

**CONSEIL METROPOLITAIN DU
jeudi 24 février 2022**

**NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS
EN EXERCICE : 81**

QUORUM : 41

PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
72	8	1

OBJET DE LA DELIBERATION

N° 22/02/12

**POLITIQUE D'ATTRIBUTION
DE LOGEMENT
SOCIAL- CONVENTION
INTERCOMMUNALE
D'ATTRIBUTION DE LA
METROPOLE TOULON
PROVENCE MEDITERRANEE
- AUTORISATION
DE SIGNATURE**

Le Conseil Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE convoqué le jeudi 24 février 2022, a été assemblé sous la présidence de Monsieur Hubert FALCO.

Secrétaire de Séance : Madame Béatrice VEYRAT-MASSON

PRESENTS :

M. Thierry ALBERTINI, Mme Dominique ANDREOTTI, Mme Valérie BATESTI, M. Robert BENEVENTI, M. Philippe BERNARDI, Mme Véronique BERNARDINI, Mme Nathalie BICAIS, Mme Hélène BILL, M. Frédéric BOCCALETTI, M. Pierre BONNEFOY, M. Laurent BONNET, Madame Basma BOUCHKARA, M. Guillaume CAPOBIANCO, M. Robert CAVANNA, M. Patrice CAZAUX, Mme Marie-Hélène CHARLES, Monsieur Amaury CHARRETON, Mme Corinne CHENET, M. Yannick CHENEVARD, M. Franck CHOUQUET, M. Anthony CIVETTINI, M. Jean-Pierre COLIN, M. Laurent CUNEO, M. Luc DE SAINT-SERNIN, Mme Anaïs DIR, M. Michel DURBANO, M. Jean-Pierre EMERIC, Mme Nadine ESPINASSE, M. Hubert FALCO, Mme Claude GALLI-ARNAUD, Mme Brigitte GENETELLI, M. Jean-Pierre GIRAN, Mme Delphine GROSSO, Mme Pascale JANVIER, M. Laurent JEROME, Mme Corinne JOUVE, Mme Sylvie LAPORTE, M. Emilien LEONI, M. Philippe LEROY, M. Mohamed MAHALI, M. Cheikh MANSOUR, Mme Edwige MARINO, M. Jean-David MARION, M. Erick MASCARO, Mme Joseffe MASSI, M. Jean-Louis MASSON, Mme Anne-Marie METAL, M. Joseph MINNITI, Mme Valérie MONDONE, Mme Isabelle MONFORT, M. Christophe MORENO, Mme Cécile MUSCHOTTI, M. Ange MUSSO, M. Amaury NAVARRANNE, Mme Marie-Claude PAGANELLI-ARGOLAS, Mme Audrey PASQUALI-CERNY, Mme Virginie PIN, Mme Valérie RIALLAND, M. Bruno ROURE, Mme Rachel ROUSSEL, M. Bernard ROUX, M. Francis ROUX, Mme Christine SINGUIN, M. Hervé STASSINOS, M. Yann TAINGUY, M. Albert TANGUY, M. Joël TONELLI, Mme Magali TURBATTE, Mme Béatrice VEYRAT-MASSON, M. Jean-Sébastien VIALATTE, M. Gilles VINCENT, Mme Kristelle VINCENT

REPRESENTES :

Mme Béatrice BROTONS représenté(e) par Mme Nadine ESPINASSE, M. François CARRASSAN représenté(e) par M. Jean-Pierre GIRAN, Mme Josy CHAMBON représenté(e) par M. Gilles VINCENT, Mme Amandine LAYEC représenté(e) par Mme Valérie MONDONE, Mme Geneviève LEVY représenté(e) par M. Mohamed MAHALI, Mme Chantal PORTUESE représenté(e) par M. Jean-David MARION, M. Christian SIMON représenté(e) par M. Jean-Louis MASSON, Mme Sandra TORRES représenté(e) par Mme Anaïs DIR

ABSENTS :

M. Arnaud LATIL

Séance Publique du 24 février 2022

N° D' O R D R E : 22/02/12

**O B J E T : POLITIQUE D'ATTRIBUTION DE LOGEMENT
SOCIAL- CONVENTION INTERCOMMUNALE
D'ATTRIBUTION DE LA METROPOLE TOULON
PROVENCE MEDITERRANEE - AUTORISATION
DE SIGNATURE**

LE CONSEIL METROPOLITAIN

VU la Loi ALUR en date du 26 mars 2014,

VU la Loi Egalité et Citoyenneté en date du 27 janvier 2017,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment l'article L 441-1-6 et pour la partie réglementaire les articles R 441-5,

VU le décret n°2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

VU l'arrêté préfectoral en date du 11 août 2021 arrêtant la liste des nouveaux membres de la Conférence Intercommunale du Logement,

VU la délibération n°03/02/05/05 du 07 février 2003 définissant l'intérêt communautaire en matière d'Equilibre Social de l'Habitat, modifiée par les délibérations n°05/06/40/87 du 23 juin 2005 et n° 07/12/28/224 du 13 décembre 2007 actualisant la compétence Equilibre Social de l'Habitat,

VU le vote à l'unanimité des collèges composant la Conférence Intercommunale du Logement en date du 14 décembre 2021 approuvant le projet de convention intercommunale d'attribution,

VU le projet de convention intercommunale d'attribution 2022-2027 ci-annexé,

VU l'avis de la Commission Politique de la Ville et Habitat du 25 novembre 2021,

CONSIDERANT que le nouveau cadre réglementaire visant la mise en œuvre de la politique d'attribution de logement social s'inscrit au sein d'une Conférence Intercommunale du Logement pour les intercommunalités compétentes en matière d'Habitat et dotées d'un Programme Local de l'Habitat exécutoire ou en cours d'élaboration,

CONSIDERANT que cette politique de peuplement est déclinée dans une convention intercommunale d'attribution définissant :

- Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations, en tenant compte de la situation des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville,
- Les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre des projets de renouvellement urbain,
- Les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation pour mettre en œuvre les objectifs chiffrés de la convention,

CONSIDERANT que cette convention intercommunale d'attributions rappelle les orientations en matière d'attributions de logement social, les publics prioritaires légaux et ceux identifiés dans le cadre du diagnostic de la demande de logement social votés par les membres de la Conférence Intercommunale du Logement et les engagements de chaque partenaire pour remplir les objectifs définis,

CONSIDERANT que cette convention intercommunale d'attribution a pour finalité la mixité sociale et l'équilibre territorial ; qu'elle concourt à la mise en œuvre d'une stratégie locale de hiérarchisation des demandeurs permettant la réalisation de plusieurs objectifs :

- Garantir l'atteinte de l'objectif légal de 25% d'attribution de logements sociaux aux publics prioritaires (loi Egalité Citoyenneté),
- Garantir la pertinence des orientations et la performance du dispositif,
- Définir des critères communs aux différents attributaires et bailleurs du territoire pour mieux articuler les attributions et favoriser l'égalité de traitement des demandeurs,
- Améliorer la connaissance et le suivi des attributions en faveur des publics prioritaires,

CONSIDERANT qu'au-delà de l'obligation légale, cette convention s'inscrit dans le cadre du volet attributions et peuplement du Programme Local de l'Habitat en cours d'élaboration ; qu'une connaissance plus précise de la demande de logement social permette d'améliorer le parcours résidentiel des habitants et de proposer une diversification ou évolution de l'offre au regard des besoins de chacun,

Et après en avoir délibéré,

D E C I D E

ARTICLE 1

D'APPROUVER l'exposé ci-dessus.

ARTICLE 2

D'AUTORISER Monsieur le Président à signer la convention intercommunale d'attributions jointe en annexe à la présente délibération et les différents documents contractuels afférents.

ARTICLE 3

DE DIRE que cette délibération est sans incidence sur le budget de l'année en cours.

Ainsi fait et délibéré les jours, ou mois et ans que dessus.
Pour extrait certifié conforme au registre.

Fait à TOULON, le 24 février 2022

Hubert FALCO



Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée
Ancien Ministre

POUR : 75

CONTRE : 0

ABSTENTION : 5

M. Frédéric BOCCALETTI, M. Anthony CIVETTINI, M. Philippe LEROY, M. Amaury NAVARRANNE, Mme Rachel ROUSSEL



**PRÉFET
DU VAR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**MÉTROPOLE
TOULON
PROVENCE
MÉDITERRANÉE**



METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE

CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION

2022 – 2027

Vu la Loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine (art. 8) ;

Vu la Loi n°2014-366 du mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) (art. 97) ;

Vu le décret 2015-524 du 12 mai 2015 relatif au dispositif de gestion partagée de la demande et à l'information du demandeur ;

Vu la loi no 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, dite « loi égalité et citoyenneté » ;

Vu l'article R.441-1-5 du Code de la Construction et de l'Habitation qui prescrit la création obligatoire d'une Conférence Intercommunale du Logement, pour tous les Établissements Publics de Coopération Intercommunale compétents en matière d'habitat, ayant un Programme Local de l'Habitat, et des quartiers prioritaires au titre de la politique de la Ville ;

Vu la délibération n°15/06/102 du 18 juin 2015 créant la Conférence Intercommunale du Logement et précisant son organisation et ses missions ;

Vu l'arrêté du 1er décembre 2015 modifié par arrêtés du 22 février 2016 et du 19 mai 2019 constituant la conférence intercommunale du logement de la communauté d'agglomération de Toulon Provence Méditerranée et déterminant la liste de ses membres ;

Vu le décret n° 2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée ;

Vu la délibération n°15/06/101 du conseil communautaire du 18 juin 2015 relative au contrat de ville intercommunal 2015-2020 – Toulon – La Seyne-Sur-Mer – Hyères-les-Palmiers – La Garde ;

Vu la délibération n°19/12/464 du conseil métropolitain du 10 décembre 2019 relative au protocole d'engagements renforcés et réciproques 2020/2022 – Contrat de Ville Métropolitain Toulon Provence Méditerranée ;

Vu la décision de la Conférence Intercommunale du Logement lors de la réunion plénière du 14 décembre 2021,

La convention est conclue entre les soussignés :

L'**Etat**, représenté par M. Evence RICHARD, préfet du Var ;

La **Métropole Toulon Provence Méditerranée**, représentée par son Président M. Hubert FALCO ;

Les **communes** de la Métropole :

La commune de Toulon, représentée par son Maire, M. Hubert FALCO ;

La commune de Carqueiranne, représentée par son Maire, M. Arnaud LATIL ;

La commune de Hyères, représentée par son Maire, M. Jean-Pierre GIRAN ;

La commune de la Crau, représentée par son Maire, M. Christian SIMON ;
La commune de la Garde, représentée par son Maire, M. Jean-Louis MASSON ;
La commune de la Seyne-sur-Mer, représentée par son Maire, Mme Nathalie BICAIS ;
La commune de Saint-Mandrier, représentée par son Maire, M. Gilles VINCENT ;
La commune de Six-Fours, représentée par son Maire, M. Jean-Sébastien VIALATTE ;
La commune d'Ollioules, représentée par son Maire, M. Robert BENEVENTI ;
La commune du Pradet, représentée par son Maire, M. Hervé STASSINOS ;
La commune du Revest-les-Eaux, représentée par son Maire, M. Ange MUSSO ;
La commune de La Valette-du-Var, représentée par son Maire, M. Thierry ALBERTINI ;

Le **Conseil Départemental du VAR**, représenté par son président M. Marc GIRAUD ;

Les **représentants de professionnels intervenant dans le champ des attributions et les bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans la Métropole** :

L'association régionale HLM PACA Corse, représenté par son président M. Pascal Friquet ;
Action Logement, représenté par son Président M Philippe HONORE ;
L'établissement territorial des logements militaires, représenté par son directeur M. Christophe SUCHIER,
CDC Habitat, représenté par sa présidente Mme Anne-Sophie GRAVE ;
ERILIA, représenté par son président M. Joël CHASSARD ;
Grand Delta Habitat, représenté par son président M. Michel GONTARD ;
Habitat et humanisme, représenté par son président M. Bernard DEVERT ;
ICF HABITAT, représenté par son directeur général M. Romain DUBOIS,
Logirem, représenté par son président M. Claude VALADE ;
Logis familial Varois, représenté par son président M. Pascal FRIQUET ;
PROLETAZUR, représenté par son président M. Jean HUEBER ;
SAGEM, représenté par son président M. Jean-Louis MASSON ;
SFHE, représenté par son président M. Denis BIMBENET ;
Toulon Habitat Méditerranée, représenté par son président M. Mohamed MAHALI ;
UNICIL, représenté par sa présidente Mme Brigitte STEINER ;
VAR HABITAT, représenté par son président M. Thierry ALBERTINI ;

SOMMAIRE

Article 1 - Objet de la convention, cadre réglementaire et législatif national	6
Article 2 - L'installation de la politique d'attribution à l'échelle de la métropole Toulon Provence Méditerranée.....	7
Article 3 - Les grandes orientations de la politique locale d'attribution des logements sociaux résultant du diagnostic territorial	8
3.1 – Éléments de diagnostic relatifs au logement social	8
• Le parc social	9
• L'occupation du parc social	14
• Analyse de la demande	14
• Analyse des attributions en 2020.....	16
3.2 – Une politique locale de l'habitat qui s'élargit à la politique d'attribution de logement social... ..	20
3.3 – ... Mais confrontée à des contraintes majeures	21
Article 4 - Les publics prioritaires de la politique d'attribution	22
4.1 - La mise en place d'une stratégie de priorisation des demandeurs vise au nécessaire recentrage du dispositif sur sa vocation sociale	22
4.2 Les publics prioritaires retenus par la Conférence Intercommunale du Logement.....	24
Article 5 - Les objectifs de la loi Egalité Citoyenneté, déclinés au travers d'engagements territorialisés et quantifiés	25
5.1 Un objectif d'attribution de 25 % suivi de baux signés hors QPV aux ménages dont les ressources relèvent du premier quartile.....	25
5.2 Un objectif d'attribution de 50% minimum aux ménages des quartiles 2,3 et 4 dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville	26
5.3 25 % des attributions en direction des publics prioritaires.....	27
Article 6 - Les axes de travail, programme d'actions de la CIA métropolitaine	28
6.1 – Axe 1 : Piloter et observer la politique d'attribution	28
a/ Définir et mettre en œuvre une stratégie métropolitaine des attributions des logements sociaux.....	28
b/ Définir une stratégie métropolitaine de relogement dans le cadre des programmes de Renouvellement Urbain (NPRU) relatifs aux centres-villes de Toulon et de La Seyne-sur-mer (cf. Charte de relogement en annexe 3).....	29
c/ Elaboration d'un observatoire des attributions	30
d/ Elaboration d'une charte intercommunale de bonnes pratiques des bailleurs pour la présentation et le traitement des dossiers en CALEOL.....	31
6.2 – Axe 2 : Favoriser l'attribution d'un logement adapté au besoin des demandeurs	31
a/ Favoriser les demandes de mutations	32

b/ Favoriser les attributions de logements de petites typologie à certaines catégories de profils spécifiques.....	33
c/ Prioriser l'accès au logement social des ménages faisant l'objet d'une demande récurrente de "FSL maintien "	33
d/ Encourager le recours à l'intermédiation locative sur le territoire	34
6.3 – Axe 3 : Réduire les délais d'attente pour l'obtention d'un logement social	34
a/ Résorber le stock des ménages prioritaires au titre du droit au logement opposable	34
b/ Traiter les demandes de logement social de plus de 10 ans	35
c/ Traiter prioritairement (hors public prioritaire) les demandes de logement social dont la durée est supérieure à un an	35
Article 7 : Modalités de coopérations entre les bailleurs et les titulaires des droits de réservation :	36
7.1 Les enjeux autour de la mise en œuvre de la politique du logement d'abord	36
7.2 Création de la commission territoriale de coordination des attributions.....	37
7.3 La CIA s'articulera avec le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social	39
Article 8 - Durée	40
Article 9 - Modalités de suivi de la convention intercommunale d'attributions	40
9.1 - Bilan et suivi de la CIA	40
9.2 - Litiges.....	40
9.3 – Retrait ou adhésion d'un partenaire	40
9.4 - La prise en compte des évolutions entre 2022 et 2027	41
Article 10 : Liste des annexes	41
Annexe 1 : Portrait de l'offre et de la demande locative sociale au sein de la métropole Toulon Provence Méditerranée – Audat – Juillet 2021.....	41
Annexe 2 : Charte de relogement PRIR Centre Ancien La Seyne sur Mer.....	41

Article 1 - Objet de la convention, cadre réglementaire et législatif national

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR positionne l'EPCI comme chef de file du logement social sur son territoire (article 97) et lui confie la mission d'élaborer une politique d'attribution facilitant l'information et l'accès de tous les demandeurs au parc de logement social.

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, dans son titre II, marque une nouvelle étape de la réforme de la demande de logement social et des attributions. Les grands principes de la loi Egalité et Citoyenneté fixés par l'article L 441 du Code de la Construction et de l'Habitation¹ reposent sur la combinaison du droit au logement et de la mixité sociale en insistant sur l'égalité des chances.

La politique de peuplement est actionnée comme levier pour favoriser la réduction des écarts entre les quartiers prioritaires et le reste du territoire.

Pour ce faire, des objectifs légaux minimaux encadrent le régime des attributions :

- ⇒ 25 % des logements sociaux disponibles hors Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) attribués au quart des demandeurs de logements sociaux les plus pauvres ou aux ménages relogés au titre des opérations de rénovation urbaine ;
- ⇒ 50% des logements sociaux disponibles en QPV attribués aux trois quarts des demandeurs les plus aisés.
- ⇒ 25% des attributions sur proposition des réservataires ou des bailleurs directement aux publics DALO ou à défaut aux publics prioritaires relevant de l'article L 441-1 du code de l'habitation et de la construction.

Le pilotage métropolitain des dispositifs d'accès au logement repose sur une Conférence Intercommunale du Logement (CIL), instance de concertation des acteurs de l'habitat. Elle adopte les orientations stratégiques en matière d'attributions des logements sociaux, entérinées au sein d'une Convention Intercommunale des Attributions (CIA).

La convention est un document contractuel qui fixe les actions à mettre en œuvre par les principaux acteurs, bailleurs et titulaires des droits de réservation pour réaliser les orientations définies par la Conférence Intercommunale du Logement. Elle est conclue entre le représentant de l'Etat, le Président

¹ « L'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées.

L'attribution des logements locatifs sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement ; elle doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers, en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social, en facilitant l'accès des personnes handicapées à des logements adaptés et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Les collectivités territoriales et les réservataires de logements locatifs sociaux concourent, en fonction de leurs compétences, à la réalisation des objectifs mentionnés aux alinéas précédents.

Les bailleurs sociaux attribuent les logements locatifs sociaux dans le cadre des dispositions de la présente section et peuvent pratiquer, le cas échéant, des loyers différents selon les secteurs ou au sein des immeubles, afin de remplir ces objectifs.

L'absence de lien avec la commune d'implantation du logement ne peut constituer à soi seul le motif de la non-attribution d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur.

L'Etat veille au respect des règles d'attribution de logements sociaux. »

de la Métropole, les communes, le Département, les bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans la Métropole et les organismes collecteurs du 1% logement titulaires de droits de réservations, après consultation des représentants des différentes associations siégeant à la CIL. Elle s'appuie sur un diagnostic objectivant les déséquilibres sociaux du territoire. Elle comprend un volet opérationnel avec des engagements quantifiés annualisés et territorialisés fixés à chacune des parties prenantes.

La Convention Intercommunale d'Attribution prévoit :

- Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations, en tenant compte de la situation des Quartiers Politique de la Ville ;
- Les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre des projets de renouvellement urbain ;
- Les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation pour mettre en œuvre les objectifs chiffrés de la convention.

Les acteurs se voient titulaires d'une obligation de moyens, ils sont tenus de privilégier des modalités d'actions collaboratives et d'adapter leurs pratiques pour lever les freins existants.

L'engagement en faveur d'une meilleure lisibilité des modalités d'attributions est conforté par l'obligation de mise en œuvre d'une gestion partagée de la demande via un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et de l'Information du Demandeur (PPGID). L'organisation d'une réponse aux demandes de logement social au niveau du territoire intercommunal suppose une mise en commun et un partage collectif des informations relatives à la situation des demandeurs et à son évolution pendant la période de traitement. Ce plan sera élaboré en 2022. Il devra indiquer les principes et modalités du système de cotation de la demande notamment : critères, pondération, information etc. La CIL sera chargée du suivi de ce plan.

Article 2 - L'installation de la politique d'attribution à l'échelle de la métropole Toulon Provence Méditerranée

Co-présidée par le Préfet et le Vice-Président à l'Habitat de la Métropole, la CIL a été créée par délibération du conseil communautaire le 18 juin 2015 et se compose de trois collèges :

- Un collège de représentants des collectivités territoriales (maires et département) ;
- Un collège de représentants des professionnels intervenant dans le champ des attributions (bailleurs) ;
- Un collège de représentants des usagers ou des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

Cette conférence dispose d'un règlement intérieur, annexé à la présente convention, précisant les modalités de fonctionnement de cette instance ;

Dès son installation en février 2016 au siège de la communauté d'agglomération, les travaux pour la définition des orientations ont été menés dans le cadre de trois groupes de travail composés des membres de la CIL :

- Premier Groupe : définition des publics prioritaires et accompagnement ;
- Second Groupe : objectif d'attribution en QPV et hors QPV à destination des bailleurs et des réservataires ;
- Troisième Groupe : commission de médiation – mutation et harmonisation des pratiques.

Ces travaux ont pu être étayés par un diagnostic de territoire réalisé au préalable par l'Agence Urbanisme Aire Toulonnaise (AUDAT).

L'adoption des orientations a eu lieu lors de la séance plénière de la CIL le 12 décembre 2019.

Compte tenu du contexte sanitaire de l'année 2020, les membres de la CIL se sont réunis à nouveau tout au long de l'année 2021 afin de préciser, non seulement les engagements quantifiés et territorialisés, mais aussi les actions à mener conjointement pour atteindre l'objectif fixé par chaque orientation. C'est également au cours de cette période que l'Audat a mis à jour le diagnostic (annexe n°2) et a accompagné la Métropole dans la démarche partenariale et d'élaboration de la convention intercommunale d'attributions.

Article 3 - Les grandes orientations de la politique locale d'attribution des logements sociaux résultant du diagnostic territorial

3.1 – Éléments de diagnostic relatifs au logement social

Forte de 438 985 habitants au 1er janvier 2018, la Métropole Toulon Provence Méditerranée est la 14^{ème} métropole de France, et le 3^{ème} pôle urbain de la façade méditerranéenne régionale. Elle représente 41% de la population départementale et se caractérise par une démographie dynamique avec une augmentation du nombre d'habitants de +0,63%/an entre 2013 et 2018 (+0,36%/an France métropolitaine et +0,75%/an à l'échelle départementale).

La métropole est composée des douze communes parties prenantes à la convention : Carqueiranne, la Crau, la Garde, Hyères, le Pradet, Ollioules, le Revest-les-Eaux, Saint-Mandrier-sur-Mer, la Seyne-sur-Mer, Six-Fours-Les-Plages, Toulon et la Valette-du Var.

Située dans l'un des départements les plus touristiques de France, elle comptabilise au 1^{er} janvier 2018, 257 891 logements dont 82% de résidences principales, 12,5% de résidences secondaires et 5,6% de logements vacants (9,7 % de résidences secondaires en France et 8,2 % de taux de vacance). 51,5% des habitants en résidences principales sont propriétaires de leur logement contre 58,4 % dans le Var et 57,5% en France entière.

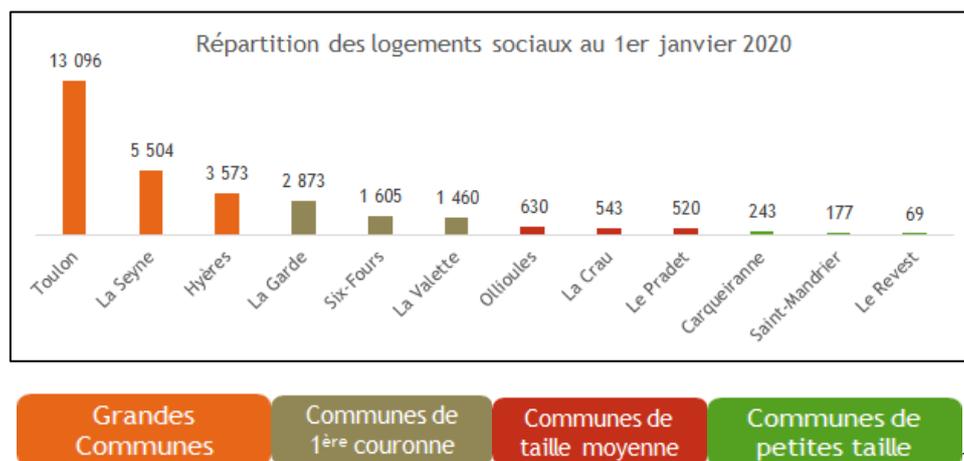
L'ensemble des chiffres relatifs au logement social présentés ci-après sont issus du diagnostic réalisé par l'AUDAT VAR annexé à la présente convention.

- Le parc social

- *Quotité et répartition territoriale des logements sociaux :*

Au 1er janvier 2020, la Métropole Toulon Provence Méditerranée comptabilise au titre de l'inventaire 33 601 logements sociaux soit 15,52 % du nombre de résidences principales du territoire. Le parc public, géré par les organismes HLM, constitue 97% du parc de logements sociaux avec en son sein 90% de logements ordinaires (30 293), et 7% de logements foyers. Par ailleurs 3% du parc locatif social est constitué de logements conventionnés ANAH. Le pourcentage de logements sociaux à l'échelle des communes varie de 28,1% à 4,21%.

Le parc social est historiquement situé au sein de quatre communes de la Métropole : Toulon, La Seyne-sur-Mer, Hyères et La Garde. Ces communes concentrent à elles seules 83% du parc social. Le territoire est marqué par les grandes opérations de construction sociale des années 1960 et 1970 correspondant au rapatriement des Français d'Afrique du Nord mais aussi par des programmes destinés à l'accueil du personnel de la Défense Nationale. Ces opérations représentent plusieurs dizaines de milliers de logements et structurent aujourd'hui encore le territoire.



Toutes les communes de la Métropole sont assujetties à la loi SRU et ont vu leur pourcentage de logements sociaux progresser ces dernières années. Le parc social a ainsi augmenté de 22% entre 2011 et 2020.

² Depuis la seconde modification du PLH votée par délibération en date du 12 décembre 2014 visant l'intégration des nouveaux objectifs découlant de la loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, il a été acté une lecture nouvelle du territoire regroupant les communes au regard de leur poids démographique, de leur récent développement urbain et de leurs caractéristiques communes. Elles ont donc été ventilées selon cette logique.

- Les petites communes regroupant moins de 10 000 habitants. Il s'agit des communes de Carqueiranne, Saint-Mandrier et Le Revest-Les-Eaux.
- Les communes de taille moyenne accueillant entre 10 000 et 18 000 habitants. Ce sont les communes du Pradet, de La Crau et d'Ollioules.
- Les communes de première couronne comprises entre 23 000 et 33 000 habitants. Ces communes sont Six-Fours-les-plages, La Valette et La Garde.
- Les trois grandes communes accueillant plus de 55 000 habitants. Il s'agit des communes de Hyères, La Seyne-sur-Mer et Toulon.

Sur la période 2010-2018, 5 389 logements sociaux sont entrés en programmation dont plus d'un tiers reste encore à livrer. Il faut donc bien noter que le bénéfice d'une forte programmation au cours d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) ne porte ses fruits qu'au cours du programme suivant. En conséquence, alors que le logement social apparaît dans les textes comme un des produits les plus à même d'apporter un toit aux demandeurs les plus fragiles, les délais d'attente diffèrent la force de la réponse.

Le rééquilibrage du parc se fait lentement, l'offre sociale nouvelle se développe maintenant au sein de l'ensemble des communes composant la Métropole. Ainsi, si près de 45% des logements sociaux ordinaires mis en service entre 2015 et 2019 restent concentrés à Toulon, 25% sont localisés à Six-Fours-Les-Plages et à la Valette-du-Var alors que ces deux communes ne regroupent que 10% du parc social existant.

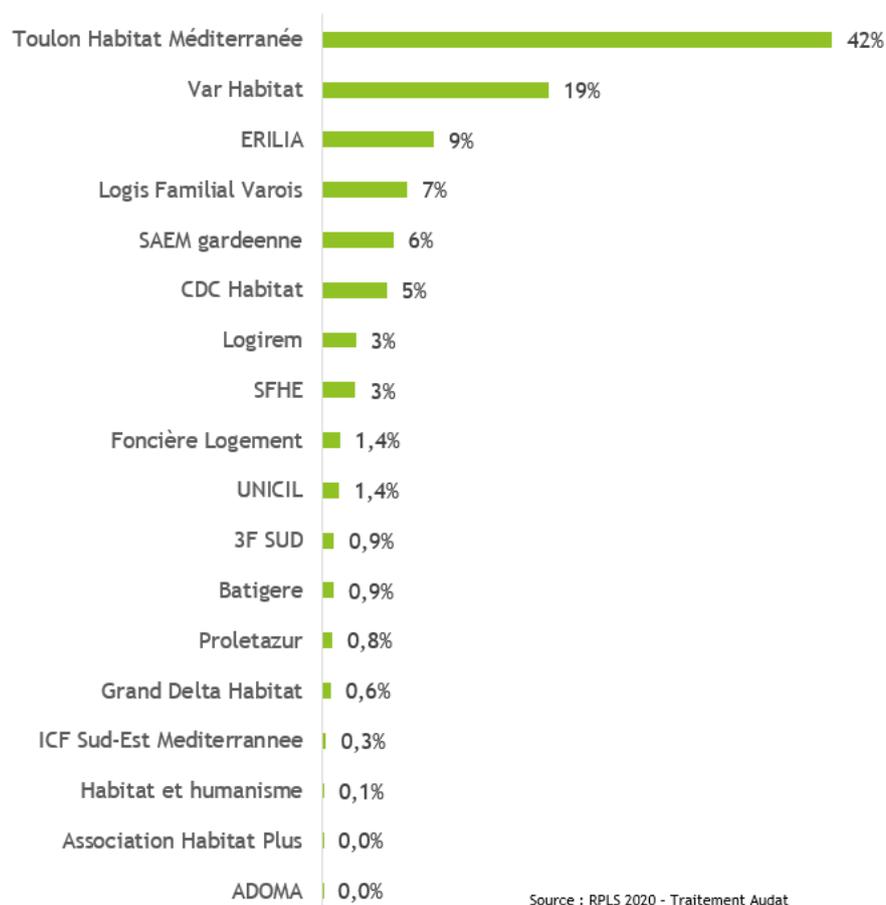
- *Les bailleurs sociaux :*

Le parc comprend des logements ordinaires (logements des organismes HLM, SEM, et logements communaux), les logements conventionnés ANAH, et les logements ou lits en structures (ex : résidences sociales, logements foyers, Foyers de Jeunes Travailleurs, EHPAD, pensions de familles). Les logements sociaux ordinaires sont répartis entre 18 bailleurs publics et privés.

Les offices publics HLM des communes de Toulon et La Seyne-sur-Mer ont fusionné le 1^{er} janvier 2021 pour former l'office métropolitain Toulon Habitat Méditerranée. Il représente le premier bailleur social du territoire et concentre 42% des logements sociaux de la Métropole

Les huit premiers bailleurs sociaux concentrent 94% du nombre total de logement social.

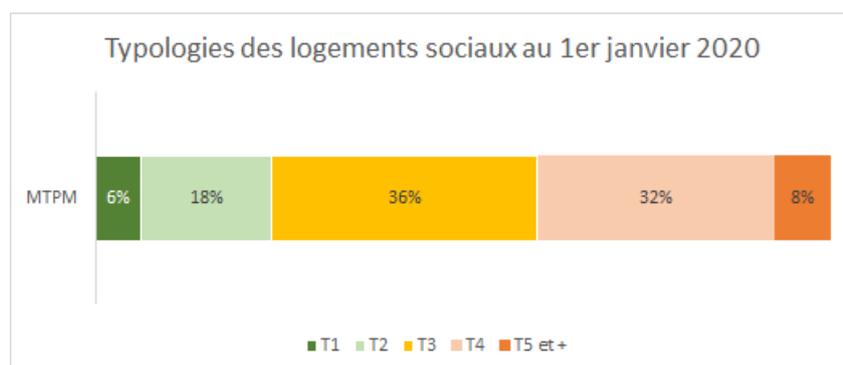
Répartition des logements sociaux de MTPM par bailleur social



Parmi l'ensemble des bailleurs sociaux présents, 8 n'ont pas de patrimoine social en QPV en 2021 (Habitat Plus, Grand Delta habitat, Prolétazur, Batigère, 3F Sud, UNICIL, SFHE et CDC Habitat).

- Typologie des logements :

Près d'un logement social sur deux a été construit avant 1982 et 40% avant 1975. Les logements de 3 et 4 pièces sont les plus nombreux, respectivement 36% et 32%.



➤ Focus sur l'offre à bas loyer du parc social sur le territoire métropolitain :

Il existe trois types de logements sociaux qui sont distingués selon la nature de leur financement. Les PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration sont des logements) sont destinés aux personnes les plus modestes avec le plafond de ressources pour l'éligibilité le plus bas et des loyers moins élevés que dans le parc privé. Les PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) constituent les logements les plus classiques avec un plafond de ressources intermédiaire. Les PLS (Prêt Locatif Social) sont les logements dont le plafond de ressources est le plus élevé et dont les loyers se rapprochent de ceux du parc privé.

Au sein de la Métropole, près d'un logement social sur deux (48%) est financé en « PLUS avant 1977 », il s'agit des logements présentant les loyers les moins chers du parc social du territoire. Ils sont particulièrement présents à La Seyne-sur-Mer (65% du parc social de la commune) et Toulon (55%) et peu présents au sein des communes dont le parc est plus récent (La Crau, Le Revest-les-Eaux, Saint-Mandrier-sur-Mer par exemple). Les logements financés en PLAI, représentent quant à eux 6% du parc social métropolitain.

Les éléments ci-dessous présentent la répartition de cette offre composée de logements en PLAI et en PLUS avant 1977 notamment hors QPV.

Répartition des logements en PLAI et PLUS avant 1977 au sein de la Métropole			
	Logements PLAI hors QPV	Logements PLUS avant 1977 hors QPV	Total
Toulon	795	2897	3692
La Seyne	150	1368	1518
Hyères	171	642	813
La Garde	39	333	372
La Valette	130	421	551
Six Fours	182	480	662
La Crau	52	0	52
Ollioules	80	253	333
Le Pradet	59	158	217
Carqueiranne	3	91	94
Le Revest	8	0	8
Saint Mandrier	10	42	52
Total Métropole	<u>1679</u>	<u>6 685</u>	<u>8 364</u>

Source : RPLS 2020

➤ Focus sur les Quartiers Politique de la Ville :

Le territoire dispose de 13 quartiers prioritaires de la politique de la ville répartis au sein des quatre communes possédant la plus grande partie du parc social (1 à La Garde ; 2 à Hyères ; 2 à La Seyne-sur-Mer ; 8 à Toulon).

9 710 logements sociaux ordinaires se situent en QPV, soit 32% du parc social métropolitain. Ces logements sociaux ordinaires sont répartis entre 10 bailleurs sociaux et quatre bailleurs détiennent 93% de cette partie du parc (Toulon Habitat Méditerranée en détenant la majorité avec 72%).

Répartition du Patrimoine en QPV et hors QPV au sein de la métropole			
BAILLEURS	Patrimoine en QPV	Patrimoine hors QPV	TOTAL
Toulon Habitat Méditerranée	6975	5784	12759
Var Habitat	1083	4775	5658
Erilia	500	2283	2783
Logis Familial Varois	202	1908	2110
Sagem	579	1191	1770
CDC Habitat	0	1601	1601
Logirem	230	598	828
SFHE	0	820	820
Foncière Logement	107	328	435
Unicil	0	411	411
3 F Sud	0	281	281
Batigère	0	271	271
Prolétazur	0	240	240
Grand Delta Habitat	0	195	195
ICF Sud Est	6	71	77
Habitat et humanisme	24	8	32
Habitat Plus	0	13	13
Adoma	4	5	9
TOTAL	9710	20583	30293

Source : RPLS 2020

Depuis 2015, l'observatoire des quartiers prioritaires de MTPM exploite les différentes bases de données permettant l'observation statistique des logements en QPV, notamment celles diffusées par l'INSEE. À partir de ces traitements, une typologie des treize quartiers prioritaires de la Métropole a été réalisée. Trois groupes émergent :

- Les centres-villes et les faubourgs : on y trouve les centres de La Seyne-sur-Mer, de Toulon et d'Hyères. Le tissu urbain et commercial y est dense. La part des logements sociaux est faible. Le poids des petits logements est important et les zones concernées accueillent davantage de personnes isolées que les autres quartiers prioritaires. Le peuplement est également plus mixte sur le plan socioéconomique. À l'échelle du quartier, des ménages ayant des revenus de classe « moyenne » cohabitent avec des populations en situation de grande pauvreté. Le parc de logements est ancien et le niveau de vacance important. Les deux centres anciens Toulon et La Seyne-sur-Mer font l'objet d'une convention d'intérêt régional avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU).
- Les quartiers d'habitat majoritairement social : il s'agit des secteurs de l'ouest toulonnais (La Beaucaire, La Florane, Le Jonquet – La Baume – Le Guynemer), du quartier Berthe à la Seyne-sur-Mer, du quartier Romain Rolland à La Garde, et de celui du Val des Rougières à Hyères. Dans un tissu urbain plus diffus, les logements sont plus grands et accueillent des proportions

importantes de familles avec enfants, notamment monoparentales. En découle une forte proportion des moins de quinze ans. Les revenus sont homogènes et plutôt faibles. Le quartier de Beaulieu – Sainte-Marie à Toulon partage l'essentiel de ces caractéristiques, bien que la large majorité de ses logements soient en copropriété.

