

Edito PLH 2010-2016

Je tiens à remercier l'ensemble des maires qui ont apporté à l'élaboration de ce nouveau PLH une énergie à la mesure de ses enjeux. C'est dans un esprit de concertation étroite que nous avons travaillé à la réalisation de ce document qui prend bien en compte les réalités territoriales.

Notre communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée, avec 421 000 habitants et plus de 239000 logements, a décidé de mettre en œuvre toutes actions participant au rayonnement de son territoire, porteur de développement et d'attractivité. Son ambition est de transmettre aux générations futures une métropole économiquement en pointe et qui aura su préserver sa qualité de vie et son identité.

La mise en place d'outils requis pour faire de la ville un lieu de bien être et d'échanges entre les habitants, construire pour tous, c'est bien dans cette démarche que nous avançons.

Déterminés, réalistes, nous savons pouvoir compter sur l'ensemble des acteurs de l'habitat pour relever les enjeux de notre agglomération.

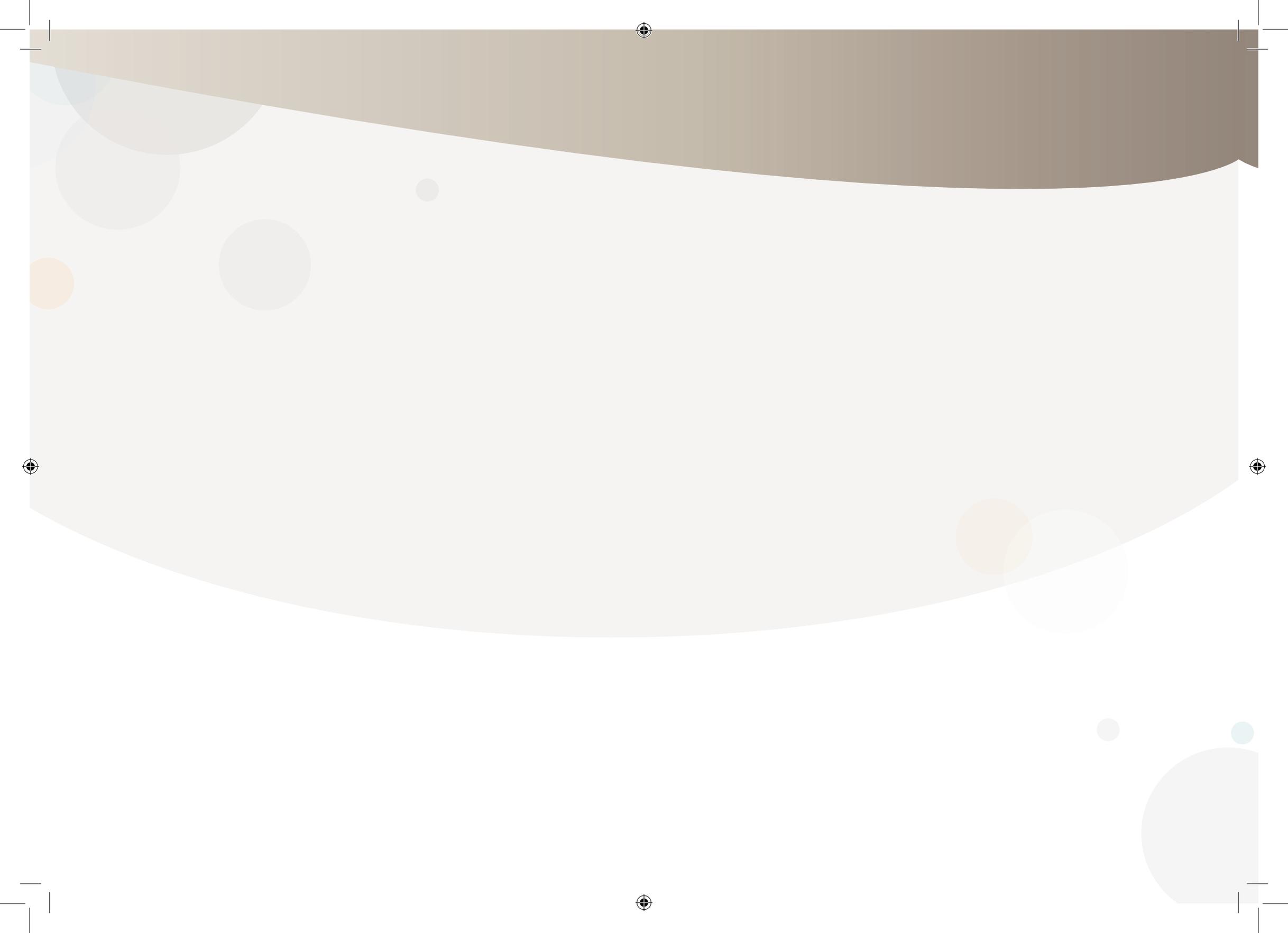
Ce nouveau PLH, inscrit dans la continuité du nouveau schéma de cohérence territoriale (SCoT) vise évidemment à conforter, diversifier et mieux répartir l'offre de logement sur le territoire. Il accompagne aussi les programmes de rénovation urbaine, l'accessibilité du bâti aux personnes handicapées, la lutte contre l'habitat indigne et la création d'aires d'accueil aux gens du voyage.

Il entend également accompagner le Grand Projet Rade qui donne pour l'avenir une vision ambitieuse de développement. Ce document se veut résolument opératoire.

Le nouveau PLH assure la continuité des actions engagées dans le cadre du précédent programme 2004-2009. Il a aujourd'hui pour principal objectif d'assurer une ambition métropolitaine au territoire, d'agir sur le parc existant et d'assurer le développement de l'offre spécifique tout en innovant avec des modes de construction durables.

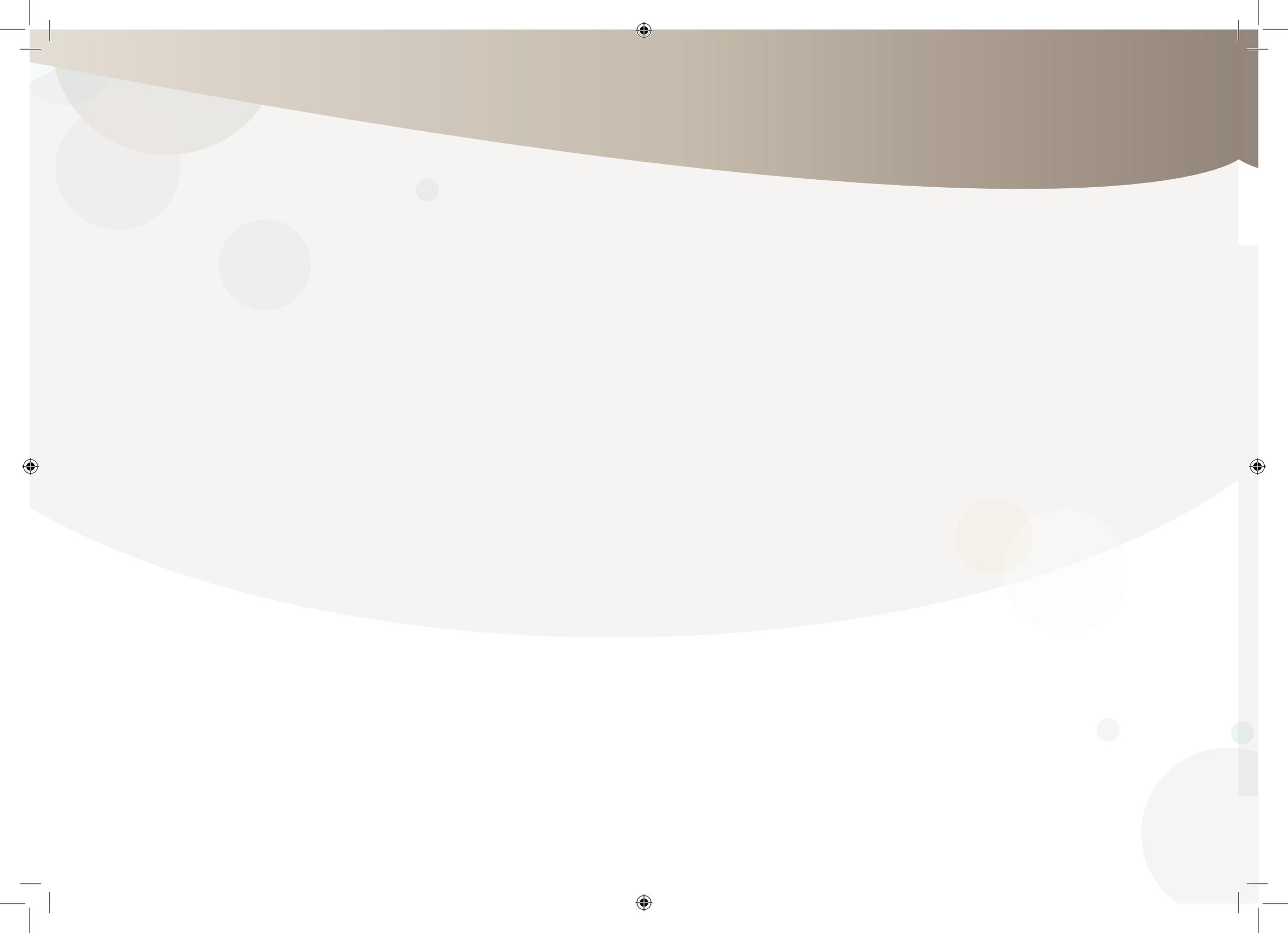
Ces orientations sont définies au sein d'un programme précis décliné en 44 fiches actions. Volontariste, ce nouveau PLH s'est fixé des objectifs de production de logement en cohérence avec ceux établis par les obligations légales. Ces objectifs devront être renouvelés dès 2010 pour tenir compte des données et enjeux liés à l'intégration de la commune de la Crau dans la Communauté d'agglomération TPM en juillet 2009.

Hubert Falco
Secrétaire d'Etat à la Défense et aux Anciens Combattants
Président de la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée



SOMMAIRE GÉNÉRAL

| | |
|--|-----|
| RAPPEL | 7 |
| AVANT PROPOS | 8 |
| PARTIE I. DIAGNOSTIC | 17 |
| INDEX DES ABRÉVIATIONS UTILISÉES | 141 |
| GLOSSAIRE | 143 |
| Annexe Détails des sources utilisées | 148 |



RAPPEL

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un instrument de prévision et de programmation visant à répondre aux besoins en logements et à favoriser la mixité sociale.

S'inscrivant dans le court terme, il a pour objet de répartir de façon équilibrée et diversifiée les logements sur les différentes communes de l'intercommunalité et entre les quartiers d'une même commune.

A ce titre, il participe pleinement à la politique de diversité de l'habitat. Il constitue la procédure la plus structurée pour définir les politiques locales de l'habitat, complément indispensable au développement économique.

Selon la définition du code de la construction et de l'habitation (article L302 - 1 et suivants), « le Programme Local de l'Habitat doit définir les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logement et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logement ».

La loi fait du PLH un outil essentiel à la mise en oeuvre des principes de mixité sociale et de diversité de l'habitat.

Document de programmation à court terme (au moins 6 ans), le PLH est établi par l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) compétent pour l'ensemble de ses communes membres.

Un PLH se compose de trois documents distincts :

- Un **diagnostic** sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat
- Un **document d'orientations** comprenant l'énoncé des principes et les objectifs quantifiés du programme
- Un **programme d'actions** détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique

Avant Propos

I. La procédure d'élaboration du second Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée

La Communauté d'agglomération TPM, créée le 1^{er} janvier 2002, rassemble depuis le 01 juillet 2009 421130 habitants répartis sur 12 communes. Elle s'est dotée d'un premier Programme Local de l'Habitat, adopté en décembre 2004.

Les axes définis dans le PLH 2004-2009 précisait les actions à engager pour satisfaire les besoins en logement des populations actuelles et à venir tout en prenant en compte les problématiques d'organisation du territoire, de fonctionnement urbain, de qualité de l'environnement et de déplacement.

Les spécificités des communes de l'agglomération, par leurs activités et leur organisation géographique au sein du bassin d'habitat, devaient être également intégrées par une approche détaillée de leurs différents quartiers dans la perspective de développement d'une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements et de développement de la mixité sociale et urbaine.

Le caractère trop général de ce volet a amené le conseil communautaire à la demande de l'Etat, à procéder à une modification du PLH dès fin 2005 afin « de préciser en termes opérationnels sa mise en œuvre dans le respect des évolutions locales et nationales ».

Par délibération du 28 juin 2008, la Communauté d'agglomération lance l'élaboration du second Programme Local de l'Habitat pour la période 2010-2016 avec deux impératifs :

► **Harmoniser** la politique de l'habitat avec les différents enjeux fonciers, économiques, démographiques... , soulevés dans le cadre de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale Provence Méditerranée ;

► **Territorialiser** les objectifs du PLH communautaire aux différentes échelles (communale et infra communale) de la Communauté d'agglomération.

L'enjeu principal de la Communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée en matière d'habitat tient à la nécessité de produire suffisamment de logements et de diversifier l'offre.

Ce sont les conditions pour :

► **Améliorer** le fonctionnement de l'économie et favoriser son développement grâce à une offre de logements adaptée à la demande et aux besoins des actifs ;

► **Réduire** le décalage croissant qui existe entre la solvabilité des ménages résidents et le marché immobilier local ;

► **Éviter** des choix résidentiels subis et générateurs de déplacements (déconnexion entre lieu d'habitat et lieu de travail et report d'une partie de la pression résidentielle sur les territoires du Centre Var).

1. Un schéma de cohérence territoriale en phase d'approbation

Le SCoT Provence Méditerranée concerne 31 communes réparties comme suit :

- **Les communes de la Communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée** (Carqueiranne, Toulon, Hyères, Le Revest les Eaux, La-Valette-du-Var, La Garde, Le Pradet, Saint-Mandrier-sur-Mer, Ollioules, Six-Fours-les Plages, La Seyne-sur-Mer, La Crau) ;
- **Les communes de la Communauté de communes de la Vallée du Gapeau** (Solliès-Pont, Belgentier, Solliès-Toucas, Solliès-Ville, La Farlède) ;
- **Les communes de la Communauté de communes Sud Sainte-Baume** (Evenos, Riboux, Le Castellet, Signes, Le Beausset, Saint Cyr-sur-mer, La Cadière d'Azur) ;
- **Les communes de Bandol, Bormes-les-Mimosas, Collobrières, La Londe-les-Maures, Pierrefeu-du-Var, Sanary-sur-Mer** ;
- Depuis le 23 octobre 2003, **la commune du Lavandou** a intégré le syndicat mixte SCoT Provence Méditerranée.

Le territoire du SCoT Provence Méditerranée connaît depuis ces dernières années une forte croissance démographique et une occupation de plus en plus importante de l'espace.

L'objectif du Schéma de Cohérence Territoriale est de coordonner les politiques en matière d'urbanisme, d'environnement, d'économie, d'habitat, de grands équipements, de déplacements afin de maîtriser le développement et réduire les risques et les nuisances.

Le Syndicat Mixte SCoT Provence Méditerranée, crée par arrêté préfectoral du 12 décembre 2002, élabore et fait vivre ce schéma.

Il regroupe toutes les communes concernées et détermine les priorités et les grands enjeux pour l'avenir du territoire : les logements à construire, les espaces à protéger, les activités économiques à développer, les modes d'urbanisation, les alternatives possibles en matière de déplacements, etc. **L'Agence d'Urbanisme de l'aire toulonnaise (AU[dat])** assiste le syndicat mixte dans la réalisation technique du document.

Le SCoT a été approuvé le 16 octobre 2009.

En 1999, le territoire de la Communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée concentrait les trois quarts de la population de l'aire du SCoT Provence Méditerranée.

En revanche, il n'a accueilli que le tiers de sa croissance démographique dans les années 1990.

Cette situation est liée à une offre de logements insuffisante dans un contexte où l'offre foncière disponible est difficilement mobilisable. Ces enjeux sont au cœur des préoccupations du SCoT Provence Méditerranée. En effet, en matière d'habitat, le diagnostic du SCoT confirme (*Source : SCoT Provence Méditerranée arrêté le 16/10/2009*) :

► la faiblesse de la production de logements

Depuis le milieu des années 1990, la production de logements neufs a fortement décliné sur le territoire de TPM malgré une reprise récente, essentiellement liée à la production de logements de La-Seyne-sur-Mer. Elle se situe désormais en deçà des besoins recensés dans l'hypothèse d'une prolongation des tendances démographiques actuelles. Cette situation accroît le mouvement de départ des familles tout en pénalisant les familles modestes et les actifs de classe intermédiaire.

► le déficit de logements sociaux

Alors que 68 % des ménages auraient en théorie accès au logement social, ce segment du parc ne représente que 11 % de l'ensemble du parc de logements de l'agglomération, à l'exception de La Garde et de La Seyne-sur-Mer où la proportion de logements sociaux atteint respectivement 19 % et 27 %. De plus, la part dans la construction neuve des logements aidés ne fait que décroître.

► la globale déconnexion croissante entre la localisation de la création d'emplois et la croissance démographique

La difficile mobilisation du foncier au cœur de Toulon Provence Méditerranée a abouti à une localisation de plus en plus fréquente de la construction neuve en périphérie du SCoT.

Ce développement de la périphérie au détriment du centre s'accompagne d'une déconnexion croissante entre la localisation de la création d'emplois et la localisation de la croissance démographique entraînant des déplacements quotidiens de plus en plus longs et coûteux, entre domicile et lieu de travail, lieu d'études ou de consommation.

► un mode de consommation du foncier disponible inapproprié

La localisation en périphérie de Toulon Provence Méditerranée de l'essentiel de la production de logements, la part grandissante des maisons individuelles (60% de la construction neuve) – et parmi elles, de programmes de maisons non groupées – et, enfin la croissance moyenne de la surface des logements, signalent la poursuite du mode de développement observé durant les années 1970 et 1980. Celui-ci a fait passer la consommation d'espace par habitant de 300 m² en 1972 à 420 m² en 2003.

2. Dans un contexte législatif renforcé

Le PLH doit s'intégrer de façon cohérente aux autres politiques urbaines, telles que la planification spatiale, le développement économique et social, l'action foncière, l'urbanisme opérationnel ou encore les transports. Il doit être en phase avec les objectifs du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) et du PDALPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées).

Les documents de programmations locaux tels les PLU (Plans Locaux d'Urbanisme), les procédures ou dispositifs habitat mis en place localement, à savoir, les OPAH (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat), les PST (Programmes Sociaux Thématiques), les CIL (Conférences Intercommunales du Logement), doivent tenir compte du PLH.

Le PLH doit être compatible avec le SCoT, et il s'impose aux Plans Locaux d'Urbanisme dont les dispositions doivent être compatibles avec sa mise en œuvre.

Le cadre législatif du PLH a beaucoup évolué depuis la loi d'Orientation pour la Ville de 1991 au travers de nouvelles lois qui imposent aux collectivités et aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale de prendre en compte les besoins des populations qui ont de plus en plus de mal à se loger (loi de lutte contre les exclusions de 1998, loi Chevènement de 1999, loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000).

C'est à partir de 2004 avec la loi Libertés et Responsabilités que la portée des Programmes Locaux de l'Habitat évolue et en fait un véritable outil stratégique. La loi Engagement National pour le Logement de 2006 affine les différentes dispositions.

Depuis le 29 mars 2009, la loi Boutin (mesures en faveur du développement d'une offre nouvelle de logements) intervient dans le prolongement des réformes récentes visant à favoriser la production de logements ou à lutter contre les exclusions.

Elle modifie l'article L 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation notamment le quatorzième alinéa ainsi rédigé :

« Le Programme Local de l'Habitat comprend un programme d'actions détaillé par commune et le cas échéant, par secteur géographique. Le programme d'action détaillé indique pour chaque commune ou secteur :

- le nombre et les types de logements à réaliser ;
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
- les orientations relatives à l'application du b de l'article L 123-2 des 15° et 16° de l'article L123-1 et de l'article L127-1 du code de l'urbanisme ».

3. Au sein d'un territoire en mouvance

La commune de La Crau a souhaité rejoindre la Communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée et quitte ainsi la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau ; l'entrée officielle a eu lieu le 1^{er} juillet 2009. Le territoire compte 15 798 habitants en 2006 sur 3787 ha. Le parc de logements comprend 6858 logements en 2007 avec 6343 résidences principales et 206 logements sociaux (3 % du parc). La Crau se situe dans la Vallée du Gapeau entre les Maures et les montagnes au nord de Toulon. La commune occupe une étroite bande de terre par endroit inférieure au kilomètre entre La Garde et Pierrefeu sur une longueur de 12 km environ.

Le présent diagnostic porte sur les onze communes d'origine. Il est proposé dans le document de programmation de procéder à une modification du PLH lorsque le travail préparatoire aura pu être formalisé avec la commune de La Crau.

4. Sous-tendu par des documents d'urbanisme en évolution

Les Plans Locaux d'Urbanisme des communes de Toulon Provence Méditerranée sont, soit adoptés, mis en révision ou invalidés.

Bilan des procédures en cours sur le territoire de Toulon Provence Méditerranée

| Communes de TPM | Procédures POS / PLU |
|------------------------|---|
| Carqueiranne | POS de 1993 / Prescription de révision pour passage en PLU |
| La Garde | PLU approuvé en 2006 |
| Hyères | POS de 1999 / PLU en cours (en phase PADD et règlement) |
| La-Valette-du-Var | PLU approuvé en 2007 |
| Le Revest | PLU approuvé en 2003 |
| Toulon | POS de 1994 / Prescription de révision pour passage en PLU |
| Ollioules | POS de 2000 / Prescription de révision pour passage en PLU |
| Six-Fours-les-Plages | PLU de 2004 annulé / Retour au POS de 1996 |
| La Seyne-sur-Mer | PLU approuvé en 2004 mis en révision en 2008 |
| Saint-Mandrier-sur-Mer | PLU approuvé en 2007 |
| Le Pradet | POS de 1991 / Prescription de révision pour passage en PLU (phase finale) |
| La Crau | PLU approuvé en 2007 |

Source : TPM

5. Le contexte de mise en œuvre

La Communauté d'agglomération a choisi une élaboration en régie sur la base d'un document de programmation élaboré en septembre 2008 et qui décrivait les interventions réparties auprès de l'Agence d'Urbanisme de l'aire toulonnaise (Au[dat]) et les bureaux d'étude extérieurs dans le cadre de marché d'études en vue de contribuer à l'établissement du diagnostic.

L'Agence d'Urbanisme a réalisé les contributions suivantes :

- Analyse des données statistiques de l'ensemble des communes de l'agglomération ;
- Les évolutions démographiques récentes dans l'aire toulonnaise ;
- Le contexte démographique, approche quantitative des besoins en logements et lien avec les objectifs de production de logements sociaux ;
- Les évolutions récentes des marchés du logement.
- La structuration du parc de logements

Quatre études ont été réalisées dans le cadre du diagnostic :

- Analyse des besoins en logement étudiant et en logement non permanent dans la Communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée ;
- Le repérage du logement potentiellement indigne sur le territoire de Toulon Provence Méditerranée ;
- L'analyse des besoins spécifiques en logements ;
- Les incidences de l'approbation du Programme Local de l'Habitat sur les Plans Locaux d'Urbanisme.

Trois séries d'ateliers territoriaux organisés au sein de chaque commune et plusieurs ateliers réunissant des bailleurs sociaux et des professionnels de l'immobilier ont alimenté l'élaboration du PLH.

Calendrier de l'élaboration du PLH 2010-2016 de TPM

| | |
|--|--------------------------|
| Document de programmation | Septembre – Octobre 2008 |
| Lancement des études | Octobre – Novembre 2008 |
| Ateliers territoriaux N°1 | Novembre – Décembre 2008 |
| Ateliers territoriaux N° 2 | Février – Mars 2009 |
| Ateliers territoriaux N° 3 | Mai – Juin 2009 |
| Ateliers professionnels, Bailleurs Sociaux et Professionnels de l'Immobilier | 8 octobre 2008 |
| | 17 novembre 2008 |
| | 16 février 2009 |
| Commissions Habitat | 9 octobre 2008 |
| | 2 février 2009 |
| | 2 avril 2009 |
| | 4 juin 2009 |
| Commission ad hoc études PLH | 15 avril 2009 |
| Comité technique | 28 mai 2009 |
| Comité de pilotage | 13 novembre 2008 |
| | 2 octobre 2009 |
| | 3 décembre 2009 |

Source : TPM

6. Les chiffres mémoire du diagnostic du PLH de 2004¹

Il convient de rappeler la carte d'identité du territoire dressée par le premier PLH 2004 - 2008.

► **TPM est située au sein d'une aire urbaine de 526 000 habitants** avec un parc de 311 000 logements dont 22 197 logements sociaux. 25 000 demandes de logement social ont été faites en 2002 et neuf demandes sur dix ont été non satisfaites ;

► **49 % de foyers non imposés ;**

► **Le marché immobilier n'enregistre plus en accession de demandes** de primo accédants. Le prix des appartements a progressé de 50 % et les maisons de 60 % depuis 1999. 50 % des ménages sont propriétaires de leur logement et la moitié des propriétaires sont des retraités. Le taux d'effort des locataires sur l'aire de TPM est de 20 %. Le logement étudiant représente plus de 3500 logements, il est privé à 53 %, le diagnostic évalue les besoins à 450 unités ;

► **19 % de la population de TPM est au chômage**, c'est le taux le plus élevé de la région Provence Alpes Côte d'Azur. Un habitant sur quatre a plus de 60 ans ;

► **TPM accueille 300 places en CHRS**, 1187 places en résidences sociales et foyers, 187 logements en Allocation Logement Temporaire ;

► **Le zonage des POS des communes en 2001 affichent les vocations suivantes :** 39 % en zone naturelle, 8 % en zone militaire, 9 % en zone habitat, 1 % en ZAC, 18 % en zone d'habitat diffus, 4 % en zone d'habitat futur, 6 % en zone d'activités, 1 % en zone d'activités futures et 15 % en zones agricoles.

1 - Source diagnostic PLH 2004-2008

7. Les orientations du Programme Local de l'Habitat 2004-2008

7.1. - Objectifs

► « Une production neuve engagée sur 70 % des sites potentiels repérés par les communes et dénommés 'sites à enjeux'. Cette production se veut équilibrée et diversifiée, avec l'objectif, négociable pour chaque site d'une répartition par tiers des logements entre le secteur aidé, l'intermédiaire et le secteur libre » ;

► « Une production de logements à partir du parc existant (logements vacants, inconfortables ou indécents, mis en vente ou changements d'usage) qui permet d'atteindre entre 5 à 6 ans une résorption de l'inconfort et de la vacance. Une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) dite « multi site » intervenant sur plusieurs communes et plusieurs objectifs (réduction de l'indécence, de la vacance et maintien des personnes âgées à leur domicile); accompagnée d'un encouragement à la mise en œuvre, localement, des efforts de l'Etat pour défiscaliser et pérenniser l'investissement locatif dans l'ancien, au moyen d'une aide et de services d'information et d'accueil aux investisseurs avec pour objectif de mieux maîtriser l'effort d'investissement et d'assurer une offre de qualité et transparente » ;

► « Un troisième volet du programme, l'hébergement collectif, engagé grâce à l'effort des instances compétentes en la matière, principalement l'Etat, le Conseil Général et les communes concernées permettant de répondre au retard de l'agglomération en matière d'hébergement des personnes âgées, de logement temporaire des jeunes en foyers (étudiants, jeunes en formation ou en difficulté), d'hébergement d'urgence ».

7.2. - Enjeux

Le projet tel que formulé devait répondre :

► « aux enjeux économiques et universitaires de l'agglomération, dont les besoins en logements neufs sont estimés à 1700 par an. Ils prennent en compte les besoins liés au marché interne ainsi que les créations d'emplois nouveaux prévus au projet technopolitain et une reprise des migrations externes liés à l'arrivée de ménages âgés venus d'autres régions » ;

► à la diversification nécessaire de l'offre de logements vers les ménages à revenus « intermédiaires » : sur un total d'environ 2300 logements (hors foyers), 22 % reviennent au secteur social, 37 % à l'intermédiaire et 41 % au secteur libre » ;

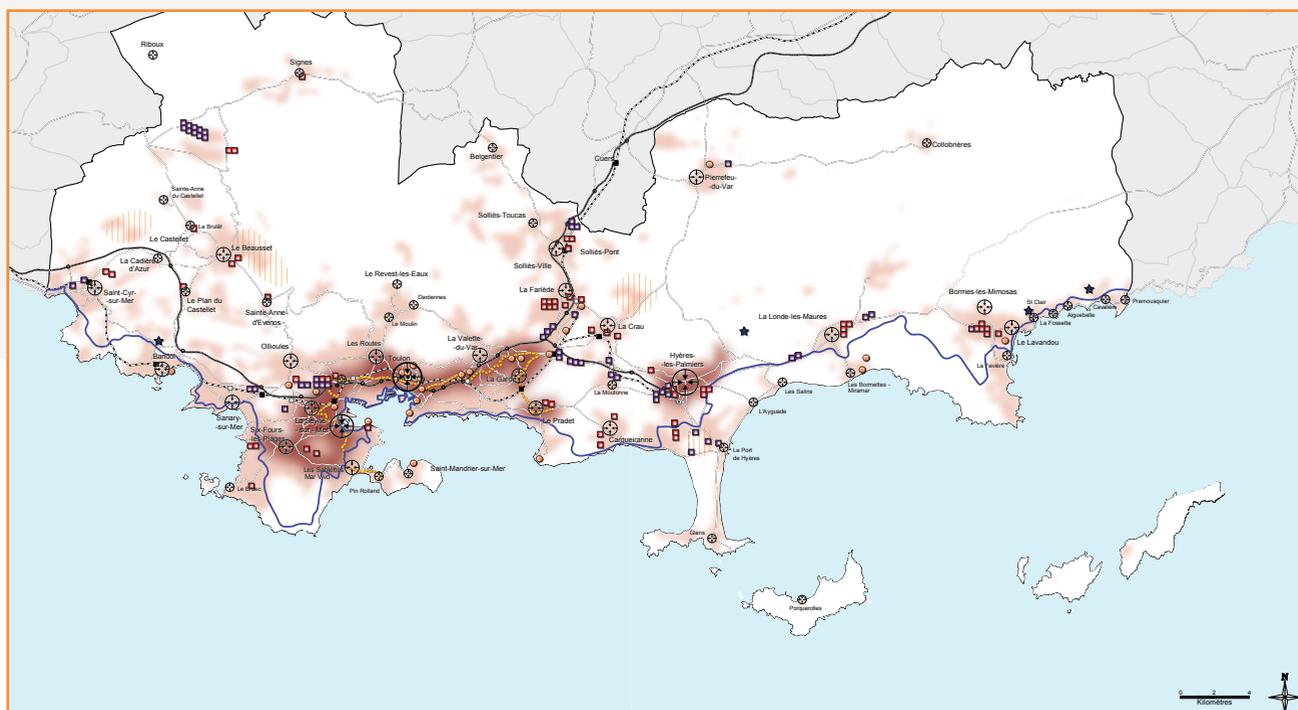
► axé sur le neuf : 1700 logements neufs et 625 dans l'amélioration du parc existant ;

► à un effort de réhabilitation et de stabilisation du parc locatif de logements existants en prolongeant l'action des OPAH « Renouvellement Urbain » et celle d'Ollioules par une opération ciblée sur le parc vacant, indécents ou inadaptés sur l'ensemble du territoire de TPM ;

► un certain nombre d'actions d'accompagnement ont été prévues pour optimiser les résultats de ce programme : nous évaluerons dans le cadre du diagnostic les différents objectifs et apprécierons les effets des mesures adoptées dans le cadre du PLH 2004-2008.



EXTRAIT DU SCOT PROVENCE MÉDITERRANÉE APPROUVÉ LE 16 OCTOBRE 2009



Documents d'orientations Générales - Documents cartographiques - SCOT Provence Méditerranée approuvé le 16 octobre 2009

Les espaces du renouvellement urbain

- Espace urbanisé existant
- Pôle à conforter
- Principal site en mutation
- Espace privilégié de renouvellement urbain autour des axes structurants de transport collectif
- Première ligne de Transport Collectif en Site Propre (déclarée d'utilité publique)
- Principal espace devant faire l'objet d'une réflexion sur son évolution

Les sites d'extension prioritaires
(un pixel = au maximum 10 ha)

- Vocation à dominante "habitat ou équipement"
- Vocation à dominante "activités économiques"

L'encadrement du développement par les dispositions de la Loi Littoral

- Limite des espaces proches du rivage
L'ensemble des îles et presqu'îles est compris dans la limite des espaces proches du rivage
- Projet de hameau nouveau intégré à l'environnement (identification non exhaustive)

Les infrastructures de transport

- Autoroute et échangeur existant ou projeté
- Itinéraire routier principal
- Voie ferrée
- Gare nationale (accès TGV et Grandes Lignes)
- Gare existante /Halte nouvelle à envisager (sous réserve d'une étude d'opportunité)
- Aéroport de Toulon - Hyères

II. Les orientations du SCoT Provence Méditerranée¹

Le PLH doit prendre en compte les orientations définies par le document supra communal que constitue le schéma de cohérence territoriale, à savoir : « La question du logement est un des enjeux majeurs de l'aire toulonnaise. Elle s'explique par la triple pression exercée sur le marché du logement par les décohabitations et le vieillissement, par la forte attractivité démographique du territoire et par l'existence de nombreuses résidences secondaires. »

Le document approuvé le 16 octobre 2009 définit dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable et son Document d'Orientations Générales les priorités suivantes :

1. Encadrer et structurer le développement pour ménager le territoire

Les préconisations définies dans ce chapitre visent à limiter la consommation d'espace tout en intensifiant le développement des grands centres urbains et des pôles identifiés. Les sites en extension représentent un potentiel de 1050 hectares. 570 hectares ont vocation à être développés en faveur de l'habitat et du développement économique dont 229 hectares, soit 42 %, sont situés sur le territoire de Toulon Provence Méditerranée.

2. Afficher les objectifs de développement de l'aire toulonnaise à partir des axes suivants

- ▶ la création du Technopole de la Mer permettra d'assurer l'ancrage des activités du Pôle Mer Paca et des activités technopolitaines ainsi que la création d'un nouveau quartier sur le site de La Cagarde;
- ▶ la reconquête du lien entre la ville et la mer en améliorant les interfaces Ville Port pour La Seyne et Toulon;
- ▶ la création de nouvelles infrastructures portuaires permettant l'amélioration de la compétitivité du Port de Toulon et des activités maritimes;
- ▶ le renouveau des centres anciens de Toulon et La Seyne;
- ▶ la définition d'un projet économique et urbain autour de l'axe des gares à Toulon;

¹ – Sources SCoT Provence Méditerranée approuvé le 16 octobre 2009

- ▶ l'implantation d'équipements structurants dans le domaine culturel et du loisir;
- ▶ la mise en réseau des espaces de la Rade par le développement des navettes maritimes;
- ▶ le développement du tourisme urbain dans la rade de Toulon et la valorisation des quartiers touristiques;
- ▶ la mise en œuvre du nouveau schéma de développement universitaire avec la relocalisation des sites d'enseignement permettant une meilleure cohérence et un rayonnement nouveau;
- ▶ le renouvellement et la diversification des activités touristiques notamment le tourisme urbain, vert, nautique, culturel et d'excellence;
- ▶ le schéma de la stratégie de développement économique qui définit la vocation dominante de chaque site : logistique, industrie et services à l'industrie, commerce, tertiaire, mixte... .

▶ répondre aux besoins de logements :

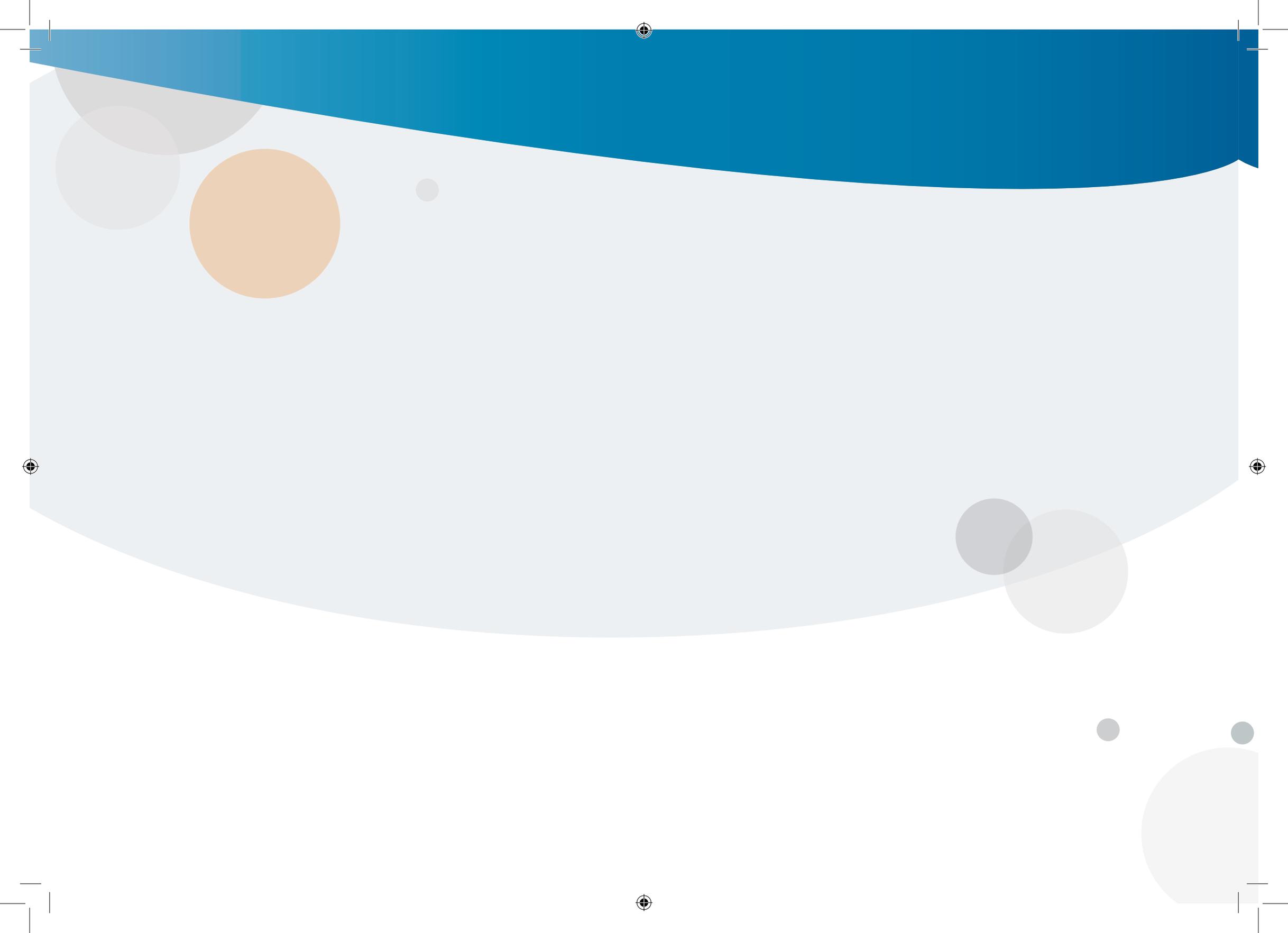
- **Recentrer la production de logements dans l'aire toulonnaise** par la production de 2320 résidences principales par an dont 60 % au moins doivent se construire dans Toulon Provence Méditerranée;
- **Privilégier le développement de l'habitat** par le renouvellement urbain et dans les sites d'extension maîtrisés;
- **Adapter l'offre de logements aux besoins spécifiques des ménages à leur solvabilité ainsi qu'aux actifs** : il conviendra non seulement d'accroître l'offre de logements sociaux mais aussi de mieux la répartir, de maîtriser la destination de la production des logements en limitant la spéculation, de recréer un parcours résidentiel et de répondre à la demande de logements spécifiques.

