REÇU EN PREFECTURE
le 25/09/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-004-210401436-20260924-DCM_90_2026

COMMUNE D'ORAISON
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
SEANCE ORDINAIRE DU 24 SEPTEMBRE 2026

Le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni le 24 septembre 2026 à 18h30, dans la salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Benoît Gauvan, Maire d'Oraison.

Nombre de Conseillers
En exercice : 29
Présents : 26
Pouvoirs : 2
Suffrages exprimés : 28
Date de la convocation : 17/09/2026

Etaient présents : Tous les membres en exercice sauf :
M. Sébastien Canetto, excusé, pouvoir à Mme Valérie Brennus
M. Nicolas Alsters, excusé, pouvoir à Mme Isabel Gamba
M. Jean-Michel Violo, excusé.

Secrétaire de Séance : Mme Catherine Bolea

OBJET : APPROBATION DU CONTRAT DE MIXITE SOCIALE (CMS) POUR LA PERIODE 2026-2028

N° 90/2026

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L.302-5 et suivants,

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains,

Vu l'instruction du Gouvernement du 30 juin 2015 relative au renforcement de l'application des obligations pour les communes soumises à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation,

Vu la loi 3DS du 21 février 2022 relative à la Différenciation, la Décentralisation, la Déconcentration et portant diverses mesures de Simplification de l'action publique, notamment en adaptant le dispositif de l'article 55 de la loi SRU ;

Vu la délibération N° CC 7-02-23 en date du 28 février 2023 du conseil communautaire de DLVAgglo ayant approuvé le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2022-2027,

Considérant qu'au regard des évolutions apportées par la loi 3DS et des enjeux présents sur le territoire communal, il convient de contractualiser de nouveau un contrat de mixité sociale avec les services de l'Etat pour la période 2026-2028,

Vu le contrat de mixité sociale établi pour la période 2026-2028 ci-annexé.

REÇU EN PREFECTURE
le 25/09/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-004-210401436-20260924-DCM_90_2026

La commune d'Oraison est soumise aux obligations SRU depuis 2013. La loi du 21 février 2022 relative à la Différenciation, la Décentralisation, la Déconcentration et portant diverses mesures de Simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux.

La Commune compte au 1er janvier 2025 369 logements sociaux représentant 12,47% des résidences principales.

Conformément aux articles L. 302-8 et suivants du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante. La commune a ainsi l'obligation d'atteindre un taux de 25% de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales. Pour atteindre ce taux, la loi fixe un objectif de réalisation de 33% par période triennale.

La commune ayant décidé de s'engager dans le présent contrat de mixité sociale avec l'Etat, elle bénéficie d'un objectif réduit à 25%, conformément à la loi 3DS, soit 93 logements locatifs sociaux (LLS) à réaliser sur la période 2026-2028.
L'objectif de ce contrat est de permettre une production de logements sociaux maitrisée et organisée, tout en continuant de tendre vers les objectifs triennaux. Il précise également les engagements de la commune vis-à-vis de ces objectifs de production ainsi que les moyens mis en œuvre pour y parvenir, en collaboration avec les services de l'État, DLVAgglo, l'établissement public foncier (EPF) PACA et les bailleurs sociaux.

Afin d'atteindre l'objectif fixé par la loi, des viviers d'opérations (présentés dans le présent contrat de mixité sociale) ont de nouveau été identifiés. Les opérations identifiées sont présentées dans le contrat de mixité sociale ci-annexé.

LE CONSEIL MUNICIPAL
APRES EN AVOIR DELIBERE,
A L'UNANIMITE

- **APPROUVE** les termes du contrat de mixité sociale pour la période 2026-2028 tel qu'annexé, entre la commune d'Oraison, l'Etat et DLVAgglo.

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à effectuer toutes les démarches et formalités utiles, et à signer toutes les pièces nécessaires pour l'avancement et la finalisation de cette démarche.

REÇU EN PREFECTURE
le 25/09/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-004-210401436-20260924-DCM_90_2026

Ainsi fait et délibéré, les jour mois et an que ci-dessus.
Pour Copie Certifiée Conforme.