- Enfin deux quartiers à Toulon cumulent des difficultés socioéconomiques : Pontcarral et Sainte-Musse.

Le parc social en QPV présente des caractéristiques propres :

- Les logements sont essentiellement des appartements ;
- Le parc est plus ancien (69% du parc construit avant 1975) ;
- Les T3 et T4 sont les plus nombreux (73%) ;
- Une majorité de logements a été financée en « PLUS avant 1977 » (81%).

Du fait des caractéristiques du parc social présent en QPV, ces quartiers regroupent les logements sociaux aux loyers les moins chers de la métropole : 5,1€/m² de surface habitable en moyenne soit 322€/mois pour un T3 (hors charges).

- L'occupation du parc social

L'analyse de l'occupation du parc social de 2016 a permis de préciser les éléments suivants sur les 25 429 logements enquêtés :

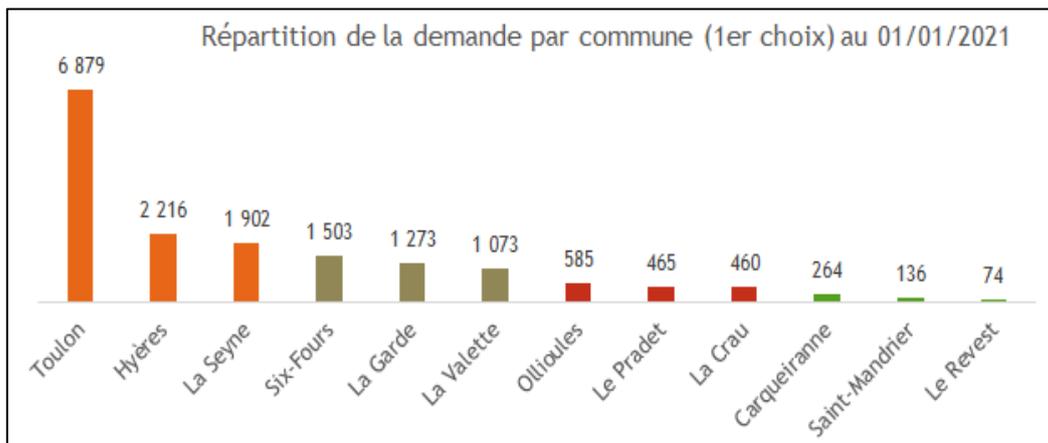
- Un taux de vacance de 4% ;
- Un tiers de personnes seules (36%) et 22% de familles monoparentales ;
- 76% des ménages occupant le parc social situé en QPV sont éligibles à un logement PLAI contre 58% des ménages habitant un logement social situé hors QPV ;
- 35% des occupants majeurs sont sans emploi et 12% sont au chômage ;
- 38% des titulaires du bail ont plus de 60 ans (42% en QPV) ;
- 49% des locataires sont bénéficiaires d'une aide au logement.

La durée moyenne d'occupation du logement est de 13 ans (Source RPLS 2020).

- Analyse de la demande

Le Système National d'Enregistrement (SNE) comptabilise **16 830 demandes** au sein de la Métropole au 1er janvier 2021 concentrées :

- à plus de 65% sur les trois grandes communes (Toulon, Hyères, La Seyne-sur-Mer) ;
- et près de 23% sur les communes de première couronne (Six-Fours-les-Plages, La Garde, La Valette).



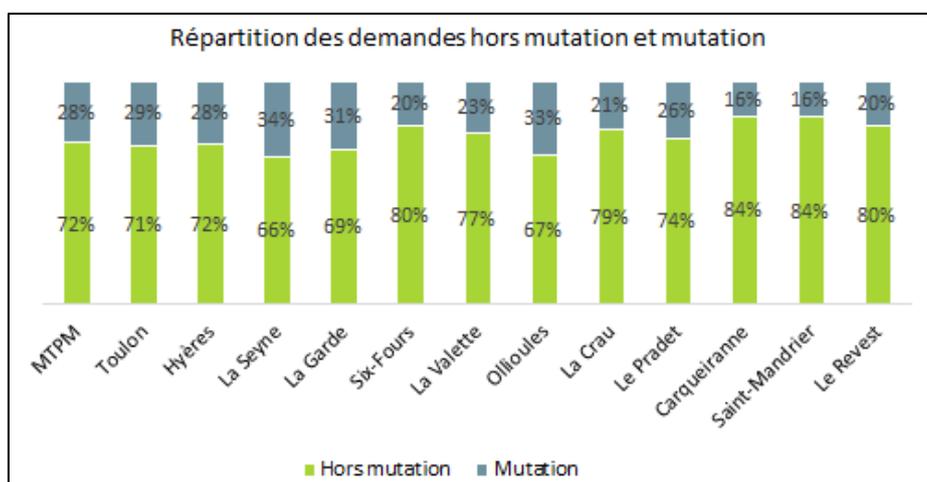
Source SNE 2021 Traitement Audat



La demande de logement social sur la Métropole a connu une augmentation annuelle de 3,1% depuis 2008.

Ces 16 830 demandes sont réparties en 12 159 demandes hors mutation (72%) et 4 671 demandes de mutation (28%).

La demande de mutation approche 30% de l'ensemble de la demande de logement pour au moins 8 communes sur 12.



Source : SNE 2021 - Traitement Audat

Plus précisément, la demande hors mutation présente les caractéristiques suivantes :

- Près de 90 % des demandeurs habitent déjà la métropole ;

³ Cf. Note de bas de page n°1 page 11

- Les demandeurs sont âgés principalement de 30 à 59 ans ;
- Près d'une demande sur deux émane d'une personne seule et près d'un quart de familles monoparentales ;
- 75% des demandeurs ont des revenus compatibles avec les plafonds requis pour un PLAI.
- Un revenu mensuel moyen de 1 496 € (soit 1 100 €/UC) ;
- 1/3 des demandes de logement social émanent d'un demandeur dépourvu en logement (sans logement, logé gratuitement, sous-locataire ou chez un tiers, en hôtel ou structure d'hébergement) ;
- La demande est avant tout centrée sur les T1 et surtout les T2 (51%) ;
- L'ancienneté moyenne des demandes est de 27 mois.

La demande de mutation se caractérise comme suit :

- Les motivations des demandes reposent essentiellement sur le fait de résider dans un logement trop petit, un problème d'environnement et de voisinage ou un problème de santé ;
- Les demandeurs ayant entre 40 et 64 ans sont les plus représentés ;
- Une part importante de demandes provient de demandeurs en couple avec enfant(s) (32%) ;
- Les plus de 65 ans sont plus représentés chez les demandeurs de mutation (19%) ;
- Le revenu mensuel moyen des demandeurs en mutation est de 1 841 € (1 059 €/UC) ;
- Les demandes sont davantage orientées vers des T4 ou plus, plus adaptés aux familles ;
- L'ancienneté moyenne de ces demandes est de 31 mois.

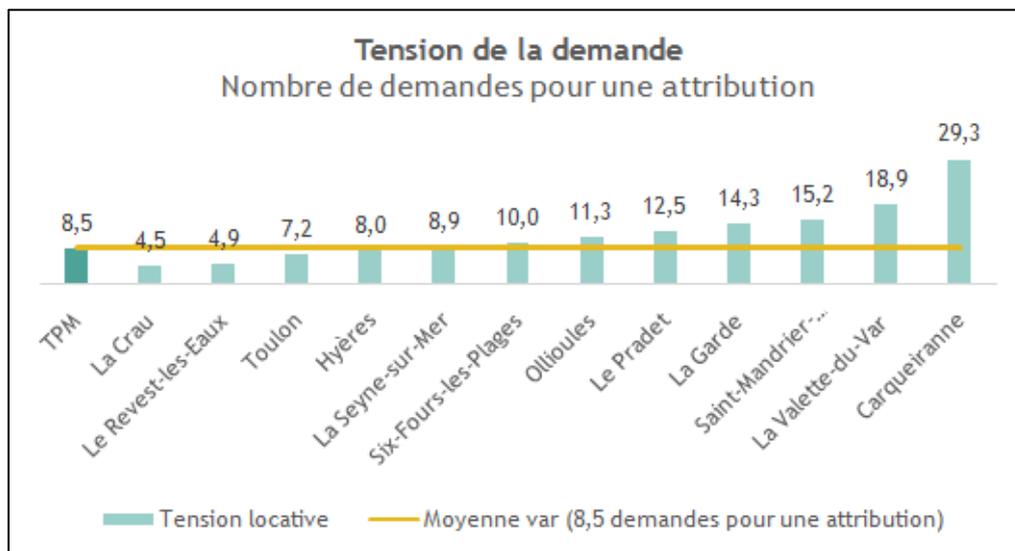
➤ Focus sur les spécificités des demandes des ménages reconnus prioritaires et urgent (DALO)

- En 2020, 369 ménages demandeurs ont été reconnus « prioritaire-urgent DALO » à loger dans la Métropole, ce qui représente 57% des requérants varois ;
- 80% des demandeurs reconnus prioritaires DALO sont situés au sein des quatre communes accueillant la majorité du parc social ;
- Le revenu médian des ménages prioritaires au titre du DALO est d'environ 1 008 €/mois, tandis que celui des requérants DALO du 1er quartile est de 750 €/mois ;
- 38% de ces ménages sont inactifs (retraités, pensionnés, en maladie ou autres), 26% sont chômeurs (indemnisés ou non) et 15% sont bénéficiaires du RSA. 20% d'entre eux sont salariés, exerçant une profession libérale, ou artisans.
- 52% des ménages reconnus DALO sont des personnes seules et 42% sont des familles avec enfant(s) dont 28% en monoparentalité ;
- 64% des demandes portent sur des T1 et T2, les logements de type 3 et 4 sont respectivement sollicités à hauteur de 20% et 12,5%.

- Analyse des attributions en 2020

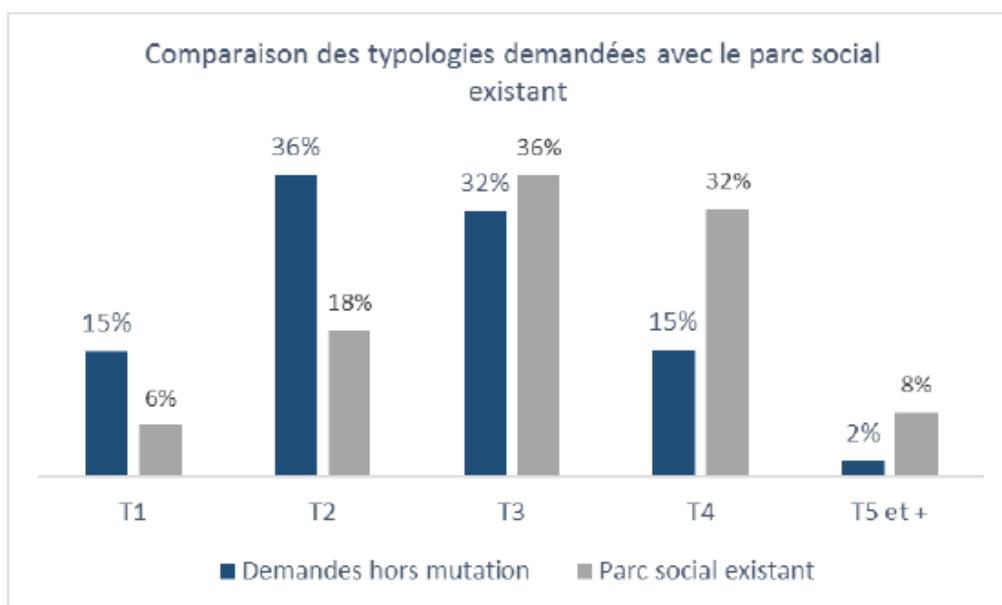
La tension locative sociale en 2020 :

La tension locative sociale est de 8,5 demandes pour 1 attribution au sein de la Métropole en 2020, elle est importante pour 10 des 12 communes composant la Métropole⁴.



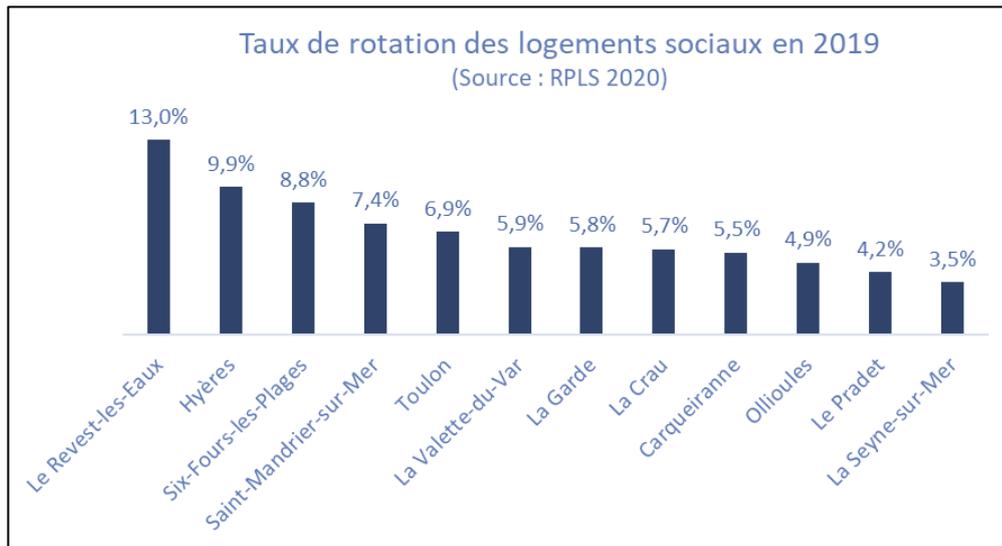
Source : SNE 2021 - Traitement Audat

Cette pression varie également en fonction de la typologie des logements, elle est plus importante concernant les typologies T1 et T2.



Le taux de rotation (turn-over) au sein du parc social de la métropole est de 6,5 %, en dessous du taux national qui s'élève à 9%.

⁴ La tension est considérée comme importante au-delà de 6 demandes pour une attribution.



Les logements aux loyers faibles enregistrent un taux de rotation particulièrement bas avec un taux de 5,5% pour les logements aux loyers PLAI et 4,9% pour les logements aux loyers PLUS avant 1977.

Les attributions en 2020 :

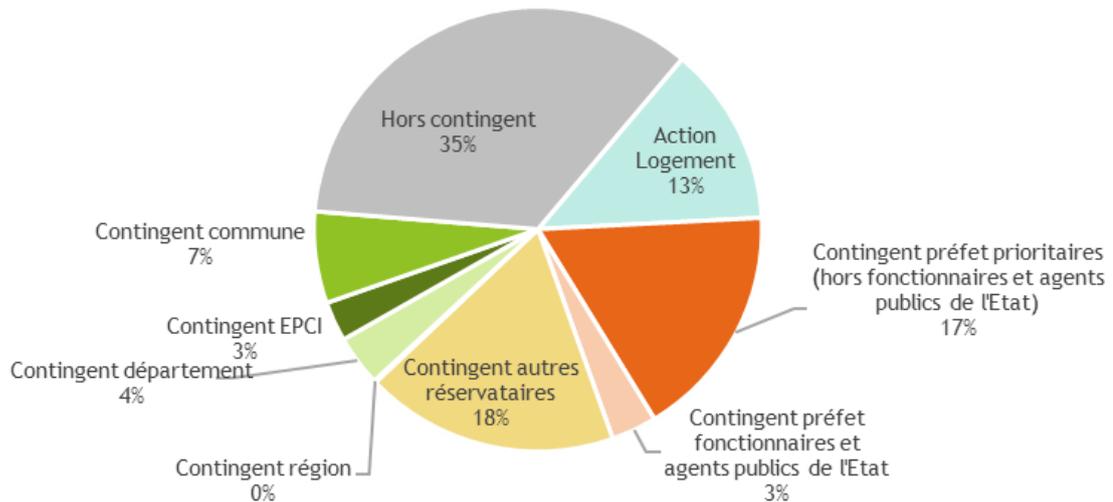
Le nombre d'attributions de logements sociaux réalisées en 2020 est de **1 981**.

- Les 1 558 attributions hors mutations (79%) présentent les caractéristiques suivantes :
 - Motifs majoritaires : absence de logement (35%) ou problème lié au logement occupé jusqu'alors (30% dont 14% trop petit ou 14% trop cher) ;
 - 72% des attributaires sont éligibles à un logement PLAI ;
 - Le revenu mensuel moyen des ménages attributaires est de 1 730 € (1 154 €/UC) ;
 - Les ménages logés sont principalement des personnes seules (35%), ou des familles monoparentales (34%) et ont moins de 40 ans (55%) ;
 - Les logements attribués sont le plus souvent des T3 (38%), 31% sont des T1 et T2 (quand ces typologies représentent 51% de la demande) ;
 - Le délai d'attente est en moyenne de 22 mois.

- Les 423 attributions en mutation (21%) :
 - Le premier motif évoqué pour changer de logement est le fait de résider dans un logement trop petit ;
 - 66% des attributaires en mutation sont éligibles à un logement PLAI ;
 - Le revenu mensuel moyen des ménages par unité de consommation est de 2 081 € (1 183 €/UC) ;
 - Les ménages ayant déménagé au sein du parc social ayant entre 30 ans et 49 ans sont surreprésentés ;
 - Les ménages relogés au sein du parc social sont en premier lieu des couples avec enfant (39%), suivis des familles monoparentales (31%) ;
 - Les attributions concernent majoritairement des T3 et des T4 et plus (38% et 32%) ;
 - Le délai d'attente est en moyenne de 22 mois.

➤ Focus sur les attributions par réservataires en 2020

Répartition par contingent des attributions prononcées



➤ Focus sur les attributions en QPV en 2020 :

- 39% des attributions en QPV sont consécutives à une absence de logement propre, et 33% à un problème lié au logement occupé jusqu'alors (dont 15% trop petit, 9% trop cher) ;
- 37% des ménages relogés en QPV relèvent du premier quartile ;
- 67% des ménages ayant eu une attribution en QPV en 2020 disposent de revenus inférieurs à 1 000 € par mois ;
- Parmi les actifs ayant bénéficié d'une attribution en QPV : 64% ont un emploi, dont 25% en emploi précaire, et 36% sont au chômage ;
- Les ménages concernés sont avant tout de petits ménages d'une personne (36%), et de deux personnes (20%). Les ménages de plus de 5 personnes représentent 12% des attributions ;
- Les logements attribués sont ainsi majoritairement des T3 (40%), suivis des T4 ou plus (33%) et enfin des T1 et T2 (28%, avec une part plus conséquente de T2).

➤ Focus sur les spécificités des ménages reconnus prioritaires et urgents (DALO)

- En 2020, 369 ménages ont été reconnus « prioritaire-urgent DALO » à loger dans la Métropole. Cette même année 285 requérants ont été relogés, dont certains faisaient partie du stock des années précédentes. Les relogements ont été principalement effectués dans leur commune de résidence ou dans une des communes limitrophes à celle-ci ;
- Le stock de demandeurs DALO prioritaires urgents restant à reloger au sein de la Métropole à fin 2020 est de 189 ménages et se décompose de la façon suivante :
 - 141 demandeurs au titre de l'année 2020 soit 74% du stock ;
 - 48 demandeurs au titre des années antérieures à 2020.

Il faut donc noter l'effort considérable opéré par l'ensemble des partenaires de l'habitat sur la résorption du stock.

Les attributions en 2020 selon les quartiles de ressources et la géographie (QPV/hors QPV) :

15% des ménages relevant du 1^{er} quartile ont été logés dans des résidences hors QPV⁵.

63% des attributions En QPV ont bénéficié à des ménages des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartiles.



Source : SNE 2021

L'étape de diagnostic a permis aux partenaires d'identifier les principaux enjeux du territoire et de définir les orientations de la convention à même de favoriser le rééquilibrage social du territoire et de mobiliser les moyens adaptés à la diversité des communes de la métropole.

3.2 – Une politique locale de l'habitat qui s'élargit à la politique d'attribution de logement social...

Conformément à son **projet métropolitain**, la métropole Toulon Provence Méditerranée se veut accueillante et solidaire. Elle identifie comme l'un des axes majeurs de sa politique « le développement des parcours résidentiels pour tous » élabore une politique de l'habitat orientée notamment vers la diversification de l'offre et vers des logements évolutifs au regard des besoins de chacun.

Le troisième **Programme Local de l'Habitat** prescrit le 27 mai 2021 sera résolument tourné vers les ménages composant ce territoire en offrant des réponses innovantes et efficaces tout au long de leur parcours. Il participera à la sortie de la crise sanitaire et économique en mettant en cohérence l'ensemble des dispositifs gérés par la métropole et pour lesquelles la collectivité a fait un choix de compétences (le Fonds de Solidarité Logement, la Convention Intercommunale d'Attribution, le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement, Plan Logement d'Abord). Il recherchera une meilleure adéquation entre l'offre de logements et la demande des habitants de la Métropole en mobilisant l'ensemble des dispositifs, en tenant compte des nouvelles fonctions en matière d'habitat, et de la "mutabilité" du parc de logements.

La présente **Convention Intercommunale des Attributions** s'inscrit pleinement dans le projet métropolitain mais aussi dans la construction à venir de ce troisième Programme Local de l'Habitat en apportant une première brique avec la définition d'une politique d'attribution des logements sociaux. Il convient aussi d'indiquer qu'elle fait écho aux documents stratégiques existants sur le territoire tels que les **Programmes de Rénovation Urbaine d'intérêt Régional** en cours, le **Plan Départemental**

⁵ Ces statistiques sont indicatives puisque la localisation est inconnue pour 11% des ménages relogés en 2020.

d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) du Var 2016/2022 piloté par l'Etat et le Département, et le programme d'actions métropolitain de mise en œuvre accélérée de la politique du logement d'abord.

3.3 – ... Mais confrontée à des contraintes majeures

Dans le cadre de la construction de cette Convention Intercommunale d'Attribution, les différents travaux conduits ont amené les partenaires à partager collectivement des constats de nature à contraindre la mise en place des actions et l'atteinte complète des objectifs fixés.

1/ Un territoire en tension sur le champ de l'habitat

Les législations relatives au littoral, celles limitant l'urbanisation (plans d'exposition au bruit, plan inondation...), ou encadrant les secteurs à forte valeur ajoutée environnementale impactent fortement le territoire, concerné à tous les égards en réduisant le champ des possibles. Par ailleurs, la métropole est un territoire marqué par la présence militaire, avec des logements consacrés à la Défense. Le territoire a connu ces dernières années un aménagement urbain engendrant la rareté foncière. Cela a fait augmenter les prix et la concurrence entre les différents produits. Cette tension génère des stratégies de vente et d'acquisition peu favorables en matière d'habitat et plus particulièrement encore en matière de développement d'opérations de logements sociaux.

2/ Une répartition géographique historique du parc contraignant

Les éléments de cadrage portant sur le développement de l'offre étayés ci-avant rappellent que le parc social du territoire métropolitain, du fait de l'histoire, est essentiellement concentré dans des quartiers relevant de la politique de la ville (32% du parc en QPV contre 26% à l'échelle nationale) et se trouve être géré par quelques bailleurs seulement (quatre bailleurs détenant 93% de ce parc).

3/ Un contexte peu favorable à la mixité sociale

Le parc social dans les QPV concentre les logements disposant de loyers en moyenne plus bas que sur le reste du territoire. Par conséquent, les ménages les plus modestes y sont plus captifs entraînant une faiblesse du taux de rotation. Malgré les programmes de renouvellement urbain ayant porté sur les quartiers Berthe à la Seyne-Sur-Mer et sur le centre ville de Toulon, qui ont amélioré la vie des habitants, certains quartiers souffrent encore d'une faible attractivité résidentielle en raison notamment de problèmes sécuritaires. L'objectif de la loi LEC d'amélioration de la mixité sociale ne saurait être atteint sans la poursuite des efforts déjà fournis par la métropole sur ces quartiers, mais aussi ceux de l'Etat en matière sécuritaire.

4/ Un objectif de 25% des attributions à l'égard des publics DALO et prioritaires au sens de l'article L441-1 du CCH dont le suivi n'est actuellement pas effectif

La loi LEC impose que la convention invite les signataires à atteindre 25% des attributions sur proposition des réservataires ou des bailleurs directement aux publics DALO et prioritaires relevant de l'article L 441-1 du code de l'habitation et de la construction. Au cours du diagnostic, il a été révélé que les outils techniques disponibles aujourd'hui ne permettent pas de quantifier l'atteinte de cet objectif à l'échelle de la Métropole. En effet, les informations mobilisables au sein du Système National d'Enregistrement (SNE) ne sont pas organisées pour y répondre. La mesure de cet objectif dépend donc des évolutions du SNE et du formulaire Cerfa.

5/Difficulté pour vérifier la réalité des revenus des ménages et leur compatibilité avec le plafond du premier quartile

Dans le cadre des rencontres récentes avec l'ensemble des membres des collèges 2 et 3 de la CIL (bailleurs et associations), il a été partagé les difficultés liées à la vérification de la situation financière du ménage au regard du seuil du premier quartile, fixé par arrêté en date du 15 juin 2020 à 7 727€/unité de consommation.

En effet, la plupart des bailleurs ont indiqué positionner des demandeurs relevant de ce quartile et constater qu'une fois vérification faite des revenus, le potentiel de demandeurs s'en trouvait largement réduit.

Le caractère déclaratif des informations relatives aux revenus lors de la demande de logement social via le SNE constitue un frein à la politique d'attribution.

Pour la mise en œuvre de la présente convention, il est donc indispensable de travailler collectivement et précisément aux qualifications et quantification du volume des demandeurs pressentis sur ce premier quartile.

6/ Un calendrier réglementaire de l'adoption des réformes de la cotation de la demande et de la gestion en flux des logements sociaux non stabilisé

Dans l'attente de connaître les modalités de mise en œuvre de la réforme de la cotation de la demande et de la gestion en flux des logements sociaux, certains travaux ont été mis en attente par la métropole. Il en est ainsi du plan partenarial de gestion de la demande, susceptible d'être fortement impacté par les évolutions à venir. En conséquence, le territoire ne dispose pas au moment de la rédaction de la CIA de l'ensemble des outils permettant d'affiner son contenu au niveau de précision le plus élevé ni d'être totalement exhaustif (exemple : observatoire des attributions restant à construire).

Article 4 - Les publics prioritaires de la politique d'attribution

4.1 - La mise en place d'une stratégie de priorisation des demandeurs vise au nécessaire recentrage du dispositif sur sa vocation sociale

Le modèle français en matière de logement social réside historiquement dans une vocation généraliste. Le parc se compose d'une gamme variée de logements, la fourchette de loyers est étendue et le niveau des plafonds de ressources pour y accéder est relativement élevé. Il en résulte que plus de la moitié de la population se voit éligible. En pratique, la portée du dispositif se révèle néanmoins fortement limitée par une offre en logements bien inférieure à cette assiette théorique. Par ailleurs, ces dernières décennies, la hausse continue des prix de l'immobilier, ainsi qu'une précarité économique impactant toujours plus de ménages a conduit à un accroissement des difficultés de la population à accéder à un logement dans le parc privé. Dans ce contexte, et malgré les efforts avérés de production, la politique d'attribution, qui consiste notamment à fixer des critères de hiérarchisation des demandes basés sur la situation des demandeurs, constitue un enjeu crucial pour les territoires.

La loi encadre les politiques d'attribution en définissant les publics qui doivent être logés prioritairement dans le parc social avec L'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation qui dresse la liste des critères de priorité :

- Personnes bénéficiant du droit au logement (DALO) ;

- Personnes en situation de handicap, ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique ;
- Personnes mal logées ou défavorisées ;
- Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- Personnes reprenant une activité professionnelle après une période de chômage de longue durée ;
- Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- Personnes justifiant de violences au sein du couple ;
- Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle ;
- Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle ;
- Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme ;
- Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux sur occupés ou indécents ;
- Personnes dépourvus de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

Les critères légaux de priorisation des demandeurs de logements sociaux ne font l'objet d'aucune pondération à l'échelle nationale, tous sont de valeur équivalente. Compte-tenu de la forte demande, un grand nombre des ménages remplissent au moins un de ces critères, et il est nécessaire d'instaurer des modalités supplémentaires pour sélectionner. C'est pourquoi, si les plans et programmes locaux (PDALHPD, grille de cotation du contingent préfectoral SYPLO, CIA) doivent impérativement prendre en compte ces critères, ils peuvent venir les préciser, les compléter et/ou les hiérarchiser pour tenir compte des spécificités locales, en veillant toutefois à respecter leur bonne articulation afin que les réservataires tenus de les appliquer soient en mesure de réaliser des attributions pertinentes.

La mise en œuvre d'une stratégie locale de hiérarchisation des demandeurs concoure à la réalisation de plusieurs objectifs :

- Garantir la pertinence des orientations et la performance du dispositif ;
- Garantir l'atteinte de l'objectif légal de 25% d'attribution de logements sociaux aux publics prioritaires (loi Egalité Citoyenneté) ;
- Définir des critères communs aux différents attributaires et bailleurs du territoire pour mieux articuler les attributions et favoriser l'égalité de traitement des demandeurs ;
- Améliorer la connaissance et le suivi des attributions en faveur des publics prioritaires.

L'équilibre territorial doit être visé dans les attributions de logements afin de ne pas créer des nouvelles poches de précarité sur le territoire, aller dans le sens d'une mixité sociale et cohérence territoriale.

4.2 Les publics prioritaires retenus par la Conférence Intercommunale du Logement

Au regard du diagnostic territorial, et en complément des critères légaux, les membres de la CIL ont souhaité inscrire dans la Convention Intercommunale d'Attribution de la Métropole une liste de critères locaux répondant aux enjeux du territoire :

- **Relogement dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain** : la métropole disposant de périmètres NPNRU (centre-ville de la Seyne-Sur-Mer et centre-ville de Toulon), les partenaires conviennent qu'un focus soit fait sur ce public au regard des travaux et réhabilitations qui seront conduits.
- **Mutations au sein du parc social** : les demandes de mutations pèsent pour 28% de la demande totale de logement social. Cet aspect ne doit donc pas être négligé et peut devenir un véritable levier pour fluidifier le parcours résidentiel. Des procédures et des modalités organisationnelles seront à réfléchir, les partenaires partagent cette ambition.
- **Demandes issues du parc privé relevant du FSL maintien récurant ou exposé à une situation d'habitat nécessitant un relogement suite à un arrêté de péril ou d'insalubrité** : la métropole gère depuis 2020 le Fonds de Solidarité logement (FSL). A ce titre, les partenaires conviennent de l'opportunité d'identification de ce public permettant à terme une meilleure gestion de ce fonds et la proposition de solutions plus adaptées aux demandeurs dans une logique préventive plus efficiente.
- **Ménage ayant une demande de logement social de 10 ans ou plus non proposé en rang 1** : Dans le cadre de l'analyse de la demande, il a été relevé qu'une partie de celle-ci date de plus de 10 ans. Les partenaires ont convenu que cette analyse devait être affinée dans le but de mieux cerner les motifs de cette durée. L'objectif est d'apporter une proposition aux demandeurs qui n'ont jamais été proposés en rang 1 et dont la demande ne présente pas de motifs injustifiés.
- **Ménage en mutation professionnelle** : au regard de la nécessité d'accompagner l'attractivité économique du territoire, les partenaires conviennent à l'unanimité de soutenir ce public afin de préserver les possibilités de développement des entreprises en garantissant à leurs futurs employés des solutions de logement.
- **Jeunes de moins de 25 ans** : le territoire souffre du départ des plus jeunes et de faibles possibilités de décohabitation qui s'offrent à eux compte tenu de la tension du marché immobilier. En identifiant ce public comme prioritaire, les partenaires s'entendent sur la nécessité de promouvoir collectivement le début du parcours résidentiel et la bonne insertion sociale de ce public.

L'ensemble des partenaires s'est accordé lors de la CIL du 12 décembre 2019 pour identifier ces publics comme prioritaires sur le territoire de la métropole.

En cas de concurrence entre les demandeurs reconnus prioritaires au titre de la loi, les critères de la Métropole seront pris en considération de façon cumulative par l'ensemble des acteurs compétents.

Au-delà des 25% d'attributions devant obligatoirement être réalisées au profit de personnes prioritaires énumérées par le CCH en son article L 441-1, les bailleurs et réservataires du territoire s'accordent pour octroyer la primeur aux ménages se trouvant dans les situations mentionnées ci-dessus.

Article 5 - Les objectifs de la loi Egalité Citoyenneté, déclinés au travers d'engagements territorialisés et quantifiés

Les engagements présentés ci-dessous portent sur les logements dits « ordinaires » du parc social (30293 logements). Les foyers sont exclus des décomptes.

5.1 Un objectif d'attribution de 25 % suivi de baux signés hors QPV aux ménages dont les ressources relèvent du premier quartile⁶

Etat des lieux : 198 attributions ont été réalisées en 2020 hors QPV au profit de ménages dont les ressources relèvent du 1^{er} quartile ce qui correspond à une part de **15%** des attributions (15,5% en 2019 au niveau national⁷).

→ **Engagement quantifié à l'échelle de la métropole** : A titre indicatif, à l'échelle de la Métropole, le taux de 25% correspondrait à un volume annuel moyen d'environ **340 attributions** par an aux ménages du premier quartile, soit 140 attributions supplémentaires par rapport à 2020.

→ **Engagement des réservataires** : Les bailleurs sociaux présents sur le territoire s'engagent à atteindre progressivement l'objectif légal avec les réserves mentionnées à l'article 3.3 (contraintes).

Les partenaires conviennent qu'en complément de cet objectif, une veille particulière doit être mise en œuvre pour assurer une répartition équilibrée de ces attributions au sein du territoire. Les réservataires s'engagent aux côtés des bailleurs à tout mettre en œuvre pour parvenir à l'atteinte de l'objectif légal.

Contraintes pour l'atteinte de cet objectif :

- Les logements sociaux à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977) sont principalement situés dans les QPV et le taux de rotation y est inférieur au taux global, la durée d'attente s'en trouve allongée ;
- Le seuil du premier quartile, correspondant au montant de revenu annuel en dessous duquel se trouve 25% des demandeurs, est de 7727€/unité de consommation en 2021 soit 644€/mois pour la métropole. Ce seuil calculé sur les ressources de la population du territoire, diffère d'un EPCI à l'autre, avec une fourchette allant de 5844€/an à 11639€/an. Le seuil métropolitain peu élevé rend particulièrement difficile l'atteinte de l'objectif des 25%. A titre d'illustration, certaines personnes bénéficiaires de minimas sociaux tels que l'Allocation Adulte Handicapée (AAH) ou l'allocation de Solidarité aux personnes Agées (ASPA) dépassent le plafond du premier quartile. Pour certains réservataires, le pourcentage de demandeurs de la file active aux ressources du 1^{er} quartile n'atteint pas 25%. C'est le cas de certaines des communes de la

⁶ Les données issues du SNE pour mesurer l'atteinte des objectifs fixés par cette loi au 1er janvier 2021 montrent que 226 ménages, soit environ 10% des attributions réalisées au cours de l'année 2020, ont fait l'objet d'une radiation pour attribution non référencée (hors QPV ou en QPV). Cette saisie incomplète grève lourdement la mesure de l'atteinte de l'objectif légal. C'est pourquoi un travail de sensibilisation sera réalisé auprès des bailleurs sociaux concernés afin de fiabiliser au maximum les données de diagnostic.

⁷ Source : Etude Ancols sur les attributions de logements sociaux en dehors d'un quartier prioritaire aux ménages demandeurs les plus entre 2017 et 2019 publiée en septembre 2020.

métropole. Par ailleurs, le seuil étant bas, les ressources des demandeurs du 1^{er} quartile ne couvrent pas toujours l'ensemble des charges liées au logement, ce qui rend compliqué l'attribution dans un contexte de tension sur l'offre à bas loyers.

- En outre, le caractère déclaratif des informations relatives aux revenus lors de la demande de logement social via le SNE constitue une difficulté.

5.2 Un objectif d'attribution de 50% minimum aux ménages des quartiles 2,3 et 4 dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville⁸

Etat des lieux : En 2020, l'objectif légal est atteint sur le territoire métropolitain puisque près de **63 % des attributions** en QPV ont été destinés aux quartiles 2, 3 et 4 soit **254 attributions** sur les 401 prononcés en QPV. Ce taux s'élève à 73% à l'échelle nationale.