3. Promouvoir un cadre de vie de qualité

Les préconisations visent à préserver la qualité paysagère au sein des espaces urbains tout en gérant durablement les ressources du territoire et en minimisant les impacts de l'activité humaine.



Diagnostic



Chapitre 1. Les grandes caractéristiques du territoire et ses dynamiques 21

1. Présentation du territoire de Toulon Provence Méditerranée et particularités21
2. Toulon Provence Méditerranée, territoire de projets.....31
3. Dynamiques et structures démographiques39

Chapitre 2. Caractéristiques du parc de logements existant 53

1. Structure du parc de logements53
2. Potentiel de réhabilitation71
3. Bilan des actions de rénovation entreprises sur le parc existant.....76

Chapitre 3. Dynamique de construction et du marché immobilier 83

1. Une reprise de la construction neuve au bénéfice des logements collectifs.....83
2. Le marché de l'immobilier ancien85
3. Le marché de l'immobilier neuf.....89
4. Le marché locatif dans le secteur privé.....91

Chapitre 4. Estimation quantitative et qualitative des besoins en logements 95

1. Estimations quantitatives et qualitatives des besoins95
2. Capacité de développement résidentiel de l'agglomération97

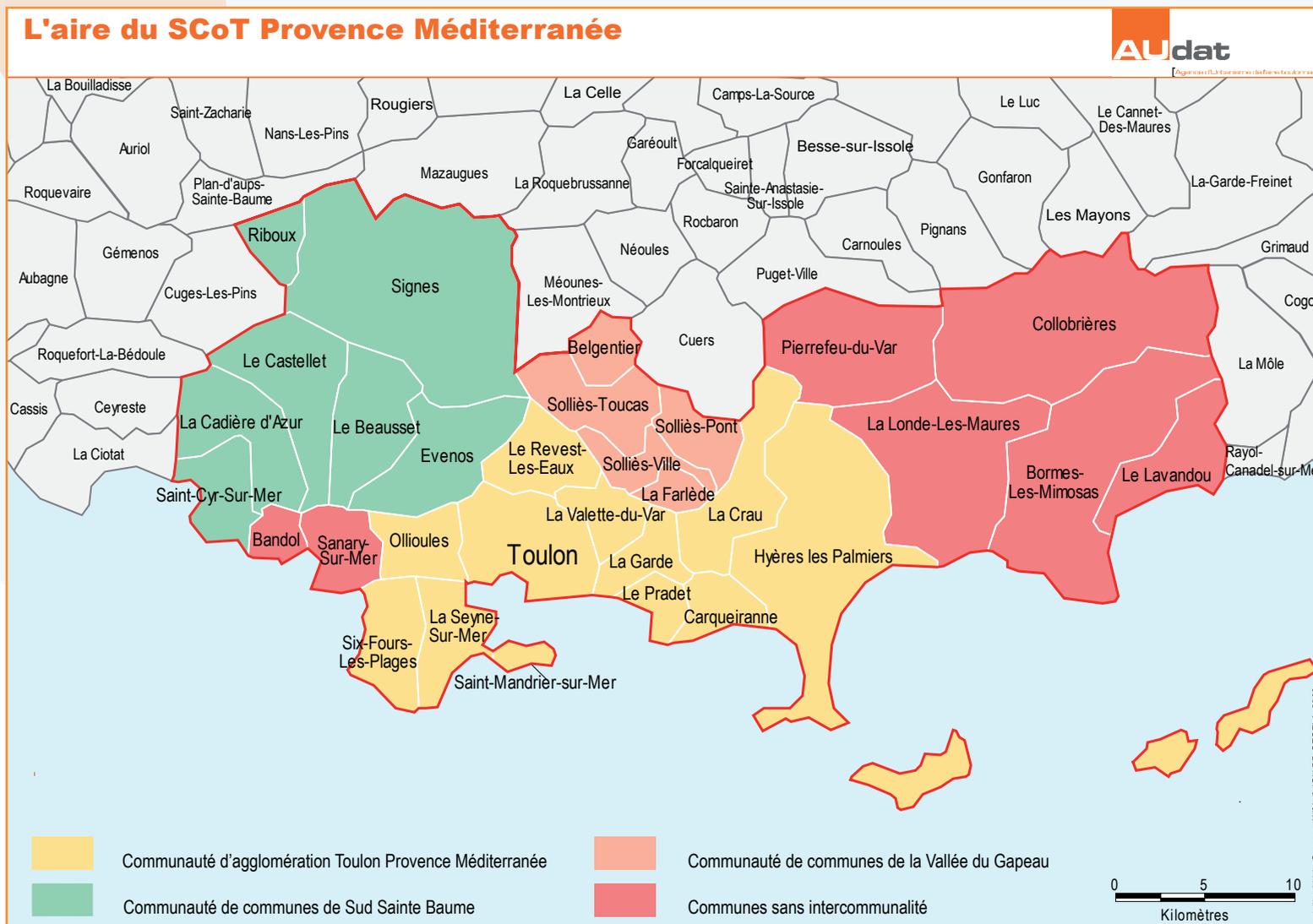
Chapitre 5. Le besoin des populations spécifiques 101

1. Logements étudiants et saisonniers101
2. Le logement des plus démunis107
3. Le logement des personnes handicapées112
4. Le logement des personnes âgées116
5. L'accueil des gens du voyage120

Chapitre 6. Bilan du PLH 2004-2008 : les impacts d'une politique de l'habitat émergente entre 2004 et 2008 123

1. Asseoir une stratégie foncière123
2. Identifier la place de l'habitat au sein des espaces de développement économiques et des espaces de renouvellement urbain127
3. Anticiper le schéma de développement universitaire : l'intervention sur l'îlot Baudin128
4. Aider à la production de logements publics sociaux131
5. Rénover et réhabiliter le parc ancien privé133
6. Autres actions135

Conclusion139



CHAPITRE 1. LES GRANDES CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE ET SES DYNAMIQUES

1. Présentation du territoire de Toulon Provence Méditerranée et particularités

1.1. - Données de cadrage générales¹

Créée le 1^{er} janvier 2002, la Communauté d'agglomération Toulon-Provence Méditerranée (TPM) accueille, au 01 juillet 2009, 421 130 habitants sur 12 communes – Carqueiranne, La Garde, Hyères, Ollioules, Le Pradet, Le Revest-les-Eaux, Saint-Mandrier-sur-Mer, Six-Fours-les-Plages, La Seyne-sur-Mer, Toulon, La-Valette-du-Var et La Crau – représentant un bassin de vie de près de 36 654 hectares.

Son territoire s'inscrit dans une aire urbaine de 560 000 habitants, la 9^{ème} agglomération de France, qui représente près de 43 % de la population du Var sur 6 % de sa superficie.

L'agglomération adhère au SCoT Provence Méditerranée, créé en 2002, comprenant d'autres EPCI et communes du Var : la Communauté de Communes Sud Sainte-Baume, la Communauté de Communes de La Vallée du Gapeau, les communes de Bandol, Bormes-les-Mimosas, Collobrières, La Londe-les-Maures, Pierrefeu-du-Var, Sanary-sur-Mer, Le Lavandou.

Au sein de ce territoire élargi, le territoire Toulon Provence Méditerranée accueille :

- 76,5% de la population (78,1% avec La Crau) ;
- 66 % des superficies artificialisées ;
- 84 % des emplois ;
- la totalité des établissements d'enseignement supérieur et des lycées publics ;

¹ – Cette première partie reprend des extraits du diagnostic de secteur réalisé par l'Agence d'Urbanisme (AU[dat]) et par le syndicat mixte du SCoT dans le cadre de l'élaboration du SCoT Provence Méditerranée en mars 2008

- la totalité des hypermarchés ;
- la totalité des hôpitaux publics à l'exception de l'hôpital psychiatrique de Pierrefeu ;

Le territoire de TPM se caractérise par ses dimensions :

- d'Est en Ouest : 35 km à vol d'oiseau sans compter les îles (et 60 km entre l'extrémité Ouest des îles des Embiez et l'extrémité Est de l'île du Levant) ;
- du Nord au Sud : entre 3 km (au niveau de Carqueiranne) et 15 km (au niveau de Hyères) ;

Il est fortement marqué par les reliefs et grands ensembles naturels, qui structurent le paysage tout en canalisant l'urbanisation :

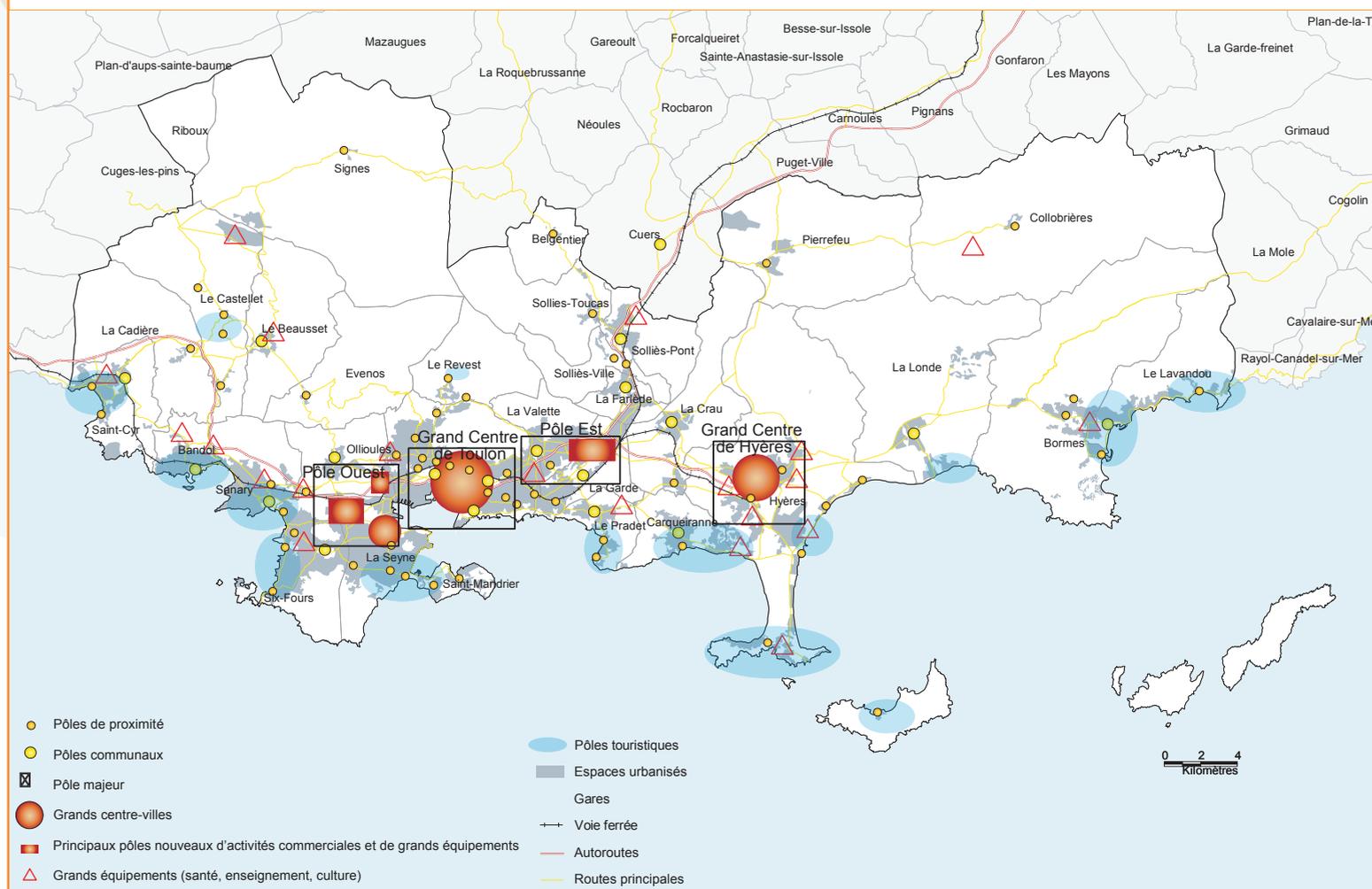
- à l'Est, le Massif des Maures et les Maurettes ;
- au Nord : les massifs du Coudon, du Faron, du Mont Caume et du Croupatier ;
- au Sud : le massif du Cap Sicié, les reliefs littoraux de la Corniche du Cap Brun et de la Colle Noire ainsi que les îles (Embiez, Porquerolles, Port Cros, Levant) et presqu'îles (Saint Mandrier, Giens).

Les espaces naturels représentent 47 % de la superficie totale du territoire. Un grand nombre d'entre eux offrent une richesse biologique importante comme l'atteste l'inventaire des ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique).

Les espaces agricoles représentent 12 % de la superficie totale de TPM, principalement sur les communes de Hyères, Carqueiranne, Le Pradet, La Garde et Ollioules. L'horticulture, le maraîchage et la viticulture représentent les activités dominantes.

La densité est relativement faible, avec 11,5 habitants par hectare.

L'organisation multipolaire de l'aire toulonnaise



Densité de population au sein de l'agglomération TPM

| | Population année 2006 | Population année 1999 | Superficie Ha | Densité de population* 1999 | Densité de population* 2006 |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Carqueiranne | 9 482 | 8 456 | 1 448 | 5,80 | 6,50 |
| La Crau | 15 789 | 14 479 | 3 787 | 3,80 | 4,20 |
| La Garde | 25 621 | 25 299 | 1 554 | 16,30 | 16,50 |
| Hyères | 55 007 | 51 412 | 13 238 | 3,90 | 4,20 |
| Ollioules | 13 400 | 12 203 | 1 989 | 6,10 | 6,70 |
| Le Pradet | 10 603 | 10 962 | 997 | 11,00 | 10,60 |
| Le Revest-les-Eaux | 3 677 | 3 440 | 2 407 | 1,40 | 1,50 |
| La-Seyne-sur-Mer | 56 768 | 60 070 | 2 217 | 27,10 | 25,60 |
| Six-Fours-les-Plages | 34 325 | 32 715 | 2 658 | 12,30 | 12,90 |
| Toulon | 167 816 | 160 712 | 4 284 | 37,50 | 39,20 |
| La-Valette-du-Var | 22 067 | 21 727 | 1 550 | 14,00 | 14,20 |
| Saint-Mandrier-sur-Mer | 6 565 | 5 241 | 512 | 10,20 | 12,80 |
| TPM 12 communes | 421 130 | 406 716 | 36 641 | 11,10 | 11,50 |
| TPM sans La Crau | 405 332 | 392 237 | 32 854 | 11,90 | 12,30 |

*Hab. / Superficie ha
Source: Au[dat]

1.2. - Urbanisation et développement

L'urbanisation se structure autour de deux noyaux fondateurs, la Rade de Toulon et celle de Hyères, et s'est largement diffusée le long des principaux axes de communication. A partir des années 1960, le développement extensif marque le territoire et conduit à un changement d'échelle de l'urbain. La croissance de l'aire toulonnaise est stimulée par l'arrivée des rapatriés d'Algérie (1962) et par l'accession de Toulon au rang de Préfecture (1975). TPM gagne ainsi 106 000 habitants en 20 ans de 1962 à 1982.

Pour faire face à cet afflux rapide de population, des grandes opérations d'habitat collectif sont réalisées notamment à Toulon (La Rode et La Beaucaire), à La-Valette-du-Var (La Coupianne), à La Garde mais aussi à La Seyne-sur-Mer (Berthe) et à Hyères (Val des Rougières).

La croissance de l'agglomération ralentit à partir des années 80 et se reporte vers les autres secteurs de l'aire toulonnaise en lien avec le développement du réseau routier et la généralisation de l'automobile. Si ce ralentissement concerne toute l'aire du SCoT, il est accentué sur le territoire de TPM pour trois raisons :

- L'impact des reconversions économiques avec la fermeture des chantiers navals de La Seyne-sur-Mer et des réductions importantes d'effectifs à DCN entre 1986 et 1995;
- La dégradation de l'attractivité des communes de Toulon et de La Seyne-sur-Mer et plus spécifiquement de leurs centres-villes;
- Les dynamiques du marché de l'habitat : la saturation progressive des possibilités de construction dans l'agglomération et le différentiel des prix fonciers avec les communes du Nord-Est (Vallée du Gapeau, axes Cuers - Le Luc et Cuers - Brignoles) induisent d'importantes migrations résidentielles vers ces espaces, facilement accessibles du fait de l'extension du réseau autoroutier.

Cette évolution aboutit à la structuration du territoire de TPM en quatre pôles majeurs au rayonnement inégal (cartographie page précédente).

En Bref

L'agglomération TPM accueille 421 130 habitants sur 12 communes : Carqueiranne, La Garde, Hyères, Ollioules, Le Pradet, le Revest-les-Eaux, Saint-Mandrier-sur-Mer, Six-Fours-les-Plages, la Seyne-sur-Mer, Toulon, La-Valette-du-Var et La Crau.

Elle représente environ 80 % de la population du SCoT Provence Méditerranée dans lequel elle est intégrée.

Ses 36 641 hectares (sans La Crau) sont occupés pour près de 47 % par les espaces naturels et 12 % par les espaces agricoles. Depuis les années 1980, la croissance a fortement ralenti du fait des reconversions économiques, des difficultés rencontrées par les centres anciens des deux plus grosses communes (Toulon et La Seyne), de la multipolarité concurrentielle existante sur le territoire du SCoT et enfin de la saturation des possibilités de construction dans l'agglomération.



1.3. - L'organisation des déplacements¹

Depuis 1998, le nombre total de déplacements sur l'agglomération TPM est passé de 1 million à 1 350 000 déplacements quotidiens tous modes. 47,4 % des actifs travaillent dans une autre commune que leur lieu de résidence. Toulon, La Garde et La-Valette-du-Var concentrent 64 % des flux internes.

Les secteurs d'Ollioules, Six-Fours-les-Plages, La Garde et La-Valette-du-Var enregistrent une forte mobilité : plus de 60 % des actifs travaillent hors de leur commune de résidence et 60% des emplois de ces communes sont occupés par des actifs non résidents. Hyères et Le Pradet constituent un secteur où les actifs sont les plus stables.

Il existe en revanche peu d'échanges entre les communes de l'Est et de l'Ouest de l'agglomération : 4 % des actifs des communes de l'Est travaillent à l'Ouest et 6 % des actifs résidant à l'Ouest font le chemin inverse.

Les déplacements communautaires sont majoritairement automobiles. 78 % des ménages sont équipés d'une voiture et 27 % ont « au moins 2 véhicules » traduisant le « suréquipement des ménages de l'agglomération ». Si l'usage de l'automobile se fait pour des déplacements de plus en plus courts, les déplacements domicile travail tendent à s'allonger et se complexifier.

Cependant, l'alternative à l'automobile est aujourd'hui insuffisante : l'analyse des indicateurs d'usage et d'offre indique un net retard vis-à-vis des autres agglomérations françaises similaires.

En matière de transports en commun les performances sont modestes. Avec une vitesse commerciale inférieure à 13,6 km/h, et un faible niveau de voies exclusivement réservées aux bus (3 %), ils n'attirent qu'une faible part d'actifs non contraints à les utiliser.

En matière ferroviaire, les trafics internes dans TPM restent marginaux avec 6700 déplacements quotidiens Est-Ouest et Ouest-Est. Le train n'est pas aujourd'hui utilisé pour des déplacements 'communautaires'. Pourtant, le marché des déplacements internes "captables" par le train est estimé à 127 000 déplacements par jour, tous modes et tous motifs confondus.

Les caractéristiques de l'offre actuelle révèlent de forts contrastes et déséquilibres :

- Elle est 2 fois plus élevée à l'Ouest qu'à l'Est, avec une non adéquation de l'offre TER à l'Est.
- Elle n'est pas régulière avec des écarts de passage vécus comme trop importants qui s'expliquent par l'occupation des sillons par les trains TGV et Grandes Lignes à destination de Nice et Marseille.

En Bref

L'agglomération se caractérise par une forte mobilité : 1 350 000 déplacements quotidiens tous modes et 47,4 % des actifs travaillant dans une autre commune que leur lieu de résidence.

La suprématie des déplacements automobiles s'explique principalement par l'offre non adaptée en transports en commun.

1.4. - Les particularités du territoire

1.4.1. Le parc de résidences secondaires

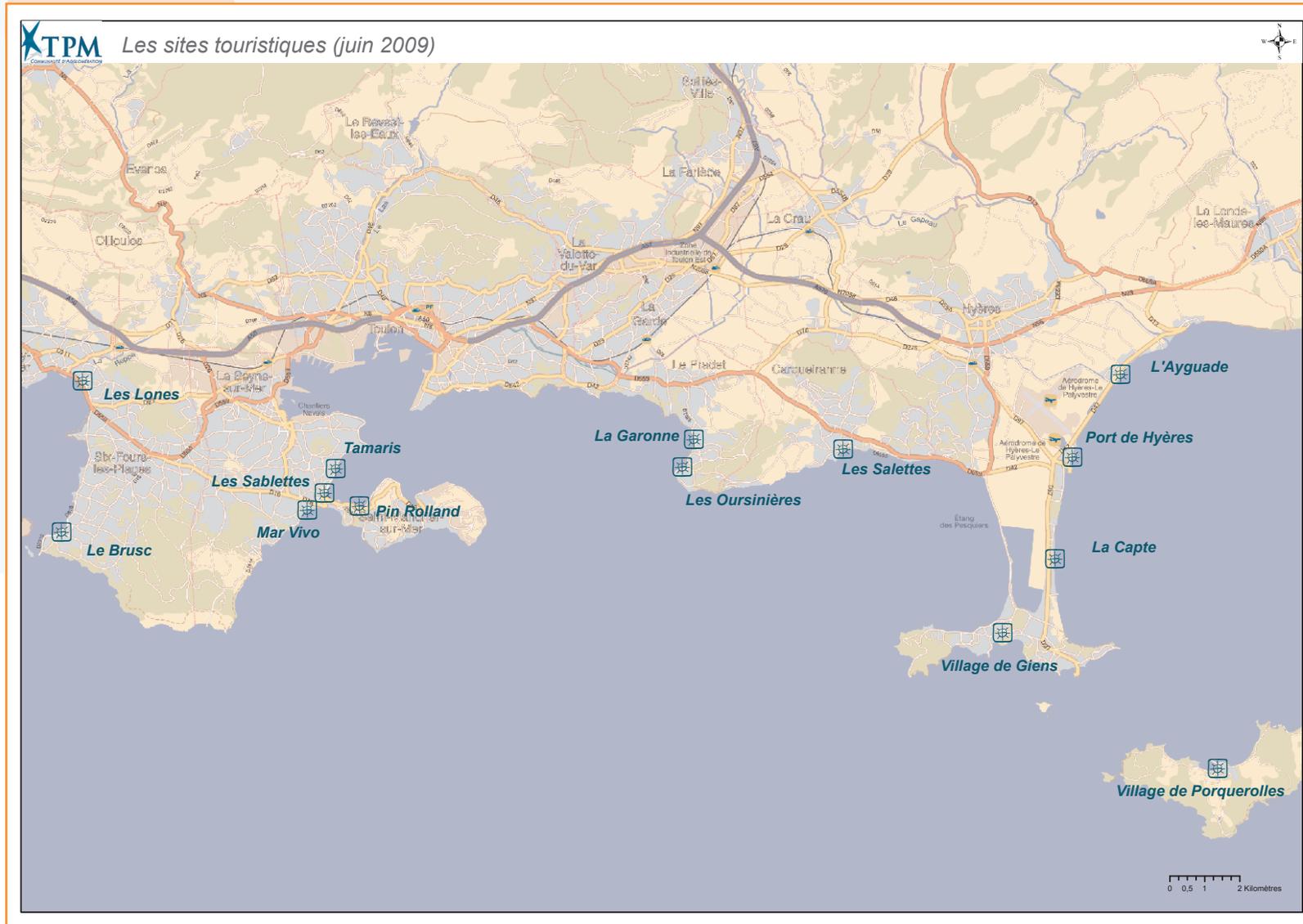
L'une des principales caractéristiques du parc de logement de l'agglomération est la part importante qu'y occupent les résidences secondaires, même si celle-ci tend à diminuer depuis 1990.

Au cours des années 1970 et 1980, la hausse du temps disponible et du niveau de vie ont en effet favorisé l'essor des résidences secondaires sur le littoral varois et principalement sur les communes de Hyères, Carqueiranne, Le Pradet, Six-Fours-les-Plages, La Seyne-sur-Mer (partie sud) et Saint-Mandrier-sur-Mer.

En 1990, elles représentent 16,2 % du parc total de logements de TPM. Depuis 1990, leur part diminue. Elle atteint 12,6% en 1999 (contre plus de 20 % à l'échelle du SCoT) et 11 % en 2007.

Cette diminution s'explique notamment par l'arrivée de personnes âgées sur le territoire, qui s'est traduite par la transformation de résidences secondaires en résidences principales, une fois l'âge de la retraite arrivé.

¹ - Source PDU 2005-2015 - L'essentiel INSEE n°126, novembre 2008 avec la participation de l'AU[dat].



1.4.2. Les pôles touristiques

Centre économique du Var, qui est le premier département touristique du territoire national, l'agglomération TPM polarise une forte activité touristique essentiellement sur sa façade littorale. Celle-ci s'organise autour de deux bassins dominés par un tourisme balnéaire et de villégiature : d'une part, Hyères, Carqueiranne, Le Pradet et Six-Fours-les-Plages, d'autre part, La Seyne-sur-Mer et Saint-Mandrier-sur-Mer. Ainsi, en juin 2009, 20 000 places d'hébergement touristiques sont disponibles sur le territoire de l'agglomération : l'Est de l'agglomération se caractérise par une capacité d'accueil importante avec Hyères principalement ; à l'Ouest, l'offre, très réduite sur Toulon, se polarise essentiellement à Saint-Mandrier-sur-Mer.

1.4.3. La faiblesse du revenu moyen issue du mode de développement

Remarque : Les données présentées ci-dessous sont une synthèse de plusieurs documents d'études réalisés sur ce sujet entre 2006 et 2008 : Diagnostic du secteur de TPM de SCoT, Etude de l'Insee de septembre 2006 et Etude Davezies. Ils mettent en évidence le poids des activités de Défense, le mode de développement basé sur le tourisme et l'accueil de retraités et surtout la faiblesse des revenus qui caractérisent l'agglomération.

► Le poids des activités défense

La Communauté d'agglomération avec 76 % de la population du SCoT n'accueille que 71 % des emplois privés mais :

- 89 % des emplois publics ;
- 85 % des personnes bénéficiaires du RMI ;
- 78 % des emplois domestiques, faiblement rémunérés.

15 % environ des emplois de l'agglomération sont issus des 5 grands sites dédiés aux activités militaires, localisés dans leur majorité autour de la Rade de Toulon :

- 260 hectares sur la base navale de Toulon ;
- 15 hectares sur l'arsenal du Mourillon ;
- 185 hectares sur le site de Saint-Mandrier-sur-Mer ;

- 17 hectares sur Sainte-Anne ;
- 22 hectares sur la base aéronavale de Hyères soit environ 500 hectares réservés aux activités de Défense.

En comparaison, en 2003, les espaces dédiés aux activités économiques civiles occupaient 72 hectares.

► Un mode de développement basé sur le tourisme et l'accueil des retraités

Dans le cadre des travaux du projet métropolitain, l'AU[dat] a conduit une réflexion sur les perspectives de développement de la métropole toulonnaise et impulsé, début 2008, le lancement d'une étude sur les moteurs du développement économique de la métropole toulonnaise.

Elle est appelée « **Analyse des moteurs du développement économique de la métropole toulonnaise** » par Laurent DAVEZIES.

L'originalité de l'approche de Laurent Davezies consiste à montrer que le développement économique local d'un territoire n'est pas seulement lié à l'efficacité de ses entreprises et la création de valeur ajoutée mais qu'il dépend aussi largement de la **capacité du territoire à attirer des revenus et les transformer en activités domestiques**.

Capacité d'accueil touristique de l'agglomération TPM en juin 2009

| | Nombre de lits touristiques | Répartition par commune (%) |
|------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Hyères | 11 446 | 55 |
| Le Pradet | 2 810 | 13 |
| Six-Fours-les-Plages | 2 535 | 12 |
| La-Seyne-sur-Mer | 1 189 | 6 |
| Toulon | 1 120 | 5 |
| Carqueiranne | 750 | 4 |
| Saint-Mandrier-sur-Mer | 512 | 2 |
| La Valette-du-Var | 376 | 2 |
| Ollioules | 111 | 1 |
| Total | 20 849 | 100 |

Source : TPM

Définition

Le revenu fiscal par unité de consommation (UC) est le revenu du ménage rapporté au nombre d'unités de consommation qui le composent. Par convention, le nombre d'unités de consommation d'un 'ménage fiscal' est évalué de la manière suivante :

- le premier adulte du ménage compte pour une unité de consommation;
- les autres personnes de 14 ans ou plus comptent chacune pour 0,5 ;
- les enfants de moins de 14 ans comptent chacun pour 0,3.

Cette échelle d'équivalence est utilisée couramment par l'INSEE et Eurostat pour étudier les revenus ainsi exprimés par 'équivalent adulte'. Le revenu fiscal exprimé par UC présente l'avantage de prendre en compte les diverses compositions des ménages et donc les économies d'échelle liées à la vie en groupe.

Dans de nombreux cas, l'étude des revenus se place dans une problématique de comparaison des niveaux de revenu entre plusieurs zones ou d'analyse des inégalités de revenus entre les ménages au sein d'une zone.

L'utilisation du revenu rapporté au nombre d'unités de consommation du ménage est alors préconisée car il devient un revenu par équivalent adulte, comparable d'un lieu à un autre et entre ménages de compositions différentes.

Médiane : si on ordonne une distribution de salaires, de revenus, de chiffre d'affaires..., la médiane est la valeur qui partage cette distribution en deux parties égales. Le revenu médian est le revenu qui partage en deux la population : 50% de la population dispose d'un revenu plus élevé que ce revenu médian, 50% d'un revenu moins élevé.

Le revenu moyen est la moyenne de l'ensemble des revenus de la population concernée.

Il peut être différent du revenu médian si par exemple il y a un très grand fossé entre des revenus très élevés dont bénéficie une faible partie de la population et des revenus faibles touchant la majorité de la population.

(Source INSEE)

Revenus fiscaux des ménages
par unité de consommation
Année 2006 en euros

| | Nombre de ménages | Nombre d'UC* | Revenu médian | Revenu moyen |
|---------------------------------|-------------------|--------------|---------------|--------------|
| CA Toulon Provence Méditerranée | 171 623 | 11 486 | 16 432 | 18 644 |
| CC de la Vallée du Gapeau | 14 812 | 28 422 | 18 044 | 20 188 |
| CC du Sud Sainte Baume | 11 486 | 23 664 | 19 204 | 22 889 |

* Unité de consommation
Source : AU[dat] d'après Recensement INSEE 2009

Revenus fiscaux des ménages
par unité de consommation
Année 2006 en euros

| | Nombre d'UC* | Revenu médian | Revenu moyen |
|------------------------|--------------|---------------|--------------|
| Carqueiranne | 6 741 | 20 926 | 25 079 |
| Hyères | 16 263 | 16 918 | 19 314 |
| La Garde | 37 258 | 17 051 | 19 781 |
| Ollioules | 8 440 | 17 773 | 20 743 |
| Le Revest-les-Eaux | 2 343 | 20 392 | 22 756 |
| La Seyne-sur-Mer | 41 233 | 15 220 | 16 594 |
| Le Pradet | 7 486 | 19 478 | 22 029 |
| Six-Fours-les-Plages | 24 549 | 18 577 | 21 182 |
| Toulon | 113 877 | 15 335 | 17 309 |
| La-Valette-du-Var | 14 110 | 17 855 | 19 991 |
| Saint-Mandrier-sur-Mer | 3 605 | 18 456 | 20 493 |
| La Crau | 10 494 | 17 874 | 19 627 |

* Unité de consommation
Source : AU[dat] d'après Recensement INSEE 2009

Extrait de l'étude de Laurent Davezies :

« Le total des revenus qui sont entrés en 2005, venant de l'extérieur, dans le territoire du SCoT Provence Méditerranée c'est-à-dire sa 'base économique', représente un total de l'ordre de 9 milliards d'euros.

Les pensions de retraites arrivent premières, avec 2,4 milliards (27 % du total), suivies des dépenses des touristes : 2,3 milliards (26 %), arrivent ensuite les salaires publics avec 1 milliard (12 %) dont 0,325 milliards du fait des activités de Défense (soit moins de 4 % de la base totale).

Les revenus 'basiques productifs privés' arrivent bons derniers, avec 0,7 milliard (8 %), après les remboursements de soins de santé (11 %) et les autres prestations sociales, hors pensions de retraite (10 %). Le moteur principal du territoire est 'résidentiel', avec près de 60 % de la base économique assurée par les retraités et les touristes.

L'originalité de la structure des moteurs économiques du territoire du SCoT, par rapport à ses homologues méridionaux, tient à l'accueil des touristes, à la présence du Ministère de la défense et aux productions agricoles.

Le destin du territoire du SCoT ne se joue que peu sur sa qualité productive et essentiellement sur sa qualité résidentielle (retraités, touristes, navetteurs), sa dynamique de peuplement (emplois publics) et sa localisation stratégique (Défense) (...)

Les emplois 'domestiques' offrent du travail à près de 100 000 personnes.

Le dynamisme du SCoT tient pour l'essentiel aux effets d'amortisseurs de conjoncture dont il est doté. Son économie dépend de sa qualité environnementale qui constitue le principal facteur de son attractivité.

Mais cette qualité est de plus en plus menacée avec les nouveaux apports de population. Une gestion rigoureuse du territoire peut permettre de ralentir ce processus mais peut difficilement l'inverser.

Enfin, l'activité privée est si peu significative qu'elle constitue une sorte de modèle non métropolitain.

L'intérêt de long terme du SCoT est donc de mettre ses oeufs dans des paniers

différents, sans attendre une crise structurelle de son modèle. Sa rente résidentielle est aujourd'hui suffisamment confortable et assurée pour qu'elle ait les moyens et le temps d'opérer une diversification.

Il ne s'agit bien sûr pas de 'lever le pied' sur la maintenance de sa qualité environnementale. Mais de commencer à combler tous ses déficits métropolitains : activités 'pointues' (à l'instar du 'pôle mer'), immobilier d'entreprise adapté aux services supérieurs, attractivité vis-à-vis des jeunes actifs urbains, culture. Les activités de Défense, et leurs sous-traitants privés, sont évidemment un des éléments d'un projet métropolitain moderne. »

► Des revenus plus faibles que dans les grandes aires urbaines françaises

Selon l'étude INSEE, si « les aires urbaines de Marseille, Aix, Nice, Toulon et Avignon concentrent près de trois quarts des habitants de la région (...), les ménages qui y vivent ont des revenus moins élevés, en général, que dans les autres grandes aires urbaines de France et la dispersion des revenus y est plus importante.

Les revenus médians dans les 39 communes de l'aire urbaine toulonnaise se situent dans un éventail très resserré. »

Le revenu moyen par unité de consommation en 2006 se ventile selon deux axes : aux petites communes et aux communes touristiques les revenus moyen les plus élevés ; aux communes de plus grande taille et non touristiques, les revenus les plus moyens ou les plus faibles.

Toujours selon l'INSEE, « les disparités de revenus les plus importantes et les médianes les plus faibles se localisent dans les communes les plus peuplées (La Seyne-sur-Mer, Toulon, La Ciotat puis Hyères et La Garde).

Le seuil des hauts revenus est huit à neuf fois supérieur à celui des bas revenus à La Seyne-sur-Mer et à Toulon.

La faiblesse de la part des salaires dans l'aire toulonnaise est la contrepartie du poids important que représentent les pensions et les retraites, en particulier sur le littoral (jusqu'à 39 % à Bandol), lieu d'implantation privilégié des retraités. Il faut y ajouter, de Six-Fours-les-Plages au Pradet, l'impact des pensions d'anciens militaires, souvent encore actifs dans le civil. Ce phénomène se retrouve aussi plus à l'intérieur des terres, comme à Solliès-Pont ou Ollioules ».

En Bref

TPM et ses particularités

Le parc de résidences secondaires qui a représenté jusqu'à 16% du parc total de logements en 1990 diminue depuis.

L'hébergement touristique a une capacité d'accueil importante mais les 20 000 places cachent de forts contrastes entre les communes littorales (Hyères) et les communes de l'intérieur (Ollioules). Toulon a une offre très réduite.

L'agglomération se caractérise par un revenu moyen faible, porteur d'importantes disparités et un moteur économique résidentiel :

- près de 60% de la base économique est assurée par les retraités et les touristes. La part des salaires y est faible ;
- un poids important des activités de défense ;
- la faiblesse du nombre d'emplois salariés privés est particulièrement marquée, elle a pour conséquence une forte proportion d'emplois publics ;
- TPM n'accueille que 71 % des emplois privés du SCoT mais 89 % des emplois publics. 85 % des personnes bénéficiaires du RMI et 78 % des emplois domestiques, faiblement rémunérés ;
- le seuil des hauts revenus (il s'agit de la limite de revenus des 10% des ménages les plus riches) est huit à neuf fois supérieur à celui des bas revenus (il s'agit de la limite de revenus des 10% des ménages les plus pauvres) à La Seyne -sur -Mer et à Toulon.

Repères

« Analyse des moteurs du développement économique de la métropole toulonnaise » de Laurent Davezies

« Le caractère 'métropolitain' d'un territoire, sa capacité à s'adapter aux nouvelles règles du jeu de la compétition mondiale ne suffisent pas à lui assurer ce que l'on appelle le 'développement local'.

On observe ainsi que les aires urbaines de Paris, Lyon, Marseille ou Lille sont à la fois les principales actrices de la compétitivité française et les grandes perdantes du 'développement local' français : tous leurs indicateurs de développement oscillent entre l'orange et le rouge.

En France, aujourd'hui, les phénomènes de développement territorial sont de plus en plus distincts de ceux de la croissance.

S'intéresser à la formation du revenu sur les territoires permet de prendre la mesure de l'écart entre cette géographie de la production compétitive marchande et celle du revenu, de la consommation et des emplois qu'elle génère.

Les premières sont inductrices de croissance et génératrices de revenu. Elles concernent des activités qui se localisent pour produire et vendent à l'extérieur du territoire, directement confrontées à la concurrence mondiale. Leur présence sur le territoire dépend des conditions qu'il offre pour la mise en oeuvre de ses facteurs de production.

