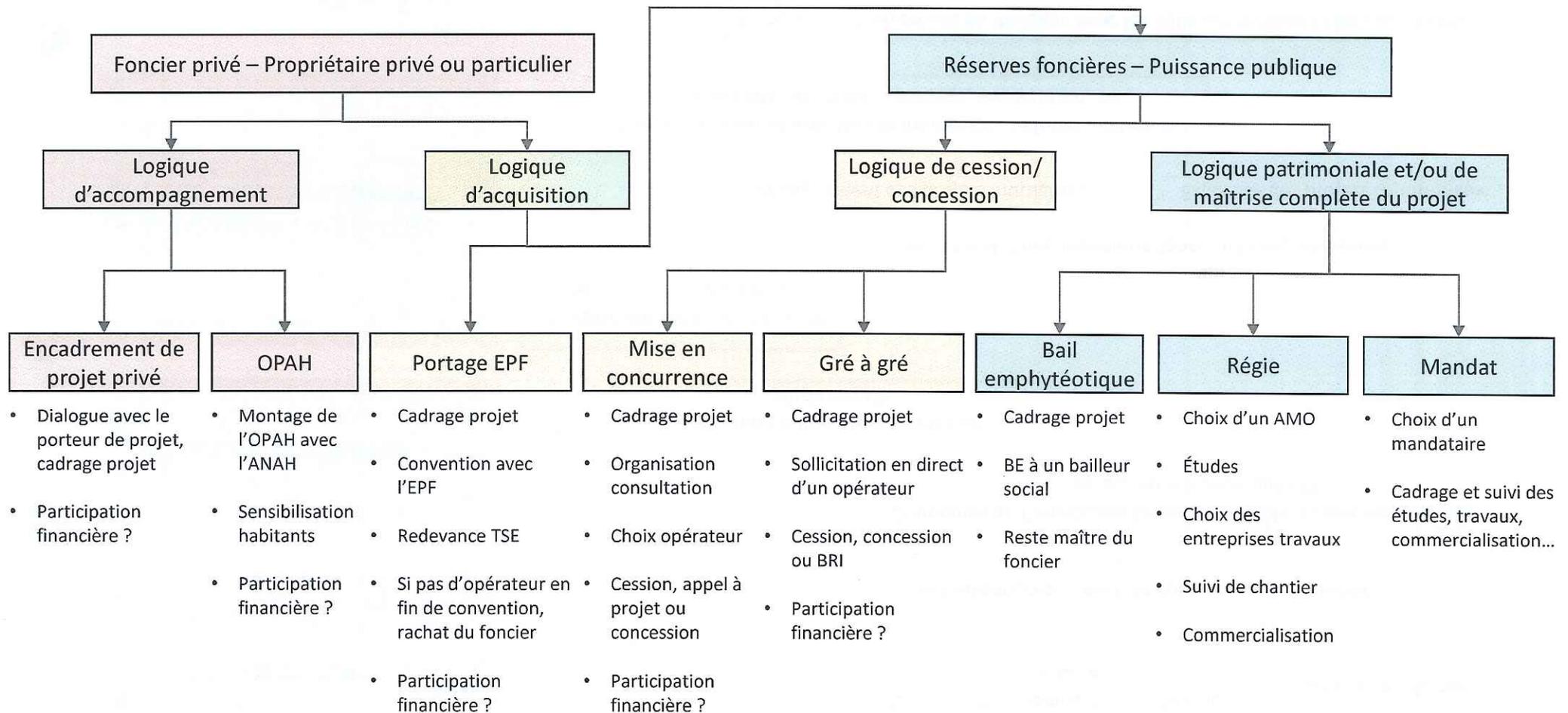
- Moyens humains : rencontres, suivi de l'OPAH, mise en place des outils