Le secrétaire de séance,

Catherine Bolea

Le Maire,

Benoit GAUVAN

Acte publié, Affiché et Notifié le :	25/09/2026

La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Marseille ou d'un recours gracieux auprès de la commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre.
Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée à ce même tribunal administratif dans un délai de deux mois.

REÇU EN PREFECTURE
le 25/09/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-004-210401436-20260924-DCM_90_2026

PRÉFÈTE DES ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE
Liberté
Égalité
Fraternité

Alpes de Haute-Provence
ORAISON
Une Ville à la Campagne

DLVAGGLO
DURANCE LUBERON VERDON

Contrat de mixité sociale (2026-2028)

Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune d'Oraison

Entre

La commune d'Oraison, représentée par Benoit GAUVAN, maire en exercice, vu la délibération du conseil municipal du 24 septembre 2026, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La communauté d'agglomération Durance Luberon Verdon Agglomération (DLVA), dont la commune est membre, représentée par Camille GALTIER, son président, vu la délibération du conseil communautaire en date du xxxxxxxxx approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'État, représenté par Isabelle TOMATIS, Préfète du département des Alpes-de-Haute-Provence,

REÇU EN PREFECTURE
le 25/09/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-004-210401436-20260924-DCM_90_2026

Préambule :
Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune d'Oraison est soumise aux obligations SRU depuis 2013. Avec 12,47 % de logements sociaux au sein de ses résidences principales, au 1er janvier 2025, pour un objectif de 25 %, la dynamique de rattrapage sur cette commune doit être soutenue.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune d'Oraison a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2026-2028.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2026-2028.

Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

- 1er volet / Points de repères sur le logement social sur la commune.
- 2e volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social.
- 3e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2026-2028.

REÇU EN PREFECTURE
le 25/09/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-004-210401436-20260924-DCM_90_2026

Présentation de la commune d'Oraison

La commune d'Oraison se situe le long de la Durance, dans le bassin d'emploi de Manosque, qui est la ville-centre. Elle fait partie des 25 communes de Durance Luberon Verdon Agglomération (DLVA).

Selon l'armature urbaine définie dans le SRADDET et le SCOT de DLVA, la ville d'Oraison est un pôle relais qui joue un rôle important d'attraction des communes environnantes pour les besoins intermédiaires (collèges, supermarchés...), les services et équipements publics, mais aussi les services marchands. C'est une ville structurante dans le cadre du développement du bassin d'emploi et de vie de DLVA. De plus, la commune bénéficie d'un accès direct à l'autoroute ce qui permet à ses résidents un accès rapide au bassin d'emploi Manosquin.

La commune d'Oraison est assujettie à l'article 55 de la loi SRU et soumise aux objectifs du SCOT de la Région de Manosque et du Programme Local de l'Habitat.

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé en mars 2017, a été mis en révision générale fin 2022 et dont les objectifs principaux sont : maîtriser la croissance démographique en lien avec la capacité des équipements publics, favoriser un développement urbain maîtrisé en donnant une priorité au renouvellement urbain dans le centre-ville et en repensant la répartition territoriale des projets de logements sociaux, pérenniser et développer les activités et commerces dans le centre du village, préserver l'environnement et les ressources du territoire.

En parallèle, la commune a intégré le dispositif Petites Villes de Demain dont l'objectif principal est la requalification du centre-ville et la création d'un écoquartier. A ce titre, un axe du projet sur Oraison est consacré au logement et notamment à la requalification de deux friches industrielles situées en entrée de ville afin de pouvoir y réaliser du logement et notamment du logement social.