Les secondes, appelées « domestiques » produisent des biens et services vendus localement : boulangers, infirmières, commerçants, ... Leur perspective de croissance est toujours limitée car elle dépend des variations d'une demande qui l'est également. »

2. Toulon Provence Méditerranée, territoire de projets

Le projet d'agglomération de Toulon Provence Méditerranée et les études réalisées dans le cadre du SCoT Provence Méditerranée ont permis d'identifier les trois espaces de l'affirmation métropolitaine toulonnaise :

► **La Rade de Toulon** constitue l'espace emblématique de la future métropole toulonnaise au regard :

- D'un potentiel important de développement de l'activité touristique du fait de sa position centrale dans l'aire toulonnaise. La Rade n'englobe pas que la façade littorale mais aussi le « grand centre-ville » de Toulon, le Pôle Ouest avec le grand centre-ville de La Seyne-sur-Mer et les espaces potentiels de développement de la partie Est d'Ollioules ainsi qu'une part importante des sites économiques et militaires, support des activités liées au pôle de compétitivité Mer ;
- De son potentiel démographique et économique et de l'importance et de la pluralité de ses fonctions.

► **Hyères et ses îles** en raison de l'image internationale liée notamment au tourisme et à une qualité paysagère exceptionnelle, à la présence de l'aéroport et d'activités à haute valeur ajoutée. Le site du Roubaud est identifié avec le pôle santé comme un site de développement économique.

► **le Pôle Est** : de part la présence du campus scientifique de La Garde / La-Valette-du-Var et des nombreuses entreprises rattachées au pôle de compétitivité Mer PACA dans la zone industrielle de Toulon Est. Le projet de restructuration global

du secteur Grand Sud Coupiane (commune de La Valette du Var), qui bénéficiera d'une desserte par le futur TCSP, est un site potentiel de développement.

Ce territoire, avec plus de 400 000 habitants et 140 000 emplois rassemble des ressources exceptionnelles qui conduisent la puissance publique territoriale à y porter un haut niveau d'ambition en terme de développement économique, de formation, de déplacements et d'accueil d'une offre de logements en rapport avec le développement souhaité.

2.1. Le Grand Projet de Rade

Le grand projet de Rade co-piloté par plusieurs maîtrises d'ouvrage, à savoir la Ville de Toulon, Toulon Provence Méditerranée et le Syndicat Mixte des Ports du Levant, réunies autour d'un comité technique et d'un comité de pilotage, s'articule autour de 10 opérations majeures, dont 5 de haute technologie à l'Ouest de l'agglomération, de La Seyne-sur-Mer à Ollioules :

► **le Technopôle de la Mer** : correspond à la réponse de la Communauté d'agglomération aux attentes des **entreprises de haute technologie** concernant le développement de leur compétitivité et leur implantation au bord de la Méditerranée.

Il intègre plusieurs **parcs d'activité de haute qualité environnementale** desservis par l'autoroute, une gare SNCF et des transports en commun en site propre. Leur implantation garantira **la proximité avec les écoles supérieures, les laboratoires, les centres de transfert, les pépinières, les équipements mutualisés et un accès à la mer.**

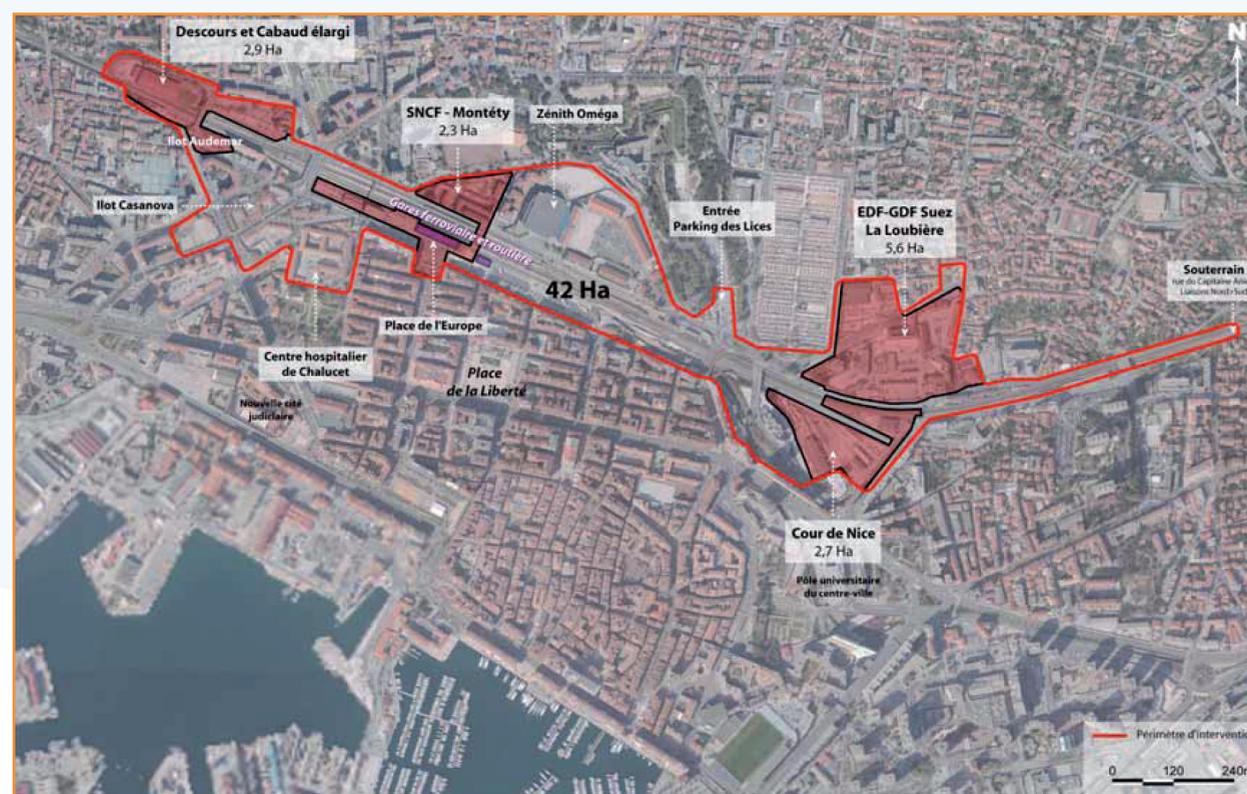
► **le projet Equipements portuaires –Interface Ville-Ports** repose sur l'étude stratégique sur le Port de Toulon qui vise à définir la vocation dominante des équipements portuaires suivants : Tour Royale-Préfecture Maritime / Brégaillon – Port de La-Seyne-sur-Mer / Vieux Port de La-Seyne-sur-Mer – Bois Sacré / Balaguier – Pin Rolland.

► **le Parc d'Activités Marines de Saint-Mandrier-sur-Mer** : doté de la compétence 'développement économique', TPM s'est engagé dès 2003 dans la **reconversion de la base aéronavale de Saint-Mandrier-sur-Mer**, destinée à devenir un important pôle d'activités de 15 hectares consacré aux systèmes complexes, aux technologies marines et sous-marines et à la réparation de grande plaisance. Il a pour objectif d'accueillir des établissements exerçant des activités maritimes et de haute technologie porteuses de perspectives en matière d'emplois.

► **la Grande Jetée** : sous maîtrise d'ouvrage de l'État, l'étude qui y est consacrée a pour objectif une meilleure ouverture des ports sur la ville ; elle intègre notamment la rénovation de **la Grande Jetée de Toulon pour un montant de 10 millions d'euros à l'horizon 2012-2013.**

► **le Contrat de Baie** : le contrat de Baie de la Rade de Toulon et son bassin versant est un programme d'actions environnementales sur 5 ans visant à restaurer et gérer la qualité des eaux et des milieux aquatiques tout en valorisant le patrimoine et les activités liées à la mer et l'économie de la Rade. Il est mené en partenariat avec l'Etat, les collectivités territoriales, les chambres consulaires ainsi que de nombreuses associations.

UN PÉRIMÈTRE PERTINENT POUR ASSURER LA COHÉRENCE DES PROJETS SUR LES QUATRE PRINCIPAUX SITES IDENTIFIÉS PAR LA VILLE DE TOULON



Source : AU[dat]

► **Centre Métropolitain - Axe des Gares¹** : pour répondre aux objectifs de redynamisation du coeur métropolitain et de son centre-ville, la Ville de Toulon, le Conseil Général et l'agglomération TPM souhaitent formuler en 2009 un grand projet urbain et économique sur un secteur stratégique de l'agglomération articulé autour de la gare de Toulon et appelé « l'Axe des Gares ».

L'objectif est de faire jouer à cet espace stratégique un rôle urbain et économique fort, nécessaire à l'amélioration du cadre de vie des Toulonnais mais aussi à l'affirmation du grand centre-ville de Toulon et de la métropole toulonnaise.

Le périmètre d'intervention retenu représente une emprise de 42 hectares, de part et d'autre de l'axe ferroviaire, aux franges Nord du centre-ville de Toulon.

4 sites principaux ont été identifiés par la ville (13,5 ha) :

- le site de la gare SNCF de Toulon et son environnement immédiat, incluant la gare routière et l'îlot Montéty (2,3 ha) ;
- le site EDF-GDF Suez de la Loubière (5,6 ha).

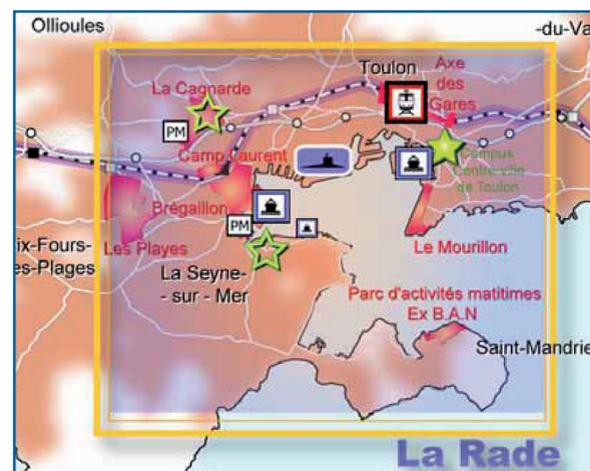
Les îlots Chalucet, Casanova et l'ensemble à vocation culturelle accueillant le Zénith, le centre et l'école des beaux-arts font également partie de l'emprise du projet.

L'ensemble du périmètre a vocation à accueillir des projets d'envergure au sein desquels le logement ne peut être absent ou sous-représenté tant sa présence constitue un facteur de redynamisation et de développement économique.

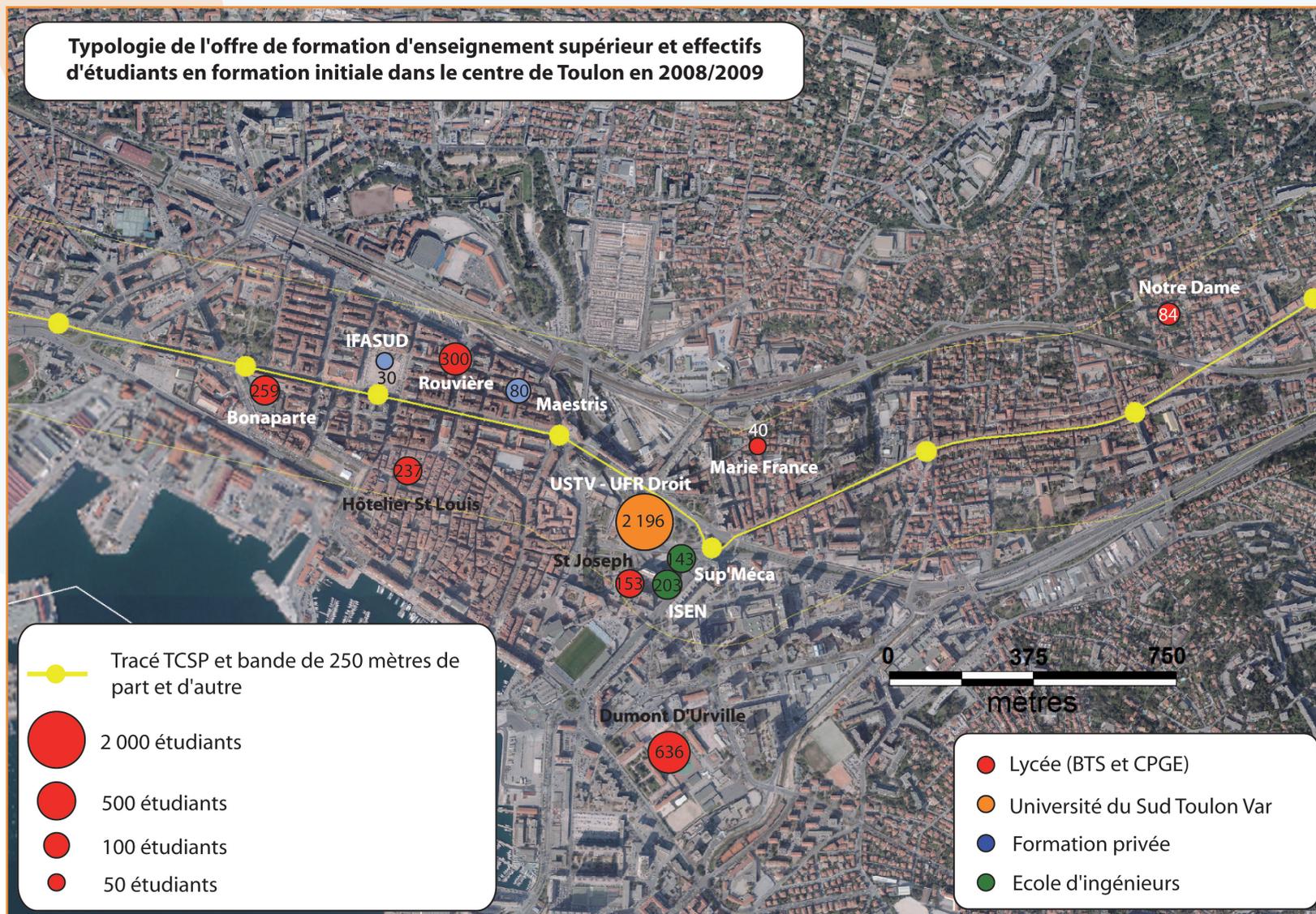
Le diagnostic de l'étude réalisée par l'AU[dat], préconise ainsi l'affichage clair du pourcentage de SHON potentielle.

- le site dit de la « Cour de Nice » : 2,7 ha ;
- le site Descours et Cabaud élargi : 2,9 ha.

L'Axe des gares, un site d'intérêt Métropolitain (carte SCoT approuvé le 16 octobre 2009)



¹ – Extrait du Diagnostic Axe des gares, Etude Au[dat] juin 2009



Source : PM Consultant - A.U.D.E.

2.2. ... Porté par un nouveau Schéma de Développement Universitaire

Neuvième agglomération française, l'unité urbaine de Toulon, avec 13 609 étudiants en 2006-2007, n'est que la **30ème agglomération française en termes d'effectifs dans l'enseignement supérieur**.

Avec **25,6 étudiants pour 1000 habitants en 2006**, l'aire urbaine de Toulon est loin des 53,8 étudiants pour 1000 habitants des 10 premières aires urbaines de France. L'offre de formation du territoire n'est donc pas en adéquation avec sa taille démographique.

Ce déficit a des répercussions sur la part d'étudiants parmi les jeunes (22,7 % en 1999 contre 44 % dans les 10 premières aires urbaines) mais aussi sur la part de cadres (11,1 % des actifs en 1999 contre 14,7 % dans les 10 premières aires urbaines) dans la population active et le nombre d'emplois métropolitains supérieurs.

Ce déficit de formation supérieure s'explique d'une part par la jeunesse d'une université (le premier établissement a été créé en 1968 et l'université est autonome depuis 1979) encore peu connue; d'autre part par la proximité, le poids et l'attractivité des universités voisines d'Aix-Marseille (87 274 étudiants en 2006-2007 et 5ème rang national) et de Nice (37 785 étudiants et 13ème rang), respectivement à 1 heure et 1 heure 30 de route.

Mais il est également la conséquence de :

► **Une offre de transports en commun relativement faible** et peu adaptée aux étudiants;

► **Une offre de logements étudiants à renforcer et améliorer** afin de mieux répondre aux besoins de cette population spécifique.

9 % des étudiants inscrits dans la région PACA suivent leurs études sur le campus Toulon – La Garde répartis sur six communes de l'agglomération : Toulon, La Garde, La-Valette-du-Var, Ollioules, La-Seyne-sur-Mer et Hyères.

L'Université du Sud Toulon Var joue aujourd'hui un rôle, comme la plupart des universités récentes, de taille moyenne et bâties à proximité de centres universitaires importants, de réponse à une demande sociale en proposant à des étudiants qui, pour des raisons financières et culturelles, n'iraient pas étudier loin de chez eux, un large éventail de formations.

Le Nouveau Schéma de Développement Universitaire a pour objectif de doter TPM d'un système universitaire en accord avec son rang d'agglomération; il est construit autour de deux axes :

► **Un axe « Sciences et Technologies de la Mer »** appuyé sur des compétences reconnues dans les matières scientifiques et techniques et qui seront appliquées aux milieux marins et côtiers et aux systèmes navals : Unité de Formation et de Recherche (UFR) Sciences et Techniques, Institut Universitaire de Technologie, Institut des Sciences de l'Ingénieur de Toulon et du Var (ISITV), Institut Supérieur de l'Electronique et du Numérique (ISEN), antenne de l'Institut Supérieur de Mécanique de Paris (Sup'Méca).;

► **Un axe « Espaces euro-méditerranéens »** : appuyé sur les compétences de l'Université du Sud Toulon Var en Lettres et Sciences Humaines qui seront appliquées aux sociétés et civilisations euro-méditerranéennes et leurs études comparées. Cette offre se déclinera en 5 domaines de formation (Droit, Lettres et Sciences Humaines, Economie et Gestion, Sciences du Management, Sciences et Technologies) redéployés sur les différents sites de l'université.

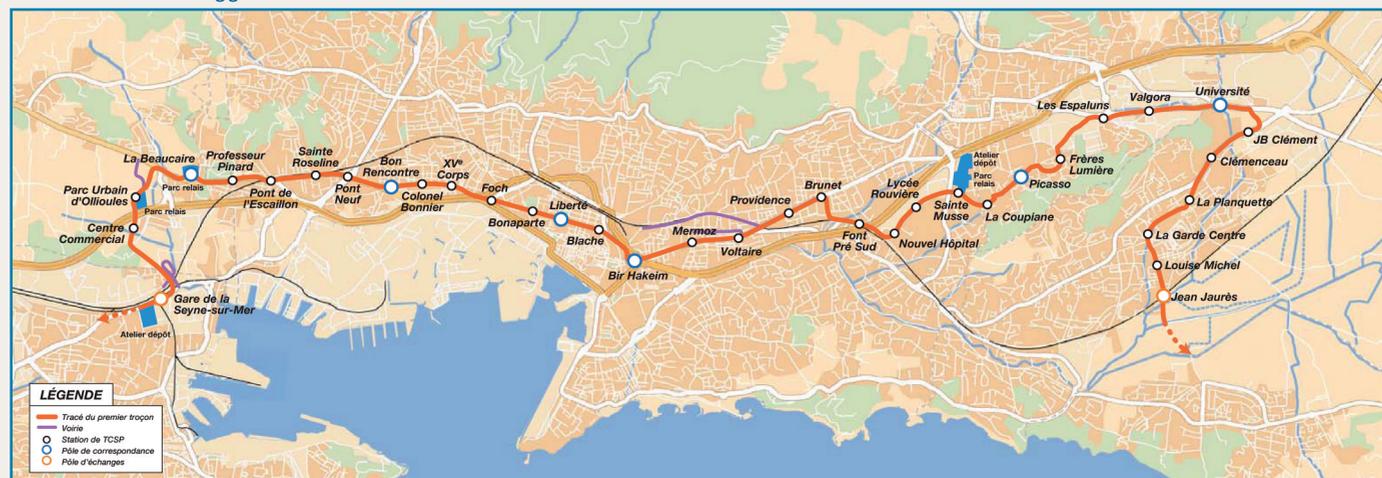
Le Schéma de Développement Universitaire se concrétise en effet par la réorganisation géographique de l'offre de formation de L'Université du Sud Toulon Var en intégrant notamment le renforcement du pôle universitaire de Toulon centre.

Les conséquences en matière de logements étudiants sont considérables puisque de nombreux étudiants vont changer de site d'enseignement à partir de la rentrée universitaire 2012-2013.

La première étape de ce développement consiste à assurer sur un même site géographique, en centre-ville de Toulon, l'ancrage de la thématique mer et euro méditerranée, commune aux laboratoires de sciences humaines de l'Université du Sud Toulon Var. Ce site unique de 8500 m² de SHON aura une capacité d'accueil de 1261 étudiants et 100 enseignants chercheurs; il doit permettre le regroupement de :

- L'UFR Ingemedia sur 3500 m², qui connaît une très forte croissance et est actuellement localisé sur le site de La Garde, La-Valette-du-Var;
- Les masters 2 des UFR Lettres et Sciences Humaines, Sciences Economiques et de Gestion sur 3500 m²;
- 2000 m² réservés à la recherche;
- 500 m² mutualisés pour l'ensemble des UFR.

Tracé du TCSP de l'Agglomération Toulon Provence Méditerranée



Source AU[dat]

Afin de poursuivre la structuration de la recherche autour des deux axes choisis, l'Université du Sud Toulon Var a constitué une école doctorale unissant 6 laboratoires en Sciences Humaines et Sociales sur la thématique « Civilisations et sociétés euro-méditerranéennes et comparées » qui sera intégrée dans la future Maison de la recherche euro-méditerranéenne.

Ce schéma sur Toulon fait partie intégrante du projet de rénovation urbaine du centre ancien ; il prévoit en effet sur l'îlot Baudin, situé à moins de 500 mètres des infrastructures, la réalisation de 120 logements sociaux étudiants et 30 logements sociaux familiaux.

La démarche de renforcement d'un pôle de Sciences Humaines et Economiques en centre-ville de Toulon s'accompagne d'un renforcement de l'enseignement scientifique et technique sur le site du campus de La Garde - La-Valette-du-Var. Il est prévu la fusion de l'Institut des Sciences de l'Ingénieur de Toulon et du Var et de Sup'Méca en une Ecole Nationale Supérieure d'Ingénieur consacrée aux Sciences de la Mer : Sup'Mer. L'objectif est d'accentuer la lisibilité de la vocation scientifique et technique du campus universitaire de La Garde, La-Valette-du-Var, dans un souci d'accessibilité renforcée avec la ville centre par l'arrivée du Transport en Commun en Site Propre.

Les constructions neuves de Sup'Méca représentent une surface utile de 3332 m² soit 4665 m² de SHON. La capacité d'accueil de Sup'Méca sera de l'ordre de 240 étudiants (contre 150 aujourd'hui) et de 50 personnes enseignants, chercheurs et personnels administratifs. Le terrain d'implantation est situé sur le campus, entre l'Institut des Sciences de l'Ingénieur de Toulon et du Var à l'Ouest et l'IUT à l'Est. D'une superficie de 4,8 hectares, il est situé sur la commune de La-Valette-du-Var.

Mais comme nous l'avons évoqué précédemment, le développement de l'offre d'enseignement supérieur doit s'appuyer sur un réseau de transports collectifs moderne et performant.

2.3. - ... Servis par des modes de transport modernes

2.3.1. Le Plan de Déplacements Urbains 2005-2015

Le Plan de Déplacements Urbain (PDU) 2005-2015 place le projet de Transport en Commun en Site Propre (TCSP) comme axe majeur de la politique des déplacements de l'agglomération toulonnaise.

Face à une croissance exponentielle de la mobilité sur TPM avec **3,5 déplacements par jour et par habitant**, l'enjeu du PDU est de diminuer la place de la voiture dans les déplacements quotidiens en augmentant l'offre d'un réseau de transports en commun plus attractif, plus rapide et capable d'absorber 250 000 déplacements supplémentaires à l'horizon 2015.

Pour atteindre cet objectif, le développement de la **multi modalité** entre les différents modes de transports (transports en commun, modes doux et voitures) est essentiel. Pour cela, la politique des déplacements sur l'agglomération s'accompagne de la **restructuration du réseau de bus, l'extension des liaisons maritimes, et la nécessité absolue d'un axe TCSP Est-Ouest**. De même, et ce, dans la perspective du développement durable, une politique des déplacements en faveur de la pratique des modes doux va être mise en place.

2.3.2. Le réseau Mistral

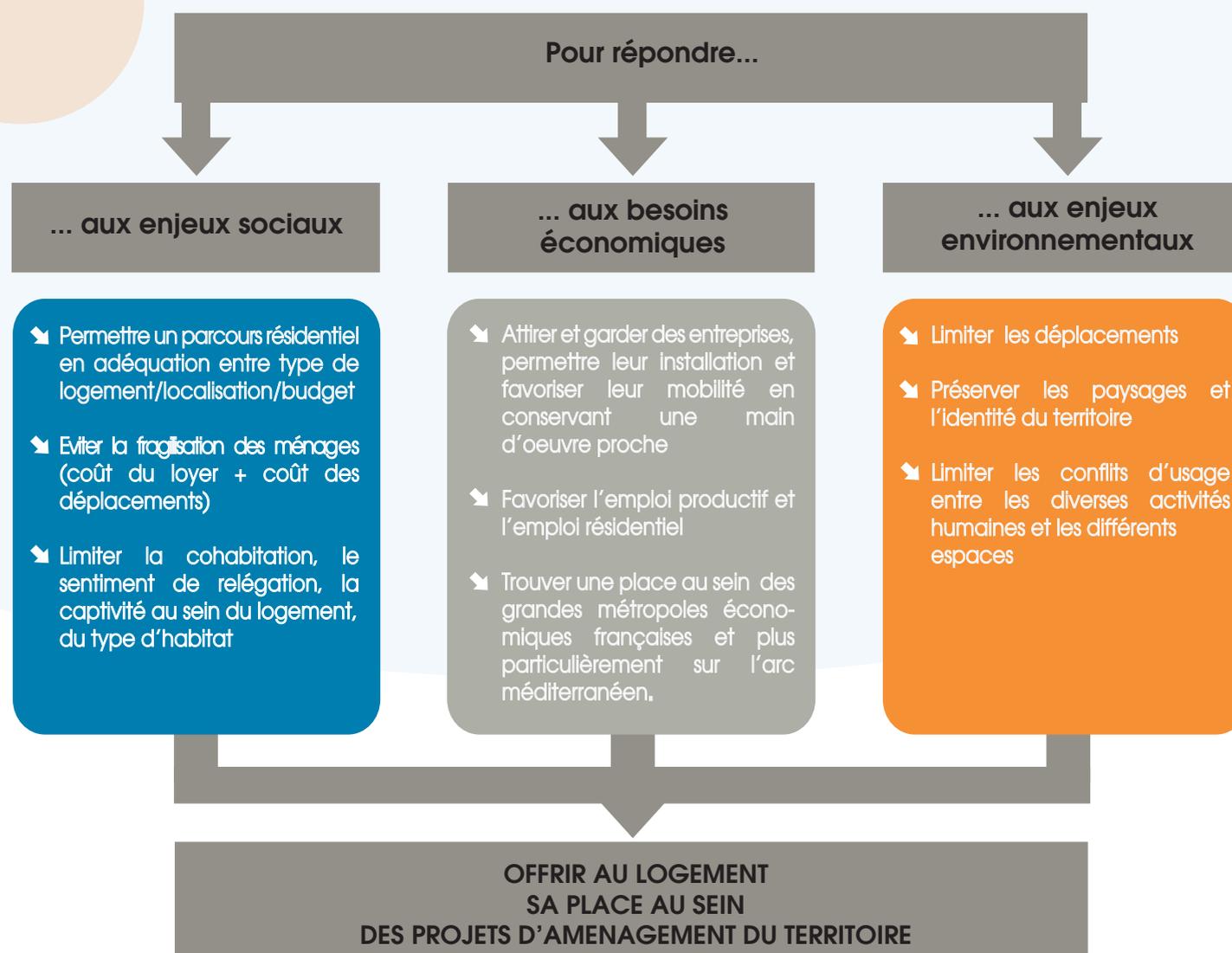
Le réseau Mistral, doté d'un service terrestre et maritime, représente en 2008, 50 lignes terrestres, 7 lignes de Transport à la Demande (TAD) et 3 lignes maritimes. En 2008 la fréquentation du réseau a augmenté de 6 %, soit plus de 87 000 déplacements quotidiens et 23 684 374 voyages terrestres/an et 1 420 295 voyages maritimes/an. La politique d'achat de bus et minibus en 2008 a permis de rajeunir le parc terrestre dont la moyenne d'âge est de 5,64 ans pour une moyenne nationale de 7 ans dans les agglomérations de même taille.

La fréquentation du service maritime est en effet en constante augmentation. L'âge moyen du parc maritime est passé de 16,49 ans à 10,32 ans avec la réforme de deux vedettes maritimes en bois et la location de deux nouvelles navettes. La conception de 5 nouveaux bateaux a été lancée et la livraison est prévue entre 2009 et 2010, de 2 navettes à propulsion classique. Suivront 3 bateaux à propulsion mixte (diesel/électrique).

Le service Personnes à Mobilité Réduite est en forte progression en 2008 avec plus de 28 000 voyages. Tous les bus sont équipés de planchers bas et les 19 lignes principales du réseau sont accessibles aux PMR en plus des 9 minibus PMR.

► Le plan bus

La restructuration du réseau de bus s'est faite dans un premier temps avec la création d'une nouvelle image du réseau associée à une augmentation de l'offre kilométrique et à l'harmonisation de la tarification sur tout le périmètre de TPM. Une billettique monétique sans contact a vu le jour en avril 2007. Elle sera inter opérable avec les transports interurbains et les TER très prochainement. La mise au point d'un SAEIV (Système d'Aide à l'Exploitation et l'Information des Voyageurs) est en cours.



Le lancement du projet TCSP s'est effectué par la réalisation d'opérations lourdes (ouvrages d'art, pôles d'échanges, atelier/dépôt et choix du matériel).

Le projet du premier tronçon de la ligne de TCSP reliera la gare de La Seyne-sur-Mer à la gare de La Garde sur 18,24 km de long et 37 stations.

La première tranche du 1^{er} tronçon reliera 18 stations, soit 9 km entre Blanche (Université de Toulon) et Clemenceau, assurant ainsi la connexion des sites universitaires de Toulon centre et de La Garde.

La deuxième tranche de 19 stations prolongera les extensions à l'Ouest vers la gare de La Seyne-sur-Mer et à l'Est vers la gare de La Garde sur 9,2 km.

La distance moyenne inter-arrêt est de 498 m, ce qui situe le projet en cohérence avec les autres projets nationaux de TCSP.

2.4. La place du logement au cœur de la politique de développement

Garantir au logement une place dans le schéma d'aménagement du territoire c'est permettre son développement harmonieux, et produire une réponse adaptée aux différents besoins.

Dans cet objectif il conviendrait de réserver dans les opérations d'aménagement d'envergure métropolitaine privées ou publiques menées sur le territoire de l'agglomération une part de leur potentiel foncier à des opérations d'habitat ou programmer hors site une production de logements suffisante pour l'accueil des actifs liés au développement économique du site.

3. Dynamiques et structures démographiques¹

En lien avec l'INSEE et les autres agences d'urbanisme de PACA, l'AU[dat] a établi des estimations de la structure par âge pour ses territoires de référence, centrées sur le 1^{er} janvier 2005. Ainsi, il est possible pour cette date de comparer le territoire de l'aire toulonnaise (aire urbaine, SCoT ou encore TPM) avec d'autres territoires. Ce travail permet aussi de faire un premier bilan global de l'évolution en structure de la population par rapport aux projections faites dans le cadre du SCoT Provence Méditerranée.

3.1. - Croissance démographique relative et vieillissement²

3.1.1. Croissance démographique relative du SCoT Provence Méditerranée avec une agglomération qui retrouve de l'attractivité

► Une croissance démographique du SCoT Provence Méditerranée plus faible, par rapport à la moyenne régionale de PACA et aux territoires voisins

Les 31 communes du territoire du SCoT Provence Méditerranée rassemblaient, au 1^{er} janvier 2006, 539 152 habitants. **Ce gain de 2200 personnes depuis 1999** correspond à un **rythme annuel de croissance de 0,73 % par an**, révélant une légère accélération du rythme de croissance dans les années 2000.

1 - Toute référence à la CA TPM dans ce chapitre est entendu sans la commune de la Crau.

2 - Etude de l'AU[dat] - Avril 2009 - Les évolutions démographiques récentes dans l'aire toulonnaise et les contextes départementaux et régionaux

Néanmoins, ce chiffre doit être nuancé. D'une part, du fait du changement opéré dans le décompte des militaires vivant en caserne inclus désormais dans la ville d'accueil de la caserne ; d'autre part, à une échelle plus vaste, tant régionale que départementale, les accélérations de la croissance ont été nettement plus fortes avec un passage de 0,6 % par an dans les années 90 à 1 % par an dans les années 2000 en PACA et de 1,1 % à 1,4 % dans le Var.

De fait, le territoire du SCoT Provence Méditerranée est celui qui a connu **la plus faible croissance démographique des territoires SCoT du Var**.

Les deux autres SCoT littoraux (Fréjus-Raphaël et Grimaud - Saint-Tropez) se situent nettement au-dessus (respectivement 1,4 % par an et 1,9 % par an) et sont dépassés par les SCoT non littoraux du Var.

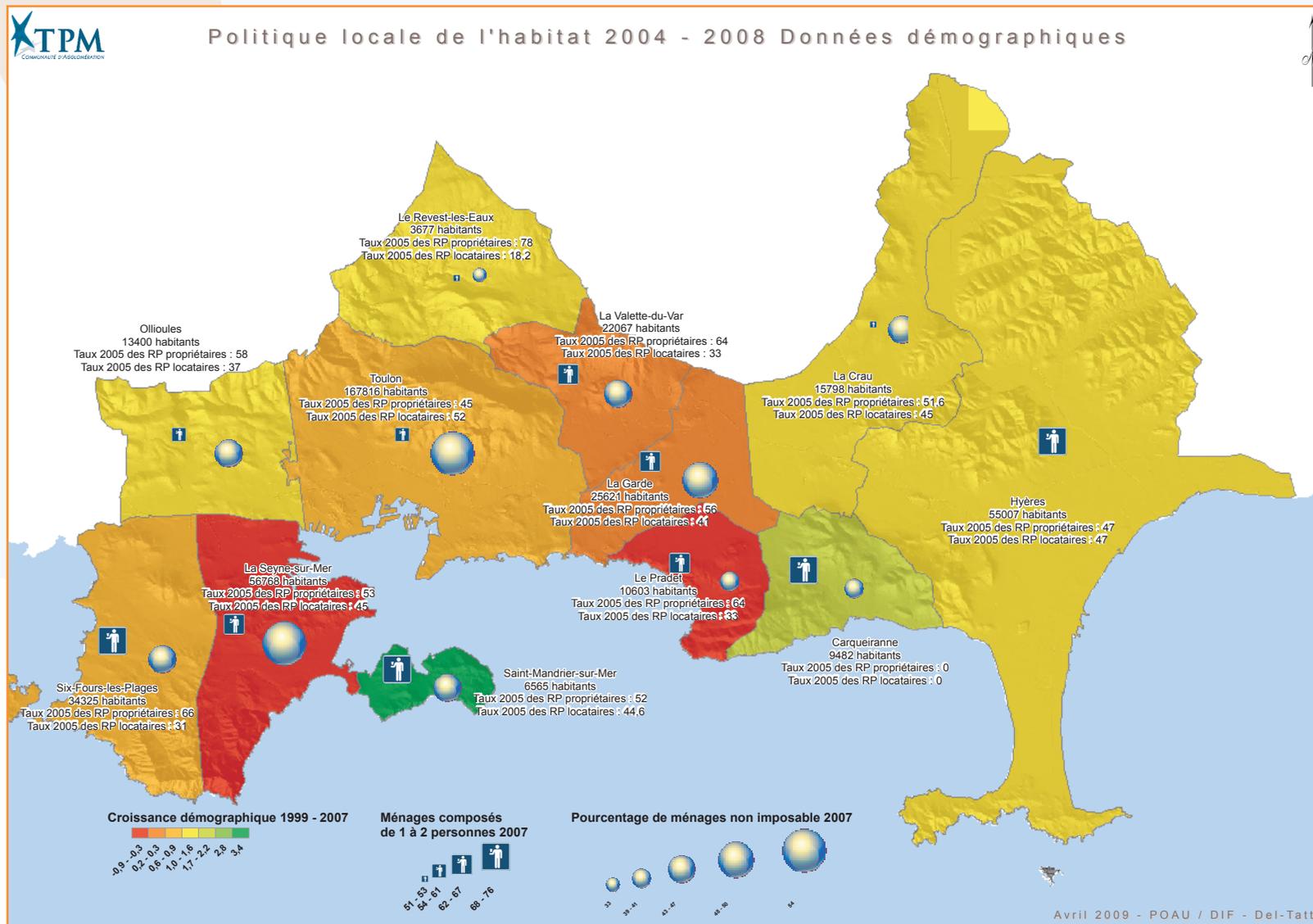
En Bref

La Rade de Toulon, Hyères, ses îles et le pôle Est avec La-Valette-du-Var et La Garde constituent les trois espaces de l'affirmation métropolitaine toulonnaise, où vont se développer les grands projets structurants du territoire :

- **Le Grand Projet de Rade** réunit 10 opérations importantes dont 5 projets pilotes autour des activités de haute technologie centrées sur la place de la mer et des ports dans la ville.

- **Le nouveau Schéma de Développement Universitaire** structurant un pôle 'Espaces euro méditerranéens' dans le centre-ville de Toulon, porteur de sa requalification et 1 pôle scientifique sur le site de La Garde / La-Valette-du-Var

- **Le Plan de Déplacements Urbains 2005-2015** autour du projet de TCSP



Ce sont les aires des SCoT limitrophes de l'aire toulonnaise (Cœur du Var et Provence Verte) qui ont le plus spectaculairement progressé (respectivement +3,1 % par an et +2,7 % par an). A eux deux, ils ont gagné presque autant d'habitants en 7 ans (+ 3200 habitants par an) que l'aire du SCoT Provence Méditerranée (+3800 habitants) alors qu'à eux deux ils ne regroupent que le quart de la population du SCoT.

L'influence conjuguée des migrations résidentielles en provenance de l'aire toulonnaise (plus particulièrement pour Cœur du Var), des Bouches du Rhône (plus particulièrement pour Provence Verte) et du Nord de la France explique ce développement particulièrement fort.

Pourtant, ce rythme est légèrement plus fort que celui projeté jusqu'en 2020 par le SCoT. Il annonçait une progression en rythme de 0,6 % par an et un gain annuel d'habitants de 3100 habitants à comparer à la progression effectivement observée de 0,7 % et 3800 habitants par an.

Cependant, ce rythme est sans doute en réalité un peu moins fort (et donc un peu plus proche des prévisions) eu égard à l'effet de la prise en compte différente des militaires dans la population.

Dans un contexte de croissance généralisée, la relative stabilité des dynamiques démographiques de l'aire toulonnaise et, en contrepartie, l'accélération et le niveau très important du taux de croissance dans les territoires limitrophes semblent indiquer **la difficulté du SCoT Provence Méditerranée à répondre à son attractivité**. Afin d'éviter le report de la pression sur les territoires voisins, et, de fait, la poursuite d'une forme encore plus lointaine de l'étalement urbain, les collectivités du SCoT se retrouvent face au défi de trouver les ressources en interne pour accueillir cette pression.

