



Pays d'Aubagne et de l'Étoile

Projet de PLH 2014-2019

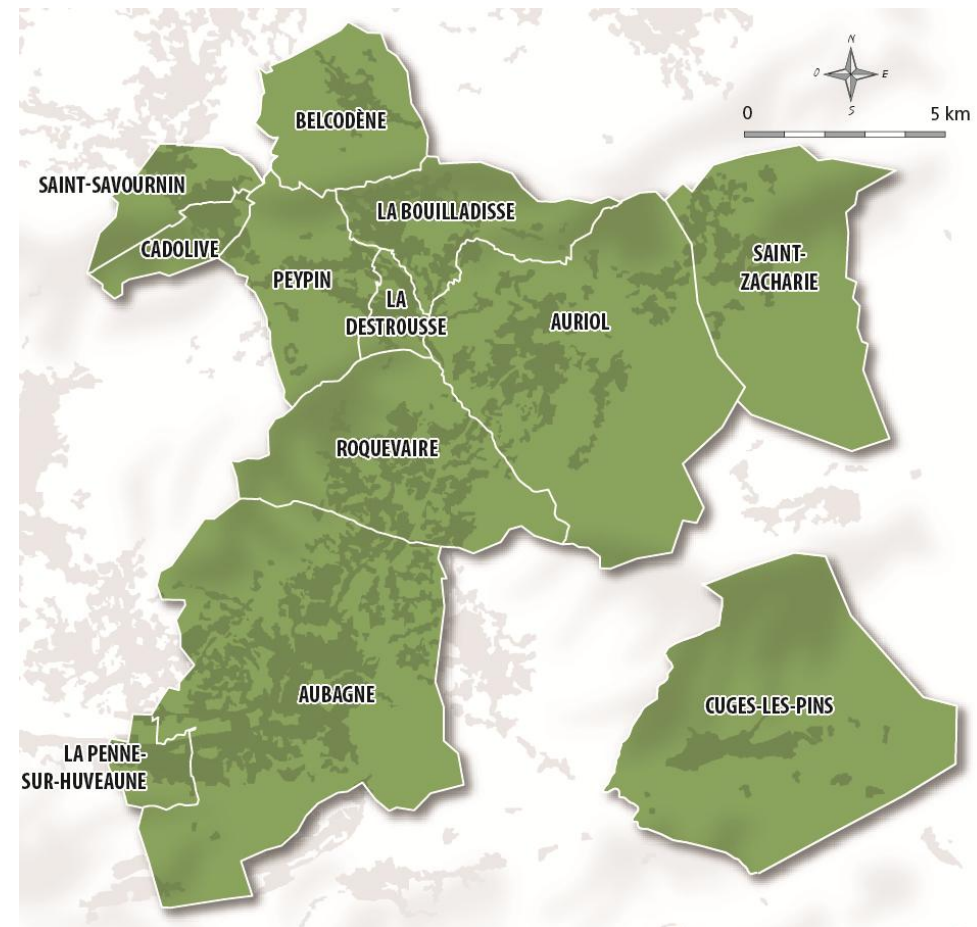
Comité Régional de l'Habitat
19 février 2014





■ Une politique de l'habitat participative et volontariste

- ➔ Une politique de l'habitat intercommunale « récente » dans la configuration actuelle.
Un premier PLH 2007-2013 modifié en 2008 pour intégrer 5 communes de Pays de l'Étoile puis Cadolive et passer de GHB à PAE
- ➔ Le PLH 2014-2019 : une feuille de route communautaire et solidaire qui met au centre des préoccupations la cohésion et le mieux vivre ensemble à travers une réponse diversifiée aux besoins en logements des ménages
- ➔ La délégation des aides à la pierre
Une première convention de trois ans signée en 2006 puis une prolongation de un an ont précédé la convention actuelle qui couvre la période 2010-2015
- ➔ Les Rencontres Nationales du Logement et de l'Habitat, une contribution collective et annuelle à la politique du logement



▲Périmètre du PLH 2014-2019



L'engagement des communes, un pilier de cette démarche

- Chacun des Maires a été rencontré, des échanges ayant permis pour chaque commune de :
 - Cerner les enjeux du territoire, connaître les problématiques habitat et valider les enjeux
 - Identifier les projets de chaque commune et mettre en adéquation leur capacité constructive avec les objectifs
 - Décliner les priorités communales au regard des orientations communautaires en matière d'habitat
- Pour chaque commune, une programmation territorialisée validée avec les services et le Maire
- Les 12 communes ont approuvé le projet de PLH

Calendrier du tour des communes

Aubagne	15 janvier 2013 et 3 avril 2013
Auriol	16 juillet 2012
Belcodène	29 juin 2012
La Bouilladisse	10 juillet 2012
Cadolive	3 juillet 2012
Cuges-les-Pins	23 juillet 2012
La Destrousse	4 juillet 2012
La Penne-sur-Huveaune	16 novembre 2012
Peypin	10 juillet 2012
Roquevaire	4 juillet 2012
Saint-Savournin	3 juillet 2012
Saint-Zacharie	5 juillet 2012

