2010-2016

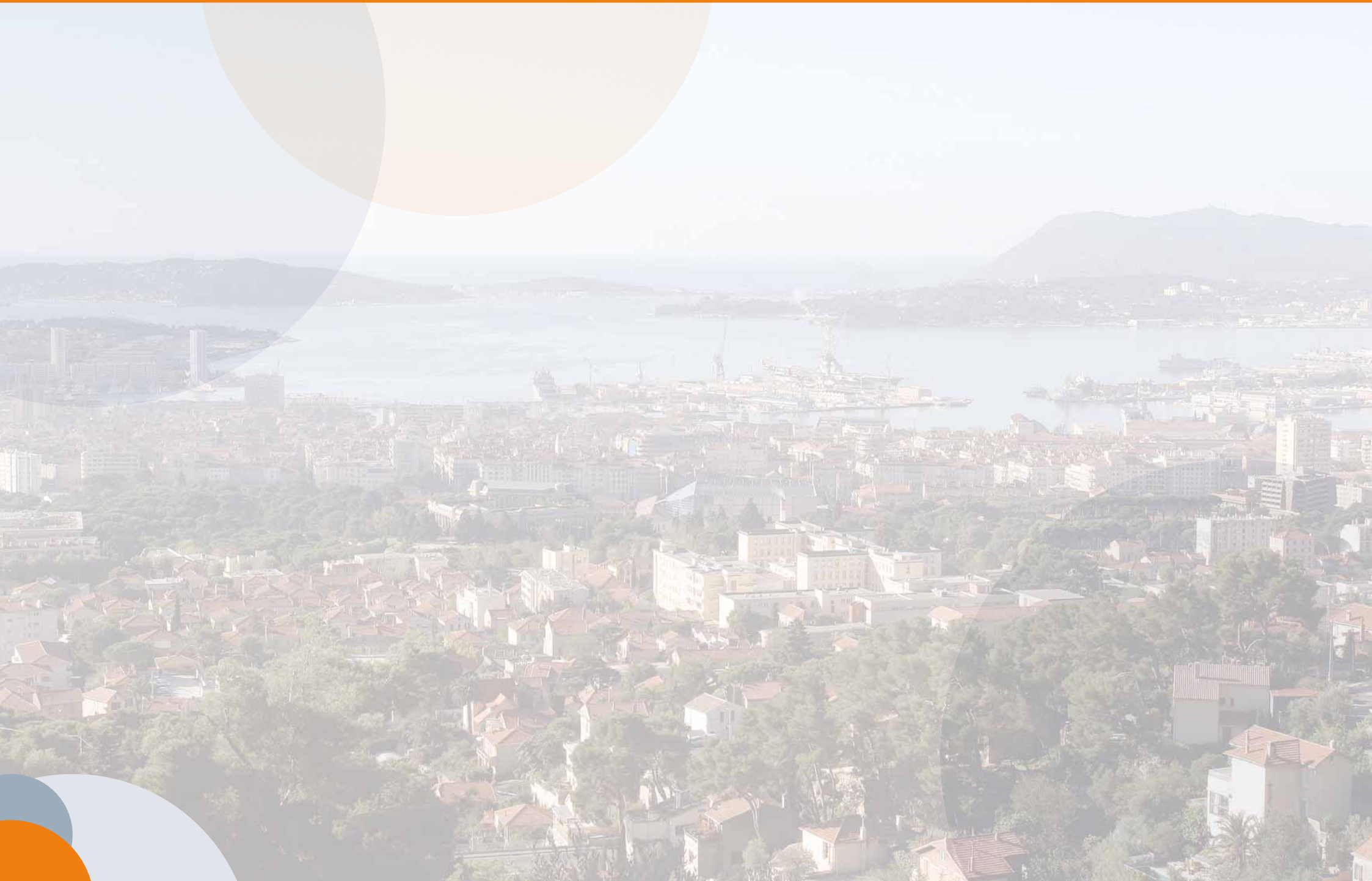
Livre VI

Programme Local de l'Habitat

Bilan d'étape 2011

AU[dat] Agence d'Urbanisme de l'aire toulonnaise

Toulon Provence Méditerranée
Communauté d'Agglomération



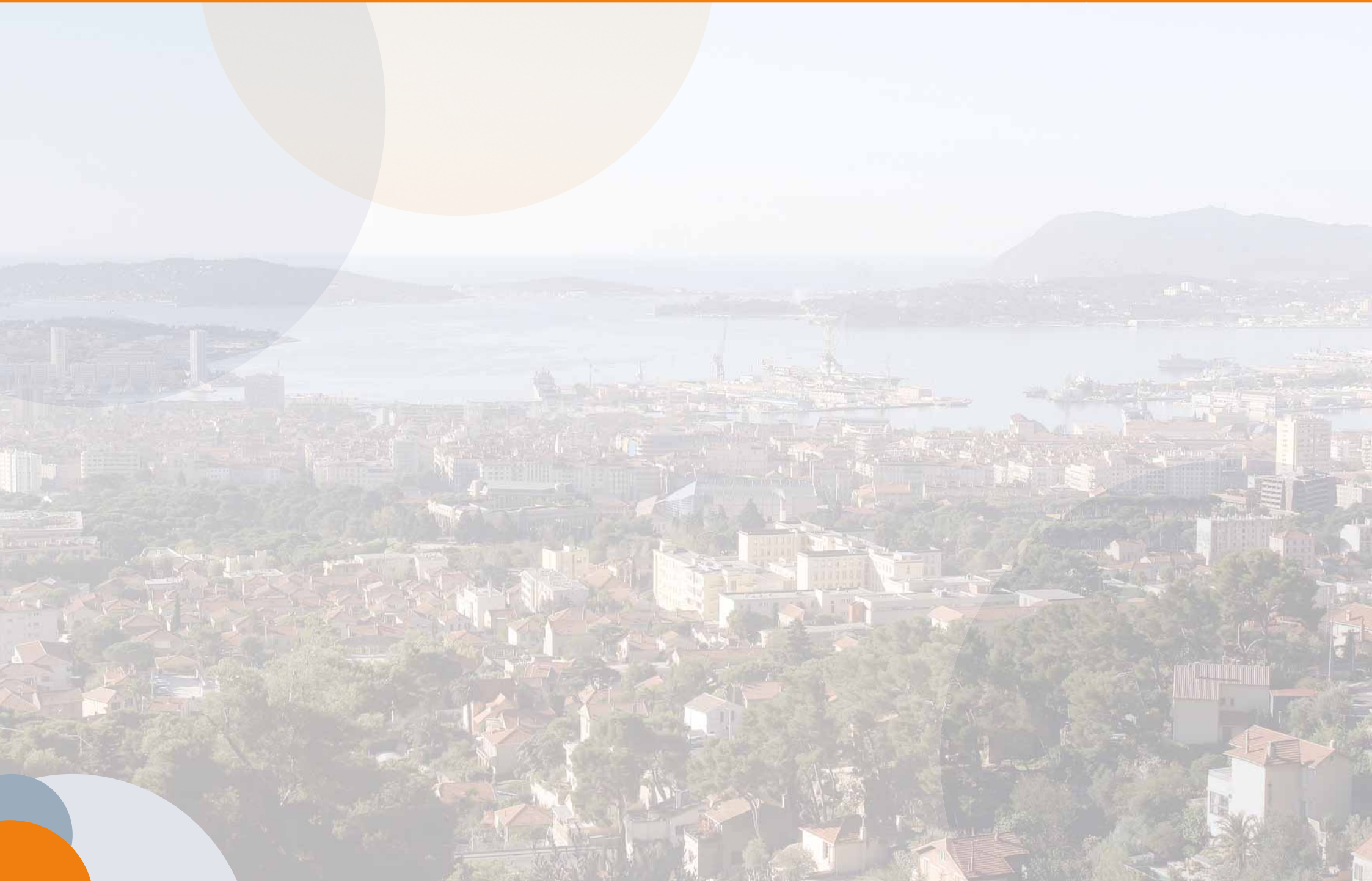
Le programme Local de l'Habitat 2010-2016 de Toulon Provence Méditerranée doit faire face à des enjeux majeurs de développement quantitatif et qualitatif de l'habitat, alors même que le contexte économique et social reste peu favorable.

Malgré les évolutions des législations et des réglementations diverses ne contribuant pas à un contexte de stabilité, la production de logements locatifs et à l'accession à la propriété devrait se maintenir compte tenu de la forte demande sur ce marché.

Dans cette conjoncture, le Programme Local de l'Habitat de Toulon Provence Méditerranée tend à intervenir au travers de son programme d'actions sur l'ensemble des marchés immobiliers mêlant aussi bien des actions de sensibilisation - des actions foncières - des aides directes ou indirectes pour favoriser la production et la réhabilitation de logements.

Ce document a été modifié par délibération du conseil communautaire du 17 novembre 2011 afin d'intégrer les objectifs de la commune de La Crau et inscrire une 45ème fiche dans son programme d'actions destinée à mieux prendre en compte le vieillissement de la population.

L'objectif de production en résidences principales pour la durée du PLH est de 11 919 logements dont 4 623 logements sociaux.



Avant-propos 1

1. 2/3 des actions du PLH engagées

1.1. La connaissance du territoire s'affine 4
- Étude logements vacants
- Étude copropriétés en difficultés
- « Gérontocroissance » affirmée
- Le parc social de l'agglomération
- Exploitation des données CAF 2010
- Observatoire

1.2. La boîte à outils du PLH se développe 14
- Accession sociale et prêt bonifié
- Outil foncier : la nouvelle convention multi-sites avec l'EPF
- Les actions en faveur de la production de logements conventionnés privés
- Le Contrat Local d'Engagement pour le Var (CLE)
- Outils d'animation : tableaux de bord et projets de fiches
- Évaluation

1.3. L'accompagnement au développement urbain communal 15
- Les ateliers de stratégie foncière
- Programmes de Rénovation Urbaine de Toulon et La Seyne-sur-Mer
- Études Renouvellement Urbain conduites par l'AU[dat]
- Assistance et suivi d'études
- PLU étudiés

1.4. La production 16
- Le logement privé
- Le logement privé conventionné
- Le logement social
- Le logement social famille
- Le logement social spécifique

1.5. La solidarité renforcée 19
- Maison relais
- Gens du voyage
- Concept premier logement / premier emploi
- Adaptation du logement
- Génération Logement Solidaire
- Logement étudiant social

2. Conduite et pilotage du PLH

2.1. Financement 22

2.2. Communication 22
- Comité technique et comité de pilotage
- Newsletter
- Petits Déjeuners
- Site Internet de TPM
- Les ateliers des bailleurs sociaux
- Guide du logement

2.3. Équipe d'animation 23

3. Note de conjoncture sur le contexte socio-démographique et immobilier

3.1. Une croissance démographique ralentie ? 24

3.2 Le bassin d'emploi toulonnais moins affecté que le département et la région 26

3.3. 2010-2011 : un rythme de construction qui retrouve les niveaux d'avant crise mais qui reste fragile .. 27

3.4. Le marché du neuf en recul mais quelques signes positifs en fin d'année 28

3.5. Un réajustement des prix dans l'ancien mais pas d'effondrement du marché 30

3.6. Une dynamique soutenue par plusieurs dispositifs et un contexte bancaire encore favorable 31

1. 2/3 des actions du PLH engagées

L'intégration de la commune de La Crau au sein de la communauté d'agglomération de Toulon Provence Méditerranée a nécessité la modification du Programme Local de l'Habitat.
Le conseil communautaire du 17 novembre 2011 a définitivement adopté la modification de celui-ci permettant l'intégration de cette commune d'une part et de la fiche n°45 relative à la problématique du vieillissement de la population sur l'agglomération d'autre part.
Cette modification entraîne de nouveaux objectifs de production :
- **L'objectif de production en logements est donc porté à 2 483 logements par an.**
- **L'objectif de création de logements sociaux est de 771 logements par an.**

Objectif de rattrapage annuel SRU (objectif triennal/3)	Objectif annuel de logements conventionnés dans l'existant (PIG)	Objectif de rattrapage annuel dans la production neuve	Objectif annuel de production de résidences principales à produire	Nombre total annuel de logements à produire (résidences principales+résidences secondaires+vacance frictionnelle)
702	**110**	771	1 987	2 483

1.1. La connaissance du territoire s'affine

➤ Étude logements vacants

Réalisée par l'Agence d'Urbanisme de l'aire toulonnaise et du Var (AU[dat]), cette étude, présentée le 20 mai 2011 à l'ensemble des communes de l'agglomération et des partenaires de TPM, démontre que la vacance dans le parc de logements a reculé au cours de la dernière décennie, signal d'un durcissement du marché.

Cette étude rappelle que la « vacance frictionnelle » correspond au délai d'inoccupation entre deux occupants généré par la mobilité des ménages et que la « vacance structurelle » qualifie tout logement resté inoccupé depuis au moins 3 ans. Sur TPM, cette dernière a fortement reculé depuis 1999 (-11% entre 1999 et 2009, source FILOCOM) en raison des différents dispositifs (PIG-OPAH etc.) mis en place et soutenus financièrement par les partenaires institutionnels.

Parmi ces logements vacants et selon une méthode mise en place par l'AU[dat], l'offre de logements potentiellement mobilisables, vacants depuis plus de trois ans et appartenant à des particuliers ou à des gestionnaires de biens ne représente qu'à peine plus de 10% (soit 2 300 logements) de l'ensemble du parc de logements vacants recensés par la Direction Générale des Finances Publiques.

Dans ces conditions, le parc de logements vacants ne peut être considéré que comme un gisement d'appoint pour répondre aux besoins en logements. Suite à ces premiers résultats, caractérisés et localisés de façon très précise par l'agence, le service habitat de TPM s'est rapproché des 12 communes pour affiner la connaissance de cette vacance et mettre en place une stratégie d'intervention avec l'animateur du PIG pour solliciter l'ensemble des propriétaires et générer ainsi une véritable dynamique de mobilisation de ces logements.

COMMUNES	Nb de logements vacants au sein des « fichiers fiscaux bruts » au 01/01/2009	Nb de logements vacants potentiellement mobilisables au 01/01/2009
Carqueiranne	307	41
La Crau	389	73
La Garde	1 701	77
Hyères-les-Palmiers	3 246	215
Ollioules	355	77
Le Pradet	372	29
Le Revest-les-Eaux	90	13
La Seyne-sur-Mer	2 500	287
Six-Fours-les-Plages (01/01/2008)	*1 853*	*118*
Toulon	9 439	1 195
La Valette-du-Var	908	129
Saint-Mandrier-sur-Mer	356	46
TOTAL TPM	**21 516**	**2 300**

Source : La vacance des logements, phénomène à résorber ou mal nécessaire ?, AU[dat], Avril 2011

➤ Étude copropriétés en difficultés

Le Code de la Construction et de l'Habitation dispose dans son article L3021-alinéa 6 « ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées ». Cette étude n'ayant pu se réaliser avant l'approbation du Programme Local de l'Habitat les partenaires institutionnels ont convenu de la concrétiser au sein d'une fiche action du PLH.

Inscrite dans le programme d'actions du Programme Local de l'Habitat 2010-2016 (fiche n°20) et cofinancée par le Conseil Régional, l'État et la Caisse des Dépôts et Consignations, cette étude, confiée à URBANIS, porte sur les copropriétés en difficultés de plus de 30 lots et comporte une mission de repérage et une mission d'accompagnement.

• Une étude exhaustive a été menée en concertation avec les communes de l'agglomération. Le travail réalisé par URBANIS a été présenté en comité technique le 14 décembre 2011 et en comité de pilotage le 12 janvier 2012. Il permet de recenser 22 copropriétés à surveiller.

• Une mission d'accompagnement : en partenariat avec les communes et dans le cas d'une demande conjointe de la copropriété et de la commune, une mission d'accompagnement de la copropriété en difficulté peut être mise en œuvre.

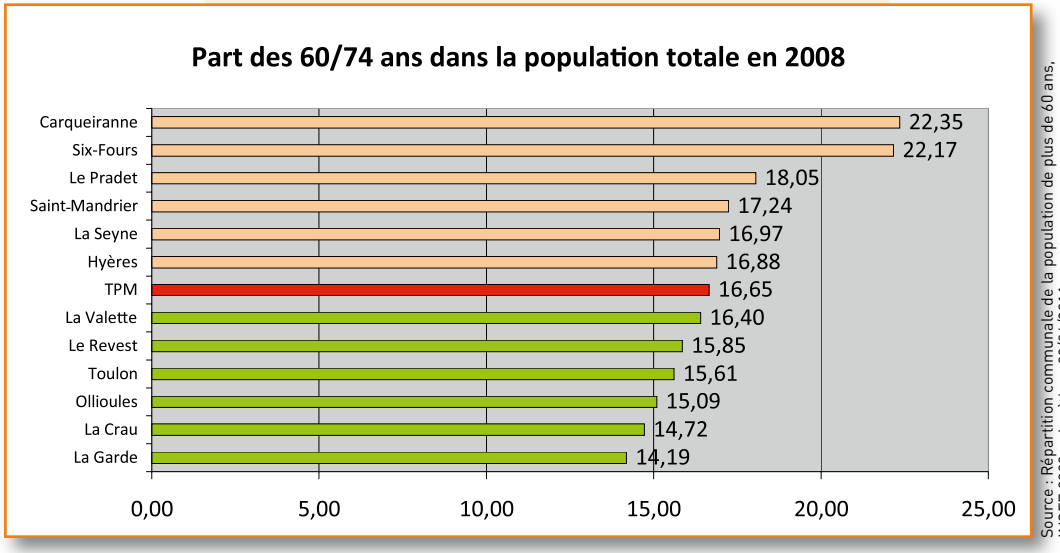
Au terme du travail du bureau d'études, TPM dispose des outils et critères permettant d'alimenter l'observatoire de l'habitat mis en œuvre par l'Agence d'Urbanisme de l'aire toulonnaise et du Var (AU[dat]).

Les études préalables sont inscrites en tranche conditionnelle du marché d'études et pourraient être réalisées au cours de la durée de validité du marché en cours.