► **Une légère accélération de la croissance dans TPM par rapport aux autres secteurs du SCoT**

Les quatre secteurs du SCoT Provence Méditerranée ont connu une progression de leurs effectifs démographiques entre 1999 et 2006 mais à des rythmes différents de ceux enregistrés dans les années 1990.

Avec le secteur Ouest, **TPM¹ est le secteur qui a connu dans les années 2000 une croissance démographique supérieure à celles des années 1990** : sa population passe de 392 300 à 405 300 soit une progression annuelle de 0,5 % contre 0,3 % dans les années 1990 et donc 1900 habitants supplémentaires par an contre 1060

¹ - Hors la commune de La Crau

Repères

Le changement de décompte des militaires vivant en caserne

Les tendances dégagées à partir des derniers chiffres de la croissance démographique doivent prendre en compte le changement opéré dans le décompte des militaires vivant en caserne.

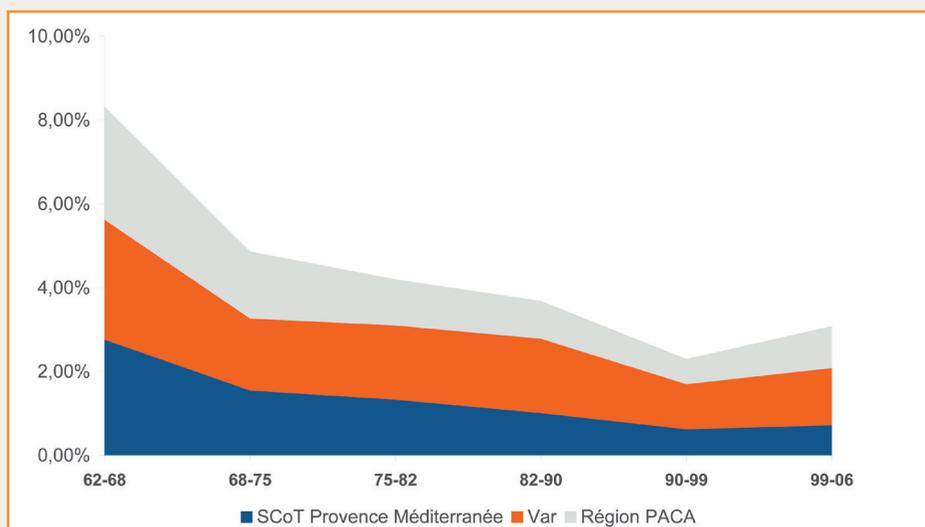
En 1999 ils étaient rattachés à la commune où vivait leur famille.

En 2006 ils sont décomptés là où se trouve leur caserne.

Au sein de l'agglomération TPM, qui a connu une progression démographique dans les années 2000 plus forte que dans les années 90, cela a un impact très net à la hausse sur les communes avec casernement comme Saint-Mandrier-sur-Mer, Toulon ou Hyères.

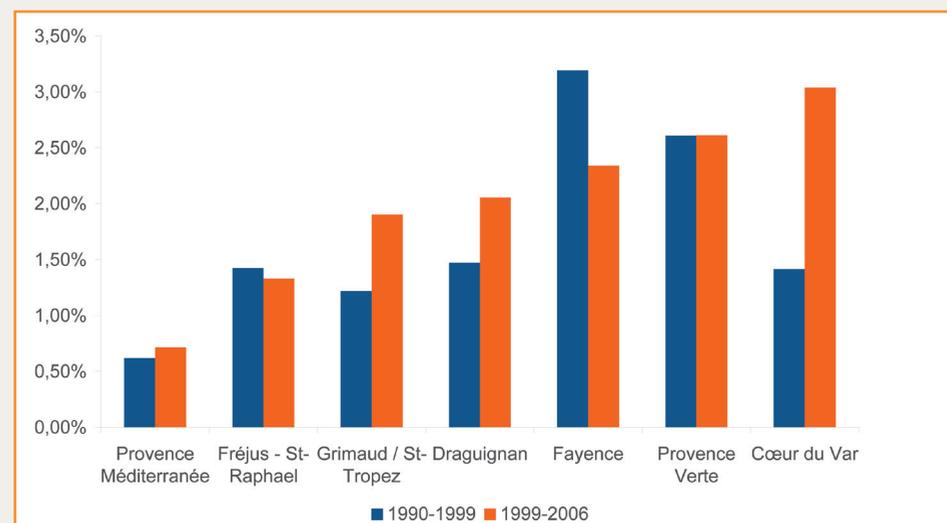


Taux annuel d'évolution de la population en PACA, dans le Var et le SCoT



Source AU[dat] d'après Recensement INSEE 2009

Taux annuel d'évolution de la population des SCoT varois (1990 – 2006)



Source AU[dat] d'après Recensement INSEE 2009

auparavant (à relativiser avec le poids de l'effet « militaire »).

Au sein de l'agglomération, le regain de croissance démographique a été plus marqué sur Hyères et Toulon. La première a gagné 530 habitants par an contre 370 dans les années 1990 et **Toulon en a gagné 1050 par an alors qu'elle en perdait 780 dans les années 1990**

Le **pari du renouvellement urbain** est probablement à l'origine de cette hausse (surestimée par le problème du décompte des militaires) qui s'est traduit par :

► **Un niveau de construction neuve qui a moins diminué que dans le reste de TPM** (un volume en baisse de - 13 % entre les années 90 et années 2000 pour les deux villes contre - 26 % dans le reste de TPM, source SITADEL)

► **La diminution de la vacance des logements, particulièrement marquée dans ces deux villes** (diminution de près de 2500 logements vacants entre 1999 et 2007, source Filocom).



La commune de La Seyne-sur-Mer, malgré une politique volontariste en matière d'habitat et un rythme de construction dynamique subit une diminution de sa population. S'il est difficile de donner une interprétation à ce phénomène on peut évoquer la possibilité d'un biais statistique avec un décalage dans le temps des relogements à effectuer suite aux politiques menées notamment sur la ZUP Berthe et la prise en compte très partielle des effets des programmes de logements neufs livrés en centre-ville et dans le PRU Berthe.

La moitié de l'accroissement total de la population du SCoT Provence Méditerranée s'est localisée dans TPM. C'est plus qu'entre 1990 et 1999 où cette part n'était que de 35 %. Rappelons qu'en 1990, le poids de TPM dans ce territoire était alors de 78 %. Cela étant, c'est encore en deçà des orientations du SCoT qui tablent sur une prise en charge à 60 % par TPM (dans sa configuration actuelle) de la croissance démographique du SCoT. Il faut rappeler qu'en 2006, TPM regroupe encore 75 % de la population du territoire du SCoT.

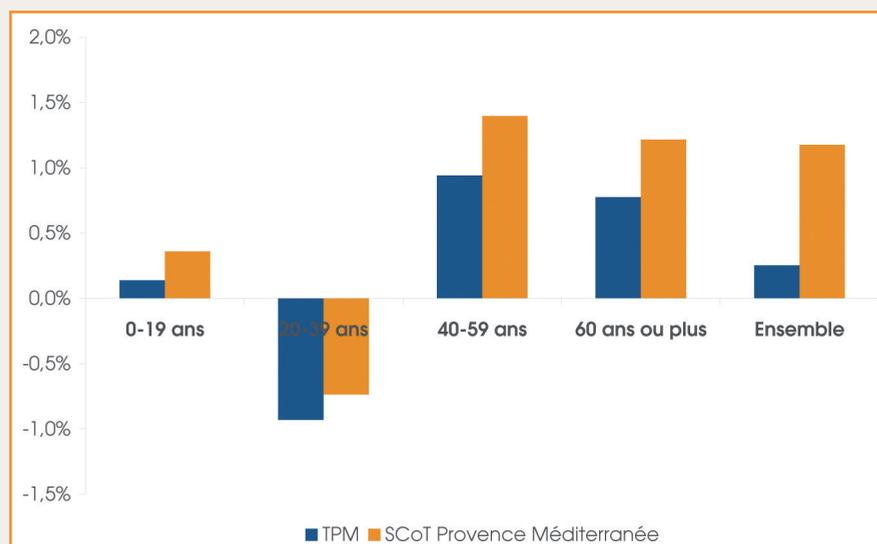
Evolution annuelle moyenne des effectifs de population de 1962 à 2006

| Secteur | 1962 | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2006 |
|----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Ouest | 20 716 | 24 923 | 29 900 | 36 103 | 45 451 | 53 531 | 61 212 |
| Est | 13 752 | 15 319 | 15 835 | 18 612 | 22 921 | 26 466 | 29 566 |
| Vallée du Gapeau | 13 320 | 14 711 | 16 437 | 23 116 | 34 049 | 40 574 | 43 043 |
| Toulon Provence Méditerranée | 263 | 311 | 346 | 370 | 382 | 392 | 405 |
| | 845 | 932 | 235 | 50 | 785 | 336 | 331 |
| Total SCoT Provence Méditerranée | 311 | 366 | 408 | 447 | 485 | 512 | 539 |
| | 633 | 885 | 407 | 881 | 206 | 907 | 152 |

Source AU[dat]

Le pari du recentrage souhaité par le SCoT Provence Méditerranée est d'autant plus d'actualité que ses marges de manœuvre ne pourront vraisemblablement plus servir de soupapes de sécurité, sauf à imaginer un report de plus en plus lointain, au-delà de ses limites, de l'accroissement démographique généré par l'attractivité du territoire. En effet, **l'immédiat Est Toulonnais voit son dynamisme démographique nettement ralentir.**

Evolution des effectifs par tranche d'âge entre 1999 et 2005 de la population des ménages en 1999 et 2005 pour TPM et le SCoT Provence Méditerranée hors TPM



Source AU[dat] d'après Recensement INSEE 2009

Structure par âge de la population des ménages en 1999 et 2005

| | 1999 | | | | 2005 | | | |
|-----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | <20 | 20-39 | 40-59 | 60+ | <20 | 20-39 | 40-59 | 60+ |
| Provence Méditerranée | 22,80% | 25,00% | 26,20% | 26,00% | 22,50% | 23,10% | 27,50% | 27,00% |
| Coeur du Var | 24,30% | 23,60% | 25,90% | 26,10% | 25,80% | 23,60% | 26,60% | 24,00% |
| Dracénoise | 24,60% | 24,00% | 26,50% | 24,90% | 24,80% | 23,00% | 28,10% | 24,10% |
| Canton de Fayence | 23,40% | 20,40% | 26,90% | 29,30% | n.d. | n.d. | n.d. | n.d. |
| Fréjus Saint-Raphaël | 21,80% | 23,50% | 25,00% | 29,60% | 21,40% | 21,40% | 26,60% | 30,60% |
| Grimaud-Saint Tropez | 21,50% | 24,30% | 27,80% | 26,30% | 21,50% | 22,20% | 29,20% | 27,10% |
| Provence verte | 25,90% | 23,40% | 27,20% | 23,50% | 26,10% | 22,20% | 28,80% | 22,90% |

Source AU[dat] d'après Recensement INSEE 2009

À l'Est, le gain annuel de population des communes du Pradet, de La Garde et de La-Valette-du-Var est passé de 582 habitants à 37 habitants.

Hors de l'agglomération, la Vallée du Gapeau, Solliès-Pont, La Farlède et La Crau qui, ensemble gagnaient 548 habitants par an dans les années 1990, ne progressent plus que de 195 habitants par an. Un peu plus loin, et plus déconnectés des évolutions du cœur de l'agglomération, Le Lavandou et surtout Pierrefeu ont accéléré leur croissance depuis 2000 tandis que Bormes-les-Mimosas, La Londe et Collobrières voient se réduire leur rythme de progression.

Cette relative atonie de l'Est toulonnais explique certainement une partie de l'**accélération de la croissance démographique de Cœur du Var**. Ce secteur a accueilli les **migrants venus du cœur de l'agglomération qui ne trouvent plus ni à proximité de Toulon ni un peu plus loin, un immobilier adapté à leur situation familiale et budgétaire**.

Ce ralentissement signale ainsi la fin d'un cycle de développement urbain dont la relance passera par des opérations plus difficiles dans les tissus urbains constitués ou sur des opportunités foncières plus rares.

À l'Ouest, l'accélération de la croissance observée dans les années 2000 est très conjoncturelle.

38 % de cette hausse s'explique en effet par les 3000 habitants supplémentaires gagnés par Saint-Cyr avec la livraison de la ZAC du Plan de la Mer.

En revanche, le potentiel d'urbanisation dans les communes du Castellet et de la Cadière est à présent très limité, le potentiel des zones NB ayant été largement entamé de même que sur le littoral (Bandol et Sanary).

Les éventuelles potentialités sur les communes de Signes, du Beausset et d'Evenos ne pourront que relativement compenser ce qu'il n'est plus possible de faire dans les communes qui ont porté la croissance de ce secteur dans les années 2000.

Enfin, la proximité de l'aire marseillaise ajoute à la rareté du foncier disponible une concurrence supplémentaire, ce qui ne permet pas d'envisager le grand Ouest toulonnais comme le secteur important d'accueil du développement démographique du SCoT Provence Méditerranée.

3.1.2. Un vieillissement fort de l'aire toulonnaise

Les territoires du SCoT où le niveau de vieillissement en 1999 était déjà élevé sont ceux où le vieillissement a été le plus fort. A l'inverse, les territoires où l'indice de jeunesse était le plus fort ont connu un accroissement de cet indice entre 1999 et 2005.

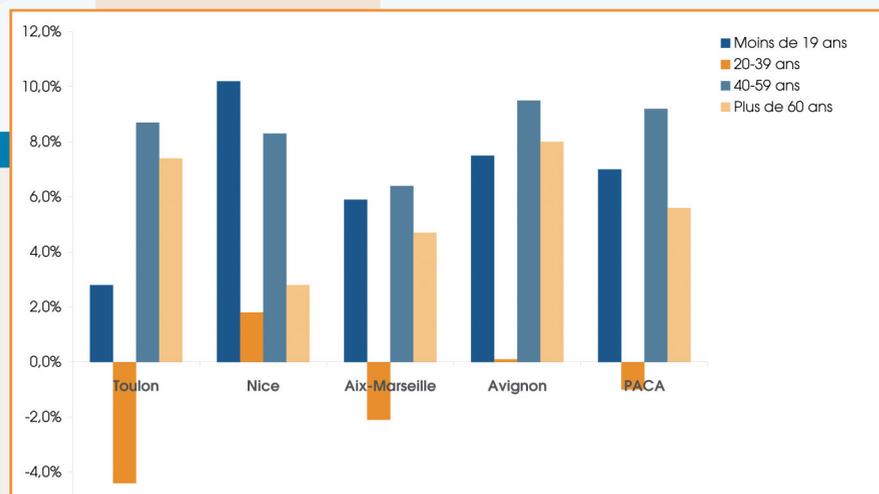
Ainsi, le début des années 2000 a consacré l'ébauche de « **spécialisation générationnelle** » des territoires varois qui met en opposition le littoral varois et le moyen Var.

Entre 1990 et 2006, l'aire urbaine de Toulon est la seule parmi celle de Nice, Marseille-Aix et Avignon dont le poids des moins de vingt ans a régressé, et c'est aussi celle où la part des 20-39 ans a le plus diminué.

En revanche, la part des 40-59 ans et des 60 ans ou plus y a le plus augmenté. De fait, quel que soit le critère associé au vieillissement, l'aire urbaine de Toulon enregistre de nombreux signaux de spécialisation de son territoire vers l'accueil des populations plus âgées.

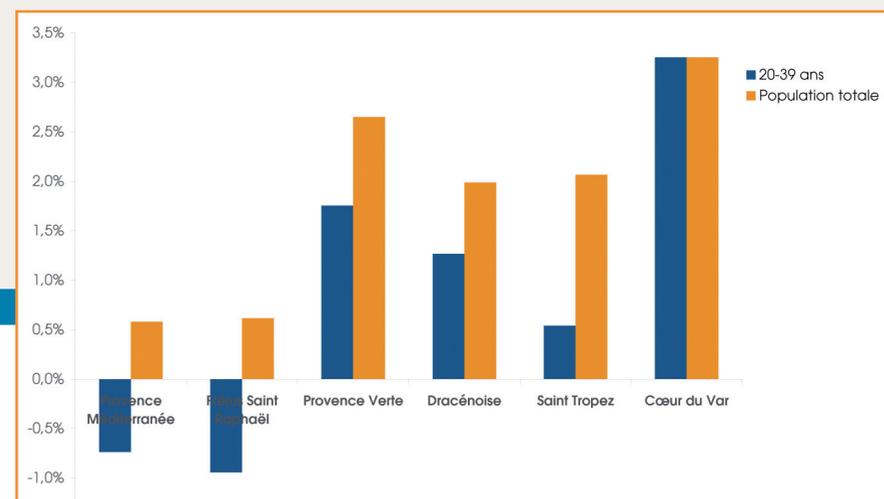


Taux moyen annuel d'évolution 99-05 des effectifs par groupe d'âge dans les principales aires urbaines de PACA



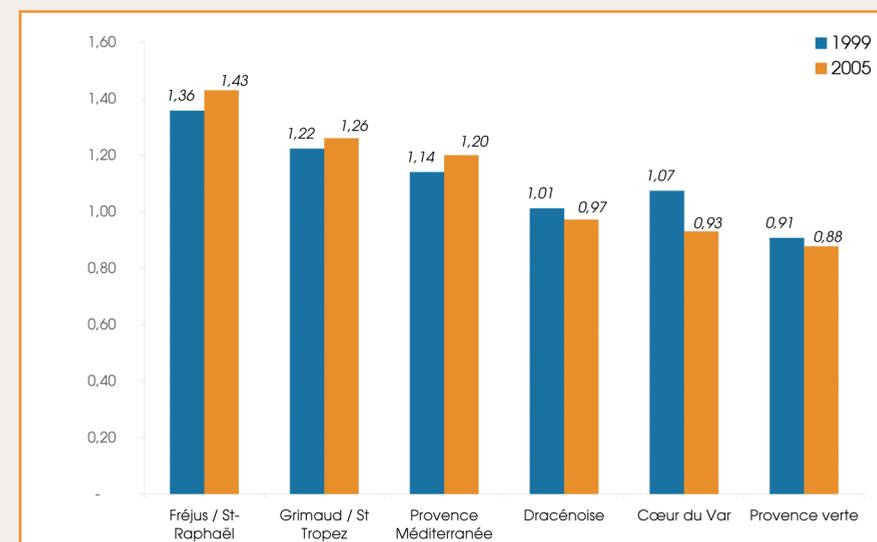
Source AU[dat] d'après Recensement INSEE 2009

Evolution comparée des 20-39 ans et de la population totale dans les SCoT du Var entre 1999 et 2005



Source AU[dat] d'après Recensement INSEE 2009

Indice de vieillesse en 1999 et 2005 dans les SCoT Varois



Source AU[dat] d'après Recensement INSEE 2009

Ainsi, sa population possède en 2005 une structure par âge plus marquée par les personnes âgées que les trois autres grandes aires urbaines, y compris Nice.

Le rapport de jeunesse (part des moins de vingt ans rapportée à la part des soixante ans ou plus) **est de 0,85 dans l'aire urbaine de Toulon**, de 0,86 dans celle de Nice et se situe au-delà de 1,15 dans les aires urbaines de Marseille-Aix et Avignon.

Le niveau de vieillissement atteint dans le SCoT Provence Méditerranée est cependant inférieur à celui existant dans les deux autres SCoT littoraux du Var. Le rapport entre moins de vingt ans et plus de soixante est de 0,7 dans le territoire du SCoT de Fréjus-Saint-Raphaël et de 0,79 dans celui de Grimaud Saint-Tropez. Il est de 0,83 dans le SCoT Provence Méditerranée. Le contraste en revanche est très marqué avec les SCoT varois non littoraux où ce rapport se situe au dessus de 1 voire autour de 1,1 pour les SCoT Cœur du Var et Provence Verte.

L'indice de vieillesse en 2005 dans l'agglomération TPM est équivalent (1,2) à celui enregistré en moyenne dans le reste du SCoT Provence Méditerranée. Il était plus élevé dans TPM en 1999. Ce rapprochement s'explique surtout par l'augmentation très rapide des effectifs de personnes de soixante ans ou plus (+2,4 % par an) dans le SCoT hors TPM.

Mais ce qu'il faut aussi retenir, c'est le renforcement du clivage en termes de structure pour les actifs : **les 20-39 ans (catégorie des jeunes actifs) représentent 23,7 % de la population des ménages de TPM contre 21,1 % dans le reste du SCoT.**

Cet écart s'est accru entre 1999 et 2005 et semble confirmer une **vocation plus grande de TPM pour l'accueil - ou le maintien - des jeunes actifs. En effet, la part des jeunes actifs s'est abaissée à peu près partout, que ce soit à l'échelle des grandes aires urbaines de PACA (exception faite de celle de Nice) ou de celles des SCoT du Var (sauf pour Cœur du Var).**

Les 40-59 ans représentent 26,8 % de la population des ménages de TPM contre 29,5% dans le reste du SCoT. Cet écart, qui s'accroît entre 1999 et 2005, indique une **tendance avérée à l'accueil de familles constituées et d'actifs d'âge mûr dans la périphérie de TPM.** Il signale par ailleurs un potentiel très fort de vieillissement à moyen terme dans ces communes hors TPM.

3.2. - Profil de la population de Toulon Provence Méditerranée selon le statut d'occupation du logement

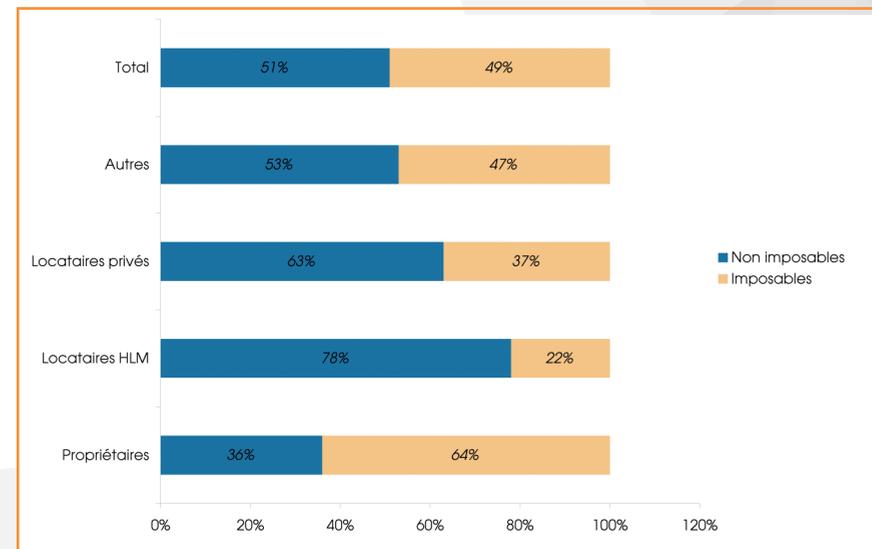
Quel que soit le statut des ménages en 2007 dans l'agglomération, on observe une **surreprésentation des ménages d'une à deux personnes.**

Cela se vérifie notamment pour les locataires du parc privé (plus de 45 %) ainsi que pour les propriétaires, ce qui est à rapprocher de la part importante des retraités sur le territoire.

En revanche, c'est dans le secteur locatif social que se trouvent les plus grandes familles composées de 4,5 et 6 personnes

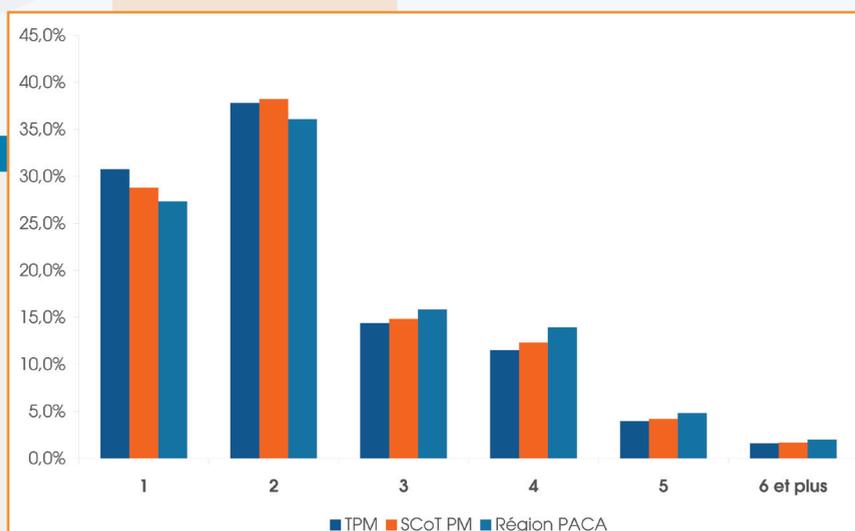
Avec 30,8 % des propriétaires occupants composés d'un ménage d'une personne, Toulon Provence Méditerranée devance le territoire du SCoT et la région Provence Alpes Côte d'Azur. De même pour le parc locatif social qui connaît une surreprésentation des ménages composés d'une à deux personnes

Répartition imposable / non imposable par statut d'occupation



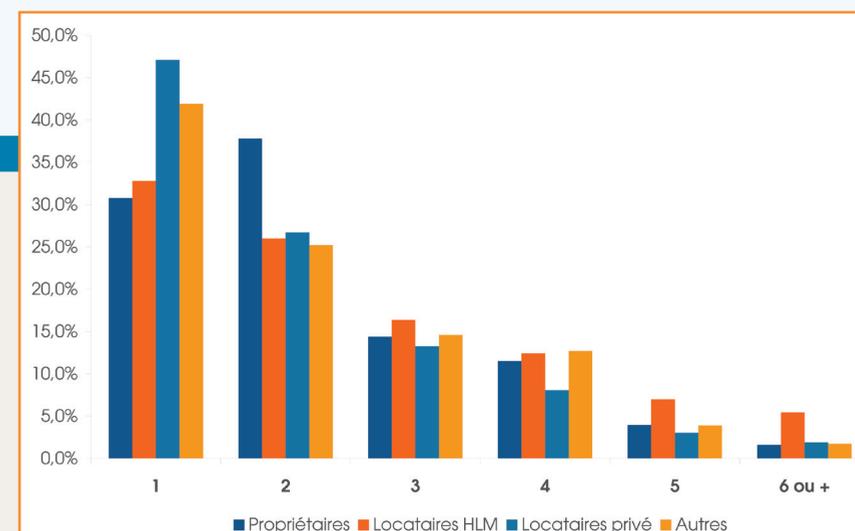
Source AU[dat] d'après données FILOCOM

Propriétaires occupants : comparaison du nombre de personnes par ménage dans TPM, le SCoT Provence Méditerranée et la région PACA en 2007
 Taille moyenne de ces ménages : 2,26



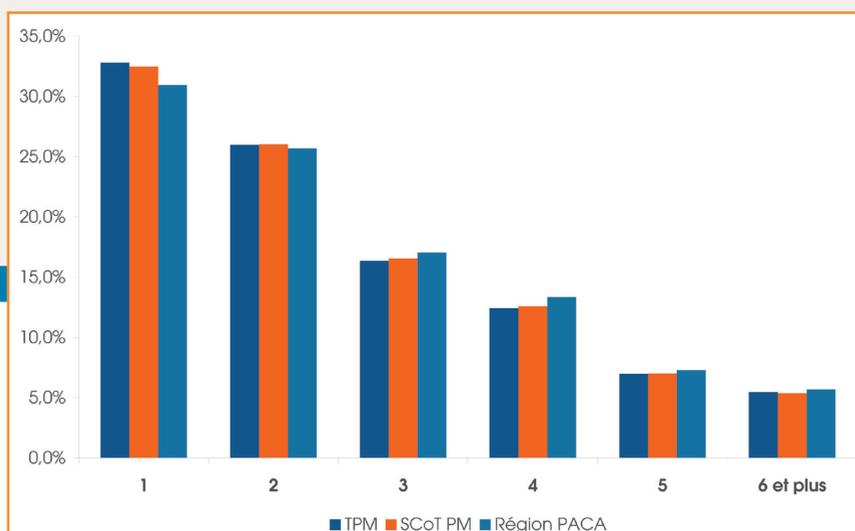
Source : AU[dat], d'après données FLOCOM

Nombre de personnes par ménage à TPM en 2007
 Taille moyenne des ménages : 2,22



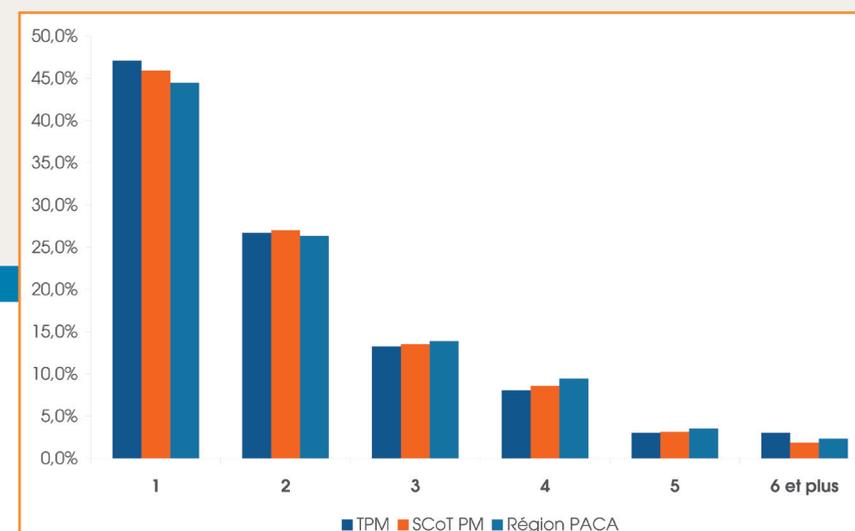
Source : AU[dat], d'après données FLOCOM

Locataires HLM : comparaison du nombre de personnes par ménage dans TPM, le SCoT Provence Méditerranée et la région PACA en 2007
 Taille moyenne de ces ménages : 2,26



Source : AU[dat], d'après données FLOCOM

Locataires du secteur privé : comparaison du nombre de personnes par ménage dans TPM, le SCoT Provence Méditerranée et la région PACA en 2007
 Taille moyenne de ces ménages : 2



Source : AU[dat], d'après données FLOCOM

Accélération du rythme de croissance

On observe une accélération du rythme de croissance démographique dans le SCoT Provence Méditerranée par rapport à 1999 mais moins fort que dans le Var et dans la région PACA.

La moitié de cette croissance vient de l'agglomération TPM qui a connu un rythme de croissance plus élevé que dans les années 2000 : Toulon gagne 1050 habitants alors qu'elle en perdait 780.

Cependant c'est un rythme moins élevé que le prévoit le SCoT qui table sur une prise en charge de la croissance par TPM à hauteur de 60%.

Viellissement

L'aire toulonnaise est la seule aire où les moins de 20 ans ont régressé ; elle est aussi marquée par une diminution des 20-39 ans.

TPM continue néanmoins à attirer des jeunes actifs : les 20-39 ans représentent 23,7% contre 21,1% dans le reste du SCoT Provence Méditerranée. Mais elle connaît une tendance au vieillissement avec une progression forte des 40-59 ans.

Surreprésentation des ménages de 1 à 2 personnes

Dans l'ensemble du parc de logements de l'agglomération : 45% des locataires privés, 30,8% des propriétaires occupants et 32,6% du parc locatif social sont des ménages d'1 personne.

(respectivement 32,8 % et 26 %). Dans le secteur locatif privé, plus de 73 % des locataires sont composés d'un ménage d'une à deux personnes.

Ces chiffres sont à rapprocher de la structure du parc de TPM et correspondent à une structure vieillissante et isolée de la population.

63 % des locataires du parc privé ne sont pas imposables en 2007 : cette proportion est à rapprocher des données portant sur l'évolution importante des loyers dans le secteur locatif libre (+15 % entre 2004 et 2008) et des données concernant le taux d'effort des ménages allocataires CAF (63 % des allocataires CAF bénéficiant d'une aide au logement ont un taux d'effort locatif supérieur à 30 % de leur revenus).

3.3. - Zoom sur les allocataires de la Caisse d'Allocations Familiales du Var

L'analyse des données sur les allocataires de la CAF du Var permet d'affiner la structure socio-démographique concernant les ménages bénéficiaires d'aides sociales et de qualifier le profil des allocataires occupant les parcs de logement public et privé.

En 2008 avec 77 712 allocataires auprès de la Caisse d'Allocations Familiales du Var, la population allocataire de Toulon Provence Méditerranée représente 46,42 % de la population varoise allocataire.

3.3.1. Descriptif général des allocataires de la Caisse d'Allocations Familiales du Var résidant sur TPM

► **35,62 % disposent de bas revenus** c'est-à-dire inférieurs à 903 euros par mois. Toulon et La-Seyne-sur-Mer enregistrent des pourcentages supérieurs sur leur territoire, avec respectivement 38,98 % et 39,54 %.

► **12 % (9348 allocataires) bénéficient du Revenu Minimum d'Insertion**, les communes de Toulon et La-Seyne-sur-Mer concentrant près de 73 % de ces allocataires. TPM concentre 53,45 % des allocataires bénéficiant du RMI inscrits dans le Var.

► **1396 allocataires bénéficient de l'allocation de parent isolé (API)** soit 1,81 %.

► **9,7 % des allocataires se voient attribuer une allocation d'adultes handicapés.**

► **62,68 % des allocataires bénéficient d'une des trois prestations d'aide au logement de la Caisse d'Allocations Familiales du Var** : Allocation Personnalisée d'Aide au Logement (APL), Allocation de Logement Familial (ALF) et Allocation de Logement Solidarité (ALS).

Parmi les allocataires bénéficiant d'une aide au logement (63 % des allocataires), plus de la moitié (63,14 %) ont un taux d'effort locatif (après versement de l'aide) supérieur à 30 % de leurs revenus et près du tiers (28 %) ont un taux d'effort locatif supérieur à 50 % de leurs revenus (allocataires pouvant alors être considérés comme étant en grande difficulté et pour lesquels le maintien dans le logement devient particulièrement difficile).

Les allocataires CAF bénéficiant d'aides au logement

| Localité | Nombre d'allocataires | Nombre d'allocataires bénéficiant de l'APL | Nombre d'allocataires bénéficiant de l'AFL | Nombre d'allocataires bénéficiant de l'ALS | Part des allocataires bénéficiant d'une allocation logement dont le taux d'effort localif est supérieur à 30% |
|------------------------|-----------------------|--|--|--|---|
| Carqueiranne | 1 214 | 100 | 183 | 279 | 69% |
| Hyères | 9 233 | 1 640 | 1 345 | 2 484 | 65% |
| La Garde | 5 380 | 2 054 | 414 | 1 137 | 69% |
| La-Seyne-sur-Mer | 11 957 | 3 161 | 1 675 | 2 465 | 53% |
| La-Valette-du-Var | 3 381 | 593 | 534 | 743 | 66% |
| Le Pradet | 1 593 | 179 | 178 | 434 | 68% |
| Le Revest-les-Eaux | 446 | 26 | 43 | 51 | 63% |
| Ollioules | 2 110 | 292 | 304 | 500 | 65% |
| Six-Fours-les-Plages | 5 178 | 600 | 815 | 1 228 | 69% |
| Saint-Mandrier-sur-Mer | 792 | 42 | 122 | 303 | 72% |
| Toulon | 35 828 | 7 507 | 6 228 | 10 735 | 63% |
| TPM 12 communes | 77 112 | 16 194 | 11 841 | 20 359 | 63% |

Source : CAF du Var - Sid/fichier de référence statistique au 31/12/2008

Repères

La prestation d'aide au logement se ventile pour 42 % sous la forme de l'allocation de logement solidarité, 33 % sous la forme d'allocation personnalisée au logement et moins de 25 % sous la forme d'allocation de logement familial.

L'Allocation de Logement Solidarité (ALS) ne peut être versée que si le logement n'est pas conventionné. Il peut s'agir d'une chambre en foyer ou en résidence universitaire, d'un studio, d'un appartement, d'une maison. Les personnes principalement concernées par ce dispositif sont les jeunes, les étudiants, les ménages sans enfants (autres que les jeunes ménages), et les personnes âgées ou handicapées.

3.3.2. Des allocataires de la Caisse d'Allocations Familiales du Var bénéficiaires d'une prestation logement dominés par des ménages d'une personne seule sans enfant *(source CAF 83 données 2008)*

► Le parc locatif privé

Dans le parc locatif privé, 68,5 % des ménages hors seuil de revenus allocataires CAF sur TPM, sont composés d'une personne seule sans enfant (dont 37 % de plus de 60 ans); les familles avec enfant représentent moins de 23 % des ménages.

74% des personnes âgées de plus de 60 ans (allocataires CAF vivant dans le parc privé) vivent seules.

Plus de 43 % des ménages sous le seuil de pauvreté du parc locatif privé sont composés d'une personne seule sans enfant (dont 27 % de plus de 60 ans); les familles avec enfant représentent 45,4 % des ménages.

8,65 % des ménages sous le seuil de pauvreté du parc locatif privé, allocataires CAF sur TPM, sont composés d'une personne âgée référente de 60 ans et plus.

► Le parc locatif public

Dans le parc locatif public, près de 52 % des ménages hors seuil de revenus allocataires de la CAF sur TPM sont composés d'un ménage d'une personne seule sans enfant (dont 68,7 % de plus de 60 ans); les familles avec enfant représentent près de 35 % des ménages.

Près de 70 % des ménages du parc public sous le seuil de pauvreté, allocataires de la CAF sur TPM sont des familles avec enfant, les personnes seules sans enfant représentent quant à elles 24 % des ménages.

10,47 % des ménages sous le seuil de pauvreté, allocataires CAF sur TPM, sont composés d'une personne âgée référente de 60 ans et plus.

Les personnes seules sont d'avantages représentées dans le parc privé qui accueille la plus grande part des allocataires CAF (environ 70 %). Il semblerait que le parc public, quant à lui, accueille d'avantage (en proportion) de personnes seules de plus de 60 ans que le parc privé. En revanche la part des ménages dont le plafond de revenus est sous le seuil de pauvreté est sensiblement le même dans le parc public que dans le parc privé.