▲ Calendrier des rencontres avec les Maires

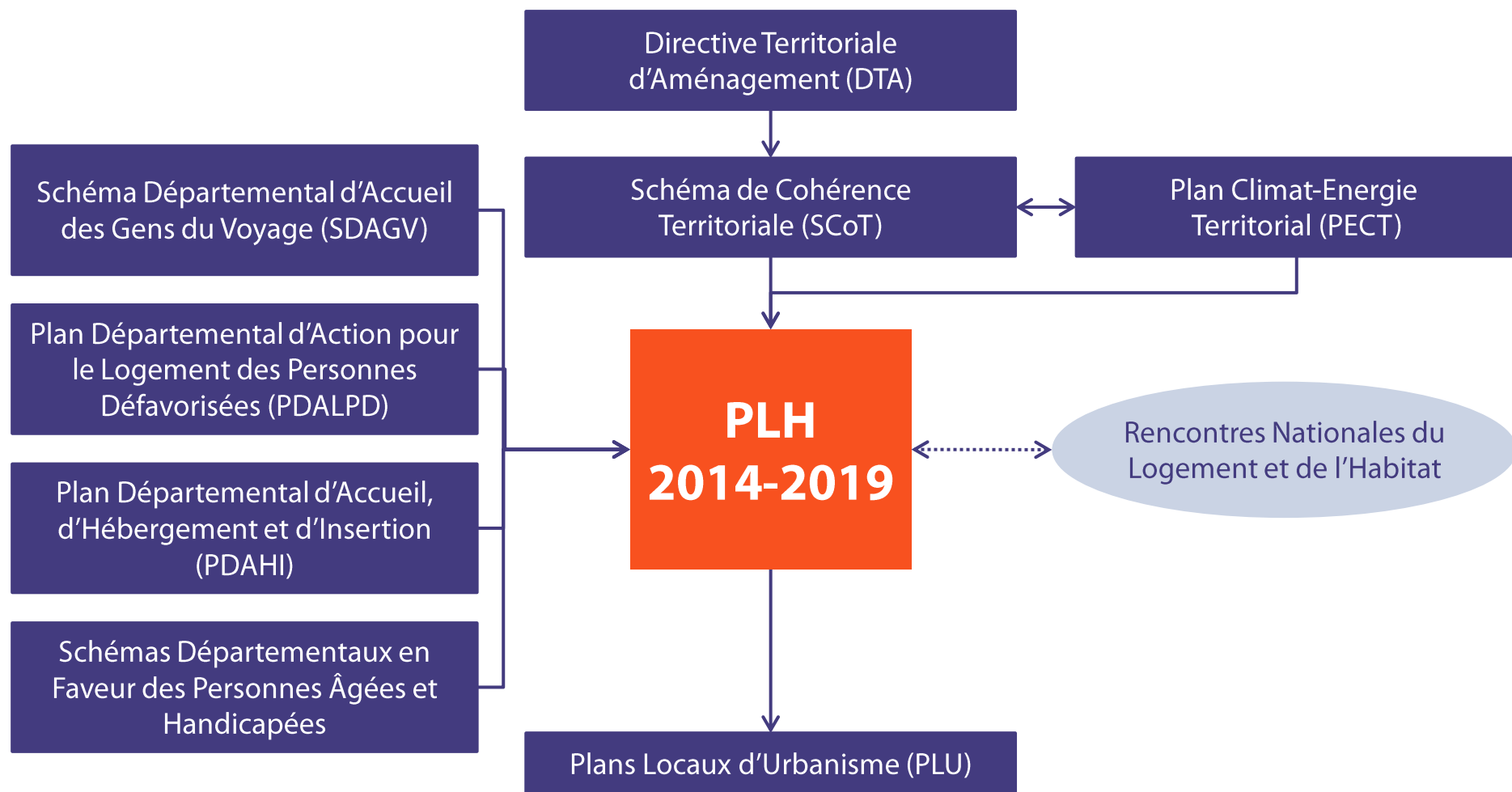


■ Orientations et actions du PLH 2014-2019



■ Une articulation du PLH avec les autres documents

PLH 2014-2019 du Pays d'Aubagne et de l'Étoile / présentation du projet





■ 4 orientations déclinées en 19 actions

→ Créer les conditions pour accroître l'offre de logements

- action 1 Garantir une **production annuelle de logements** ambitieuse et adaptée aux besoins
- action 2 Produire 50 % de logements **locatifs sociaux** par an
- action 3 Relever le défi du **foncier**
- action 4 Promouvoir l'**urbanisme de projet**
- action 5 Associer les **habitants**

→ Répondre aux besoins en logements de tous et favoriser les parcours résidentiels

- action 6 Faciliter la mobilité dans le **parc social**
- action 7 Accentuer l'offre de logements **locatifs très sociaux**
- action 8 Encourager l'**accession sociale** à la propriété
- action 9 Mobiliser et développer un parc **locatif privé** abordable et de qualité
- action 10 Améliorer les conditions d'accueil des **gens du voyage**
- action 11 Développer des logements adaptés aux différents **handicaps** dans des quartiers accessibles
- action 12 Créer des logements adaptés aux **personnes âgées** et anticiper les besoins futurs
- action 13 Développer l'offre d'**hébergement temporaire et d'urgence**
- action 14 Améliorer les conditions d'hébergement et de logement des **jeunes**

→ Améliorer le parc de logements existants

- action 15 Améliorer le parc privé et revitaliser les **centres anciens**
- action 16 Améliorer et adapter le **parc locatif social**

→ Faire vivre le PLH

- action 17 Renforcer et animer l'**observatoire de l'habitat**
- action 18 Accompagner les **acteurs de l'habitat** et renforcer leur coordination
- action 19 **Suivre et évaluer** le PLH



■ Créer les conditions pour accroître l'offre de logements

Action 1 Une production de logements ambitieuse ...