REÇU EN PREFECTURE
le 25/09/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-004-210401436-20260924-DCM_90_2026

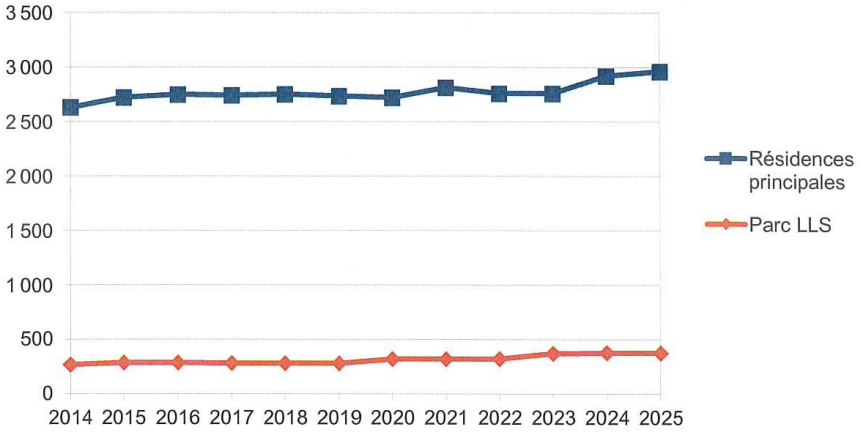
VOLET 1 – POINTS DE REPERES SUR LE LOGEMENT SOCIAL DE LA COMMUNE D'ORAISON

Sources utilisées : Inventaires SRU – Données numéro unique SNE – Galion

1) Evolution du taux de logement social

À la date d'entrée dans le dispositif SRU	Au 01/01/2025			
Taux LS/RP	**RP 2025**	**LS 2025**	**Déficit LS**	**Taux de LS/RP**
9,97 %	**2959**	**369**	**371**	**12,47 %**

- *Evolution en graphique depuis 2014*



2) Etat des lieux du parc social et de la demande locative sociale

- *Caractéristiques du parc social actuel (inventaire des logements sociaux au 1er janvier 2025)*

La Commune compte 369 logements sociaux dont :

- 96,75 % des logements du parc public.
- 3,25 % des logements du parc privé – Anah.
- 0 % des logements en accession sociale.

- *Part du parc social antérieure à 2014* :

- 77,85 % du parc social date d'avant 2014.

REÇU EN PREFECTURE
le 25/09/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-004-210401436-20260924-DCM_90_2026

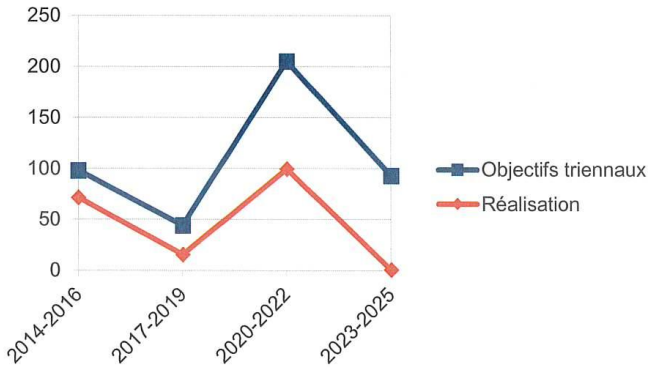
- *Etat de la demande en logements sociaux et taux de tension*

- Indicateur de tension (rapport entre le nombre de demandeurs et le nombre d'emménagements annuels) au niveau de la commune pour l'année 2024 : **5.8.** Ce ratio élevé est notamment lié au manque de petits logements (taux de tension très élevé pour les petits logements types T1 et T2) sur la commune mais est toutefois en baisse par rapport à la période précédente.

- Indicateur de tension de l'EPCI en 2025 : **8,89**

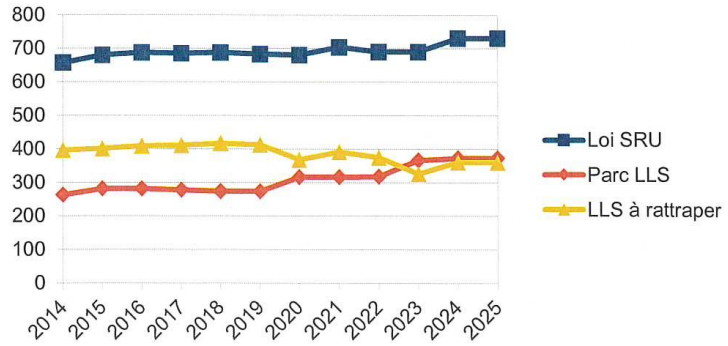
3) Dynamique de rattrapage SRU

- *Objectifs triennaux et réalisations au cours des 3 dernières périodes triennales*



La baisse sur la période 2017-2019 peut notamment s'expliquer par l'exemption dont a bénéficié la commune sur cette période triennale.