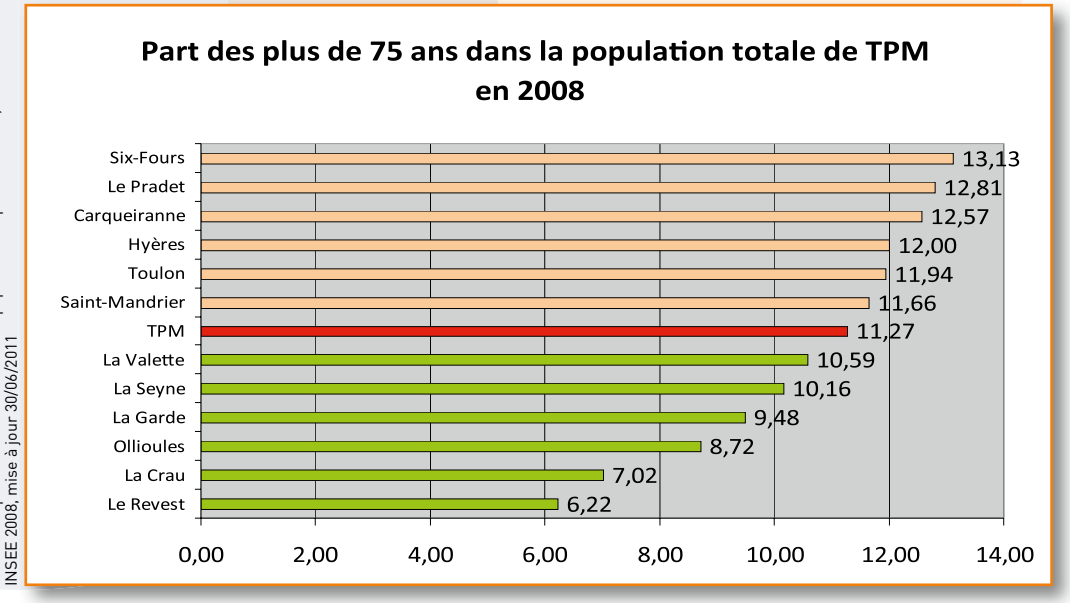
➤ « Gérontocroissance » affirmée

Le vieillissement de la population est un phénomène d'ampleur national. En effet, selon les projections démographiques, en 2030, 20 millions de Français auront plus de 60 ans. Or la majorité des personnes âgées en Europe souhaitent vieillir à domicile tandis que le coût des structures d'accueil privé ou public ne pourra être assumé ni en terme de financement ni en terme de nombre de places.

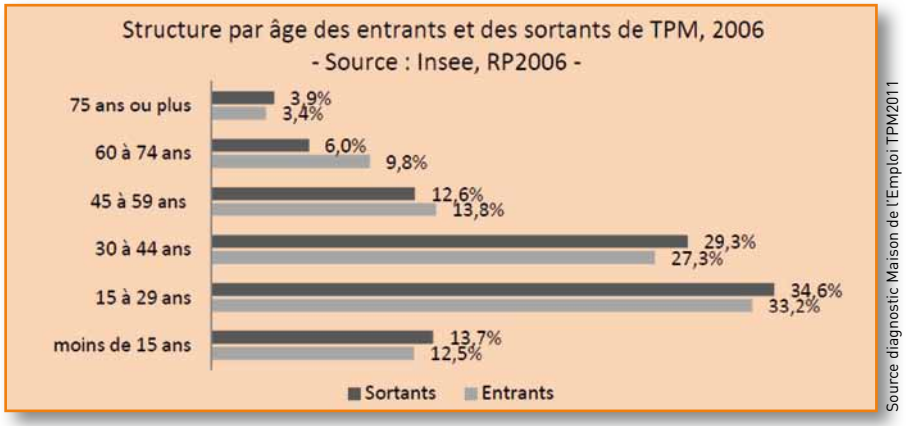
Ce phénomène constaté au niveau national s'avère encore plus marqué sur le territoire de l'agglomération toulonnaise. En effet, selon le recensement de la population, 47 825 personnes sont âgées de plus de 75 ans sur ce territoire en 2008, soit plus de 11.3% de la population totale (la moyenne nationale 8.8% avec une projection à 15.6% pour les années 2050). Comparativement à la moyenne nationale, ¾ des communes de l'agglomération présentent une part des 75 ans et plus supérieure à 8.8%. Plus précisément, pour six communes de l'agglomération, la part des plus de 75 ans est supérieure à la moyenne observée à l'échelle de TPM.



Source : Répartition communale de la population de plus de 60 ans, INSEE 2008, mise à jour 30/06/2011

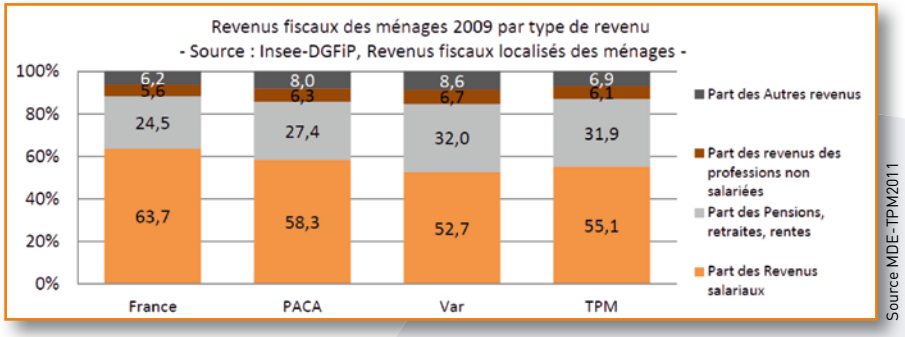


Source : Répartition communale de la population de plus de 60 ans, INSEE 2008, mise à jour 30/06/2011

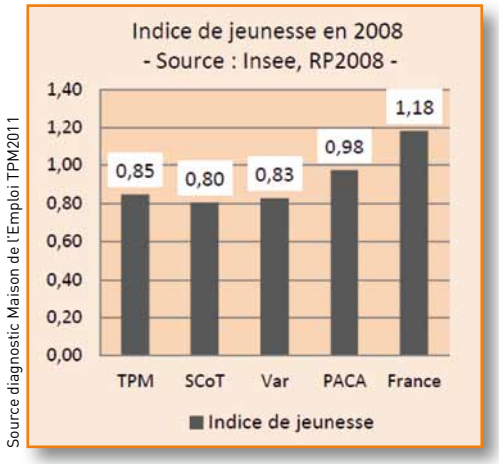


Source diagnostic Maison de l'Emploi TPM2011

Enfin, ce phénomène peut également être illustré au regard de la répartition des revenus de 2009 avec près d'un tiers de revenus issus de pensions, rentes et retraites (PACA : 27.4%, France : 24.5%).



Source MDE-TPM2011



Source diagnostic Maison de l'Emploi TPM2011

L'indice de jeunesse sur le territoire de TPM (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans) est peu élevé (0.85) comparativement au niveau national (1.18).

Ce phénomène de vieillissement se trouve renforcé par une population entrant sur ce territoire majoritairement âgée (27% d'entre elle a plus de 45 ans), cumulée à une population relativement jeune et quittant ce même territoire (77% sont âgés de moins de 45 ans).

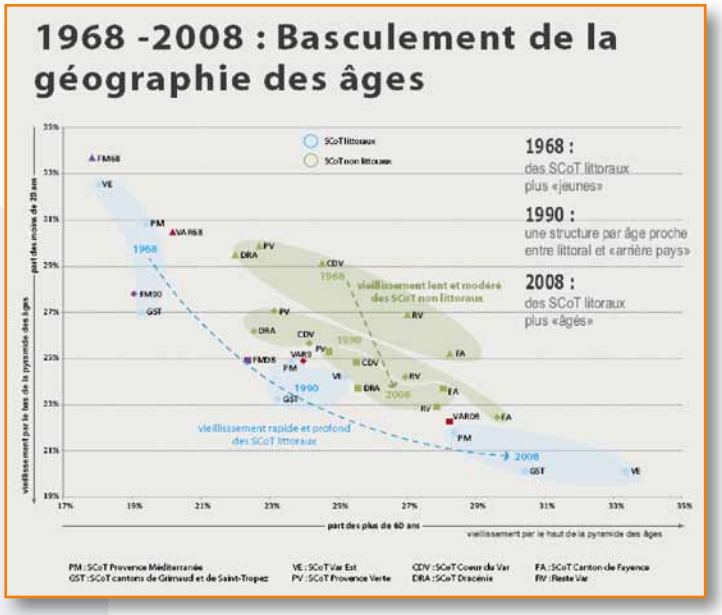
Face à ces chiffres, ce phénomène constitue pour ce territoire un véritable défi. C'est la raison pour laquelle la fiche action 45 a été intégrée dans le PLH. Au-delà des actions spécifiques à mettre en place pour répondre à l'offre insuffisante en logement pour ce public, l'AU[dat], dans le cadre de cette fiche action, a été missionnée par TPM pour :

- Identifier les territoires les plus concernés et évaluer le volume de population touché (à n+10).
- Mesurer le phénomène d'éviction des populations locales dans le fonctionnement d'un marché immobilier composé en majorité de personnes du troisième âge.

L'AU[dat] livre ses premiers résultats, mettant en lumière quatre points majeurs :

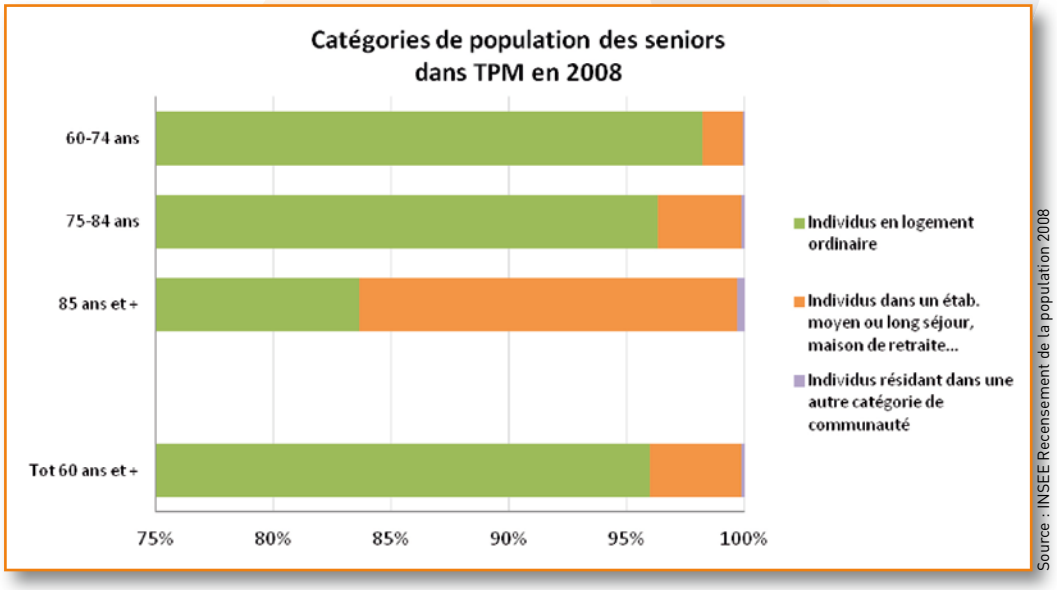
a. Une surreprésentation des personnes âgées qui pourrait se confirmer, voire se renforcer

La structure par âge de TPM est marquée par une part de personnes âgées de 60 ans ou plus (28%) plus forte qu'en moyenne nationale (22%) ou régionale (25%). **Plus d'un habitant sur dix dans la plupart des communes de TPM est âgé de 75 ans ou plus,** phénomène encore plus marqué pour trois communes de l'agglomération. Le processus de vieillissement de la population dans TPM est engagé depuis de nombreuses années. Durant les années 1960, le littoral était plus « jeune » que l'arrière pays mais cette situation s'est inversée dans les années 1990 et le processus de vieillissement de la population va plus vite et plus fort dans les territoires littoraux. Durant les années 2000, les effectifs de seniors ont progressé de 15% (contre 4% pour l'ensemble de la population de TPM) avec un net accroissement au-delà de 75 ans (+24% soit 9 200 personnes en plus) tandis que l'effectif de personnes âgées entre 60 et 74 ans augmente plus modérément (+9% soit 6 000 personnes en plus).

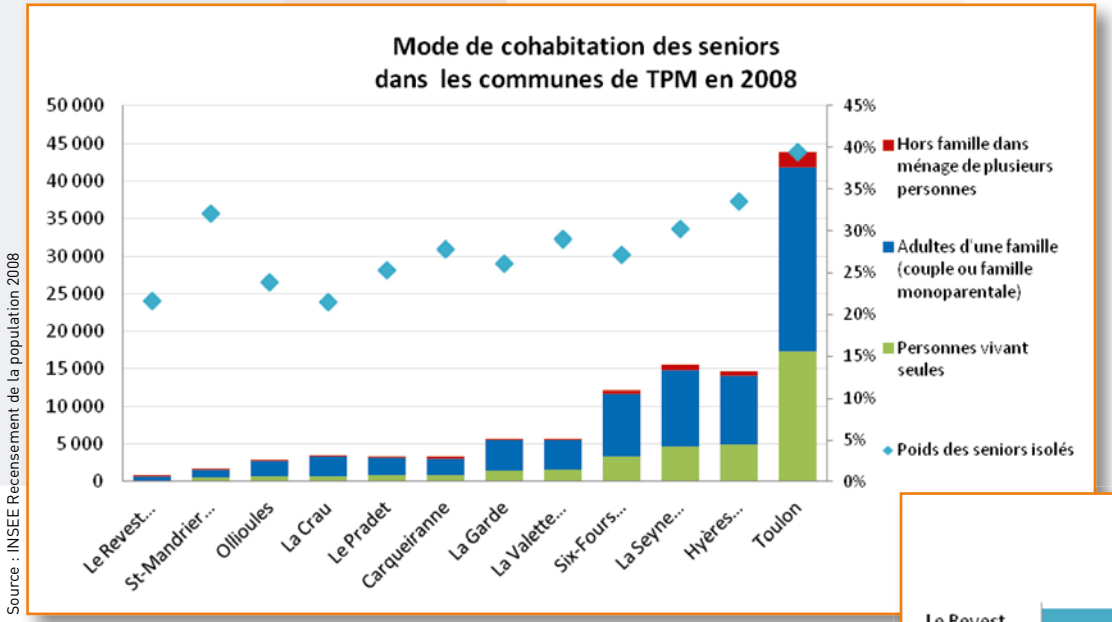


b. Des conditions de logement qui évoluent avec l'âge

Jusqu'à 85 ans, plus de 95% des seniors vivent dans leur logement (113 800 personnes de plus de 60 ans), au-delà ce chiffre est inférieur à 85%. Dans l'agglomération toulonnaise, le poids des seniors en structures d'accueil est légèrement moindre qu'en région PACA (respectivement 3.9% et 4.2% des 60 ans et plus) et équivalente à celle du Var (3.8%). Il est directement corrélé au degré de dépendance des seniors et augmente en toute logique avec l'âge. Dans TPM, la part des seniors en structure d'accueil est ainsi de 1.7% pour les 60-74 ans, 3.6% pour les 75-84 ans et passe à 16.1% pour les 85 ans et plus. Malgré cette évolution marquée à partir de 85 ans, les seniors restent très majoritairement en logement ordinaire quel que soit leur âge.



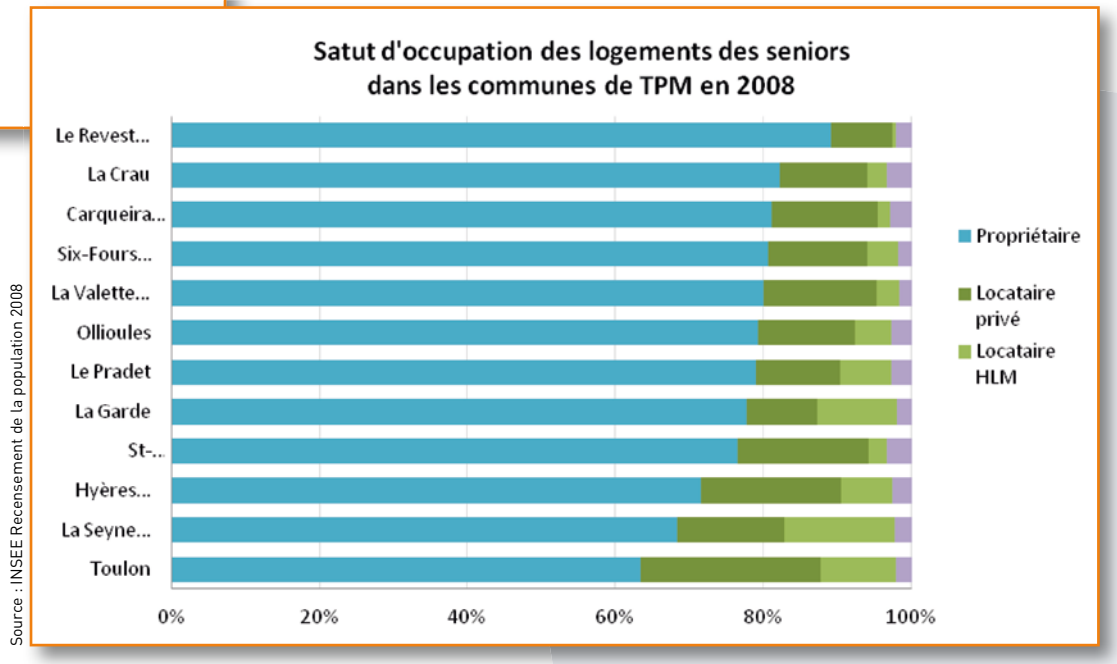
Plus localement, le nombre de seniors isolés est directement corrélé au nombre global de personnes âgées présentes sur chaque commune. Ils sont particulièrement nombreux dans les pôles démographiques et urbains que sont Toulon (17 300), Hyères (4 900) et La Seyne (4 700), mais aussi à Six-Fours (3 300). Le poids des seniors isolés varie, par contre, différem-



Source : INSEE Recensement de la population 2008

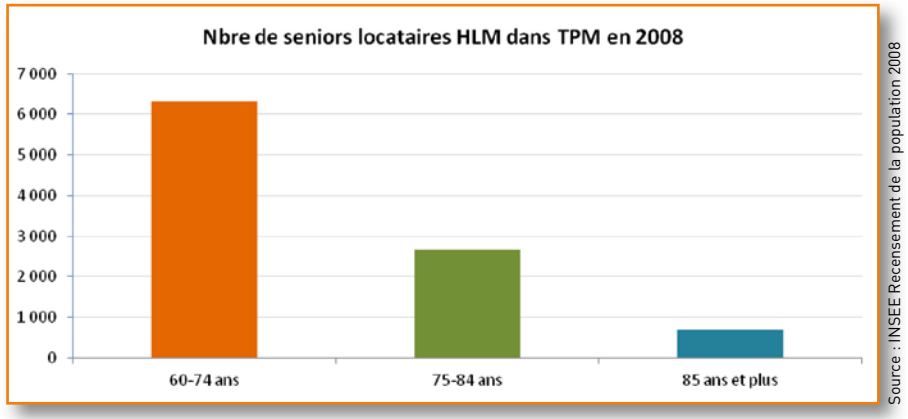
ment selon les communes (il se situe entre 21% à La Crau et au Revest et 39% à Toulon) et montre que d'autres facteurs peuvent intervenir sur cet isolement (structure urbaine et sociale, proximité des familles, niveau de revenus...).

Une part largement prédominante des propriétaires occupants
80 600 seniors sont propriétaires de leur logement dans l'agglomération toulonnaise, soit 71% des 60 ans et plus. C'est nettement moins que dans l'ensemble du département (77%). Les autres personnes âgées sont principalement des locataires de leur logement, soit dans le parc privé (18% des seniors), soit en HLM (8.5%).