Taux d'attribution aux ménages des quartiles 2,3 et 4 dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville par bailleurs en 2020 sur le territoire de la métropole :

Taux d'attributions réalisé au profit des ménages relevant des quartiles 2,3, et 4 par les bailleurs sociaux disposant de patrimoine en QPV au sein de la Métropole	
BAILLEURS SOCIAUX DISPOSANT DE PATRIMOINE EN QPV	Taux d'attributions aux ménages relevant des quartiles 2,3, et 4 (2020)
Toulon Habitat Méditerranée	60 %
Var Habitat	61 %
Erilia	81 %
Logis Familial Varois	83 %
Sagem	76 %
CDC Habitat	67 %
Logirem	45 %
SFHE	75 %
Foncière Logement	0%
ICF Sud Est	0%
Habitat et Humanisme	0%
Total MTPM	<u>63 %</u>

Les pourcentages ci-dessus sont issus de la source SNE – radiations pour attributions en 2020.

⁸ Les données issues du SNE pour mesurer l'atteinte des objectifs fixés par cette loi au 1er janvier 2021 montrent que 226 ménages, soit environ 10% des attributions réalisées au cours de l'année 2020, ont fait l'objet d'une radiation pour attribution non référencée (hors QPV ou en QPV). Cette saisie incomplète grève lourdement la mesure de l'atteinte de l'objectif légal. C'est pourquoi un travail de sensibilisation sera réalisé auprès des bailleurs sociaux concernés afin de fiabiliser au maximum les données de diagnostic.

→ **Engagement quantifié à l'échelle de la métropole** : A titre indicatif, et sur la base des 1 981 attributions réalisées en 2020 à l'échelle de la Métropole dont 401 attributions réalisées en QPV, le taux de 50% d'attributions correspond à un volume moyen de 201 attributions en QPV par an au bénéfice des ménages relevant des quartiles 2, 3 et 4.

→ **Engagement des réservataires** : L'ensemble des réservataires s'engage à maintenir un minimum de 50 % d'attributions aux ménages autres que 1^{er} quartile en QPV et à poursuivre les efforts. Cet engagement s'applique à chaque bailleur social disposant d'un patrimoine en QPV. En lien avec la mise en œuvre de l'observatoire des attributions, les partenaires conviennent de veiller à une répartition territoriale équilibrée de ces attributions.

Contrainte pour l'atteinte de cet objectif : les 13 QPV souffrent d'un manque d'attractivité résidentielle en raison notamment de problèmes sécuritaires. En atteste le nombre élevé de logements sociaux restant vacants dans ces territoires.

5.3 25 % des attributions en direction des publics prioritaires

L'objectif issu de la loi LEC vise à attribuer au moins 25 % des logements sociaux aux ménages prioritaires identifiés au titre de l'article L 441-1 du code de la construction et de l'habitation. Cet engagement s'applique à chaque réservataire ainsi qu'aux bailleurs pour leurs logements non réservés.

Cette obligation répond à plusieurs objectifs :

- Améliorer le processus d'attribution en faveur des publics les plus fragiles ;
- Equilibrer les contributions des réservataires à l'accueil des publics fragiles ;
- Rechercher un rééquilibrage du territoire en matière d'accueil des publics fragiles.

Etat des lieux :

A ce jour, aucun indicateur ne permet de déterminer précisément le nombre d'attributions réalisées en faveur des ménages prioritaires. Le niveau d'atteinte de cet objectif n'est donc pas quantifiable à l'échelle de la métropole faute d'une identification précise au sein du SNE. Le suivi de cet objectif nécessite des évolutions du SNE et du CERFA de demande de logement social. Des avancées pourront être enregistrées au regard de l'engagement que prennent les bailleurs sociaux dans le cadre de la présente convention d'établir un bilan annuel des attributions réalisées.

Plusieurs indicateurs collectés dans les logiciels SNE et COMDALO peuvent contribuer à appréhender le niveau d'atteinte de l'objectif (données 2020) :

- 1^{ère} approche par les publics DALO : 285 attributions ont été réalisées en faveur de publics reconnus DALO soit 14,3% des attributions réalisées au niveau de la Métropole ;
- 2^{ème} approche par le 1^{er} motif de la demande : 40% des attributions ont bénéficié aux ménages ayant coché un de ces cinq motifs en 1^{er} choix : sans logement propre (28%), handicap (4%), logements insalubre ou indécents (4%), violences familiales (2%), procédure d'expulsion (2%) ;
- 3^{ème} approche par la situation de logement actuelle : 26% des attributions ont bénéficié aux ménages se trouvant dans l'une de ces situations : hébergés chez un tiers (18%), en structure d'hébergement (4%), sans abri (3,4%), hébergés à l'hôtel (0,4%).

→ **Engagement quantifié à l'échelle de la métropole** : à titre indicatif, et sur la base des 1 981 attributions réalisées en 2020 à l'échelle de la Métropole, l'objectif de 25 % correspondrait à un volume annuel moyen d'environ 495 attributions par an aux ménages prioritaires.

→ **Engagement des réservataires et des bailleurs sociaux** : les réservataires s'engagent à mieux identifier les publics prioritaires de l'article L 441-1 du CCH au sein du stock de demandeurs en amont des propositions réalisées. Les réservataires et les bailleurs s'engagent à garantir 25 % des attributions à ces ménages prioritaires.

Article 6 - Les axes de travail, programme d'actions de la CIA métropolitaine

Au regard de l'ensemble des éléments partagés ci-avant : les constats issus du diagnostic caractérisant ce territoire réalisé par l'Agence d'Urbanisme en 2016 (actualisé en 2019 et en 2021), la liste des publics ayant été identifiés comme prioritaires pour les attributions, et des objectifs quantifiés sur lesquels s'engagent collectivement les réservataires et les bailleurs, les membres de la CIA se sont accordés lors de la séance du 19 juillet 2019 à définir un programme d'actions ventilé selon trois grands axes :

- ❖ **Piloter et observer la politique d'attribution**
- ❖ **Favoriser l'attribution d'un logement adapté aux besoins des demandeurs**
- ❖ **Réduire les délais d'attente pour l'obtention d'un logement social**

Les orientations et pistes de travail de la CIA seront déclinées tout au long de son application ainsi que lors de l'élaboration et de la mise en œuvre du 3^{ème} programme local de l'Habitat de la métropole dont elles constitueront le volet peuplement. Elles seront au cœur des réflexions conduites dans la cadre de l'élaboration du futur Plan Partenarial de Gestion et d'Information du Demandeur ainsi que du travail à venir sur la cotation de la demande de logement social et la gestion en flux des réservations.

Par ailleurs, il sera nécessaire de travailler en parallèle à une amélioration de l'observation sociale du territoire en matière d'accès au logement. Ce travail se matérialisera par la réalisation d'un atlas du parc social comprenant des données relatives aux montants des loyers en fonction de la typologie et de la localisation (notamment QPV/hors QPV) ainsi que des indicateurs d'attractivité du parc. Il s'agira également de travailler le recueil de données relatives à l'occupation du parc : taux d'impayés de plus de trois mois, taux de ménages bénéficiant d'une aide au logement, taux d'actifs sans emploi, niveau de ressources des occupants. Il serait enfin opportun de consolider et approfondir la connaissance de la demande et notamment d'affiner la connaissance des ressources des demandeurs par quartile. Il s'avèrera alors utile de trouver des solutions pour contourner les difficultés liées au caractère déclaratif des ressources du reste à vivre dans SNE.

6.1 – Axe 1 : Piloter et observer la politique d'attribution

a/ Définir et mettre en œuvre une stratégie métropolitaine des attributions des logements sociaux

- **Contexte et enjeux** : les données issues du diagnostic démontrent qu'il existe des enjeux prégnants en matière de logement social sur le territoire. La recherche d'adéquation entre

l'offre et la demande ainsi que la faiblesse de rotation du parc sont des éléments qui requièrent des mesures et une évolution des pratiques. Actuellement, les délais d'attente dépassent la moyenne nationale et les modalités d'attributions ne permettent pas d'atteindre les objectifs légaux de mixité sociale malgré la mobilisation des différents acteurs. Il convient progressivement d'adapter ces dernières au regard de la loi Egalité et Citoyenneté tout en prenant en compte les freins inhérents à la composition du parc social.

Objectifs : il s'agit de garantir l'accès des demandeurs à un logement adapté à leurs besoins au sein du parc locatif social et du parc privé conventionné dans un délai raisonnable, et dans le respect du parcours résidentiel de chacun. La Métropole et l'ensemble des partenaires souhaitent poursuivre leurs efforts en ce sens en inscrivant cette stratégie au sein du projet de développement du territoire métropolitain. Le diagnostic fait apparaître que 86 % des demandeurs de logement résident sur TPM en 2020 (91 % sont des demandeurs varois et 94 % habitent la région). Soucieuses de prendre en compte la notion d'attachement territorial, les communes et la Métropole entendent répondre à la demande telle qu'elle est exprimée sur le territoire dans le respect de l'article L 441 du Code de la Construction et de l'Habitation qui précise qu'en « l'absence de lien avec la commune d'implantation du logement ne peut constituer à soi seul le motif de la non-attribution d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur ».

- **Mise en œuvre :** mise en place de divers partenariats et groupes de travail avec les réservataires, les bailleurs sociaux, les collectivités et l'Etat notamment dans le cadre de la présente convention.
- Indicateurs de résultat :
 - Progression dans l'atteinte des objectifs légaux par l'ensemble des bailleurs et réservataires.

b/ Définir une stratégie métropolitaine de relogement dans le cadre des programmes de Renouvellement Urbain (NPRU) relatifs aux centres villes de Toulon et de La Seyne-sur-mer (cf. Charte de relogement en annexe 3)

- **Contexte et enjeux :** les opérations de renouvellement urbain contribuent à renforcer la qualité de vie et donc l'attractivité résidentielle au sein des quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville. Au sein de la Métropole, deux communes font l'objet d'un programme local de renouvellement urbain dans le cadre du Programme de Renouvellement Urbain d'intérêt régional (PRIR), il s'agit de Toulon et La Seyne-sur-Mer et cela concerne plus spécifiquement leurs centres-villes. La Métropole, l'Etat et l'ensemble des réservataires étant signataires de la Convention PRIR, s'engagent à mettre en œuvre une stratégie métropolitaine de relogement des ménages dont celui-ci sera rendu nécessaire par des opérations de démolition de logement social, de requalification de logement social ou de recyclage du parc privé liée au projet de renouvellement urbain. La Métropole déclinera au sein de cette stratégie son ambition affirmée de cultiver un « vivre ensemble », de développer un territoire innovant et attractif, d'améliorer le cadre de vie des habitants en optimisant l'accès aux services et équipements publics, de favoriser l'intégration et l'employabilité des habitants.

L'enjeu pour le centre historique de Toulon est celui de la pérennisation et du renforcement et de sa centralité et de sa vitalité. Il doit être un cœur de ville dynamique, créatif et attractif, moteur du développement économique, commercial, et culturel de la ville et de la métropole. La vocation du centre-ville de La Seyne-sur-mer est la centralité, il doit offrir un cadre de vie agréable, accessible à tous, attractif, être un lieu de convergence naturelle. La restructuration d'îlots dans le cadre du PRU impliquera des relogements car les immeubles, bien qu'en mauvais état, sont globalement occupés. Il est estimé un besoin de 96 relogements à effectuer (estimations tenant compte de la vacance et du taux de rotation observé). Le relogement et la reconstitution de l'offre en cœur de ville présentent néanmoins des spécificités car les personnes à reloger ne sont pas des locataires du parc social public mais des habitants vivant pour la plupart en logements privés, bien que leur niveau de revenus corresponde à celui d'occupants du parc social.

- **Objectifs** : il s'agit de contribuer aux plans de relogement de chaque opération de renouvellement urbain les rendant nécessaire au travers des attributions de logements sociaux réalisées sur le territoire tout en prenant en compte les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires sur les sites en renouvellement urbain. Cela revient à assurer aux ménages concernés un relogement de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs souhaits.
- **Mise en œuvre** : élaborer la charte de relogement du territoire et ses documents d'application.
 - ⇒ Pilote : métropole (service renouvellement urbain et service habitat) / communes concernées
 - ⇒ Période : 2021/2031
 - ⇒ Indicateurs de résultats :
 - Elaboration de la Charte de relogement avec l'engagement des différentes parties ;
 - Pilotage de l'instance de suivi du relogement du PRIR ;
 - Nombre de relogement effectués et suivi des parcours résidentiels.

c/ Elaboration d'un observatoire des attributions

- **Contexte et enjeux** : l'absence d'indicateurs partagés au sein d'un outil communaux différents partenaires qui interviennent dans le champ des attributions de logements sociaux constitue une difficulté dans le suivi des objectifs légaux et la définition de la politique métropolitaine d'attribution.
- **Objectifs** : construire un outil d'observation des attributions qui exploitera l'ensemble des données recueillies par les bailleurs sociaux, réservataires et partenaires pour permettre le suivi de la politique d'attribution définie au sein de la CIA et l'adapter si besoin.
- **Mise en œuvre** : les acteurs s'engagent à construire un observatoire des attributions qui constituera une nouvelle « brique » de l'observatoire de l'habitat. Il sera nécessaire d'identifier le porteur de cet outil, de travailler à l'uniformisation des remontées d'informations en provenance des bailleurs et des réservataires, de bâtir des indicateurs communs qui pourront prendre en compte les spécificités de chaque commune (présence ou non de QPV – logement social communal ...etc.), puis de prioriser ces indicateurs. Les bailleurs s'engagent à communiquer les informations relatives aux attributions réalisées sur leur contingent. La métropole s'engage à consolider le bilan et à le présenter aux instances dédiées (CIL).
 - ⇒ Pilote : métropole (service habitat et service FSL/Logement d'abord), porteur de l'outil
 - ⇒ Période : durée de la CIA
 - ⇒ Indicateurs de résultat :

- Réalisation de l'observatoire des attributions - Remontées des données à l'année N+1.

d/ Elaboration d'une charte intercommunale de bonnes pratiques des bailleurs pour la présentation et le traitement des dossiers en CALEOL

- **Contexte et enjeux** : 18 organismes HLM ou SEM possèdent du patrimoine sur le territoire. Les pratiques des services de gestion locative pour préparer les commissions d'attribution même si elles sont très encadrées par les textes, peuvent varier d'un bailleur à l'autre ce qui est de nature à compliquer la tâche des réservataires lors de la réalisation des propositions.
 - **Objectifs** : Un travail d'harmonisation des pratiques entre bailleurs sociaux est souhaitable pour remédier aux difficultés, garantir l'égalité de traitement, et préparer le Plan Partenarial de Gestion et d'Information du Demandeur. Il s'agira de partager et d'identifier des modes opératoires communs pour la préparation et le déroulement des CALEOL, les évolutions des pratiques d'attribution liées aux différentes réformes en cours, de faire émerger les harmonisations nécessaires dans le cadre de la CIA et celles souhaitables à terme (exemple calcul du reste à vivre).
 - **Mise en œuvre** : Création d'un groupe de travail composé des bailleurs sociaux, de l'ARHLM et des réservataires – Déterminer les pistes d'harmonisation souhaitable concernant :
 - Les modalités de traitement de la demande et de procédures d'instruction ;
 - Le fonctionnement des CALEOL ;
 - Les mesures en faveur de l'information du demandeur.
- ⇒ Pilote : Métropole (service habitat) / ARHLM
- ⇒ Période : 2022 - 2025
- ⇒ Indicateurs de résultat : Signature de la charte intercommunale de bonnes pratiques

6.2 – Axe 2 : Favoriser l'attribution d'un logement adapté au besoin des demandeurs

Le contexte économique et les évolutions sociales ont transformé le profil des demandeurs au fil des années. Construit essentiellement pour accueillir des familles, le parc de la métropole se caractérise par une majorité de grands logements. Or, l'analyse de la demande révèle un besoin désormais orienté vers des petites typologies. Ces constats confortés par un décrochage du montant des loyers dans le parc privé ont conduit les membres des groupes de travail à proposer quatre actions pour mieux répondre aux besoins du territoire métropolitain.

a/ Favoriser les demandes de mutations

- **Contexte et enjeux :** la demande de mutation représente 28 % de la demande de logement social exprimée au 1er janvier 2021, soit 4 671 ménages. 423 ménages ont bénéficié d'une attribution par voie de mutation en 2020 soit 23% des attributions prononcées. La durée d'occupation moyenne d'un logement social est de 13 années, la composition du ménage a évolué pendant cette période (enfants, décohabitation, séparation, décès etc.) ce qui engendre des situations de sous-occupation ou de sur occupation. La demande de mutation s'avère davantage orientée vers les logements les plus grands. Traiter cette demande de mutation peut constituer un véritable effet levier pour accompagner les ménages dans leurs parcours résidentiels et leur proposer un logement adapté à leurs besoins. Ainsi, favoriser les sorties de petits logements des familles qui s'agrandissent vers de plus grands dont l'offre est plus abondante (37% de demandes de mutations visent des T4 contre 25% de la demande en T4 en hors mutation), permettrait de libérer des petits logements de façon à mieux satisfaire la primo-demande d'une part, mais aussi de donner suite aux demandes de mutations des personnes vieillissantes habitant de grands logements en situation de sous occupation du fait de la décohabitation des enfants, voire plus adapté au regard de l'avancée dans l'âge. A ce titre, il est important de rappeler l'engagement collectif et partenarial propre sur ce territoire des bailleurs, de l'Etat, des communes et de la métropole à porter, dans le cadre de la production neuve mais aussi de la réhabilitation du parc social, la nécessaire prise en compte de la perte d'autonomie. En effet, depuis 2012, la démarche innovante « Logement Service Plus » a permis de favoriser la production de logements adaptés à la perte d'autonomie en accueillant au mieux ce public.
- **Objectifs :** Garantir un pourcentage d'attribution par mutation d'environ 25% afin de prendre en compte l'évolution du parcours résidentiel au sein du parc social et permettre la libération de logements de type 2, majoritairement demandés, pour mieux répondre à la demande globale exprimée.
- **Mise en œuvre :**
Les réservataires et bailleurs sociaux s'engagent à prioriser les demandes de mutations pour les motifs suivants :
 - Sortant de T2 ou situation de sur- occupation
 - Sous-occupation
 - Perte d'autonomie (vieillesse et handicap)
 - Taux d'effort trop important
 - Ménages en QPV
 - Procéder à des mutations en direction du parc social neuf afin de favoriser le parcours résidentiel et la sécurisation du fonctionnement des nouveaux groupes
 - Favoriser la libération de logements sociaux abordables

Travailler sur la mise en place effective des CALEOL permettant un réexamen des situations des ménages tous les 3 ans.

En cas de situations complexes, les dossiers de demandes de mutations seront éligibles à un passage en commission territoriale de coordination des attributions.

⇒ Pilote : action à mettre en œuvre par tous les signataires de la convention

⇒ Période : Durée de la CIA

⇒ Indicateurs de résultat :

- Nombre de demandes satisfaites en mutation

- Taux de rotation du parc social notamment sur les logements de type 2
- Baisse de la demande de mutation en logement de type 2
- Evolution à la baisse des impayés de loyer
- Hausse du nombre de logements attribués en T2

b/ Favoriser les attributions de logements de petites typologie à certaines catégories de profils spécifiques

- **Contexte et enjeux** : En 2018, le taux de pauvreté métropolitain s'élevait à 17%. Ce taux est plus important pour les moins de 30 ans : 24,1% et est de 13,7% pour les plus de 64 ans.
 - **Objectifs** : faciliter l'accès au logement social pour les plus jeunes et les plus âgés des demandeurs dans un souci d'assurer l'accès et la continuité du parcours résidentiel.
- Mise en œuvre** : en dehors des publics prioritaires proposés de la CIA, il s'agit pour les réservataires et bailleurs d'attribuer les logements de ce type aux les plus jeunes et les plus âgés. Un partenariat avec Action Logement est à établir pour favoriser le logement des jeunes salariés mais également avec les caisses de retraites, les CCAS des communes, les travailleurs sociaux de secteur et même avec le service social des entreprises.
- ⇒ **Pilote** : action à mettre en œuvre par tous les signataires de la convention
 - ⇒ **Période** : Durée de la CIA
 - ⇒ **Indicateurs de résultat** :
 - Nombre d'attributions prononcées pour ces logements en direction des demandeurs les plus jeunes et les plus âgées aux ressources faibles.

c/ Prioriser l'accès au logement social des ménages faisant l'objet d'une demande récurrente de "FSL maintien "

- **Contexte et enjeux** : la Métropole exerce depuis 2020 les compétences du Fonds de Solidarité pour le Logement. Ainsi en 2020, 134 ménages ont fait l'objet d'une décision favorable d'attribution d'une aide monétaire visant à résorber un impayé de loyer et ainsi leur permettre de se maintenir dans leur logement sur la Métropole. 51,9% des dossiers concernent des logements appartenant à des bailleurs privés et 48,1% concernent des bailleurs sociaux. Parmi ces bénéficiaires, 3,7% avaient déjà bénéficié de cette aide en 2019 ou en 2018.
 - **Objectifs** : Construire avec les bailleurs sociaux des pistes de travail pour les locataires du parc privé concernés par un endettement récurrent.
 - **Mise en œuvre** : Etudier avec le service FSL la récurrence des dossiers de FSL Maintien. Pour les ménages occupant un logement dans le parc privé et sur proposition du service, ces dossiers pourront être soumis à la commission de coordination pour garantir l'accès au logement social et éviter le surendettement.
- ⇒ **Pilote** : métropole (service habitat et service FSL/Logement d'abord)
 - ⇒ **Période** : durée de la CIA
 - ⇒ **Indicateurs de résultat** :
 - Taux de demandes de FSL Maintien récurrentes.
 - Taux d'impayés des locataires du parc privé.

d/ Encourager le recours à l'intermédiation locative sur le territoire

- **Contexte et enjeux** : l'offre de logement social abordable est constituée en premier lieu par l'offre de logements sociaux de type PLAI et PLUS avant 1977. Cette offre à bas loyer ne représente qu'un quart du logement social ordinaire au sein de la Métropole, soit 8364 logements. Aujourd'hui, le territoire de la métropole se caractérise par une forte inadéquation entre cette offre quantitativement insuffisante et une demande croissante relevant de ce type de logement. De plus, si la loi fixe un seuil minimal de 30% de PLAI au sein de toute nouvelle opération de production, la majeure partie de cette offre revient à l'Etat (25%), et 5% est à la disposition de l'ensemble des autres réservataires. La part de logements PLAI dans le contingent métropolitain se révèle in fine peu élevée. L'un des leviers en réponse à cette problématique est le recours à ce type d'offre en diffus dans le parc privé, via des dispositifs de sous-location (ex : intermédiation locative) qui sont portés par le tissu associatif.
 - **Objectifs** : favoriser l'accès au logement des publics non autonomes et/ou à faibles revenus
 - **Mise en œuvre** : Au regard des échanges avec ces acteurs, il s'avère nécessaire de construire collectivement une connaissance partagée des logements relevant de ces dispositifs tant sur leur répartition géographique, que leur typologie et niveau de loyer et de promouvoir l'orientation des publics dont le profil est approprié vers cette offre. Cette action revient à permettre aux réservataires et aux porteurs de l'offre d'IML de collaborer davantage.
- ⇒ Pilote : métropole (service habitat et service FSL/Logement d'abord)
- ⇒ Durée de la CIA
- Indicateurs de résultat : nombre de personnes bénéficiaires d'un logement en intermédiation locative.

6.3 – Axe 3 : Réduire les délais d'attente pour l'obtention d'un logement social

Face au constat du délai d'attente pour obtenir une proposition d'attribution de rang 1 et au-delà des obligations légales prises en compte dans cette CIA, la mise en place des actions suivantes contribuera à terme à mieux gérer le flux des demandeurs.

a/ Résorber le stock des ménages prioritaires au titre du droit au logement opposable

- **Contexte et enjeux** : 369 ménages étaient reconnus « Prioritaire-urgent » au titre de la procédure DALO en 2020. Les préconisations portent majoritairement sur des petits logements (60% de T1-T2). 285 ménages reconnus DALO ont été relogés au cours de cette année, avec un délai d'attente moyen de 272 jours. A fin 2020, 189 requérants reconnus « prioritaire-urgent » sont encore dans l'attente d'un relogement au titre de la résorption du stock. 57% de ces ménages sont composés d'une seule personne et 24% sont des familles monoparentales. Ces ménages disposent de ressources limitées : le revenu mensuel médian des ménages reconnus DALO et restant à reloger à fin 2020 est de 902 euros.
- **Objectifs** : Faire en sorte que la durée moyenne de relogement n'excède pas 6 mois dès lors que la commission de médiation a validé le dossier.
- **Mise en œuvre** : il s'agira de travailler sur le flux en identifiant les attentes des ménages et les causes de blocage du relogement très en amont. Ce travail doit être conduit au sein de la commune de domiciliation dès lors que cela est possible. Le recours à l'intermédiation locative en direction du parc privé pourra être privilégié le cas échéant. Les dossiers de demandeurs

prioritaires DALO seront éligibles à un passage en commission territoriale de coordination des attributions.

- ⇒ Pilote : action à mettre en œuvre par tous les signataires de la convention
- ⇒ Période : durée de la CIA
- ⇒ Indicateurs de résultat :
- Diminution du stock DALO prioritaire urgent à la fin de chaque année.

b/ Traiter les demandes de logement social de plus de 10 ans

- **Contexte et enjeux** : sur le territoire métropolitain, l'analyse de la demande hors mutation fait ressortir l'existence de demandes de plus de 10 ans. Au 1/01/2021, cette demande s'élevait à 246 dossiers soit 2 % de la demande hors mutation. La part des demandes de plus de 10 ans est de 1,7% pour la France Métropolitaine et de 1,1% à l'échelle régionale. En 2019, le nombre de demandeurs de cette catégorie, n'ayant pas eu de passage en CALEOL en rang 1 était de 211.

Objectifs : mettre en place le cas échéant un nouveau processus d'examen et de propositions pour permettre un passage en CALEOL avec une proposition de rang 1 lorsque cela est possible.

Mise en œuvre : Identifier les demandes hors mutation n'ayant pas fait l'objet d'une proposition de rang 1 depuis plus de 10 ans, étudier les motifs liés à cette attente et l'opportunité de présenter le dossier en commission de coordination. Une étude approfondie menée par l'ensemble des réservataires avec l'appui de la métropole sur les cas relevant de cette situation sera réalisée.

Les situations identifiées comme étant les plus complexes seront éligibles à un passage en commission territoriale de coordination des attributions.

- ⇒ Pilote : action à mettre en œuvre par tous les signataires de la convention
- ⇒ Période : durée de la CIA
- ⇒ Indicateurs de résultat :
- Baisse du nombre de demandeurs de logement social dont le dossier a plus de 10 ans d'ancienneté.

c/ Traiter prioritairement (hors public prioritaire) les demandes de logement social dont la durée est supérieure à un an

- **Contexte et enjeux** : Dans un contexte de forte tension de la demande de logement social et d'une ancienneté moyenne de la demande de 27 mois pour la Métropole, il apparaît nécessaire de hiérarchiser la demande. Bien qu'il soit difficile de quantifier à partir du SNE le poids des publics prioritaires dans la demande de logement social hors mutation, il convient de retenir que 34 % des demandeurs sont démunis de bail en nom propre, résident chez un tiers (22%) ou sont hébergés en structure, camping ou sans abri pour 12% d'entre eux. Enfin l'ancienneté moyenne pour une attribution est de 22 mois en 2020 toutes catégories confondues de demandeur de logement social (public prioritaire ou non).
- **Objectifs** : Hors public prioritaire et hors mutation, appliquer un délai d'un an d'attente à toute nouvelle demande de logement social pour permettre de résorber le stock de la demande de longue durée.
- **Mise en œuvre** : Priorité à insérer au sein de la charte intercommunale des bonnes pratiques à construire entre bailleurs sociaux et réservataires. Ces principes seront déclinés dans le PPGDID.

- ⇒ Pilote : action à mettre en œuvre par tous les signataires de la convention
- ⇒ Période : Durée de la CIA
- ⇒ Indicateurs de résultat :
 - Taux de satisfaction de la demande
 - Charte de bonnes pratiques.

Article 7 : Modalités de coopérations entre les bailleurs et les titulaires des droits de réservation :

Le pilotage de la politique d'attribution des logements sociaux est complexe en raison de la multiplicité des acteurs impliqués et du défaut d'harmonisation des pratiques. Les méthodes de sélection des candidats diffèrent aujourd'hui d'un réservataire à l'autre (divergence dans la hiérarchisation des critères de l'article L 441-1 du CCH), de même les critères d'attribution sont propres à chaque bailleur. Il en résulte une insuffisante lisibilité pour les administrés du territoire. Dans ce contexte, la mise en œuvre d'une stratégie de peuplement pertinente, notamment en matière de mixité sociale, peut être mise à mal. L'un des enjeux majeurs de la CIA est de poser les fondations d'une gestion partagée du dispositif. Le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs qui sera élaboré à l'échelle métropolitaine contribuera à renforcer cette culture commune, notamment par l'organisation d'un service d'information des demandeurs auquel contribueront les bailleurs sociaux et les communes.

7.1 Les enjeux autour de la mise en œuvre de la politique du logement d'abord

La CIA constitue une opportunité de travail partenarial et tend vers une meilleure articulation des politiques de l'habitat et des politiques en faveur du logement des publics défavorisés.

Le plan quinquennal pour le « Logement d'abord » et la lutte contre le sans-abrisme (2018-2022) propose une réforme structurelle de l'accès au logement, notamment pour les personnes sans domicile ou en rupture dans leur trajectoire résidentielle.

La priorité 2 de ce plan vise à « Promouvoir et accélérer l'accès au logement et faciliter la mobilité résidentielle des personnes défavorisées » :

- L'axe 6 vise à donner la priorité au logement dans l'orientation des personnes sans domicile afin d'augmenter la fluidité dans les dispositifs d'hébergement : *« Un des freins pour l'accès rapide au logement des personnes sans domicile est le manque de liens organisés entre les acteurs de l'hébergement et les acteurs du logement. De plus, une différence d'approche existe souvent entre les associations et les organismes bailleurs sur la notion d'autonomie par rapport au logement. La constitution d'une vision partagée entre tous les acteurs de la chaîne d'accès au logement est une clé de la fluidification des dispositifs d'hébergement et de la réinsertion sociale des personnes ».*
- L'axe 7 est destiné à améliorer l'accès des ménages défavorisés au logement social en accélérant la mise en œuvre des mesures des lois ALUR et Egalité-Citoyenneté : *« Le parc de logement social a vocation à accueillir les ménages les plus défavorisés, dont les ménages sans domicile. Au-delà des efforts consentis par l'État sur le contingent préfectoral, il s'agit de mobiliser les collectivités locales, les bailleurs et les autres réservataires sur les objectifs d'attributions fixés par la loi en faveur des ménages prioritaires et précarisés. »*

Plusieurs objectifs du plan impactent les politiques d'attributions locales :

- ⇒ Mobiliser les gestionnaires de centres d'hébergement pour s'assurer de la constitution systématique et rapide de Demandes de Logement Social ;
- ⇒ Alimenter les viviers de demandeurs prioritaires de logement des différents réservataires, notamment en par l'utilisation de SYPLO pour la gestion du contingent de l'État ;
- ⇒ Définir des objectifs annuels territorialisés d'attributions de logement social en faveur des ménages hébergés dans les dispositifs d'hébergement généraliste.

Repérant la nécessité d'une coordination des partenaires dans le domaine du logement et de l'habitat plus efficace sur les territoires, l'Etat a souhaité lancer une mise en œuvre renforcée de ce plan sur quelques territoires, en désignant un chef de file et en déléguant des financements supplémentaires.

La Métropole qui fait désormais partie de ces territoires articulera les orientations et le programme d'action de la présente CIA avec les fiches actions du plan local de mise en œuvre accélérée du logement d'abord ayant été approuvé par la Délégation interministérielle pour l'hébergement et l'accès au logement (DIHAL).

Plus particulièrement, plusieurs actions viendront servir la mise en œuvre des objectifs de la CIA :

- Création d'un volet logement d'abord dans l'observatoire départemental de l'habitat qui s'inscrira en complémentarité de l'observatoire des attributions de la CIA ;
- Mobilisation de ressources pour la réalisation de l'évaluation sociale des dossiers traités dans le cadre de la commission de coordination de la CIA ;
- Améliorer la coordination des moyens d'accompagnement sur le territoire, et permettre la mobilisation des différentes mesures au profit des dossiers déposés dans le cadre de la commission de coordination de la CIA ;
- Conception d'un plan de formation au logement d'abord dont pourront bénéficier les réservataires du logement social du territoire (ex : personnels des guichets enregistreurs communaux).

Les orientations nationales en faveur du « Logement d'Abord » font pleinement écho à la volonté de la Métropole d'asseoir le volet solidaire et social de sa politique en matière d'habitat. La métropole mobilisera tous les outils à sa disposition pour les mettre en œuvre sur son territoire : le dispositif du Fonds de Solidarité Logement, convention sur le Plan Pauvreté ainsi que la Convention Intercommunale des attributions.

7.2 Création de la commission territoriale de coordination des attributions

Autour des enjeux de cohésion sociale et de développement territorial, la Métropole s'engage à construire et de développer les outils d'une coordination multi partenariale plus efficace sur son territoire. Une commission de coordination sera créée afin de permettre l'examen collectif de dossiers complexes notamment ceux des publics prioritaires conformément à l'article L 441-1-6 du CCH.

Cette commission, présidée par le président de l'EPCI, est composée du préfet, des maires des communes membres de l'EPCI, ou de leurs représentants, de représentants des bailleurs sociaux

présents sur le territoire concerné, de représentants du département, de représentants des titulaires de droits de réservation et de représentants des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées qui œuvrent dans le département. Cette commission peut jouer un double rôle : celui d'accompagnement de la mise en œuvre des orientations d'attribution et de coordination des acteurs, et celui d'instance d'examen de situations de demandeurs concernés par la convention. Sans se substituer aux décisions des CAL, la commission de coordination émet des avis quant à l'opportunité d'attribuer un logement dans le parc social situé sur le territoire concerné.

D'un commun accord entre les services de l'Etat et la Métropole il a été convenu que la commission de coordination se consacrera exclusivement à l'examen de certains dossiers de demandeurs de logement social concernés par la convention et émettra un avis sur l'opportunité de les présenter en CALEOL les dits dossiers. La CIL constituera l'instance de suivi de la CIA tout au long de son application.

Le choix des dossiers à présenter peut porter sur les publics les plus en difficultés ou déjà très représentés au sein du QPV.

Pour permettre la mise en œuvre rapide des orientations, les membres de la conférence s'accordent pour traiter également les dossiers suivants :

1/ Les demandeurs DALO prioritaires urgents validés par la commission de médiation antérieurement à l'année en cours (stock DALO) ;

2/ Sur saisine du service FSL, les ménages faisant l'objet d'un FSL récurrent ;

3/ Les demandes de mutation caractérisées par des situations complexes, ou émanant de ménages occupant une typologie de logement très demandée, entre autres : les occupants de T2, les personnes handicapées logées au sein du parc social souhaitant quitter leur domicile en raison de l'inadaptation du logement ou des parties communes à la situation de handicap ;

4/ les dossiers de demande de logement social de plus de 10 ans n'ayant pas fait l'objet d'une proposition de rang 1 en CALEOL. A épuisement des dossiers de plus de 10 ans, l'ancienneté prise en compte sera de N-1 par rapport à 10 ans et ainsi de suite pendant toute la durée de la CIA.

Dès son installation la commission se dotera d'un règlement intérieur définissant la limite de ses missions et le cadre de son fonctionnement.

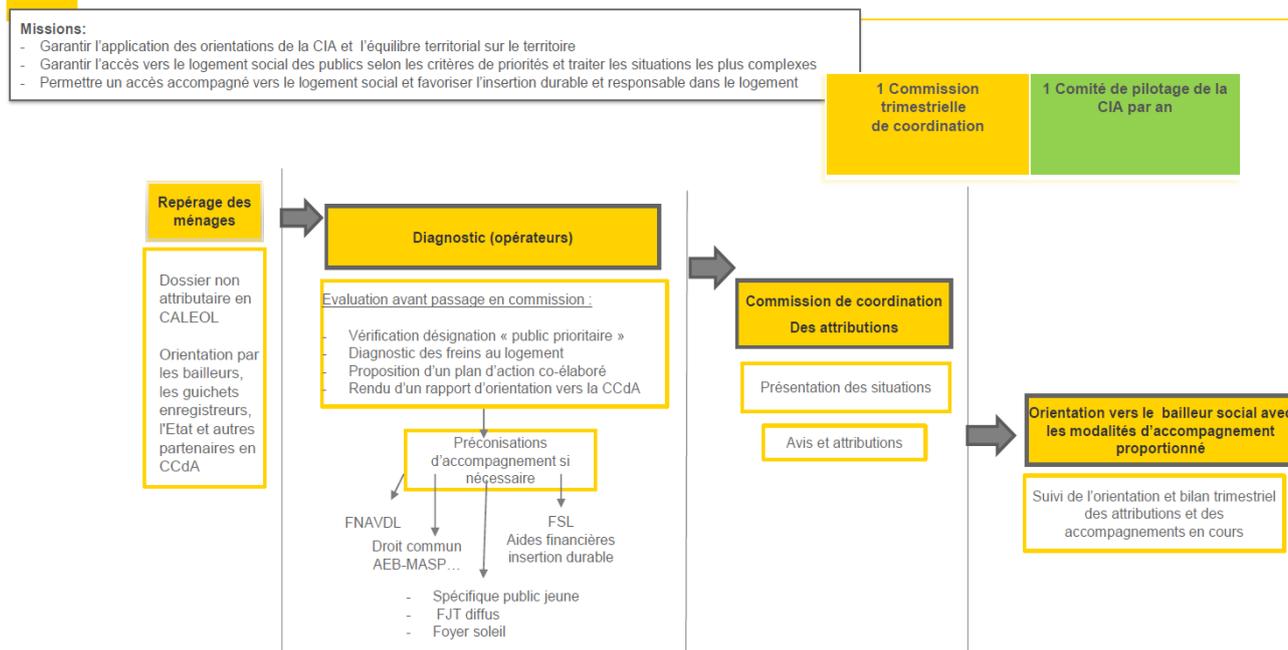
Les services de l'Etat et la Métropole ont défini les éléments suivants :

- La commission de coordination constituera une commission de la CIL.
- Missions retenues :
 - Garantir l'accès vers le logement social des publics selon les critères de priorités et traiter les situations les plus complexes.
 - Permettre un accès accompagné vers le logement social et favoriser l'insertion durable et responsable dans le logement.
- Co-présidence Etat / MTPM
- Composition :
 - Les quatre premiers bailleurs sociaux détenant un patrimoine important sur le territoire de la Métropole selon leur classement annuel et le bailleur Adoma au regard de ses capacités d'accueil ;
 - Les communes ;

- Des membres du collège numéro trois de la conférence intercommunale du logement siègeront.
- Fréquences :
 - 1 Commission trimestrielle de coordination ;
 - 1 Commission de pilotage par an (vérification de l'application des orientations de la CIA et proposition d'évolution de cette commission si nécessaire).
- Objectif annuel : 50 situations présentées /an (60 la 1ere année)



CIA: Commission de coordination des attributions (CCdA)



La métropole et les partenaires se sont engagés dans le cadre du plan quinquenal pour le logement d'abord pour une meilleure coordination des diverses mesures d'accompagnement social liées au logement (FSL, AVDL ect.). L'objectif est de favoriser le relogement et le maintien dans le logement des ménages rencontrant des difficultés par la mobilisation d'un accompagnement social adapté. Le passage en commission de coordination pourra être couplé avec la mise en œuvre d'une mesure d'accompagnement social.