- Adapter les PLU pour dégager les capacités foncières nécessaires et pour prévoir la mise à niveau des équipements et des réseaux dans une logique d'articulation urbanisme-transports.

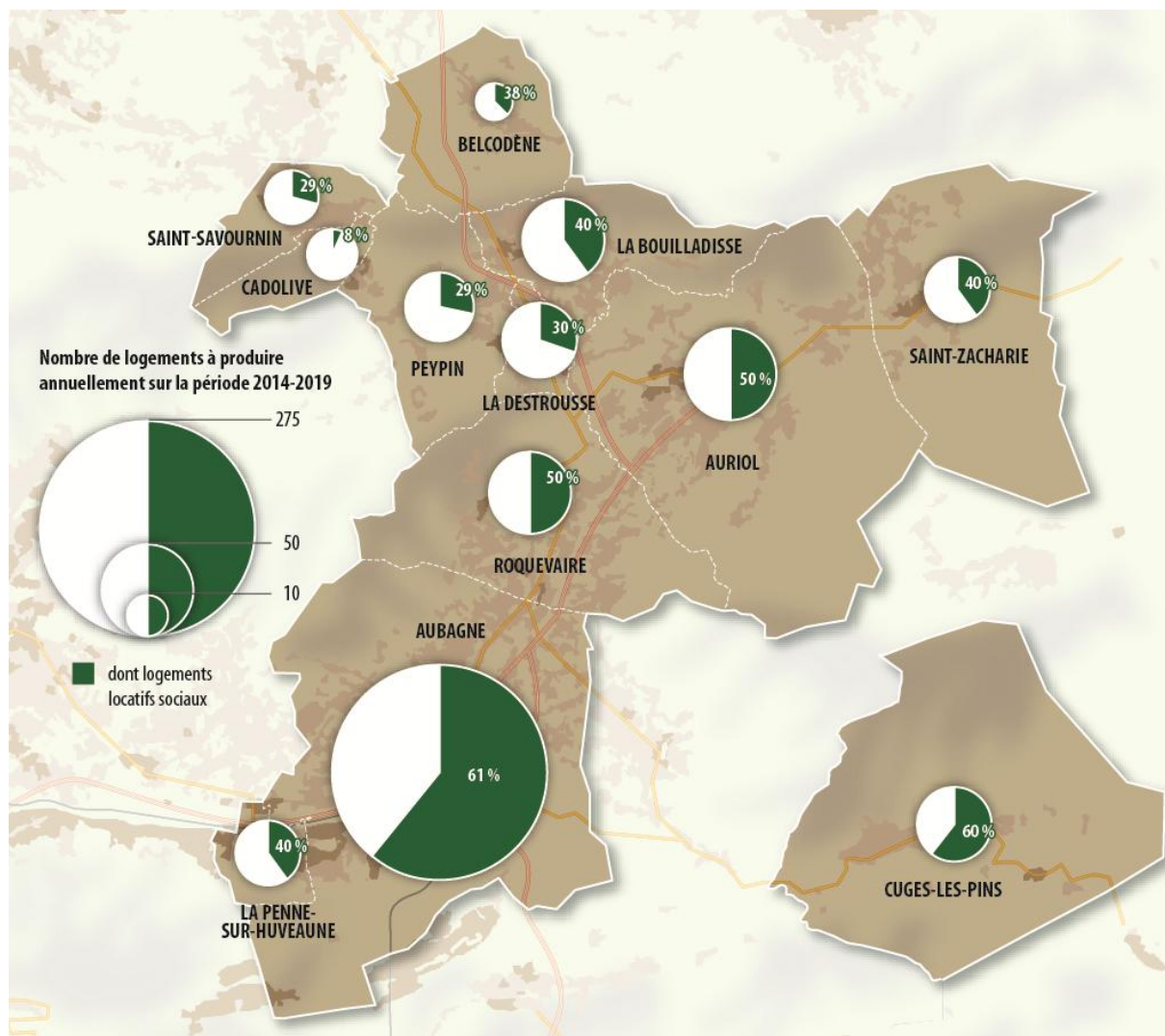
Action 2 Produire 50 % de logements locatifs sociaux

- Produire au moins 50 % de logements sociaux dans les opérations de 20 logements ou plus situées dans des secteurs équipés et desservis par les TC ;
- Définir des servitudes de mixité sociale dans les PLU en prenant en compte la desserte TC ;
- Accompagner financièrement les opérations de logements :
 - faisant l'objet d'une maîtrise foncière publique, par l'EPF ou Façonéo ;
 - répondant aux objectifs d'une charte de qualité urbaine (mixité sociale, performances énergétiques, clause d'insertion...) ;
 - incluant au moins 30 % de PLAI...