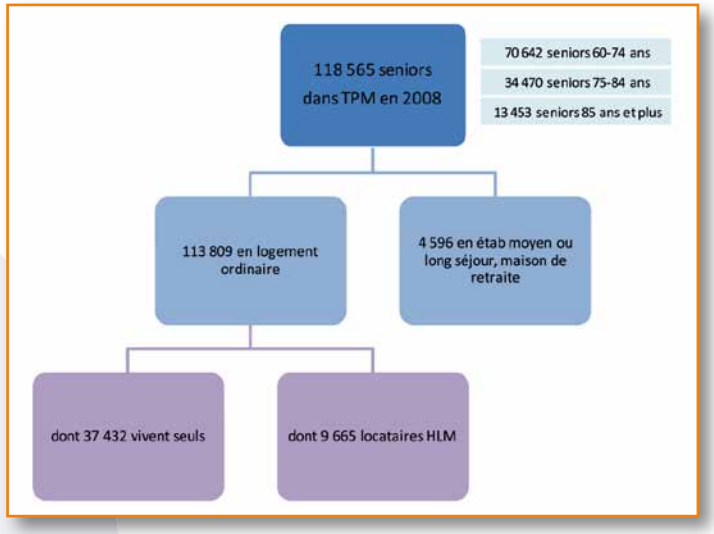
Source : INSEE Recensement de la population 2008

Un locataire HLM sur cinq est un senior
Dans TPM, 9 600 personnes de 60 ans ou plus sont locataires d'un logement HLM et près d'un locataire HLM sur cinq est un senior.



Source : INSEE Recensement de la population 2008

Répartition des seniors de TPM selon leur mode de résidence



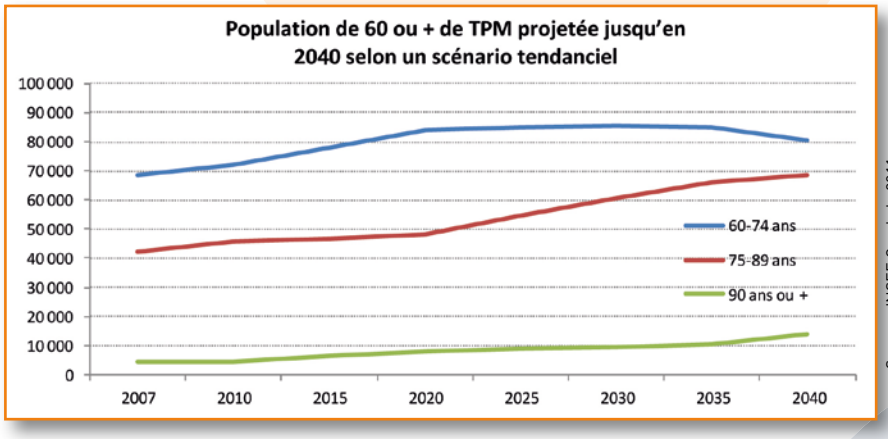
c. Des migrations résidentielles différenciées selon les âges, les provenances et les destinations

• **Une provenance géographique de plus en plus rapprochée avec l'âge.** Même si, très naturellement, la mobilité est nettement plus faible à partir de l'âge de la retraite, il n'en demeure pas moins que près de 17 400 seniors recensés dans TPM en 2008 n'habitaient pas dans le même logement cinq ans auparavant (dont 6 900 dans un autre logement d'une même commune et 2 900 d'une autre commune de TPM).

• **Au-delà de 75 ans plus de sorties que d'entrées dans TPM.** Mais la mobilité ne se mesure pas seulement en décomptant les arrivées. Si 7 600 seniors recensés dans TPM en 2008 n'y habitaient pas cinq ans auparavant, 5 300 seniors ont quitté TPM pour une autre commune de France (sans compter ceux partis à l'étranger, non dénombrables) au cours de la même période. **Les communes littorales sont privilégiées pour l'installation des 60-74 ans et au-delà de 75 ans ; on constate une attractivité renforcée des communes bien dotées en équipements pour personnes âgées.**

d. Un vieillissement qui se confortera si les tendances actuelles se poursuivent

Des perspectives de forte hausse des effectifs de personnes âgées, surtout aux âges élevés.
La question de la poursuite de ce processus de vieillissement est posée, notamment autour de la question de l'habitat et de son adaptation, en particulier pour les classes les plus âgées et les moins autonomes.



Source : INSEE Omphale 2011

➤ Le parc social de l'agglomération

En 2011, l'AU[dat] a exploité les données de l'enquête sur le parc locatif social. Ce travail sera finalisé au premier semestre 2012. Cette enquête consiste en un recensement du parc locatif social et de ses principales caractéristiques au 1er janvier de chaque année. Cet observatoire s'appuie également sur les données de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer par le fichier détaillé du parc locatif social au 1er janvier 2010. Il convient de noter que la définition du parc social locatif est pour cette enquête différente de celle utilisée dans l'article 55 de la loi SRU. La loi SRU prend en compte les foyers d'hébergement, les logements de fonction, les résidences universitaires et les logements privés conventionnés ANAH.

Sur cette base, le parc locatif social compte 24 340 logements au 1er janvier 2010 dont 80% se localisent sur les communes de Toulon, La Seyne, Hyères et La Garde. Ce parc est essentiellement collectif (97%) et composé majoritairement de T3 et T4 (70%). Depuis les années 2000, on note toutefois une diminution de cette représentation, les T3 et T4 ne représentent plus que 40% de l'offre.

Le parc social de l'agglomération est relativement ancien et a donc été financé principalement en Habitation à Loyer Modéré Ordinaire (HLMO), mode de financement antérieur à 1977 pour le logement social. Ce parc est géré en majorité par les offices publics à savoir Toulon Habitat Méditerranée, Var Habitat et Terres du Sud Habitat. Enfin il enregistre un taux de rotation de 5.1% contre 6.2% pour la région PACA et 9.7% en France entière, témoignant ainsi de la tension existante dans ce parc.

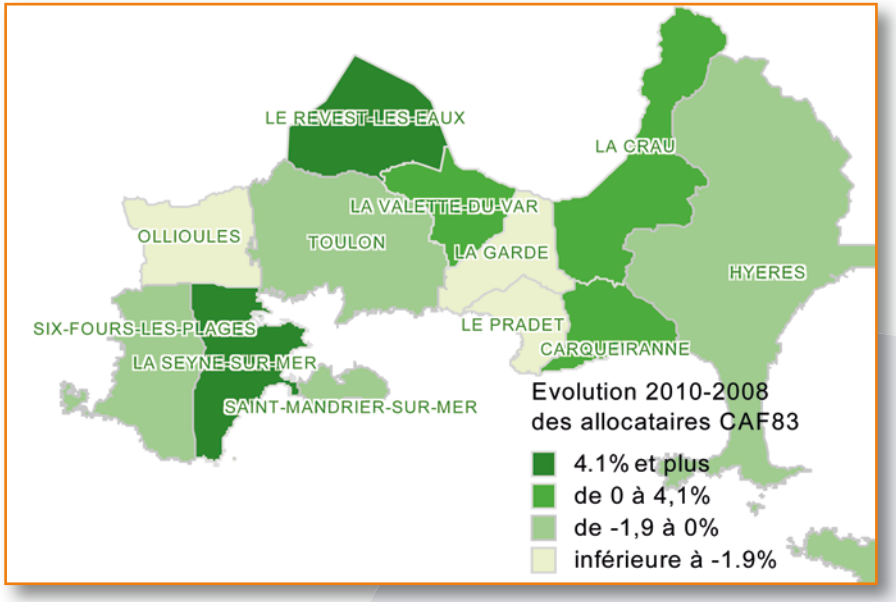
Au regard de la loi SRU le parc social évolue très positivement (2008-2010) selon le tableau ci-après :

➤ Exploitation des données CAF 2010

Ces données sont traitées sur TPM hors La Crau pour permettre une comparaison avec les années précédentes.

• Nombre d'allocataires

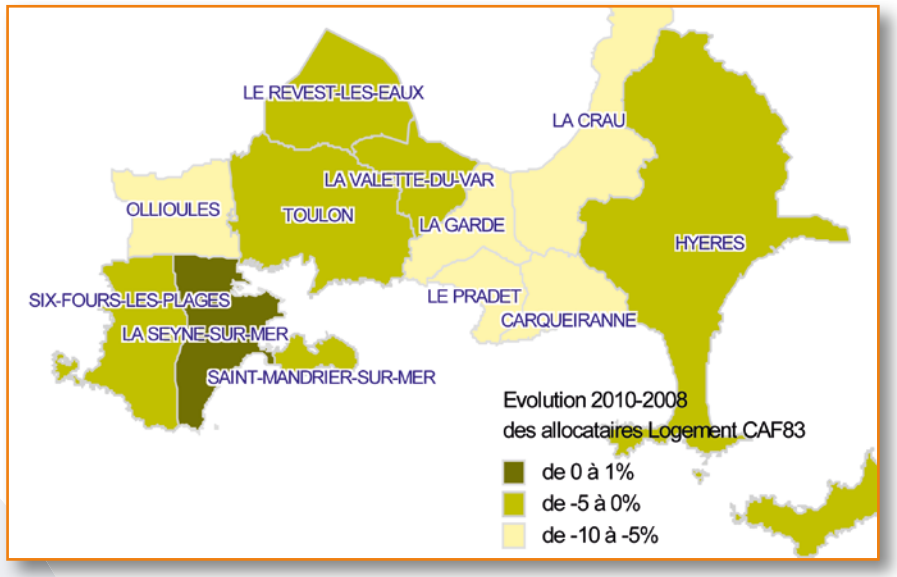
Le nombre d'allocataires a très légèrement évolué au cours des trois dernières années +0.1% pour TPM alors que cette progression est de 1.4% pour le Var et en très légère baisse (-0.1%) pour les autres communes varoises en dehors de TPM.



COMMUNES	LOGEMENT SOCIAL INDIVIDUEL	LOGEMENT SOCIAL COLLECTIF	FOYER LOGEMENT	LOGEMENT CONVENTIONNÉ ANAH	TOTAL	CHIFFRE DE 2008	PROGRESSION
TOTAL	317	26 355	679	518	27 869	26 618	1 251

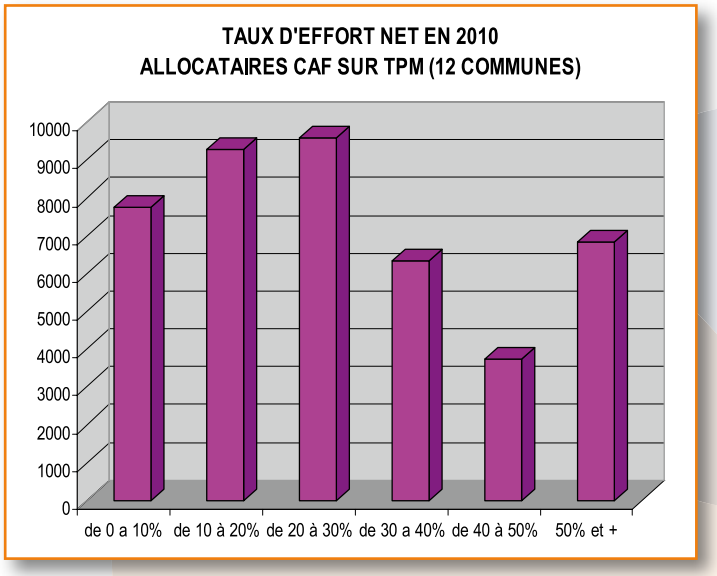
• **Nombre de personnes bénéficiaires d'une aide au logement**

Sur TPM le nombre de personnes bénéficiaires d'une aide au logement (46 633 en 2010) a baissé entre 2008 et 2010 avec 1 761 ménages en moins soit -3.8% mais cette baisse est due en partie au changement de dates de mise à jour de la CAF pour ces années. C'est la plus forte baisse des territoires varois avec -2.67% pour le Var et -3.41% pour les autres communes du Var hors TPM. Cette situation est sans lien avec l'évolution du nombre d'allocataires puisque ce dernier entre 2008 et 2010 ne croît que de 52 ménages alors que 1 761 ménages quittent le dispositif d'aide au logement.



En 2008, 62.8% des allocataires de TPM étaient bénéficiaires d'une aide au logement ; aujourd'hui ce chiffre est de 60.4%. Les communes de Toulon et La Garde enregistrent des moyennes supérieures avec respectivement 66.1% et 63.3% tandis que pour les communes de Carqueiranne et du Revest ce taux n'est que de 42 et 24.5%.

Si on analyse l'évolution pour l'année 2009, année intermédiaire sur 11 communes, 7 communes voient leur nombre d'allocataires progresser et seules les communes du Pradet et du Revest voient dans le même temps le nombre de ménages bénéficiaires d'une aide au logement évoluer positivement.



*Taux moyen d'effort net estimé des allocataires : Loyer + charge forfaitaires (50.75 euros + (11.49 euros*nb personnes à charge logement)) - montant des aides au logement/revenu (revenu (Dernier revenu annuel connu/12 ou dernier revenu trim. Connu/3) + montant des prestations CAF mensuelles-montant des aides au logement)*

Ce graphique montre que :

• Malgré le versement de l'aide au logement, le taux d'effort demeure important jusqu'à 30% pour plus de 26 000 allocataires.

• Le versement de l'aide au logement n'empêche pas sur TPM 10 578 ménages d'avoir un taux d'effort supérieur à 40% du montant de leurs ressources.

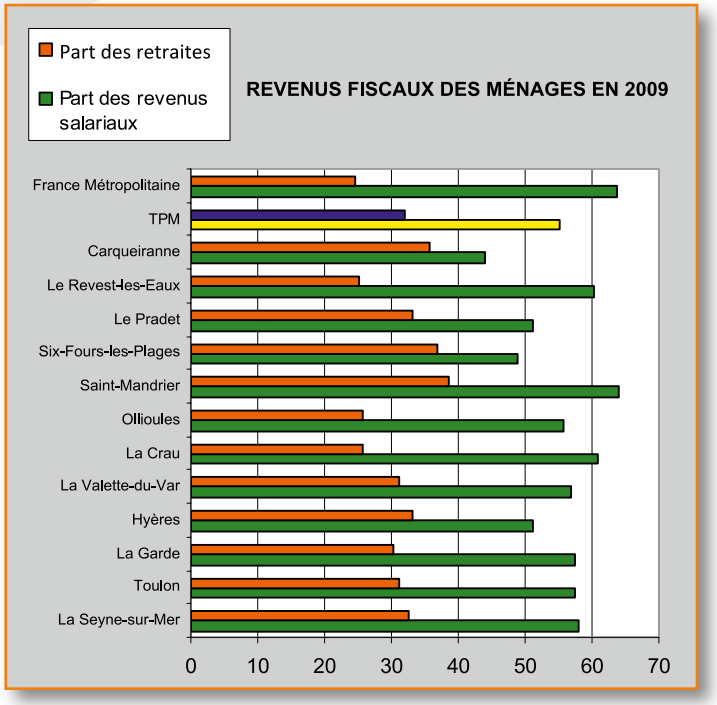
➤ Observatoire

Le premier comité technique de l'observatoire s'est réuni le 19 mai 2011. Au cours de cette rencontre, il a été précisé ses objectifs à l'ensemble des partenaires présents. Il s'agit d'une part de suivre les actions quantifiables du PLH en vue d'évaluer la mise en œuvre du PLH et de pouvoir vérifier ou ajuster les moyens pour atteindre les objectifs. Il s'agit d'autre part de se doter d'une connaissance fine du marché du logement et des mécanismes en place sur l'agglomération.

SUIVI DES ACTIONS « QUANTIFIABLES » DU PLH	• Suivre et évaluer la mise en œuvre des objectifs du PLH. • Vérifier/ajuster si les moyens mis en œuvre pour les atteindre sont efficaces.
OBSERVATOIRE DE L'HABITAT	• Se doter d'une connaissance globale des mécanismes régissant l'offre, la demande et les besoins en logements. • Mettre à jour les grands constats fait à l'occasion du diagnostic du PLH. • Explorer des segments de marché ou de problématiques que le PLH n'aurait pas assez abordé. • Alimenter des études ou des réflexions inscrites dans le PLH de TPM.

Les premiers tableaux de bord élaborés par l'AU[dat] mettent en exergue les éléments suivants :

• Revenus fiscaux des ménages salaires/retraites



• Revenu médian en euros par unité de consommation

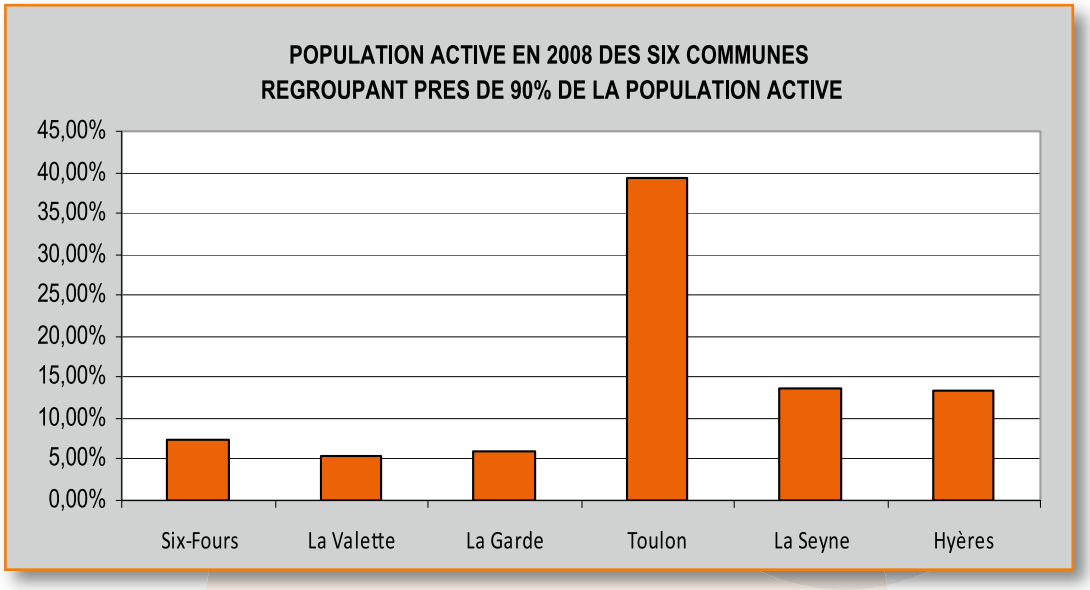
COMMUNES DE TPM CLASSÉES	MONTANT (en €)
La Seyne-sur-Mer	16 651
Toulon	16 711
La Garde	18 676
Hyères-les-Palmiers	18 797
La Valette-du-Var	19 422
La Crau	19 683
Ollioules	19 936
Saint-Mandrier-sur-Mer	20 207
Six-Fours-les-Plages	20 268
Le Pradet	21 139
Le Revest-les-Eaux	22 277
Carqueiranne	22 711
TPM	**18 124**
Région PACA	**18 463**
France métropolitaine	**18 355**

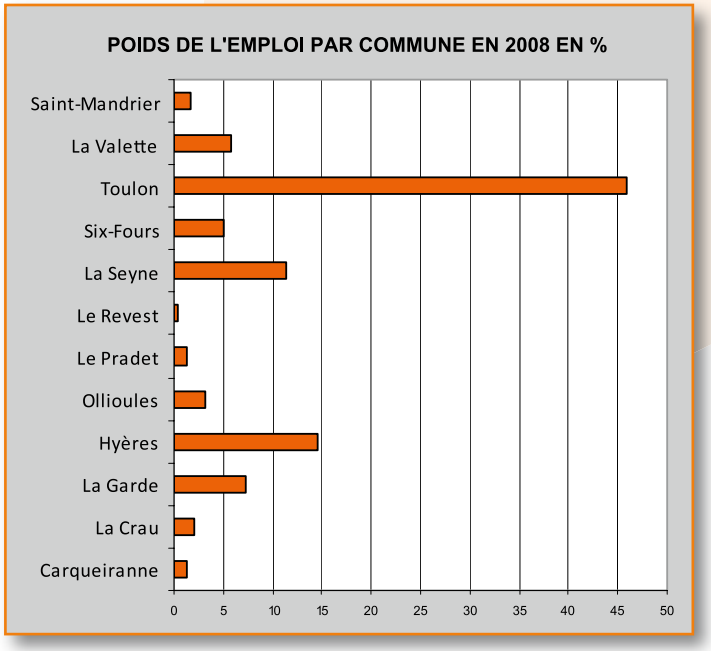
Pour six communes de TPM la part des retraites est plus importante que la moyenne de TPM ; dans le même temps la part des retraites sur TPM est de 7.4 points supérieure à celle enregistrée en France Métropolitaine.
Pour sept communes de TPM la part des salaires est plus importante que la moyenne de TPM ; dans le même temps la part des salaires sur TPM est de 8.6 points inférieure à celle enregistrée en France Métropolitaine.