7.3 La CIA s'articulera avec le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social

Ce plan déclinera la mise en place d'un dispositif de gestion partagée de la demande de logement social et d'information du demandeur.

Le Plan de gestion partenarial comporte :

- Les conditions locales d'enregistrement de la demande ;
- La répartition territoriale des guichets d'enregistrement existants ou à créer ;

- La configuration, les conditions de création, d'organisation et de fonctionnement du service d'information et d'accueil du demandeur de logement social ;
- La mention du délai maximal dans le lequel tout demandeur qui le souhaite doit être reçu (indicateur permettant d'estimer le délai d'attente moyen par secteur géographique) ;
- Les fonctionnalités du dispositif de partage de la connaissance et de la demande ;
- Les modalités de qualification de l'offre de logement social (indicateur, échelle géographique...) sur le territoire ;
- La liste des situations des demandeurs justifiant un examen particulier ;
- Les méthodes permettant de favoriser les mutations internes au sein du parc de logement social ;
- Les conditions de réalisation des diagnostics et dispositif d'accompagnement social favorisant l'accès et le maintien dans le logement.

Ce plan, dont le suivi sera assuré par la CIL, viendra en complément de la CIA contribuer à l'amélioration de l'information transmise aux demandeurs, ainsi qu'à l'harmonisation des pratiques en matière d'attribution des logements sociaux, et favoriser le travail partenarial au profit d'un traitement d'avantage qualitatif et équitable des demandes. La hiérarchie des critères de priorisation actée par la présente convention sera consolidée par une grille de pondération conformément aux orientations nationales visant à mettre en œuvre une cotation de la demande.

Article 8 - Durée

La présente Convention Intercommunale d'Attribution est élaborée pour une durée de six ans sur la période 2022 à 2027.

Article 9 - Modalités de suivi de la convention intercommunale d'attributions

9.1 - Bilan et suivi de la CIA

Chaque bailleur s'engage à transmettre son bilan annuel des logements proposés (article R441-5-1 CCH) et attribués au plus tard le 31 mars de chaque année. Un groupe de travail se réunira pour définir le socle minimum de données nécessaires au suivi de la CIA.

Les services de l'Etat s'engagent à transmettre les données sur les ménages DALO également avant le 31 mars de chaque année.

La Métropole s'engage à consolider le bilan à l'échelle de la Métropole et à le présenter aux instances concernées notamment la Conférence Intercommunale du Logement.

9.2 - Litiges

Toute contestation relative à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention sera réglée prioritairement par voie amiable – le cas échéant le litige relèvera de la compétence du Tribunal Administratif de Toulon.

9.3 – Retrait ou adhésion d'un partenaire

Adhésion d'un nouveau partenaire : elle sera validée par la Conférence Intercommunale du Logement et sera formalisée par un courrier avec accusé de réception pour notification de la décision de siéger au sein des instances et de prendre part aux travaux.

Retrait de la convention : en cas de renonciation de la part d'une des parties, celle-ci informera l'ensemble des autres parties de sa décision qui prendra effet à l'issue d'une période de 3 mois à compter de la notification.

Exclusion pour non-respect des engagements : En cas de non-respect par une des parties des engagements respectifs inscrits dans la convention, celle-ci pourra être exclue de plein droit, après validation par la majorité des membres de la Conférence Intercommunale du Logement. Cette décision prendra effet après expiration d'un délai de deux mois à compter de la notification pour courrier recommandé avec accusé de réception.

9.4 - La prise en compte des évolutions entre 2022 et 2027

Conformément au règlement intérieur qui sera revu en cas d'une évolution du périmètre de la Métropole dès lors que deux communes au moins viendront rejoindre la Métropole alors la présente convention pourra faire l'objet d'une révision par avenant.

Article 10 : Liste des annexes

Annexe 1 : Portrait de l'offre et de la demande locative sociale au sein de la métropole Toulon Provence Méditerranée – Audat – Juillet 2021

Annexe 2 : Charte de relogement PRIR Centre Ancien La Seyne sur Mer

Les représentants de chaque collège composant la Conférence Intercommunale du Logement, dûment autorisés, ont signé avec l'Etat et la Métropole Toulon Provence Méditerranée la présente convention.

Fait à _____, le _____

Les communes signataires :

Commune de Carqueiranne

Le Maire, M. Arnaud LATIL

Commune de la Crau

Le Maire, M. Christian SIMON

Commune de la Garde

Le Maire, M. Jean-Louis MASSON

Commune de Hyères

Le Maire, M. Jean-Pierre GIRAN

Commune d'Ollioules

Le Maire, M. Robert BENEVENTI

Commune du Pradet

Le Maire, M. Hervé STASSINOS

Commune du Revest-Les-Eaux

Le Maire, M. Ange MUSSO

Commune de Toulon

Le Maire, M. Hubert FALCO

Commune de Saint-Mandrier

Commune de Six-Fours-Les-Plages

Le Maire, M. Gilles VINCENT

Le Maire, M. Jean-Sébastien VIALATTE

Commune de Six-Fours-Les-Plages

Commune de la Valette

Le Maire, M. Jean-Sébastien VIALATTE

Le Maire, M. Thierry ALBERTINI

Les bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans la Métropole :

Action Logement

**L'établissement territorial des logements
militaires**

Le président, M. Philippe HONORE

Le directeur, M. Christophe SUCHIER

CDC Habitat

La présidente, Mme Anne-Sophie GRAVE

ERILIA

Le président, M. Joël CHASSARD

Grand Delta Habitat

Le président, M. Michel GONTARD

Habitat et humanisme

Le président, M. Bernard DEVERT

ICF HABITAT

Le directeur général, M. Romain DUBOIS

LOGIREM

Le président, M. Claude VALADE

Logis familial Varois

Le président, M. Pascal FRIQUET

PROLETAZUR

Le président, M. Jean HUEBER

SAGEM

Le président, M. Jean-Louis MASSON

SFHE

Le président, M. Denis BIMBENET

Toulon Habitat Méditerranée

Le président, M. Mohamed MAHALI

UNICIL

La présidente, Mme Brigitte STEINER

VAR HABITAT

Le président, M. Thierry ALBERTINI

L'association régionale HLM PACA Corse

Le président M. Pascal FRIQUET



Portrait de l'offre et de la demande locative sociale au sein de la Métropole Toulon Provence Méditerranée

Actualisation du diagnostic préalable aux orientations de la CIL de novembre 2019

Juillet 2021

- **Préalable**

Rappel du contexte réglementaire (p.3)

Un territoire intégralement soumis à l'article 55 de la loi SRU (p.4)

- **Les grandes caractéristiques du parc locatif social des organismes HLM**

Localisation du parc social géré par les organismes HLM (p.5)

Les organismes HLM (p.6)

Les époques de construction, modes de production et diagnostics de performance énergétique (p.7)

Taille des opérations des logements sociaux (p.8)

Types de logements, catégories et surfaces (p.9)

Types de financements (p.10)

Plafonds de ressources en vigueur au 1^{er} janvier 2019 (p.11)

Niveaux de loyers des logements locatifs sociaux (p.12)

Un territoire qui compte treize Quartiers Prioritaires au titre de la Politique de la Ville (QPV) (p.13)

L'offre de logements sociaux en QPV et hors QPV (p.14)

Evolution du parc social (p.15)

Mode de production de l'offre nouvelle et taille des opérations (p.16)

Caractéristiques des logements issus de l'offre nouvelle (p.17)

- **L'occupation du parc locatif social**

Caractéristiques du parc de logements sociaux de l'enquête « occupation du parc social » (p.18)

Caractéristiques des ménages ayant participé à l'enquête (p.19)

Focus sur les trois principaux bailleurs présents dans la Métropole (p.20)

- **La demande en logement social**

Cadrage (p.21)

La demande en logement social au sein du parc (p.22)

Evolution de la demande en logement social (p.23)

Indicateurs de fragilité de la demande en logement social (p.24)

Les « nouveaux » demandeurs de logements sociaux (p.25)

Les demandeurs déjà logés dans le parc social (p.27)

- **Les attributions en logement social**

Cadrage (p.28)

Les attributions de logements sociaux en QPV (p.29)

Les attributions selon les quartiles de ressources (p.30)

Zoom sur le calcul des quartiles de ressources (p.31)

Les attributions « nouvelles » de logement social (p.32)

Les déménagements au sein du parc social (p.33)

- **La mise en œuvre du DALO**

Qu'est-ce que le DALO ? (p.34)

Les ménages requérants reconnus « prioritaire-urgent » (p.35)

Le relogement des « prioritaire-urgent » (p.36)

Les requérants reconnus « prioritaire-urgent » restant à loger (p.37)

- **L'accès et le maintien dans le logement des personnes défavorisées**

L'accès au logement (p.38)

Le maintien dans le logement (p.38)

Les allocataires des aides au logement dans le parc public (p.38)

Les impayés dans le logement (p.38)

Les expulsions locatives (p.39)

L'activité du Service d'Information d'Accueil et d'Orientations 115 (p.39)

- **Les dispositifs d'hébergement et de logement adapté**

2 545 places d'hébergement et de logement adapté dans la Métropole (p.40)

Rappel du contexte réglementaire

Une réforme de la politique du logement social a été engagée dès 2014 au moyen de plusieurs lois, qui portent notamment sur la gestion de la demande et des attributions :

- la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine (dite loi Ville) qui a introduit la nécessité d'une action multi partenariale pour le peuplement des quartiers de la politique de la ville ;
- la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (dite loi Alur) qui a introduit plus de transparence dans la gestion de la demande et l'attribution des logements sociaux et amorcé une réforme des attributions ;
- la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (dite loi égalité-citoyenneté) qui réforme les attributions en articulant la nécessité d'accueillir davantage de ménages prioritaires au sein du parc social avec les enjeux d'équilibres territoriaux.

Cette dernière loi impose un nouveau cadre simplifié de pilotage des attributions et de la gestion de la demande. Celui-ci modifie l'architecture des documents réglementaires de pilotage de la politique d'attributions à l'échelle intercommunale :

- la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) rendue obligatoire par la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté élabore les orientations en matière d'attributions, formalisées dans un document-cadre. Ces orientations sont soumises à l'approbation du préfet et du président de l'EPCI ;
- ces orientations sont déclinées dans une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), créée par la loi égalité-citoyenneté, document contractuel et opérationnel qui porte sur les engagements des principaux acteurs en matière d'attributions

de logements sociaux. La convention comporte aussi la déclinaison locale de règles nationales. Cette convention fusionne les volets relatifs à la convention d'équilibre territoriale (CET) prévue par la loi Ville du 21 février 2014 et ceux qui relevaient de l'accord collectif intercommunal (ACI) prévu par la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement et codifié à l'article L. 441-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le contenu des deux documents est ainsi clarifié : le document-cadre sur les orientations contient l'ensemble des objectifs (sur le logement des publics prioritaires et leur répartition territoriale) alors que la CIA contient les engagements de chaque acteur pour remplir ces objectifs. Ainsi, les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions, qui étaient auparavant portés par la CET, doivent dorénavant figurer dans le document-cadre fixant les orientations en matière d'attributions.

L'élaboration d'un diagnostic partagé préalable constitue une base pour l'ensemble des documents obligatoires (document-cadre des orientations sur les attributions et CIA).

Un territoire intégralement soumis à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)

Au 1^{er} janvier 2019, le territoire comptait 32 818 logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU.

- Le parc public compose 97% du parc :
 - 90% de logements ordinaires ;
 - 7% de logements en structure.
- Les logements privés conventionnés ANAH représentent quant à eux 3% du parc locatif social.

12 communes soumises à l'article 55 de la loi SRU dont 11 en déficit

- Toutes les communes de la Métropole sont soumises à l'article 55 de la loi SRU et doivent disposer en 2025 d'au moins 25% de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales.
- Au 1^{er} janvier 2019, la Métropole dispose de 15,3% de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales.
- Seule la commune de La Garde est conforme aux obligations de l'article 55 de la loi SRU (28,2% de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales).
- 8 communes sont carencées : Carqueiranne, Hyères, La Crau, La Seyne-sur-Mer, La Valette-du-Var, Le Pradet, Six-Fours-les-Plages et Toulon.

Les logements locatifs sociaux en 2019	Inventaire du parc locatif social SRU	Poids des logements locatifs sociaux dans les résidences principales
Source : DDTM 83		
Carqueiranne	284	5,6%
Hyères	3 803	13,5%
La Crau	547	6,8%
La Garde	3 410	28,2%
La Seyne-sur-Mer	5 946	18,9%
La Valette du Var	1 442	12,6%
Le Pradet	487	8,9%
Le Revest-les-Eaux	70	4,3%
Ollioules	768	12,1%
Saint Mandrier-sur-Mer	186	6,6%
Six-Fours-les-Plages	1 816	9,8%
Toulon	14 059	16,8%
TPM	32 818	15,3%

Les données transmises par la DDTM83 assurent le suivi de l'article 55 de la loi SRU.

A l'issue de chaque période triennale, un bilan des logements produits par les communes recense l'ensemble des logements locatifs ordinaires (organismes HLM, SEM, les logements communaux), les logements conventionnés ANAH, et les logements ou les lits des logements en structure (ex : résidences sociales, les logements foyers, les FJT, les EHPAD, les pensions de familles, etc.)

Les communes qui n'atteignent pas leur taux légal font l'objet d'un prélèvement annuel sur leurs ressources fiscales, proportionnel au nombre de logements sociaux manquants pour atteindre 25% en 2025.

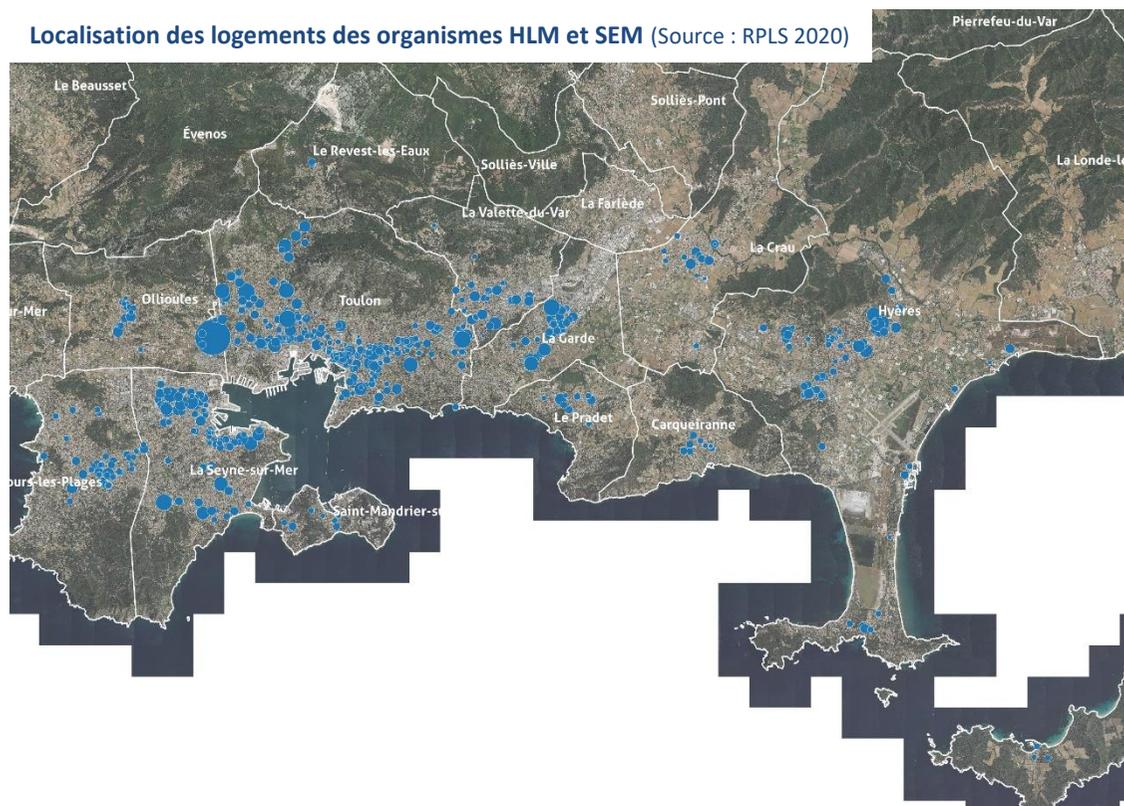
Les communes déficitaires en logements sociaux sont par ailleurs soumises à des obligations triennales de rattrapage, qui doivent les amener à produire du logement social. Selon la situation de la commune et les contraintes locales, le préfet peut sanctionner une commune n'ayant pas rempli ses objectifs triennaux et prend un arrêté de carence à l'encontre de celle-ci.

Les grandes caractéristiques du parc locatif social des organismes HLM

Localisation du parc locatif social géré par les organismes HLM

Un parc concentré dans quatre communes de la Métropole

Au 1^{er} janvier 2020, selon le RPLS*, les organismes HLM gèrent 30 293 logements dans la Métropole. 83% de ce parc se concentrent dans quatre communes : Toulon, La Seyne-sur-Mer, Hyères et La Garde.



Les logements des organismes HLM en 2020	Nombre de logements sociaux	Poids des communes
Source : RPLS : 2020		
Toulon	13 096	43%
La Seyne-sur-Mer	5 504	18%
Hyères	3 573	12%
La Garde	2 873	9%
Six-Fours-les-Plages	1 605	5%
La Valette-du-Var	1 460	5%
Ollioules	630	2%
La Crau	543	1,8%
Le Pradet	520	1,7%
Carqueiranne	243	0,8%
Saint-Mandrier-sur-Mer	177	0,6%
Le Revest-les-Eaux	69	0,2%
MTPM	30 293	100%

**Le répertoire des logements locatifs sociaux (RPLS) a pour objectif de dresser l'état global du parc de logements locatifs sociaux appartenant aux bailleurs sociaux au 1^{er} janvier d'une année.*

Les données issues du RPLS concernent les logements locatifs sociaux ordinaires et diffère donc de l'inventaire SRU qui lui prend en compte d'autres types de logements sociaux : logements communaux, logements-foyers, résidences sociales, résidences pour personnes âgées ou handicapées, etc.

◀ Une localisation liée à la taille et à l'historique de développement de l'offre sociale des communes.

* L'ensemble des slides sur les caractéristiques du parc de logement social, mobilisent des données issues du RPLS, et ne portent donc que sur les logements ordinaires gérés par les organismes HLM

Les organismes HLM

Huit bailleurs sociaux regroupent 94% du parc

Si dix-huit bailleurs sociaux sont présents au sein du territoire de la Métropole :

- Huit d’entre eux concentrent 94% du parc et près de 77% de celui-ci appartient à quatre bailleurs : Toulon Habitat Méditerranée, Var Habitat, Erilia, Logis Familial Varois.
- Les deux Offices Publics de l’Habitat (OPH) du territoire (Toulon Habitat Méditerranée et Var Habitat) concentrent 61% des logements sociaux de la Métropole. Ils sont particulièrement implantés à Saint-Mandrier-sur-Mer (88%), La Seyne-sur-Mer (82%) et Toulon (68%).
- Les Entreprises sociales pour l’habitat (ESH) regroupent 29% du parc social de l’intercommunalité. Elles sont implantés sur presque toutes les communes du territoire, en particulier au sein de celles dont le parc social est récent : La Crau (100%), La Valette-du-Var (47%).
- Les Sociétés d’Economie Mixte (SEM) détiennent 8% du parc social. Elle sont surtout présentes à La Garde (61% du parc détenu par la SAGEM) et au Revest-les-Eaux (55% par CDC Habitat).
- Enfin, 2% des logements appartiennent à des organismes regroupés dans la catégorie « autres ». Sur ce territoire il s’agit d’Habitat et Humanisme et de la Foncière Logement.

Les organismes HLM en 2020	Nombre de logements en 2020	Poids des logements des organismes dans le parc de MTPM
Source : RPLS 2020		
Toulon Habitat Méditerranée	12 759	42%
Var Habitat	5 658	19%
ERILIA (Groupe Habitat en Région)	2 783	9%
Logis Familial Varois	2 110	7%
SAEM Gardéenne	1 770	6%
CDC Habitat	1601	5%
Logirem (Groupe Habitat en Région)	828	2,7%
Société Française d’Habitations Economiques (Groupe Arcade)	820	2,7%
Foncière Logement (Groupe Action Logement)	435	1,4%
Unicil (Groupe Action Logement)	411	1,4%
3F Sud (Groupe Action Logement)	281	0,9%
Batigere	271	0,9%
Prolétazur	240	0,8%
Grand Delta Habitat	195	0,6%
ICF Habitat Sud-Est Méditerranée (Groupe SNCF)	77	0,3%
Société foncière d’habitat et d’humanisme	32	0,1%
Association Habitat Plus (SEM)	13	0,04%
ADOMA (Groupe CDC Habitat)	9	0,03%
MTPM	30293	100%

Nota : Les organismes HLM de 2020 ont pu changer de nom, voire pour certains opérer des fusions. Leur groupe d’appartenance, s’ils en ont un, permet ainsi de les réunir.

Les grandes caractéristiques du parc locatif social des organismes HLM

Les époques de construction, modes de production et diagnostics de performance énergétique (DPE)

Un patrimoine principalement construit avant les années 1980, globalement bien entretenu

83% du parc a été construit par les bailleurs sociaux

- L'acquisition avec ou sans travaux et la Vente en Etat de Futur Achèvement (VEFA) représentent chacun 9% du patrimoine des bailleurs.

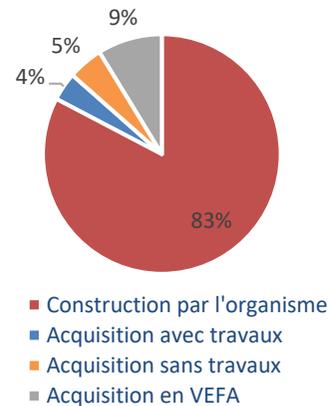
54% des logements locatifs sociaux ont été construits avant 1982

- Un poids important du parc construit avant 1975 (39%), en particulier à Toulon et La Seyne-sur-Mer (respectivement 54% et 51%) ;
- Le parc construit entre les années 1980 et 2000 représente 23% des logements sociaux ;
- Le parc très récent (après 2000) regroupe quant à lui 24% des logements sociaux de la Métropole. A Six-Fours-les-Plages et à La Crau, plus d'un logement social sur 2 est très récent (61% et 53%).

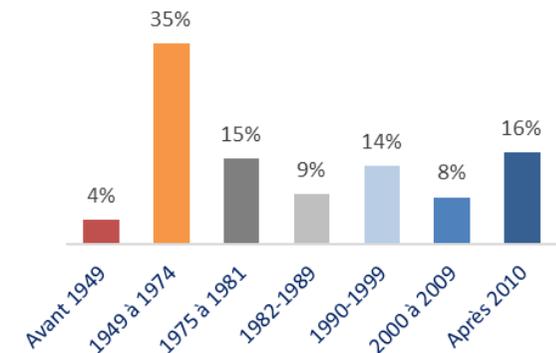
7% des logements sociaux sont fortement consommateurs d'énergie et 16% sont fortement émetteurs de gaz à effet de serre (GES)

- 75% des logements locatifs sociaux des organismes HLM présents sur la Métropole disposent d'un diagnostic de performance énergétique ;
- 70% des logements en classe A, B ou C pour la consommation énergétique et 53% pour les émissions de gaz à effet de serre ;
- Près d'un logement sur quatre dispose d'une étiquette de consommation énergétique en D (23% du parc) et près d'un logement sur trois pour l'émission de gaz à effet de serre (31%) ;
- Les logements avec une étiquette de consommation énergétique E, F ou G sont peu présents (7% du parc), ils sont plus nombreux concernant l'émission de gaz à effet de serre (16%).

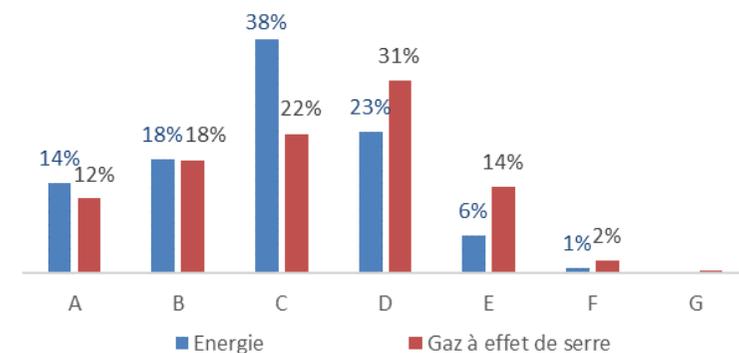
Mode de production du patrimoine des organismes HLM en 2020 (Source : RPLS 2020)



Epoque de construction des logements sociaux en 2020 - (Source : RPLS 2020)



DPE des logements du patrimoine des organismes HLM en 2020 (source RPLS : 2020)



Taille des opérations des logements sociaux

Une taille moyenne de 42 logements par opération

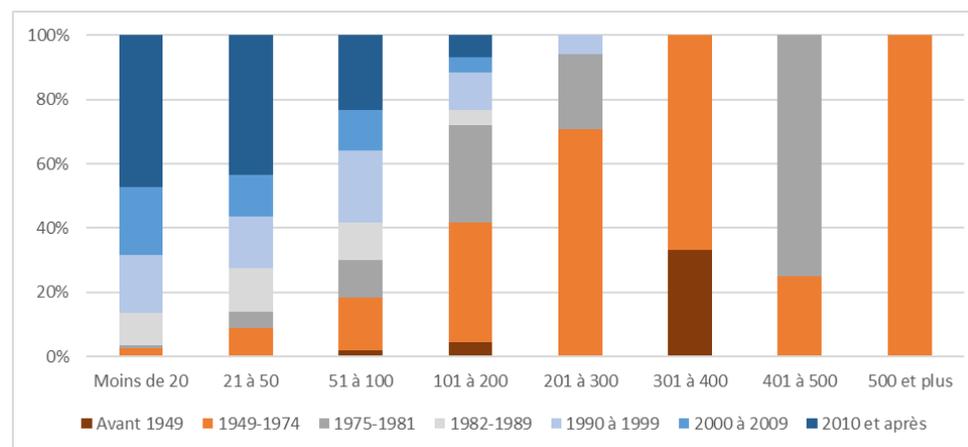
- Selon la base Patrimoine 2020 de la DDTM du Var, la taille moyenne des opérations diminue largement à partir des années 1980 (32 logements), pour se situer à une vingtaine de logements pour les opérations construites après 2000.

Source : DDTM83 Base patrimoine 2020	Nombre de logements moyens par opération
Avant 1949	142
1949-1974	120
1975-1981	124
1982-1989	32
1990 à 1999	33
2000 à 2009	21
2010 et après	22
Ensemble	42

- Les opérations les plus importantes en nombre de logements (plus de 200 logements) ont été construites entre 1949 et 1981.
- Notons que les opérations les plus conséquentes en nombre de logements sont inscrites dans les quartiers prioritaires de Toulon, Hyères et La Seyne-sur-Mer au titre de la politique de la ville.

Source : DDTM83 Base patrimoine 2020	Nombre de programmes	Poids dans MTPM	Nombre de logements	Poids dans MTPM
Moins de 20 logements	366	50%	2 991	10%
21 à 50	193	26%	6 461	21%
51 à 100	103	14%	7 275	24%
101 à 200	43	6%	6 093	20%
201 à 300	17	2%	4 107	13%
301 à 400	3	0%	1 055	3%
401 à 500	4	1%	1 813	6%
500 logements et plus	1	0%	851	3%

Répartition des logements locatifs sociaux selon la taille des opérations et les époques de construction (source : DDTM83, base patrimoine 2020)



Les grandes caractéristiques du parc locatif social des organismes HLM

Types de logements, catégories et surfaces

90% des logements locatifs sociaux sont des logements ordinaires

- 90% du parc locatif social se compose de logements ordinaires, jusqu'à 99% à La Crau et au Revest-les-Eaux et 100% à Saint-Mandrier-sur-Mer.
- Les foyers et résidences sociales représentent 7% des logements locatifs sociaux et jusqu'à 13% à Carqueiranne et Six-Fours-les-Plages.
- Les logements conventionnés ANAH du parc privé, sociaux et très sociaux, représentent 3% du parc social et jusqu'à 5% à Toulon et 6% à Ollioules.

97% du parc social est composé d'appartements

- Le parc locatif social est quasi-exclusivement composé d'appartements. C'est même la seule forme d'habitat du parc social à Carqueiranne, La Garde, Le Revest-les-Eaux et La Seyne-sur-Mer.

Près des trois-quarts du parc social sont composés de T3 ou plus

- On compte 36% de T3 dans le parc social de la Métropole et 40% de T4 ou plus.
- Les T3 sont particulièrement présents dans le parc social de Toulon, du Pradet, de La Crau où cette typologie représente entre 40% et 45% du parc social.
- Les T4 ou plus constituent une part importante du parc à La Seyne-sur-Mer (50%), Saint-Mandrier-sur-Mer (47%) et dans une moindre mesure à Hyères (43%). Les surfaces sont plus importantes à Carqueiranne.
- A La Garde, 30% des typologies sont des T1, contre 6% à l'échelle de la Métropole. A noter que cette spécificité, en lien avec la présence de l'Université et par conséquent de logements étudiants, se traduit par des T1 de taille plus petite que les T1 traditionnels : 23 m² contre 29 m² en moyenne (MTPM hors La Garde).

Répartition des typologies du parc social au sein des communes en 2020	T1	T2	T3	T4	T5	T6 ou +
Source : RPLS 2020						
Carqueiranne	8%	22%	39%	23%	7%	0%
Hyères	2%	18%	37%	33%	9%	1%
La Crau	1%	19%	45%	31%	4%	0%
La Garde	30%	11%	24%	30%	4%	1%
La Seyne-sur-Mer	2%	14%	34%	43%	6%	1%
La Valette-du-Var	15%	17%	25%	29%	10%	2%
Le Pradet	1%	19%	40%	29%	11%	0%
Le Revest-les-Eaux	0%	30%	38%	25%	7%	0%
Ollioules	5%	26%	35%	27%	7%	0%
Saint-Mandrier-sur-Mer	6%	10%	37%	40%	7%	0%
Six-Fours-les-Plages	4%	27%	37%	27%	6%	0%
Toulon	4%	19%	40%	30%	7%	1%
MTPM	6%	18%	36%	32%	7%	1%

Surfaces habitables moyennes des logements sociaux en 2020 (en m ²)	T1	T2	T3	T4	T5	T6 ou +
Source : RPLS 2020						
Carqueiranne	35	48	67	80	96	135
Hyères	33	47	65	78	93	115
La Crau	30	50	63	77	93	
La Garde	23	51	67	80	93	105
La Seyne-sur-Mer	34	46	62	74	89	100
La Valette-du-Var	24	50	66	81	98	116
Le Pradet	40	47	63	74	87	
Le Revest-les-Eaux		43	67	80	93	
Ollioules	33	46	64	78	90	
Saint-Mandrier-sur-Mer	41	47	62	74	99	
Six-Fours-les-Plages	33	49	65	78	90	
Toulon	29	46	65	80	96	108
MTPM	27 m²	47 m²	65 m²	78 m²	94 m²	109 m²

Les grandes caractéristiques du parc locatif social des organismes HLM

Types de financements

Il existe trois types de logements sociaux qui sont distingués selon la nature de leur financement. Ceux-ci sont désignés par les prêts qui ont permis leur financement :

- Les PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) : logements très sociaux, les plus aidés, destinés aux plus modestes et ayant le plafond de ressource le plus bas (60% du plafond du PLUS) ;
- Les PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) : logements les plus classiques dans le parc social, avec un plafond de ressource de référence ; On distingue ici les « PLUS avant 1977 » des « PLUS 1977 et après ».
- Les PLS (Prêt Locatif Social) ou PLI (Prêt Locatif Intermédiaire) : logements intermédiaires, plus proches du privé, destinés à des ménages dont les ressources peuvent dépasser jusqu'à 130% du plafond PLUS. Ce sont ces logements qui ont le plafond de ressource le plus élevé.

Dans la Métropole, des logements principalement accessibles sous plafond PLUS

Près d'un logement social sur deux (48%) a été financé avec un « PLUS avant 1977 », il s'agit des logements qui présentent les loyers les moins élevés du parc social. Ils sont particulièrement présents à La Seyne-sur-Mer (65%) et à Toulon (55%). Les logements financés en « PLUS 1977 et après » représentent 39% du parc social métropolitain.

Les financements accessibles avec des plafonds de ressources très sociaux (PLAI) représentent 6% de l'ensemble du patrimoine social. Leur poids augmente au fil des ans, grâce à l'augmentation de ces logements parmi les nouvelles mises en service : les PLAI atteignent 27% sur la période 2016-2019.

Ceux avec des plafonds de ressources intermédiaires (PLS et PLI), représentent quant à eux 7% des logements sociaux du territoire.

Financements du parc social en 2020 Source : RPLS 2020	PLAI		PLUS avant 1977		PLUS 1977 et après		PLS		PLI		Parc total
	Eff.	Poids	Eff.	Poids	Eff.	Poids	Eff.	Poids	Eff.	Poids	Eff.
Carqueiranne	3	1%	91	37%	149	61%		0%		0%	243
Hyères	201	6%	1 473	41%	1 668	47%	167	5%	64	2%	3 573
La Crau	52	10%		0%	479	88%	12	2%		0%	543
La Garde	39	1%	812	28%	1 982	69%	40	1%		0%	2 873
La Seyne-sur-Mer	176	3%	3 573	65%	1 370	25%	312	6%	73	1%	5 504
La Valette-du-Var	130	9%	421	29%	742	51%	47	3%	120	8%	1 460
Le Pradet	59	11%	158	30%	303	58%		0%		0%	520
Le Revest-les-Eaux	8	12%		0%	61	88%		0%		0%	69
Ollioules	80	13%	253	40%	263	42%		0%	34	5%	630
Saint-Mandrier-sur-Mer	10	6%	42	24%	125	71%		0%		0%	177
Six-Fours-les-Plages	182	11%	480	30%	773	48%	170	11%		0%	1 605
Toulon	981	7%	7 253	55%	3 921	30%	406	3%	535	4%	13 096
MTPM	1 921	6%	14 556	48%	11 836	39%	1 154	4%	826	3%	30 293

◀ Seuls les financements sur le patrimoine construit ou acquis par les bailleurs sociaux sont pris en compte. De plus, les informations communiquées ont été croisées avec l'époque de construction des résidences afin d'éliminer les résultats aberrants.

Les grandes caractéristiques du parc locatif social des organismes HLM

Plafonds de ressources en vigueur au 1^{er} janvier 2021

Les données ci-dessous sont en vigueur au 1^{er} janvier 2021 sur la base du revenu fiscal de référence n-2 en euros figurant sur les avis d'imposition de chaque personne vivant au foyer ou de l'année n-1 lorsque les ressources concernées ont diminué d'au minimum 10% par rapport à l'année n-2. Cette diminution des ressources doit être justifiée par tous les moyens, à l'exception d'attestation sur l'honneur.

Pour tout détail sur le calcul des ressources des ménages, le texte de référence est l'arrêté du 29 juillet 1987.

Est considéré comme jeune ménage un couple dont la somme des âges révolus des deux conjoints le composant est au plus égale à cinquante-cinq ans.

La personne en situation de handicap au sens du présent arrêté est celle titulaire de la carte « mobilité inclusion » portant la mention « invalidité » prévue à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles.