■ Répartition des objectifs de production de logements

PLH 2014-2019 du Pays d'Aubagne et de l'Étoile / présentation du projet

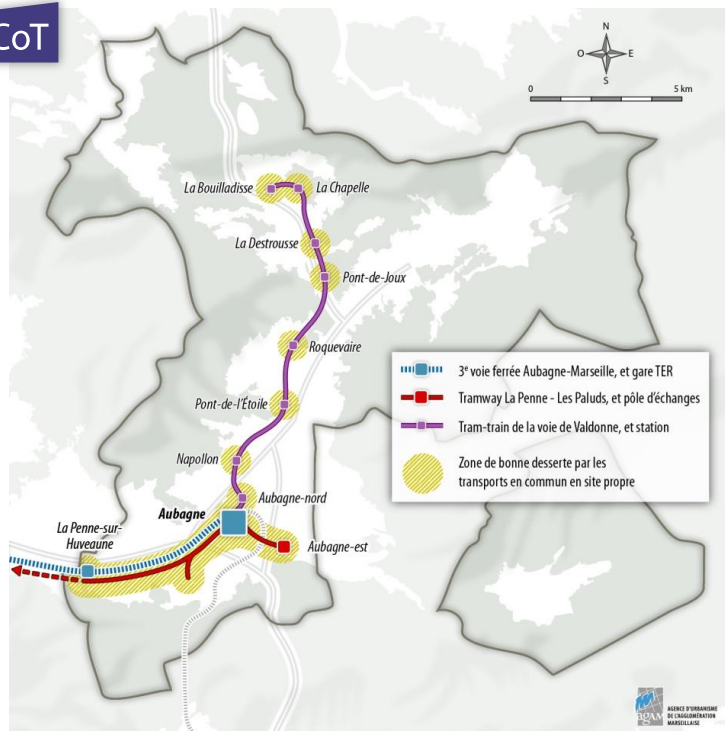


OBJECTIFS ANNUELS 2014-2019	Logements à produire	dont sociaux
Aubagne	275	168
Auriol	50	25
Belcodène	8	3
La Bouilladisse	40	16
Cadolive	15	1
Cuges-les-Pins	33	20
La Destrousse	33	10
La Penne	25	10
Peypin	28	8
Roquevaire	40	20
Saint-Savournin	17	5
Saint-Zacharie	25	10
Total	590	296

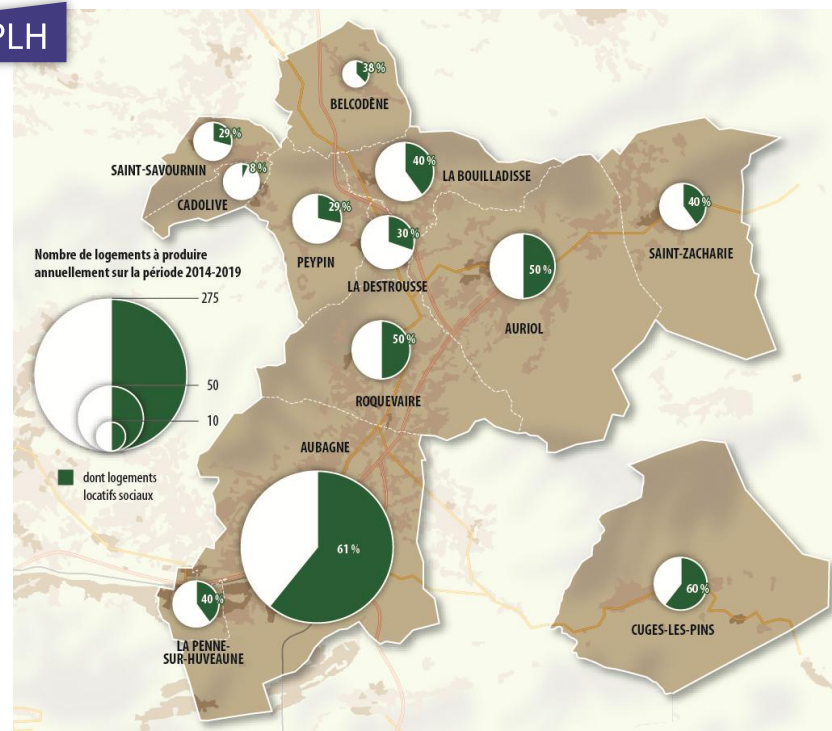
■ Répartition des objectifs de production de logements

- ➔ **Choix de la solidarité territoriale** : La ville-centre d'Aubagne, qui compte un taux proche de 25 %, soutiendra davantage l'effort de production de logements sociaux alors que les autres, du fait de leurs caractéristiques et de leurs contraintes, ont besoin de plus de temps pour rattraper leur retard.
- ➔ **Respect des orientations d'aménagement fixés dans le SCoT** et, plus particulièrement, de celles visant à renforcer le pôle urbain d'Aubagne et à structurer l'urbanisation autour des TCSP.