- *Evolution du nombre de logements sociaux manquants depuis 2014*



REÇU EN PREFECTURE
le 25/09/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-004-210401436-20260924-DCM_90_2026

- *Rappel des perspectives du bilan SRU 2023-2025* :

Objectif SRU 2023-2025 : 93 logements sociaux

- Agréments PLAI 2023-2025 : 0
- Agréments PLUS 2023-2025 : 0
- Agréments PLS 2023-2025 : 0
- Agréments PSLA 2023-2025 : 0
- Bilan Anah social 2023-2025 : 0
- Bilan Anah très social 2023-2025 : 0
- Bilan IML 2023-2025 : 0
- Entrée/sortie inventaire parc public 2023-2025 : -2

Total : - 2 LS comptabilisés soit un taux d'atteinte de -2,15 % de l'objectif triennal 2023-2025

4) Les modes de production du logement social

- *Mode de réalisation des logements agréés sur la période 2023-2025 :*

- Construction propre : 0 %.
- VEFA : 100 %.

- *Mode de construction des logements agréés sur la période 2023-2025 :*

- Acquisition-Amélioration : 0 %.
- Construction neuve : 0 %

VOLET 2 – OUTILS ET LEVIERS D'ACTION POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

1) Action foncière

Difficultés observées et défis à relever

Oraison est une ville attractive ou la rareté pèse sur la cherté du foncier. Dans ce contexte, le prix du foncier compromet l'équilibre économique de toute opération de construction.

Toutefois, la ville est particulièrement attentive aux mutations foncières. En lien avec l'établissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF) et dans le cadre de la convention habitat à caractère multisites, la commune a sollicité l'EPF pour l'acquisition et le portage foncier des biens permettant la réalisation de programmes d'habitat en lien également avec la réalisation de l'EcoQuartier. C'est notamment le cas pour les deux friches industrielles d'entrée de ville Cigare et Lacroix que l'EPF maîtrise aujourd'hui totalement.

En parallèle, la municipalité examine avec attention toutes les déclarations d'intention d'aliéner qui permet de détecter les opportunités foncières et, le cas échéant, usera du Droit de Préemption Urbain.

REÇU EN PREFECTURE
le 25/09/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-004-210401436-20260924-DCM_90_2026

2) Urbanisme et aménagement

Difficultés observées et défis à relever

Depuis ces dernières années, les principales difficultés observées en termes d'urbanisme et d'aménagement concernent le manque d'équipements en réseaux de certains secteurs qui peuvent bloquer ou ralentir les programmes. S'ajoute à ce constat, la crise internationale qui a pour conséquence l'augmentation du coût des matériaux, des VRD et de la main d'œuvre qui remettent en cause l'économie des projets de construction.
La commune doit faire des efforts supplémentaires pour permettre la sortie des projets en diminuant le prix de vente de son foncier ou en apportant des subventions d'équilibre au bailleur. Mais tout cela a un impact sur le budget communal qui n'est pas négligeable quand bien même cela est inscrit dans les dépenses déductibles, la trésorerie, elle, sort immédiatement.

Nous avons également rencontré des difficultés foncières sur les sites Cigare et Lacroix, portés par l'EPF, qui ont nettement rallongé les délais d'acquisition et donc de sortie des programmes de logements.

Des difficultés ont été rencontrées en lien avec notre règlement du Plan Local d'Urbanisme, notamment la présence d'emplacement réservé, qui ont retardé l'urbanisation de certains secteurs. Nous avons également des zones aujourd'hui constructibles et encadrées par des orientations d'aménagement dans le PLU mais où un propriétaire bloque l'opération privée.