Catégorie de ménages	PLAI			PLUS			PLS		
	Paris & lim.	Reste IDF	Autres régions	Paris & lim.	Reste IDF	Autres régions	Paris & lim.	Reste IDF	Autres régions
1 personne seule	13 268	13 268	11 531	24 116	24 116	20 966	31 351	31 351	27 256
2 personnes sans aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou 1 pers. seule en situation de handicap	21 626	21 626	16 800	36 042	36 042	27 998	46 855	46 855	36 397
3 personnes ou 1 pers. seule + 1 personne à charge ou jeune ménage sans pers. à charge ou 2 pers. dont au moins 1 est en situation de handicap	28 348	25 995	20 203	47 247	43 325	33 670	61 421	56 323	43 771
4 personnes ou 1 pers. seule + 2 personnes à charge Ou 3 pers. dont au moins 1 est en situation de handicap	31 029	28 543	22 479	56 410	51 897	40 648	73 333	67 466	52 842
5 personnes ou 1 pers. seule + 3 personnes à charge Ou 4 pers. dont au moins 1 est en situation de handicap	36 912	33 792	26 300	67 116	61 435	47 818	87 251	79 866	62 163
6 personnes ou 1 pers. seule + 4 personnes à charge ou 5 pers. dont au moins 1 est en situation de handicap	41 539	38 024	29 641	75 523	69 134	53 891	98 180	89 874	70 058
Par personne supplémentaire	4 628	4 235	3 306	8 416	7 703	6 011	10 941	10 014	7 814

L'arrêté du 28 décembre 2018 intègre les personnes en situation de handicap dans la description des catégories de ménages.

Les grandes caractéristiques du parc locatif social des organismes HLM

Niveaux de loyers des logements locatifs sociaux

Un loyer moyen de 5,80 €/m² de surface habitable qui varie selon les communes, les typologies et les époques de construction

Les logements locatifs sociaux situés dans la Métropole proposent des niveaux de loyers :

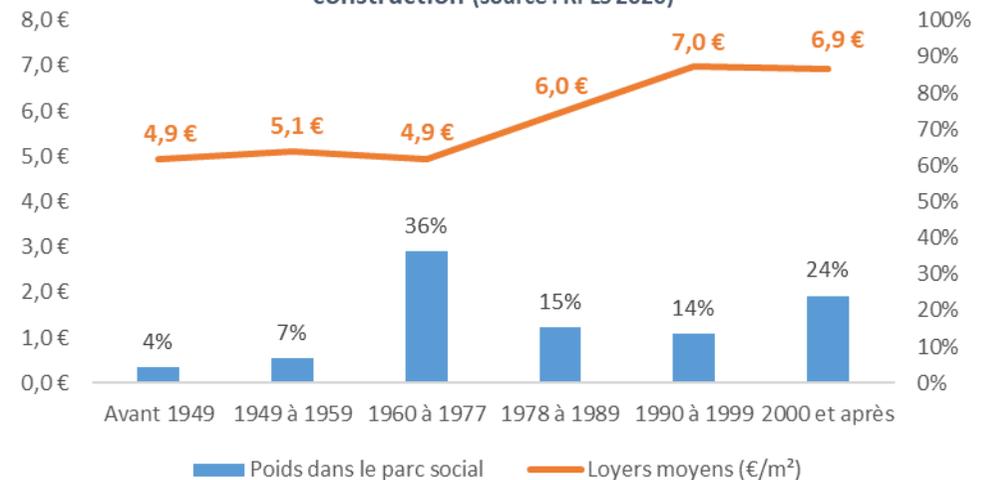
- Entre 5,60 €/m² et 7,10 €/m² de surface habitable (hors charges) selon les communes. Le loyer moyen le plus bas est celui de Toulon et le plus haut est celui du Revest-les-Eaux ;
- Décroissants selon la taille des logements : entre 7,70 €/m² de surface habitable pour les T1 et 5,30 €/m² pour les T6 et plus.
- Près de deux fois moins chers que dans le parc locatif privé : 11,8€/m² pour l'agglomération de Toulon (cf. annexes p.43).

Des loyers moyens nettement plus bas pour les logements construits avant 1977

- Les logements construits avant 1977 (47% du parc) proposent des niveaux de loyers entre 4,90 €/m² et 5,10 €/m² de surface habitable selon les époques de construction. Ils sont en dessous des plafonds de loyer des logements financés en PLAI situés à 6 €/m² ;
- Les logements construits après 1977 proposent des niveaux de loyers entre 6 €/m² et 7 €/m² de surface habitable selon l'époque de construction.
- Ainsi, un T3 construit avant 1977 aura en moyenne un loyer de 309 €/mois quand un T3 des années 2000 affichera un loyer plus élevé (PLAI : 354 €, PLUS : 426 €, PLS : 549 €).

Loyers moyen du parc social (PLAI-PLUS-PLS) Source : RPLS 2020	Toutes typologies	T1	T2	T3	T4	T5	T6 ou +
Carqueiranne	6,0 €	7,5 €	7,0 €	5,9 €	5,3 €	4,7 €	
Hyères	6,1 €	8,4 €	7,3 €	6,1 €	5,5 €	5,4 €	4,8 €
La Crau	6,8 €	8,6 €	7,4 €	6,6 €	6,6 €	6,2 €	
La Garde	6,2 €	9,1 €	6,9 €	6,2 €	5,8 €	4,5 €	4,3 €
La Seyne-sur-Mer	5,7 €	7,8 €	6,9 €	5,8 €	5,3 €	5,1 €	4,6 €
La Valette-du-Var	5,8 €	6,5 €	6,5 €	5,8 €	5,5 €	5,2 €	5,8 €
Le Pradet	6,1 €	7,1 €	7,0 €	6,3 €	5,7 €	4,7 €	
Le Revest-les-Eaux	7,1 €		8,0 €	6,7 €	6,7 €	6,8 €	
Ollioules	5,9 €	7,2 €	6,8 €	5,8 €	5,3 €	4,6 €	
Saint-Mandrier-sur-Mer	6,2 €	7,4 €	6,8 €	6,3 €	5,8 €	6,1 €	
Six-Fours-les-Plages	6,3 €	6,4 €	6,7 €	6,3 €	5,8 €	5,8 €	
Toulon	5,6 €	7,4 €	6,3 €	5,5 €	5,3 €	5,0 €	5,8 €
MTPM	5,8 €	7,7 €	6,7 €	5,8 €	5,4 €	5,1 €	5,3 €

Niveau de loyers du parc social selon son époque de construction (source : RPLS 2020)



Les grandes caractéristiques du parc locatif social des organismes HLM

Un territoire qui compte treize Quartiers prioritaires au titre de la Politique de la Ville (QPV)

13 QPV répartis sur quatre communes :

- 1 à La Garde ;
- 2 à Hyères ;
- 2 à La Seyne-sur-Mer ;
- 8 à Toulon.

Les 13 QPV regroupent :

- 42 145 habitants en 2015, soit environ 10% de la population de la Métropole (Insee) ;
- 24 549 logements en 2018 soit environ 10% des logements de la Métropole (fichiers fonciers).

La Garde	Romain Rolland
Hyères	Val des Rougières centre-ville
La Seyne-sur-Mer	Berthe centre-ville
Toulon	La Beaucaire Pontcarral Beaulieu/ Sainte-Marie Jonquet/ Baume /Guynemer La Florane Pont du Las / Rodeilhac Sainte-Musse centre-ville

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 a introduit une nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville remplaçant les zonages formés par les Zones Urbaines Sensibles (ZUS) et les Contrats Urbains de Cohésion Sociale (CUCS). Celle-ci a pour objectif de recentrer l'action publique sur les quartiers les plus en difficultés.

Les Quartiers prioritaires de la Politique de Ville (QPV) sont identifiés par l'Etat à partir du critère unique du revenu par habitant, c'est-à-dire la concentration des ménages ayant des ressources inférieures à 60% du revenu fiscal médian.

Les 13 QPV de la Métropole



Les grandes caractéristiques du parc locatif social des organismes HLM

L'offre de logements sociaux en QPV et Hors QPV

Au sein de Toulon Provence Métropole, un logement social sur trois est situé en Quartier prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) (32%) :

- A Toulon, 40% du parc locatif social est situé en QPV ;
- A Hyères : 26% du parc social ;
- A La Seyne-sur-Mer : 53% ;
- A La Garde : 19%.

Le parc social en QPV présente des caractéristiques propres :

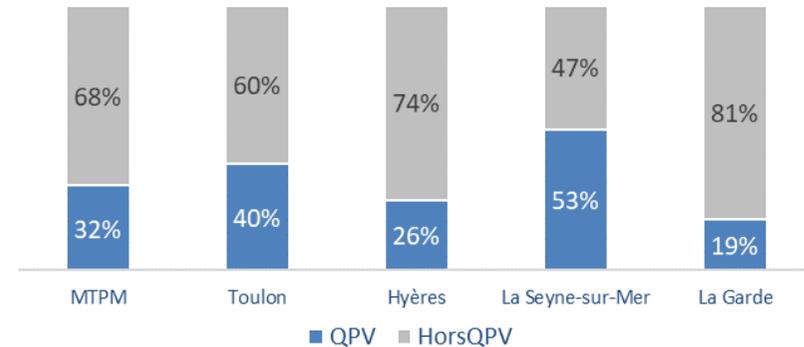
- Les logements sont essentiellement des appartements ;
- Le parc est plus ancien (69% du parc construit avant 1975) ;
- Les T3 et T4 sont les plus nombreux (73%) ;
- Une majorité de logements a été financée en « PLUS avant 1977 » (81%).

Ainsi, du fait des caractéristiques du parc social présent en QPV, ces quartiers regroupent les logements sociaux aux loyers les moins chers de la métropole : 5,1€/m² de surface habitable en moyenne soit 322€/mois pour un T3 (hors charges).

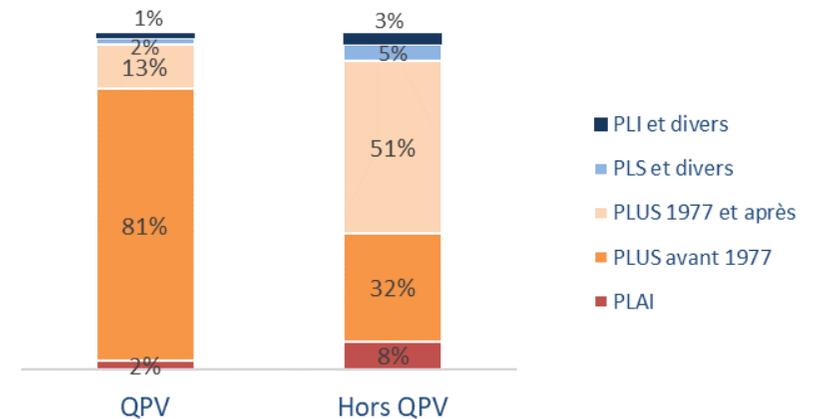
Par conséquent, le parc présent en dehors des QPV est plus récent (seulement un quart de logements construits avant 1975) et un tiers des logements ont été financés en « PLUS avant 1977 ». Les loyers pratiqués sont donc plus élevés : 6,1 €/m² de surface habitable soit 394 €/mois pour un T3.

L'offre à très bas loyer (PLUS avant 1977) est très peu présente en particulier au sein des communes où l'offre de logements sociaux est récente.

Répartition des logements sociaux en QPV et hors QPV (Source : RPLS 2020)



Répartition des logements sociaux selon le financement initial (Source : RPLS 2020)



Les grandes caractéristiques du parc locatif social des organismes HLM

Evolution du parc social

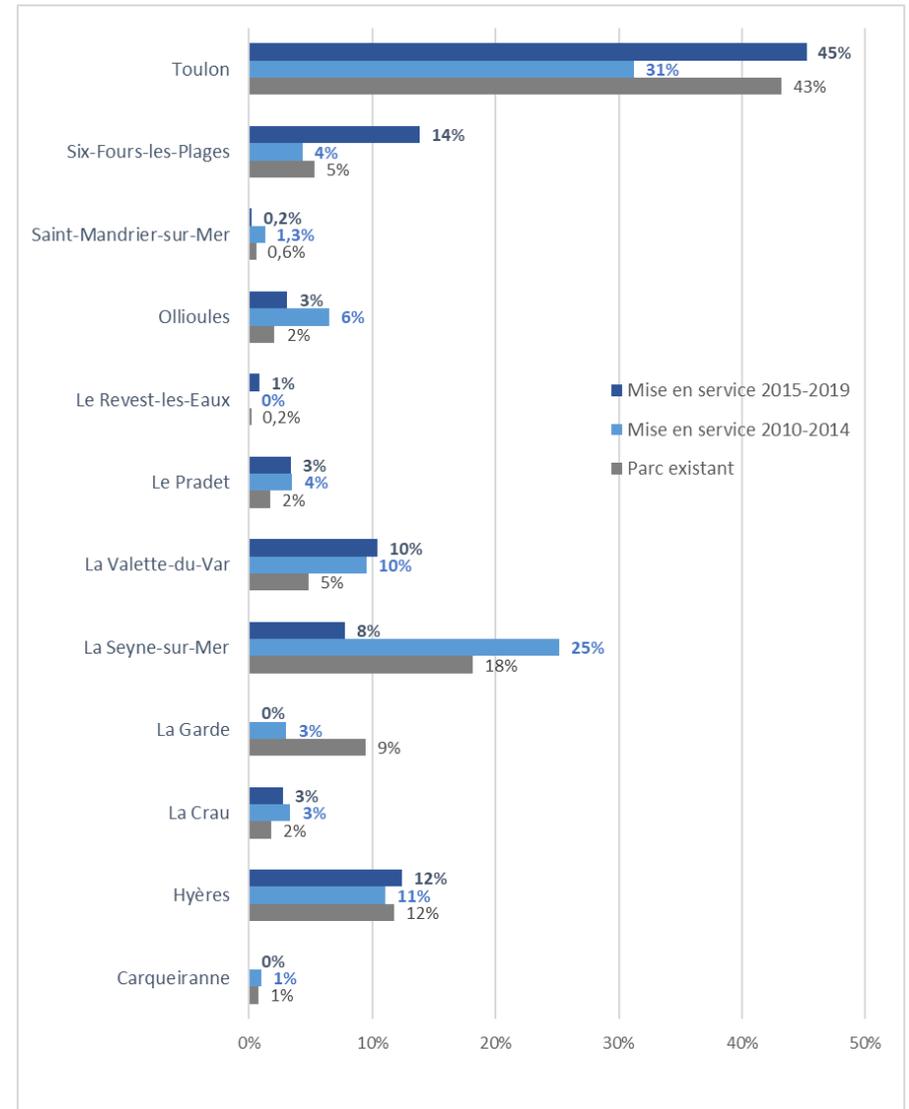
Une localisation de l'offre nouvelle qui permet un meilleur équilibre territorial :

- Près de 45% des logements sociaux ordinaires mis en service entre 2015 et 2019 restent concentrés à Toulon.
- **En revanche, 25% des logements mis en service à la même période sont localisés à Six-Fours-les-Plages et la Valette-du-Var** (alors que ces deux communes regroupent 10% du parc social de la Métropole).
- En parallèle, on observe moins de nouvelles mises en service à La Seyne-sur-Mer et La Garde : 8% (alors que 27% du parc social existant y est concentré).

Cette logique de rééquilibrage du parc devrait se poursuivre dans les années à venir comme en témoigne la répartition géographique des logements financés entre 2018 et 2020 :

- **Si les logements financés récemment sont localisés pour plus d'un quart d'entre eux (27%) à Toulon.** Les deux autres communes de La Garde et La Seyne-sur-Mer comptent 3% des logements sociaux financés depuis 2018. Pour rappel ces trois communes concentrent 71% du parc social de la Métropole (et donc 30% des logements financés récemment).
- Un rééquilibrage en faveur de Hyères, Carqueiranne, Six-Fours-les-Plages et Saint-Mandrier-sur-Mer qui regroupent 34% des logements financés depuis 2018 (alors qu'elles regroupent 18% des logements sociaux existants).

Répartition géographique des logements sociaux mis en service entre 2010 et 2019 (source : RPLS 2020)



Les grandes caractéristiques du parc locatif social des organismes HLM

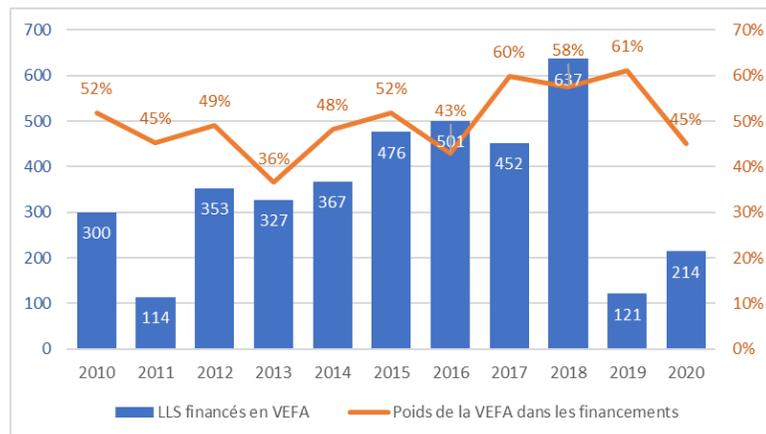
Mode de production de l'offre nouvelle et taille des opérations

Un poids de plus en plus important de la production porté par les opérateurs privés

- Depuis 2011, la moitié des financements concerne des logements en Vente en Etat de Futur Achèvement (VEFA). Une nette hausse est observée depuis 2017 pour atteindre 61% de la production en 2019. En 2020, les VEFA représentent pour la première fois moins d'un logement financé sur deux (45%), ceci peut peut-être s'expliquer par la volonté affichée des bailleurs du territoire de construire davantage en propre.
- L'importance de la VEFA est une conséquence du deuxième PLH du territoire dans les PLU des communes via des emplacements réservés (ER) et des servitudes de mixité sociale (SMS). Ces dispositifs ont permis d'augmenter la production de logements locatifs sociaux, dont une partie est aujourd'hui portée par les opérateurs privés (SMS).

Financements de logements locatifs sociaux en VEFA

(sources : DDTM83/MTPM)



Les opérations d'acquisition-amélioration sont très minoritaires mais néanmoins en très nette augmentation : 2% des financements entre 2011 et 2013, 5% entre 2014-2018 et 26% entre 2019 et 2020. C'est particulièrement le cas à Hyères où les acquisitions-améliorations représentent 51% des logements sociaux financés en 2020 et Toulon (38%). En 2020, ces deux communes regroupent 99% des logements financés en acquisition-amélioration.

Selon la base Patrimoine de la DDTM du Var, en 2020, 91% des programmes construits après 2010 comptent moins de 50 logements dont 61% d'entre eux moins de 20 logements ▼

Source : DDTM83	Nombre de programmes construits après 2010	Poids dans MTPM
Base patrimoine		
Moins de 20 logements	162	61%
21 à 50	78	29%
51 à 100	22	8%
101 à 200	3	1%
201 à 300	0	
301 à 400	0	
401 à 500	0	
500 logements et plus	0	

Source : DDTM83	Nombre de logements construits après 2010	Poids dans MTPM
Base patrimoine		
Moins de 20 logements	1 379	24%
21 à 50	2 460	43%
51 à 100	1 479	26%
101 à 200	358	6%
201 à 300	0	
301 à 400	0	
401 à 500	0	
500 logements et plus	0	

Les grandes caractéristiques du parc locatif social des organismes HLM

Caractéristiques des logements issus de l'offre nouvelle

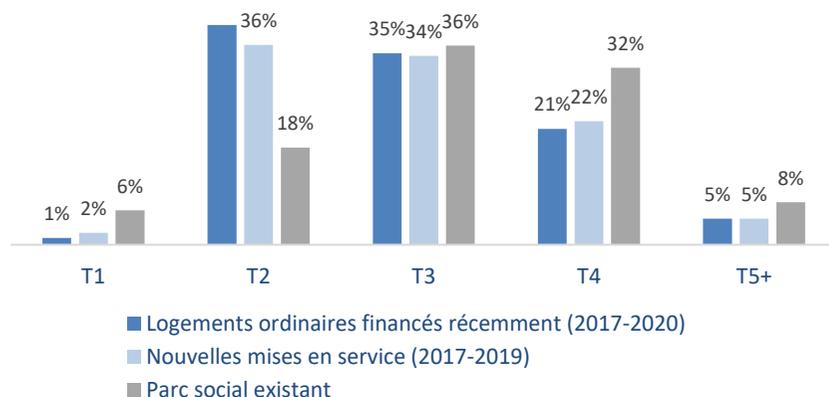
Une offre nouvelle essentiellement composée de petites et moyennes typologies, dont les niveaux de loyers sont élevés

Les logements sociaux ordinaires financés récemment (entre 2017 et 2020) sont plutôt de petites typologies : 40% de T2 et 35% de T3 parmi les logements ordinaires. Les résidences sociales, pensions de familles et résidences universitaires financés sur la même période proposent uniquement des T1.

Il en est de même si l'on analyse les mises en services récentes de logements sociaux ordinaires (entre 2017 et 2019) : 36% de T2 et 34% de T3, témoignant là aussi d'un rééquilibrage de l'offre locative sociale vers de plus petites typologies.

Pour rappel, le parc social métropolitain est davantage composé de T3 (36%) et T4 (32%). Les T2 quant à eux, ne pèse que 18% du parc social.

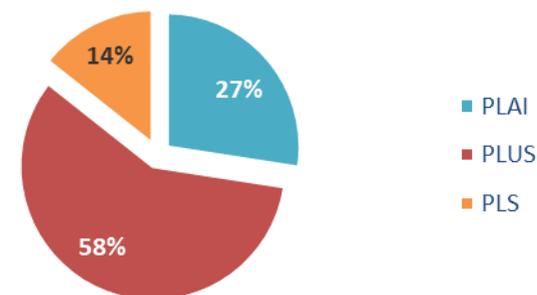
Typologies des logements sociaux financés et mis en service récemment en comparaison du parc social existant (sources : DDTM83 / RPLS 2020)



Financements 2017-2020 : 27% de PLAI, 58% de PLUS et 14% de PLS

L'analyse de la répartition des types de financements souligne une stabilité depuis 2011 avec environ 30% de PLAI, 60% de PLUS et 10% de PLS. Sur une période plus récente, 2017-2020, la part de logements financés en PLUS et PLAI a diminué au profit des PLS : 27% de PLAI, 58% de PLUS, 14% de PLS. Cette répartition est quasiment conforme aux obligations introduites par la loi Egalité Citoyenneté (au moins 30% de PLAI et 20% maximum de PLS).

Types de financements des logements locatifs sociaux entre 2017 et 2020 (sources : DDTM83/MTPM)



Des loyers élevés dans l'offre locative sociale neuve

Parmi l'offre disponible dans le parc social, les écarts de loyers sont particulièrement marqués entre les logements construits après 2010 et ceux construits dans les années 1950 à 1970. Les écarts vont de 1,17 €/m² de surface habitable (T4) à près de 1,9 €/m² (T2). Pour un T3 datant des années 1950 à 1970, il faudra ainsi compter 316 €/mois en moyenne (hors charges) alors qu'un T3 construit après 2010 coûtera 423 €/mois (soit un écart de 107 €).

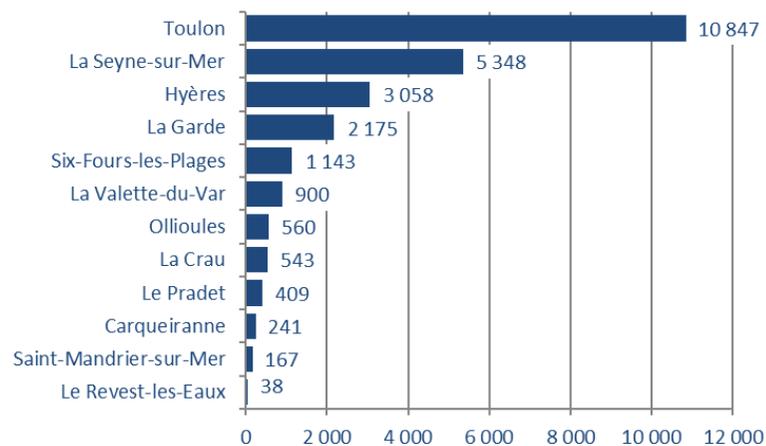
L'occupation du parc locatif social

Caractéristiques du parc de logements sociaux de l'OPS 2016

L'enquête Occupation du parc social (OPS) a été instaurée par la loi du 4 mars 1996 relative aux suppléments de loyer de solidarité. Cette loi impose aux organismes de logements sociaux de transmettre au représentant de l'État dans chaque département des informations relatives aux locataires de leur parc sur la base des enquêtes ménages qu'ils effectuent.

L'analyse de l'occupation du parc locatif social de la Métropole Toulon Provence Méditerranée est réalisée sur la base de l'enquête OPS 2016. Elle porte sur le patrimoine de dix-sept bailleurs sociaux présents sur le territoire.

Cette enquête porte sur 25 430 logements ▼, dont 36% en Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV), représentant, en 2016, près de 80% du parc de logement locatif social (public et privé conventionné ANAH, source DDTM83). Près de 98% d'entre eux sont conventionnés aux APL.



Le nombre de logements vacants est très faible, environ 1 055, représentant 4,1% du parc. En ne tenant pas compte de la commune de La Seyne-sur-Mer compte tenu de la vacance technique résultant du programme de rénovation urbaine de Berthe, ce taux passe à 2,6%, illustrant ainsi la forte tension sur ce marché.

La base RPLS, rassemblant l'ensemble des logements sociaux appartenant aux organismes HLM et SEM, permet de dresser le même constat : au 1^{er} janvier 2020 seulement 4,2% des logements sociaux sont vacants. La vacance est quasiment inexistante à La Crau (0,4%), à La Valette-du-Var (0,9%), au Pradet (1%), à La Garde (1,8%) ainsi qu'à Ollioules (1,9%). Seul le parc de La Seyne-sur-Mer connaît une vacance importante (8,8%) due au PRU de Berthe comme mentionné précédemment (500 logements environ).

D'une manière générale, il est admis qu'un taux de vacance « raisonnable » se situe entre 6% et 7%, seuil permettant à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements. Supérieur à 7%, le taux de vacance peut signifier, entre autres, une surabondance de l'offre vis-à-vis de la demande. En deçà de 6%, il reflète une forte tension sur les marchés du logement : faiblesse de l'offre au regard de la demande.

Nota > Parmi les logements enquêtés en 2016, 29 sont donnés en location à des organismes tiers à des fins de sous-location à des ménages défavorisés : 19 à La Garde, 7 à Toulon, 2 à Six-Fours-les-Plages et 1 à Saint-Mandrier-sur-Mer.

◀ Nombre de logements locatifs sociaux répondant à la définition de l'enquête OPS 2016

source : Enquête OPS, DGALN, 2016, exploitation CREDOC

L'occupation du parc locatif social

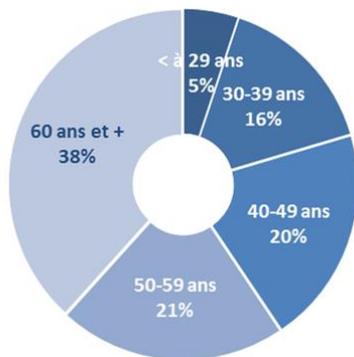
Caractéristiques des ménages ayant participé à l'OPS

Près de 21 900 ménages ont répondu à l'enquête en 2016, dont 33% vivant dans un Quartier prioritaire de la Politique de la Ville (QPV).

Au sein des logements observés, plus du tiers des ménages est constitué de personnes seules (36%). 22% sont des familles monoparentales (dont 19% avec un ou deux enfants), 14% des couples sans enfant et 26% des couples avec enfant (dont 18% avec un ou deux enfants). Le reste, soit 2%, adopte d'autres formes telles que les ménages de plusieurs personnes sans lien de parenté (*la composition des ménages en QPV est quasi-similaire à celle de ceux hors QPV*). Ce sont dans les communes de Toulon et de La Garde que les ménages sans enfant sont surreprésentés, tandis que ceux avec enfant(s) sont particulièrement présents dans les petites communes de la Métropole (Carqueiranne, Le Revest-les-Eaux, Saint-Mandrier-sur-Mer), ainsi qu'à La Crau.

Répartition des ménages du parc locatif social de la Métropole selon la tranche d'âge du titulaire du contrat de location en 2016

Source : Enquête OPS, DGALN, 2016, exploitation CREDOC



Dans les QPV :

< à 29 ans	6%
30-39 ans	14%
40-49 ans	19%
50-59 ans	20%
60 ans et +	42%

Le parc social connaît un vieillissement de ses occupants. Ainsi les plus de 60 ans sont surreprésentés parmi les titulaires de bail (38%). A l'inverse, les moins de 40 ans ne représentent que 21% de ceux-ci. La présence des titulaires de bail de plus de 60 ans est encore plus marquée en QPV (42%).

La part des retraités est un éléments stratégique important car en découle un besoin d'adaptation du parc social au vieillissement de ses occupants.

Hors QPV, 52% des personnes majeures ayant fait part de leur activité professionnelle sont en emploi mais 24% d'entre eux sont en emploi précaire : CDD, intérimaires, apprentis, stagiaire, etc. 13% sont au chômage et 36% sont sans emploi c'est-à-dire au foyer, retraités, en invalidité ou étudiants.

Dans les QPV, 52% des personnes majeures ayant fait part de leur activité professionnelle sont également en emploi mais 37% d'entre eux sont en emploi précaire. 12% sont au chômage et 35% sont sans emploi.

Le parc social confirme ainsi sa vocation de parc d'accueil pour des personnes privées d'emploi. A noter que si 58% des ménages hors QPV ont des ressources compatibles avec l'obtention d'un logement PLAI, en QPV ce sont 76% des ménages qui sont éligibles à un logement PLAI.



Ressources des ménages par rapport au plafonds LLS

Source : Enquête OPS, DGALN, 2016, exploitation CREDOC

	PLAI	PLUS	PLS	Hors Plafond HLM
Hors QPV	58% des ménages soit 8 187 ménages	30%	9%	3%
		4 089	1 170	404
QPV	76%	18%	4%	1%
	2 560	612	130	45

Focus sur les trois principaux bailleurs présents dans la Métropole ►

Source : Enquête OPS, DGALN, 2016, exploitation CREDOC

A noter qu'au moment de l'enquête, les deux bailleurs Toulon Habitat Méditerranée et Terres du Sud Habitat n'avaient pas encore fusionné.

	THMéd	TSH	Var Habitat	Autres	Ensemble
Nombre de logements sociaux de l'enquête OPS 2016	7 858	4 698	4 616	8 257	25 429
Part des logements vacants	1,8%	10,6%	3,6%	3,0%	4,1%
Part des ménages sans enfant	62,8%	47,7%	51,8%	43,1%	52,1%
Part des ménages avec enfant(s)	37,2%	52,3%	48,2%	56,9%	47,9%
Part des moins de 30 ans	5,2%	3,1%	4,1%	6,5%	5,1%
Part des plus de 60 ans	42,9%	46,6%	43,5%	27,1%	38,3%
Part des ménages bénéficiaires d'une aide au logement	ND	55,4%	53,4%	43,2%	48,7%
Part des locataires occupant un emploi (stable ou précaire)	NS	61,8%	34,6%	44,0%	51,5%
Part des locataires au chômage	NS	12,5%	9,3%	19,4%	12,7%
Part des autres occupants majeurs sans emploi	NS	25,8%	56,1%	36,6%	35,8%
Part des ménages occupant un LLS soumis plafond PLUS ayant des ressources < à 60% de celui-ci	ND	71,2%	60,5%	53,0%	59,1%

Zoom sur l'ancienneté d'emménagement des locataires de logements sociaux par catégorie (PLAI/PLUS/PLS) ►

Statistiques travaillées à partir de la variable « date de prise d'effet du bail en cours ». Source : RPLS 2020

Concernant les logements sociaux les plus anciens (financés en PLUS avant 1977), 35% des locataires habitent le même logement depuis plus de 20 ans. Ils sont même près de la moitié à l'occuper depuis plus de 15 ans (47%), venant confirmer que le parc social ne constitue plus une étape dans le parcours résidentiel des ménages. Les ménages de la Métropole occupent leur logement social depuis 13 ans en moyenne.

Le taux de rotation est moins important pour les logements financés en PLAI et PLUS avant 1977 (respectivement 5,5% et 4,7% en 2020 contre 6,5% à l'échelle de MTPM). Ce sont ces logements qui affichent les loyers les moins chers du parc social.

	PLUS avant 1977	PLAI	PLUS 1977 et après	PLS et divers
30 ans et plus	18%	1%	4%	0%
20 à 29 ans	17%	5%	11%	1%
15 à 19 ans	12%	6%	8%	1%
10 à 14 ans	12%	5%	13%	11%
5 à 9 ans	17%	18%	19%	29%
Moins de 5 ans	24%	65%	45%	58%
MTPM	100%	100%	100%	100%

Cadrage de la demande en logement social

Demande de logement social en cours au 1^{er} janvier 2021 :

(+3,1% par an par rapport à 2008 – Source : SNE 2021)

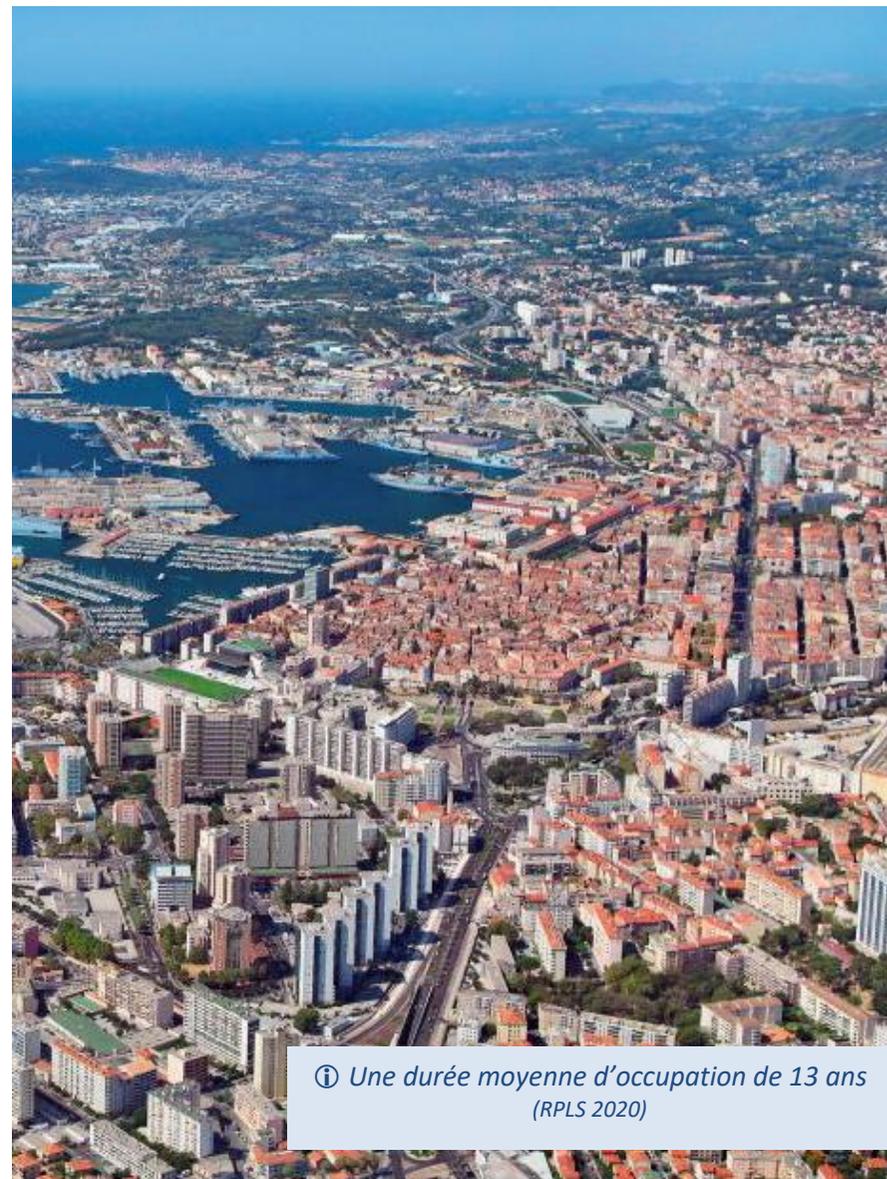
16 830 demandeurs

> 12 159 demandes hors mutation (72%)

- 34% des demandes de logement social émanent d'un demandeur dépourvu en logement (sans logement, logé gratuitement, sous-locataire ou chez un tiers, en hôtel ou structure d'hébergement),
- L'ancienneté moyenne de ces demandes est de 27 mois,
- Des demandeurs majoritairement locaux (86% habitent déjà MTPM),
- Près d'une demande sur deux (47%) émane d'une personne seule et près d'un quart (26%) de familles monoparentales,
- Une demande avant tout centrée sur les petits logements : T1 et surtout T2 (51%),
- Des demandeurs âgés principalement 30 à 59 ans,
- Un revenu mensuel moyen de 1 496 € (soit 1 100 €/UC). 75% ont des revenus compatibles avec les plafonds requis pour un PLAI.