• La population active est concentrée pour 2/3 sur les trois grandes communes de l'agglomération avec des chiffres très proches pour La Seyne et Hyères. La part des artisans, commerçants et chefs d'entreprise par rapport à la population active de chaque commune est respectivement la plus importante pour les communes de Carqueiranne, Ollioules et Six-Fours. Pour les cadres et professions supérieures la part la plus importante par rapport à la population active de la commune concerne les communes de Carqueiranne, Le Pradet et Le Revest ; alors que pour les professions intermédiaires ce sont les communes du Revest, Le Pradet puis les communes de Six-Fours, La Valette et La Crau qui enregistrent la part la plus importante.
Pour les employés, Saint-Mandrier se classe en tête suivie des communes les plus importantes Toulon, Hyères et La Seyne avec une représentativité quasi égale.
Enfin, la part des ouvriers par rapport à la population active est la plus importante respectivement pour les communes de La Seyne, Toulon, Ollioules et La Garde.

L'AU[dat] délivrera au premier semestre 2012 un panorama complet de la situation et des évolutions récentes :
- de la structure du parc de logements,
- du marché du logement (construction, acquisition dans le neuf et l'ancien, marché locatif...),
- des conditions de logement des ménages ainsi que leur portrait social,
- des flux démographiques et économiques
pour chaque commune de la communauté d'agglomération, à chaque fois remis dans le contexte de l'agglomération, du SCoT Provence Méditerranée, du département du Var et de la région PACA. Ce tableau de bord mêlera une approche statistique et des descriptions graphiques et cartographiques.

Un deuxième temps sera consacré par l'AU[dat] à l'élaboration d'un rapport d'analyse synthétique qui mettra en lumière les principaux enseignements des résultats du tableau de bord.





1.2. La boîte à outils du PLH se développe

➤ Accession sociale et prêt bonifié

L'accession sociale à la propriété est un enjeu majeur de la politique de l'habitat de TPM. Objet de la fiche action n°11 du Programme Local de l'Habitat 2010-2016, TPM souhaite accompagner au mieux le dispositif national du nouveau prêt à taux zéro et favoriser l'accès à la propriété pour les jeunes ménages primo accédants. Pour ce faire, il a été formalisé le prêt dénommé « prêt bonifié TPM - Premier logement ».

Dans le cadre de ce dispositif, TPM accompagnera chaque année 100 ménages primo accédants (sous condition de ressources) bénéficiaires d'un Prêt à Taux Zéro + par un « prêt bonifié TPM - Premier logement ». D'un montant de 20 000 € remboursable sur 10 ans et pour lequel TPM prend en charge la bonification.

Cette nouvelle action en faveur de la primo-accession déclenche un élargissement des bénéficiaires du prêt Action Logement CILVAR Action Logement à l'ensemble des salariés ainsi qu'une majoration de 5 000 euros de ce dernier. CILVAR Action Logement est chargé par voie de convention avec TPM, de l'instruction des dossiers et de la relation avec le réseau bancaire.

➤ Outil foncier : la nouvelle convention multi-sites avec l'EPF

Pour répondre aux objectifs de production de logements du SCoT et du PLH, l'EPF PACA et TPM ont signé une seconde convention multi-sites pour les années 2011 à 2016.

L'engagement financier est porté à 12 000 000 € avec une première tranche opérationnelle de 3 000 000 €, les tranches suivantes étant débloquées en fonction des besoins.

Le périmètre d'intervention porte sur l'ensemble du territoire de TPM avec une priorité pour les cœurs de ville et faubourgs.

Les objectifs recherchés sont prioritairement le renouvellement urbain des quartiers périphériques ou la reconversion de friches urbaines situés à proximité d'équipements publics, de commerces et services de proximité, desservis par les transports en commun, les projets économes d'espace et les sites d'optimisation de périmètres déjà acquis.

Des rencontres ont eu lieu tout au long de l'année afin de faire le point sur les projets en cours et les perspectives de travail avec les 12 communes.

➤ Les actions en faveur de la production de logements conventionnés privés

Cette action est inscrite dans le programme d'actions du PLH 2010-2016 au travers de la fiche n°19 « Produire du logement conventionné dans le parc privé ».

Pour 2011 le Service Habitat de TPM a rédigé les documents nécessaires à la signature d'une nouvelle convention Programme d'Intérêt Général à savoir pièces du marché, étude préalable, projet de convention et projet de délibérations. Il a, par ailleurs, participé aux réunions préparatoires à la nouvelle convention PIG.

Pour les résultats de la production de logements conventionnés privés : se reporter au point « 1.4. La production » : « Logement privé conventionné ».

➤ Le Contrat Local d'Engagement pour le Var (CLE)

Le Conseil général du Var a sollicité TPM pour être cosignataire du contrat de lutte contre la précarité énergétique en faveur des propriétaires occupants modestes, lequel s'intègre aux objectifs du nouveau Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD), cogéré par le Conseil général et l'État. Ce contrat est établi entre l'État, l'ANAH, le Conseil général du Var, la Caisse d'Assurance retraire du Var, la MSA, EDF, PRIMAGAZ, GDF Suez, l'ADIL et la SACICAP, ainsi que les communautés d'agglomération de Fréjus / St-Raphaël et de Draguignan.

Pour le Var, au-delà de la précarité de la fourniture énergétique en électricité, 13 600 maisons individuelles ont été construites avant 1974 (date à partir de laquelle l'isolation thermique des logements devient obligatoire dans les constructions neuves) dont 6 500 sont situées au sein de l'aire urbaine de Toulon.

Le contrat vise à permettre :
• le repérage et l'accompagnement des propriétaires occupants modestes,
• le soutien des projets par le versement d'une aide forfaitaire de solidarité écologique d'un montant de 1 100 à 1 600 euros,
• la majoration de l'aide du Conseil général en attribuant une prime de précarité énergétique d'un montant de 500 euros,
• la mise en œuvre des aides de la caisse d'assurance retraite pour ses bénéficiaires,
• et surtout de bénéficier du prêt bonifié Procivis ainsi que de l'avance des subventions.

L'objectif est d'aider à la rénovation thermique de plus de 800 logements jusqu'en 2013 pour le département du Var. Cette décision a été approuvée par le bureau communautaire de Toulon Provence Méditerranée le 18 juillet 2011.

➤ Outils d'animation : tableaux de bord et projets de fiches

Des tableaux de bord ont été développés par le service Habitat afin de suivre l'évolution des coûts liés à la production de logement social sur TPM en production neuve, en VEFA et en réhabilitation. Ces tableaux permettent d'orienter l'action de TPM en faveur du logement social notamment à l'occasion des évolutions de son Fonds d'Aide à l'Habitat.

Par ailleurs le service Habitat développe de nouvelles fiches opérationnelles à l'échelle de chaque commune. Ces fiches permettent de suivre les évolutions de la commune, de faire un point sur ses caractéristiques en termes de logements (production, typologie) et sur les dispositions opérationnelles et réglementaires prises pour assurer une offre diversifiée. Ces fiches serviront de support aux ateliers de stratégie foncière mis en place par TPM au cours du premier semestre 2012.

➤ Évaluation

En partenariat avec l'Agence d'Urbanisme, le service Habitat a élaboré les fiches de suivi des actions du PLH 2010-2016.

1.3. L'accompagnement au développement urbain communal

➤ Les ateliers de stratégie foncière

Au cours du premier semestre 2011 le service Habitat organise avec l'ensemble des communes de l'agglomération un atelier de stratégie foncière. Cette réunion de travail a pour objectif de faire le point avec chaque commune sur les terrains susceptibles :
• De faire l'objet d'un programme de logements.
• De faire l'objet d'une acquisition foncière par l'EPF ou par la commune.

➤ Programmes de Rénovation Urbaine de Toulon et La Seyne-sur-Mer

La production de logement social au titre des PRU se ventile selon le tableau suivant :

COMMUNES	NOMBRE DE LOGEMENTS
Toulon	114
La Seyne	119
TOTAL	233

Source : DDTM 2011

a. Projet de Rénovation urbaine de Toulon

TPM, partenaire du PRU de Toulon depuis 2006, est en particulier maître d'ouvrage pour la requalification de l'îlot Baudin dont elle a confié la réalisation au bailleur ERILIA : 42 logements sociaux, 103 logements étudiants, des commerces et une micro crèche seront réalisées d'ici 2014. En 2011 s'est achevé le relogement de l'ensemble des ménages de l'îlot. TPM a racheté à l'EPF PACA la 2ème tranche des immeubles à acquérir pour un montant de plus de 2.7 millions d'euros. Le coût total des acquisitions, de la gestion et des travaux de neutralisation du site représente plus de 9 millions d'euros. Suite au diagnostic archéologique réalisé en mai 2011, ERILIA a démarré les travaux de démolition avec notamment le désamiantage des immeubles. Par ailleurs, des études de maîtrise d'œuvre ont été lancées pour les aménagements de proximité autour de l'îlot Baudin.

L'avenant d'étape au PRU de Toulon, qui définit le programme et les engagements financiers des partenaires, a été signé le 23/09/2011. TPM en particulier participe au cofinancement des opérations de construction et de rénovation des 500 logements sociaux programmés au PRU.

b. Projet de Rénovation urbaine de La Seyne-sur-Mer

TPM, partenaire du PRU de La Seyne-sur-Mer depuis 2006, participe au cofinancement des opérations de construction et de réhabilitation de logements sociaux, à l'aménagement d'espaces publics et à la réalisation d'équipements publics parmi lesquels un espace cyberbase.
À ce jour, TPM a payé plus de la moitié de ses engagements financiers auprès des différents opérateurs du projet (Ville de La Seyne-sur-Mer, Terres du Sud Habitat). TPM a majoré son soutien pour le programme de réhabilitation des logements sociaux de deux millions d'euros et a engagé le financement des trois places publiques.

L'engagement financier de TPM est de plus de 27 millions d'euros pour les deux Projets de Rénovation Urbaine de Toulon et de La Seyne-sur-Mer.

➤ Études Renouvellement Urbain conduites par l'AU[dat]

Le PLH 2010-2016 prévoit dans sa fiche action n°4 de mobiliser l'ensemble des segments de l'offre foncière et notamment le renouvellement urbain en vue d'atteindre les objectifs de production de logements. À ce titre, TPM s'appuie sur la méthodologie de repérage du potentiel de renouvellement urbain élaboré par l'AU[dat] afin de disposer d'un diagnostic détaillé des capacités foncières mobilisables par la commune ou l'EPF.

En 2011, ont été rendues les études réalisées par l'AU[dat] sur les territoires de Six-Fours et La Valette. Sur cette base, le service Habitat a analysé le document produit sur La Valette. Une approche opérationnelle et foncière a permis d'identifier de nouveaux sites possibles de construction de logements pendant le PLH en cours et au-delà. Le travail réalisé par le service Habitat a été présenté et transmis aux services de la commune de La Valette.

Les communes de La Garde et du Pradet devraient faire l'objet d'une approche similaire courant 2012 si elles le souhaitent ; Hyères a sollicité auprès de l'AU[dat] une mise à jour à visée opérationnelle du travail effectué en 2006 sur son territoire.

➤ Assistance et suivi d'études

En 2011, le service Habitat de TPM a accompagné l'EPF dans ses études sur plusieurs opportunités foncières, notamment deux sites sur la commune d'Hyères et deux sites sur la commune de La Crau.

➤ PLU étudiés

La traduction des objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme communaux est un enjeu majeur. Objet de la fiche n°6 du PLH 2010-2016, l'année 2011 a été consacrée à un soutien technique du service habitat auprès des communes en cours d'élaboration ou révision de Plan Local d'Urbanisme. Ce soutien a particulièrement été marqué pour les communes de Toulon, Hyères et du Pradet. Un avis a également été rédigé pour le PLU de Sanary-sur-Mer au titre de la consultation des personnes publiques associées.

1.4. La production

➤ Le logement privé

COMMUNES	MISE EN CHANTIER 2010	MISE EN CHANTIER 2011
Hyères-les-Palmiers	41	85
Le Pradet	6	84
La Garde	148	41
Saint-Mandrier-sur-Mer	31	38
Ollioules	10	74
Le Revest-les-Eaux	6	17
La Valette-du-Var	41	492
La Seyne-sur-Mer	639	474
Toulon	604	823
Carqueiranne	85	134
Six-Fours-les-Plages	2	59
La Crau	31	63
TOTAL	**1 644**	**2 384**

➤ Le logement privé conventionné

La production dans le cadre du Programme d'Intérêt Général de TPM :

En 2011 l'évolution réglementaire de l'ANAH a bouleversé la concrétisation d'un certain nombre de projets. En effet l'ANAH a défini les objectifs suivants :
• Rééquilibrage des aides en faveur des propriétaires occupants.
• Lutte contre la précarité énergétique.
• Ciblage sur l'habitat très dégradé, voire insalubre.
• Seuls les logements en loyer social sont subventionnés.
• Diminution des taux de subvention ; suppression des primes liées à la vacance et des éco primes.
Le travail a par ailleurs évolué puisque la recevabilité de la demande est liée à l'état du logement ou de l'immeuble. Cela nécessite une visite très pointue des lieux permettant de compléter la grille d'évaluation de l'état de dégradation.

Au titre de l'année 2011, 74 logements ont été instruits et font l'objet de financement de la part de TPM et de l'ANAH selon la répartition suivante :

COMMUNES	NOMBRE DE LOGEMENTS	LOGEMENTS INTERMÉ-DIAIRES	LOGEMENT SOCIAL	LOGEMENT TRÈS SOCIAL
Toulon	56	18	35	3
Six-Fours-les-Plages	5	1	4	
Le Revest-les-Eaux	1	1		
Ollioules	6	1	5	
La Garde	3		2	1
La Crau	3	1	2	
TOTAL	**74**	**22**	**48**	**4**

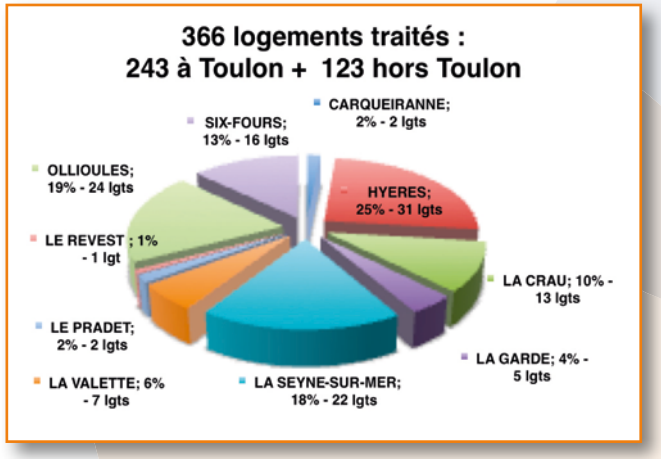
Source : PIG/TPM

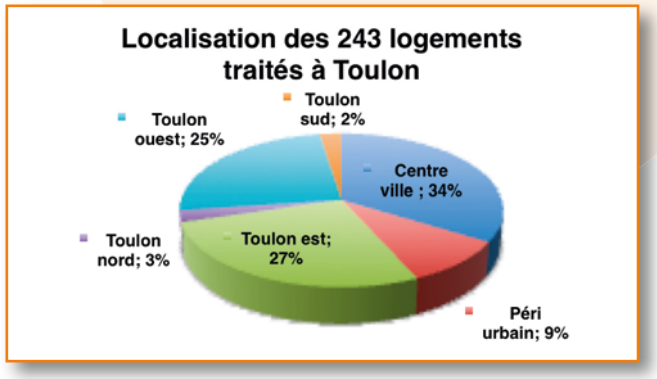
Le bilan des actions menées et de la production réalisée ont été présentés en comité de pilotage ; il convient de retenir les éléments suivants :

• L'objectif fixé au sein de la convention était de produire du logement locatif à loyer maîtrisé (vacants ou occupés nécessitant des travaux) à hauteur de 100 logements par an répartis en 40 logements à loyer intermédiaire et 60 logements conventionnés sociaux dont 40 vacants.

• Pour 862 contacts et 585 visites, **312 logements ont été financés à hauteur de plus de 5 millions d'euros.** Les travaux générés sont de l'ordre de plus de 12 millions d'euros.

• Les 312 logements se répartissent en 169 logements intermédiaires et 143 logements conventionnés sociaux ou très sociaux. Parmi eux, 157 logements vacants ont été remis sur le marché (dont 94 étaient vacants depuis plus d'un an) et 43 logements insalubres ont été traités.





La production dans le cadre des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

La production au titre des OPAH en 2011 se traduit au sein du tableau suivant :

COMMUNES	HYÈRES	LA SEYNE
Logement conventionné intermédiaire	1	4
Logement conventionné social	9	8
Logement conventionné très social	4	3
TOTAL	14	15

Le territoire a donc produit 103 logements conventionnés au titre de l'année 2011, chiffre auquel vient se rajouter la production globale de logements sociaux hors PRU La Seyne soit 529 logements sociaux.

Trois nouvelles conventions d'OPAH doivent intervenir au cours de l'année 2012, elles portent sur les centres anciens des trois plus grosses communes à savoir Toulon, La Seyne et Hyères. TPM n'est pas cosignataire des conventions mais veille à l'articulation de ces conventions avec les objectifs du PLH et le PIG en cours et soutient financièrement la réalisation des travaux.

Au titre de la programmation des logements sociaux, 143 logements sont produits en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement), soit 33.5% de la programmation globale.

➤ Le logement social famille

Pour 2011, 460 logements ont été agréés par la DDTM et entreront dans la programmation financière 2011 du service Habitat. 74 logements sociaux sont produits en acquisition amélioration du parc existant soit 16% de la production. L'objectif du PLH 2010-2016 est de produire 279 logements sociaux en acquisition amélioration, l'objectif cumulé 2010 et 2011 est réalisé à 52.3%.

➤ Le logement social spécifique

Dans le cadre de l'extension du foyer Savels sur la commune de La Garde, 40 logements ont été réalisés en complément de l'offre déjà existante en résidence sociale.