SCoT



PLH





■ Faire vivre le PLH

Action 17 Renforcer et animer l'observatoire de l'habitat

Objectifs

- Renforcer l'efficacité de la politique de l'habitat par une meilleure connaissance des besoins et par le suivi de l'évolution de l'offre
- Aider à la programmation des opérations de logements pour améliorer la politique de peuplement du territoire
- Présenter, confronter et diffuser régulièrement les données de l'observatoire auprès des partenaires



■ Répondre aux besoins de tous et favoriser les parcours résidentiels

Action 7 Accentuer l'offre de logements locatifs très sociaux

Objectifs

- Répondre aux nombreux besoins des ménages les plus en difficulté
- Territorialiser les objectifs du PDALPD et contribuer à une meilleure application de la loi DALO



Répondre aux besoins de tous et favoriser les parcours résidentiels

Action 14

Améliorer les conditions d'hébergement et de logement des jeunes

Objectifs

- Faciliter l'accès à un logement autonome pour les jeunes en fonction de leurs situations
- Offrir des solutions d'hébergement temporaire diversifiées aux jeunes les plus en difficulté



■ Créer les conditions pour accroître l'offre de logements

Action 4 Promouvoir l'urbanisme de projet

Objectifs

- Favoriser le renouvellement urbain et la densification pour limiter l'étalement urbain dans une logique d'articulation urbanisme-transports
- Accélérer et faciliter la production de logements



■ Créer les conditions pour accroître l'offre de logements

Action 5 Associer les habitants

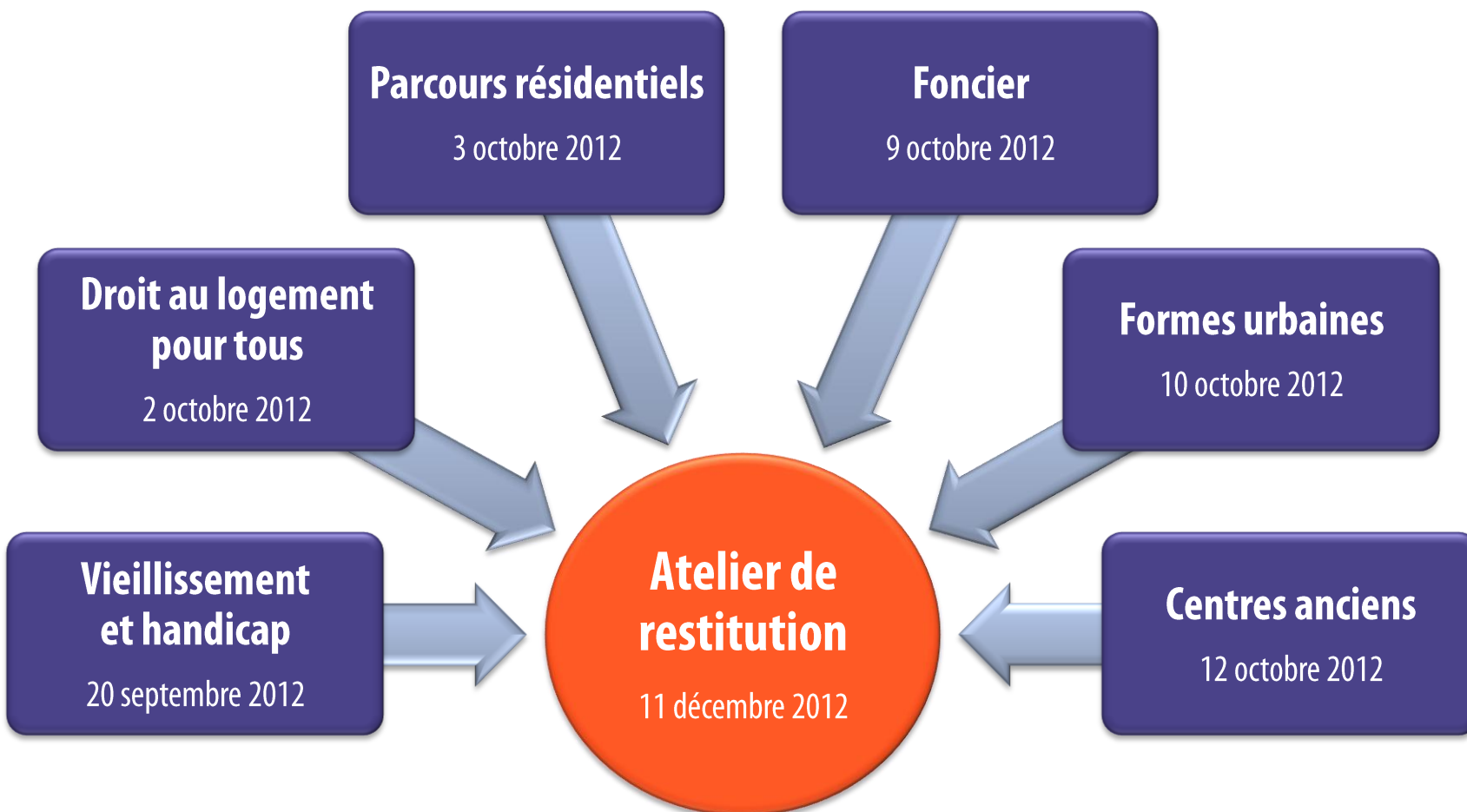
Objectifs

- Consolider la place des citoyens en tant qu'acteurs de la construction d'un territoire solidaire
- Favoriser l'adhésion à un projet de territoire qui repose sur la densification