> 4 671 demandes de mutation (28%)

- Les motivations de ces demandes reposent essentiellement sur le fait de résider dans un logement trop petit, un problème d'environnement et de voisinage ou un problème de santé,
- L'ancienneté moyenne de ces demandes est de 31 mois,
- Une part importante de demandes provient de demandeurs en couple avec enfant(s) (32%)
- Des demandes orientées vers des T4 ou plus, adaptés aux familles,
- Les demandeurs ayant entre 40 et 65 ans sont les plus présents,
- Les demandes de mutation sont plus importantes chez les demandeurs de plus de 65 ans (19%),
- Un revenu mensuel moyen de 1 591 € (1 059 €/UC).



① Une durée moyenne d'occupation de 13 ans
(RPLS 2020)

La demande en logement social au sein du parc

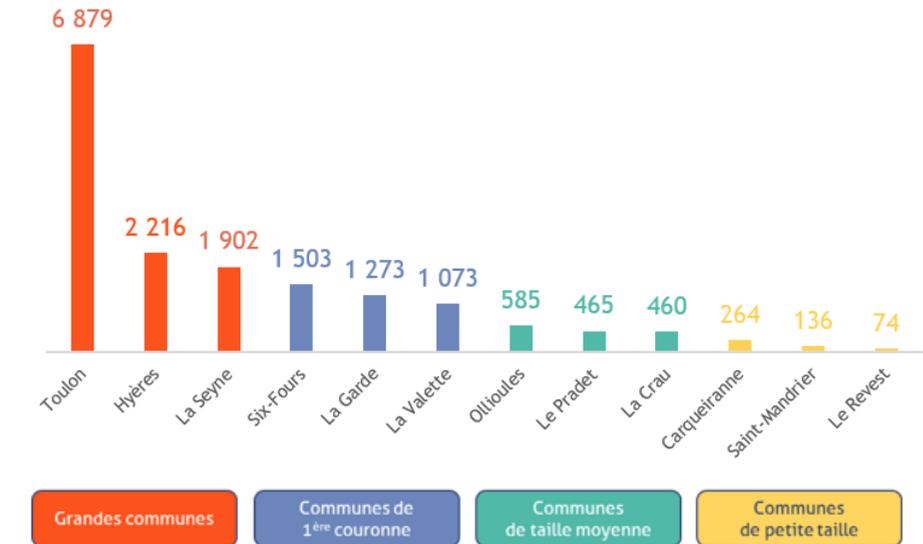
A l'image du parc (*logements sociaux ordinaires, hors foyers, DDTM83, cf. p. 4*), les communes¹ les plus demandées par les ménages en quête d'un logement social respectent le schéma géographique suivant (tant pour les nouvelles demandes que les demandes de mutation) :

- En premier lieu, les grandes communes (Toulon, La Seyne-sur-Mer, Hyères) : 65% des demandes ;
- Puis celles de première couronne (Six-Fours-les-Plages, La Valette-du-Var, La Garde) : 24% ;
- Suivies des communes de taille moyenne (Ollioules, La Crau, Le Pradet) : 9% ;
- Enfin, les communes de petite taille (Carqueiranne, Le Revest-les-Eaux, Saint-Mandrier-sur-Mer) : 3%.

Dans un contexte de marché tendu et de taux de rotation faibles, il apparaît, en rapportant le nombre de demandes au parc social, que certaines communes rencontrent de fortes difficultés à faire face aux requêtes. Ceci est particulièrement vrai au Revest-les-Eaux et Carqueiranne où le nombre de demandes est supérieur au parc social existant.

Répartition de la demande en cours par commune

Première commune demandée - source : SNE 2021



¹ Première commune demandée.

Zoom sur les taux de rotation au sein du parc social en 2020, et le nombre de baux signés en 2019 (hors mises en services)

Toulon : 6,9% (861)

Hyères : 9,9% (340)

La Crau : 5,7% (31)

Carqueiranne : 5,5% (13)

Six-Fours-les-Plages : 8,8% (135)

Saint-Mandrier-sur-Mer : 7,4% (13)

La Valette-du Var : 5,9% (61)

La Seyne-sur-Mer : 3,5% (184)

Le Pradet : 4,2% (18)

La Garde : 5,8% (134)

Ollioules : 4,9% (30)

Le Revest-les-Eaux : (9)

Métropole TPM : 6,5% (1 829)

La rotation est moins importante pour les logements financés en PLAI (5,5%) et PLUS avant 1977 (4,7%). Ces logements sont ceux qui affichent les loyers les plus bas de la métropole.

Non significatif pour Le Revest-les-Eaux

Source : DREAL PACA / RPLS 2020, traitement audat.var

Evolution de la demande en logement social

La demande de logement social (mutation et hors mutation) sur la Métropole a évolué au rythme annuel de 3,1% par an depuis 2008.

Comme le montre le tableau ci-dessous cette progression varie selon les communes (*compte tenu de la taille du parc, les données du Revest-les-Eaux peuvent être considérées comme non significatives*) :

- La commune de Toulon voit peu progresser le nombre de demandes de logement social sur son territoire avec +1,2% par an.

- Les demandes enregistrées sur les communes de La Crau, Saint-Mandrier-sur-Mer, La Seyne-sur-Mer, Ollioules, Carqueiranne et La Garde progressent quant à elles plus fortement (+2%/+2,4%/+2,6%/+4%/+4,3%/+4,6% par an).
- Les évolutions sont beaucoup plus conséquentes dans les communes restantes oscillant entre 5,5% à Hyères et 7,5% à La Valette-du-Var.
- En termes de territoires regroupés, la progression la plus forte est enregistrée dans les communes de première couronne que sont La Garde, Six-Fours-les-Plages et La Valette-du-Var.

Source : SNE 2018/2021, FILOCOM 2015
Première commune demandée

	Demande exprimée 2008	Demande exprimée 2021	Evolution annuelle moyenne 2008-2021	Demande potentielle en 2015	Poids de la demande exprimée dans la demande potentielle
Grandes communes					
Toulon	5 902	6 879	1,2%	41 183	16,7%
La Seyne-sur-Mer	1 354	1 902	2,6%	17 460	10,9%
Hyères	1 110	2 216	5,5%	13 476	16,4%
Total grandes commune	8 366	10 997	2,1%	72 119	15,2%
Communes de première couronne					
La Garde	709	1 273	4,6%	5 843	21,8%
La Valette-du-Var	418	1 073	7,5%	5 020	21,4%
Six-Fours-les-Plages	701	1 503	6,0%	8 205	18,3%
Total communes de 1re couronne	1 828	3 849	5,9%	19 068	20,2%
Communes de taille moyenne					
Ollioules	352	585	4,0%	2 745	21,3%
Le Pradet	200	465	6,7%	2 084	22,3%
La Crau	355	460	2,0%	3 292	14,0%
Total communes de taille moy.	907	1 510	4,0%	8 121	18,6%
Communes de petites tailles					
Saint-Mandrier-sur-Mer	100	136	2,4%	1 378	9,9%
Carqueiranne	153	264	4,3%	1 896	13,9%
Le Revest-les-Eaux	6	74	21,3%	484	15,3%
Total petites communes	259	474	4,8%	3 758	12,6%
MTPM	11 360	16 830	3,1%	103 066	16,3%

◀ Zoom sur la demande potentielle

La demande locative sociale enregistrée ne permet pas d'estimer pleinement le besoin en tant que tel, notamment dans les communes où l'offre existante est faible (comme au Revest-les-Eaux, Carqueiranne ou Saint-Mandrier-sur-Mer) et où la demande peine à s'exprimer.

Le volume des ménages locataires des parcs privé et public ainsi que des propriétaires occupants dont les revenus entrent dans les plafonds de ressources HLM permet d'approcher la demande locative sociale potentielle.

Ainsi, en rapprochant ce volume (2015) à la demande exprimée (2021), il apparaît que cette dernière représente 16,3% de la demande potentielle.

Ce taux est largement dépassé dans les communes de première couronne et celles de tailles moyennes (hors La Crau) : 21,3% en moyenne.

Indicateurs de fragilité de la demande en logement social

Un certain nombre d'indicateurs permet d'approcher les tensions du parc et le degré de fragilité du demandeur de logement social.

Le poids des demandes de mutation dans un contexte de marché tendu (vacance et taux de rotation faibles, forte demande). Les demandes de mutations représentent 28% de l'ensemble des demandes en cours dans la Métropole au 1^{er} janvier 2021. Moins prononcé qu'à l'échelle nationale (34%), ce taux est toutefois dépassé dans certaines communes : La Garde (31%), La Seyne-sur-Mer (34%) et Ollioules (33%) probablement en lien avec les livraisons de logements neufs ces dernières années.

Concernant les demandes hors mutation, il apparaît que la part des demandeurs évoquant un loyer trop élevé est plus significative dans la Métropole qu'en région ou en France (respectivement 22% contre 19% et 13%). Elle est encore plus conséquente dans les communes touristiques. Il en est ainsi notamment pour les communes de Carqueiranne (31%), Saint-Mandrier-sur-Mer (33%), Le Pradet (28%) ou encore Le Revest-les-Eaux (29%). Elle est, par comparaison, beaucoup plus basse dans les communes de La Crau (18%), La Seyne-sur-Mer (19%), d'Ollioules et de Toulon (21%).

Source : SNE 2021 Première commune demandée		Demandes en cours hors mutation			
		Poids des demandes de mutations	Part des demandes liées à un loyer actuel trop élevé	Part des demandes de ménages sans bail en nom propre	Part des demandeurs ayant des ressources < à 1 000 €/mois
Grandes communes	Toulon	29%	21%	32%	39% (1 861)
	La Seyne-sur-Mer	34%	19%	40%	37% (439)
	Hyères	28%	22%	38%	34% (536)
Communes de première couronne	La Garde	31%	22%	38%	35% (305)
	La Valette-du-Var	23%	26%	32%	26% (210)
	Six-Fours-les-Plages	20%	27%	32%	29% (347)
Communes de taille moyenne	Ollioules	33%	21%	32%	31% (118)
	Le Pradet	26%	28%	32%	26% (90)
	La Crau	21%	18%	35%	27% (94)
Communes de petites tailles	Saint-Mandrier-sur-Mer	16%	33%	18%	37% (41)
	Carqueiranne	16%	31%	29%	26% (57)
	Le Revest-les-Eaux	20%	29%	34%	29% (17)
	MTPM	28%	22%	34%	35% (4 116)
	Var	24%	23%	34%	33% (7 923)
	Région Sud	27%	19%	38%	32% (39 746)
	France	34%	13%	48%	30% (410 737)

Autre fait, 34% des demandes de logement social émanent d'un demandeur dépourvu de logement (sans logement, logé gratuitement, chez un tiers, sous-locataire, hôtel ou structure d'hébergement). Moins important qu'aux échelles régionale (38%) et nationale (48%), ce taux est toutefois particulièrement conséquent à la Seyne-sur-Mer (40%) et pour les communes de Hyères et La Garde (38%). A noter que parmi ces demandeurs 22% sont logés chez un tiers.

Enfin, il convient de relever que la part des demandeurs disposant de ressources inférieures à 1 000 € par mois est davantage prononcée dans la Métropole (35%) par rapport aux moyennes départementale (33%), régionale (32%) et nationale (30%). Ce taux atteint même 39% à Toulon et 37% à la Seyne-sur-Mer et à Saint-Mandrier-sur-Mer.

Les « nouveaux » demandeurs de logements sociaux (demande hors mutation)

12 159 demandeurs de logements sociaux à fin 2020 (hors demande de mutation)

Au 1^{er} janvier 2021, 12 159 demandes de logement social, hors mutation, sont actives sur la Métropole (49% de la demande varoise).

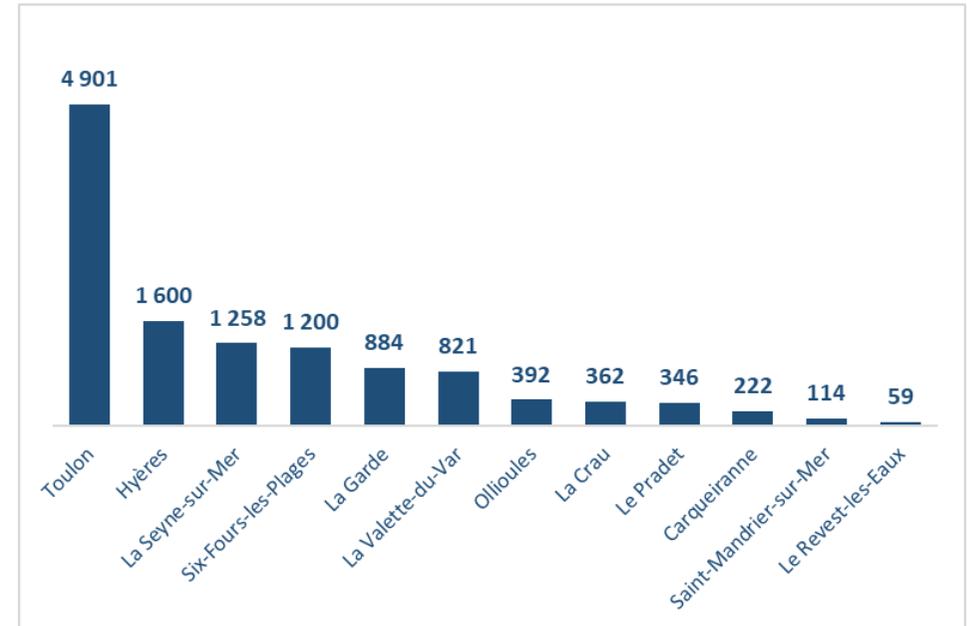
Les communes possédant le parc de logements sociaux le plus important enregistrent naturellement le plus grand nombre de demandes. Ainsi, Toulon, Hyères et La Seyne-sur-Mer rassemblent près de 64% des sollicitations ►

Zoom sur la localisation géographique des demandeurs

Les demandeurs de logements sociaux (hors mutations) souhaitant être logés dans le parc social de la Métropole sont essentiellement des locaux : 96% habitent déjà la région PACA et parmi eux, 95% sont Varois. Plus précisément, 89% des demandeurs habitent déjà l'une des 12 communes de la Métropole. En dehors du périmètre métropolitain, les demandeurs provenant des communes suivantes sont les plus représentées : Solliès-Pont, Cuers, Brignoles, Sanary-sur-Mer, Draguignan, La Farlède et La Londe-les-Maures.

Répartition géographique de la demande en cours au 1^{er} janvier 2021

hors demande de mutation, première commune demandée - source : SNE 2021



L'ancienneté moyenne de la demande de logement social (hors demande de mutation) est de 27 mois dans la Métropole au 1^{er} janvier 2021 :

	< 1 an		1 à < 2 ans		2 à < 3 ans		3 à < 4 ans		4 à < 5 ans		5 à < 10 ans		10 ans ou +	
	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%
MTPM	5 210	43%	2 737	23%	1 285	11%	822	7%	589	5%	1 270	10%	246	2%
Var	10 890	44%	5 442	22%	2 733	11%	1 653	7%	1 180	5%	2 415	10%	454	2%
Région Sud	61 737	48%	28 709	22%	13 881	11%	7 777	6%	5 220	4%	10 001	8%	1 450	1%
France	742 404	52%	287 487	20%	131 828	9%	78 309	6%	52 722	4%	102 913	7%	24 400	2%

Source : SNE 2021

Les « nouveaux » demandeurs de logements sociaux (demande hors mutation)

Une demande majoritairement centrée sur les T2 et T3 (hors demande de mutation)

Près des trois quarts de la demande en logement social dans la Métropole émanent de personnes seules (47%) et de familles monoparentales (26%) au 1^{er} janvier 2021.

Ces compositions familiales dominantes influent sur les logements recherchés puisque 51% des demandes concernent des petits logements (T1 et, en particulier, T2) adaptés aux ménages d'une à deux personnes et 32% concernent des T3 correspondant à des ménages de 2-3 personnes.

Répartition par typologie et par commune de la demande en cours au 1^{er} janvier 2021 (première commune demandée) ▼

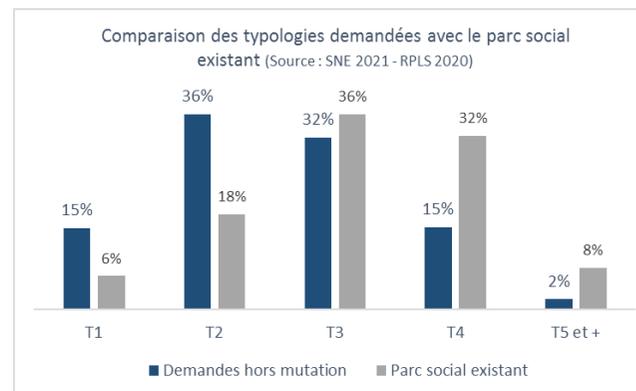
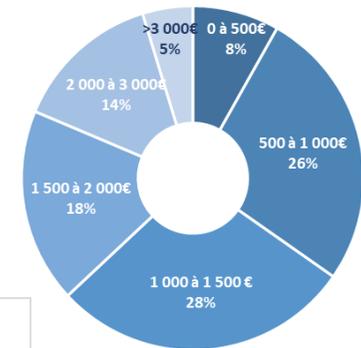
Source : SNE 2021	T1	T2	T3	T4	T5 et +
Carqueiranne	15%	40%	32%	13%	0%
Hyères	17%	40%	30%	12%	2%
La Crau	13%	35%	36%	15%	1%
La Garde	18%	38%	30%	14%	1%
La Seyne-sur-Mer	15%	33%	36%	15%	1%
La Valette-du-Var	11%	37%	34%	16%	2%
Le Pradet	13%	40%	32%	15%	1%
Le Revest-les-Eaux	5%	25%	47%	20%	2%
Ollioules	11%	37%	36%	14%	1%
Saint-Mandrier-sur-Mer	20%	47%	21%	12%	0%
Six-Fours-les-Plages	12%	39%	31%	16%	1%
Toulon	16%	34%	31%	16%	3%
MTPM	15%	36%	32%	15%	2%
Var	14%	37%	32%	15%	2%
Région Sud	15%	35%	32%	16%	2%
France	21%	36%	28%	13%	2%

Une demande principalement issue de ménages de tranches d'âges actives

Les moins de 40 ans représentent 42% des demandeurs et les 40 à 60 ans 38%. Les plus de 65 ans représentent, quant à eux, 13% de la demande. L'âge moyen des demandeurs est ainsi de 45 ans.

44% des demandeurs disposent de revenus issus du « travail » (45% à l'échelle du Var) et 14% ont des revenus issus des pensions de retraite.

Le revenu mensuel moyen est de 1 496 € (soit 1 100 €/UC). Toutefois, 35% des demandeurs disposent de revenus inférieurs à 1 000 € par mois dont 8% entre 0 et 500 € par mois. A noter que 75% ont des ressources compatibles avec l'obtention d'un logement financé en PLAI.



Une forte déconnexion entre la demande exprimée de T1 et T2 et la structure du parc

Les demandeurs déjà logés dans le parc social (demande de mutation)

4 671 ménages souhaitent changer de logement social au 1^{er} janvier 2021 (58% de la demande varoise)

Comme à l'image des demandes hors mutation, les grandes communes possédant le parc de logements sociaux le plus important enregistrent le plus grand nombre de demandes¹. Ainsi, Toulon, Hyères et La Seyne-sur-Mer rassemblent près de 69% des sollicitations (cf. graphique ci-contre).

Les motivations de ces demandes reposent essentiellement sur le fait de résider dans un logement trop petit (21%), un problème d'environnement et de voisinage (16%) ou encore des problèmes de santé requérant un logement adapté (14%).

L'ancienneté moyenne de ces demandes est de 31 mois. Dans le détail :

- 37% de ces demandes sont antérieures à une année ;
- Un tiers a entre une et trois années ;
- 14% entre trois et cinq années ;
- Enfin, 16% ont plus de 5 ans (dont 3% plus de 10 ans).

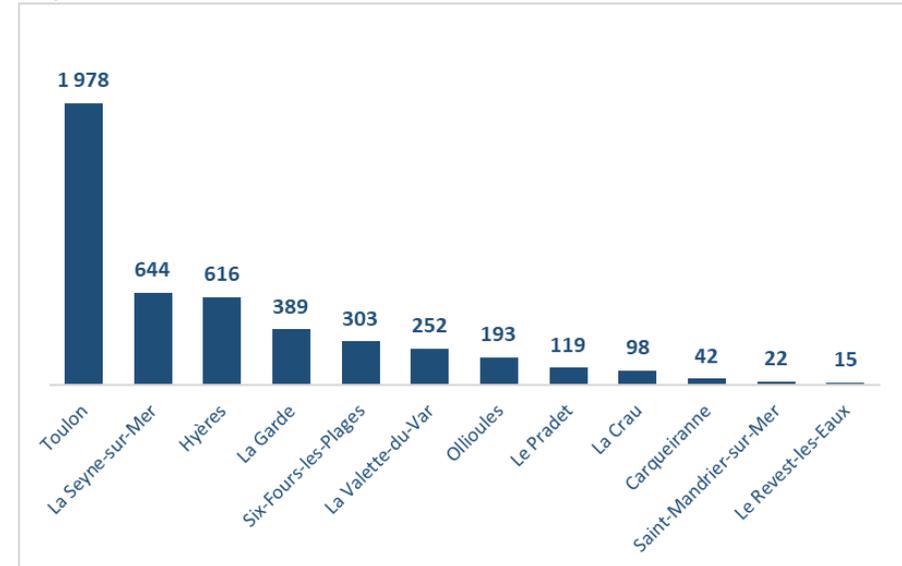
43% des demandeurs sont en couple avec enfant(s) (32%) ou sans (11%), suivis de personnes seules (30%) et de familles monoparentales (27%). Les familles nombreuses (3 enfants et plus) sont surreprésentées (22%).

Ces compositions familiales influent sur les logements recherchés puisque 37% des demandes concernent des T4 ou plus adaptés aux familles nombreuses, 33% des T3 correspondant à des ménages de 2-3 personnes et, enfin, 30% des T1 et T2 pour les petits ménages d'une à deux personnes.

¹ Première commune demandée.

Les demandeurs d'une mutation sont en moyenne plus âgés que ceux qui souhaitent accéder au parc social : 50 ans (contre 45 ans). 53% des demandeurs ont entre 40 et 65 ans et 27% entre 25 et 40 ans. Toutefois, les plus de 65 ans représentent 19% de la demande, signe d'un désir de se loger dans un logement plus en adéquation avec leur situation.

Répartition géographique de la demande de mutation en cours au 1^{er} janvier 2021 - première commune demandée - source : SNE 2021



43% des demandeurs (mutation) disposent de revenus issus du travail et 20% issus des pensions de retraites.

Le revenu mensuel moyen est de 1 841 € (1 059 €/UC). Toutefois, 25% des demandeurs disposent de revenus inférieurs à 1 000 € par mois dont 4% entre 0 et 500 € par mois. A noter que 77% ont des ressources compatibles avec l'obtention d'un logement financé en PLAI.

Les attributions en logement social

Cadrage des attributions en logement social

Attributions de logements sociaux au 1^{er} janvier 2021

1 981 ménages logés

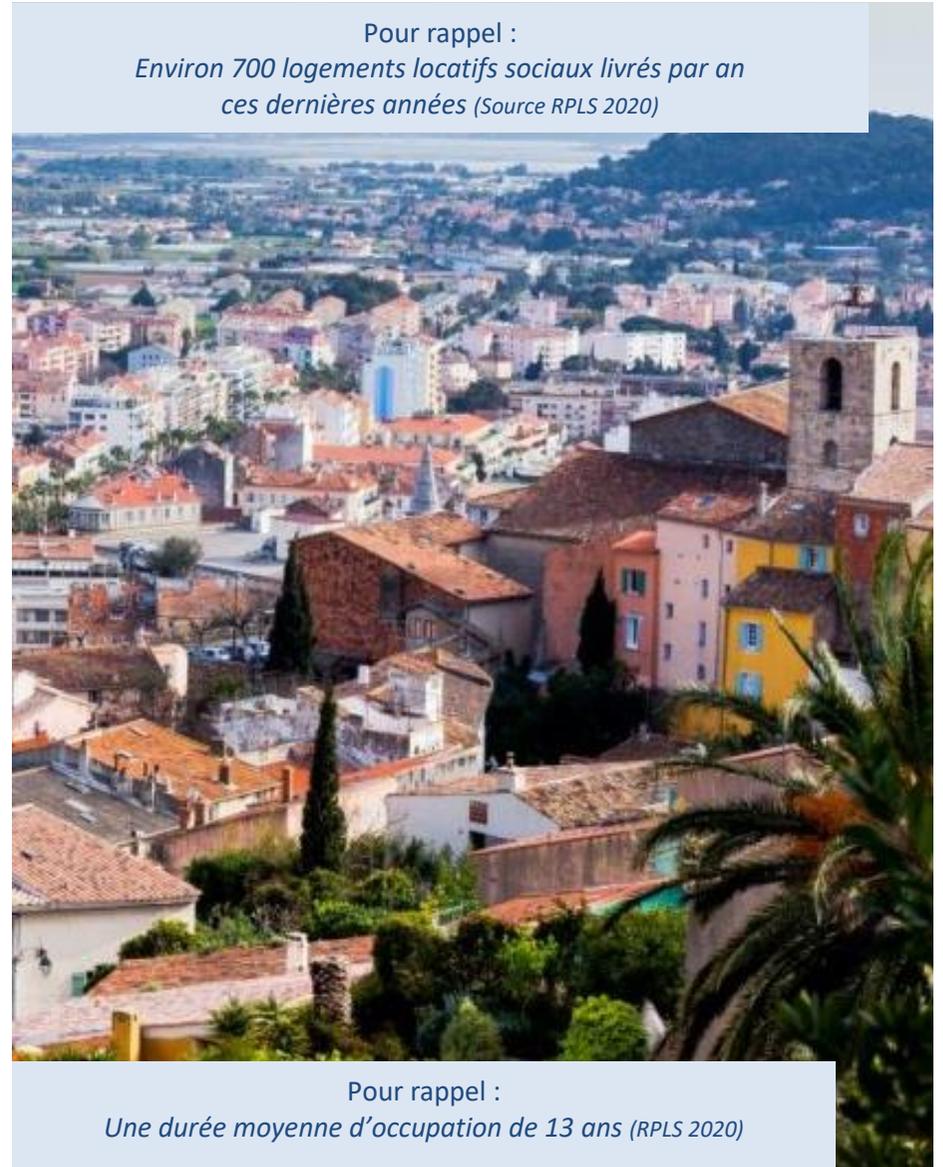
> 1 558 ménages hors mutation (79%)

- La majorité des attributions hors mutations est consécutive à une absence de logement ou à un problème lié au logement occupé jusqu'alors (trop petit ou trop cher),
- Les attributions se sont concrétisées en moyenne en 22 mois,
- Les ménages logés sont principalement des personnes seules (35%), ou des familles monoparentales (34%) et ont moins de 40 ans (55%),
- Les logements attribués sont le plus souvent des T3 (38%), une pression sur les T1 et T2 (31% des attributions / 51 % de la demande),
- Le revenu mensuel moyen des ménages attributaires est de 1 730 € (1 154 €/UC). 72% sont éligibles à un logement PLAI.

> 423 ménages en mutation au sein du parc social (21%)

- Le premier motif évoqué pour changer de logement est le fait de résider dans un logement trop petit,
- L'ancienneté moyenne de satisfaction de la demande est de 22 mois,
- Les ménages relogés au sein du parc social sont en premier lieu des couples avec enfant (39%), suivis des familles monoparentales (31%),
- Les attributions concernent majoritairement des T3 et des T4 et plus, adaptés aux familles nombreuses (38% et 32%),
- Les ménages ayant déménagé au sein du parc social ayant entre 30 ans et 49 ans sont largement surreprésentés,
- Le revenu mensuel moyen des ménages par unité de consommation est de 2 081 € (1 183 €/UC). 66% sont éligibles à un logement PLAI.

Pour rappel :
 Environ 700 logements locatifs sociaux livrés par an
 ces dernières années (Source RPLS 2020)



Pour rappel :
 Une durée moyenne d'occupation de 13 ans (RPLS 2020)

Les attributions de logement social

Les attributions de logements sociaux en QPV en 2020

Selon le Système National d'Enregistrement des demandes de logement locatif social (SNE), environ 401 logements sociaux ont été attribués en QPV¹ en 2020, soit 21% des attributions totales. Pour rappel, 32% du parc social est situé en QPV au sein de la Métropole.

Près de 80% de celles-ci ont été réalisées hors mutation (ménages ne logeant pas déjà dans le parc social).

En termes géographiques,

- ✓ 67% de ces attributions ont été faites sur la commune de Toulon ;
- ✓ 16% à La Seyne-sur-Mer ;
- ✓ 9% à Hyères ;
- ✓ 8% à La Garde.

39% des attributions sont consécutives à une absence de logement propre, et 33% à un problème lié au logement occupé jusqu'alors (dont 15% trop petit, 9% trop cher).

Les attributions en QPV se sont concrétisées pour 33% des ménages en moins d'un an, et pour 40% entre un et trois ans.

Les ménages concernés sont avant tout de petits ménages (56%), d'une personne (36%), et de deux personnes (20%). Les ménages de plus de 5 personnes représentent 12% des attributions.

① 67 DALO ont été relogés en QPV dans la Métropole en 2020 ; 95 en 2017

¹ Sur l'ensemble des attributions, 20% l'ont été en QPV, 68% hors QPV et 11% n'ont pas de localisation renseignée.

Les logements attribués sont ainsi majoritairement des T3 (40%), suivis des T4 ou plus (33%) et enfin des T1 et T2 (28%, avec une part plus conséquente de T2).

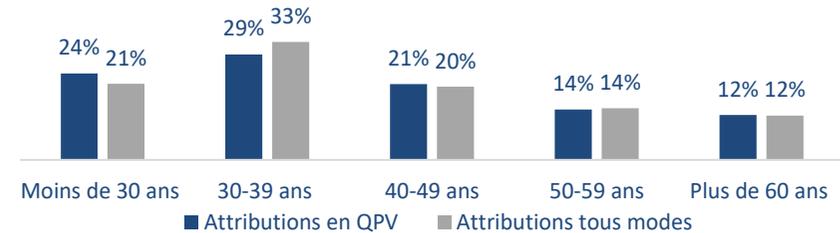
En 2020, les ménages ayant bénéficié d'une attribution en QPV présentent le même profil que l'ensemble des ménages qui se sont vus attribuer un logement. Les moins de 30 ans sont légèrement surreprésentés (24% contre 21%).

Parmi les actifs ayant bénéficié d'une attribution en QPV : 64% ont un emploi, dont 25% en emploi précaire, et 36% sont au chômage.

67% des ménages ayant eu une attribution en QPV en 2020 disposent de revenus inférieurs à 1 000 € par mois et 37% des ménages relogés en QPV relèvent du premier quartile (cf. définition page 31).

Répartition des ménages dont la demande a été satisfaite au sein de MTPM selon leur tranche d'âge

(Source : SNE 2021)



La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 a introduit une nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville remplaçant les zonages formés par les Zones Urbaines Sensibles (ZUS) et les Contrats Urbains de Cohésion Sociale (CUCS). Celle-ci a pour objectif de recentrer l'action publique sur les quartiers les plus en difficultés.

Les Quartiers prioritaires de la Politique de Ville (QPV) sont identifiés par l'Etat à partir du critère unique du revenu par habitant, c'est-à-dire la concentration des ménages ayant des ressources inférieures à 60% du revenu fiscal médian.

Les attributions de logement social

Les attributions selon les quartiles de ressources en 2020

La loi **Égalité et citoyenneté** pose comme principe que toutes les catégories de ménages en demande d'un logement social doivent bénéficier d'une « égalité des chances » pour accéder à l'ensemble des secteurs géographiques dans lequel le parc social est présent.

La loi introduit deux mesures pour appliquer ce principe :

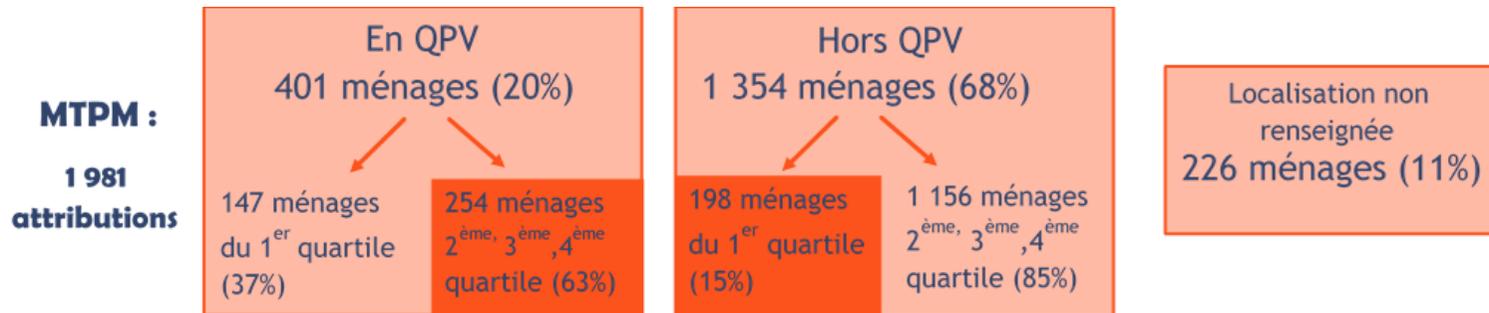
- **25% des attributions réalisées hors QPV** doivent bénéficier à des ménages appartenant au 1^{er} quartile des demandeurs ainsi qu'aux ménages relogés (opération de renouvellement urbain) ;
- **50% des attributions en QPV** sont destinés aux ménages des trois autres quartiles des demandeurs (quartiles 2, 3 et 4).

Rappel pour l'année 2020 :

1 981 ménages dont la demande a été satisfaite
 > 1 558 attributions hors mutation (79%)
 > 423 attributions en mutation au sein du parc social (21%)
 Dont 401 en QPV

A fin 2020, hors QPV, ce taux n'est pas encore atteint dans la Métropole : **15% des ménages relevant du 1^{er} quartile ont été logés dans des résidences hors QPV**. Toutefois, compte tenu que 11% des ménages relogés ne sont pas, à ce jour, localisés, ces statistiques restent indicatives et sont susceptibles d'évoluer vers les taux affichés dans la loi.

Le deuxième objectif quant à lui est rempli : en QPV, 63% des attributions ont bénéficié à des ménages des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartiles.



Source : SNE 2021- traitement audat.var

Les attributions de logement social

Zoom sur le calcul des quartiles de ressources

(Source : DREAL Pays de la Loire)

Le seuil du quartile des demandeurs les plus pauvres est fixé annuellement par arrêté préfectoral à l'échelle de chaque EPCI concerné. Il est actualisé toutes les années sur la base des données de l'année précédente. Pour déterminer ce seuil, sont prises en compte :

- Toutes les demandes (mutation et hors mutation), dont la commune demandée en premier choix fait partie du territoire de l'EPCI ;
- Et pour lesquelles les ressources mensuelles sont renseignées, positives ou nulles.

Pour chaque demande retenue, le niveau de ressources est calculé par Unité de Consommation (UC, c'est-à-dire selon la taille et la structure du ménage), à partir des ressources mensuelles déclarées dans la demande :

Pour rappel, l'UC du ménage dépend de la composition de celui-ci :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage ;
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Le quartile est employé pour répartir les demandeurs en 4 tranches selon les ressources annuelles qu'ils perçoivent. On peut identifier 4 groupes :

- Q1 : les ménages dont les ressources sont inférieures au seuil du premier quartile ;
- Q2 : les ménages dont les ressources sont comprises entre le seuil du premier quartile et la médiane ;
- Q3 : les ménages dont les ressources sont comprises entre la médiane et le seuil du troisième quartile ;
- Q4 : les ménages dont les ressources sont supérieures au seuil du troisième quartile.

Cette notion de quartile introduit la détermination de 3 seuils :

- Le seuil du premier quartile : 25% des ménages sont en dessous du seuil et 75% sont au-dessus. C'est le seuil défini par l'arrêté préfectoral
- Le seuil du second quartile = la valeur médiane : 50% des ménages sont en dessous du seuil et 50% sont au-dessus.
- Le seuil du troisième quartile : 75% des ménages sont en dessous du seuil et 25% sont au-dessus.

Pour les déterminer, sur le territoire d'un EPCI donné, il faut classer l'ensemble des demandes dans l'ordre croissant des ressources suivant les règles de calcul définies ci-dessus. Une fois les demandes classées, il faut ensuite prendre la valeur médiane et la valeur du seuil du Q3 (le seuil du Q1 étant calculé par le ministère en charge du logement).

La ministre de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article L. 441-1, a fixé **par arrêté du 15 juin 2020 le seuil de ressources des demandeurs de logement social du premier quartile à 7 727 €/UC et par an pour la Métropole Toulon Provence Méditerranée**, soit 644 €/mois. Il était de 7 444€/UC en 2019.

Pour comparaison, ce seuil est de 7 718 €/an dans la Métropole d'Aix-Marseille Provence et de 8 457 €/an dans la Métropole Nice Côte d'Azur.

A une plus grande échelle, près de la moitié des 400 collectivités de France métropolitaine concernées ont un seuil inférieur à 8 000 €/an, pour 23% d'entre elles, entre 8 000 et 9 000 €/an pour 16%.

L'EPCI dont le seuil est le plus faible est en Moselle avec 5 844 €/an ; celui dont le seuil est le plus élevé est dans le Rhône avec 11 639 €/an.