➤ Le logement social

La programmation au titre de l'article 55 de la loi SRU (hors logements intermédiaires) est de 576 logements et se ventile selon le tableau suivant :

CATÉGORIE DE PRODUCTION	CATÉGORIE DE LOGEMENTS	OBJECTIF GLOBAL	OBJECTIF ANNUEL	PROGRAMMATION 2010	PROGRAMMATION 2011
NEUF	Logements famille	3594	599	653	386
	Logements spécifiques :	750	125	25	40
	- PLS étudiants	550	92	0	0
	- PLS personnes âgées	0		0	0
	- PLAI maison relais	75	nc	0	0
	- PLAI résidences sociales	125	nc	25	40
ANCIEN	Logements sociaux en acquisition amélioration	279	47	72	74
	Logements conventionnés privés	660	110	61	103
	Dont intermédiaires			42	27
	Dont social et très social			19	76
TYPES	PLAI (20%)	775	129	184	133 (26.6%)
	PLUS (60%)	2324	387	433	338 (67.6%)
	PLS (20%)	775	129	83	29 (5.8%)
TOTAL NEUF		4623	771	750	500
TOTAL CONVENTIONNÉS PRIVÉS SOCIAL		660	110	19	76
TOTAL GÉNÉRAL		5283	881	769	576

1.5. La solidarité renforcée

➤ Maison relais

La fiche action n°29 du PLH 2010-2016 a pour objectif la création d'une offre en maisons relais sur le territoire. Avec une participation de TPM de plus de 150 000 €, l'inauguration des 20 logements, en septembre 2011 à La Garde, de la première des 3 maisons relais qui devront être produites d'ici la fin du PLH, constitue une offre spécifique supplémentaire sur le territoire de l'agglomération.

➤ Gens du voyage

Les aires d'accueil :

L'année 2011 a été l'année des consultations, diagnostics et travaux.

La Grande Chaberte (commune de La Garde)
• Une aire provisoire pour les occupants a été créée.
• Le diagnostic archéologique est réalisé et le marché travaux (VRD, Bâtiments et Espaces verts) suspendu en attente des prescriptions scientifiques de la DRAC.
• La mission de Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) a été lancée par le biais du PACT du Var pour :
- Établir un bilan et un diagnostic social des familles occupant les lieux.
- Élaborer des propositions de scénarii de départ et relogement.
- Animer la concertation sur le projet.

La Millonne (commune de Six-Fours)
• Les diagnostics sont réalisés.
• Marchés travaux (VRD, Bâtiments et Espaces verts) ont été notifiés.
• Préparation du chantier en juillet 2011, démarrage travaux en septembre 2011 pour une livraison en avril 2012.

Aire de sédentaires :

Aire de La Ripelle (commune de Toulon)

L'année 2011 a été l'année des consultations et études.

Afin de réaliser la construction des logements, la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée a lancé deux appels d'offres :
• Pour la mise en œuvre d'un accompagnement social destiné à aider les familles durant l'élaboration du projet (l'éducation budgétaire, l'accès aux droits ou leur maintien, la concertation autour de l'installation des équipements nécessaires et du projet logement), en la personne du PACT du Var.
• Pour désigner le bailleur social qui construira et gérera le programme de logements sociaux (Terres du Sud Habitat).

Afin de retenir une équipe de concepteurs deux grandes phases :

1ère étape :
10 juin 2011 : Parution aux journaux officiels pour avis de consultation d'équipes de maîtrise d'œuvre.
22 juillet 2011 : Jury d'examen pour le choix de 3 équipes sur 17 ayant répondues.

2ème étape :
22 août 2011 : Envoi dossier concours.
14 octobre 2011 : Remise des offres.
25 octobre 2011 : Examen des projets par le jury.
Désignation du lauréat en 2012

Et a mis en place un partenariat renforcé avec le service social du bailleur retenu (TSH) et les travailleurs sociaux du département.

Gestion des aires d'accueil :

Afin de permettre une gestion optimisée des futures aires d'accueil (aires de Six-Fours, La Chaberte et aire de grand passage), TPM a décidé de s'appuyer sur un prestataire spécialisé pour l'entretien et la gestion de ces aires. Sa mission consistera à accueillir et informer les familles, assurer la gestion administrative et comptable, l'entretien courant des aires, et mener une mission socio-éducative auprès des voyageurs. La consultation a été lancée en 2011 pour un choix du prestataire début 2012. Des partenariats avec l'Inspection académique et les services municipaux ont également été mis en place.

Révision du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage :

Le schéma départemental, approuvé en mars 2003 dans le Var, est en cours de révision afin d'évaluer les besoins et l'offre existante par bassin d'habitat. Cette révision a fait l'objet en 2011 d'une large concertation avec l'ensemble des partenaires à laquelle a participé TPM. TPM a donné un avis favorable à la révision du schéma lors du conseil communautaire de décembre 2011 ; il est actuellement soumis à l'approbation des autres EPCI et des communes.

➤ Concept premier logement / premier emploi

Le logement est un des thèmes prioritaires d'intervention de notre agglomération et particulièrement pour les publics en voie d'insertion ou de réinsertion professionnelle parmi lesquels étudiants, apprentis ou salariés. Cette question rend aussi plus délicate l'entrée dans la vie active des jeunes salariés, leur installation sur les territoires. Face à un marché du logement peu adapté à leurs contraintes et exigences, les jeunes forment un public particulièrement vulnérable et subissent de ce fait les effets du manque de réponses adaptées à leurs besoins.

Dans le cadre de l'animation du Programme Local de l'Habitat 2010-2016, la fiche action n°24 intitulée « Accompagner l'accès au logement des jeunes en formation, en premier emploi, en emploi saisonnier » a prévu le développement des structures d'accueil des jeunes sur notre territoire.

Plus précisément, le CIL Méditerranée propose de contractualiser avec plusieurs grandes entreprises l'accueil de leurs jeunes en formation ou en situation de travail précaire (CDD, intérim ou CDI à faible rémunération). Il s'agit de permettre aux jeunes salariés « tout contrat » d'accéder à un logement temporaire et autonome. Réservée à ce seul public, la résidence aurait une capacité d'accueil de 20 à 25 places en studio ou T1 bis. Gérés directement par le CIL Méditerranée, les logements auraient vocation à accueillir ces nouveaux salariés pour une durée maximum de deux années. Par ailleurs, le CIL Méditerranée cofinancera cette réalisation à destination des communes les plus proches des zones d'emploi (Toulon, La Garde, La Valette, La Crau, La Seyne et Hyères).

À ce titre, un courrier d'information sur ce concept a été adressé à l'ensemble des maires de l'agglomération en date du 22 septembre 2011.

➤ Adaptation du logement

L'adaptation du logement est une solution à la problématique de vieillissement constaté sur le territoire de l'agglomération. En effet, cette approche opérationnelle de la fiche n°45 vise à répondre à l'offre de structures adaptées existante, insuffisante pour cette population et notamment par le maintien à domicile.

L'année 2011 a été consacrée, sur le parc public, à la mise en perspective des interventions de l'ensemble des acteurs compétents sur ce champ. Une présentation des objectifs de TPM a été réalisée au cours de l'atelier des bailleurs sociaux du 5 juillet. Compte tenu de l'avancée différente de ces derniers sur cette thématique, des séances de travail en comité restreint ont eu lieu à l'automne 2011. Au cours de ces rencontres, les bailleurs sociaux ont pu annoncer leur réflexion engagée et la prise en compte de cette problématique dans leur programmation financière.

Par ailleurs, de nombreux partenaires tels que le Conseil Régional PACA, le Conseil général du Var, la CAF, la Caisse des Dépôts et Consignations, l'association Handi Toit Provence et l'APF du Var, ont été rencontrés afin d'envisager une intervention publique partenariale coordonnée.

2012 sera l'année de finalisation des modalités d'intervention avec l'élaboration de documents tels que :

• La rédaction du label « Logement Service Plus » de TPM permettant l'identification dans le parc public des logements adaptés.
• La réforme du FAH au regard des objectifs de production de logements adaptés.
• Une convention cadre réunissant l'ensemble des partenaires cités précédemment et présentant leur volonté d'intervenir sur la problématique du handicap et du vieillissement de la population sur le territoire de TPM.
• Une convention opérationnelle avec chacun des bailleurs intervenant sur le territoire de TPM. Cette convention opérationnelle mettra en perspective l'ensemble des objectifs à atteindre par le bailleur selon les champs d'intervention : production neuve, réhabilitation, demande ponctuelle.

Le travail mené en partenariat avec les bailleurs sociaux permet de mesurer à cette occasion l'ampleur de la sous occupation potentielle du parc public occupé par des personnes âgées. Il convient toutefois de pondérer les chiffres évoqués ci-après car le parc social plus qu'aucun autre sert également de parc d'hébergement temporaire pour de nombreuses familles de l'agglomération. Ainsi pour Toulon Habitat Méditerranée, l'ampleur de la sous occupation sur le parc de l'agglomération est aujourd'hui de 877 logements (de type 4 / 5 / 6 / 7 occupés par des personnes âgées de 65 à 85 ans seules ou en couple), Var Habitat procède au même recensement sur l'ensemble de son parc.

➤ Génération Logement Solidaire

TPM a lancé en 2010 une action visant à répondre à la problématique d'accès au logement autonome des étudiants et à lutter contre l'isolement des personnes âgées. Après la phase de lancement du projet en 2010 (communication, partenariats, construction des outils spécifiques...), le PACT83 qui est le prestataire retenu par TPM pour mener cette action, a permis la constitution de 13 tandems en 2011. Chaque tandem dure en moyenne 8 mois et la participation mensuelle de l'étudiant est de 63 € environ.

➤ Logement étudiant social

Le PLH identifie un besoin de 550 logements étudiants sociaux nouveaux sur le territoire de TPM. En 2011, avec l'opération de l'îlot Baudin, 103 logements étudiants ont été programmés pour une livraison prévisionnelle en 2014, en lien avec les nouveaux sites universitaires du centre-ville de Toulon. D'autres programmes de logements étudiants ont été étudiés courant 2011, parmi lesquels l'îlot Besagne, dont le projet rentrera en phase opérationnelle en 2012. Dans le même temps 80 logements étudiants (Résidence Le Florès) ont été mis en service sur la commune de La Garde en octobre 2011 dans le cadre de la transformation d'usage d'un ancien foyer logements pour personnes âgées.

2.1. Financement

TPM soutient les projets du territoire en matière d'intervention sur la thématique habitat à travers son Fonds d' Aide à l'Habitat.

Le comité d'attribution des subventions liées à la compétence habitat s'est réuni à six reprises en 2011. Dans le cadre du Fonds d'Aide à l'Habitat (FAH), 25 dossiers ont été traités représentant 142 nouveaux logements et 27 logements réhabilités pour un montant global de 4 072 696,92 €. Pour les Programmes de Rénovation Urbaine (PRU), 9 dossiers ont été traités représentant 89 nouveaux logements et 60 logements réhabilités, pour un montant de 1 126 239 €. La gestion des aides financières pour l'année s'est élevée à 2 938 879,40 € pour le FAH et 566 739 € pour les PRU.

Le service Habitat élabore un tableau de bord des financements prévisionnels à la charge de TPM en centralisant les informations des différents partenaires et communes et permet de disposer d'une prospective de programmation et de financement à moyen terme. Les mises à jour du tableau de bord sont effectuées dans le cadre de la réunion du comité des financeurs.

2.2. Communication

Dans le cadre de l'action n°40 du PLH 2010-2016, TPM souhaite communiquer annuellement sur les différentes facettes qui permettent de construire une politique d'habitat non seulement en direction du grand public mais également en direction des élus et des partenaires. Tout au long de l'année 2011, le service habitat s'est appuyé sur les outils suivants :

➤ Comité technique et comité de pilotage

Le PLH s'articule autour de deux instances majeures de pilotage :

Le comité technique, réuni le 19 mai 2011, propose des orientations au comité de pilotage et assure l'ensemble des tâches techniques de l'Observatoire (réalisation des études, mise au point d'une base de données sur le logement et l'habitat). Quant au **comité de pilotage,** il suit la réalisation des objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH, réévalue si nécessaire les objectifs et veille à la réalisation des objectifs et la mise en œuvre des actions du PLH à toutes les échelles du territoire. Ce comité de pilotage s'est réuni le 29 septembre 2011.

➤ Newsletter

Suite à la première publication en décembre 2010, la Newsletter n°2 est parue en juillet 2011. Toujours assurée par le service habitat, cette lettre comprend une rubrique actualité, une rubrique législation et statistiques. Enfin, elle fait le point sur les actions du PLH et les dispositifs mis en place.

➤ Petits Déjeuners

Dans le cadre de l'animation du PLH, TPM souhaite dialoguer, partager les ambitions de ce programme avec les représentants de l'immobilier (notamment rassemblés au sein de l'Observatoire Immobilier de Provence qui rassemble les fédérations et acteurs privés de l'Immobilier en PACA et dans le Var) et en particulier ceux issus de la promotion privée. Avec l'appui de l'AU[dat], par ailleurs administrateur de l'OIP, cet espace de dialogue s'organise autour d'une présentation synthétique de l'évolution de la conjoncture, de la thématique abordée et des évolutions du cadre législatif et réglementaire.

Ces rencontres permettent de travailler à une connaissance partagée des enjeux « Habitat » de l'agglomération toulonnaise, d'assurer un suivi et des échanges au bon niveau sur la question de la mise en œuvre du PLH de TPM et peuvent également être l'occasion d'initier la réflexion sur de nouveaux partenariats et de nouvelles expérimentations en termes de politique du logement entre sphères publique et privée.

En 2011, deux rencontres ont eu lieu :

• **Le 13 avril 2011 (dans les locaux de TPM),** l'objectif de la rencontre était d'échanger autour de l'intervention de la puissance publique au sein du parc privé et comment mieux articuler ces interventions.

• **Le 15 novembre 2011 (dans les locaux de l'AU[dat]),** ont été présentés les tendances du marché immobilier avec un éclairage sur les impacts du

PTZ+ mis en place depuis le début d'année, l'actualité du PLH avec un point sur les études en cours, la mise en place du « Prêt bonifié TPM - Premier Logement » et la présentation du concept « 1er logement - 1er emploi » par le CIL Méditerranée. Cette rencontre a également été l'occasion de présenter la démarche « opération exemplaire » que souhaite conduire l'équipe technique habitat de TPM au cours de l'année 2012 qui consiste en la construction d'un référentiel habitat propre à l'agglomération.

➤ Site Internet de TPM

Réorganisée et actualisée afin d'apporter aux internautes une information claire et lisible, la page Habitat du site Internet de TPM, destinée aux professionnels de l'habitat, reprend les grandes lignes de la politique de l'habitat de la communauté d'agglomération en précisant les objectifs du PLH 2010-2016, les instances d'échanges, les outils développés dans le cadre de ce programme. L'ensemble des documents et études produits sont mis en ligne et téléchargeables.

Une page a également été rédigée en direction des habitants de l'agglomération et présente l'ensemble des dispositifs auxquels les habitants peuvent prétendre en matière d'habitat et de logement.

➤ Les ateliers des bailleurs sociaux

Ces ateliers consistent également un temps de rencontre et d'échange avec l'ensemble des partenaires en vue d'assurer un bon suivi de la mise en œuvre du PLH.

Pour exemple, les points qui ont déjà été débattus :

- Promouvoir l'image du logement aidé.
- Présentation du suivi des opérations de construction et de réhabilitation.
- Les attentes de la communauté d'agglomération par rapport à la demande unique de logement social.
- La mise en œuvre de la servitude de mixité sociale.
- Les nouvelles formes urbaines alliant densification et individualisation du logement.
- La programmation des bailleurs sociaux de l'agglomération pour les années 2009 à 2016 en construction et en réhabilitation...

Le 5 juillet 2011 s'est tenu un atelier pour échanger sur la programmation en matière de logement social sur les mois et années à venir, sur le prêt social locatif aidé, sur la servitude de mixité sociale et sur la problématique du vieillissement de la population dans le parc public.

➤ Guide du logement

La fiche action n°39 du PLH prévoit la mise en place d'un guide du logement sur le territoire de TPM. Il s'agit, à travers l'élaboration de ce document, de faciliter l'accès aux informations et aux dispositifs existants pour les ménages à la recherche d'un logement. Des contacts, notamment avec la CAF du Var, ont été pris au cours de l'année 2011 en vue d'une rédaction partenariale pour 2012.

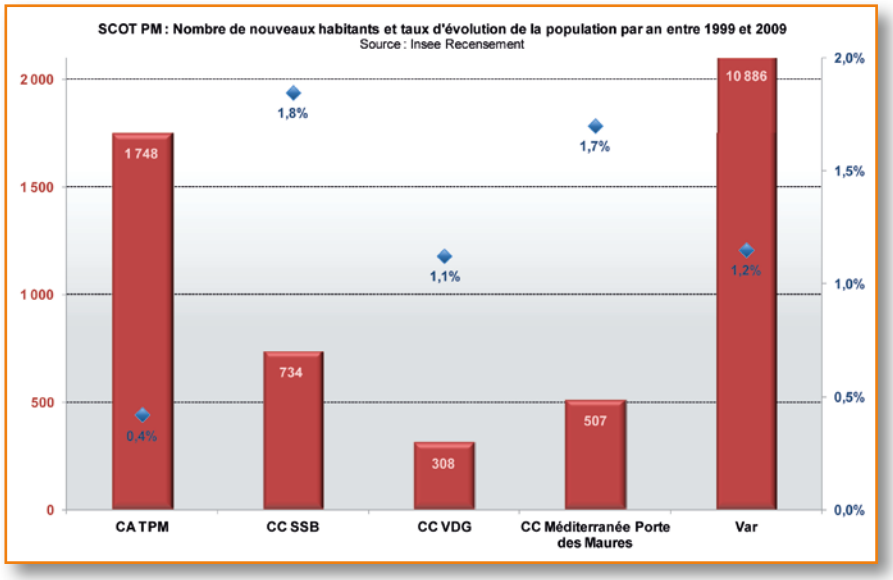
2.3. Équipe d'animation

L'équipe opérationnelle et d'animation du PLH a été renforcée dès avril 2011 pour lui permettre de mieux assurer la mise en œuvre de ce document.

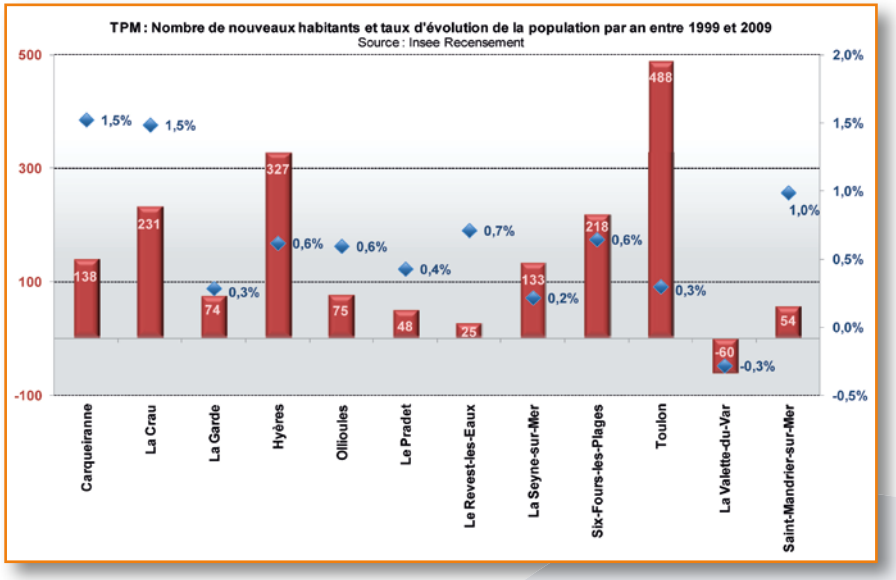
3.1. Une croissance démographique ralentie ?