En Bref

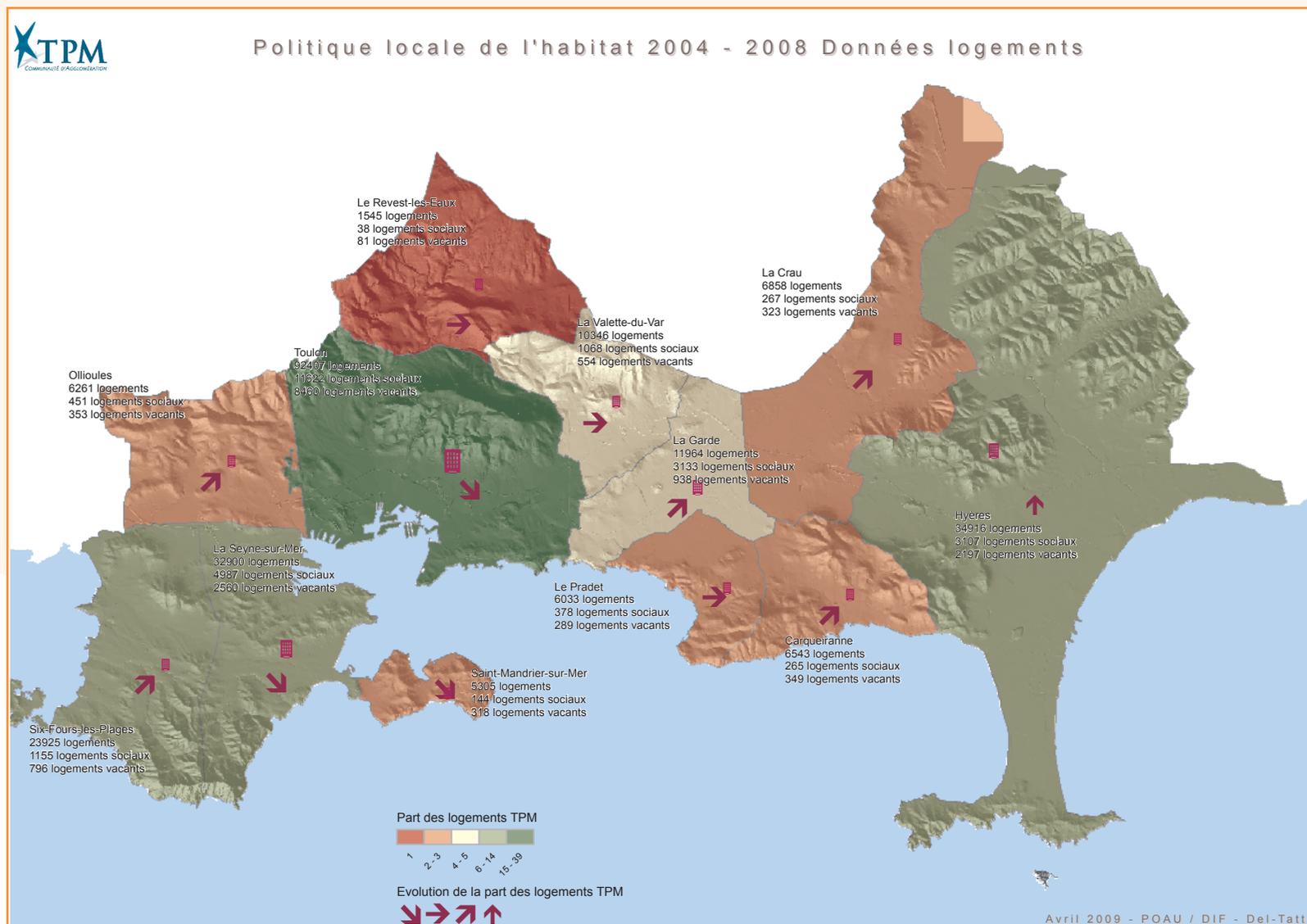
La population allocataire de Toulon Provence Méditerranée représente 46,42 % de la population varoise allocataire.

35,62 % disposent de bas revenus,

9,7 % des allocataires de TPM se voient attribuer une allocation d'adultes handicapés, 62,68 % bénéficient d'une des trois prestations d'aide au logement de la CAF du Var : allocation personnalisée d'aide au logement (APL), Allocation de Logement Familial (ALF) et Allocation de Logement Solidarité (ALS).

Le parc locatif privé comme public, hors seuil de revenus est occupé en majorité par des personnes seules sans enfant (68,5 % dans le parc locatif privé) et de personnes de plus de 60 ans (30 % dans le parc locatif privé).

La majorité des ménages sous le seuil de pauvreté, allocataires de la CAF, sont composés de familles avec enfants qui représentent : 70 % de l'occupation du parc public social.



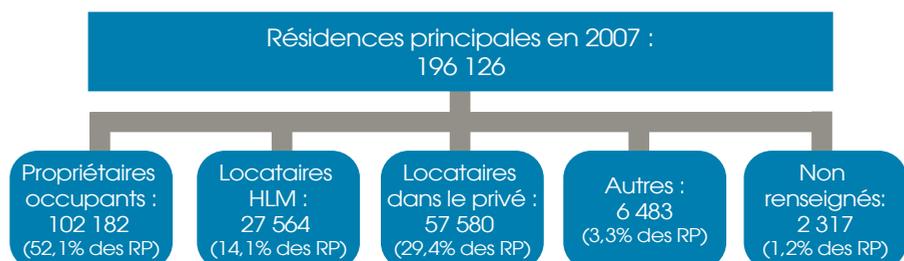
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANT

1. Structure du parc de logements

La Communauté d'agglomération de TPM¹ compte, en 2007, 239 003 logements.

La majorité des logements se concentre au sein des communes déjà les plus peuplées même si une diminution de la proportion en logements s'observe au sein de la commune centre au profit des communes de première et seconde couronne telles qu'Ollioules, La-Valette-du-Var et La Garde².

A noter également que la répartition entre propriétaires et locataires est équilibrée. En 2006, les propriétaires représentent 51,6 % des occupants contre 45 % de locataires. Les communes du Revest et de Toulon en constituent les deux extrêmes : Le Revest compte 78 % de propriétaires et 18,2 % de locataires tandis que Toulon compte 45 % de locataires et 52 % de locataires.



Source : AU[dat]

1 – La commune de La Crau est comprise

2 – La diminution observée sur La Seyne-sur-Mer doit être mise en corrélation avec l'opération de Rénovation Urbaine de la ZUP Berthe qui implique un nombre important de démolitions. La progression à Hyères s'explique par le nombre important de mises en chantier sur le PLH 2004-2008.

1.1. - Une fonction résidentielle forte

Le parc de logements de l'agglomération assure avant tout une fonction résidentielle. En effet, **les 196 126 résidences principales** (dont 138 659 en collectif soit 71 % des résidences principales) **couvrent 82 % du parc total de logements** de l'agglomération (+0,85 % par an depuis 1999), et concentre 72% des résidences principales recensées à l'échelle du SCoT en 2007, pour 78 % de la population³ du SCoT.

En 2007, **plus de 68 % de l'habitat permanent dans TPM se concentre dans les trois communes les plus peuplées** : Hyères (13 %), La Seyne-sur-Mer (14 %) et Toulon (41 %).

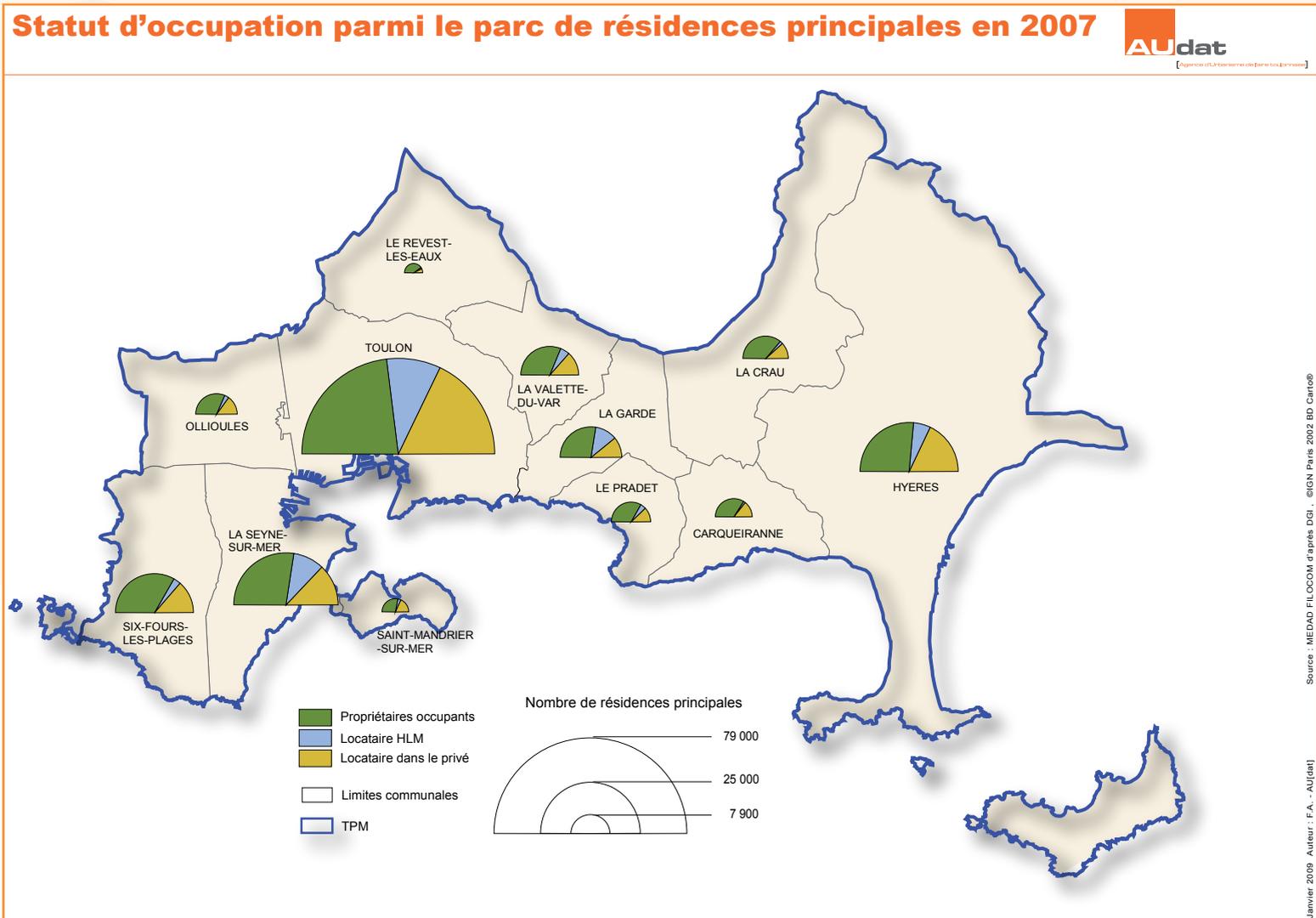
Bien que les résidences principales en 2007 comptent 12 900 unités de plus qu'en 1999, **la croissance du parc reste inférieure à 1 % par an** (+0,85 %) alors même qu'une partie de cette croissance trouve son origine dans la récupération d'une fraction du parc non permanent (diminution des logements vacants et des résidences secondaires avec respectivement - 1,29 % et - 0,17 % par an).

En comparaison, la région PACA enregistre durant la même période un taux de croissance annuel de +1,32 % alors même que le parc non permanent s'est aussi développé (la vacance diminue mais les résidences secondaires augmentent plus fortement).

► Caractéristiques et évolutions du parc de résidences principales

Le parc de résidences principales dans TPM est en grande partie constitué de logements de taille intermédiaire : plus de **six logements sur dix se composent de 3 ou 4 pièces**. Ce segment du parc est celui qui s'est le moins développé depuis 1999 (hausse inférieure à +0,75 % par an). Les petits logements (1 ou 2 pièces) ne totalisent que 26 % du parc de résidences principales alors que plus d'un ménage sur trois (36 %) ne compte qu'une personne. En revanche, les plus fortes croissances enregistrées (>1 % par an) depuis 1999 concernent ce segment du parc mais aussi les plus grands logements (5 pièces et plus).

3 – Population municipale 2006



1.2. - ... dont une partie se voit imprégnée par le caractère touristique local

La situation géographique et le climat font de ce territoire une destination touristique de référence. Le parc de résidences secondaires s'est donc fortement développé notamment au cours des années 1970 et 1980 (48 % de ce parc a été construit entre 1968 et 1989) en réponse à la hausse du niveau de vie et du temps disponible des ménages.

Depuis 1968, le parc a triplé, passant de 8551 logements (en 1968) à plus de 25 659 en 2007. Toutefois il a enregistré un léger recul : -350 unités soit -0,17 % par an sur la période récente (1999-2007). Bien qu'il reste conséquent en effectif, son poids au sein de l'ensemble du parc de logements (11 %) est nettement moins important qu'à l'échelle du SCoT Provence

Méditerranée (18 % essentiellement porté par les secteurs Est et Ouest) et de la région PACA (16 %). Ce sont les communes littorales qui accueillent l'essentiel de ce parc sur TPM, à savoir :

- 27 % à Hyères ;
- 25 % à Six-Fours-les-Plages ;
- 13 % à Toulon ;
- 12 % à La Seyne-sur-Mer ;
- 9 % à Saint-Mandrier-sur-Mer.

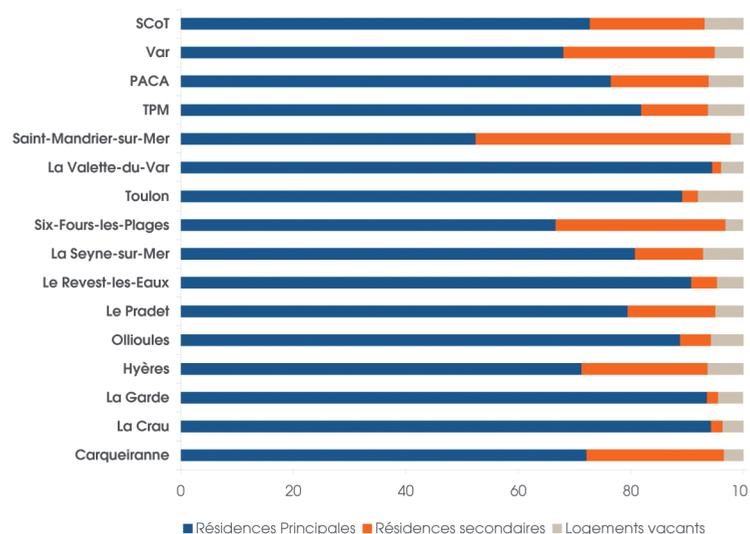
Certaines communes, fortement marquées par le tourisme dont il constitue la principale activité économique, possèdent au moins 20 % de résidences secondaires dans leur parc de logement :

Carqueiranne (25 %), Hyères (20 %), Six-Fours-les-Plages (27 %) et Saint-Mandrier-sur-Mer (44 %).

De manière générale, le parc de résidences secondaires se compose pour près des trois quarts d'habitation collective (73 % du parc de résidences secondaires) mais certaines communes concentrent un parc de résidences secondaires à dominante individuel comme La Crau (66 %), Ollioules (56 %) Le Pradet (53%) et le Revest-les-Eaux (86 %).

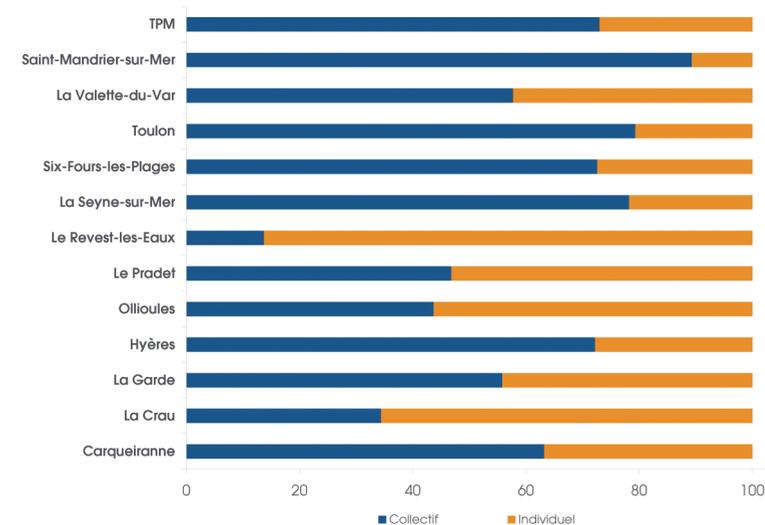
Le parc de résidences secondaires appartient pour 61 % à des Français originaires d'une autre région que PACA et pour 5 % à des étrangers.

Structure du parc de logements en 2007

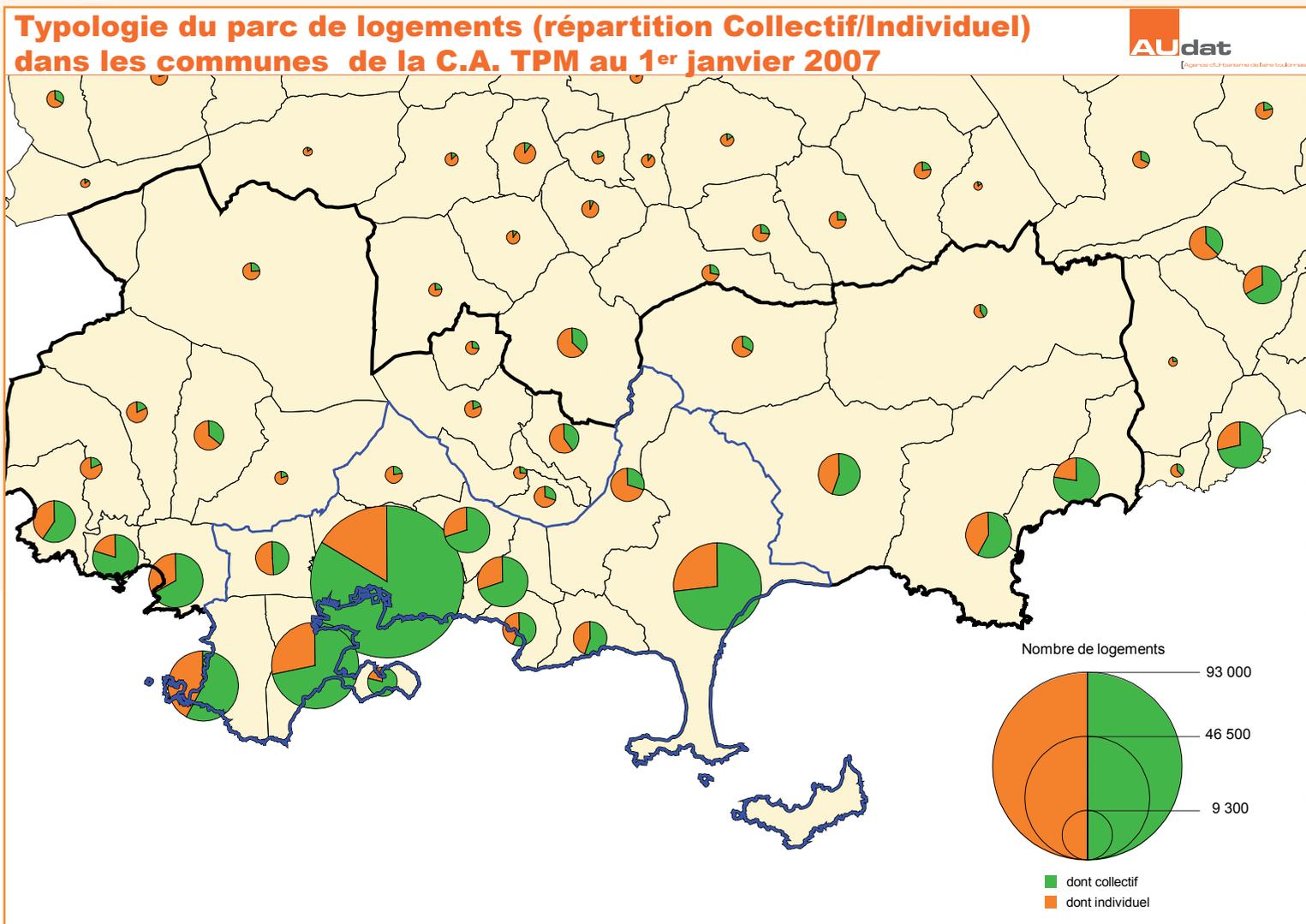


Source : AU[dat], d'après données FLOCOM

Typologie des résidences secondaires en 2007



Source : AU[dat], d'après données FLOCOM



1.3. - Prédominance de l'habitat collectif malgré des années d'urbanisation diffuse

Les trois quarts du parc de logements de l'agglomération TPM correspond à de l'habitation collective, qu'il s'agisse des résidences principales ou secondaires (72 % dans les deux cas).

En comparaison, le parc de logements des autres secteurs du SCoT Provence Méditerranée se compose au contraire d'une proportion de logements individuels supérieure au collectif (par exemple 70 % dans La Vallée du Gapeau hors La Crau).

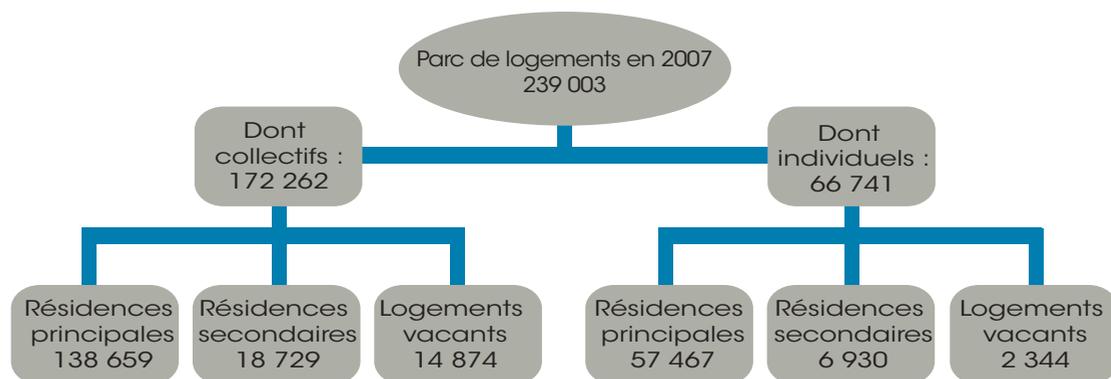
Au sein même de la Communauté d'agglomération TPM de forts contrastes résident.

Trois groupes distincts peuvent ainsi émerger :

- ▶ **le premier, composé des communes de La Crau et du Revest-les-Eaux** concentre une nette dominante d'habitat individuel (plus de 70 % du parc) ;
- ▶ **le deuxième, constitué des communes de Carqueiranne, Ollioules, Le Pradet et Six-Fours-les-Plages**, dispose d'un parc plus équilibré entre le collectif (autour de 55 %) et l'individuel (autour de 45 %) ;
- ▶ **le troisième, regroupant le reste des communes de TPM**, se caractérise par un parc largement tourné vers le logement collectif (au moins 70 % du parc). A noter que les seules communes de Hyères (15 %), La Seyne-sur-Mer (14 %) et Toulon (45 %) concentre 73 % des logements collectifs recensés dans TPM en 2007.

Cette forte proportion d'habitat collectif atteste de l'ancienneté de l'urbanisation, de la densité des noyaux urbains historiques et des extensions touristiques du 19^{ème} siècle. Elle résulte d'un besoin urgent en logements dans les années 1960 induit par l'arrivée des rapatriés d'Algérie et par l'accession de Toulon au rang de Préfecture (1975). Plusieurs vastes programmes d'habitat collectif ont été réalisés pour répondre à cet afflux massif de population, notamment à Toulon (La Rode et La Beaucaire), à La-Valette-du-Var (La Coupiane), à La Garde mais aussi à La Seyne-sur-Mer (Berthe) et à Hyères (Val des Rougières). Plus récemment, le développement des infrastructures autoroutières et la généralisation de l'automobile dans les déplacements des ménages ont favorisé une urbanisation plus diffuse à travers la maison individuelle, sur des terres plus éloignées des centres historiques. De plus, des dispositifs ont encouragé le développement de cet habitat tel que le programme d'accession à la maison individuelle lancé en 1971 par le ministre du logement Albin Chalendon. Ce développement se traduira par une forte consommation de l'espace au profit des tissus urbains semi denses et diffus à dominante d'habitat individuel, notamment dans des espaces en arrière du front de mer.

Depuis 2002, la construction neuve tend à un retour vers l'habitat collectif¹, résultante de la rareté du foncier mais aussi de la hausse des prix qui en découlent. **L'essentiel de la production récente de logements collectifs se localise parmi les communes de TPM dont le parc collectif est déjà important : Toulon, Hyères et La Seyne-sur-Mer.**



1 - Ne sont pas pris en compte les logements des publics spécifiques (étudiants, militaires, personnes âgées...)

Le parc de logements dans
les communes de TPM en 2007

| | Parc de logements | | | Dont résidences principales | | | Dont résidences secondaires | | | Dont logements vacants | | |
|-------------------------------|-------------------|-----------------|----------------|-----------------------------|-----------------|----------------|-----------------------------|-----------------|---------------|------------------------|-----------------|---------------|
| | dont collectif | dont individuel | ensemble | dont collectif | dont individuel | ensemble | dont collectif | dont individuel | ensemble | dont collectif | dont individuel | ensemble |
| Carqueiranne | 3 599 | 2 944 | 6 543 | 2 335 | 2 250 | 4 585 | 1 017 | 592 | 1 609 | 247 | 102 | 349 |
| La Crau | 2 075 | 4 783 | 6 858 | 1 847 | 4 496 | 6 343 | 66 | 126 | 192 | 162 | 161 | 323 |
| La Garde | 8 318 | 3 646 | 11 964 | 7 331 | 3 403 | 10 734 | 163 | 129 | 292 | 824 | 114 | 938 |
| Hyères | 25 504 | 9 412 | 34 916 | 18 591 | 7 141 | 25 732 | 5 043 | 1 944 | 6 987 | 1 870 | 327 | 2 197 |
| Ollioules | 3 032 | 3 229 | 6 261 | 2 604 | 2 883 | 5 487 | 184 | 237 | 421 | 244 | 109 | 353 |
| Le Pradet | 3 387 | 2 646 | 6 033 | 2 847 | 2 179 | 5 026 | 336 | 382 | 718 | 204 | 85 | 289 |
| Le Revest-les-Eaux | 348 | 1 197 | 1 545 | 305 | 1 086 | 1 391 | 10 | 63 | 73 | 33 | 48 | 81 |
| La Seyne-sur-Mer | 23 531 | 9 369 | 32 900 | 18 835 | 8 355 | 27 190 | 2 463 | 687 | 3 150 | 2 233 | 327 | 2 560 |
| Six-Fours-les-Plages | 13 806 | 10 119 | 23 925 | 8 649 | 8 138 | 16 787 | 4 607 | 1 735 | 6 342 | 550 | 246 | 796 |
| Toulon | 77 284 | 15 123 | 92 407 | 66 857 | 13 777 | 80 634 | 2 627 | 686 | 3 313 | 7 800 | 660 | 8 460 |
| La-Valette-du-Var | 7 216 | 3 130 | 10 346 | 6 630 | 2 923 | 9 553 | 138 | 101 | 239 | 448 | 106 | 554 |
| Saint-Mandrier-sur-Mer | 4 162 | 1 143 | 5 305 | 1 828 | 836 | 2 664 | 2 075 | 248 | 2 323 | 259 | 59 | 318 |
| TPM 12 communes | 172 262 | 66 741 | 239 003 | 138 659 | 57 467 | 196 126 | 18 729 | 6 930 | 25 659 | 14 874 | 2 344 | 17 218 |

Source : FILOCOM

1.4. - Un parc ancien

Le parc de logements de l'agglomération dans son ensemble est ancien.

L'historique de la construction du parc de l'agglomération est le suivant :

- 24,4 % des logements ont été construits avant 1948;
- 22,6 % ont été construits entre 1949 et 1967;
- 38,2 % ont été construits entre 1968 et 1989;
- 9,8 % ont été construits de 1989 à 1998;
- 5 % ont été construits depuis 1999.

En 2007, une grande partie du **parc de résidences principales** est relativement ancien puisque **71 % des logements ont été construits avant 1981**, essentiellement lors des phases successives d'extensions des centres villes, ce qui réaffirme la dominante du collectif dans le parc de résidences principales.

Le parc de résidences secondaires l'est également relativement, il se caractérise par une sur-représentation des petits collectifs (plus des trois quarts de ce parc se compose de trois pièces et moins) et dissimule une proportion non négligeable de logements potentiellement insalubres/indignes ou sans confort (3 %).

Période de construction du parc de logements dans les communes de TPM en 2007

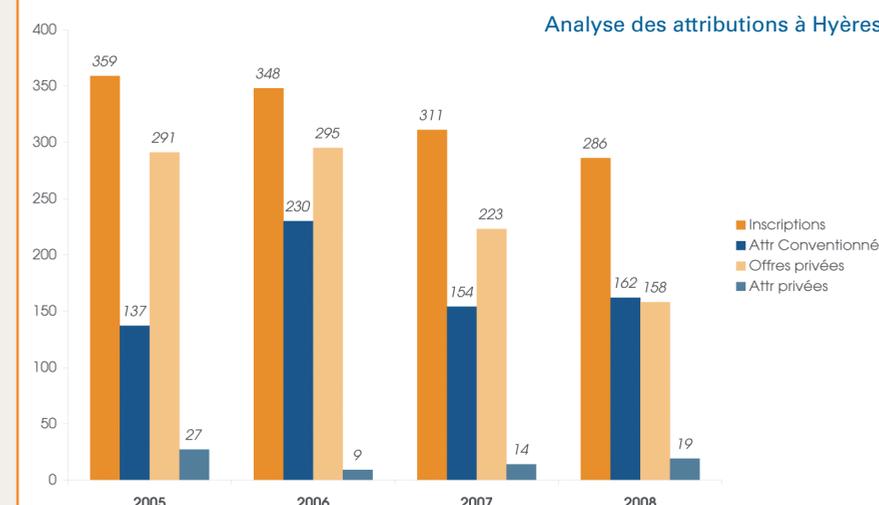
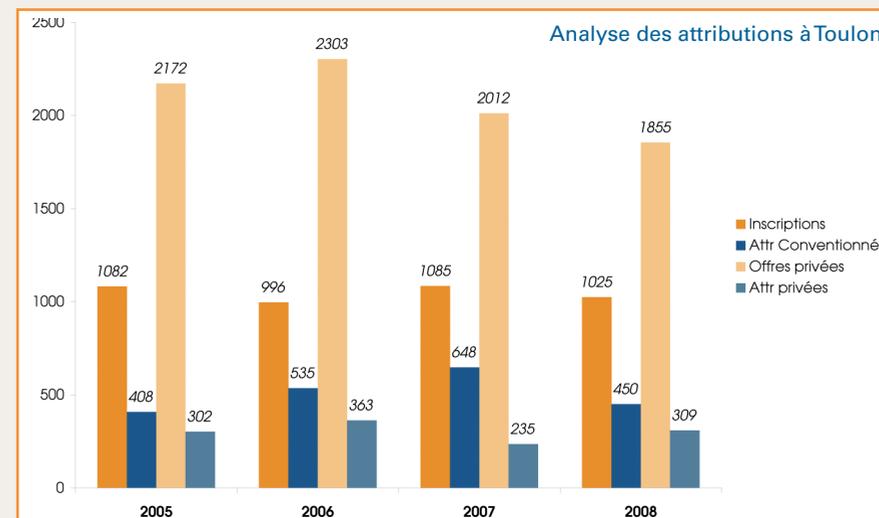
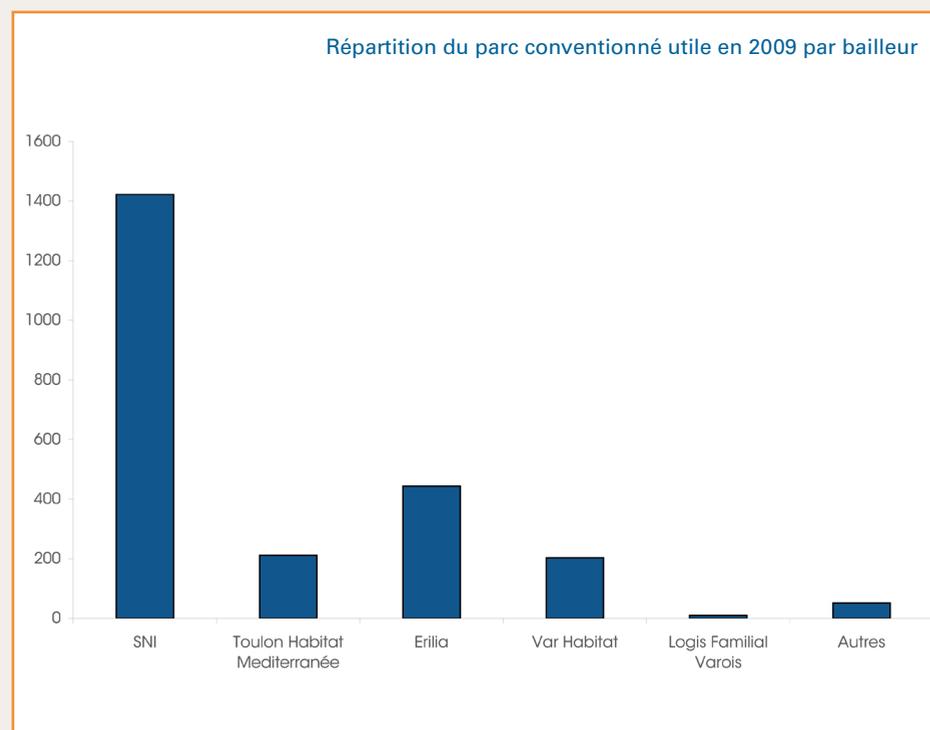
| | Avant 1915 | Compris entre 1915 et 1948 | Compris entre 1949 et 1967 | Compris entre 1968 et 1974 | Compris entre 1975 et 1981 | Compris entre 1982 et 1989 | Compris entre 1990 et 1998 | Depuis 1999 |
|------------------------|---------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------|
| Carqueiranne | 420 | 273 | 1 011 | 767 | 859 | 1 043 | 1 255 | 792 |
| La Crau | 1 158 | 230 | 453 | 396 | 1 174 | 1 031 | 1 351 | 1 028 |
| La Garde | 1 572 | 347 | 1 813 | 2 147 | 1 873 | 1 591 | 1 814 | 734 |
| Hyères | 5 529 | 1 935 | 5 584 | 3 976 | 4 569 | 5 478 | 4 236 | 2 923 |
| Ollioules | 1 531 | 497 | 865 | 661 | 541 | 701 | 845 | 550 |
| Le Pradet | 564 | 307 | 1 192 | 868 | 867 | 1 011 | 838 | 341 |
| Le Revest-les-Eaux | 201 | 132 | 263 | 109 | 180 | 233 | 262 | 160 |
| La Seyne-sur-Mer | 5 789 | 2 205 | 5 731 | 5 069 | 4 998 | 3 813 | 3 090 | 1 725 |
| Six-Fours-les-Plages | 1 595 | 622 | 3 493 | 3 876 | 4 367 | 3 799 | 3 511 | 2 270 |
| Toulon | 24 277 | 11 811 | 25 786 | 11 556 | 8 060 | 3 335 | 4 757 | 2 130 |
| La-Valette-du-Var | 1 590 | 405 | 2 080 | 1 375 | 1 884 | 1 229 | 1 247 | 489 |
| Saint-Mandrier-sur-Mer | 289 | 183 | 480 | 468 | 1 349 | 1 483 | 782 | 138 |
| TPM 12 communes | 44 515 | 18 947 | 48 751 | 31 268 | 30 721 | 24 747 | 23 988 | 13 280 |

Source : AU[dat], d'après données FLOCOM

En Bref

L'agglomération compte 239 003 logements, dont les caractéristiques en 2007 sont les suivantes :

- un parc résidentiel important avec 82 % de résidences principales, dont 68 % concentré sur 3 communes : Toulon, La Seyne-sur-Mer et Hyères;
- un parc de **résidences secondaires** représentant **11 % du parc total de logement en 2007**, et localisé principalement sur les communes littorales ;
- un équilibre entre locataires (45 %) et propriétaires (51,6 %) ;
- un parc dominé par le collectif : 72 % des résidences principales et secondaires.



1.5. - La spécificité du logement des militaires : une offre importante mais relativement inadaptée à la demande¹

Sur les 5 garnisons présentes dans le Var et les Alpes Maritimes, le territoire de Toulon Provence Méditerranée abrite la première garnison française répartie pour l'essentiel sur les communes de Saint-Mandrier, Toulon et Hyères.

Toulon et Hyères accueillent ainsi en 2009 près de 25 000 ressortissants civils et militaires

Leur parc conventionné utile² est composé de 3040 logements comprenant au 31 août 2009 :

- 274 logements domaniaux;
- 2340 logements conventionnés (réellement occupés par des ressortissants Défense ou disponibles);
- 289 conventionnés rendus sociétés;
- 137 conventionnés indus.

De septembre 2008 à août 2009, 1295 demandes éligibles de logements ont été déposées. 663 ressortissants ont bénéficié d'un logement du parc Défense (51% des demandes) et 107 d'un logement du parc privé (8,2%).

1 – Source : BRILOM Bureau régional interarmées du Logement militaire

2 – Parc conventionné utile : logements occupés par des ayants droits et logements libres

Au 31 août 2009, la SNI reste le principal bailleur de la Défense (1422), suivi de Erilia (443), Toulon Habitat Méditerranée (211) et Var Habitat (203).

Sur les 2005 offres de particuliers à particuliers enregistrées par le bureau interarmées du logement de la garnison, seules 215 (10,7%) ont satisfait au besoin des ressortissants de la Défense. Le niveau des loyers demandés est trop souvent incompatible avec les revenus de ces personnels.

Un ressortissant sur 10 est logé dans le parc conventionné Défense alors que la moyenne nationale est de 1 sur 5. Pour atteindre cet objectif, il faudrait réceptionner en moyenne 125 nouveaux logements par an pendant 10 ans. Les aides financières du ministère de la défense ont permis de construire ou réserver auprès des bailleurs 44 logements en 2005, 241 en 2006, 72 en 2007, 85 en 2008 et 65 en 2009.

Ce besoin concerne pour 65% le logement locatif social (40% en PLUS et 25% PLS) et 35% le logement locatif à loyer maîtrisé.

600 logements neufs sont programmés ou à l'étude entre 2010 et 2017 sur du foncier Défense ou sur du foncier privé.

Ce déficit de logements entraîne une désaffection pour les garnisons du Var et une augmentation sensible des célibataires géographiques.

Afin de répondre à la demande des plus bas salaires, les besoins en logements sociaux sont estimés à 70% des futurs logements réceptionnés. Dans cet objectif, l'une des solutions envisagées par la Marine est d'exploiter le foncier de la Défense pour des opérations de logements à loyer contrôlé, en partenariat avec les Préfectures ou les collectivités.

En Bref

La spécificité de l'agglomération tient à la forte présence des ressortissants militaires : 23 235 sur la garnison de Toulon et Hyères. Elles disposent en 2008 d'un logement pour 9,8 ressortissants contre un objectif de 1 pour 5.

Pour satisfaire les demandes annuelles, le parc doit atteindre 100-150 logements par an jusqu'en 2015. En 2008 on dénombre, 64 logements livrés, 211 logements annoncés sur 2008 - 2013 et 350 à l'étude.

Il reste 372 logements à livrer pour atteindre un parc total de 1500 logements.



1.6. - Un parc public social encore insuffisant au regard des objectifs fixés par la loi SRU et de la demande

1.6.1. L'offre en logement social

Le poids du parc social de Toulon Provence Méditerranée reste faible par rapport au parc de résidences principales. Sa production a baissé depuis le début des années 1980 et l'agglomération rencontre aujourd'hui des difficultés pour combler le retard des trois dernières décennies.

Entre 1999 et 2008, 394 logements sociaux ont été construits par an en moyenne, de sorte qu'en 2008, ils représentent, avec un total de 26 618 logements, 13,4 % du parc total de résidences principales.

Pour respecter l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) de 2000 et atteindre une proportion de 20 % de logements sociaux en 2008, 12 671 logements sociaux doivent encore être réalisés sur le territoire.