■ Un partenariat actif avec les acteurs de l'habitat

- Une construction partagée du programme d'actions menée notamment dans le cadre de six ateliers thématiques





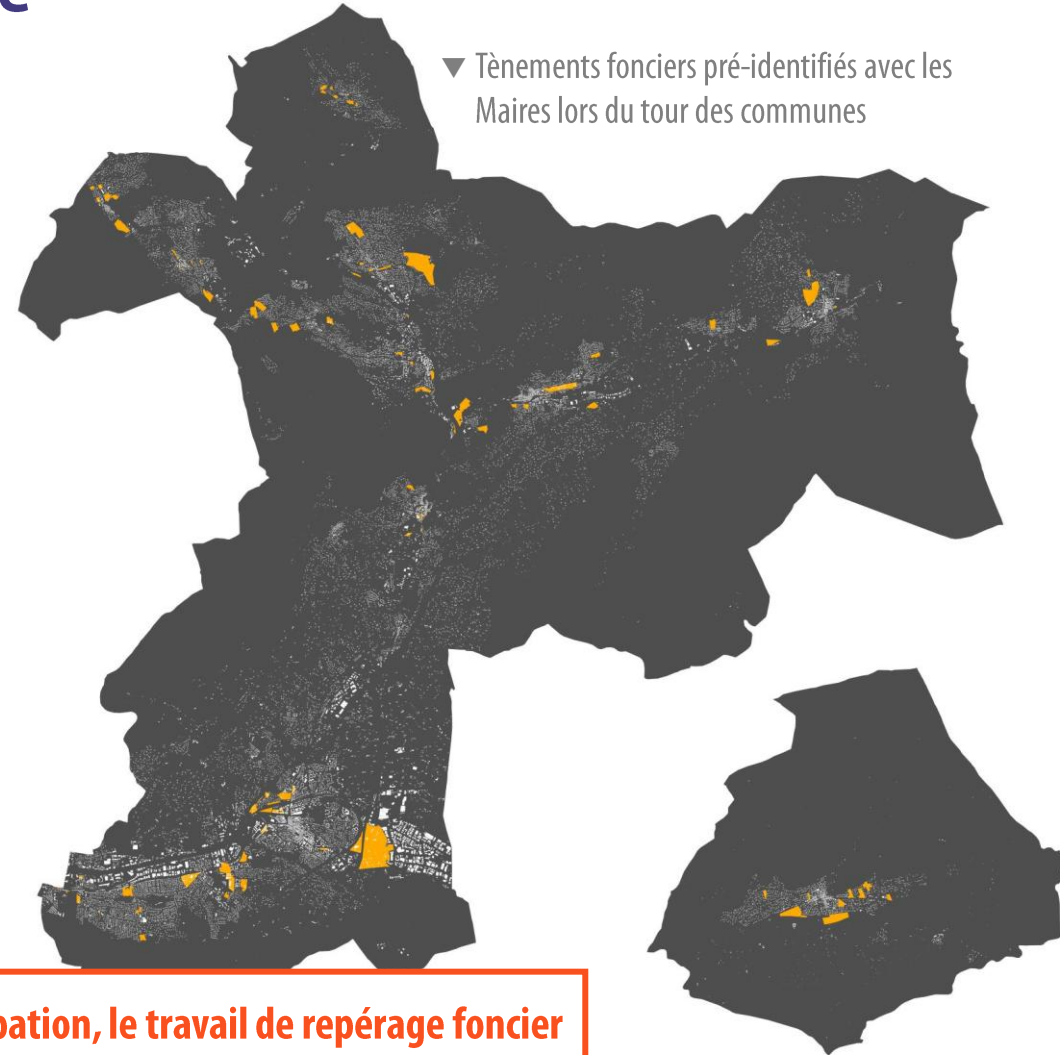
■ Des capacités foncières adaptées aux ambitions



■ Garantir la faisabilité des objectifs : un travail de repérage foncier à l'échelle parcellaire

- Recensement des tènements fonciers lors du tour des communes.
- Interrogation des sites repérés au prisme des orientations du SCoT et des espaces agricoles qu'il sanctuarise.
- Estimation des potentiels de production de logements.
- Identification des actions et des outils fonciers à mettre en place.
- Établissement d'une base de données géographiques qui permettra de suivre l'évolution des capacités foncières.