Les résultats du recensement de 2009[1], publiés en janvier 2012, dénombrent 1 007 303 habitants dans le Var, soit une croissance démographique de 1.2% par an entre 1999 et 2009. Les SCoT hors Provence Méditerranée enregistrent des croissances comprises entre 1.2% pour Var Est et jusqu'à 2.8% pour Cœur du Var. Le territoire du SCoT Provence Méditerranée évolue pour sa part au rythme de 0.6% par an soit un rythme nettement en retrait de ses voisins varois.

Au sein du SCoT Provence Méditerranée, la croissance de la population dans la communauté d'agglomération de TPM, 424 328 habitants en 2009, est proche de celle des années 1990 avec un rythme de 0.4% par an (et au total 17 483 personnes de plus qu'en 1999) plus faible que celui des autres territoires de Provence Méditerranée. En effet, les autres structures inter-communales sont proches de l'évolution départementale (CC de la Vallée du Gapeau), voire largement au dessus (CC Sud-Sainte-Baume avec 1.8% par an) comme le démontre le graphique ci-après.



La moindre progression du nombre d'habitants dans TPM en 2009 s'explique en partie par le fait que les trois communes les plus peuplées connaissent peu d'évolution : La Seyne progresse annuellement de +0.2% (soit +133 hab./an) et Toulon de +0.3% (soit +488 hab./an). La croissance démographique est plus marquée sur Hyères, +0.6% par an (soit +327 hab./an).

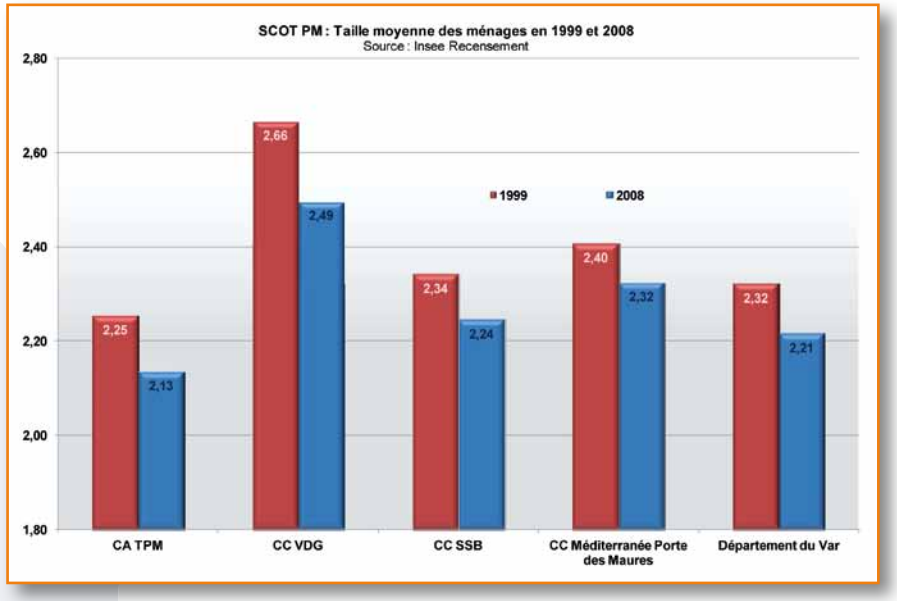


Les augmentations relatives de population les plus fortes sont, en 2009, localisées à Saint-Mandrier, La Crau et Carqueiranne (respectivement +1.0, +1.49 et 1.52% par an).
Quelle que soit la croissance récente observée sur TPM, elle reste, globalement, très portée par l'arrivée de nouvelles populations sur le territoire observé.
Cependant, ces données, mesurées sur une période assez longue (10 ans entre 1999 et 2009) ne rendent pas compte de certaines inflexions intervenues dans cet intervalle. L'INSEE fournit des chiffres de population tous les ans depuis 2006. Ceux-ci sont en fait des moyennes lissées sur cinq ans, de telle sorte que les effectifs de population 2006 correspondent à des données collectées entre 2004 et 2008 et ceux de 2009 à des données collectées entre 2007 et 2011. On voit bien que ces chiffres ne sont pas directement comparables mais ils peuvent donner une idée des changements qui ont pu se produire ces dernières années.

[1] Depuis 2004, l'INSEE a mis en place un recensement de la population « rénové » basé sur une collecte d'information annuelle concernant, successivement, toutes les communes au cours d'un cycle de cinq ans. Au terme de cette période, des statistiques sont publiées, relatives à l'année du milieu du cycle (2008 pour la collecte 2006-2010). Ce nouveau recensement à l'avantage d'apporter une mise à jour au mois de janvier de chaque année de la population légale des communes, ainsi qu'une actualisation chaque mois de juillet des caractéristiques des personnes et des logements.

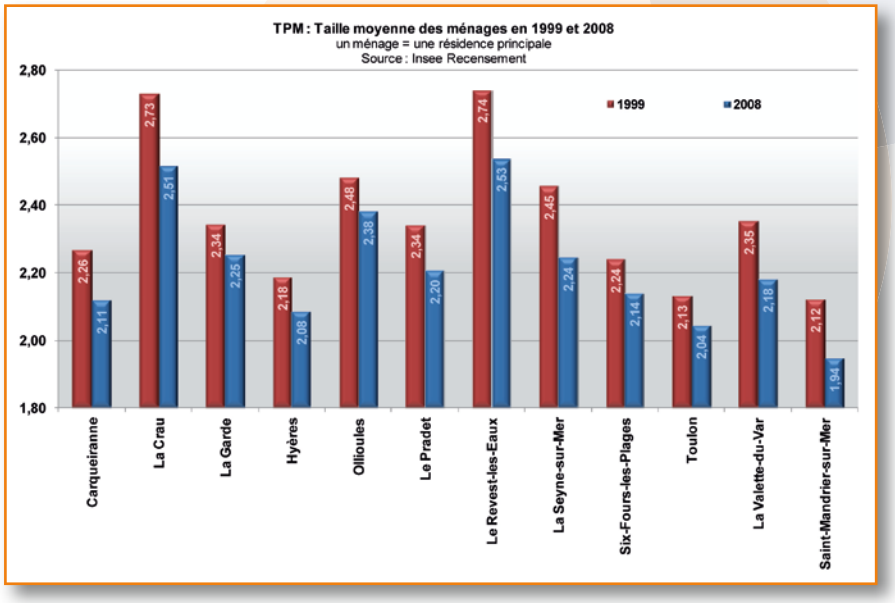
Sur cette base, la fin des années 2000 verrait une diminution de population dans certaines communes, Hyères, Ollioules, La Valette, Toulon et Saint-Mandrier alors qu'entre 1999 et 2006, les effectifs démographiques de celles-ci avaient progressé[2]. À l'inverse, Le Pradet et La Seyne ont renoué avec la croissance, en particulier pour la dernière commune, du fait de livraisons massives de logements intervenues entre 2007 et 2010. De ce fait, le rythme de croissance démographique de l'agglomération toulonnaise pourrait être sur ces dernières années, en retrait par rapport à celui mesuré de 1999 à 2009. Cette hypothèse sera examinée avec les résultats du recensement 2011, qui seront diffusés en janvier 2014.

Les éléments sur les ménages donnés par le recensement de 2009 ne sont pas encore disponibles. Quelques constats sont néanmoins possibles à partir des données de structure de 2008 sur les moteurs de la croissance démographique. Depuis 1999, l'évolution du nombre de ménages varois s'est faite à un rythme plus soutenue que celui de la population (+1.7% par an entre 1999 et 2008). Ceci se relie à la baisse de la taille des ménages : 2.21 en 2008 contre 2.32 en 1999.

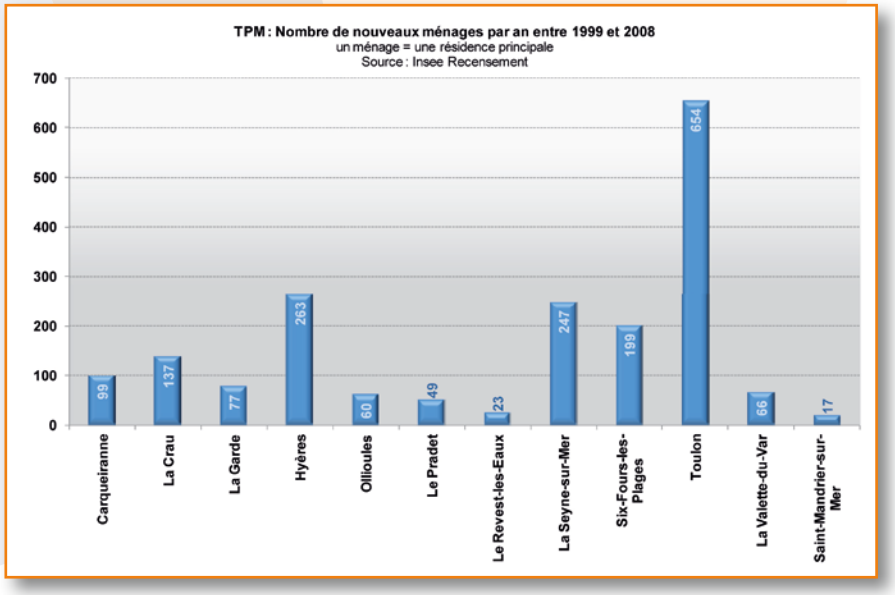


L'ensemble des EPCI du SCoT Provence Méditerranée voit la taille de leurs ménages diminuer mais les communautés de communes Sud Sainte Baume et surtout Vallée du Gapeau maintiennent un nombre de personnes par ménage bien plus élevé. Cela témoigne de la présence d'un plus grand nombre de familles avec enfants dépendant du bassin d'emploi toulonnais, dont certains n'ont probablement pas pu réaliser leur projet immobilier sur TPM.

Au cœur de TPM, la baisse de la taille des ménages est également générale. Imputable au vieillissement de la population et au phénomène de décohabitation, elle est pour l'instant à peu près compensée par la progression du nombre de ménages et permet une relative stabilité et parfois une hausse de la population totale.



[2] Avec un bémol certain pour ces deux dernières communes puisqu'un changement de méthode de recensement entre 1999 et 2004 a intégré des populations militaires qui n'étaient pas décomptées auparavant dans la population municipale.

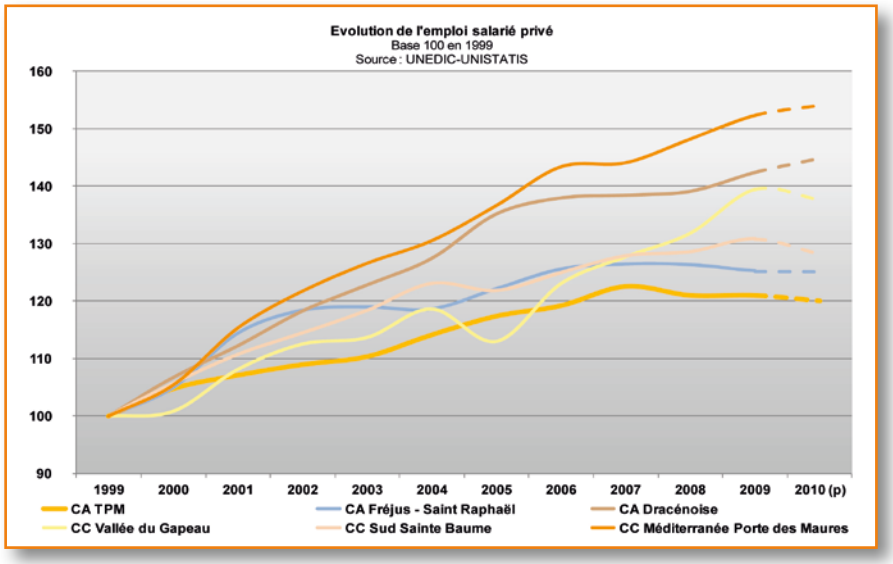


Les données complètes de 2009 permettront de mettre à jour et de mieux éclairer ces constats. Les inflexions perceptibles dans certaines communes (en particulier La Seyne et Toulon) seront mieux analysées au regard de l'évolution comparée de la taille des ménages et du nombre de ménages, notamment en lien avec les productions récentes de logements.

3.2. Le bassin d'emploi toulonnais moins affecté que le département et la région

Après le maintien à un niveau proche de 87 000 salariés privés en 2009 dans la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée, l'emploi en 2010[3] recule de nouveau (-680 salariés). Baisse moindre que celle observée en 2008, où plus de 1 100 postes avaient disparu, mais qui traduit bien la fragilité actuelle du marché du travail.

Cette baisse en 2010 se retrouve également dans les communautés de communes Vallée du Gapeau et Sud Sainte-Baume. Stable dans la communauté de communes de Fréjus - Saint-Raphaël, le nombre de salariés privés progresse en revanche dans la communauté d'agglomération Dracénoise et la communauté de communes Méditerranée Porte des Maures.



L'AUGMENTATION DU NOMBRE DE DEMANDEURS D'EMPLOI POUR L'ANNÉE 2010/2011 DONNE LES CHIFFRES SUIVANTS À FIN NOVEMBRE 2011	LE TAUX DE CHÔMAGE ÉVOLUE ÉGALEMENT
France Entière : +5.2%	9.2%
Provence-Alpes-Côte d'Azur : +6.8%	11.1%
Var : +7.2%	11.1%
Bassin de Toulon : +4%	10.5%

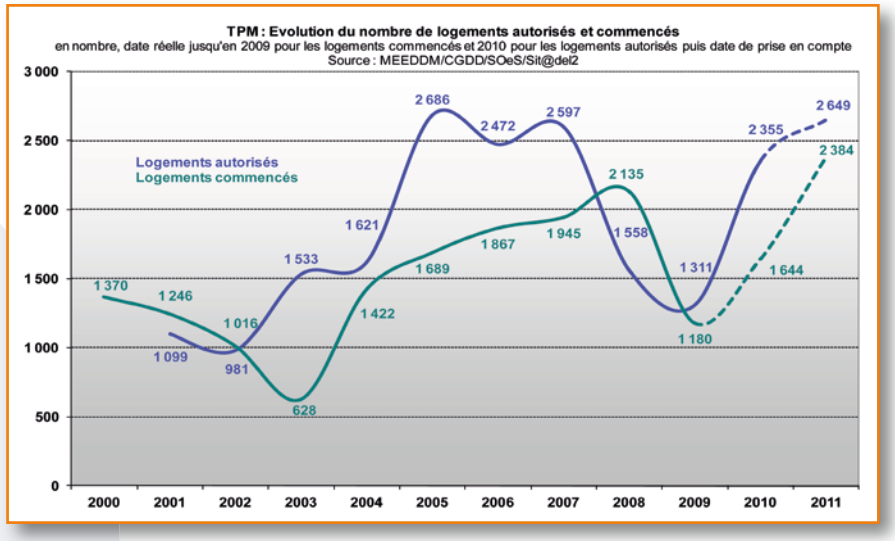
Le bassin d'emploi de Toulon a tout de même été moins affecté que bon nombre de territoires français et de PACA, de par la nature de l'économie locale principalement tournée vers les activités de services, moins sensibles à court et moyen terme à la crise bancaire et financière.
Plus globalement, TPM a enregistré une baisse de 15,6% du taux de chômage entre 2001 et 2010, soit la 5ème plus forte réduction du chômage au sein des agglomérations.

[3] Selon les données provisoires de l'UNEDIC.

3.3. 2010-2011 : un rythme de construction qui retrouve les niveaux d'avant crise mais qui reste fragile

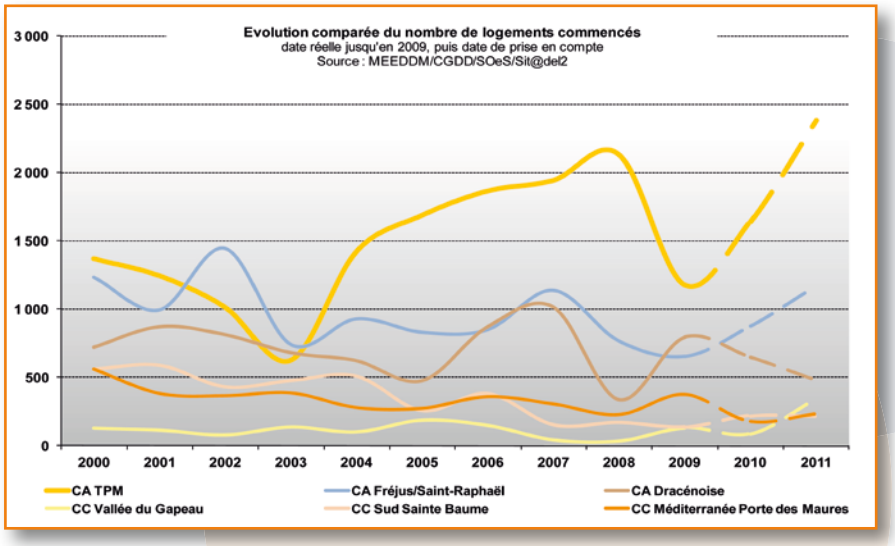
En termes de construction neuve, l'année 2011 bénéficie des déclarations d'ouverture de chantier correspondant à des permis autorisés avant le 31 décembre 2010, date de disparition de plusieurs dispositifs d'aide à l'accession et de la refonte de l'investissement locatif Scellier. Les données provisoires[4] font état de 2 649 permis délivrés en 2011 dans TPM (après 2 355 en 2010) pour 2 384 logements mis en chantier (1 644 en 2010).

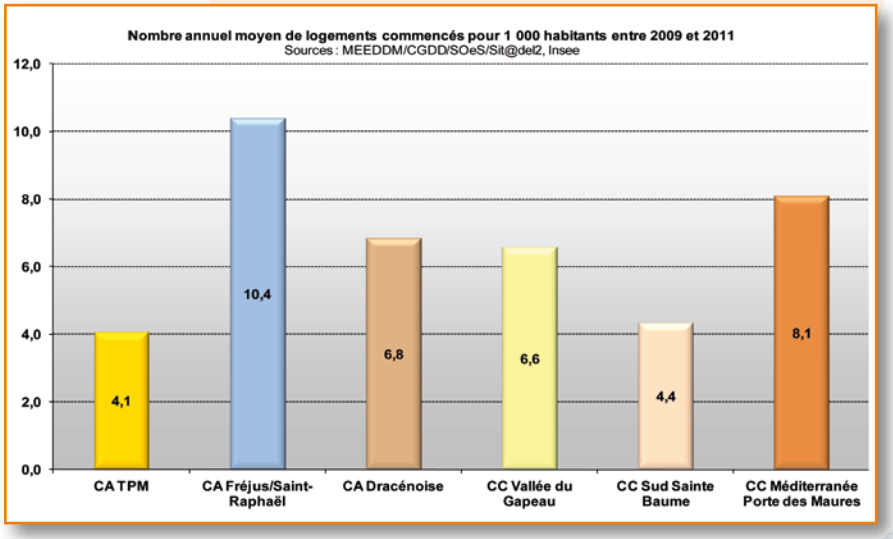
Les années 2008-2009, sous fond de crise internationale, ont été brutales pour le secteur du bâtiment. Consécutivement à l'effondrement des autorisations de construire en 2008, -40% sur TPM, dû pour partie au recul de la promotion immobilière, les mises en chantier ont connu en 2009 leur niveau le plus bas depuis cinq ans. L'année 2010 est celle d'un redémarrage rapide : +80% pour les logements autorisés et +40% pour les logements commencés.