Moyens financiers

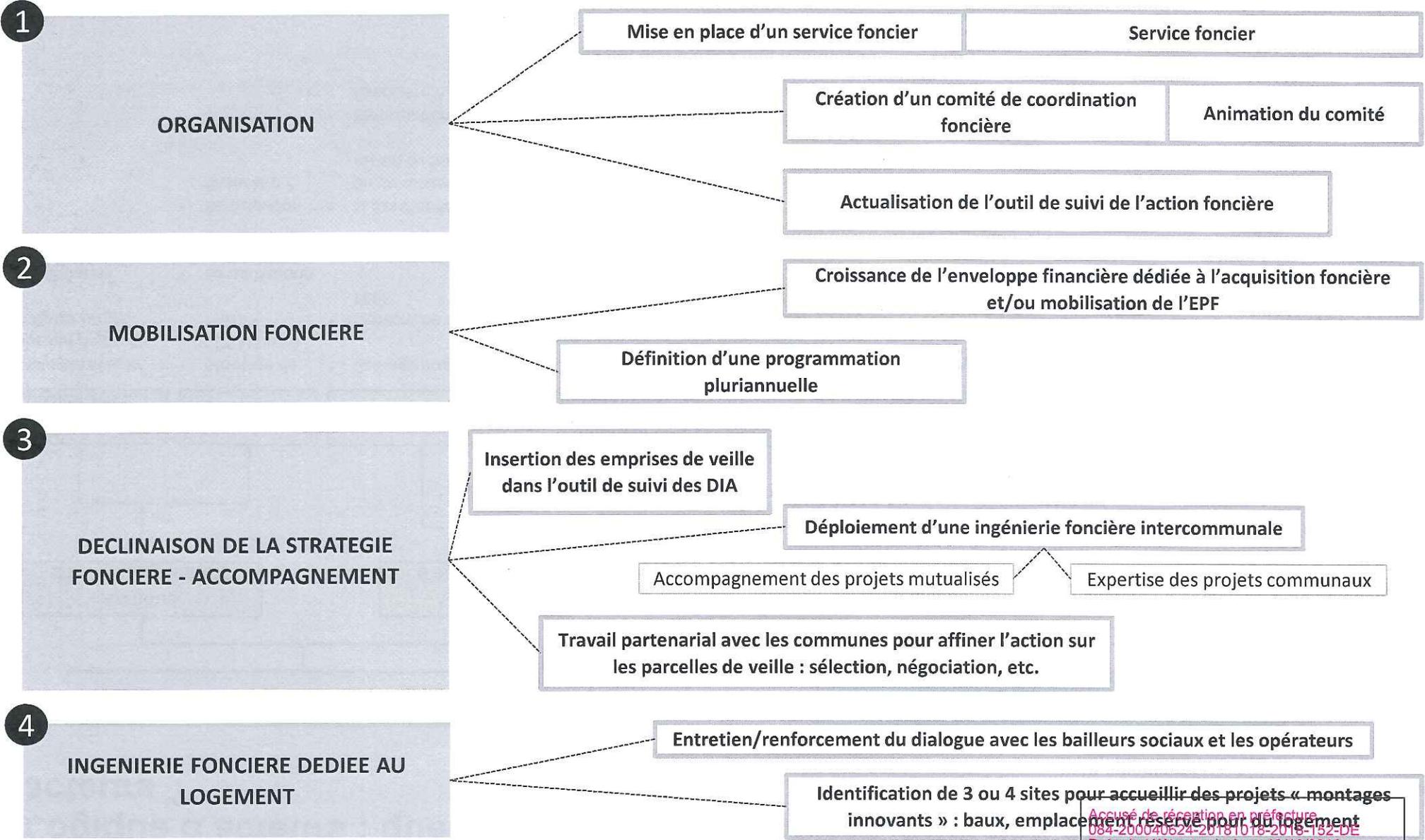
- Participation OPAH



Logique d'acteurs : quels rôles de la collectivité, quel lien avec les autres acteurs ?



Plan d'actions



Accusé de réception en préfecture
 084-200040624-20181018-2018-152-DE
 Date de télétransmission : 19/10/2018
 Date de réception préfecture : 19/10/2018
 MODAAL 22

Suites à donner

- Validation du plan d'actions par le Conseil Communautaire
- Organisation de la Première conférence des partenaires d'ici la fin de l'année