Toutefois, si on comptabilise les 1561 logements programmés au titre du Programme Local de l'Habitat 2004-2008, le parc social représenterait 14,32 % des résidences principales¹.

Il faut néanmoins noter que le décalage entre programmation et mise en service peut s'avérer important du fait de la complexité de certaines opérations. C'est le cas à Hyères et à La Seyne-sur-Mer (projet de rénovation urbaine) où certains programmes présentent actuellement des pourcentages de réalisation assez faibles, de l'ordre de 15,4 et 8,85 %.

Le parc de logements social se concentre principalement sur les communes de Toulon, La Seyne-sur-Mer puis Hyères et Six-Fours-les-Plages, ces dernières ayant mené des stratégies foncières volontaristes dans le cadre du PLH 2004-2008².

Le détail des programmes montre que 65 % de la production programmée est axée sur des produits PLUS et PLAI, et donc est destinée au logement des familles.

1 - À production constante.

2 - La commune de La Garde possède en 2008 un parc de logements sociaux suffisants au titre de l'article 55 de la Loi SRU (parc de logements sociaux > 20% du parc de résidences principales).

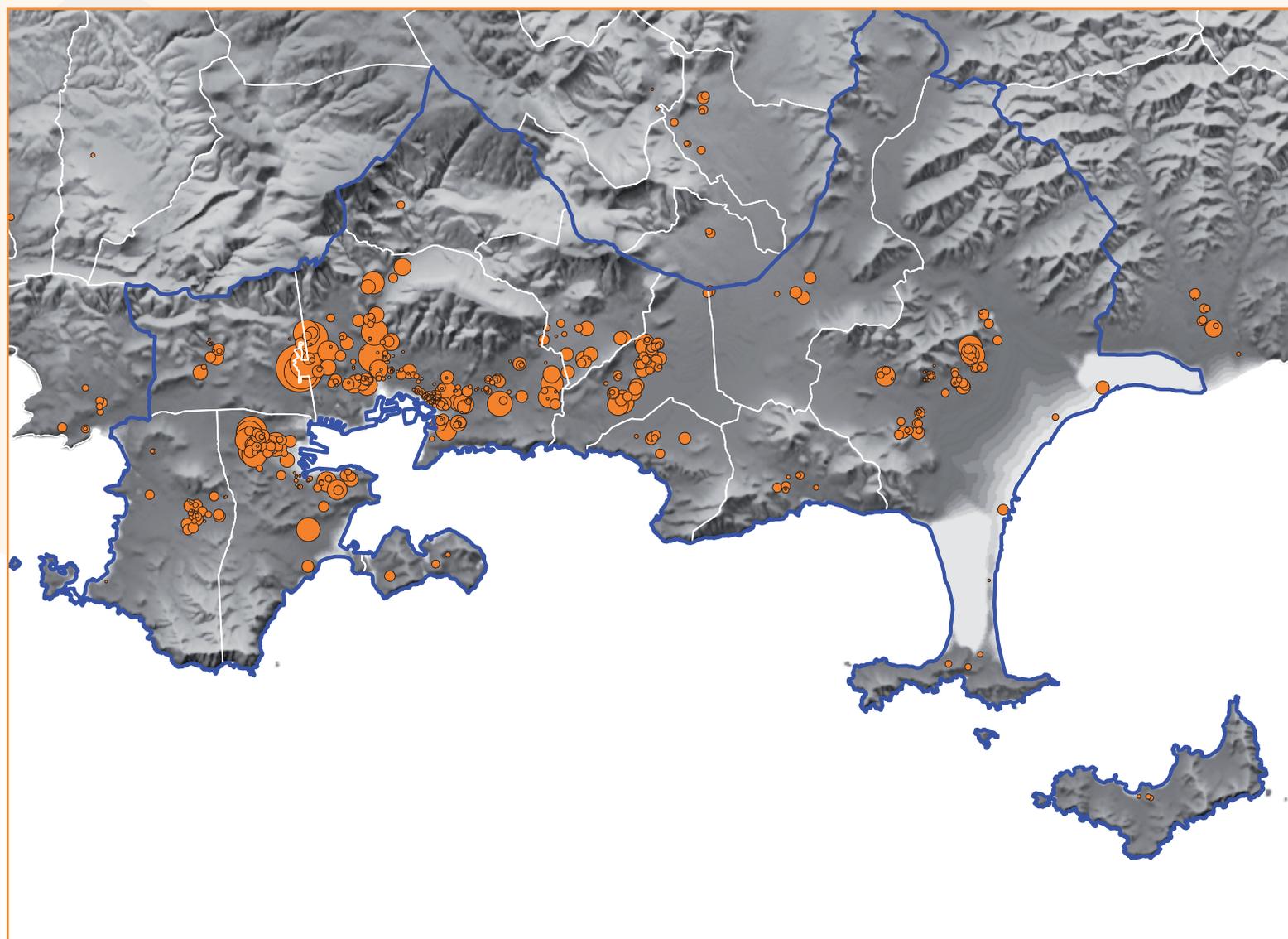
Définition

Le parc de logements social se décompose entre le parc public, propriété des bailleurs sociaux et les logements conventionnés par l'ANAH.

| Patrimoine locatif social au 1 ^{er} janvier 2008 | Parc Public | Logements conventionnés ANAH | Total |
|--|---------------|------------------------------------|---------------|
| Carqueiranne | 261 | 4 | 265 |
| Hyères | 3 022 | 85 | 3 107 |
| Ollioules | 435 | 16 | 451 |
| Le Pradet | 376 | 2 | 378 |
| Le Revest-les-Eaux | 38 | / | 38 |
| Six-Fours-les-Plages | 1 154 | 1 | 1 155 |
| Toulon | 11 462 | 160 | 11 622 |
| La-Valette-du-Var | 1 027 | 41 | 1 068 |
| Saint-Mandrier-sur-Mer | 146 | 1 | 147 |
| La Garde | 3 131 | 2 | 3 133 |
| La Seyne-sur-Mer | 4 947 | 40 | 4 987 |
| La Crau | 267 | / | 267 |
| Total | 26 266 | 352 | 26 618 |

Source : PLS-DDEA 83 au 01/01/08

Le patrimoine locatif social dans les communes de TPM au 1er janvier 2008



Source : PLS DDEA 83

► **Le parc public social par bailleur**

Le parc public est composé de 26 266 logements.

La majorité du patrimoine social de l'agglomération est donc gérée par des bailleurs sociaux : sur dix-huit intervenants, cinq ont la gestion de 80 % du parc. Parmi ces derniers, seuls Var Habitat et Erilia interviennent sur la quasi-totalité des communes de Toulon Provence Méditerranée, le patrimoine des trois autres étant concentré sur une seule commune.

Également gestionnaires de parc social, les communes et les centres communaux d'actions sociales gèrent directement plus de 200 logements sur le territoire.

► **Les logements conventionnés par l'ANAH**

Entre 2007 et 2008, les logements conventionnés par l'ANAH au titre de l'amélioration de l'habitat sont passés de 300 à 352 logements. Ils ne représentent en 2008 qu'1,34 % du parc.

► **Un parc social ancien, des opérations de réhabilitation déjà réalisées**

Avec le ralentissement de la production, le parc social de l'agglomération est marqué par son ancienneté.

Différentes opérations de réhabilitation et démolition ont donc été menées sur les cités Mon Paradis (réhabilitation) et Carte Postale (destruction) à Toulon ou sont actuellement en cours comme le projet de rénovation urbaine de la ZUP de Berthe à La Seyne-sur-Mer.

Par ailleurs, le Fonds d'Aide à l'Habitat 2004-2008 a permis la réhabilitation de 1553 logements, avec un soutien de l'agglomération à hauteur de 2 310 915 € représentant une moyenne de 1488€ par logement. Les efforts les plus conséquents ont porté sur le patrimoine social de Toulon, Hyères, La-Valette-du-Var et Ollioules.

Dans le cadre de la prospective financière du Programme Local de l'Habitat 2010-2016, les bailleurs ne font pas état de programmes conséquents de réhabilitation à l'exception des opérations ayant lieu sur la commune de La-Seyne-sur-Mer.

Seul Toulon Habitat Méditerranée doit mener sur le site de La Beaucaire une opération de réhabilitation sur les tours et dans une moindre mesure, sur les immeubles bas.

Inventaire 'article 55' de la loi SRU au 31/12/2008

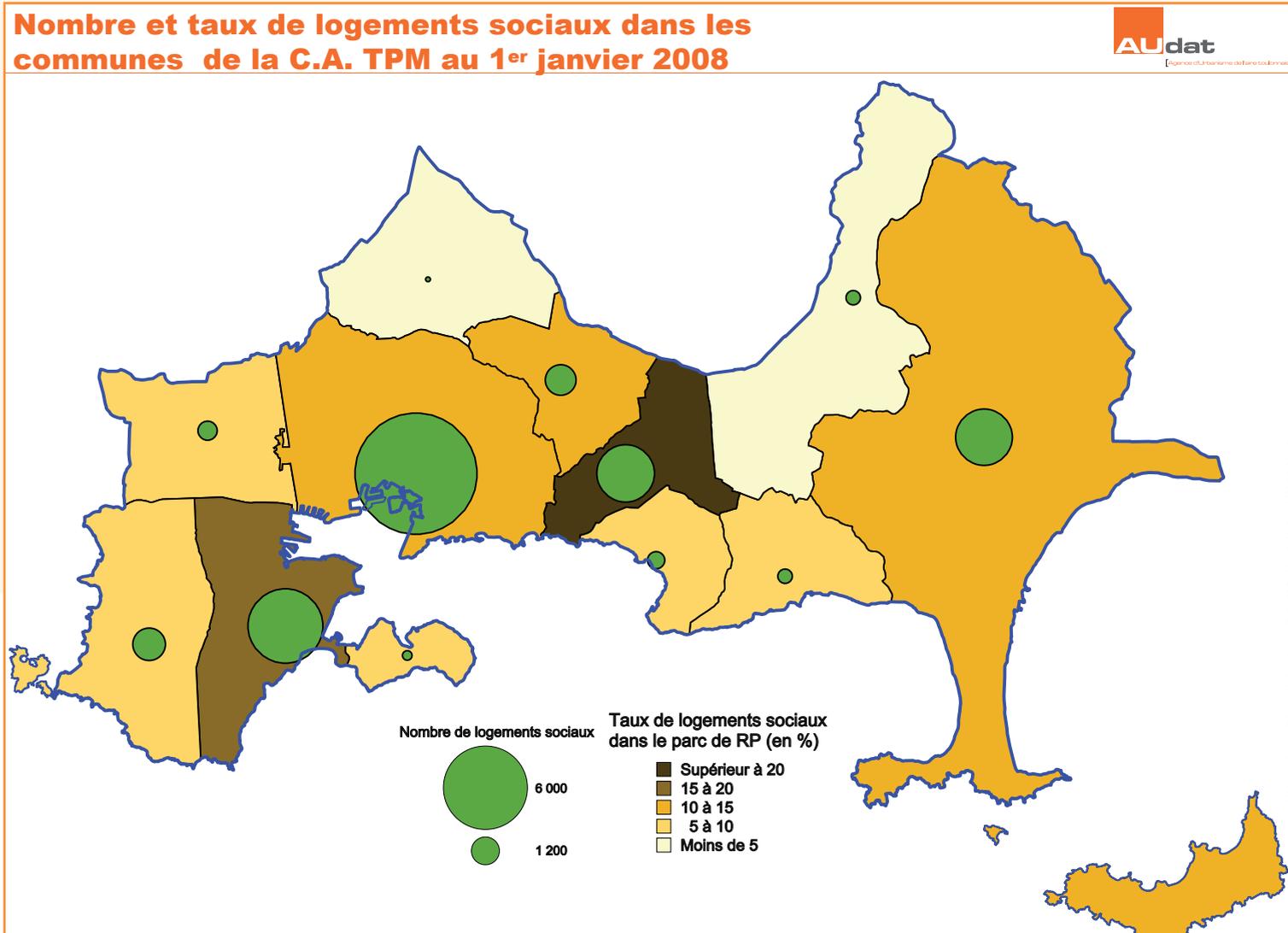
| | Nombre de résidences principales au 1er janvier 2008 | Nombre de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2008 | Nombre de logements sociaux correspondant à l'objectif de 20% de logements sociaux | Nombre de logements manquants | Objectif triennal de rattrapage (estimation) | Objectif PLH |
|------------------------|--|--|--|-------------------------------|--|--------------|
| Carqueiranne | 4 742 | 265 | 948 | 683 | 102 | 204 |
| Hyères | 26 441 | 3 107 | 5 288 | 2181 | 327 | 654 |
| Ollioules | 5 557 | 451 | 1 111 | 660 | 99 | 198 |
| Le Pradet | 4 998 | 378 | 1 000 | 622 | 93 | 186 |
| Le Revest-les-Eaux | 1 409 | 38 | 282 | 244 | 37 | 74 |
| Six-Fours-les-Plages | 17 136 | 1 155 | 3 427 | 2272 | 341 | 682 |
| Toulon | 81 173 | 11 622 | 16 235 | 4613 | 692 | 1384 |
| La-Valette-du-Var | 9 585 | 1 068 | 1 917 | 849 | 127 | 254 |
| Saint-Mandrier-sur-Mer | 2 726 | 147 | 545 | 398 | 60 | 120 |
| La Garde | 10 813 | 3 133 | 2 163 | 0 | 0 | 0 |
| La Seyne-sur-Mer | 27 303 | 4 987 | 5 461 | 474 | 71 | 142 |
| TPM 12 communes | 191 883 | 26 351 | 38 377 | 12026 | 1 949 | 3898 |
| La Crau | 6 503 | 267 | 1 301 | 1034 | 155 | 310 |

Source : DDE Var

Parc social par bailleur

| | |
|--|-------|
| Var Habitat | 4 174 |
| Toulon Habitat Méditerranée | 7 857 |
| Office public communal de La Seyne-sur-Mer | 4 723 |
| Sagem | 1 562 |
| Erilia | 1 285 |
| SNI | 766 |
| Logis familial varois | 577 |
| Nouveau Logis Provençal | 563 |

Source : TPM



En Bref

En 2008, le **parc social représente 13,7 % du parc de logements** de l'agglomération. Selon les estimations 2008-2010 de la DDE, l'objectif triennal de rattrapage serait de 1949 logements sociaux.

Le parc public social représente 98,7 % du patrimoine social total de l'agglomération, qui est donc géré en majorité par les bailleurs. Parmi ces derniers, cinq se partagent la gestion de 80% du parc public : Var Habitat, Toulon Habitat Méditerranée, Office public communal de La Seyne-sur-Mer, Sagem et Erilia.



Repères

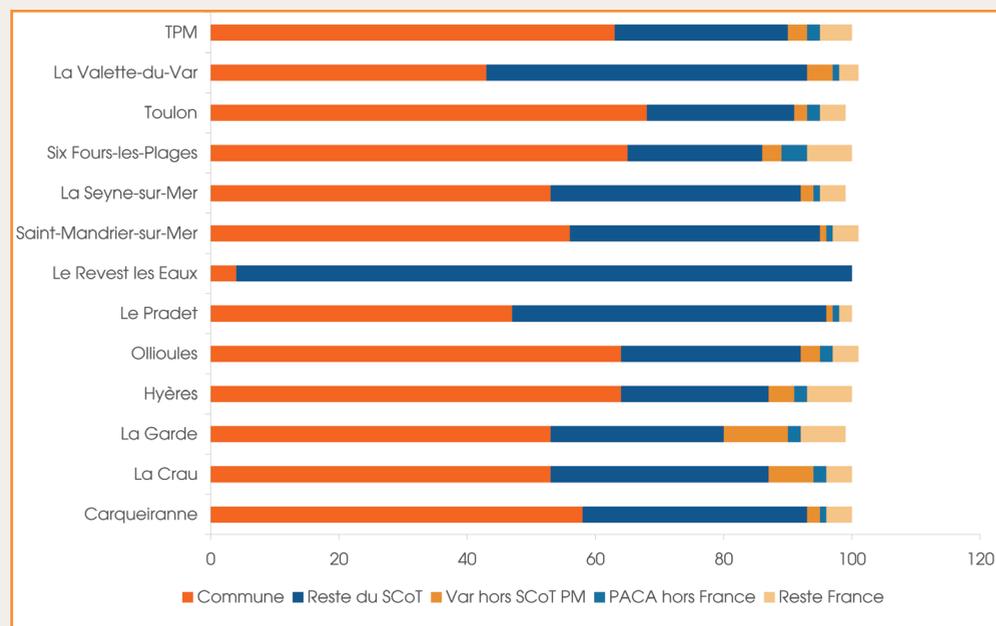
Depuis plusieurs années différentes réformes législatives sont intervenues pour encourager la production de logements et lutter contre l'exclusion. Les principales mesures en faveur de la production de logements sociaux sont :

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000. L'article 55 oblige les communes de plus de 3500 habitants comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants à disposer d'un contingent de logements sociaux d'au moins 20% des résidences principales. Elle a pour objectif la confortation et la revalorisation du patrimoine locatif social et du rôle des organismes HLM, le développement de la solidarité entre les bailleurs sociaux et un renforcement du rôle de l'ANAH qui gère désormais l'ensemble des aides accordées au parc privé.

La loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement (ENL). Le PLH fixe désormais l'objectif de réalisation des logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune dont la part de ces logements est inférieure à 20 % des résidences principales, il précise l'échéancier par période triennale les conditions de réalisation ainsi que la répartition équilibrée de la taille des logements. Par ailleurs, il est demandé aux communes déficitaires de s'assurer que le nombre de logements locatifs sociaux mis en chantier pendant chaque période triennale est égale à 30 % des mises en chantier sur le territoire de la commune si celle-ci n'est pas comprise dans un PLH adopté ; dans le cas contraire, cette obligation s'applique à l'ensemble du territoire de l'EPCI. Ce critère interviendra dans l'appréciation du respect des objectifs pour constater une carence éventuelle. Cette mesure s'appliquera à la période triennale qui commencera en 2008.

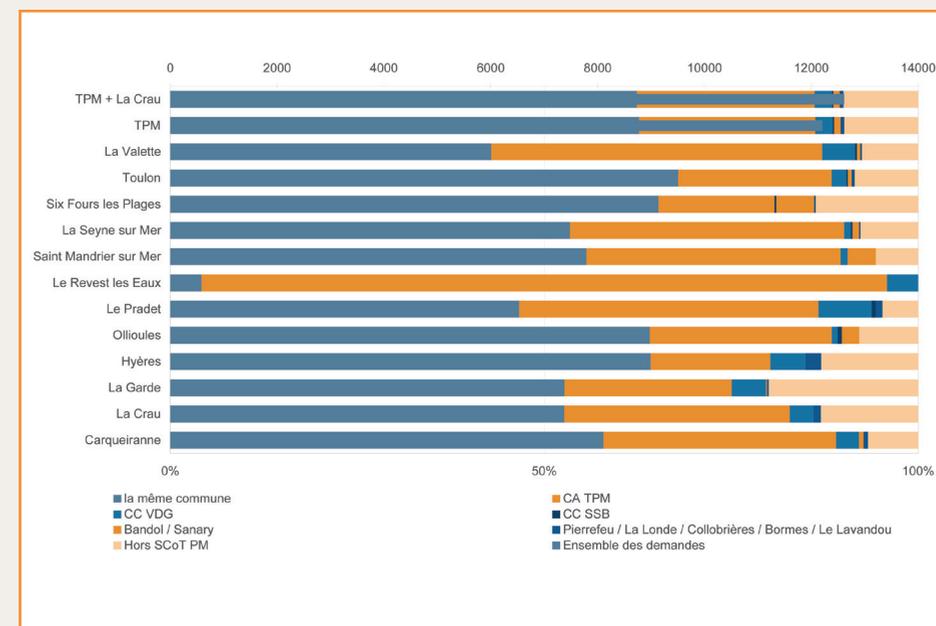
La Loi de Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 (loi MOLLE ou loi Boutin), permet d'imposer un pourcentage de logements sociaux dans des secteurs délimités des zones urbaines et à urbaniser en cas de réalisation d'un programme de logements sans droit de délaissement pour les propriétaires (possibilité déjà introduite mais sous une forme différente par la loi ENL du 13 juillet 2006).

Demande locative sociale du 01/01/2007 au 31/12/2007 selon l'origine géographique



Source : Fichier du « numéro unique » DDEA 83

Demande locative sociale du 01/01/2007 au 31/12/2007 selon le territoire souhaité



Source : Fichier du « numéro unique » DDEA 83

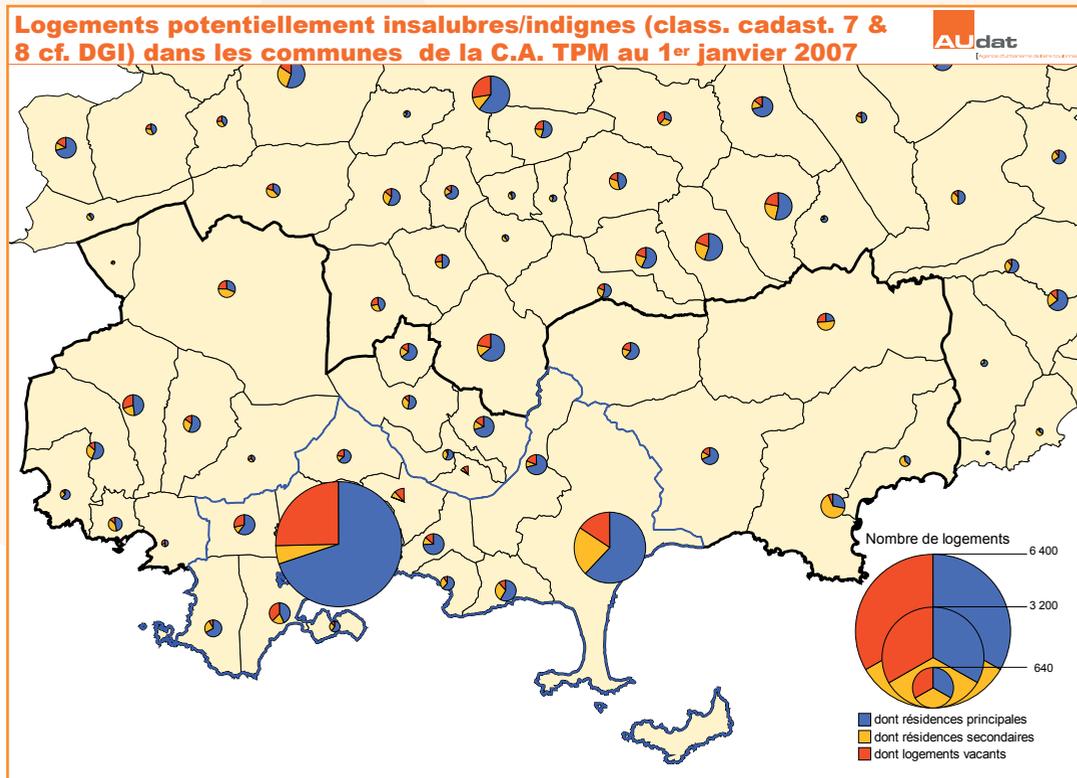
1.6.2. La demande locative sociale¹

Demande locative sociale selon le territoire souhaité au 1^{er} janvier 2008

| Origine de la demande | Total | La commune | CA TPM | CC Vallée du Gapeau | CC Sud Sainte-Baume | Bandol Sanary | Pierrefeu La Londe-les-Maures Collobrières Bormes Le Lavandou |
|-------------------------|---------------|--------------|--------------|---------------------|---------------------|---------------|---|
| Carqueiranne | 153 | 95 | 51 | 5 | 0 | 1 | 1 |
| La Garde | 709 | 467 | 198 | 41 | 0 | 1 | 2 |
| Hyères | 1 110 | 819 | 204 | 61 | 1 | 0 | 25 |
| Ollioules | 352 | 245 | 93 | 3 | 2 | 9 | 0 |
| Le Pradet | 200 | 98 | 84 | 15 | 1 | 0 | 2 |
| Le Revest-les-Eaux | 24 | 1 | 22 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Saint Mandrier-sur-Mer | 100 | 59 | 36 | 1 | 0 | 4 | 0 |
| La Seyne-sur-Mer | 1 354 | 784 | 538 | 13 | 3 | 13 | 3 |
| Six Fours-les-Plages | 701 | 530 | 126 | 0 | 2 | 41 | 2 |
| Toulon | 5 902 | 4 380 | 1 323 | 127 | 10 | 35 | 27 |
| La-Valette-du-Var | 418 | 194 | 200 | 20 | 1 | 2 | 1 |
| TPM sans La Crau | 11 002 | 7 652 | 2 875 | 287 | 20 | 105 | 63 |
| La Crau | 355 | 215 | 123 | 13 | 0 | 0 | 4 |

Source : AU[dat] - fichier du numéro unique DDEA 83

¹- NB : Maillages intercommunaux au 1^{er} janvier 2008, La Crau est donc incluse dans la CC VDG.



Définition

La notion d'habitat indigne

Cette notion jusqu'alors « politique » vient d'être précisée dans la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE) du 25 mars 2009. Sont ainsi qualifiés d'indignes :

« les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ».

Cette notion englobe toutes les situations dont le traitement relève des pouvoirs de police exercés par les maires et les préfets au titre de la salubrité et de la sécurité.

L'indécence : Absence d'un ou plusieurs éléments de confort ou de sécurité. Ex. : Absence de chauffage, électricité hors normes, absence de ventilation

Le péril : Instabilité d'éléments de structure. Ex. : plancher, escaliers, toiture, décollement d'éléments de façade,...

Les locaux impropres à l'habitation : Ex. : caves, sous-sol, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur,...

L'insalubrité : Cumul de plusieurs éléments de construction et d'équipement dégradés. Ex. : Dégradation générale du bâti, présence de pièce noire, absence de salle d'eau,

Un logement insalubre est donc indigne.

2. Potentiel de réhabilitation

2.1. - Etat des lieux du logement indigne

Le parc de résidences principales compte en 2007 **une proportion non négligeable d'habitation classée « sans confort »**, c'est-à-dire de logements ne disposant ni de douche ou baignoire, ni de toilettes, ni de chauffage central.

Néanmoins, la qualité du parc de résidences principales s'est améliorée puisque ces habitations classées « sans confort », sont en nette diminution par rapport à 1999 (1 642 unités de moins).

En 2007, elles s'élèvent à 4494 unités soit **2,3 % du parc de résidences principales** (contre 2,7 % en région PACA).

Sans surprise, **ce sont parmi les communes les plus peuplées et dont le parc ancien est le plus conséquent que l'on retrouve le plus grand nombre de ces habitations sans confort**. Ainsi Toulon en concentre 2100 (47 % parmi l'ensemble de TPM), Hyères et La Seyne-sur-Mer en regroupe respectivement 843 (19 %) et 467 (10 %) unités.

En outre, la Direction Générale des Impôts établit une classification¹ à partir d'une nomenclature comportant 8 catégories définies en fonction de l'impression d'ensemble dégagée, depuis les immeubles de grand luxe (catégorie 1) jusqu'aux très médiocres (catégorie 8). **Ainsi le nombre de résidences principales inscrites dans les catégories 7 et 8 renvoyant à une potentielle insalubrité atteint 7321 unités (3,7 % des RP)**. Néanmoins ils sont beaucoup moins nombreux qu'en 1999 (environ 3450 de moins). Ce parc potentiellement insalubre se localise pour l'essentiel à Toulon (60 % de ce parc) et à Hyères (20 %).

Afin de répondre aux obligations de l'article L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, qui précise que le diagnostic du PLH inclut un repérage des situations d'habitat indigne, la Communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée a confié au Pact Arim une étude sur le repérage des logements potentiellement indignes. Cette étude s'est basée sur la méthodologie proposée par l'étude Square menée pour le compte de la Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction.

1 – Cette classification a été établie en adaptant aux normes locales de construction, les critères généraux mentionnés dans le tableau en annexe. Ces critères concernent le caractère architectural, la qualité de la construction, la distribution du local et son équipement.



Dans le cadre de cette étude, deux sources de données ont été exploitées :

- **Les fichiers fiscaux FILOCOM** qui permettent de repérer le nombre de logements potentiellement indignes par commune ;

- **L'enquête (enquête auprès des acteurs de terrain et repérage sur le terrain)** qui permet de confirmer et de préciser les situations d'habitat indigne à l'échelle de l'immeuble.

A l'issue du repérage sur site, 357 immeubles indignes ont été identifiés ce qui représente un potentiel de 1703 logements indignes. 92% du parc de logements indignes, ainsi repérés, est concentré sur les trois plus grosses communes de l'agglomération, Toulon (61 % du parc), La Seyne-sur-Mer (18 % du parc) et Hyères (13 % du parc).

À l'échelle de la section cadastrale communale, les pourcentages les plus importants se trouvent sur les centres anciens. Sur les 17 secteurs étudiés, trois bénéficient de dispositifs d'intervention (Toulon centre, Hyères centre et La Seyne-sur-Mer centre) et 5 mériteraient une intervention adaptée pour résorber l'habitat indigne.

Ces données méritent d'être corroborées par une visite sur site soit dans le cadre du Programme d'Intérêt Général de TPM soit dans le cadre d'une étude à l'ilot plus technique permettant de préfigurer en fonction de la validation municipale le projet de restructuration du site.



Immeubles repérés indignes

| Localité | Nb d'immeubles repérés | Nombre de logements indignes potentiel |
|-------------------------------|------------------------|--|
| Carqueiranne | 0 | 0 |
| Hyères | 41 | 212 |
| La Garde | 9 | 23 |
| La Seyne-sur-Mer | 83 | 304 |
| La-Valette-du-Var (centre) | 17 | 61 |
| Le Pradet (Total) | 2 | 7 |
| <i>Le Pradet centre</i> | 1 | 7 |
| <i>Le Pradet Pin de Galle</i> | 1 | <i>meublé</i> |
| <i>Le Pradet Oursinières</i> | 0 | 0 |
| Le Revest-les-Eaux | 1 | 1 |
| Ollioules | 14 | 47 |
| Six-Fours-les-Plages | 2 | 6 |
| Saint-Mandrier-sur-Mer | 2 | 2 |
| Toulon (Total) | 186 | 1 040 |
| <i>Toulon centre</i> | 133 | 777 |
| <i>Toulon St Jean du Var</i> | 25 | 123 |
| <i>Toulon Pont du Las</i> | 14 | 81 |
| <i>Toulon Saint-Roch</i> | 11 | 45 |
| <i>Toulon Le Mourillon</i> | 3 | 14 |
| Total | 357 | 1 703 |

Source : PACT Var-relevés sur site

2.2. - Un nombre important de logements vacants mais en nette régression

La vacance est un des indicateurs de mesure des tensions sur les marchés immobiliers. Elle permet de cerner l'adéquation entre l'offre et la demande mais également d'évaluer le potentiel de remise sur le marché et de cibler les actions d'amélioration à engager.

L'absence d'une vacance minimum (vacance frictionnelle de l'ordre de 4 %) bloque la mobilité résidentielle des ménages et l'entretien du parc de logements. Au contraire, une vacance trop importante témoigne de problèmes structurels lourds dans ce parc.

Selon les fichiers fiscaux, un logement vacant est un logement inoccupé au 1^{er} janvier de l'année, une définition susceptible de surestimer la vacance frictionnelle.

En 2008, la vacance en France est estimée à moins de 6 % du parc de logements.

En 2007, TPM compte 17 218 logements vacants¹, un volume en diminution (-1,29 % par an) par rapport à 1999. La vacance concentre 7,3 % de l'ensemble du parc de logements (SCoT 6,5 % et PACA 8,4 %) alors que ce taux s'élevait à 8,3 % en 1999.

Ces derniers se localisent pour l'essentiel dans les centres anciens des plus grandes communes à savoir Toulon (49 %), La Seyne-sur-Mer (15 %) et Hyères (13 %). Toutefois, ces chiffres sont à relativiser car plus de la

1 – En comparaison, le nombre de logements vacants au recensement 2006 s'élève à 14 523 unités soit 6,3% du parc de logements. En revanche, la part relative entre les 2 sources est proche (6,3% contre 7,3%).

moitié des logements vacants le sont pour une durée inférieure à 1 an (54 % de l'ensemble des logements vacants recensés). Il s'agit dans la plupart des cas, d'une vacance frictionnelle correspondant au temps nécessaire pour la relocation ou la revente d'un logement.

En revanche, la vacance structurelle² (correspond aux logements vacants depuis au moins 3 ans) regroupe 22 % de l'ensemble de la vacance en 2007, ce qui équivaut à 2 % du parc total de logements soit 3822 unités.

Cette vacance de longue durée peut soit renvoyer aux logements proposés à la location ou à la vente mais hors marché car inadaptés à la demande, soit à des logements sans confort, insalubres, obsolètes, dévalorisés.

Il peut aussi s'agir de logements qui ne sont pas ouverts à la vente ni à la location, parce que le logement est en attente de sa future destination (vente, succession, indivision, travaux, réservé au propriétaire ou à sa famille, rétention spéculative).

Les logements vacants compris entre ces deux précédentes typologies, c'est-à-dire ceux dont la durée varie de 1 an à 3 ans, correspondent généralement à la fraction du parc vacant la plus facilement mobilisable.

En 2007, ils sont au nombre de 4081 soit le quart du parc vacant dans TPM. Par rapport à 1999, une grande partie de ce parc a été remis sur le marché, puisqu'on en compte 2120 de moins. Cette vacance lourde peut aussi renvoyer à la disparition anticipée de logements avant destruction (PRU, OPAH, FIG).

2 – Elle peut résulter d'un désintérêt de propriétaires à l'entretien du logement (lieu de résidence dans une autre région, très haut revenu ou faible rendement du bien) ou renvoyer à la qualité externe ou interne du logement.

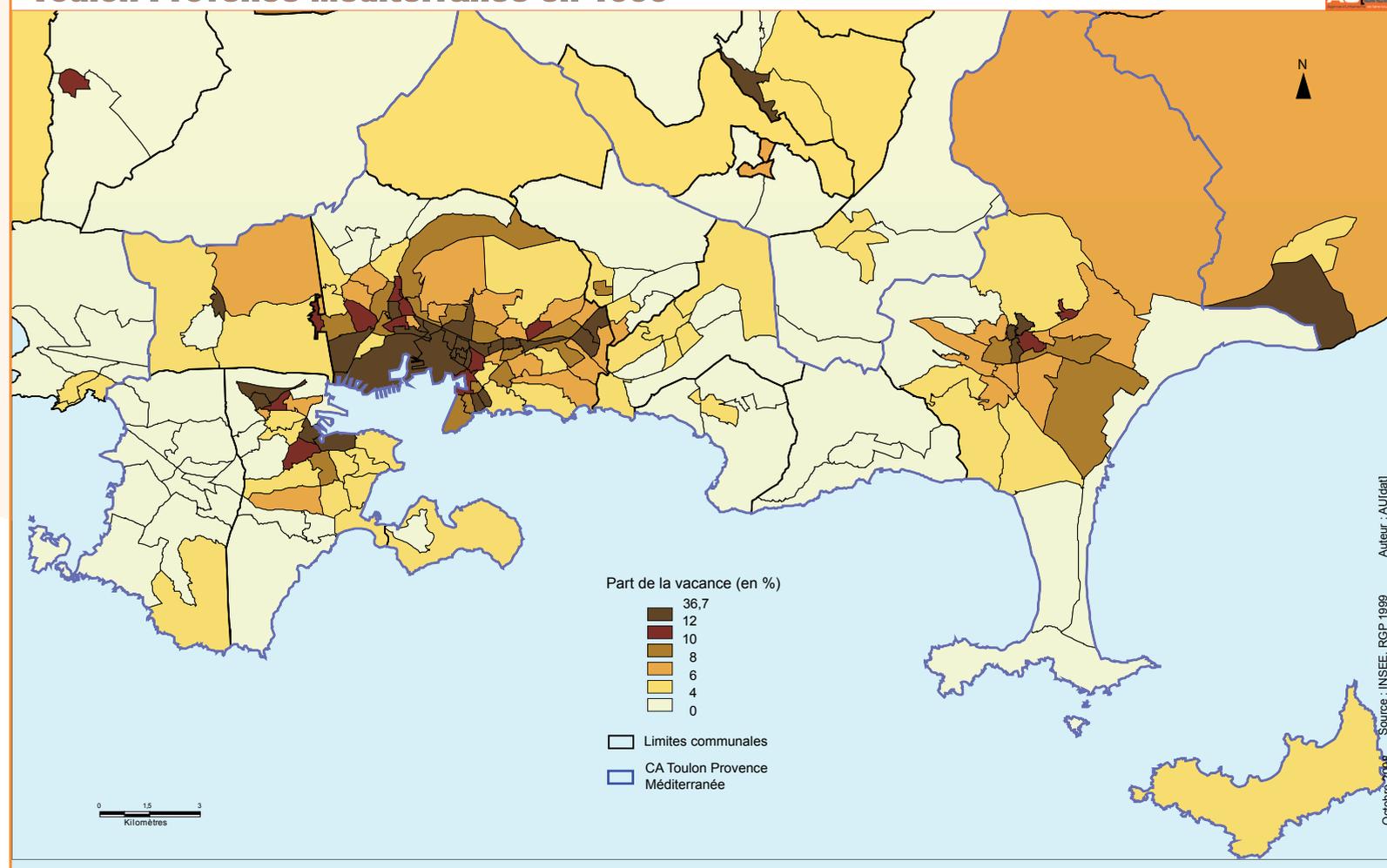
Aucune donnée récente ne nous permet de mesurer et de localiser précisément la vacance à une échelle fine, néanmoins les données du recensement de 1999 nous permettent de les quantifier à l'échelle de l'IRIS (cf. : cartes page suivante), ce qui permet d'appréhender les poches de vacance.

La mobilisation du parc de logements vacants constitue un enjeu important pour TPM qui devra au travers de son PLH engager des actions permettant de localiser précisément cette vacance, d'identifier les propriétaires des logements concernés et les causes de cette vacance.

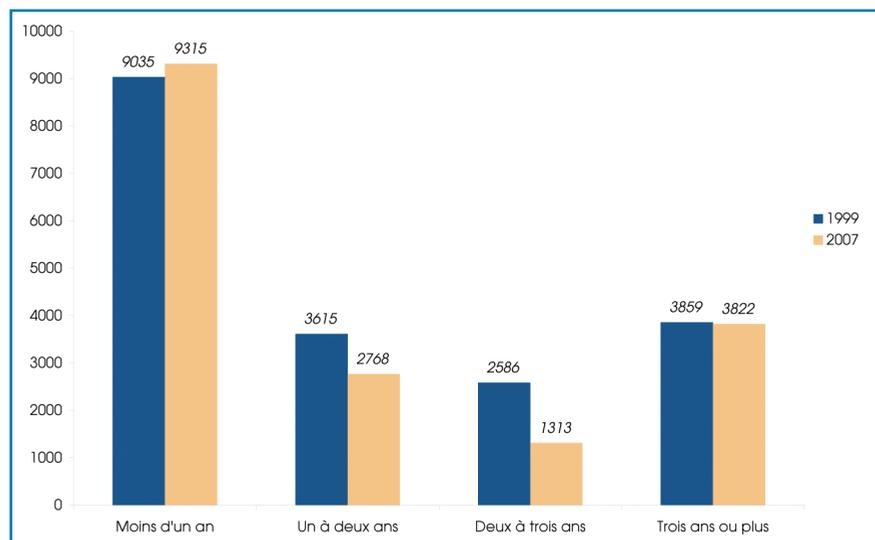


Part de la vacance dans la Communauté d' agglomération Toulon Provence Méditerranée en 1999

AU[dat]



Evolution de la durée de la vacance des logements en 2007



Source : AU[dat] d'après données FILOCOM

En Bref

Il existe sur l'Agglomération un parc de 1 703 logements suspectés indignes, concentré principalement en centre ancien et dans les trois plus grosses communes de l'agglomération, Toulon, La Seyne et Hyères. La faiblesse de l'offre locative aidée explique en partie l'occupation de logements indignes par des ménages à faibles ressources.