Nous devons tenir compte également, dans nos objectifs, de la loi climat et résilience et du ZAN. Dans l'ancien PLU était inscrit des secteurs en extension de l'urbanisation tels que les Près Claux (OAP n°5) et Sainte Anne (OAP n°7). Nous avons fait le choix fort de les retirer du CMS car les conséquences auraient été désastreuses sur les équipements publics (réseaux, dessertes, écoles) mais également sur notre consommation d'espaces dans le cadre de cette loi et l'élaboration du nouveau PLU.

La révision générale du Plan Local d'Urbanisme a été lancée fin 2022. Même si cette révision a été mise en attente le temps de la consolidation de l'application de la loi ZAN, les premières réunions de travail ont déjà permis d'identifier plusieurs autres sites potentiels pour la création de logements sociaux, avec un objectif plus affirmé de recentrer ces projets sur le secteur du centre-ville et autour des futurs équipements publics, et en privilégiant également le renouvellement urbain. Ainsi, plusieurs sites ont été fléchés représentant environ 50 logements sociaux.

La commune se concentre actuellement sur son projet d'EcoQuartier qui correspond au périmètre du cœur de ville. Des sites stratégiques ont ainsi été identifiés pour du logement, notamment en entrée de ville. Le fait de recentraliser nos efforts communaux dans l'ancien implique un délai de réalisation plus long et plus contraint que dans le neuf.
D'autres projets de bâtiments publics sont à l'étude et pourraient conduire à déplacer notamment la mairie dans le bâtiment du château. Ainsi, celui-ci pourrait être occupé par les associations, ce qui permettrait de libérer le bâtiment Paul Réty situé rue Paul Jean qui pourrait être réaménagé pour du logement social. Deux maisons communales sont également à l'étude pour la réalisation de logements sociaux dans la rue Paul Jean. Une étude de faisabilité globale de réaménagement d'espace public/logements doit être menée courant 2027 sur l'ilot Paul Jean.

REÇU EN PREFECTURE
le 25/09/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-004-210401436-20260924-DCM_90_2026

3) Programmation et financement du logement social

Difficultés observées et défis à relever

Compte tenu de l'augmentation du coût du foncier, des matériaux de construction ainsi que des évolutions techniques (RE 2020) les bailleurs ont dû mal à équilibrer leurs opérations. De plus, le département des Alpes-de-Haute-Provence étant situé en zone 3, les loyers maximums applicables sous conventionnement APL restent faibles et ne permettent pas d'absorber, même à long terme, les coûts élevés de construction.

L'état des stations d'épuration des eaux usées, le partage de la ressource en eau potable et, le cas échéant, les mises aux normes et à niveau des ouvrages devront permettre la réalisation des objectifs du PLH.
La hiérarchisation des travaux devra être compatible avec les projets d'aménagement structurants inscrits dans le CMS.
Il est donc important de mener ce travail de programmation de logement en lien avec les services de la DLVA et de la Régie au regard de la capacité de nos réseaux.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

Afin de pallier ces difficultés, l'État accompagne la commune en matière d'ingénierie financière. Le recours à l'EPF PACA est recherché dans le cadre de l'acquisition de foncier pour produire du LLS. Les subventions SRU sont ainsi employées à faire diminuer le coût du foncier et de permettre un meilleur équilibre des opérations. L'État veille également à ce que les promoteurs ne fassent pas de spéculations en mettant en concurrence les offres des bailleurs.

Le PLH de DLVA est un préalable à la programmation des opérations de LLS. Les gisements fonciers identifiés font l'objet d'un suivi particulier afin qu'aboutissent les opérations de LLS mentionnées au PLH.

4) Attribution aux publics prioritaires

Difficultés observées et défis à relever

La demande de logement social à l'échelle de l'EPCI et en particulier sur les communes SRU semble élevée et ne reflète pas forcément la réalité. En effet, des doublons existent et les listes des demandes ne sont pas épurées ce qui engendre un taux de tension erroné.

- Une action a été menée dans le cadre du PLH, sous le pilotage de DLVA, pour analyser et épurer la base SNE. L'état de la demande en logement social sur l'ensemble du territoire de l'EPCI et plus spécifiquement sur les communes SRU devrait diminuer sensiblement. Les conventions de gestion en flux viendront :
    - Apporter plus de souplesse pour la gestion du parc social ;
    - Optimiser l'allocation des logements disponibles et faciliter la mobilité résidentielle favoriser la mixite sociale ;
    - Renforcer le partenariat entre le bailleur et le réservataire.