Compte tenu des amplitudes importantes de la construction sur TPM, il est difficile d'établir un rythme moyen annuel sur la période sous revue.

Néanmoins, si l'on s'en tient aux chiffres provisoires de 2010 et 2011, on peut d'ores et déjà évaluer à environ 4 000, le nombre de logements neufs qui ont été mis en chantier durant ces deux années, correspondant donc à 2 000 logements par an soit 80% de l'objectif annuel fixé par le PLH.

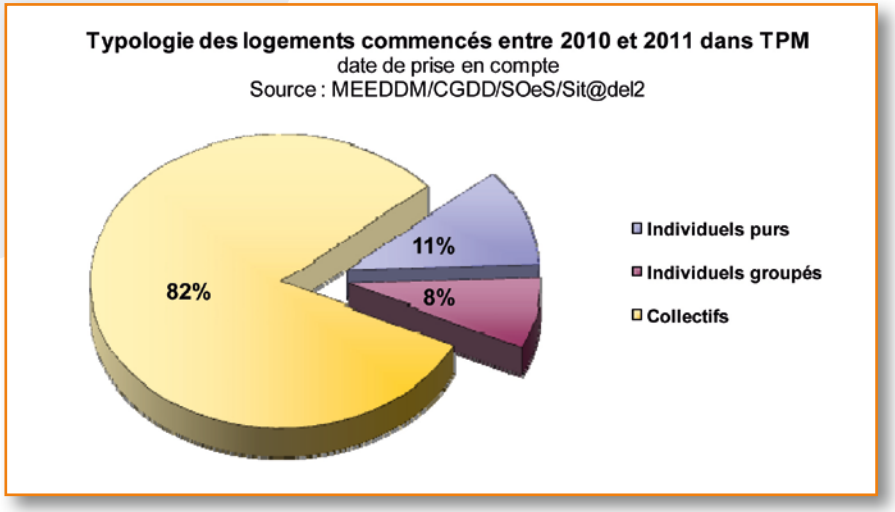




[4] Les données sont dans un premier temps enregistrées à la date de réception (en date de prise en compte) par les services de l'État, elles sont ensuite stabilisées en date réelle (en N+2 pour palier aux délais de remontés des formulaires).

Pour respecter le rythme de production affiché au sein du PLH 2010-2016 le nombre annuel moyen de logements pour 1000 habitants devrait être de 5.85 logements ; le rythme de TPM, à la sortie de la crise immobilière se situe à 4.1 logements pour 1 000 habitants.

Parmi l'ensemble des logements commencés dans TPM au cours de ces deux dernières années (2010-2011), plus de 80% sont des appartements et les deux tiers des mises en chantier se localisent dans les deux plus grandes communes : 35% à Toulon et 28% à La Seyne.



Après l'année 2009 où le ralentissement dû à la crise a fortement impacté le marché, un grand nombre de programmes de logements collectifs a pu être démarré. Voici quelques uns des grands programmes privés (supérieurs à 40 appartements) livrés ou mis en chantier au cours des deux dernières années :

- **Carqueiranne :** La Bella Donna (44 appartements), Royal Rivage (44).
- **La Crau :** Esprit village (56), Les Patios d'Or de la Crau (76).
- **La Garde :** Jardin secret (41), Le Botticelli (93).
- **Hyères :** Les Terrasses de l'Aufrêne II (44), 600 Costebelle (48), Le Royal Sea Palm (116).
- **Ollioules :** Couleur Toscane (57).
- **Le Pradet :** Terre d'Opale (100).
- **La Seyne-sur-Mer :** Première Ligne (42), Villa Azur (42), Villa Flora (46), Porte Gambetta (47), Porte Marine-Armada (49), Bleu Azur (51), Cap Horizon (52), La Scala (54), Villa Paloma (57), Résidence Le Cap d'Or (58), Le Redline (59), Cap Evazio (61), Villa Joséphine (61), Le Grand Large (65), Les Terrasses de Rostand (66), Les Hauts de Châteaubanne (67), Le Jardin des Sens (71), Rive Gauche (76), L'Azuréenne-sur-Mer (95), Patio des Poètes (102), Le Suffren (117), Le Kissling (175).
- **Six-Fours :** La Résidence du Lac (50).
- **Toulon[5] :** Les Romarines (43), Le Tempo (45), Reine Jeanne (53), Le Clos Saint-Roch (56), Le Galia (57), Le Neroli (70), Le Prado (74), Parc Emeraude (75).
- **La Valette-du-Var :** Le Patio de la Baume 2 (55), Les Vergers du Coudon (71), La Clairière d'Azur (103).

3.4. Le marché du neuf en recul mais quelques signes positifs en fin d'année

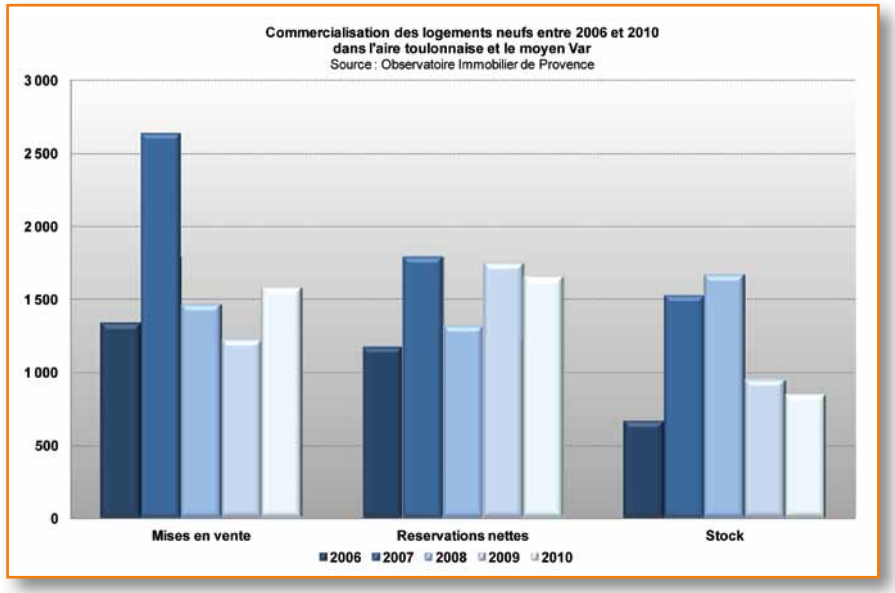
L'Observatoire Immobilier de Provence (OIP) mène chaque trimestre une enquête sur l'ensemble de l'aire toulonnaise et le moyen Var. Elle constitue un outil précis permettant de mesurer l'activité immobilière locale. Parmi les programmes de logements collectifs et individuels groupés privés référencés par l'OIP et commercialisés au 3ème trimestre 2011[6], 88% se localisent dans le SCoT Provence Méditerranée, dont 72% dans les douze communes de TPM.

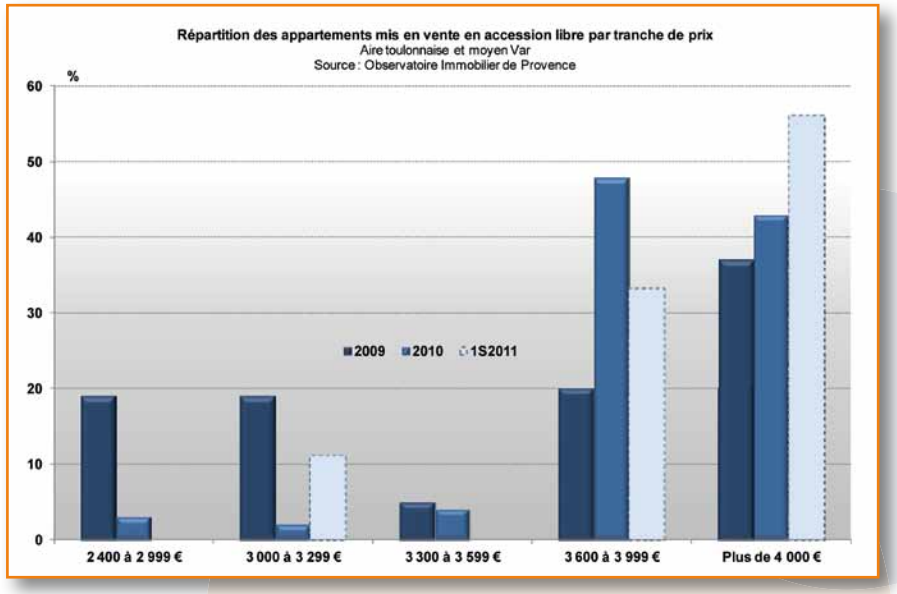
Pour mémoire, les résultats annuels de ces enquêtes au niveau de l'aire toulonnaise et du moyen Var montraient pour l'année 2009, une reprise des ventes (ou réservations nettes) : +33% par rapport à 2008 ramenant ainsi le stock à moins de 950 unités. En revanche, le nombre de mises en vente avait diminué de 16%.

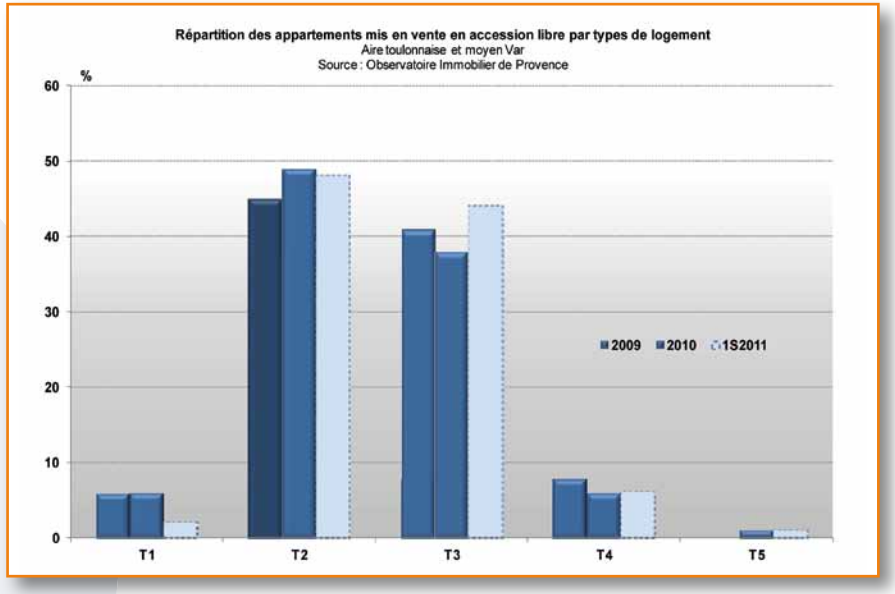
Pour comparaison, le stock s'élevait respectivement à 1 525 et 1 668 logements en 2007 et 2008. Jugé trop important, il avait conduit les promoteurs privés à repousser voire à annuler le lancement de certaines opérations programmées.

[5] De nombreux programmes privés sont réalisés à Toulon mais une grande majorité concerne des immeubles collectifs de moins de 40 logements.

[6] La commercialisation a commencé pour 11% des programmes entre 2006 et 2008, 20% en 2009, 28% en 2010 et 41% en 2011.







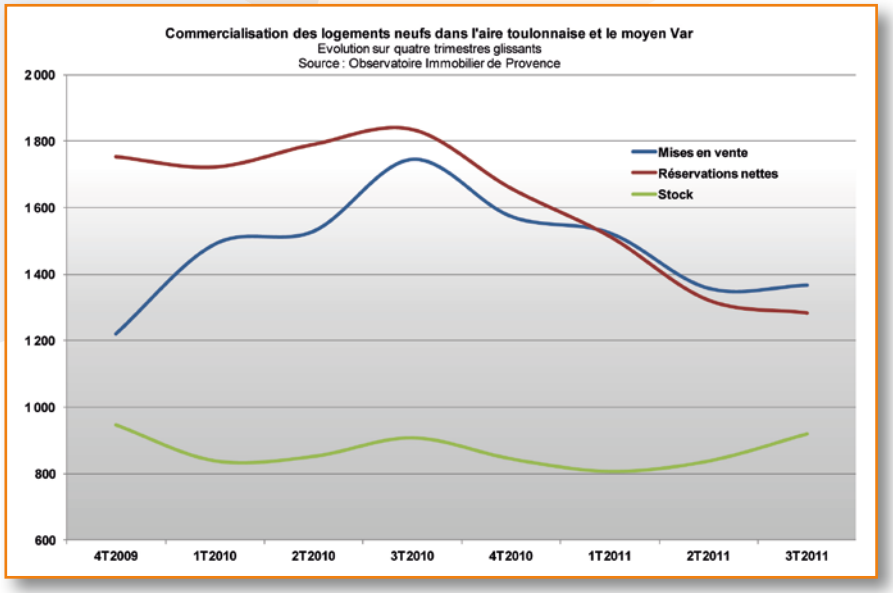
L'année 2010 a vu les mises en vente progresser fortement (+29%). Les T2 et T3 ont été largement majoritaires (87%). Plus de 90% des appartements du secteur libre mis en vente avaient des prix supérieurs à 3 600 €/m². Cette part n'était que de 57% en 2009.

Au vue de la disparition de certaines mesures programmée début 2011, telles la Loi Travail, Emploi et Pouvoir d'Achat (TEPA), le PTZ et le Pass-Foncier, les ventes ont résisté mais enregistrèrent tout de même une baisse de 5%.

Le stock quant à lui a continué de diminuer avec 844 unités. Il représentait fin 2010, 9 mois de commercialisation dans le collectif et 8 mois dans l'individuel groupé.

Comme annoncé dans le titre, le début d'année 2011 a été difficile mais une légère amélioration enregistrée au troisième trimestre 2011 semble encourageante. En effet, l'étude des résultats trimestriels montre une dégradation du marché depuis le 4ème trimestre 2010. Au 3ème trimestre 2011, les mises en vente et les ventes accusent, respectivement, une baisse sur un

an de 22 et 30%. Cette situation est la conséquence à la fois des difficultés rencontrées dans la construction en 2008-2009, mais aussi des mesures entrées en vigueur en 2011 sur l'investissement locatif et l'accession à la propriété. La diminution d'impôt du dispositif Scellier pour les uns, le lent démarrage du PTZ+ pour les autres, la progression des taux d'intérêt en sont des exemples.



Le 3ème trimestre 2011 laisse toutefois espérer une amélioration. Le redémarrage de la production de logements neufs commençant à arriver sur le marché, les mises en vente et les ventes progressent sur un trimestre, respectivement de 74 et 70%, retrouvant le niveau du 3ème trimestre 2010.

Quant au stock, même s'il connaît une hausse de 10% par rapport au trimestre précédent, il se maintient sur un an. Sur les 919 unités, on dénombre :

• 867 appartements (dont 73 destinés à être vendus en bloc), dont le prix moyen se situe aux alentours de 4 315 €/m², comprenant essentiellement des 2 et 3 pièces (87%). Le délai d'écoulement de ce stock est estimé à 6 mois.

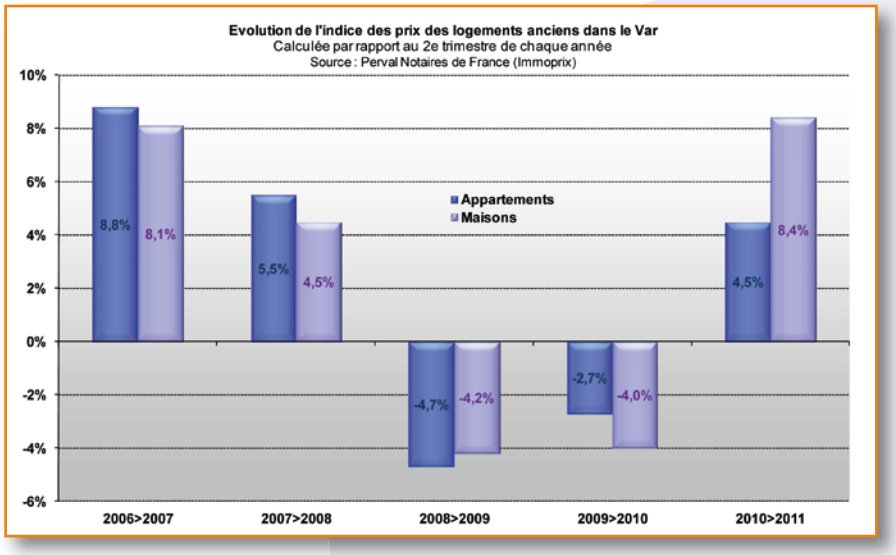
• 52 maisons individuelles groupées dont le prix moyen s'établit à 3 374 €/m² (60% de T3). Le délai d'écoulement de ce stock est évalué à 13 mois.

Il convient d'être prudent sur ces moyennes de prix car sur TPM, il existe autant de marchés que de communes, voire de quartiers.

Il est attendu un rebond des ventes de logements neufs réalisées par les investisseurs pour le dernier trimestre 2011, en vue de parer à la nouvelle réduction du dispositif Scellier en 2012.

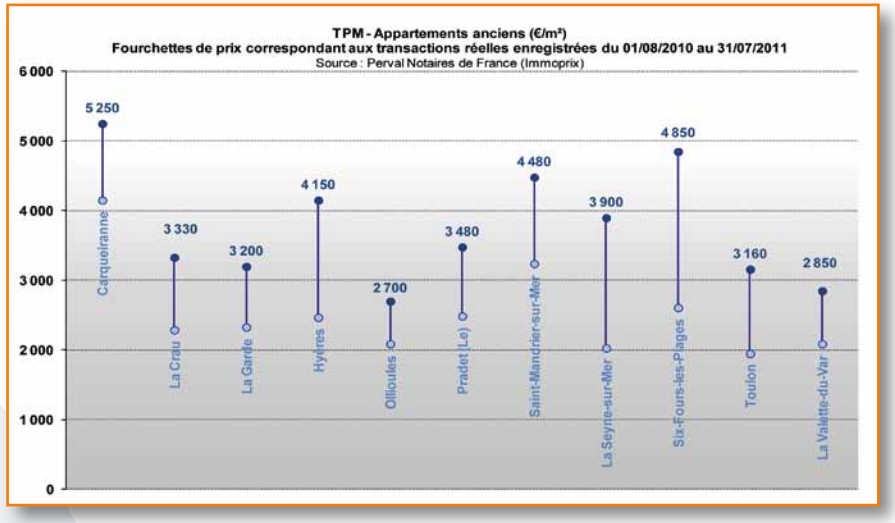
3.5. Un réajustement des prix dans l'ancien mais pas d'effondrement du marché

Les résultats à mi-2011 de Perval, Notaires de France, annoncent une progression des prix de l'immobilier ancien dans le Var : +4.5% pour les appartements et +8.4% pour les maisons. Les deux années de baisse dues à l'effondrement du nombre de transactions observé en 2009 n'ont été qu'éphémères. De plus, ces diminutions, certes intéressantes pour les acquéreurs potentiels, sont à relativiser car elles restent sans commune mesure avec l'envolée des prix observés depuis le début des années 2000.