La vacance locative sur l'agglomération est estimée à 7,2% du parc, contre 6% en France. La vacance de moins d'un an représente 54,1% de l'ensemble des logements vacants en 2007 tandis que la vacance structurelle lourde de plus de 3 ans représente 22,2%. Elle constitue donc un enjeu important du parc de logements de l'agglomération.

3. Bilan des actions de rénovation entreprises sur le parc existant

3.1. - Le projet de rénovation urbaine sur le site de Berthe

Le projet de rénovation urbaine du site de Berthe à La Seyne-sur-Mer s'élève à plus de 264 millions d'euros.

La part de l'agglomération Toulon Provence Méditerranée se répartit entre les aides à la construction et à la réhabilitation de logements sociaux, les aides à la réalisation d'équipements publics et la réalisation en maîtrise d'ouvrage directe d'opérations de voirie (12 millions d'euros).

La convention avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) ayant été signée pour la période 2005-2009, un avenant devrait être formulé avant la fin de l'année 2009.

Le projet s'appuie sur :

- la démolition-reconstruction de 860 logements sur site, à La Seyne-sur-Mer et sur le reste de l'agglomération;
- la réhabilitation de 2 300 logements;
- la construction de 564 logements supplémentaires en accession ou locatif libre;
- la requalification des équipements du quartier;
- l'aménagement du futur domaine public;
- la résidentialisation des unités d'habitations.

Les conditions favorables au PRU sont réunies grâce à une gouvernance organisée, à l'anticipation des relogements par une vacance anticipée et enfin une maîtrise d'ouvrage déléguée des opérations de résidentialisation et d'aménagement.

Les points de vigilance portent sur :

- la reconstitution de l'offre hors site sur la commune et le territoire de TPM;
- la lisibilité du relogement des familles concernées par les démolitions;

- le rythme d'engagement des réhabilitations et des résidentialisations;
- la réalisation simultanée de la Gestion Urbaine de Proximité et des opérations sociales et d'investissement.

3.1.1 La réalisation des actions sur le logement

► Le bilan des livraisons : l'objectif de reconstitution de l'offre locative est en passe d'être atteint

Dans le périmètre d'opération, sur 300 logements prévus, 29 ont été livrés (Floréal Sud) et 232 sont en cours de réalisation ou de VEFA.

Hors site, du fait de la diversification des lieux d'implantation, sur un objectif de 377 logements, 32 ont été livrés, 74 sont en travaux et 237 au foncier font l'objet d'études de faisabilité.

La logique de diversité sociale a été respectée avec 340 logements en accession, en locatif libre et PLS. De même l'objectif de diversité en terme d'opérateurs :

► En 2009, 237 logements seront livrés dont 80 hors site

► Le bilan des démolitions

- 362 logements ont été démolis (dont 67 fin 2008);
- 435 logements restent programmés pour la démolition;
- 65 logements ne seront pas démolis (Vendémiaire A5).

► Les relogements

312 ménages occupant 272 logements restent à reloger (40 décohabitations identifiées par le Bureau des Œuvres Sociales).

Un parc de 70 logements relais a été réhabilité pour réduire les écarts entre les rythmes de constructions et de démolitions.

Concernant le profil des 23 ménages relogés en PLUS CD livrés (soit 69 personnes), ce sont des résidents de Berthe A et du Floréal E4. 60 % occupaient leur logement depuis plus de 3 ans, plutôt en situation d'équilibre et de sous occupation.

Peu de ménages comportent des d'enfants majeurs. Ils sont âgés pour 48 % de plus de 60 ans. La moitié fait face à une augmentation de leur effort du fait d'un gain de surface de plus de 12 m².

3.1.2 La requalification des équipements

La problématique des équipements est traitée dans le cadre d'opérations mixtes ou par îlot. Les résultats des dernières estimations indiquent un dépassement du contenu des enveloppes contractualisées :

- 3 équipements réalisés : Écoles Jacques Derrida, J. Zay et Cyberbase;
- 3 équipements engagés : LCR, Bibliothèque et Ecole Jean Giono et André Malraux;
- 3 équipements dont le programme est en étude de définition : Espace Tisot, Centre Social Mandela, Maison Médicale/de la Santé.

3.1.3 - Les actions inscrites dans les conventions et charte de relogement

► **La mise en œuvre d'une nouvelle convention de Gestion Urbaine de Proximité.** Une nouvelle convention de Gestion urbaine de proximité (GUP) a été signée en décembre 2007 ; elle est orientée vers :

- une gestion des investissements réalisés par le PRU ;
- une gestion de droit commun du périmètre d'opération.

La gestion et l'entretien des espaces extérieurs ont été confiés à la Ville de La Seyne-sur-Mer : espaces libres et de jeux, logettes, conteneurs d'ordures ménagères et espaces verts. Au-delà du cadre de financement de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, la convention prévoit également :

- l'aménagement des espaces délaissés ;
- l'amélioration de la propreté ;
- le repérage et le jalonnement des équipements et espaces structurant ;
- l'éclairage et le traitement des causes de sentiment d'insécurité.

► Les applications de la charte d'insertion

Le taux de mise en œuvre s'élève à 139 % :

- 84 contrats d'insertion ont été signés ;
- 79 personnes en sont bénéficiaires dont 70 habitants en ZUS ;
- un grand nombre de contrats de travail signés après 6 mois d'insertion ;
- L'application de la charte va au-delà des obligations contractuelles par le groupe SNI (contrats d'entretien).

► Les actions de communication et de concertation :

Elles sont portées tout d'abord par des outils propres au PRU : supports spécifiques, salle de réunion et d'exposition, charte graphique, charte de chantier, panneaux de communication.

Elles sont également traduites dans des bilans de concertation consultables par le public :

- présentation générale du PRU et des principes structurants tels que la résidentialisation ;
- présentation dirigée vers les associations et groupes constitués ;
- présentations thématiques avec contribution des habitants ;
- présentation en pied d'immeuble pour un enrichissement des avant-projets par les habitants ;
- information et recueil d'observations autour des chantiers.

Les démolitions :

- 362 logements ont été démolis
- 435 restent programmés pour la démolition
- 65 ne seront pas démolis comme prévus.

Les livraisons

29 logements ont été livrés et 232 sont en cours de travaux ou de VEFA sur 300 prévus. Hors site, 32 logements ont été livrés, 74 sont en cours de travaux et 237 sont actuellement en cours d'étude de faisabilité.

Au regard des objectifs fixés, la logique de diversité sociale en termes d'opérateurs a été respectée avec 340 logements en accession, en locatif libre et PLS à construire. 312 ménages restent néanmoins à reloger.

3.2. - Le projet de rénovation urbaine du centre-ville de Toulon

Ce centre ancien fait l'objet d'interventions dans le cadre de la politique de la ville depuis 1987 et fait partie des quartiers prioritaires inscrits au titre du contrat de ville 2000-2006.

La concentration de personnes en grande précarité, l'augmentation de la vacance locative (+ 31 %) et commerciale (+ 25 %), la présence diffuse de logements dégradés, notamment des meublés, la faiblesse du tissu commercial, en lien avec le nombre limité d'enseignes nationales et du tissu économique environnant, enferment ce quartier dans une spirale de paupérisation.

Le projet d'intervention répond à trois objectifs :

- développer et diversifier l'offre de logements (par la mise sur le marché de logements modernes répondant aux normes de confort actuelles) pour retrouver la diversité sociale dans le cadre d'une politique de développement social et urbain renforcée;

- mettre à disposition des habitants du quartier l'offre de services et les équipements structurants nécessaires;
- assurer le développement économique, notamment par le développement commercial.

Pour y parvenir et éviter l'éparpillement des actions constaté depuis plus de vingt ans, trois secteurs d'interventions ont été définis: le secteur portuaire, le secteur universitaire et le secteur culturel. Vecteurs d'identité, ils sont porteurs des leviers de requalification et de « réparation urbaine » pour le quartier :

- la mise en valeur de la darse vieille et sa connexion avec le quartier : retrouver la façade maritime du Centre Ancien;
- le développement de l'offre universitaire et de formation du centre de l'agglomération au coeur même du quartier;
- le développement d'équipements métropolitains à l'échelle de l'agglomération, ainsi qu'un projet touristique et industriel.

D'un montant de 163 314 531 euros, l'agglomération participe à hauteur de 12 220 659 euros sous forme d'aides à la construction et à la réhabilitation de logements sociaux, par la réalisation d'équipements publics et la requalification urbaine sur le secteur visé par le Nouveau Schéma Universitaire. Par cet engagement, Toulon Provence Méditerranée entend participer activement à la redynamisation du Centre Ancien dans le respect de l'exigence de mixité sociale.

3.2.1. Etat d'avancement

La requalification des îlots urbains du centre ancien nécessite la mise en œuvre d'études de faisabilité, d'acquisitions foncières, de démolitions et de relogements des habitants.

► **Les études de faisabilité servent de base à l'élaboration des dossiers de demande de Déclaration d'Utilité Publique (DUP).**

Elles ont été finalisées pour la 1^{re} tranche des 5 îlots Consigne, Sud Equerre, Savonnières Globe, Paul Laugier Têtes, Paul Laugier Coeur et pour la 2^e tranche de l'îlot Baudin.

Elles sont en cours pour la 3^{ème} tranche des 3 îlots suivants : Mairie, Cathédrale (Boucheries) et Ledeau. L'îlot Sémard Larmodieu a parallèlement fait l'objet d'un travail de programmation en vue de sa cession à La Foncière.

► **Les acquisitions foncières se sont faites à l'amiable ; près de 70% du foncier est maîtrisé** sur l'îlot Sémard-Larmodieu, les acquisitions sont réalisées et la cession à La Foncière est envisagée dans le courant de l'année 2009.

Sur les 5 îlots situés dans la 1ère tranche, l'arrêté de DUP a été obtenu en avril 2008 et les arrêtés de cessibilité sont en cours. Les acquisitions pourront être finalisées en 2010.

Sur l'îlot Baudin, l'objectif est d'obtenir un arrêté de DUP fin 2009 ; pour les îlots Cathédrale et Mairie début 2010.

Pour l'îlot Ledeau, l'arrêté de DUP est envisagé dans le courant de l'année 2011 eu égard à l'élargissement de la traverse de la Miséricorde.

► **Les démolitions** après réalisation des relogements, les études de maîtrise d'œuvre seront finalisées entre fin 2010 et mi 2011 selon les îlots pour la DUP 1. Les travaux démarreront en 2011 pour s'achever en 2012.

Pour la DUP 2 et 3 (Baudin, Mairie et Cathédrale), les travaux peuvent être engagés en 2011 et 2012.

Concernant l'îlot Ledeau, les démolitions pourront être achevées en 2014.

► **Les relogements ont été engagés dans le cadre de la Commission Inter Bailleur** sur le programme social neuf du 27, rue Paul Lendrin, sur le parc social existant et sur le parc privé conventionné.

Au total 72 ménages ont été relogés au 29 septembre 2008 et 414 ménages restent par conséquent à reloger en septembre 2008.

3.2.2. Les actions d'accompagnement

► **Les actions en matière d'accompagnement social lors du relogement.** L'accompagnement social des ménages concernés par les opérations de relogement est réalisé, piloté et organisé par la Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale Relogement (MOUS) qui a été confiée à un cabinet privé en 2006.

Un partenariat a été institué avec l'équipe des travailleurs sociaux du Conseil Général dès janvier 2007 sous forme d'un « groupe social ANRU » réuni toutes les 6 semaines.

Le faible niveau économique de la population à reloger impose un relogement via le secteur du logement social.

Depuis décembre 2006, la mobilisation des bailleurs sociaux signataires de la convention s'est faite via la Commission Inter Bailleurs (CIB) qui se réunit tous les mois. En septembre 2008, 48 ménages ont été relogés au sein des logements des bailleurs sociaux.

L'accompagnement social s'est aussi traduit par la mobilisation d'une entreprise d'insertion sociale qui effectue les déménagements.

Par ailleurs, le service Hygiène et Santé de la Ville de Toulon propose aux ménages relogés une visite-conseil dans le nouveau logement.

► **Les actions de lutte contre l'habitat indigne** des actions ont été menées en matière de lutte contre l'habitat indigne.

En 2006, 22 procédures de périls dont 14 traitées en travaux d'office.

En 2007, 27 procédures de périls dont 17 traitées en travaux d'office.

3.2.3. Les résultats en matière de logement

Trois objectifs sont fixés :

- enrayer le processus de vacance locative : 232 logements ont été sortis de vacance, 222 par dispositif d'incitation à la réhabilitation et 10 par construction de logements sociaux ;
- lutter contre l'habitat insalubre ; 43 logements ont été livrés, 45 sont en travaux ;
- améliorer le confort des logements : 363 ont été mis aux normes, 358 par dispositif d'incitation à la réhabilitation 2003-2008 et 5 par construction de logements sociaux.

3.2.4. Les actions publiques qui accompagnent le PRU

► **Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS)**

Les actions financées au titre du CUCS vont permettre de prolonger le mouvement généré par la rénovation urbaine. En 2008, les actions financées en matière d'Habitat s'élèvent à 166 000 €.

► **FISAC / Zone Franche Urbaine**

Dans un objectif de redynamisation sociale du quartier, la Ville de Toulon a mis en place, dès 2006, un Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce FISAC sur un périmètre intégrant la ZUS centre ancien, pour conserver et fortifier un tissu artisanal diversifié.

En Bref

Le Projet de Rénovation Urbaine (PRU) du centre-ville de Toulon

Près de 70% du foncier est d'ores et déjà maîtrisé sur l'ensemble des cinq îlots de la première tranche d'opérations.

Les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique ont été obtenus et les arrêtés de cessibilité sont en cours. Pour l'îlot Baudin, le dossier de demande de DUP a été déposé et TPM attend l'arrêté.

Au total, 72 ménages ont été relogés et 414 ménages doivent se voir proposer une solution de relogement.

232 logements ont été remis sur le marché locatif après une vacance de longue durée, 43 logements ont été réhabilités pour sortie d'insalubrité et 45 sont en cours de travaux, enfin 363 logements ont vu leur confort amélioré.

Repères

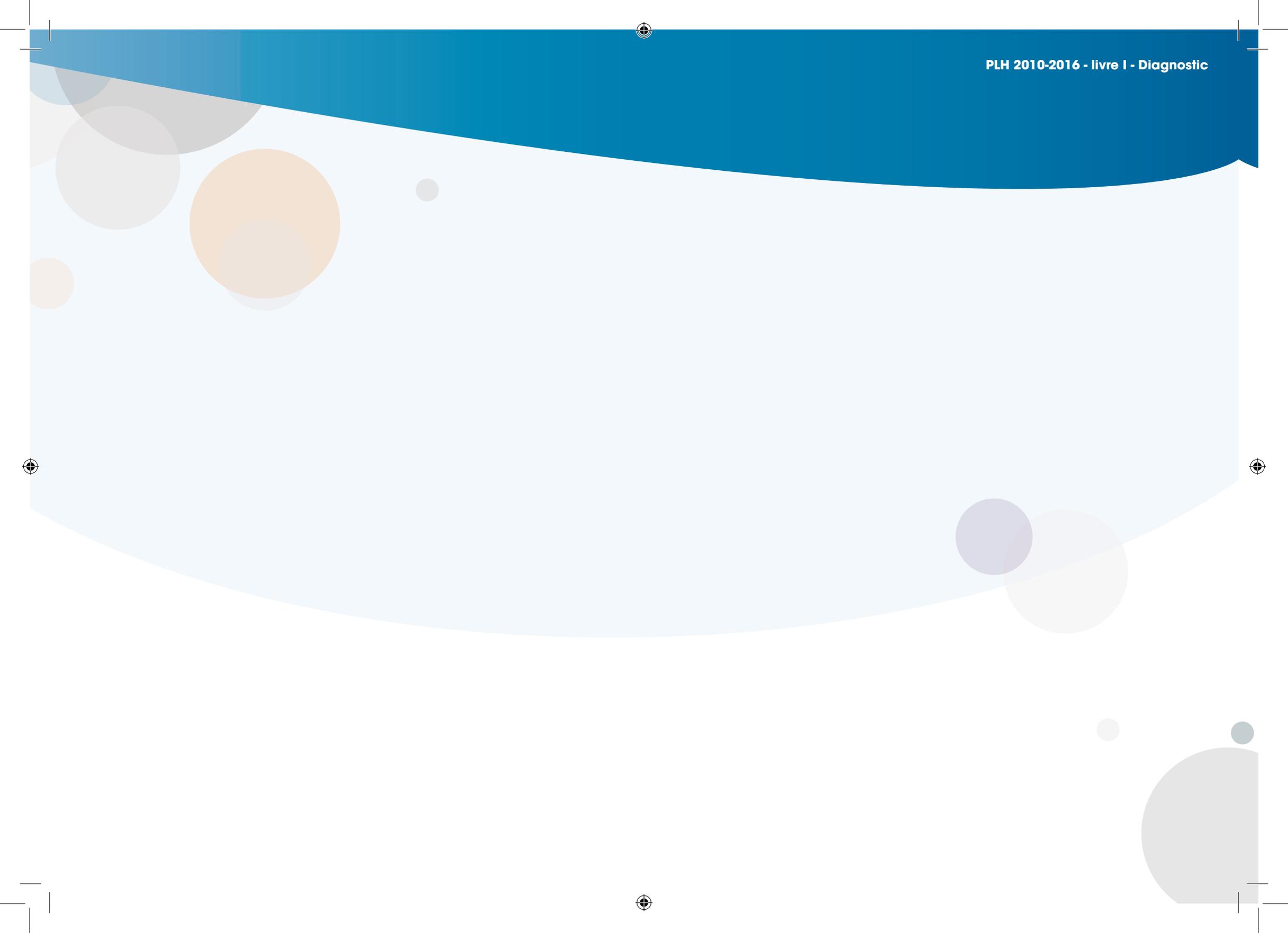
La démarche de Gestion Urbaine de Proximité (GUP) dans le cadre de la rénovation du centre ancien de Toulon

Elle a pour objectif d'accompagner le PRU, d'assurer la pérennité des investissements réalisés et d'améliorer la gestion des services, équipements et espaces publics. Il a été convenu de mettre en place un dispositif autour de l'implication des habitants.

Une période de concertation concernant les requalifications d'îlots a été organisée sur le secteur ouest de novembre 2006 à janvier 2007.

Des événements autour du PRU ont été créés avec les habitants en mai 2007 (projets associatifs de concours de dessins « au coin de ma rue », exposition du PRU à la Maison du Renouvellement Urbain...





CHAPITRE 3. DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION ET DU MARCHÉ IMMOBILIER¹

Après une période de flambée des prix, les prix des terrains et de l'immobilier se révèlent aujourd'hui inaccessibles pour une grande partie de la population. Ainsi les ménages les moins aisés se voient contraints de s'installer toujours plus loin en périphérie de l'agglomération.

Si la demande de logements reste constamment élevée (desserrement de la population et attractivité du territoire), l'offre tend à se raréfier (servitudes, espaces protégés, loi littoral, risques naturels, densité limitée par les POS/PLU...).

A ces déficits structurels s'ajoutent aujourd'hui un ralentissement prononcé amorcé par la crise bancaire et financière actuelle, certains professionnels de l'immobilier projetant une baisse généralisée de la construction pour 2008 et 2009.

1. Une reprise de la construction neuve au bénéfice des logements collectifs

Entre 1990 et 2007, 24 461 mises en chantier² ont été enregistrées dans l'ensemble du territoire de TPM, soit **un volume annuel moyen de 1359 logements par an, contre plus de 3000 logements par an dans les années 1980.**

Toutefois, **le rythme de construction 2005-2007 affiche une nette reprise** : le volume moyen annuel de mises en chantier enregistrées a atteint 1611 unités, deux fois plus que sur la période précédente (+104 % par rapport à 2002-2004). Durant la seule année 2006, a été enregistré le troisième plus important flux de logements commencé depuis 1990.

Cette reprise fait suite à une **période de faible productivité : entre 1999 et 2004** le rythme de construction de logements neufs dans l'ensemble des communes du SCoT Provence Méditerranée s'est nettement ralenti et ce repli avait été particulièrement marqué sur le territoire de TPM : en rythme relatif³, la production

de logements 1999-2007 diminue de plus d'un quart passant de 0,8 % à 0,5 %, niveau plus faible que celui observé dans les autres secteurs du SCoT, où le taux de construction est passé de 1,4 % à 1,2 %. Certains secteurs enregistrent un taux de construction supérieur à 2 % par an du fait de réserves foncières plus importantes et de prix plus accessibles (Belgentier, Pierrefeu-du-Var, Le Beausset...).

Malgré les efforts observés sur la période 2005-2007, le rythme de construction reste insuffisant au regard des objectifs fixés par le PLH adopté en décembre 2004, ce dernier fixant un seuil minimal de 1700 logements par an afin de répondre aux besoins des onze communes de TPM⁴.

La reprise de la construction neuve s'explique en partie par un **dynamisme retrouvé de la construction de logements collectifs.**

Le poids du collectif parmi l'ensemble de la construction durant la période 2005-2007 s'élève à 66 % contre 49 % sur l'ensemble de la période 1990-2007.

Cette relance du collectif s'explique par **l'investissement des grandes villes dans le potentiel de renouvellement urbain** alors que se raréfient les disponibilités foncières dans les communes plus périurbaines. Ces programmes se situent en effet pour la plupart à Hyères, La Seyne-sur-Mer, Toulon, Six-Fours-les-Plages et La Garde où ils ont occupé au moins 80 % des mises en chantier. Cette concentration importante sur les communes les plus peuplées favorise les ambitions d'un recentrage de l'attractivité du territoire vers le cœur de l'agglomération, en y apportant une offre plus abondante et diversifiée.

Néanmoins, certaines communes telles que La Crau, Ollioules, Le Revest-les-Eaux et Saint-Mandrier-sur-Mer restent orientées essentiellement vers l'habitat individuel. La relance de la construction s'explique d'autre part par le fort développement de logements non familiaux, résidences pour étudiants et militaires, principalement. Entre 2005 et 2007 ces logements ont connu une forte progression : ils sont trois fois plus nombreux que sur la période 2002-2004 et représentent un poids supérieur à celui du logement individuel groupé.

1 – Synthèse de l'AU[dat]

2 – Source : SITADEL – DRE PACA

3 – Rapport entre le nombre de mises en chantier annuel moyen et le parc de logements en début de période (RGP 90 et 99)

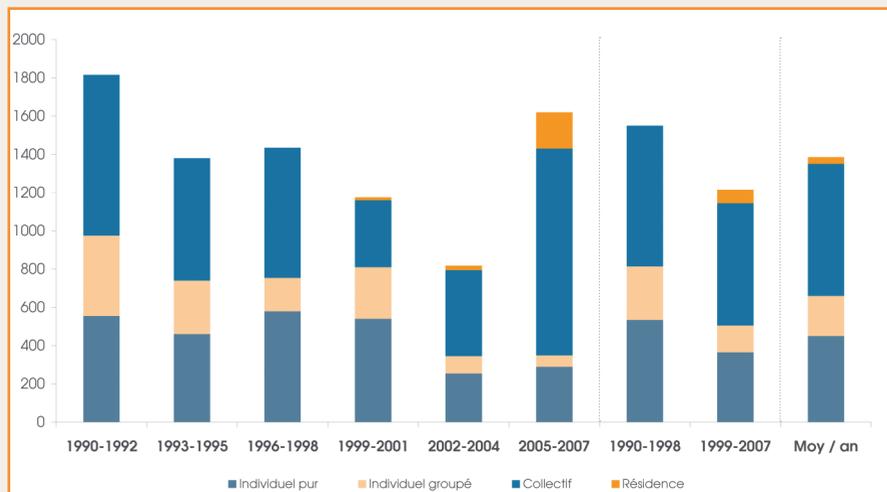
4 – La commune de La Crau n'est pas comprise

Poids de l'habitation collective dans l'ensemble des mises en chantier par commune

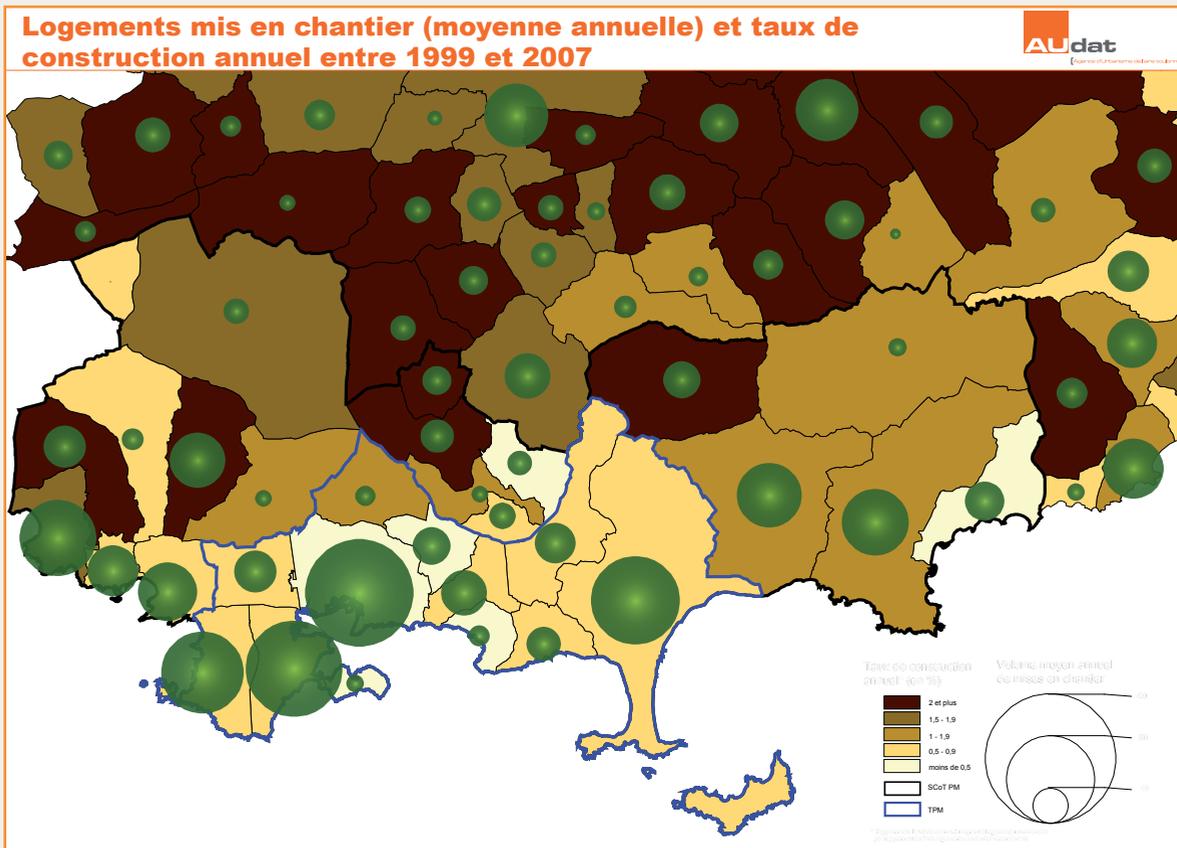
| | 1990-1992 | 1993-1995 | 1996-1998 | 1999-2001 | 2002-2004 | 2005-2007 | Période 1990-1998 | Période 1999-2007 | Période 1990-2007 |
|------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Carqueiranne | 4% | 14% | 30% | 6% | 15% | 54% | 25% | 17% | 37% |
| Hyères | 34% | 47% | 62% | 19% | 32% | 67% | 46% | 49% | 42% |
| La Garde | 50% | 78% | 43% | 67% | 53% | 29% | 55% | 60% | 46% |
| La Seyne-sur-Mer | 39% | 25% | 54% | 16% | 75% | 83% | 58% | 39% | 75% |
| La Valette-du-Var | 58% | 58% | 11% | 14% | 0% | 84% | 54% | 54% | 53% |
| La Pradet | 34% | 28% | 27% | 27% | 15% | 95% | 33% | 30% | 44% |
| Le Revest-les-Eaux | 0% | 42% | 0% | 0% | 0% | 0% | 10% | 17% | 0% |
| Ollioules | 4% | 0% | 9% | 6% | 4% | 7% | 6% | 6% | 6% |
| Saint Mandrier-sur-Mer | 72% | 55% | 0% | 23% | 0% | 0% | 34% | 56% | 17% |
| Six Fours-les-Plages | 57% | 38% | 24% | 35% | 44% | 69% | 47% | 45% | 49% |
| Toulon | 69% | 73% | 83% | 60% | 80% | 70% | 73% | 75% | 70% |
| La Crau | 0% | 10% | 0% | 7% | 32% | 0% | 2% | 1% | 4% |
| TPM 12 communes | 46% | 47% | 47% | 30% | 56% | 66% | 49% | 47% | 52% |

Source : AU[dat] d'après données SITADEL

Logements commencés entre 1990 et 2007



Source : AU[dat] d'après données SITADEL



De 2005 à 2007, la proportion de logements individuels en diffus a nettement diminué ainsi que celle de l'habitat individuel en lotissement.

La quasi disparition sur TPM de la construction en lotissement signale un net repli de l'urbanisation aménagée dans le périurbain, probablement au profit du diffus à initiative individuelle plus opportun de par le faible potentiel foncier aujourd'hui mobilisable. Ce type d'habitat continue à se développer dans des proportions bien inférieures mais au-delà de la Communauté d'agglomération, notamment dans les Communautés de communes de la Vallée du Gapeau et Sud Sainte-Baume voire plus au nord, dans des communes pourvues de plus vastes réserves foncières mobilisables.

En Bref

Entre 2005 et 2007, le marché de la construction neuve...

- est marqué par la reprise: 1600 logements par an soit +104% par rapport à 2002-2004;
- reste insuffisant par rapport aux objectifs du premier PLH de 1700 logements par an;
- amorce un retour du collectif : 66 % contre 49 % entre 1990 et 2007.

2. Le marché de l'immobilier ancien

2.1. - Des prix qui restent élevés malgré la crise

La concentration de la population sur les communes les plus proches du littoral, le manque de logements et de foncier mobilisable, le faible rythme de construction, l'importance du parc de résidences secondaires, constituent autant d'éléments entraînant de fait de fortes hausses des prix de l'immobilier ancien.

Les niveaux de prix¹ constatés sur les transactions du 1^{er} novembre 2007 au 31 octobre 2008 dans l'arrondissement de Toulon² s'élèvent à :

- 399 000 € en moyenne pour une maison contre 460 900 € dans le Var;
- 3160 € par m² en moyenne pour un appartement contre 3360 € dans le Var.

S'ils sont survalorisés par la présence de communes balnéaires situées hors de l'agglomération (Bormes-les-Mimosas, La Londe-les-Maures, Sanary-sur-Mer, Le Lavandou), les niveaux de prix dans TPM ayant connu de fortes hausses durant ces dernières années, sont eux-mêmes élevés.

D'autant que le territoire varois et plus particulièrement l'agglomération TPM affichent une certaine résistance à la crise. On y constate en effet un simple ralentissement de la hausse des prix et des baisses

¹ - Source : Immoprix (résultats obtenus par le traitement des fichiers PERVAL)

² - L'arrondissement toulonnais couvre une vingtaine de communes les plus proches de Toulon ainsi que la préfecture Varoise elle-même.

négligeables par rapport à celles enregistrées dans d'autres départements mais aussi au regard des hausses contractées ces dernières années.

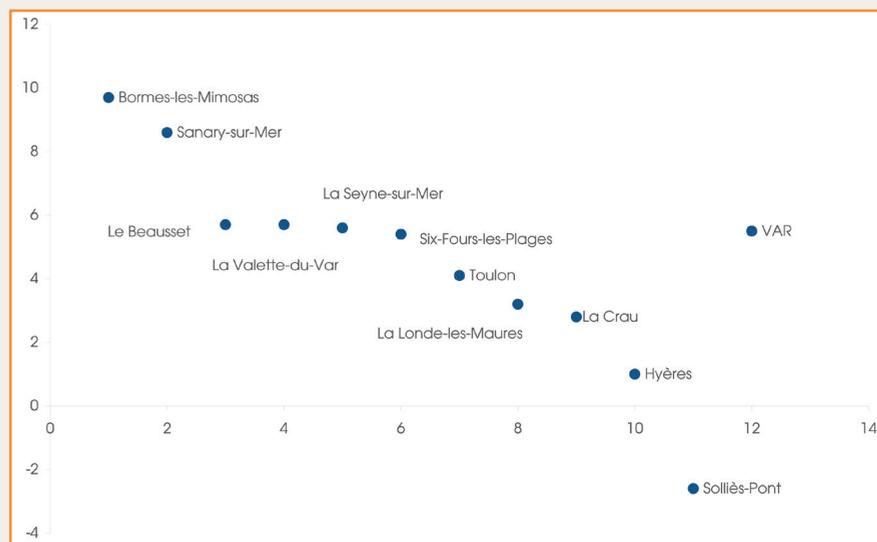
2.2. - De forts contrastes entre les communes, avec des prix plus élevés sur le littoral

Les prix de l'immobilier ancien ont connu des hausses spectaculaires depuis la fin des années 1990 et ils ont plus que doublé depuis 2000.

Ces augmentations se portent plus particulièrement sur le secteur littoral qui a connu des prix excessivement élevés. Même si le littoral toulonnais demeure plus accessible que l'essentiel du littoral Varois (Golf de Saint-Tropez, Ouest Var et littoral des Maures), un grand nombre de ménages exclus de fait du marché de l'accession se voient contraints à acheter de plus en plus en loin de l'agglomération, dans des secteurs plus abordables de l'aire du SCoT voire dans le moyen Var et le Haut Var. Le prix moyen au m² en 2008 pour un appartement s'échelonne de 2550 € à Toulon à 3920 € sur Carqueiranne.

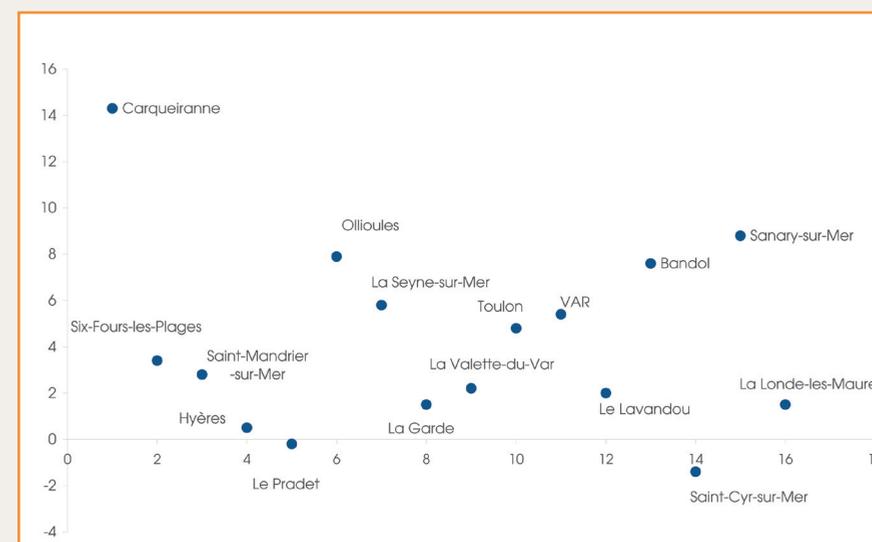
Hormis Toulon et La Seyne-sur-Mer, **les prix les plus élevés se retrouvent sur l'ensemble des communes littorales** avec au plus bas 3040 €/m² pour Le Pradet. Dans le reste des communes de TPM, les prix se situent sous le seuil des 3000 €/m², (2600 €/m² à Toulon et La Seyne-sur-Mer, 2900 €/m² à Ollioules).

Niveau de prix des maisons vendues entre le 1er mai 2007 et le 30 avril 2008



Sources : AU[dat] d'après données PERVAL

Niveau de prix des appartements vendus entre le 1er mai 2007 et le 30 avril 2008



Sources : AU[dat] d'après données PERVAL

Le marché des appartements anciens TPM se révèle donc plus accessible que les quelques références SCoT hors TPM disponibles, notamment sur les communes balnéaires de Bandol (4750 €/m²), Le Lavandou (5320 €/m²) et Sanary-sur-Mer, Saint-Cyr-sur-Mer, La Londe les Maures (4000 à 4500 €/m²).

En comparaison au millésime précédent (1^{er} mai 2006 au 30 avril 2007), la progression des prix constatée hormis Carqueiranne (+14,3 %), inférieure à 10 %, est donc plus faible que celle des dernières années : dans l'Est de la Communauté d'agglomération (Hyères, La Garde et La Valette-du-Var) où les variations avoisinent la quasi stagnation, au Pradet qui enregistre une très légère baisse (-0,2 %), ou à Toulon et les communes de l'Ouest (Ollioules, La Seyne-sur-Mer et Six-Fours-les-Plages) qui enregistrent une hausse modérée (de +3,4 à +7,9 %).

En ce qui concerne le marché des maisons, les références disponibles indiquent une fourchette de prix assez large s'échelonnant d'un peu moins de 300000 € pour La Crau et 314000 € sur Toulon à 375000 € à Six-Fours-les-Plages.

Les plus fortes hausses se trouvent à La-Valette-du-Var (+5,7 %), à La-Seyne-sur-Mer (+5,6 %) et à Six-Fours-les-Plages (+5,4 %) tandis qu'à Hyères, elle a été la plus basse (+1 %). Toulon enregistre une évolution de +4,1%, un niveau de croissance très proche de celui du marché des appartements (+4,8 %).

En comparaison, parmi les références SCoT hors TPM, les contrastes sont encore plus marqués et témoignent de fortes disparités entre le secteur littoral et la partie nord du SCoT : le prix moyen des maisons atteint 500 000 € à Bormes-les-Mimosas alors qu'il est inférieur à 270 000 € à Solliès-Pont.

Évolution récente de l'indice des prix dans le Var

| | 2003 - 2004 | 2004 - 2005 | 2005-2006 | 2006-2007 | 2007-2008 |
|----------------------|-------------|-------------|-----------|-----------|-----------|
| Maisons anciennes | 16,1% | 13,7% | 11,1% | 6,6% | 3,2% |
| Appartements anciens | 21,9% | 17,9% | 13,9% | 6,8% | 3,1% |

Sources : AU[dat] d'après données PERVAL

2.3. - Des acquéreurs jeunes

Parmi les acquéreurs de maisons en 2006, **plus des deux tiers (68 %) y résidaient déjà, une proportion similaire à l'année 2000.**

Leur part s'élève à 64 % pour les appartements, proportion amoindrie par rapport à 2000.