▼ Tènements fonciers pré-identifiés avec les Maires lors du tour des communes



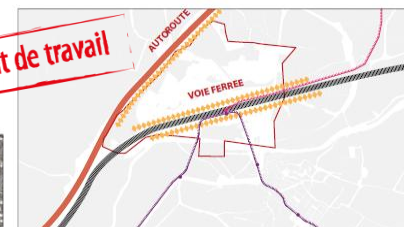
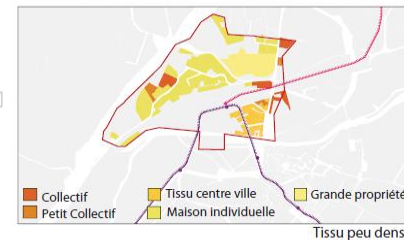
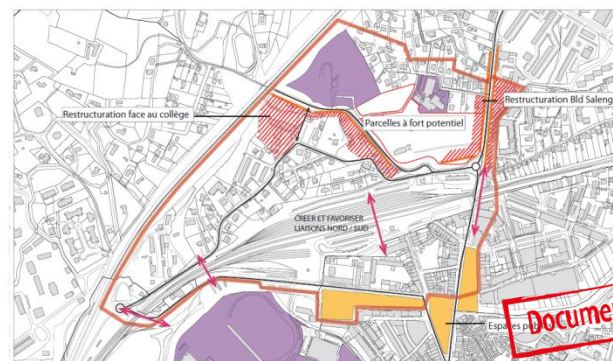
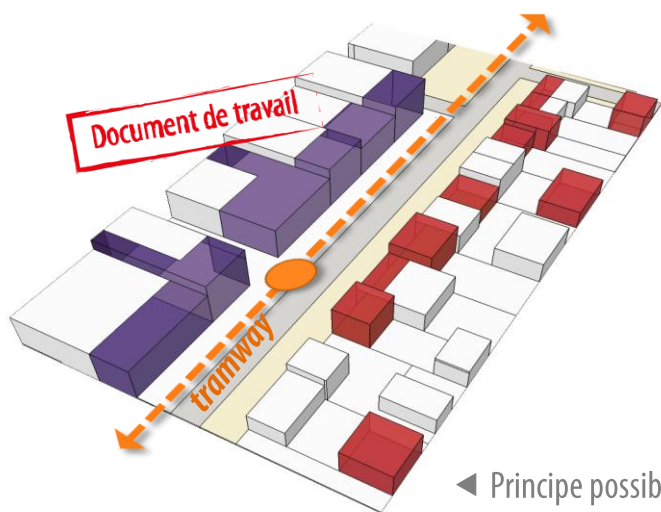
+ La politique foncière nécessitant de l'anticipation, le travail de repérage foncier a été conduit à l'échelle de temps de deux PLH : 2014-2019 et 2020-2025.



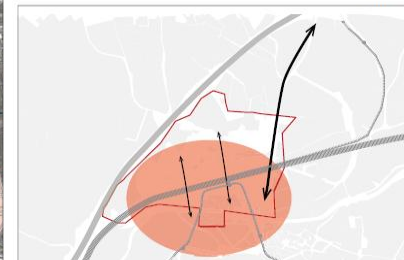
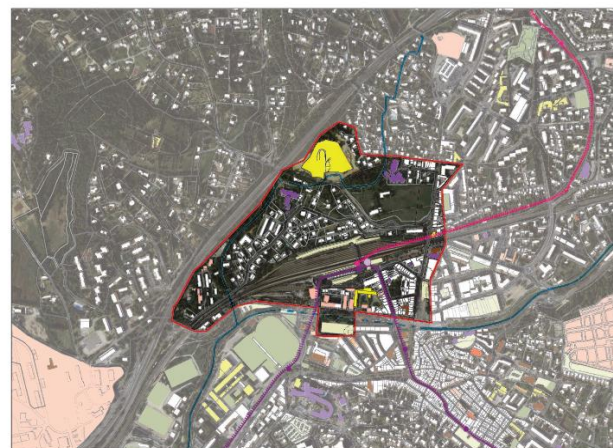
Une territorialisation construite selon une logique de projet urbain

Des travaux plus poussés à Aubagne, autour de l'axe du tramway et de la voie de Valdonne

- ➔ Mise en place d'un groupe de travail avec les techniciens de l'Agglo et de la ville d'Aubagne, de l'EPF PACA et de l'AGAM.
- ➔ Travail de terrain et de prospective urbaine pour proposer des principes de densification et de renouvellement.