REÇU EN PREFECTURE
le 25/09/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-004-210401436-20260924-DCM_90_2026

VOLET 3 – OBJECTIFS, ENGAGEMENTS ET PROJETS : LA FEUILLE DE ROUTE POUR 2026-2028

Article 1er - Les engagements et actions à mener pour la période 2026-2028

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela il « détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, […] les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements [comptabilisés à l'inventaire] et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires […] ».

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2026-2028 :

La commune s'engage à :

1er engagement : Action foncière

- Poursuivre les conventions d'intervention foncière initiées avec l'EPF PACA (convention Cigare, Lacroix, Saint-Jean et Paul Jean).

- Se donner la possibilité de faire intervenir l'EPF PACA à travers la convention d'intervention foncière déjà signée ou sur toute opportunité identifiée.

2ème engagement : Urbanisme et aménagement

- Réinterroger le PLU afin d'y intégrer des secteurs et des fonciers (en lien avec l'analyse foncière réalisée) sur lesquels pourront être mis en place des secteurs de mixité sociale, des emplacements réservés, des orientations d'aménagement programmées (OAP), afin de prioriser et favoriser des opérations de logements sociaux.

3ème engagement : Financement et programmation

- Participer financièrement à la réalisation de projets de logements sociaux par le biais de toutes les dépenses déductibles du prélèvement annuel SRU (subventions communales, moins-value de cession, coût de travaux…).

- Mettre en œuvre avec DLVA un Programme d'Intérêt Général (PIG) en cohérence avec le Programme Local de l'Habitat (second PLH DLVA 2022-2027 approuvé le 28 février 2023, Action 1 de l'Orientation 1). A cet effet, DLVA a lancé une étude pré-opérationnelle sur l'état de la vacance en centres anciens devant permettre l'établissement d'un PIG intercommunal afin de promouvoir des dispositifs incitatifs et/ou coercitifs pour la remise sur le marché de logements vacants : intermédiation locative, prime à l'accession dans l'ancien ou à la sortie de vacance, taxe sur les logements vacants.

REÇU EN PREFECTURE
le 25/09/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-004-210401436-20260924-DCM_90_2026

- Relancer la mise en œuvre d'une deuxième OPAH-RU dans le centre ancien (conventionnement avec ou sans travaux, conventionnement pour de l'intermédiation locative, prime à l'accession dans l'ancien ou à la sortie de vacance, taxe sur les logements vacants). Une étude pré-opérationnelle sera lancée courant 2027 et permettra de recalibrer, avec le bilan de l'opérateur de l'OPAH réalisée, les objectifs ainsi que l'enveloppe financière de la future OPAH RU.

4 ème engagement : Attributions de logements sociaux au public prioritaire

- Attribuer un minimum de 25% du parc réservé de la commune à des publics prioritaires, dans le respect des dispositions de la CIA de DLVA. Ces publics prioritaires sont répertoriés dans le L.441-1 du CCH.

- Encourager les usagers dont la situation pourrait entraîner une reconnaissance à déposer un dossier DALO. Le CCAS de la commune instruit les demandes de labellisation adressées aux services de l'Etat.

- S'il y a lieu, demander l'accès au logiciel SYPLO donnant accès aux demandes des publics prioritaires.

- Faciliter les mutations et mieux prendre en compte les questions du handicap, en établissant, le cas échéant, un partenariat avec HandiToit notamment.

- Renforcer les liens avec les bailleurs dans le cadre de la gestion en flux et notamment au niveau du faible résultat du flux annuel de réservation alloué à la commune (annexe 1 de la convention de gestion en flux) ainsi que de la répartition par typologie des logements et du mode de financement (annexe 2).

Article 2 - Les objectifs de rattrapage pour la période 2026-2028

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune.

Objectifs quantitatifs de rattrapage

Conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune d'Oraison correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 122 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2026-2028.