Les attributions « nouvelles » de logement social (attributions hors mutation)

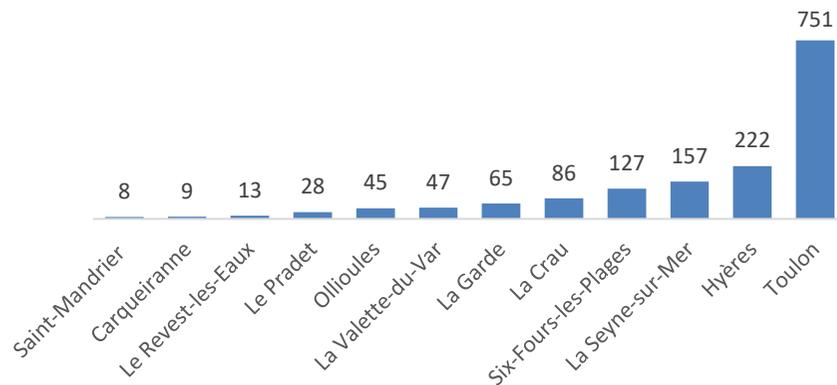
1 558 attributions de logements sociaux au 1^{er} janvier 2021 (hors demande de mutation)

En 2020, 1 558 attributions de logements sociaux, hors mutation, ont été réalisées sur la Métropole (49% des attributions varoises).

Les communes où le parc de logements sociaux est le plus important enregistrent naturellement le plus grand nombre d'attributions. Ainsi, Toulon, La Seyne-sur-Mer et Hyères rassemblent près de 73% des ménages dont la demande a été satisfaite en 2020.

Répartition géographique des attributions de logements sociaux à fin 2020

Hors demande de mutation - source : SNE 2021- Traitement audat.var



35% des attributions hors mutations sont liées à une absence de logement en nom propre et 30% à un problème lié au logement occupé jusqu'alors (trop petit ou trop cher).

Les attributions se sont concrétisées en moyenne en 22 mois contre 20 mois à l'échelle régionale et 14 mois à l'échelle nationale, signe d'une tension forte sur le marché. Dans le détail :

- 44% des attributions ont été réalisées en moins d'une année ;
- 37% entre une et trois années ;
- 10% entre trois et cinq années ;
- Enfin, 9% ont plus de cinq ans (dont 1% plus de dix ans).

En 2020, l'indicateur de tension de la demande se situe à 7,8 (nombre de demandes actives pour une attribution, hors mutation) à l'image du département et de la région (7,9) mais bien au-dessus de celui de la France métropolitaine (5,2). Cet indicateur était de 7,7 en 2018.

Les ménages logés sont autant des personnes seules (35%) que des familles monoparentales (34%). Viennent ensuite les couples avec ou sans enfant (respectivement 23% et 8%).

Les logements attribués sont majoritairement des T3 (38%), puis des T2 (28%) et des T4 (25%). La déconnexion est forte concernant les petits logements (les T1 et T2 représentent 31% des attributions mais 51% de la demande).

Les demandeurs âgés de moins de 40 ans représentent 55% des ménages logés en 2020 et les 40-49 ans 19%. Une moindre réponse est apportée aux plus de 50 ans, en effet ils représentent 26% des attributions alors qu'ils pèsent pour 51% de la demande hors mutation.

Les tranches d'âge actif étant les plus nombreuses, 57% des ménages disposent de revenus issus du « travail ». Le revenu mensuel moyen des ménages dont la demande a été satisfaite est de 1 730 € (1 154 €/UC), plus élevé que le celui des demandeurs hors mutation (1 496 € soit 1 100 €/UC).

Toutefois, 24% des ménages logés en 2020 disposent de revenus inférieurs à 1 000 €/mois dont 4% entre 0 et 500 €/mois.

Des logements recherchés aux logements attribués (hors mutation), une déconnexion sur les T1 et les T5 ou plus :

	Demandes		Attributions	
	Eff.	%	Eff.	%
T1	1 827	15%	53	3%
T2	4 402	36%	440	28%
T3	3 881	32%	598	38%
T4	1 853	15%	395	25%
T5 ou plus	223	2%	72	5%
Total	12 186	100%	1 558	100%

Source : SNE 2021 – Traitement audat.var

Les déménagements au sein du parc social

485 ménages ont changé de logement social sur l'année 2020 (mutation)

Ces déménagements, représentant 61% des mutations varoises, se sont réalisés à :

- 50% sur Toulon ;
- 14% sur La Seyne-sur-Mer ;
- 13% sur Hyères ;
- 6% sur La Garde ainsi que Six-Fours-les-Plages ;
- 4% à La Crau ;
- 2% pour Ollioules ainsi que le Pradet et La Valette-du-Var ;
- 0% sur les trois autres communes.

Les motivations pour changer de logement social reposent essentiellement sur le fait que le logement précédent est jugé trop petit (33%), situé dans

environnement peu satisfaisant (15%) ou liées à des problèmes de handicap requérant un logement adapté (8%).

L'ancienneté moyenne de ces attributions est de 22 mois contre 20 mois à l'échelle régionale et 17 mois à l'échelle nationale. Dans le détail :

- 48% des demandes satisfaites l'ont été en moins d'un an,
- 31% entre une et trois années ;
- 13% entre trois et cinq années ;
- Enfin, 8% en plus de cinq ans (dont 1% en plus de dix ans).

48% des ménages relogés au sein du parc social sont en couple avec ou sans enfant (respectivement 39% et 9%), suivis de familles monoparentales (31%) et de personnes seules (20%).

Ainsi, la majorité des logements attribués sont des T3 (37%), correspondant à des ménages de 2-3 personnes, suivi des T4 et plus (33%), adaptés aux familles nombreuses, et enfin des T2 (25%), à destination des petits ménages.

48% des ménages dont la demande de mutation a été satisfaite a moins de 40 ans (alors qu'ils représentent 28% de la demande). Une moindre réponse est apportée aux plus de 60 ans : 13% des attributions alors qu'ils représentent 28% des demandeurs.

63% des ménages disposent de revenus issus du « travail ».

Le revenu mensuel moyen est de 2 083 € (soit 1 183 €/UC). Toutefois, 14% des ménages disposent de revenus inférieurs à 1 000 € par mois dont 3% entre 0 et 500 € par mois. A noter que 66% ont des plafonds de ressources compatibles avec un logement social financé en PLAI.

Qu'est-ce que le DALO ?

La loi du 5 mars 2007 (dite loi « DALO »), instaurant le droit au logement opposable, reconnaît un droit au logement décent et indépendant aux personnes qui ne peuvent accéder par leurs propres moyens à un tel logement ou s'y maintenir.

L'Etat est le garant du droit au logement. Deux voies de recours sont possibles :

- Le recours amiable qui s'exerce devant une commission de médiation départementale ;
- Le recours contentieux engagé devant le juge administratif pour contester une décision défavorable de la commission de médiation ou pour défaut d'application d'une décision favorable.

Les personnes susceptibles d'engager ces voies de recours doivent remplir les conditions suivantes :

- Être français ou disposer d'un droit ou d'un titre de séjour en cours de validité ;
- Et ne pas pouvoir se loger par leurs propres moyens dans un logement décent et indépendant ;
- Et répondre aux conditions de ressources imposées pour un logement social.

Et se trouver dans une des situations suivantes :

- Sans domicile ;
- Ou demandeur d'un logement social depuis un délai supérieur au délai anormalement long sans avoir reçu de proposition adaptée à leurs besoins et capacités ;
- Ou menacé d'expulsion sans relogement ;
- Ou hébergé dans une structure d'hébergement ou une Résidence Hôtelière à Vocation Sociale (RHVS) plus de 6 mois consécutifs (ou logé temporairement dans un logement de transition ou un logement-foyer depuis plus de 18 mois) ;
- Ou logé dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux (y compris une situation d'insécurité liée à des actes de délinquance) ;
- Ou logé dans un logement indécemment suroccupé dès lors que le demandeur a à sa charge au moins un enfant mineur ou une personne handicapée ou s'il présente lui-même un handicap.

La mise en œuvre du Droit Au Logement Opposable (DALO)

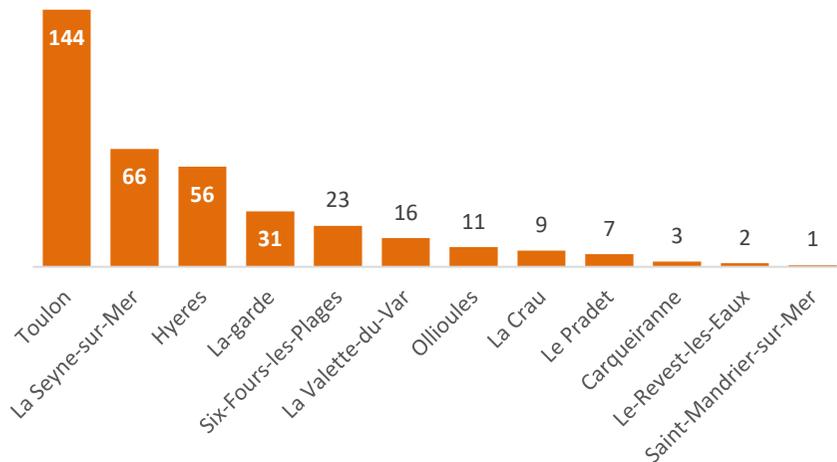
DALO (flux) : 369 ménages requérants reconnus « Prioritaire-Urgent » en 2020 (PU DALO)

En 2020, 369 ménages ont été reconnus prioritaire-urgent DALO à loger dans la Métropole (57% des requérants varois).

Les trois grandes communes possédant les parcs de logements les plus importants enregistrent naturellement le plus grand nombre de « prioritaire-urgent ». Ainsi, Toulon, La Seyne-sur-Mer et Hyères rassemblent 72% des requérants ▼

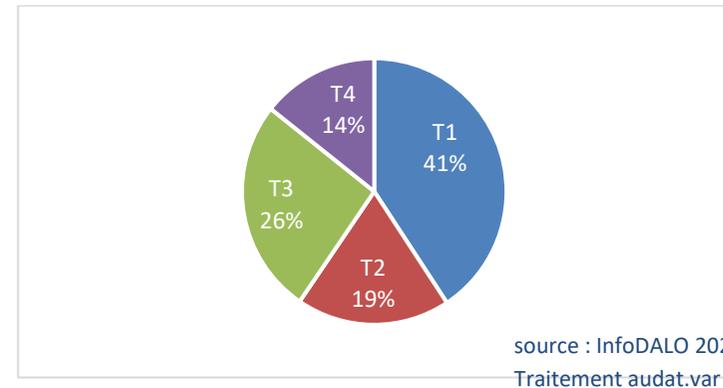
Commune de résidence des « Prioritaire Urgent » DALO à fin 2020

Source : InfoDALO 2020 – Traitement audat.var



52% des ménages reconnus DALO sont des personnes seules et 42% sont des familles avec enfant(s) dont 28% en monoparentalité.

Les préconisations portent majoritairement sur des petits logements : au moins 60% de T1 et de T2 pouvant satisfaire les personnes seules ou en dernier recours les familles monoparentales avec un enfant.



38% de ces ménages ont entre 25 ans et 40 ans et 37% entre 41 ans et 55 ans.

Publics fragiles, 38% de ces ménages sont inactifs (retraités, pensionnés, en maladie ou autres), 26% sont chômeurs (indemnisés ou non) et 15% sont bénéficiaires du RSA. 20% d'entre eux sont toutefois salariés, profession libérale, artisans ou fonctionnaires.

Le revenu médian des PU DALO est ainsi d'environ 1 008 €/mois, tandis que celui des requérants DALO du 1er quartile est de 750 €/mois.

Nota > 19% des reconnus DALO présentent un handicap (le requérant lui-même ou un des membres du ménage).

La mise en œuvre du Droit Au Logement Opposable (DALO)

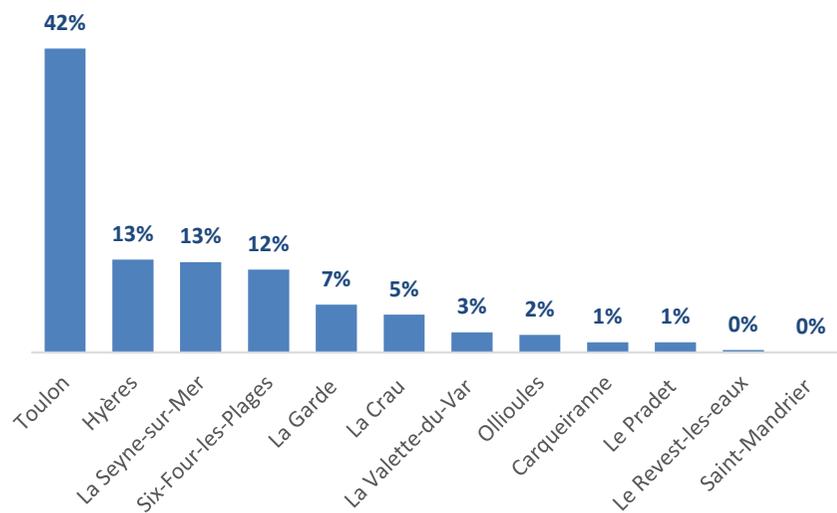
DALO : le relogement des « prioritaire-urgent » en 2020

285 requérants « prioritaires-urgent » ont été relogés en 2020, principalement dans leur commune de résidence ou dans une des communes limitrophes à celle-ci ▼

		Commune de relogement											
		CARQUEIRANNE	HYERES	LA CRAU	LA GARDE	LA SEYNE-SUR-MER	LA VALETTE-DU-VAR	LE PRADET	LE REVEST-LES-EAUX	OLLIOULES	SAINT-MANDRIER-SUR-MER	SIX-FOURS-LES-PLAGES	TOULON
Commune de résidence	CARQUEIRANNE	33%	67%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	HYERES	5%	60%	13%	10%	0%	0%	3%	0%	0%	0%	0%	10%
	LA-CRAU	0%	17%	67%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	17%
	LA-GARDE	0%	6%	6%	56%	0%	0%	6%	0%	0%	0%	6%	22%
	LA-SEYNE-SUR-MER	0%	0%	0%	0%	65%	0%	0%	0%	3%	0%	18%	15%
	LA-VALETTE-DU-VAR	0%	0%	0%	25%	0%	33%	0%	0%	0%	0%	0%	42%
	LE-PRADET	0%	0%	17%	33%	0%	0%	33%	0%	0%	0%	0%	17%
	LE-REVEST-LES-EAUX	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	OLLIOULES	0%	13%	13%	0%	0%	0%	0%	0%	63%	0%	13%	0%
	SAINT-MANDRIER-SUR-MER	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	SIX-FOURS-LES-PLAGES	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	89%	11%
	TOULON	0%	4%	1%	1%	7%	2%	0%	1%	1%	0%	3%	81%
	Autres communes du Var	5%	20%	10%	5%	0%	10%	0%	0%	0%	0%	20%	30%
Autres communes hors Var	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	

source : InfoDALO 2020 – traitement audat.var

*Lecture : 89% des ménages requérants résidant à Six-Fours ont été relogés dans leur commune de résidences, les autres ont été relogés à Toulon.



La durée moyenne de relogement est d'environ 272 jours.

◀ Toulon accueille 42% de ces relogements, suivi par Hyères, La Seyne-sur-Mer (13%) et Six-Fours-les-Plages (12%).

Les deux principaux bailleurs concernés par ces relogements sont, en 2020, les OPH Toulon Habitat Méditerranée et Var Habitat.

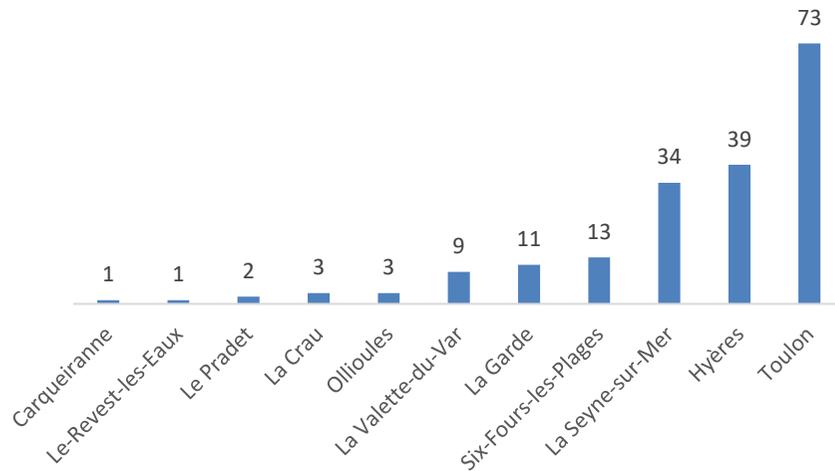
La mise en œuvre du Droit Au Logement Opposable (DALO)

DALO : 189 requérants reconnus « prioritaire-urgent » restant à loger à fin 2020 au titre du stock

78% des ménages restant à loger à fin 2020 résident sur les trois grandes communes de la Métropole ▼

Commune de résidence des « Prioritaire Urgent » DALO restant à loger à fin 2020

source : InfoDALO 2020 – traitement audat.var

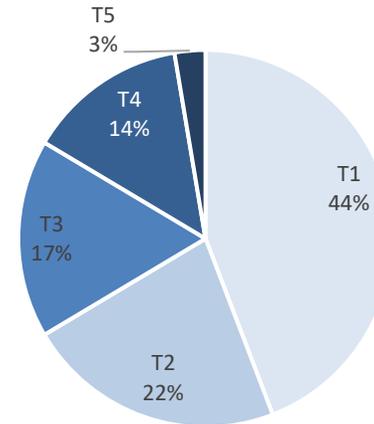


Ces ménages sont majoritairement composés de personnes seules (57%), de familles monoparentales (24%) et de couples avec enfant(s) (13%).

Compte tenu du poids des petits ménages, 66% des logements préconisés sont des T1 et T2 ▼.

Type de logements préconisés pour les « Prioritaire Urgent » DALO restant à reloger à fin 2020

source : InfoDALO 2020 – traitement audat.var



Seuls 20% de ces PU DALO ont un emploi. 16% sont bénéficiaires du RSA et autant sont au chômage (indemnisé ou non). Par conséquent, les ressources médianes sont particulièrement basses avec environ 902 €/mois.

> L'accès au logement (source : MTPM 2020)

L'activité du « Fonds Solidarité Logement Accès » (FSL Accès) apporte des indications sur les ménages éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, à accéder à un logement décent et indépendant.

En 2020, 1 210 aides au FSL accès ont été sollicitées dans la Métropole dont 62% ont donné lieu à un accord. Ce nombre de demandeurs est supérieur à celui des demandes varoises hors Métropole (1 197), elles ont néanmoins donné lieu à un nombre d'accords plus important (69%).

Parmi ces demandes, près de 4% sont issues de ménages ayant déjà sollicité le FSL accès.

> Le maintien dans le logement (source : MTPM 2020)

L'activité du « Fonds Solidarité Logement Maintien » (FSL Maintien) apporte quant à lui des indications sur les ménages éprouvant des difficultés à se maintenir dans leur logement, faute de pouvoir régler leur loyer.

En 2020, 256 demandes pour bénéficier d'une aide afin de se maintenir dans un logement ont été instruites sur le territoire de la Métropole, 289 pour le reste du Var. 52% des demandes ont été acceptées, 46% pour le reste du Var.

Les sollicitations récurrentes sont plus importantes pour le maintien que pour l'accès que ce soit dans la Métropole ou ailleurs dans le département, avec respectivement 8% et 7% de la demande.

> Les allocataires des aides au logement dans le parc public (source : CAF du Var 2020)

En 2020, environ 15 902 des allocataires CAF de la Métropole, soit près de 37 316 personnes couvertes, sont bénéficiaires d'une aide au logement au sein du parc public. Le loyer médian ressort à 359 €/mois. 624 de ces allocataires « logement » consacrent plus de 40% de leur revenu à leur logement (charges comprises).

Près de la moitié des allocataires bénéficiant d'une aide au logement résident à Toulon (46%) suivi par La Seyne-sur-Mer (19%) et Hyères (9%). Les loyers médians s'échelonnent de 345 €/mois à Ollioules à 398 €/mois à La Crau. Enfin, à noter que ce sont dans les communes où l'offre sociale est la plus récente que les allocataires « logement » ont un taux d'effort net (charges comprises) le plus élevé : Carqueiranne (18,4%), La Crau (17,5), Saint-Mandrier-sur-Mer (17,1%) quand il est de 12,5% à La Seyne-sur-Mer.

> Les impayés dans le logement (source : CAF du Var 2020)

En 2020, la Caisse d'Allocations Familiales a été sollicitée à 1 490 reprises par des allocataires pour des impayés de loyer dans la Métropole : 67% de ces allocataires sont locataires du parc public contre 33% du parc privé.

① Selon Filocom 2015,

43% des locataires du parc social sont en dessous du seuil de pauvreté, contre 30% des locataires du parc privé dans la Métropole

(Le seuil de pauvreté s'établit à 8 775 €/unité de consommation soit environ 730 €/mois)

Globalement, les couples sans enfant sont peu nombreux, 6% des allocataires en impayés, mais les personnes seules, en revanche, représentent 42% des ménages. Enfin, cette situation concerne, pour moitié, les familles avec enfant(s) : 32% pour les familles monoparentales et 20% pour les couples avec enfant(s).

Concernant l'âge, un allocataire CAF en situation d'impayés de loyer sur deux a entre 40 et 59 ans. Les 60 ans et plus représentent quant à eux 18% des allocataires et les moins de 25 ans seulement 3%.

Leur profil économique est plus délicat à approcher compte tenu que pour 39% d'entre eux leur activité n'a pu être définie (catégorie « autre »). 30% sont actifs occupés et 19% sont au chômage et 12% retraités.

61% des allocataires en situation d'impayés de loyer ont des bas revenus. 10% des individus ont un taux d'effort supérieur à 40%. Enfin, le taux d'effort net médian (charges comprises) est de 18,3%.

> Les expulsions locatives (source : Préfecture 2020)

En 2020, 872 assignations ont eu lieu dans la Métropole Toulon Provence Méditerranée (52% du Var). Près de 70% d'entre elles émanaient d'un bailleur privé.

Plus du tiers de ces assignations se sont traduites par un commandement de quitter les lieux (35%), soit une part inférieure à celle observée à l'échelle du département (40%).

266 demandes de concours de la force publique ont été requises dans la Métropole Toulon Provence Méditerranée, afin que l'expulsion soit exécutée de manière forcée (ménage refusant de partir), une seule a été accordée.

L'année 2020, se caractérise par une forte diminution du nombre d'expulsion avec recours de la force publique, qui s'explique par le prolongement de la trêve hivernale jusqu'en juillet 2020, et la suspension des expulsions du fait de la crise sanitaire.

Pour comparaison, en 2019, 1 060 assignations ont eu lieu dans la Métropole (soit 52% du Var). Près de 60% des assignations se sont traduites par un commandement de quitter les lieux (644 commandements de quitter les lieux).

487 demandes de concours de la force publique ont été requises dans la Métropole Toulon Provence Méditerranée, afin que l'expulsion soit exécutée de manière forcée (ménage refusant de partir), 15 ont été accordées.

> L'activité du Service d'Information d'Accueil et d'Orientations 115 (source : SIAO 83 2020)

En 2020, le 115 a réceptionné près de 17 501 demandes sur la Métropole. Elles ont concerné environ 2 832 personnes différentes.

83% de ces demandes ont été faites par des personnes seules.

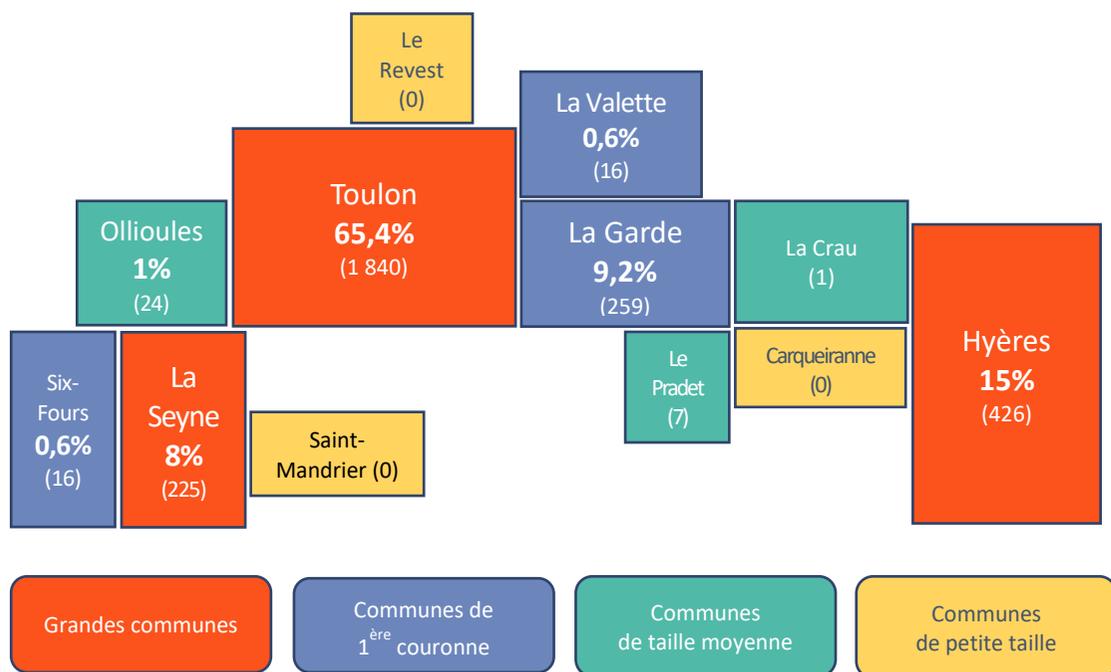
Près de 29% des demandes n'ont pas abouti par absence de place.

3 466 places d'hébergement et de logement adapté dans la Métropole à fin 2020

Au 31 décembre 2020, 5041 places d'hébergement et de logement adapté sont ouvertes dans le Var. 3466 d'entre elles, soit 69 %, se trouvent dans la Métropole.

97,7% de l'offre est concentrée dans les trois grandes communes de la Métropole et La Garde ▼

source : DDCS

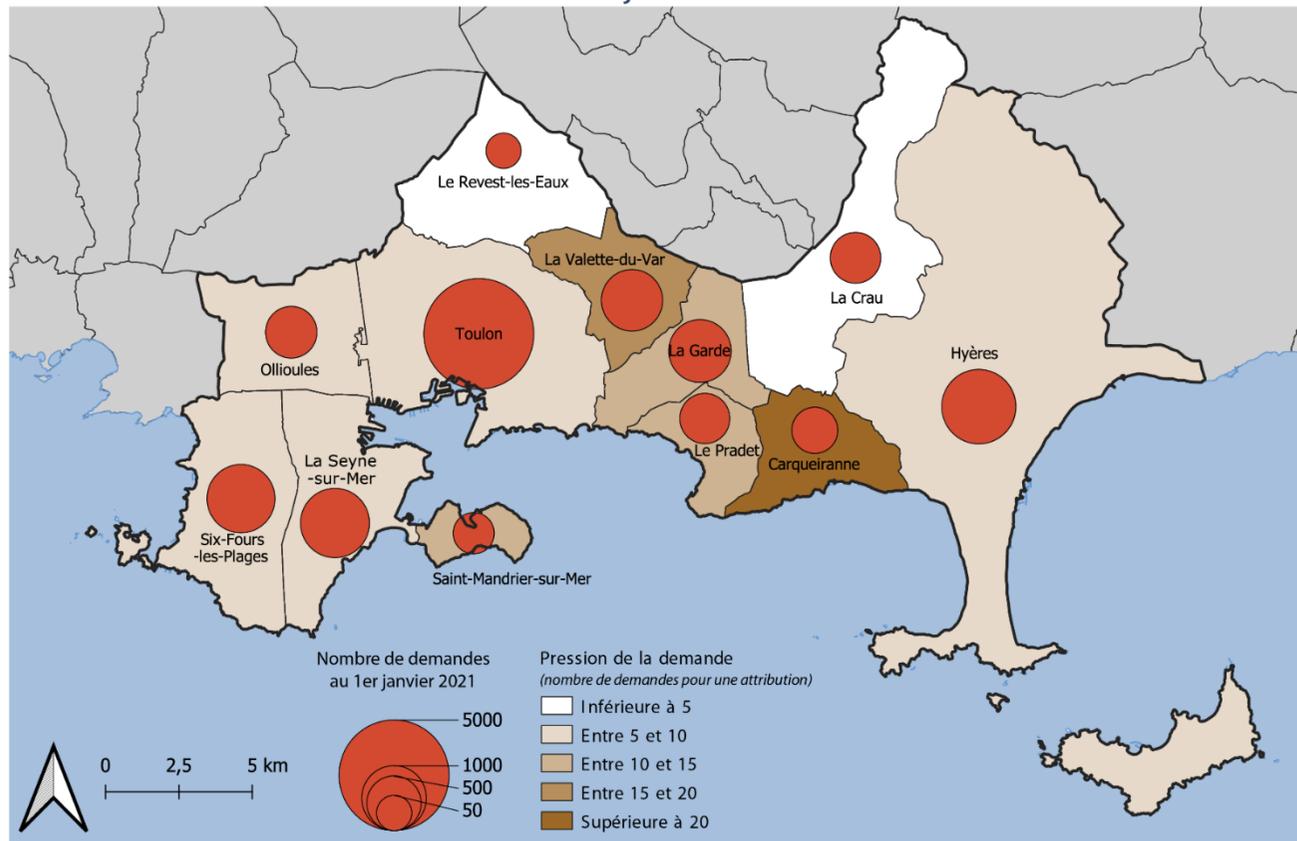


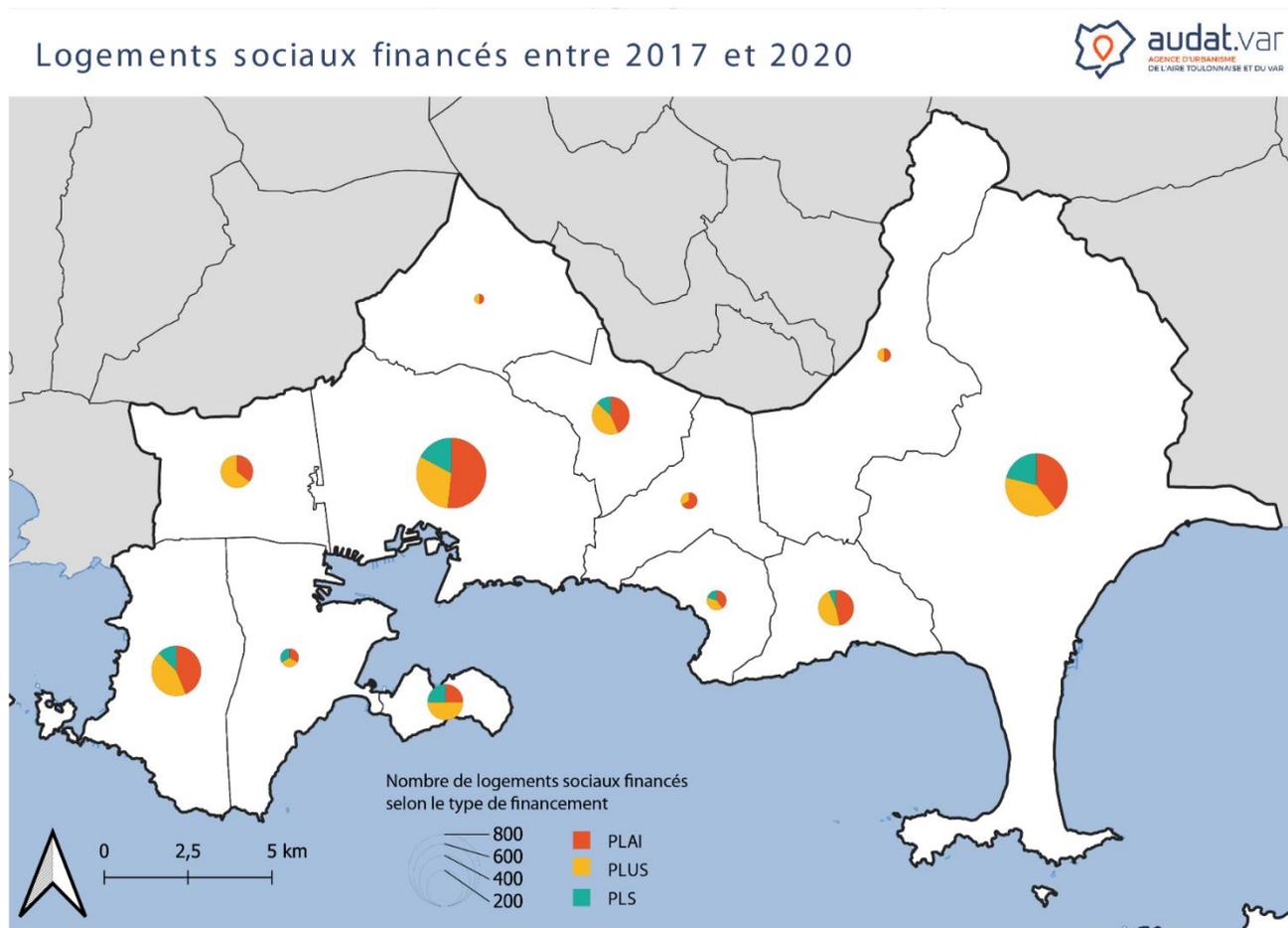
463 places d'hébergement sont dénombrées dans la Métropole. Près de 90% (422) se trouvent dans des Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS). Les Unités d'Hébergement d'Urgence (UHU) disposent de 34 places et, enfin, 7 places sont ouvertes en hébergement de stabilisation.

La Métropole compte également 2 970 places en logement adapté. Celles-ci se distribuent entre les résidences sociales (1 135 places), les foyers de travailleurs migrants (18), les maisons relais (173), l'Intermédiation locative (IML, 634 logements pour 1 372 places), les foyers de jeunes travailleurs (129) et enfin les ALT 89 logements, 168 places ▼

Résidence sociale	★
1135 places (40% de l'offre de la Métropole)	
Intermédiation locative	★★
634 logements (22%)	
Centre d'hébergement et de réinsertion sociale	★
422 places (15%)	
Centre d'accueil de demandeurs d'asile	★
218 places (8%)	
Maison Relais	★
173 places (6%)	
Foyer de jeunes travailleurs	★
129 places (5%)	
Appartements "Aide au logement temporaire"	
89 appartements (3%)	
Unité d'hébergement d'urgence	
34 places (1,2%)	
Foyer de travailleurs migrants	★
18 places (0,6%)	
Hébergement de stabilisation	
7 places (0,2%)	
Comptabilisé art. 55 SRU ★	
Si conventionné ★★	

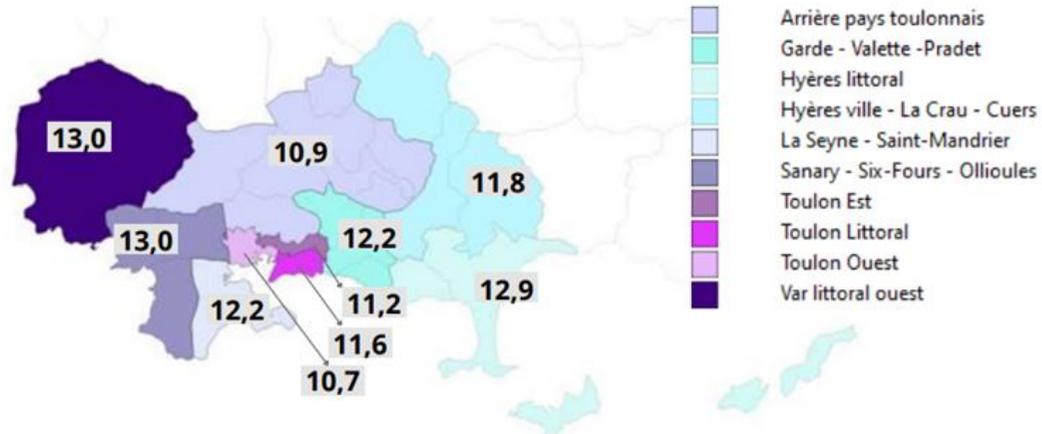
Nombre de demandes hors mutation et pression de la demande locative sociale au 1er janvier 2021





Annexes – 3. Les loyers du parc locatif privé

LOYER AU M² MÉDIAN DANS LES 10 ZONES DE L'AGGLOMÉRATION DE TOULON



Source : ADIL 83, Observatoire Local des Loyers du Var, collecte 2020

NIVEAUX DE LOYERS POUR L'ENSEMBLE DE L'AGGLOMÉRATION

		Nb d'enquêtes	Surface moyenne	Loyer mensuel			Loyer/m ²		
				bas	médian	haut	bas	médian	haut
Appartements	T1	1 287	27 m ²	350 €	404 €	456 €	13,1 €	15,4 €	17,8 €
	T2	3 637	43 m ²	467 €	540 €	605 €	11 €	12,8 €	14,4 €
	T3	3 613	62 m ²	586 €	676 €	770 €	9,6 €	11,1 €	12,4 €
	T4&+	1 608	84 m ²	657 €	761 €	919 €	8,4 €	9,6 €	11,1 €
Ensemble appartements		10 145	54 m ²	488 €	598 €	714 €	9,9 €	11,8 €	14 €
Ensemble maisons		688	85 m ²	751 €	996 €	1 231 €	10,5 €	12,3 €	14,3 €
Total		10 833	56 m²	495 €	607 €	735 €	9,9 €	11,8 €	13,8 €

Source : Observatoire Local des Loyers du Var

Annexes – 4. Les logements sociaux destinés aux personnes en situation de handicap

Les logements sociaux adaptés aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR)

Les logements accessibles aux PMR représentent 11,3% du parc de logements locatifs sociaux de TPM (soit 3 125 logements) et seulement 1% est adapté aux besoins des PMR (soit 313 logements).