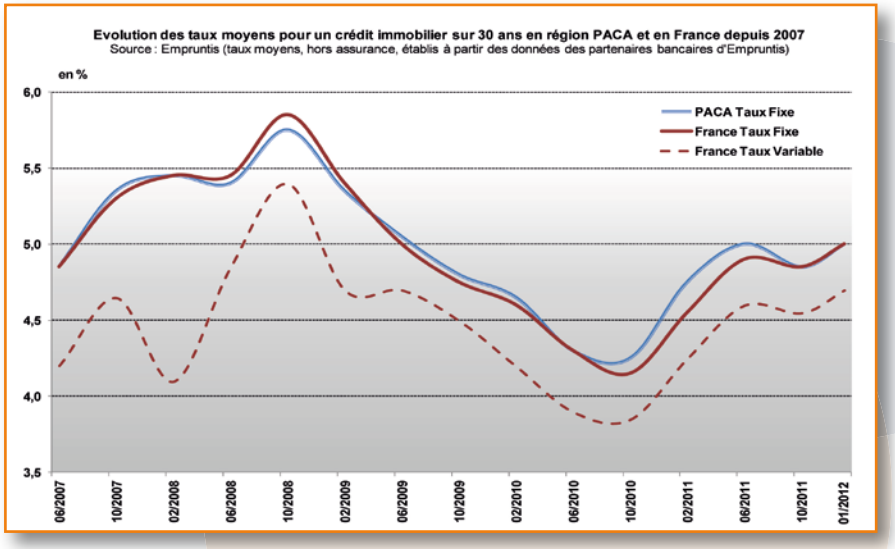
Selon la Chambre des Notaires du Var, 2012 risque, comme dans le neuf, d'être marquée par un certain ralentissement de l'activité compte tenu des réformes fiscales engagées (PTZ+ exclusivement pour le neuf par exemple) et du climat socio-économique. Toutefois, l'attractivité du territoire, une demande encore supérieure à l'offre et le statut de la pierre comme valeur refuge dans un contexte boursier difficile, devraient atténuer les conséquences des tensions à venir sur le marché de l'ancien. Quant aux prix, ils pourraient fluctuer entre -3 et +3% selon les secteurs.

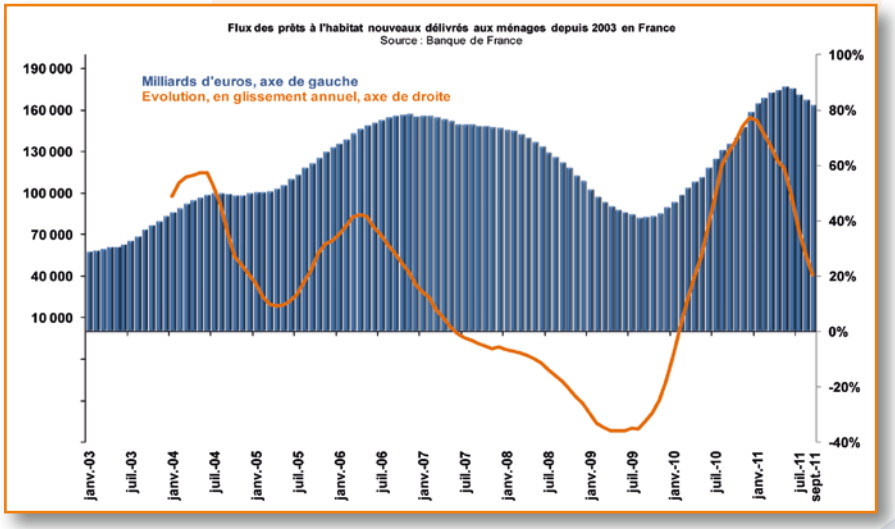
Au sein de TPM en particulier, à mi-2011, il est possible d'acheter des appartements anciens entre 1 950 € et 5 250 € par mètre carré. Globalement et sans surprise, ce sont les appartements anciens situés à proximité du littoral qui atteignent les valeurs les plus élevées.



3.6. Une dynamique soutenue par plusieurs dispositifs et un contexte bancaire encore favorable

L'assouplissement des conditions d'obtention d'un crédit cumulée à la baisse des taux d'intérêt ont accompagné durant l'année 2010 le maintien d'une certaine dynamique des marchés du logement varois et nationaux, en resolvabilisant et remotivant les acquéreurs potentiels. Toutefois, les taux, même s'ils restent parmi les plus bas d'Europe, repartent à la hausse en 2011 et l'on assiste à un retour de prudence des banques quant à l'octroi de crédits aux particuliers.

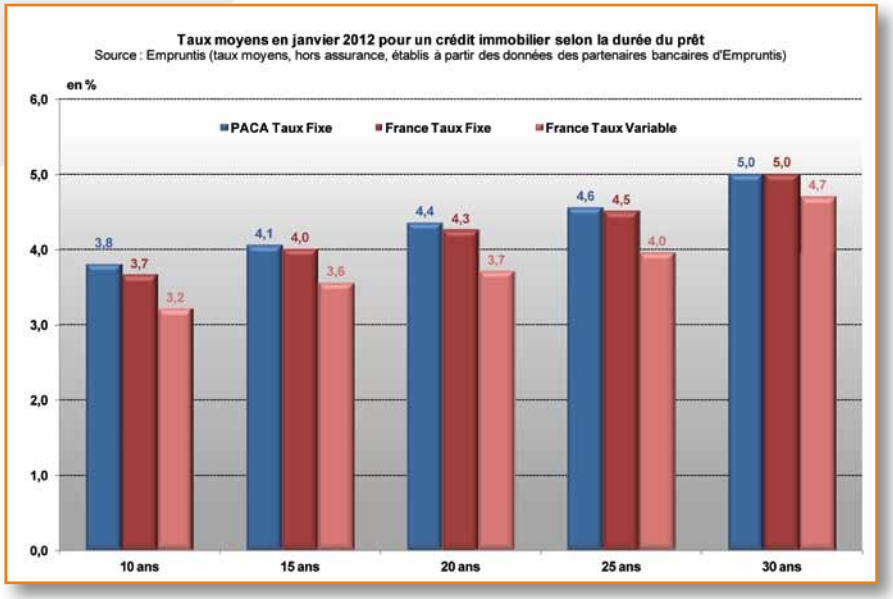




Les taux d'intérêts sur les crédits immobiliers, après avoir été à un niveau élevé au cours de l'année 2008, ont ensuite enregistré une baisse continue pour atteindre un point bas en octobre 2010 (4.15% pour les taux fixes et 3.85% pour les taux variables en France).

Très favorables, ils ont poussé de nombreux acquéreurs à franchir le pas comme en témoigne l'évolution du montant des prêts à l'habitat en décembre 2010 (157,9 milliards d'euros, +77% sur un an).

Les taux sont depuis repartis à la hausse, relativement stables pour les durées d'emprunt courtes et intermédiaires, ils amorcent, en ce début d'année 2012, une remontée pour les plus longues.



Les dispositifs encourageant l'investissement locatif et l'accession à la propriété :

• L'investissement locatif a été largement appuyé par le dispositif Scellier, entré en vigueur au 1er janvier 2009, contribuant ainsi à accompagner le maintien de l'activité dans le neuf. La Fédération des Promoteurs Constructeurs estime à 70% la part des biens vendus à des investisseurs dans la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée ainsi que dans l'ensemble du département en moyenne depuis son instauration. Toutefois, les modifications apportées au dispositif ont amené les investisseurs à rester plus en retrait en 2011. Alors qu'ils constituaient 60% des acquéreurs en 2010 en France, ils n'en représentent que 52% en 2011. Les statistiques sur TPM ne sont pas disponibles à ce jour mais on peut s'interroger sur le maintien de la part des investisseurs dans le Var à un niveau toujours aussi élevé.

Par ailleurs, ce dispositif permettant une défiscalisation importante, les produits de sortie souvent de petite taille (50% de T2 parmi les ventes et des mises en vente au cours du 1er semestre 2010) sont le résultat d'une logique d'optimalisation de la fiscalité et ne correspondent pas forcément aux besoins des ménages.

• Pour ce qui est de l'accession à la propriété, là encore, les dispositifs ont joué un rôle important dans le maintien des dynamiques des marchés du logement dans TPM.

Dans le cadre du **Pass-Foncier,** qui a pris fin le 31 décembre 2010, TPM a versé 273 000 euros à 73 familles accédants à la propriété en 2010.

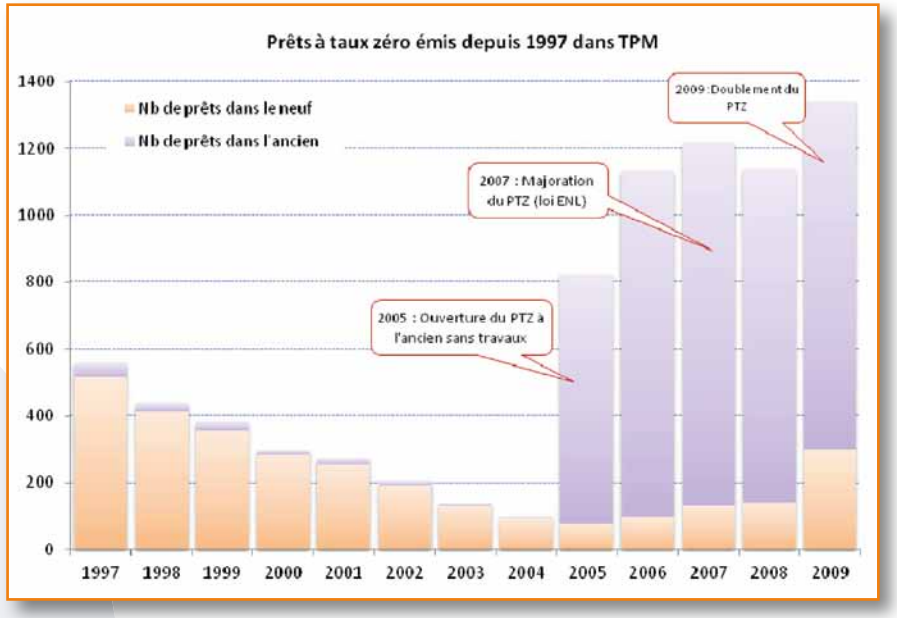
Concernant le **prêt à taux zéro,** les données récentes permettent de dresser un bilan très positif de ce dispositif, qui a donné la possibilité à un grand nombre de primo-accédants, de réaliser leur projet immobilier, souvent dans le tissu urbain existant.

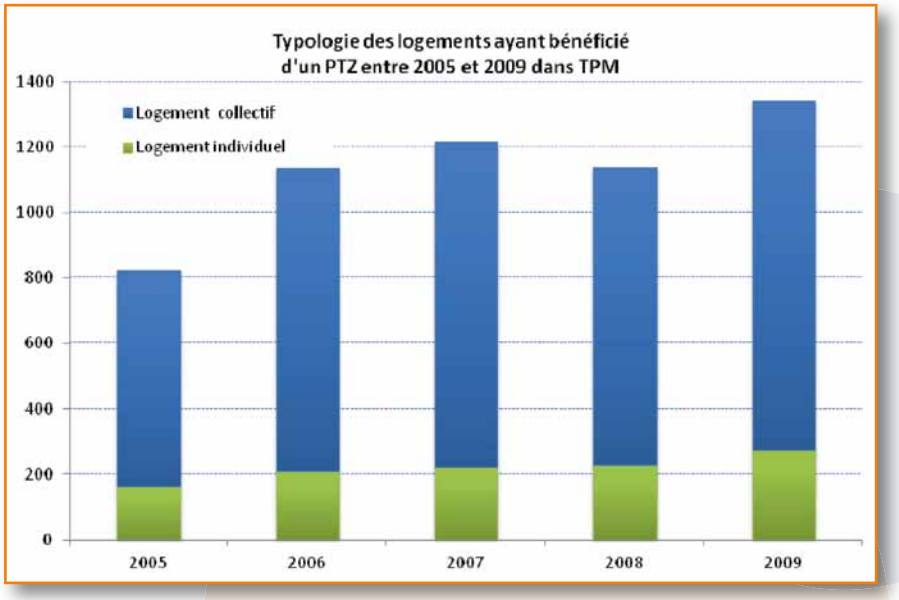
Dans la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée, ce sont 5 650 primo-accédants qui ont pu bénéficier d'un prêt à taux zéro entre 2005 et 2009, correspondant à un rythme annuel moyen de plus de 1 100 prêts.

Pour rappel, en 2005, l'ouverture à l'ancien du prêt à taux zéro a complètement changé la donne dans la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée, le nombre de prêts délivrés a tout simplement été multiplié par 9 au bénéfice des primo-accédants dans l'ancien. Cette mesure a largement favorisé le retour des familles vers les centres, à proximité des emplois, services et équipements. Certains primo-accédants ont également pu choisir cette option pour des raisons budgétaires.

S'en est suivie en 2007 la majoration du prêt à taux zéro qui a permis un premier sursaut du nombre de prêts délivrés (1 217 PTZ) tant pour le neuf que pour l'ancien, alors même que les prix étaient à leur plus haut niveau. Plus récemment, le doublement du prêt à taux zéro en 2009 a porté le volume de prêts à plus de 1 340, en pleine année de crise.

Au niveau du département, on note qu'après une évolution du nombre de PTZ émis de 22% en 2009 (soit 3 073 prêts), la hausse a été de 29% en 2010 (3 975). Sur ces deux années, le neuf a représenté environ 35%. Les résultats des trois premiers trimestres 2011 sont prometteurs puisque les effectifs atteignent déjà 90% de ceux de 2010, soit 3 566 prêts (dont 25% dans le neuf). L'analyse portant sur l'ensemble du territoire et non plus sur les seules zones urbaines, les prêts accordés sont majoritairement dans l'individuel (63%).





Enfin, pour conclure, notons qu'en 2011, en complément du PTZ+ et afin de répondre aux besoins des primo-accédants, la communauté d'agglomération de TPM a mis en place un prêt bonifié, « prêt bonifié TPM-Premier logement », qui devrait accompagner environ 100 ménages par an.

CARQUEIRANNE

LA CRAU

LA GARDE

HYÈRES-LES-PALMIERS

OLLIOULES

LE PRADET

LE REVEST-LES-EAUX

SAINT-MANDRIER-SUR-MER

LA SEYNE-SUR-MER

SIX-FOURS-LES-PLAGES

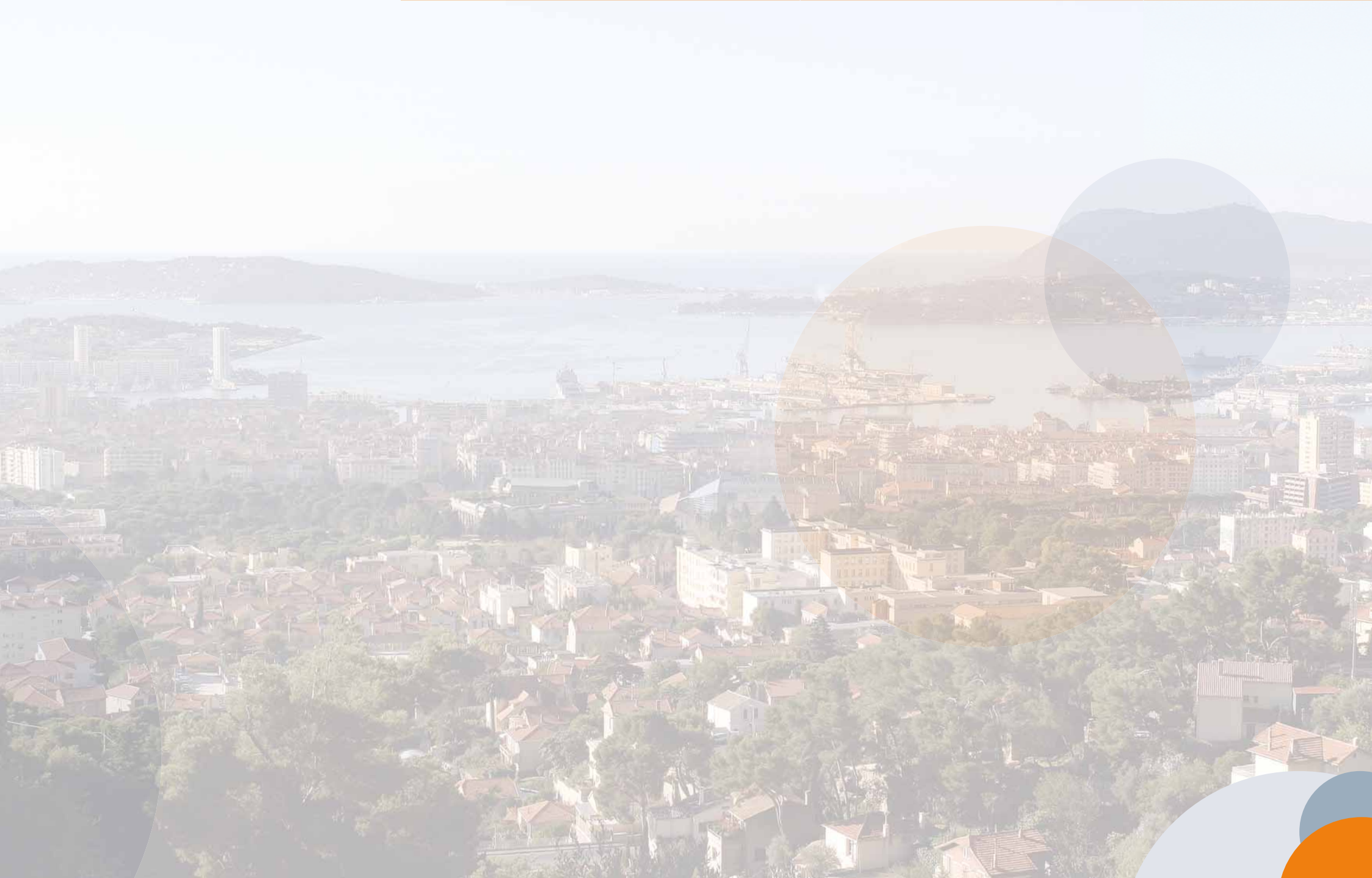
TOULON

LA VALETTE-DU-VAR

Pilotage :
Service Habitat TPM & AU[dat]

Conception et mise en page :
Direction de la communication

Crédit photo : Hortense Hébrard



Communauté d'agglomération
Toulon Provence Méditerranée
20, rue Nicolas Peiresc - BP 536
83041 TOULON Cedex 9