La voie ferrée, véritable rupture



Restructurer et trouver des liaisons

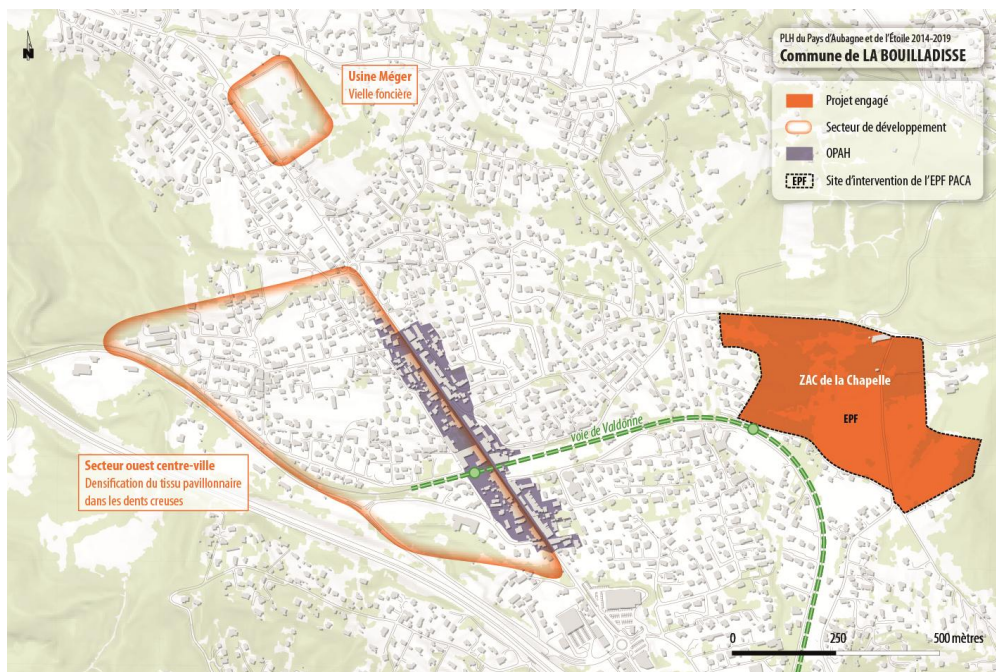
▲ Extrait du travail de prospective urbaine réalisé sur le secteur de la gare d'Aubagne

◀ Principe possible de densification autour de l'axe de tramway dans le secteur d'Aubagne-ouest



Des sites et des modalités d'intervention foncière identifiés dans le Programme d'actions

Carte et tableaux extraits de la fiche "La Bouilladisse" du Programme d'actions territorialisé du projet de PLH 2014-2019



→ Principaux projets engagés

NOM DU PROJET	Nombre de logements envisagé	dont pour 2014-2019		Observations - informations
		logements	dont sociaux	
ZAC DE LA CHAPELLE	350	150	45	Située en continuité du village et à proximité immédiate des équipements publics déjà existants, cette opération d'aménagement publique de 14,5 hectares vise à la réalisation d'une greffe urbaine. Son intérêt communautaire lui est conféré par l'envergure de son programme que les études préalables et la phase de concertation – des ateliers citoyens sont organisés pour co-construire le projet – ont permis de définir. En effet, cette opération se composera de 350 logements, dont 30 % sociaux, d'un lycée, d'équipements publics et de commerces. En outre, ce quartier sera desservi directement par le futur tram-train de la voie de Valdonne. Cette opération fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique et d'une convention d'intervention opérationnelle avec l'EPF PACA.
TOTAUX DES PROJETS	350	150	45	

→ Principaux secteurs de développement

NOM DU SECTEUR	Nombre de logements potentiel*	dont pour 2014-2019		Observations - informations → Actions à mettre en place
		logements	dont sociaux	
SECTEUR OUEST CENTRE-VILLE	110	110	65	Ce secteur pavillonnaire, desservi par le futur tram-train de la voie de Valdonne, présente un potentiel de développement urbain qui pourrait donner de l'épaisseur au centre ancien de La Bouilladisse. Du fait de la présence de terrains communaux non bâtis, la collectivité pourrait impulser la dynamique de réinvestissement urbain de ce secteur. → Mener une veille foncière avec l'EPF PACA pour maîtriser des opportunités foncière et pour engager des opérations publiques qui permettraient d'impulser le renouvellement urbain et la densification du secteur. → Définir des densités minimales de construction dans le PLU pour favoriser l'intensification urbaine de ce secteur situé à proximité de la future station de tram-train et pour répondre ainsi au principe d'articulation urbanisme-TC → Définir une ou des servitude(s) de mixité sociale pour garantir la production de logements locatifs sociaux. → Définir une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le PLU pour exprimer les choix d'aménagement de la collectivité dans lesquels les porteurs de projet devront s'inscrire.
USINE MÉGER	nd	0	0	Depuis de nombreuses années, ce secteur, qui est occupé en partie par l'usine MÉGER, est classé en zone d'urbanisation future au POS. Il représente en effet un espace potentiel de développement au sein de l'enveloppe urbaine existante et en bordure de la RD96. La cessation d'activité, programmée à court terme, de l'usine MÉGER oblige la collectivité à engager une réflexion sur l'évolution urbaine de ce site qui pourrait permettre la production de plusieurs dizaine de logements. → Mener une veille foncière avec l'EPF PACA pour maîtriser le foncier et pour engager une opération publique. → Engager une étude pré-opérationnelle pour préciser les capacités et les contraintes du site dans le but d'aider à la définition d'un projet urbain.
TOTAUX DES SECTEURS	110	110	65	



■ Des capacités foncières en adéquation avec les objectifs de production de logements

	Logements	dont sociaux
Objectifs du PLH 2014-2019	3 538 soit 590 par an	1 776 soit 296 par an
Capacités foncières pour le PLH 2014-2019	~ 3 750	~ 1 980

- Si les capacités foncières sont en adéquation avec les objectifs de production de logements, il faut quand même veiller à :
- mener une politique foncière active ;
 - bien articuler SCoT-PLH-PLU.



Merci de votre attention