Près de la moitié sont localisés à Toulon (46% soit 145 logements accessibles et adaptés aux PMR), puis La Seyne-sur-Mer (17% soit 52 logements) et Six-Fours-les-Plages (15% soit 46 logements).

	Non accessible aux PMR	Accessible, mais non adapté aux PMR	Accessible et adapté aux PMR
PACA	91,1%	6,4%	2,5%
Var	89%	9,9%	1,1%
TPM	88,7%	10,3%	1%

Source : RPLS 2020 – Traitement [audat.var](#)

La métropole de Toulon s'est positionnée comme chef de file pour la prise en compte du vieillissement et du handicap et dans ce cadre elle soutient financièrement les bailleurs sociaux dans la création de logements adaptés. En répondant aux critères fondamentaux d'accessibilité et au cahier des charges de la métropole, ces logements sont labellisés comme « Logement Service Plus » (PMR/UFR). À ce jour, plus de 200 logements adaptés ont pu être labellisés.

La demande locative et les attributions liées au handicap

Au 1er janvier 2021, 969 demandeurs ont évoqué comme 1er motif de leur demande en logement social le handicap (soit 6%). Ce motif est plus récurrent parmi les demandeurs d'une mutation (10% soit 468 ménages) que parmi les demandeurs hors mutation (4% soit 501 ménages).

A l'échelle plus fine de la commune demandée, les demandeurs d'une mutation évoquant comme 1er motif de leur demande le handicap sont davantage représentés à La Seyne-sur-Mer et Carqueiranne (12%) qu'à La Crau (4%). Concernant les demandeurs hors mutation, la part des demandeurs qui indiquent comme 1er motif de leur demande le handicap est plus élevée à Saint-Mandrier-sur-Mer (6%), soit 3 fois plus qu'à La Garde et Ollioules.

Demandes de mutation – motif handicap	10%
Carqueiranne	12%
Hyères	9%
La Crau	4%
La Garde	10%
La Seyne-sur-Mer	12%
La Valette-du-Var	10%
Le Pradet	7%
Le Revest-les-Eaux	7%
Ollioules	7%
Saint-Mandrier-sur-Mer	9%
Six-Fours-les-Plages	10%
Toulon	10%

Source : SNE 2021 – Traitement [audat.var](#)

Demandes hors mutation – motif handicap	4%
Carqueiranne	3%
Hyères	4%
La Crau	5%
La Garde	2%
La Seyne-sur-Mer	4%
La Valette-du-Var	4%
Le Pradet	3%
Le Revest-les-Eaux	5%
Ollioules	2%
Saint-Mandrier-sur-Mer	6%
Six-Fours-les-Plages	4%
Toulon	5%

Source : SNE 2021 – Traitement [audat.var](#)

Au 1er janvier 2021, parmi les ménages dont la demande a été satisfaite, 82 avaient évoqué comme 1er motif de leur demande le handicap (soit 4,1% des attributions). La tension de la demande est donc particulièrement forte pour ce type de ménage (11,8 demandes pour une attribution).

METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE

Annexe 2

CHARTRE METROPOLITAINE DE RELOGEMENT DES NOUVEAUX PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Document Cadre

2022 – 2027

La charte s'inscrit dans le cadre législatif et réglementaire du Code de la Construction et de l'Habitation. Elle est annexée à la convention d'attribution intercommunale issue des travaux réalisés dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement.

Table des matières

CHARTRE METROPOLITAINE DE RELOGEMENT DES NOUVEAUX PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN	1
Préambule	3
Chapitre 1 : Les grands principes du relogement	5
1.Prendre en compte les besoins et souhaits des locataires à reloger en favorisant également leur parcours résidentiel	5
2.Informer, concerter et impliquer les locataires	5
3.Mobiliser en amont de l’opération une offre de relogement.....	5
4.Garantir de bonnes conditions de relogement aux ménages	6
5.Assurer la priorité des ménages pour l’attribution des logements	6
6.Accompagner les ménages tout au long du relogement et après si nécessaire	6
7.L’équipe de maîtrise d’œuvre urbaine doit être localisée au cœur du quartier.....	7
8.Les conventions de relogement par opération	7
Chapitre 2 : Le partenariat pour l’organisation et le suivi du relogement	7
1.La nomination d’un référent relogement au sein de la gestion locative du bailleur	7
2.Une équipe technique professionnelle en charge du relogement.....	7
3.La constitution d’une « Mission Relogement ».....	8
4.Le suivi des opérations de relogement et l’actualisation du plan de relogement	8
5.Le rôle de la commission de coordination de la CIA	8
Chapitre 3 : Le déroulement des relogements	9
1.La phase d’information	9
2.La préparation du relogement	9
3.Le déménagement et les frais annexes	10
Chapitre 4 : Le bilan-évaluation de l’opération de relogement	10
1.Le rôle de la conférence intercommunale du logement.....	10
2.Les bilans intermédiaires et les indicateurs de suivi	10
3.Le contenu du bilan	10
4.L’enquête de satisfaction	11
Chapitre 7 : Le suivi de la charte	11

Chapitre 8 : Les engagements des partenaires signataires de la charte	11
1.Les engagements des bailleurs sociaux et la solidarité inter bailleurs	11
2.La solidarité intercommunale des réservataires	12
3.Les engagements des associations de locataires et de défense des personnes défavorisées ..	12
4.Le respect de la confidentialité	12
Chapitre 9 : La déclinaison opérationnelle de la charte	12
Stratégie de relogement et d'attribution pour le PRIR du Centre-Ville de La Seyne-sur-Mer	13
Contexte	13
Les outils déjà en place	13
Les objectifs poursuivis	14

Préambule

La Métropole Toulon Provence Méditerranée (MTPM), troisième pôle urbain de la façade maritime méditerranéenne française, rassemble 438 985 habitants au 1er janvier 2018 (Données INSEE), soit 41% de la population du Var. A l'échelle du SCOT Provence Méditerranée auquel elle est intégrée, MTPM représente 80% de la population et 84% des emplois.

Première base de défense française, dotée d'une position stratégique, d'un tissu d'entreprises de pointe, de la présence notamment du pôle de compétitivité Mer Méditerranée, l'agglomération toulonnaise confirme son ambition métropolitaine. Ce territoire affirme clairement depuis une dizaine d'années, au-delà de la présence de la Défense, sa vocation maritime et sa capacité d'innovation dans ce domaine.

Les trois communes les plus importantes, Toulon, Hyères et La Seyne-sur-Mer, regroupent le plus grand nombre d'établissements et dominant ainsi le tissu économique de l'agglomération. La grande majorité de ces établissements se trouve dans le périmètre des 65 zones d'activités économiques gérées par la Métropole.

Les objectifs d'aménagement durable, notamment en termes d'habitat, de mobilité, d'énergie et de cohésion sociale, sont au cœur du projet territorial de MTPM, qui se décline suivant trois axes majeurs :

- Une métropole attractive et accueillante à l'échelle méditerranéenne ;
- Une métropole dynamique et innovante, levier de développement du Pôle de compétitivité mer ;
- Une métropole croissance verte et ouverte sur la nature pour construire une nouvelle relation ville-mer.

Le Contrat de ville intercommunal TPM 2015-2020, signé le 2 juillet 2015 et prorogé jusqu'en 2022, constitue le volet de cohésion sociale et territoriale du projet du territoire de la Métropole. Il concerne treize quartiers prioritaires répartis sur quatre communes de la Métropole TPM : Toulon, La Seyne-sur-Mer, La Garde et Hyères.

Les deux quartiers suivants font l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'ANRU, retenus comme quartiers d'intérêt régional :

- Le centre-ville de Toulon,
- Le centre-ville de La Seyne-sur-Mer.

Le contrat de ville s'articule avec les différents contrats et schémas de développement et de planification qui concernent le territoire de Toulon Provence Méditerranée. Un des enjeux majeurs est de renforcer l'intégration de ces quartiers dans leur environnement urbain et de faciliter les déplacements et l'accessibilité pour tous à toutes les échelles du territoire.

Le SCOT Provence Méditerranée, approuvé en 2009 et révisé en septembre 2019 regroupe 32 communes. Il constitue l'outil de planification stratégique intercommunale à l'échelle du bassin de vie et sert de cadre pour les différentes politiques sectorielles de la Métropole.

Afin d'organiser et maîtriser le développement du territoire, il est préconisé dans le SCOT de :

- Privilégier une localisation du développement dans les espaces bien desservis par les transports collectifs, avec une stratégie foncière adaptée ;
- Recentrer et intensifier le développement urbain et économique dans la rade de Toulon et les pôles majeurs, parmi lesquels le pôle Ouest qui intègre le centre-ville de La Seyne-sur-Mer et le grand centre-ville de Toulon.

En accueillant des opérations d'habitat, d'équipements et d'activités dans ce pôle majeur incluant les centres-villes de Toulon et La Seyne-sur-mer, le projet de renouvellement urbain participe à la limitation de la consommation de l'espace. Il constitue à ce titre un projet prioritaire et exemplaire.

Pour affirmer l'ambition métropolitaine de la collectivité, plusieurs axes d'une stratégie de développement ont été définis dans le SCOT, qui sont intégrés dans les objectifs stratégiques des projets de renouvellement urbain, parmi lesquels :

- Poursuivre le Grand Projet Rade qui s'appuie sur le développement et l'aménagement des sites stratégiques, dont les centres villes de Toulon et de La Seyne-sur-Mer, les espaces portuaires et les interfaces villes-ports ;
- Affirmer le rayonnement de l'enseignement supérieur et la recherche ;
- Conforter l'attractivité touristique, le développement et le rayonnement culturel de l'aire toulonnaise.

Les interventions en matière renouvellement urbain permettent de :

- Favoriser l'insertion sociale, professionnelle et le développement de la citoyenneté pour apporter une réponse aux problèmes quotidiens des habitants ;
- Améliorer la qualité résidentielle dans ces territoires pour favoriser la mixité sociale, l'arrivée et l'ancrage de nouvelles populations ;
- Développer l'offre de service aux habitants et aux associations ;
- Désenclaver et ouvrir ces secteurs vers d'autres quartiers périphériques.

La mise en œuvre de cette démarche peut engendrer des démolitions d'immeubles, des restructurations de parties de bâtiments et des réhabilitations lourdes qui vont nécessiter des relogements définitifs ou temporaires.

La Conférence Intercommunale du Logement de TPM, instance mise en place par l'EPCI compétent en matière d'habitat et l'Etat en février 2016, souhaite instaurer un dispositif d'accompagnement spécifique des personnes à reloger dans le cadre des opérations de rénovation urbaine à conduire aujourd'hui et dans l'avenir sur le territoire de la Métropole.

Cette charte constitue une réponse aux obligations de la CIL ; elle doit définir une stratégie de relogement et d'équilibre des territoires. Le travail réalisé dans le cadre de la Conférence Intercommunale du logement précise les objectifs locaux en termes de qualité du relogement notamment l'impact financier sur les ménages et le dispositif d'accompagnement des ménages. Pour ce faire la charte du relogement fixe un cadre méthodologique et des préconisations identiques applicables à l'ensemble des acteurs impliqués dans toutes les opérations de renouvellement urbain au sein de l'agglomération (qu'elles soient financées ou non par l'Agence nationale de rénovation urbaine)

Cette charte sera accompagnée :

- D'une convention d'application de relogement spécifique aux quartiers et communes concernés ;
- D'un guide du relogement type à destination des publics.

Chapitre 1 : Les grands principes du relogement

Les résidents, au cours des années, ont tissé des liens professionnels, sociaux et affectifs avec leur lieu de vie, leur territoire et les services qui y sont rattachés. Si les opérations de renouvellement urbain offrent de nouvelles perspectives de parcours résidentiel, ils peuvent créer pour certains des inquiétudes voire des difficultés. Chaque ménage relogé a droit à une réelle considération et à ce titre, il est indispensable de lui assurer les meilleures conditions possibles de relogement et de répondre à l'ensemble des interrogations qu'il peut avoir.

1. Prendre en compte les besoins et souhaits des locataires à reloger en favorisant également leur parcours résidentiel

Même dans un contexte de forte tension du marché du logement, le relogement doit reposer avant tout sur le respect des souhaits des locataires portant notamment sur la localisation du nouveau logement, la typologie correspondant à la taille du ménage et à leurs capacités financières. Plusieurs propositions successives (au maximum trois en relogement temporaire comme en relogement définitif) adaptées à la situation familiale devront être faites si nécessaire.

2. Informer, concerter et impliquer les locataires

L'ensemble des habitants doit être informé du contenu et des objectifs du projet de rénovation urbaine avant d'engager la phase opérationnelle des relogements. La mise en œuvre et le calendrier prévisionnel du projet seront exposés aux habitants, notamment au sein des Maisons de Projet, qui pourront éventuellement exprimer leurs inquiétudes et leurs attentes.

L'implication maximale du locataire dans son propre projet de relogement (choix du nouveau lieu de résidence et conditions de relogement) doit être recherchée.

Afin que le projet personnel du futur ménage relogé puisse mûrir dans des conditions optimales, des délais raisonnables doivent être respectés et ce de la première information jusqu'au relogement définitif.

Les conventions spécifiques à intervenir sur chaque secteur en rénovation urbaine devront définir les modalités d'information et de concertation.

3. Mobiliser en amont de l'opération une offre de relogement

Tous les partenaires signataires et/ou concernés par le projet de rénovation urbaine s'engagent à affecter une partie de leurs attributions aux opérations de relogement. Chaque bailleur devra communiquer, à l'équipe technique en charge du relogement toutes les informations sur les disponibilités de son parc afin d'ajuster en permanence l'offre et la demande. La part des attributions concernées et les modalités de coopération seront déterminées dans les conventions spécifiques à chaque projet de rénovation. Le rôle de l'équipe technique de relogement devra se focaliser sur la recherche de logements au sein ou en dehors du quartier rénové, au sein du parc social comme au sein du parc privé correspondant aux attentes des ménages.

4. Garantir de bonnes conditions de relogement aux ménages

Afin de ne pas pénaliser les locataires et/ou les propriétaires-occupants contraints de déménager, plusieurs mesures devront être mises en place pour faciliter le déroulement du déménagement et l'accueil dans le nouveau logement. Ces mesures concerneront :

- Un objectif qualitatif de relogement imposant un nombre de 3 propositions de relogement (respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi 48-1360 du 1^{er} septembre 1948) en phase de relogement temporaire et définitif est adressé au locataire ; les principes réglementaires précisent que cette offre doit être localisée dans le même canton ou dans un canton limitrophe et par exception sur l'ensemble du périmètre de TPM ;
- Les propositions de relogement doivent permettre la continuité ou la poursuite du parcours résidentiel du locataire et notamment elles pourront porter sur le parc neuf social mis en service ou celui conventionné de moins de cinq ans ;
- Ces propositions doivent contribuer à la notion de mixité sociale définie au sein de la convention d'attribution intercommunale adoptée par la Conférence Intercommunale du Logement ;
- Le maintien du montant du reste à charge pour une prestation équivalente de logement. Le loyer inscrit dans le bail du ménage relogé est obligatoirement fixé au maximum au plafond de loyer pour l'attribution de l'aide personnalisée au logement, tel que défini à l'article R351-17-3 du code de la construction et de l'habitation ;
- La prise en charge des frais de déménagement et des frais annexes ; les conventions spécifiques à chaque secteur préciseront le détail des frais pris en charge ;
- L'attribution d'un logement adapté et la prise en charge des travaux d'adaptation au handicap des logements nouvellement attribués pour les personnes âgées et/ ou handicapées.

5. Assurer la priorité des ménages pour l'attribution des logements

Les ménages à reloger, dans la cadre de l'opération de rénovation urbaine, bénéficieront d'une priorité de relogement sur le quartier ou à proximité. L'ensemble des réservataires s'engagent à participer au relogement des publics conformément aux orientations de la CIA, et déclinées dans la fiche Axe 1.B « Définir une stratégie métropolitaine de relogement dans le cadre des programmes du NPNRU ». dans l'ensemble de leur patrimoine ainsi que dans les opérations de logement conventionnés privées ou d'intermédiation locative .

Les situations particulières de personnes à mobilité réduite seront traitées en priorité pour que les logements proposés soient adaptés au handicap des personnes.

6. Accompagner les ménages tout au long du relogement et après si nécessaire

Tout au long de l'opération de relogement et même après si nécessaire, les ménages doivent bénéficier d'un accompagnement personnalisé par un interlocuteur clairement identifié. L'ensemble des partenaires devra veiller à ce que le locataire ou le propriétaire- occupant ait une vision claire et globale des engagements réciproques pris (documents consignés par écrits) afin qu'il n'y ait pas de distorsions et de confusions.

Un suivi post déménagement dont la durée sera définie par la convention spécifique au secteur concerné sera mis en œuvre et renforcé si nécessaire par des mesures adéquates en cas de détection d'un cumul de difficultés.

7. L'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine doit être localisée au cœur du quartier

Dans un souci d'efficacité, l'équipe technique en charge du relogement devra impérativement installer sur site une antenne pour établir des liens directs et étroits avec les habitants, les personnels de terrain des institutions publiques et les associations associées au projet.

8. Les conventions de relogement par opération

Ces conventions d'application par site devront prendre en compte les objectifs locaux en matière de qualité de relogement et notamment de mixité sociale. Ainsi l'équipe technique en charge du relogement sera amenée à travailler, sous la responsabilité du Maître d'ouvrage (MTPM), avec les directions et services des collectivités concernées, les réservataires, et les partenaires institutionnels et associatifs pour prendre en compte les objectifs de mixité définis au sein des conventions intervenues en matière de politique d'attributions et de peuplement.

Chapitre 2 : Le partenariat pour l'organisation et le suivi du relogement

1. La nomination d'un référent relogement au sein de la gestion locative du bailleur

La mise en œuvre pratique du relogement repose en grande partie sur la compétence des bailleurs sociaux présents sur le territoire de TPM. A ce titre, chaque bailleur désignera un référent relogement qui sera l'interlocuteur privilégié de l'ensemble des intervenants et surtout des ménages à reloger avec lesquels il devra établir une véritable relation de confiance.

2. Une équipe technique professionnelle en charge du relogement

Dans le cas où le relogement nécessite de recourir à une équipe technique, celle-ci sera recrutée pour être l'organe principal de pilotage et de mise en œuvre du relogement.

Elle devra trouver des solutions de logement dans le parc existant ou à produire adaptées à la situation de ménages identifiés, elle devra bien comprendre les besoins des ménages ainsi que leurs capacités financières afin de faire émerger des projets viables de logement adapté. Son rôle s'attachera à :

- Établir et suivre l'application du plan de relogement et son actualisation ;
- Assurer en continu une information collective et individuelle en liaison avec les bailleurs ;
- Établir clairement une offre de logements disponibles ;
- Mettre en place des procédures de relogement en partenariat avec les bailleurs ;
- Conduire les enquêtes individuelles et sociales des personnes à reloger ;
- Assister les bailleurs et les candidats dans leurs négociations et dans leurs démarches administratives de relogement ;
- Mobiliser toutes les aides internes et externes possibles.

3. La constitution d'une « Mission Relogement »

Une « Mission Relogement » sera constituée pour chaque quartier d'intervention à laquelle participera obligatoirement le représentant de la commune d'implantation du quartier ou secteur concerné et le représentant de la communauté d'agglomération TPM, le Conseil Régional PACA, le Conseil Départemental du Var, les services de l'État, les représentants des bailleurs et des réservataires signataires de la charte ainsi que les représentants des associations de locataires et de défense des personnes défavorisées. Elle pourra être assistée dans sa mission, à titre consultatif et en tant que de besoin, d'experts nommément désignés.

Sa composition définitive et son fonctionnement seront fixés dans le cadre de chaque convention d'intervention.

La « Mission Relogement » aura en charge d'assurer le suivi régulier des dossiers de relogement. Elle devra :

- Collecter et compléter les diagnostics ;
- Mobiliser les institutions référentes pour faciliter le déroulement du relogement et l'accueil des habitants dans leurs nouveaux logements ;
- Construire un partenariat efficace entre intervenants du champ social et les bailleurs ;
- Encourager le partenariat inter bailleurs pour faciliter la recherche de logements libres ;
- Suivre l'avancée des relogements par la mise en application d'indicateurs de suivi ;
- Veiller au respect de l'application des principes définis par la présente charte ;
- Saisir la commission de coordination de l'accord collectif intercommunal de la communauté d'agglomération en cas de relogement difficile et/ou complexe.

4. Le suivi des opérations de relogement et l'actualisation du plan de relogement

Des tableaux de bord des relogements, actualisés seront tenus par l'équipe technique en charge du relogement. Au vu de l'avancée ou du retard constaté dans le plan de relogement initial, des mesures pour adapter la procédure de relogement seront mises en œuvre, sur proposition de l'équipe technique en charge du relogement. L'équipe technique utilisera notamment l'outil RIME pour réaliser le suivi du relogement.

5. Le rôle de la commission de coordination de la CIA

La Commission de « Coordination de l'accord collectif intercommunal, mise en place par la Conférence intercommunale du logement de TPM, interviendra dans les cas spécifiques touchant aux :

- *Relogements transitoires*

Le relogement définitif est la solution préconisée prioritairement. Cependant compte tenu du planning des constructions neuves et du faible taux de rotation dans le parc social sur l'Agglomération toulonnaise, des solutions de relogement transitoire seront proposées (trois maximum) à condition que le logement définitif soit déterminé au préalable. Un logement transitoire proche du lieu définitif sera dans la mesure du possible privilégié. La commission sera chargée de suivre le parcours des personnes relogées de façon transitoire et de les aider à retrouver un parcours résidentiel normal en les amenant à intégrer un logement définitif.

- *Situations difficiles et complexes*

Les situations complexes seront abordées au sein de cette commission dans le respect des règles éthiques et déontologiques qui s'imposent. Un travail collégial et partenarial sera engagé pour parvenir au déblocage de ces cas difficiles. Des mesures d'accompagnement spécifiques, la mobilisation de solutions alternatives au parc social et la recherche de mise en œuvre d'aides financières pourront être préconisées. Chaque signataire de la présente charte s'oblige à participer activement à la résolution de ces cas complexes.

- *Les demandes d'adaptation de la procédure de relogement*

Au vu du bilan annuel et de l'avancée du relogement, le groupe de pilotage du projet de rénovation urbaine décideront des mesures éventuelles à prendre pour adapter la procédure de relogement, sur proposition de l'équipe technique en charge du relogement.

Chapitre 3 : Le déroulement des relogements

1. La phase d'information

Les partenaires de la charte en collaboration avec les communes et la communauté TPM s'engagent à organiser des réunions publiques d'information et d'échange au sein des quartiers concernés. Lors de ces rencontres, un « guide du relogement » sera remis à chacun des locataires concernés.

2. La préparation du relogement

- *La phase de pré-diagnostic détermine le numerus clausus de ménages à reloger*

À l'échelle de chaque immeuble, chaque bailleur devra évaluer les problématiques rencontrées au sein de ce groupe. Cette évaluation s'appuiera sur un pré-diagnostic qui déterminera :

- ✓ La liste des familles présentes, leur composition, leur taux d'effort actuel, leurs ressources et revenus ainsi que la typologie de leur logement,
- ✓ Les orientations de relogement envisagées par le bailleur pour chaque famille,
- ✓ Les besoins identifiés en matière d'accompagnement des ménages divers.

La MOUS arrête le nombre de ménages à reloger dès la fin de la phase exposée ci-dessus.

- *Le diagnostic de chaque ménage à reloger*

Chaque famille fera l'objet d'un entretien individuel (ou plusieurs en cas de besoin) qui permettra de connaître :

- ✓ La composition de la famille, ses revenus et sa capacité à absorber une éventuelle augmentation du taux d'effort,
- ✓ Les souhaits du ménage sur le nouveau logement (localisation, typologie, proximité familiale et professionnelle, besoins en termes de services),
- ✓ Certains aspects spécifiques du ménage (personnes âgées, PMR, décohabitation, barrière de la langue).

Ce diagnostic précis orientera les propositions de relogement des ménages en fonction de leurs desiderata et de leurs besoins spécifiques, il permettra de détecter les situations de relogement complexes et servira de « marche à suivre » pour le bailleur. Avant toutes démarches concrètes, ce diagnostic devra être discuté au sein de la « mission relogement » et approuvé par cette dernière.

- *Le choix du nouveau logement*

À partir des données de ce diagnostic, le bailleur sera en mesure de faire trois propositions aux ménages à reloger en phase de relogement définitif.

Un délai de réflexion « raisonnable » sera accordé au candidat pour transmettre sa réponse et sera défini au sein de la convention à intervenir pour le quartier concerné.

En cas de réponse positive, le candidat signera une convention avec le bailleur, entérinant leurs engagements réciproques.

3. Le déménagement et les frais annexes

La programmation du déménagement de chaque ménage fera l'objet d'une entente entre la famille, le bailleur et la MOUS.

Les frais pris en charge porteront à minima sur les postes déménagement, frais de garantie, ouverture des compteurs, changement d'adresse et éventuellement frais d'agence.

Les modalités de prise en charge des frais de déménagement, des frais annexes et du versement du dépôt de garantie seront fixées et formalisées dans les conventions de relogement spécifiques à chaque quartier de rénovation urbaine concerné.

Chapitre 4 : Le bilan-évaluation de l'opération de relogement

1. Le rôle de la conférence intercommunale du logement

Le bilan de chaque opération de relogement sera porté à la connaissance des membres de la conférence intercommunale du logement pour prise en compte et suivi des objectifs de mixité sociale défini pour les quartiers en géographie prioritaire de la politique de la ville et pour le territoire de métropolitain.

2. Les bilans intermédiaires et les indicateurs de suivi

Le rythme des rendus intermédiaires et la détermination des indicateurs de suivi seront définis au sein des conventions de relogement spécifiques à chaque quartier de rénovation urbaine concerné.

3. Le contenu du bilan

L'équipe technique en charge du relogement devra faire figurer au bilan final de l'opération à minima les éléments suivants :

- La situation initiale du locataire,
- Le déroulement et la durée du relogement,
- La conformité des offres de logements proposées avec les souhaits initiaux exprimés des locataires,
- Le cout financier individuel et global des relogements

4. L'enquête de satisfaction

Quelques mois après son terme, chaque opération de relogement fera l'objet d'une évaluation quantitative et qualitative pour mesurer son impact en termes de satisfaction des personnes relogées et d'intégration dans leur nouvel environnement.

Chapitre 7 : Le suivi de la charte

La conférence intercommunale du logement aura pour mission d'assurer la mise à jour du présent

document au regard des orientations déclinées au sein de la convention intercommunale d'attributions. Il veillera aussi au respect des engagements inscrits au sein de la présente charte par les différents signataires. Il est également chargé d'assurer le suivi de l'application de la présente charte et des conventions spécifiques aux quartiers concernés par une opération de rénovation ou de renouvellement urbain.

Chapitre 8 : Les engagements des partenaires signataires de la charte

La réussite du relogement lors d'une opération de rénovation urbaine ou de renouvellement urbain repose sur un partenariat large composé à minima des acteurs suivants :

- Les partenaires publics : État, Conseil Départemental, communes et EPCI, CAF etc...;
- L'ensemble des réservataires du logement social ;
- L'équipe projet constitué pour mener à bien l'opération ;
- Les acteurs sociaux concernés par le suivi des ménages touchés dans le cadre du relogement (service logement de la commune, CCAS, prévention, insertion professionnelle,);
- Les associations impliquées et notamment les associations et collectifs de locataires.

Une coopération permanente sera recherchée avec l'ensemble des partenaires évoqués ci-dessus afin d'assurer une cohérence des interventions et un suivi efficace.

Les signataires s'engagent à appliquer cette charte pour tous les relogements liés aux projets de rénovation urbaine ou de renouvellement urbain à intervenir sur le territoire de l'agglomération.

1. Les engagements des bailleurs sociaux et la solidarité inter bailleurs

Les bailleurs, acteurs cruciaux de la démarche de relogement, devront prendre une part active et veiller à ce que cette dernière se passe dans les meilleures conditions possibles tant du côté des locataires que des partenaires sociaux et institutionnels. La satisfaction des locataires devra être recherchée dans le respect des principes énoncés au sein de la charte.

Tous les bailleurs signataires de la présente charte s'engagent à affecter une partie de leurs attributions aux opérations de relogement. Cet engagement se traduira par :

- la mobilisation des logements des bailleurs sociaux détenant du patrimoine sur la commune concernée par une opération de rénovation ou de renouvellement urbain ;
- si besoin est, la mobilisation des logements des autres bailleurs sociaux du territoire signataires de la présente charte permettant de répondre aux situations de relogement complexes et difficiles après saisine et examen des dossiers par la commission de coordination.

Les conventions spécifiques aux quartiers concernés par une opération de rénovation ou de renouvellement urbain définiront la part des attributions concernées et les modalités spécifiques de coopération qu'il pourrait être nécessaire de mobiliser.

2. La solidarité intercommunale des réservataires

Dans le cadre du PLH et de la Conférence Intercommunale du Logement, l'ensemble des réservataires s'engagent à soutenir le partage des efforts en matière de relogement et la recherche des équilibres quant à l'accueil des populations concernées par un relogement adapté à leurs besoins et à leurs souhaits. Plus précisément :

- la commune concernée par une opération de renouvellement urbain assure un pilotage global des relogements à l'échelle de la commune ;
- elle s'engage à affecter une partie de ses réservations aux opérations de rénovation ou de renouvellement urbain et plus particulièrement dans le QPV concerné, où les relogements auront un caractère prioritaire.

et si besoin est :

- La mobilisation des logements des réservataires signataires de la présente charte permettant de répondre aux situations de relogement complexes et difficiles après saisine et examen des dossiers par la commission de coordination.

Les conventions spécifiques aux quartiers concernés par une opération de rénovation ou de renouvellement urbain définiront la part des réservations concernées et les modalités spécifiques de coopération qu'il pourrait être nécessaire de mobiliser.

3. Les engagements des associations de locataires et de défense des personnes défavorisées

Aux côtés des autres protagonistes, les associations de locataires et de défense des personnes défavorisées devront participer à l'accompagnement personnel des personnes relogées en difficulté, tant sur le plan social et d'accès au droit. En tant qu'associations de défense, elles veilleront, à ce que chaque signataire, respecte scrupuleusement les termes de la présente charte et la réglementation en matière de relogement.

4. Le respect de la confidentialité

Les signataires s'engagent également au respect des règles de confidentialité concernant l'ensemble des éléments portés à leur connaissance dans le cadre du relogement des ménages.

Chapitre 9 : La déclinaison opérationnelle de la charte

- Une convention d'application de relogement « type » par opération sur le quartier concerné sera élaborée par l'équipe technique en charge des relogements (MOUS) ;
- Un guide du relogement à destination des locataires sera élaboré par l'équipe technique en charge des relogements.

Stratégie de relogement et d'attribution pour le PRIR du Centre-Ville de La Seyne-sur-Mer

Contexte

La Métropole Toulon Provence Méditerranée et la commune de la Seyne se sont engagées dans une opération de renouvellement urbain structurante à travers le NPNRU pour le centre-ville de la Seyne, reconnu à l'échelon national comme Quartier Prioritaire de la politique de la ville (QPV) après un constat de dysfonctionnement urbains et sociaux et une dégradation de l'activité économique.

Un diagnostic exhaustif a été conduit par le Bureau d'étude CITADIA dans le cadre du Protocole de Préfiguration et des études précises ont été menées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-bureau d'étude URBANIS notamment pour la lutte contre l'insalubrité et la mise en œuvre d'une OPAH-RU 2019-2024.

Le volet habitat du NPNRU se décline en plusieurs interventions complémentaires dont la plus importante est une intervention de recyclage sur quatre îlots prioritaires comportant des acquisitions d'immeubles et des rénovations avec restructuration des logements pour créer plus de mixité sociale et attirer d'autres types de population. Les collectivités feront appel à un concessionnaire pour porter l'opération globale.

En parallèle une action soutenue sur le bâti privé est conduite à travers un POPAC (aide aux copropriétés mal organisées (le premier du Var)), une OPAH-RU avec un objectif de 160 logements conventionnés et une étude en cours pour l'éventualité d'ORI pour le volet plus coercitif.

Le diagnostic a pointé la faiblesse du parc social public (2%) sur le périmètre du quartier prioritaire Politique de la Ville du centre-ville. Aussi la commune a obtenu du Comité National d'Engagement de l'ANRU une dérogation pour la reconstitution de 29 logements sociaux en QPV sur l'îlot Calmette et Guérin. Les gisements de logements à loyer maîtrisé seront à rechercher dans les logements conventionnés de l'OPAH-RU et les reconstitutions de l'offre hors QPV, mais aussi dans les logements locatifs sociaux existants périphériques au QPV.

Depuis décembre 2020, la commune de la Seyne est en carence de logements sociaux suite à l'arrêté préfectoral. Un partenariat s'est mis en place entre la ville et les services de l'ETAT (DDTM et DDETS) pour soumettre à la DDETS des candidats relevant des publics prioritaires lors des CALEOL des différents bailleurs sociaux du territoire.

Il est à souligner également que dans le cadre de sa stratégie foncière métropolitaine, la Métropole a signé en 2018 avec l'EPF PACA deux conventions cadre Habitat multisites et Anticipation foncière. Une convention d'intervention foncière sera signée prochainement entre la Métropole, la commune et l'EPF en phase impulsion/ réalisation pour renforcer ses interventions et maîtriser des fonciers stratégiques, pour recycler l'habitat du centre-ville afin d'améliorer le cadre de vie et l'attractivité.

Les outils déjà en place

En matière de relogement provisoire, la Commune de la Seyne a la particularité de s'être dotée d'un parc de logements tiroirs, d'urgence ou relais notamment pour permettre le relogement des occupants pendant les travaux des précédentes OPAH. Ce parc de logement comporte 18 logements et répond

également aux situations d'urgence ou de péril. Une huitaine pourront être mobilisés pour l'opération et une dizaine créés en début de PRIR si nécessaire.

En outre, elle s'est dotée d'un Bureau du Logement à l'intérieur de la Maison de l'Habitat située au cœur du QPV (1 rue République). Ce Bureau du Logement enregistre les demandes, et délivre également le numéro unique (enregistrement SNE). Il réalise un traitement et une analyse de la demande et propose aux élus des candidatures pour les futures attributions. Il centralise actuellement l'offre de tous les bailleurs sociaux de la commune. Il s'inscrira comme outil du NPNRU sur le QPV et appliquera les critères définis dans la CIA pour le quartier qui prendront en compte ses particularités sociales.

En outre, une équipe technique sera intégrée à celle du concessionnaire pour assurer le suivi de terrain des opérations de relogement. D'ores et déjà un travail des services de la Métropole, de la Commune et de l'État sera engagé pour la définition de ces critères en vue de donner les orientations et la marge de manœuvre sur le QPV en matière de politique de peuplement.

Les objectifs poursuivis

La stratégie de relogement dans le centre-ville doit tenir compte des spécificités d'un QPV en centre ancien avec près d'1/3 de propriétaires occupants souvent âgés et modestes qui souhaitent rester sur le quartier et des occupants locataires à faible revenus sans véhicule qui également sont attachés à rester sur le centre-ville pour leurs commodités et sa vie sociale.

Il conviendra donc, dans la stratégie de relogement et d'attribution de privilégier les occupants du centre-ville dans des opérations- tiroirs car l'objet n'est pas d'en extraire les occupants modestes mais de ne pas attirer de nouveaux occupants paupérisés.

D'autre part, la production de logements rénovés proposant une offre nouvelle plus diversifiée, en accession avec des typologies (T3 et plus) permettra d'attirer si possible de primo-accédant, et fera donc l'objet d'une attention très particulière en matière d'attribution ou de cible pour l'accession. En effet, il conviendra donc d'être vigilant à favoriser l'accueil d'actifs. Des partenariats avec les organismes susceptibles de favoriser le logement des actifs seront recherchés.

Ainsi les réservataires sur le territoire de la Seyne s'engagent en étant signataire de la présente charte, à réserver en première attribution aux personnes nécessitant un relogement dans le cadre du projet NPNRU, les logements rénovés (logements locatifs sociaux en acquisition -amélioration et logements conventionnés sociaux et très sociaux).

L'objectif étant sur ce QPV :

- de permettre les opérations de relogements des habitants concernés par le projet ;
- de ne pas paupériser un secteur repéré comme en déséquilibre social de l'Habitat ;
- d'attirer des populations actives pour enrayer la dégradation sociale de ce QPV.

Des conventions d'applications devront être élaborées par l'équipe technique MOUS qui sera constituée, à partir d'un diagnostic social fin des publics à reloger.

Cette charte est annexée à la CIA 2022-202, qui indique les objectifs de la CIA en matière de peuplement et d'attributions dans les QPV.