En application des articles L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation et du 9° du L302-8 du même code, **il est décidé de retenir pour la période 2026-2028 des objectifs correspondant à 25% du nombre de logements sociaux manquants, soit 93 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2026-2028**.

REÇU EN PREFECTURE
le 25/09/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-004-210401436-20260924-DCM_90_2026

Nom de la commune	Nombre de LS manquants au 1er janvier 2025	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2026-2028 avant CMS	**Taux de rattrapage retenu**	**Objectifs 2026-2028 retenus**
Oraison	**371**	33 %	123	**25 %**	**93**

A noter le delta en négatif d'opérations en logement social qui avaient été agréées par l'Etat sur la période triennale précédente et qui doivent donc être déduite de cette période :

- -12 LLS Marronniers (C3IC/HHP).
- -24 LLS Sainte-Anne (C3IC/UNICIL).
- -2 LLS des Ferrages.
- -16 LLS de la Grande Bastide

Lien avec le PLH de DLVA :

A noter que le PLH 2022-2027 approuvé par DLVAgglo et validé par les services de l'Etat identifie sur Oraison un objectif de 15 logements sociaux par an, soit 45 LLS sur la période.

Concernant les opérations ciblées dans le PLH et terminées :

- L'opération des Marronniers a été livrée avec 22 logements sociaux.
- Le projet Lacroix porté par l'EPF est en cours : le groupement NOVELIS / Grand Delta Habitat a été retenu par l'EPF et un permis de construire a été déposé.
- Le projet Cigare se poursuit : acquisition récente du dernier tènement foncier par l'EPF, acquisition par préemption par l'EPF d'une parcelle permettant de désenclaver le secteur, études en cours.
- L'OPAH s'est également terminée en janvier 2026 et sera renouvelée.

A noter que les opérations suivantes, pourtant inscrites au PLH, ont été abandonnées ou stoppées pour les raisons identifiées ci-après :

- Sainte-Anne : opération sortie du CMS en raison des difficultés rencontrés pour l'accès, la desserte en réseaux, les risques naturels et la consommation d'espaces dans le cadre de l'élaboration du nouveau PLU.
- Grande Bastide : permis d'aménager et permis de construire pour les logements sociaux acceptés et purgés des délais de recours mais au regard des difficultés de commercialisation des lots impliquant, le promoteur a sollicité le retrait de ces permis.

Pour la période 2026-2028, la commune s'engage à poursuivre la dernière opération retenue dans le cadre du PLH 2022-2027 de DLVA et non réalisée à ce jour concernant la réhabilitation du bâtiment de l'ADMR.

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et au plus 30% de PLS et assimilés (ou 20% si la commune dispose de moins de 10% de logements sociaux et n'est pas couverte par un PLH), **soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 37 logements PLAI et au plus 37 logements en PLS ou assimilés.**

Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025

Le bilan triennal 2026-2028 portera :

- D'une part, sur le plan quantitatif, sur l'évolution du nombre de logements locatifs

REÇU EN PREFECTURE
le 25/09/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-004-210401436-20260924-DCM_90_2026

sociaux et l'effort de construction, calculés par différence entre l'inventaire retraçant la situation au 1er janvier 2026 et celui au 1er janvier 2025, plus les logements reportés lors de la précédente période triennale 2023-2025 et ne figurant pas à l'inventaire 2026. Le bilan prend également en compte l'ensemble des logements locatifs sociaux financés depuis le 1er janvier 2026 pas encore mis en service, et donc non recensés dans l'inventaire au 1er janvier 2026.

- D'autre part, sur le plan qualitatif, sur le respect de l'équilibre des logements sociaux agréés lors de la période triennale 2026-2028 (ainsi que les logements ayant fait l'objet d'un report lors de la précédente période), qui exige un taux de PLA.I (logements très sociaux) de 30 % minimum et un taux de 30 % de PLS (logements sociaux « supérieurs ») maximum.

Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2026-2028

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets devant y concourir et déjà identifiés s'établit comme suit :

- **Production neuve :** elle permettra d'une part de consolider les opérations ayant bénéficié d'un agrément et d'autre part de produire de nouveau logement.