Annexes : Sites à enjeux déclinés dans l'Atlas Foncier

Sites à enjeux déclinés dans l'Atlas Foncier

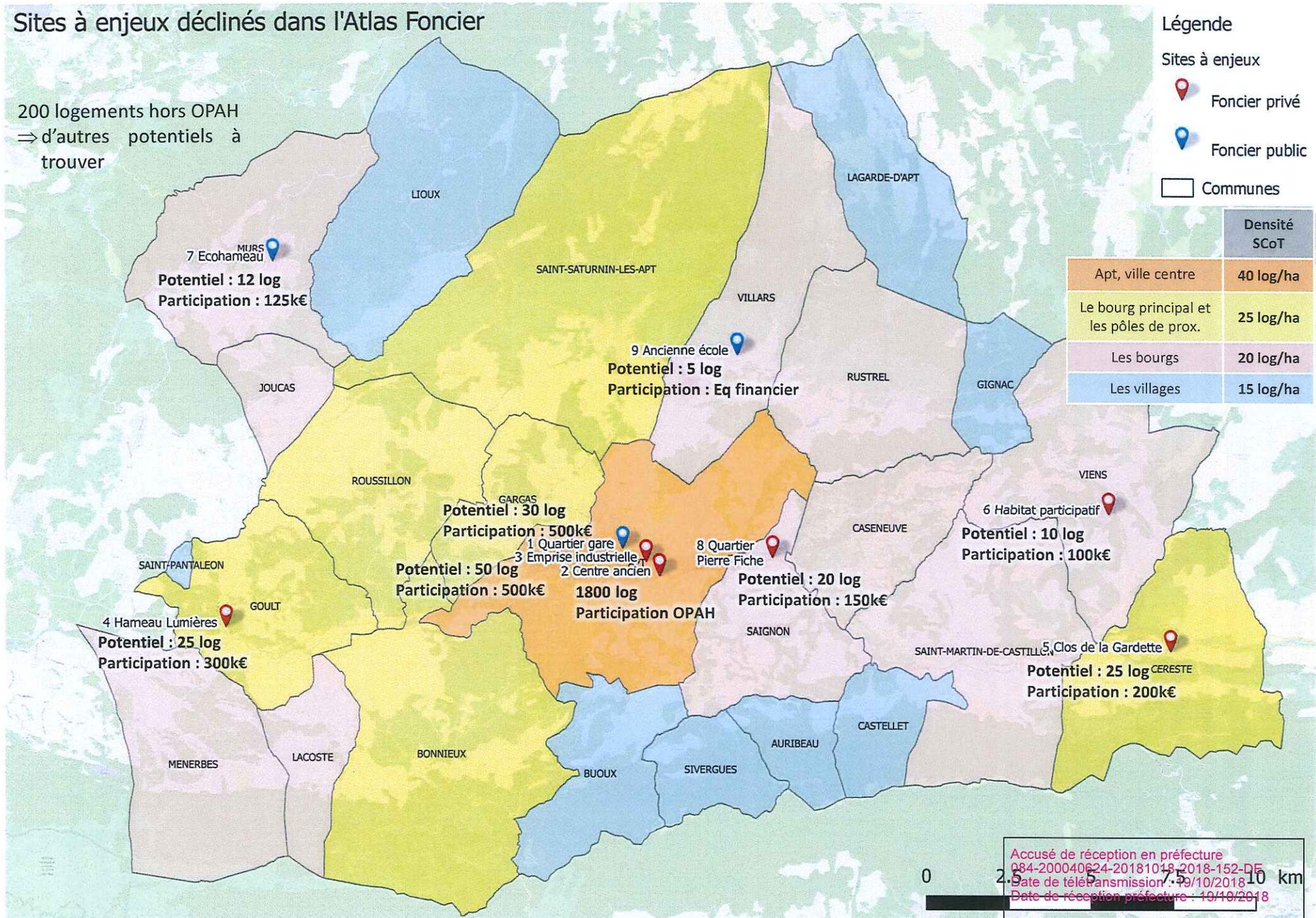
200 logements hors OPAH
 => d'autres potentiels à trouver

Légende

Sites à enjeux

-  Foncier privé
-  Foncier public
-  Communes

	Densité SCoT
Apt, ville centre	40 log/ha
Le bourg principal et les pôles de prox.	25 log/ha
Les bourgs	20 log/ha
Les villages	15 log/ha



0 2.5 5 7.5 10 km

Accusé de réception en préfecture
 084-200040624-20181018_2018-152-DE
 Date de télétransmission : 09/10/2018
 Date de réception préfecture : 10/10/2018