Projet avec maîtrise foncière :

- Lacroix : foncier porté par l'EPF (permis de construire déposé en juillet 2026) : 30 LLS + 38 accessions libres.
- Bouillouettes : foncier privé (permis de construire accepté) 33 LLS + 12 accessions libres.
- Cigare : foncier porté par l'EPF (objectif de dépôt de permis de construire pour 2028) : 12 LLS + 20 accessions libres.

Projets privés potentiels :

- Les Ferrages (projet privé) : 20 LLS.
- Secteur Claousse (projet privé) : 10 LLS.
- Traversetolo (projet privé) : 10 LLS.

- **Parc existant :** la priorité est donnée aux sorties de vacances qui seront à cadrer au travers un dispositif de PIG contre la vacance volet 3 du Pacte territorial sous l'impulsion de DLVA.

Les projets sont listés en annexe I – page 12/12

Cette liste correspond aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétences afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2026-2028.

Dans le cadre du pilotage, du suivi et de l'animation du contrat de mixité sociale, cette liste fera l'objet d'un examen régulier dans le cadre du comité de suivi, et d'une mise à jour en continu par la commune.

Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessus devra être signalée aux autres signataires et faire l'objet, le cas échéant, d'une action spécifique pour y remédier.

REÇU EN PREFECTURE
le 25/09/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-004-210401436-20260924-DCM_90_2026

Les engagements pris dans le cadre du présent contrat devront permettre de compléter au fur et à mesure la présente liste, permettant ainsi d'atteindre l'objectif fixé.

Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale

Un comité de suivi technique est constitué afin d'assurer un travail partenarial tout au long de la durée du contrat, et permettant le suivi des engagements pris.

Il est composé de la commune d'Oraison, de l'EPCI Durance Luberon Verdon Agglomération et de l'État (DDT), et se réunira au moins 3 fois, idéalement sur les périodes suivantes :

- Avant décembre 2026 ;
- Avant décembre 2027 ;
- Avant juillet 2028.

Chaque signataire pourra demander à réunir le comité de suivi en cas de difficultés dans la mise en œuvre du présent contrat.

Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au 31 décembre 2028.

Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

A l'issue de la période triennale (fin 2028), le comité de suivi devra se réunir et se prononcer sur le bilan final d'exécution des engagements et donc sur la validité du contrat, et sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2029-2031).

Le [date]

La commune d'Oraison

Benoit GAUVAN
Maire

Communauté d'agglomération Durance Luberon Verdon Agglomération (DLVA)

Camille GALTIER
Président

ETAT

Isabelle TOMATIS
Préfète des Alpes-de-Haute-Provence

ANNEXE I

TABLEAU DES PROJETS RETENUS DANS LE CADRE DU CMS D'ORAISON 2026-2028

Année programmation	Bailleur pressenti	Mode construction	Portage EPF	Nb Logements	Nb LLS	PLUS	PLAI	PLS	PSLA	Parcelles (section/N°)	Adresse
Site Lacroix											
2026	GDH	VEFA	Oui	68	30	12	10	8		G1585-G1460-G1458G1349-G250-G249	Avenue Abdon Martin
Site Bouillouettes											
2026	GDH	VEFA	Non	45	33	12	11	10		F201-F302	Les Bouillouettes
Site Cigare											
2028	Inconnu	VEFA	Oui	32	12	7	5			G195-G196-G197-G1935-G1926-G2397	Chemin des Mélanes
Site Ferrages											
2028	Inconnu	VEFA	Non	20	20	13	7			B541-B543-B544-B545-B546-B547-B548-B549	
Site Claousse											
2028	Inconnu	VEFA	Non	20	10	7	3			A957-A1315-A955-A948	Chemin du Moulin
Traversetolo											
2028	Inconnu	VEFA	Non	10	10	6	4			F1098	Avenue Traversetolo
Parc existant : lutte contre la vacance au travers du PIG											
	-	Acquisition Amélioration	Non	10	10					F201-F302	Chemin des Mélanes

TOTAL LLS PERIODE 2026-2028 = 125 LLS

REÇU EN PREFECTURE
le 25/09/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-004-210401436-20260924-DCM_90_2026