Par ailleurs, on constate que **de très nombreux ménages originaires de TPM ont acheté dans le secteur du Gapeau :**

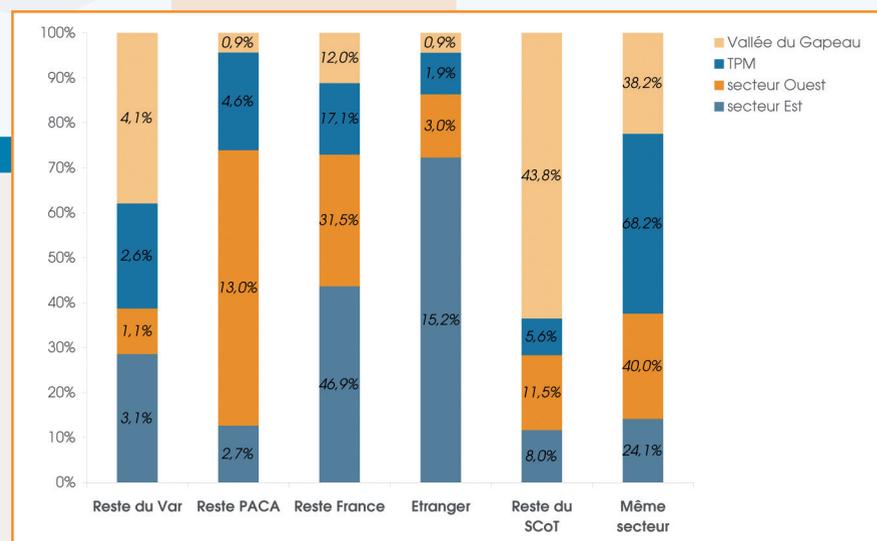
- pour les appartements, ils représentent 43% contre 47,6 % originaires de la Vallée du Gapeau ;
- pour les maisons, ils sont plus nombreux (41 %) que les acquéreurs résidant déjà dans la Vallée du Gapeau (38 %).

Qu'il s'agisse de maisons ou d'appartements, on constate une part non négligeable **d'acquéreurs d'une autre région ou de l'étranger que TPM.** Les ménages français non Varois concentrent 17 % des achats de maisons et 20% des appartements en 2006. Quant aux étrangers, ils englobent 2 % des mutations de maisons et 4 % des appartements. Leur présence reste néanmoins beaucoup moins marquée que dans les autres secteurs du SCoT où ils regroupent plus de la moitié des transactions en 2006.

Pour les transactions d'appartements et de maisons, les 30-39 ans sont les acquéreurs les plus nombreux. Ils représentent en moyenne quatre acquéreurs sur dix en 2006. Les ménages de moins de 30 ans couvrent 16 % des transactions, le secteur TPM affichant l'âge moyen d'acquisition le plus bas du SCoT où ils regroupent moins de 10 % des acquisitions. Ces plus jeunes acquéreurs se tournent davantage vers l'acquisition d'un appartement que d'une maison certainement par manque de budget.

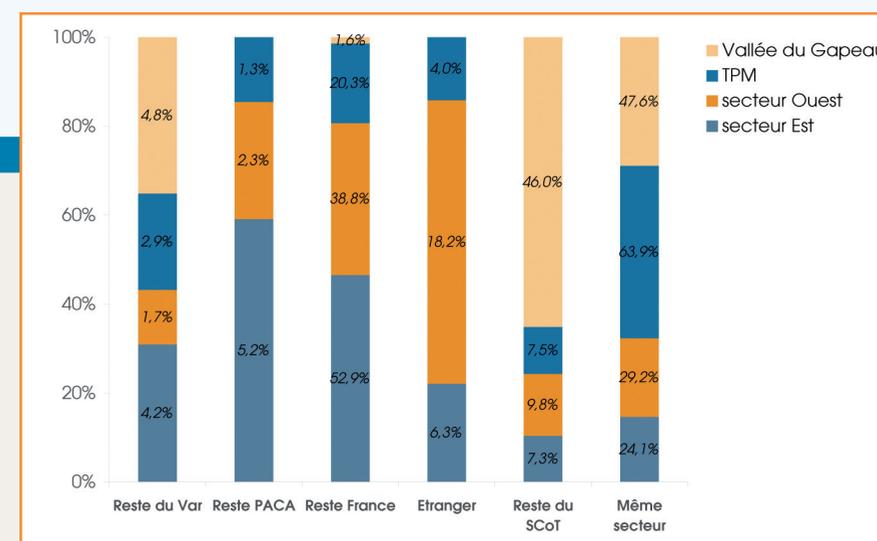
Le marché de l'ancien de TPM intéresse un nombre important des ménages de 60 ans et plus (20,7 % des transactions de 2006) mais ils sont encore plus présents sur les marchés des secteurs Ouest et Est du SCoT.

Origine géographique des acquéreurs de maisons en 2006



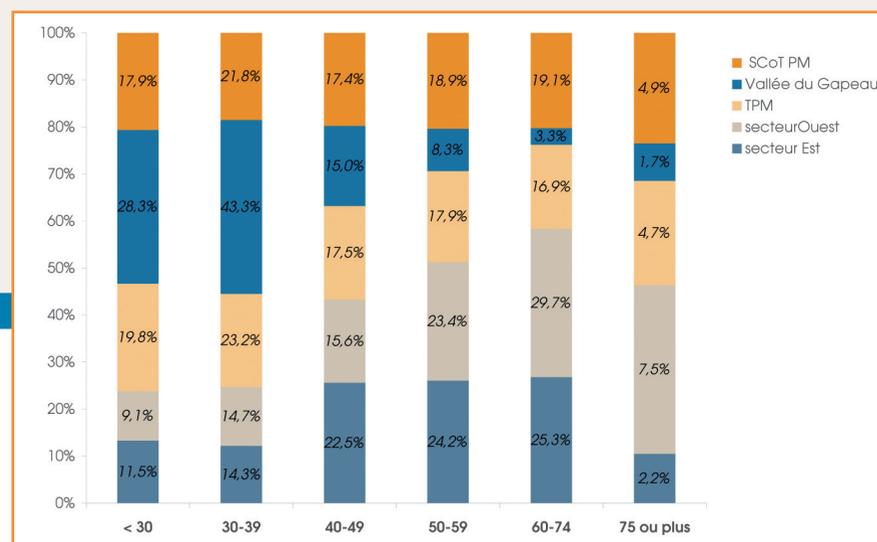
Source : AU[dat] d'après données PERVAL

Origine géographique des acquéreurs d'appartements en 2006



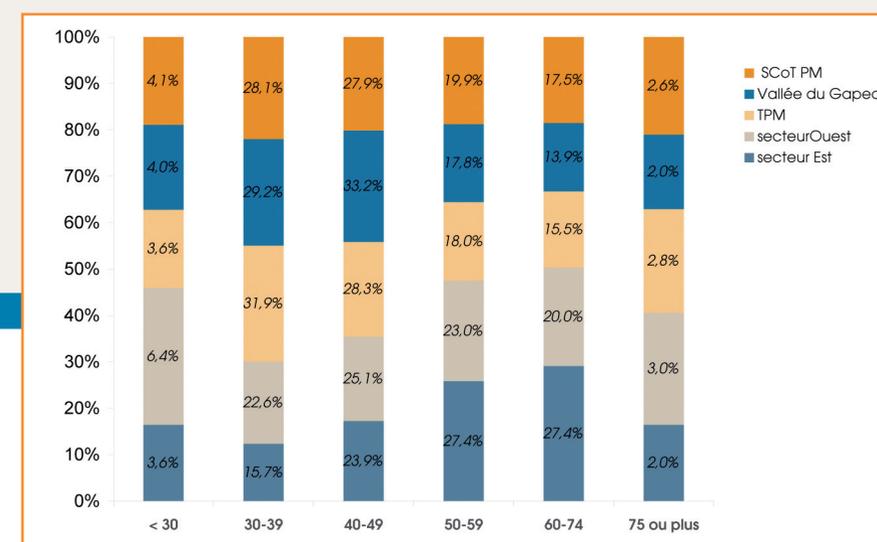
Source : AU[dat] d'après données PERVAL

Profil par âge des acquéreurs d'appartements en 2006



Source : AU[dat] d'après données PERVAL

Profil par âge des acquéreurs de maisons en 2006



Source : AU[dat] d'après données PERVAL

En Bref

Le marché de l'immobilier ancien...

- Est en décélération mais reste peu accessible avec de nombreux départs hors de l'agglomération et du littoral ;
- Est marqué par de forts contrastes avec des hausses plus élevées sur le littoral ;
- Est concurrencé par une demande extérieure : 17 à 20 % des acquisitions par des ménages non varois ;
- Est marqué par une forte présence de jeunes acquéreurs : les 30-40 ans représentent 4 acquéreurs sur 10.

3. Le marché de l'immobilier neuf

L'annonce par les professionnels de l'OIP d'une baisse significative des mutations de terrains à bâtir au 1^{er} semestre 2008 par rapport à 2007, s'explique principalement par **le manque de foncier et les contraintes d'urbanisme, facteurs occasionnant une flambée des prix.**

Le foncier est identifié par de nombreux élus et professionnels comme la clé ou l'obstacle à la réalisation de programmes de logements. Avec un prix moyen¹ de 233 200 € pour un terrain à bâtir, l'arrondissement toulonnais affiche un niveau nettement supérieur à celui du département

¹ - Source : Immoprix

(188 800 €) qui est lui-même trois fois supérieur au niveau national (71 600 €), témoignant de fait de la forte pression existant sur le foncier encore mobilisable en zone urbaine².

► Évolution récente de la commercialisation des logements neufs

497 logements en habitation collective répartis sur 16 programmes ont été ouverts à la commercialisation durant le 3^{ème} trimestre 2008.

L'essentiel de ces logements se localisent dans les trois plus grandes communes de l'agglomération :

- 57 % à La Seyne-sur-Mer ;
- 17 % à Toulon ;
- 17 % à Hyères.

Le prix moyen de ces logements s'élève à 3640 euros par m².

Selon la localisation et la typologie des biens, les prix s'échelonnent de 5600 €/m² à Carqueiranne à 2850 €/m² à La Seyne-sur-Mer.

Parmi l'ensemble des logements neufs en habitation collective mis en vente durant le 3^{ème} trimestre 2008, près de 40 % d'entre eux se sont vendus entre 3600 et 3999 euros par m² et près de la moitié (48 %) sont des 2 pièces. C'est aussi sur les 2 pièces que se porte une grande partie des ventes enregistrées (48 %).

² - Trop peu de données à l'échelle de la commune étant disponibles, la définition de spécificités communales ne peut être ici dressée.

Concernant le logement individuel en lotissement, seuls 2 programmes comprenant 18 logements ont été mis en vente révélant des écarts importants dans les prix pratiqués :

- À Hyères, 4 maisons en T4/T5 à 4666 €/m² ;
- À La Seyne-sur-Mer, 14 maisons en T3/T4 à 3850 euros/m².

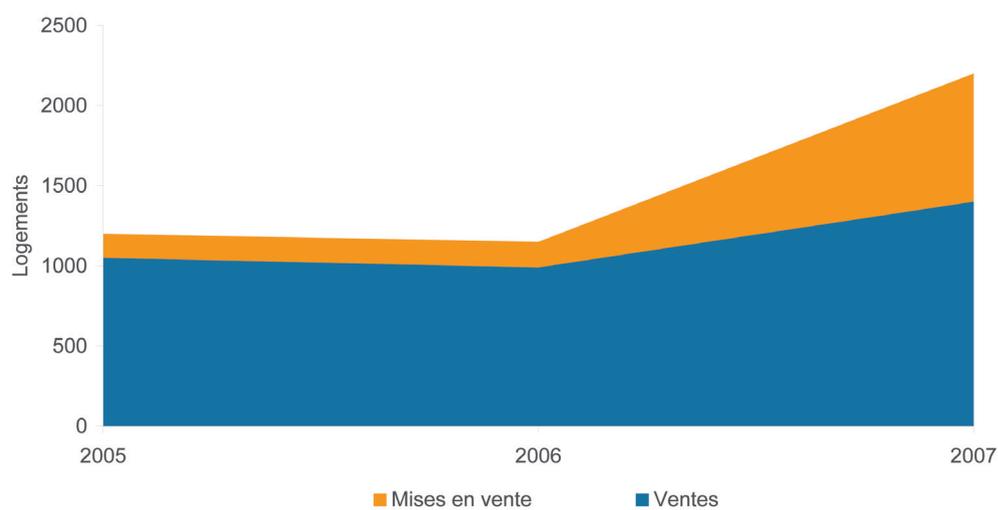
En comparaison, dans le périmètre du SCoT Provence Méditerranée, si l'année 2007 a été marquée par une nette reprise des ventes et mises en vente de logements neufs, respectivement 1448 et 231 (soit par rapport à 2006 une hausse de 49 % et de 86 %), les résultats du 1^{er} semestre 2008 font état d'une baisse significative par rapport au 1^{er} trimestre 2007, le nombre de mises en ventes ayant diminué de plus de moitié (607 contre 1252 en 2007) et les ventes de 35 %.

En Bref

Le marché de l'immobilier neuf...

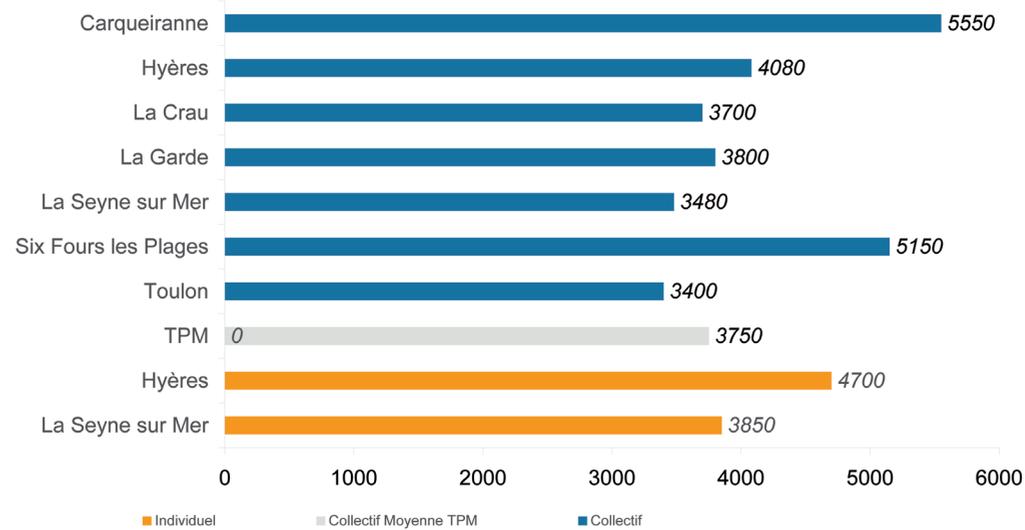
- est marqué par un foncier sous forte pression : 3 fois supérieur au niveau national ;
- affiche des programmes aux écarts de prix importants selon les communes.

Commercialisation de logements neufs entre 2005 et le 1er semestre 2008 - Aire du SCoT PM



Source : AU[dat] d'après OIP

Prix moyen (€/m²) des logements neufs mis en vente au 3ème trimestre 2008



Source : AU[dat] d'après OIP

4. Le marché locatif dans le secteur privé

En 2007, l'agglomération de TPM dispose d'un parc locatif privé de 59 000 logements¹ dont 89 % en habitation collective. Ce parc est relativement ancien puisque 33 % des logements ont été réalisés avant 1948 et seulement 11 % ont été réalisés récemment.

Parmi l'ensemble des résidences principales, la part du logement locatif dans le secteur privé s'élève à 31 %. **Près des trois quarts (74 %) se concentrent dans les trois plus grandes communes de l'agglomération.**

- 47 % sur la seule commune de Toulon;
- 15 % dans la commune de Hyères;
- 12 % dans la commune de La Seyne-sur-Mer.

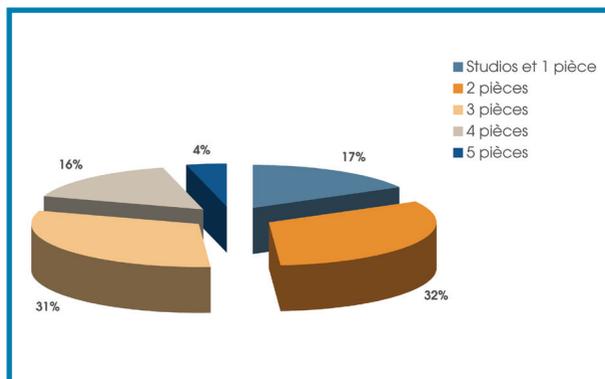
Les produits proposés à la location sont majoritairement des **petits logements en 2008** : 17 % de studios, 31 % de deux pièces et de trois pièces, 16 % de quatre pièces et 4,8 % de cinq pièces.

A Toulon, la proportion de studios et 1 pièce est plus conséquente, ils regroupent plus d'un cinquième de l'offre (21,5 %).

La durée d'occupation des logements en 2008 reste stable et élevée avec une moyenne de 53 mois d'occupation (35,6 mois pour les studios et 70 mois pour les 4 pièces), les loyers élevés n'encourageant pas les locataires titulaires de baux intéressants, à chercher une autre location.

¹ - Source : FILOCOM

L'offre locative dans TPM en 2008



AU[dat] d'après CLAMEUR

En 2008, **les loyers du marché du secteur privé sont en hausse** par rapport à l'année précédente (+0,3€/m²) et atteignent 10,9 €/m². Dans le même temps, la progression des allocations familiales ne parvient pas, quant à elle, à accompagner une telle évolution.

Selon la localisation et la typologie des logements référencés, **les contrastes sont plus ou moins marqués** : La Valette-du-Var (9 €/m²) et Toulon (10,4€) présentent les loyers les plus accessibles tandis que les loyers les plus élevés se retrouvent sur le littoral particulièrement à Hyères (13,1€/m²), Six-Fours-les-Plages (11,8€/m²) et La Seyne-sur-Mer (11,8 €/m²).

Les loyers les plus élevés sont ceux des plus petits logements (studios et 1 pièce). La référence la plus élevée a été enregistrée sur la commune de Hyères avec 16 €/m², un niveau excessivement élevé par rapport au reste du marché locatif de l'agglomération

(13,5 €/m²). C'est aussi à Hyères et à La Garde que l'on observe les plus fortes augmentations (+7 %) sur ce type de produits (studios et 1 pièce).

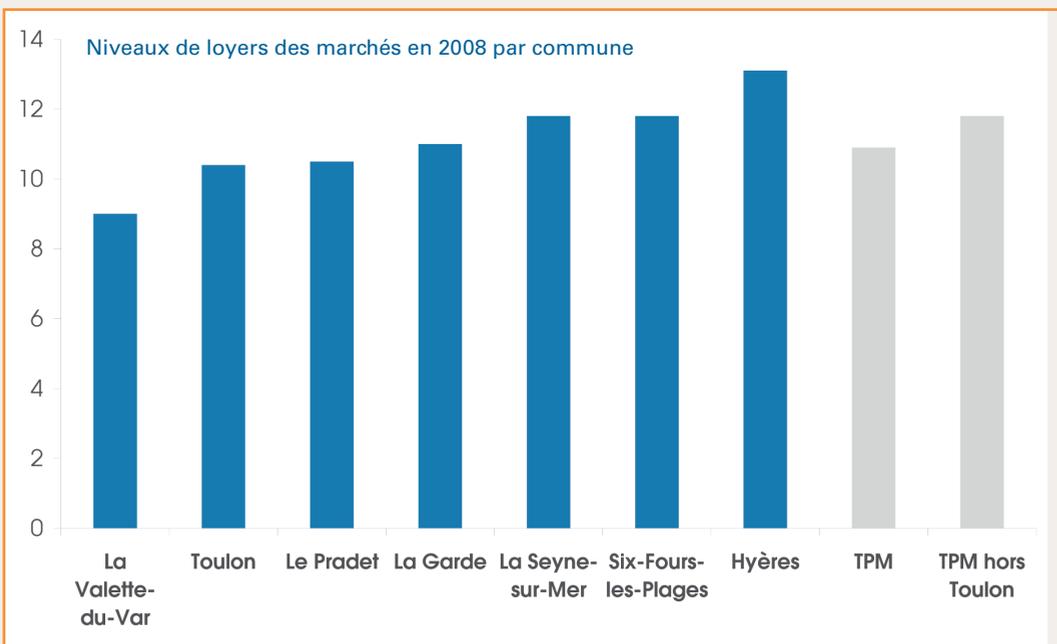
On peut cependant espérer une **relative stabilisation des loyers de marché**; cette légère hausse s'expliquant d'une part **par la remise sur le marché de logements réhabilités**, d'autre part **par la mise sur le marché de logements locatifs neufs**.

Cela se ressent particulièrement à La Seyne-sur-Mer, qui a réalisé un grand nombre de programmes d'habitation collectifs et individuels ces dernières années. Le loyer de marché en 2008 atteint 11,8 €/m² alors qu'il était le plus bas de TPM en 2005 (8,9 €/m²).

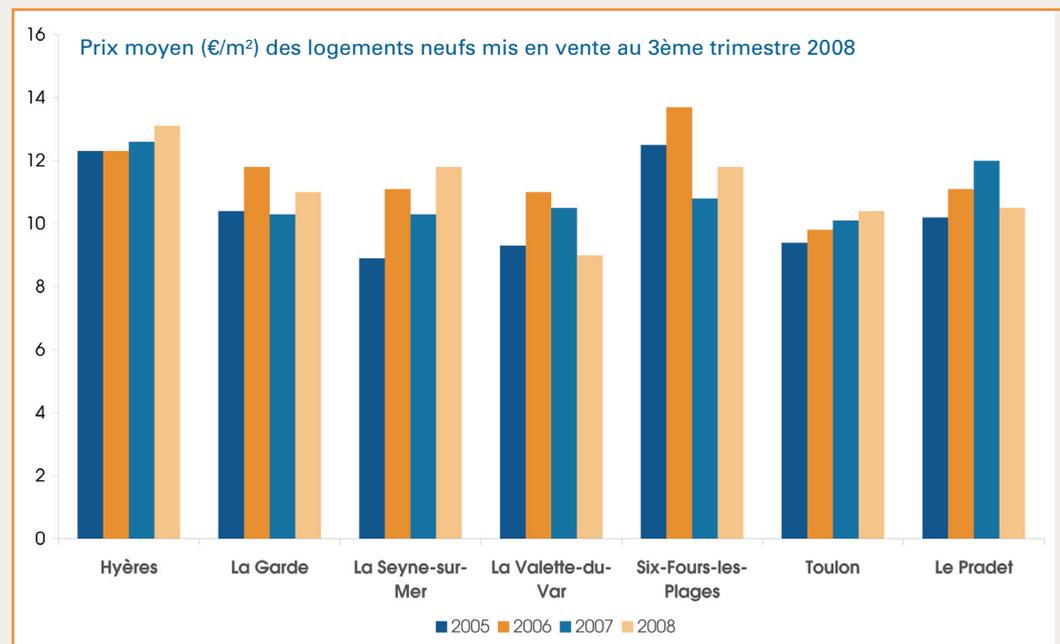
Enfin, le contexte de la crise **diminue la mobilité résidentielle des ménages** entraînant de fait une situation de blocage des loyers.

En ce qui concerne les relocations, les plus fortes variations de loyers² ont été enregistrées sur les communes de La Seyne-sur-Mer (+7,6 %) et de La Garde (+7,7 %). A Six-Fours-les-Plages et à Toulon elles restent plus modérées (de l'ordre de +4 %) alors que Le Pradet et de La-Valette-du-Var enregistrent des variations négatives (respectivement -5 % et -3,1 %).

² - Variation de loyer intervenue entre deux locataires.



Source : AU[dat] d'après IMMOPRIX



Source : AU[dat] d'après IMMOPRIX

En Bref

Le marché locatif dans le secteur privé...

- est ancien : 33% réalisé avant 1948;
- est concentré dans les communes les plus peuplées : Toulon, La Seyne-sur-Mer et Hyères;
- enregistre des hausses du loyer (+0,3€ /m² par rapport à 2007).



Estimation en 2009 du nombre de résidences principales minimum à produire par an

Estimation du nombre de résidences principales minimum à produire par an

| | |
|-------------------------------|--------------|
| Carqueiranne | 39 |
| La Garde | 88 |
| Hyères | 214 |
| Ollioules | 44 |
| Le Pradet | 41 |
| Le Revest-les-Eaux | 12 |
| La Seyne-sur-Mer | 274 |
| Six-Fours-les-Plages | 141 |
| Toulon | 710 |
| La Valette-du-Var | 78 |
| Saint-Mandrier-sur-Mer | 24 |
| TPM sans La Crau | 1 665 |

Source : AU[dat]

Définition

Le point mort démographique et l'accueil de population extérieure

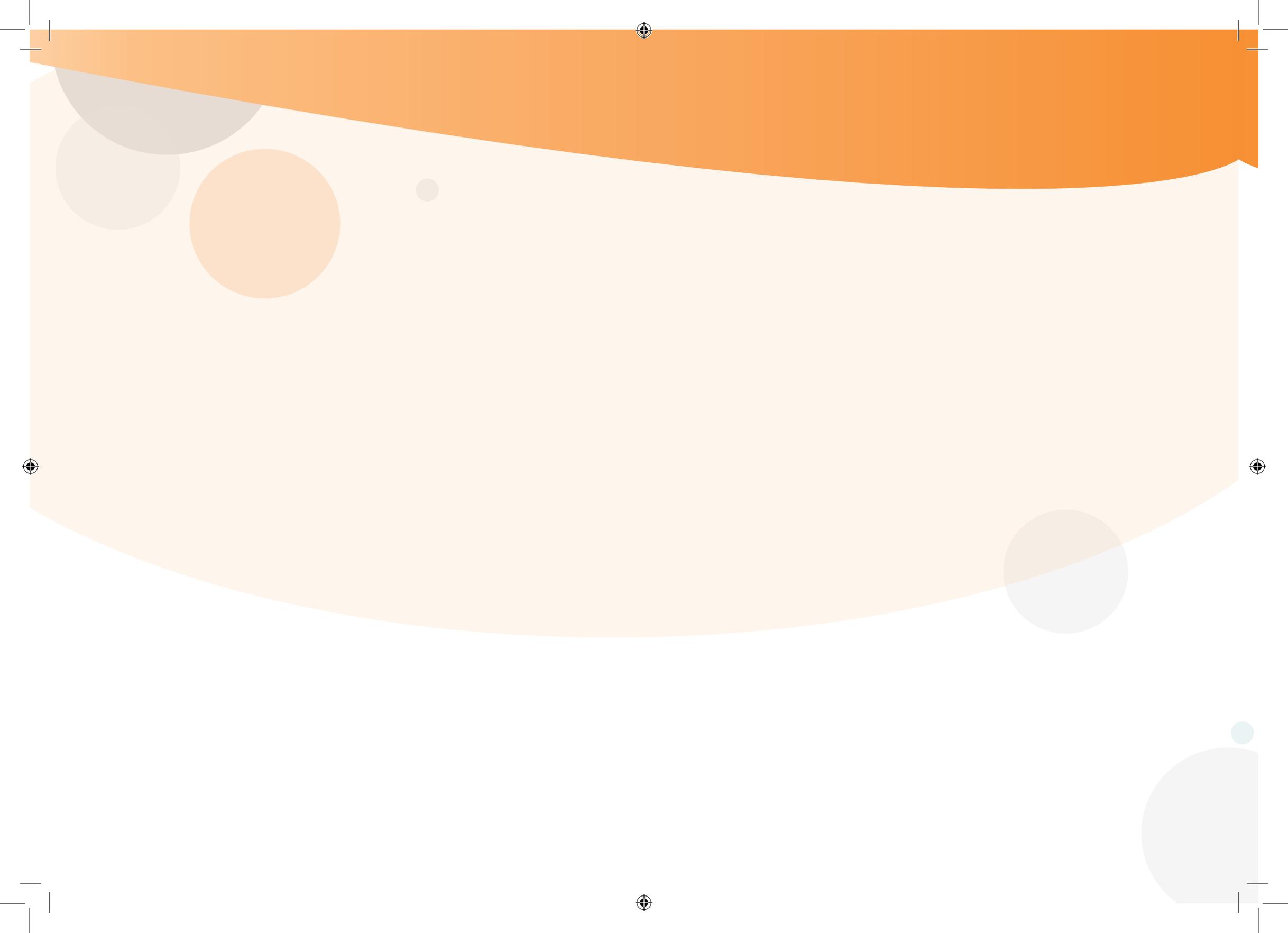
La variable pivot de l'estimation des besoins en logements a été le calcul du fameux point mort démographique, c'est-à-dire le nombre de logements nécessaires à la stabilité du volume de population et au renouvellement du parc.

De la sorte, ce concept de point mort ne correspond pas à une mesure des besoins endogènes de la population d'une commune. Il en tient compte mais ne se réduit pas à cela. Ainsi, dans des communes au profil vieillissant, le maintien du volume actuel de population passera par l'accueil d'une population supplémentaire, pour compenser le déficit naturel dû dans ces communes à l'excédent des décès sur les naissances.

En effet, entre 1999 et 2006, toutes les communes du littoral du SCoT Provence Méditerranée, à l'exception de la Seyne, de Toulon et de La Garde ont connu un déficit naturel (i.e. plus de décès que de naissances). Dans TPM, Saint-Mandrier, Six-Fours, Carqueiranne et Hyères auraient perdu des habitants sans apport migratoire au lieu d'en gagner. Le Pradet en aurait perdu encore plus.

Ainsi, le point mort démographique inclut-il, en particulier pour les communes au profil vieillissant, un volume de logements qui sera destiné à l'accueil d'une population supplémentaire, fraction du nombre de ménages supplémentaires que l'aire toulonnaise, de par son attractivité résidentielle, devra accueillir. Cette fraction incluse dans le point mort est difficile à définir, il faudrait en effet faire des projections de population sans migrations pour chacune des communes.

Outre le fait que les éléments nécessaires (en particulier la structure par âge actuelle de la population, les taux de fécondité et quotients de mortalité spécifique) ne sont pas disponibles, cet exercice a une signification limitée à une échelle aussi petite.



CHAPITRE 4. ESTIMATION QUANTITATIVE ET QUALITATIVE DES BESOINS EN LOGEMENTS

L'estimation des besoins minimum en logements tous types confondus ainsi que la prise en compte des objectifs de production de logements sociaux en application de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation doivent permettre de définir les objectifs de production de logements du PLH 2010-2016 affichés dans le cadre du document d'orientations.

1. Estimations quantitatives et qualitatives des besoins

1.1. - Besoins en résidences principales

Les besoins minimum en résidences principales (toutes catégories confondues) de l'agglomération TPM peuvent être définis par trois éléments :

► **Le maintien des effectifs actuels de population** (point mort démographique). Cet objectif implique la production de 1185 résidences principales, soit un effort annuel de production de 0,4 % du parc de résidences principales, à répartir équitablement sur l'ensemble de l'agglomération (selon l'importance du parc de résidences principales de chacune des communes).

► **L'accueil d'une fraction de population supplémentaire eu égard à l'attractivité et au développement économique de l'agglomération.**

Ce besoin complémentaire au précédent se déduit de l'objectif assigné par le SCoT Provence Méditerranée à TPM (à savoir la production de 1400 résidences principales par an) soit un total de 215 résidences principales par an à répartir équitablement sur l'ensemble de l'agglomération (selon l'importance du parc de résidences principales de chacune des communes) :

► **Le renouvellement et la reconstitution du parc** par la démolition de logements trop vétustes pour des produits plus adaptés (estimés à 125 logements par an). S'ajoute aussi d'une part, l'objectif contractuel de relocalisation de 200 logements dans l'agglomération inscrits dans le PRU de La Seyne-sur-Mer (40 logements par an) et d'autre part, pour les communes de La Seyne-sur-Mer et de Toulon les objectifs communaux de reconstitution de l'offre inscrits dans les PRU, soit 50 logements par an (source TPM, d'après les retours des premiers ateliers communaux). Ainsi, la nécessité de produire une réserve de logements suffisante pour le renouvellement du parc ainsi que la prise en compte des objectifs de reconstitution de l'offre dans le cadre des deux PRU de l'aire toulonnaise aboutit à une production annuelle de 265 logements.

L'estimation des besoins à l'échelle de chaque commune a été calculée en partant d'un principe de répartition équitable des besoins de l'ensemble de l'agglomération en fonction de l'importance relative (selon l'importance du parc de résidences principales) de chaque commune.

Soit un besoin total de 1665 résidences principales à produire chaque année dans TPM.

1.2. - Les besoins en logements : du nombre de résidences principales au nombre de logements

► **La prise en compte de la vacance frictionnelle** (calcul des besoins en résidences principales).

Il faut estimer la fraction du parc de logements qui sera temporairement inoccupé, comme entre deux locations ou entre changement de propriétaires. On estime un taux raisonnable de 4 % pour cette vacance frictionnelle.

► **Les besoins de l'économie touristique au travers des résidences secondaires.**

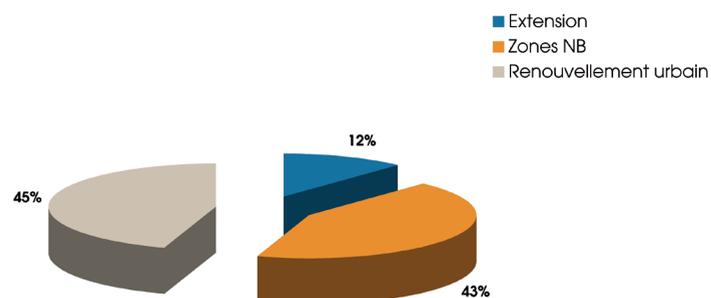
Dans un tout autre registre, il faut aussi tenir compte d'une spécificité de l'aire toulonnaise, valable pour l'ensemble de l'agglomération, c'est le poids des résidences secondaires. Leur poids est de 11 % au sein du parc total de logement. Il faut donc considérer que 11 % de l'offre nouvelle pourrait être consacré à ce type de logements qui contribue à l'attractivité du territoire et à son développement économique.

Les 1665 logements constituent le parc de résidences principales qui représenteront 85 % des besoins totaux en logements de TPM (en retirant les 4 % de logements vacants et les 11 % de résidences secondaires). Le total des besoins en logements est donc de 1960 logements par an (1 665 / 0,85).

Au total, 1960 logements par an seraient à produire pour répondre à la fois au maintien du volume de population actuel, au maintien de l'attractivité du territoire, au renouvellement du parc de logements dans le diffus et dans les opérations de PRU, à la prise en compte du taux incompressible de vacance des logements et à la spécificité de l'aire toulonnaise pour l'accueil des touristes. Ce volume représente 0,84 % du parc de logements existants de TPM.

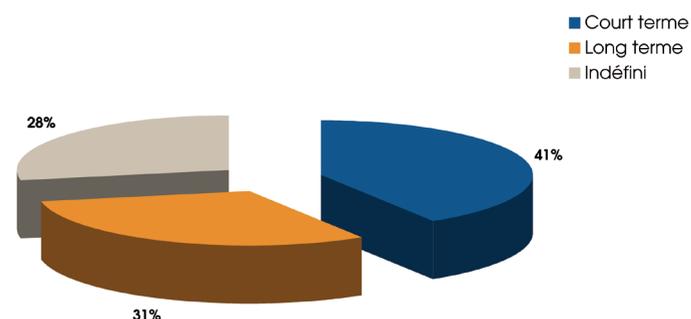
Potentiel foncier mobilisable pour la production de logements

Nature du foncier



| | | |
|--------------------|--|---------------|
| Court terme | Dans le temps du PLH 2009-2015. Sites qui contribueront à atteindre les objectifs de production de logements et qui seront définis dans le PLH. | 210 ha |
| Long terme | Après 2015. Sites sur lesquels une stratégie foncière devra être définie dans le PLH. | 175 ha |
| Indéfini | Sites ou parcelles pour lesquels l'horizon de mobilisation n'a pas pu être défini à ce jour. Il s'agit de foncier privé, de sites qui supportent d'importantes contraintes ou de secteurs qui n'ont pas encore fait l'objet d'arbitrages politiques (ex : zones NB). | 140 ha |

Horizon de mobilisation du foncier



| | | |
|------------------------------|---|---------------|
| Extension | De plus de 5 ha et de moins de 5 ha. | 230 ha |
| Renouvellement urbain | Dans le tissu urbain existant, dents creuses ou sites mutables identifiés avec la commune. Parcelles pouvant ou devant faire l'objet d'un changement de vocation vers de l'habitat. | 245 ha |
| Zones NB | Certaines des zones NB sont encore en cours d'arbitrage dans les communes. | 65 ha |

1.3. - Les besoins de production de logements sociaux

1.3.1. La situation du parc locatif social au 1^{er} janvier 2008

Depuis le 1^{er} janvier 2009 toutes les communes de TPM sont soumises à l'article L302-5 du CCH (le Revest-les-Eaux a dépassé le seuil démographique l'en exonérant de fait). Seule La Garde atteint au moins 20 % de logements sociaux dans son parc de résidences principales. Les communes de La Seyne-sur-Mer et de Toulon qui bénéficient de la DSU (Dotation de Solidarité Urbaine) atteignent respectivement 18,3 % et 14,3 % (les communes bénéficiant de la DSU ne paient plus de pénalités à partir d'un taux de 15 % de logements sociaux dans leur parc de résidences principales art. L320-7 alinéa 1 CCH).

Le parc total de logements sociaux au 1^{er} janvier 2008 est de 26 204 (sans la commune de La Crau) soit 13,8 % du parc de résidences principales.

1.3.2. Les objectifs de production d'offre sociale à compter du 1^{er} janvier 2008

À parc constant, chaque commune déficitaire doit produire 15 % du déficit de logement social tous les trois ans (art. L320-7 CCH). L'addition de ces objectifs communaux aboutit à environ 1950 logements par période considérée soit environ 650 logements par an.

Toutefois, à mesure que le parc de résidences principales s'accroît, il faut ajouter à cette obligation une part de 20 % de logements sociaux dans les résidences principales produites ; soit, en plus des 650 logements sociaux par an calculés sur la base du parc de logements, environ 330 logements (20 % des 1665 résidences principales produites dans le cadre du PLH).

Les besoins de production de logements sociaux se situent donc à 980 logements par an (dans l'hypothèse d'une production de 1665 résidences principales par an) soit 50 % des besoins de production annuelle de logements du PLH 2010-2016 de TPM.

Cette estimation des besoins ne constitue pas l'objectif de production de logements du PLH 2010-2016. En effet, il s'agit d'un calcul théorique qui doit être mis en perspective avec le potentiel de développement de chaque commune, en particulier le potentiel foncier, et avec les ambitions de développement l'agglomération et de chaque commune.

2. Capacité de développement résidentiel de l'agglomération

Afin de mettre en œuvre les objectifs assignés à son futur PLH, la Communauté d'agglomération a souhaité se doter d'une étude particulière destinée à analyser, d'une part, les Plans Locaux d'Urbanisme et les Plans d'Occupation des Sols des communes de l'agglomération et, d'autre part, l'incidence des orientations adoptées dans le PLH 2010-2016 sur ces documents d'urbanisme communaux. Les différentes analyses issues de cette étude ont été conduites à partir d'un inventaire du potentiel foncier mobilisable pour la production de logement. La constitution de ce véritable référentiel foncier répond à la nécessité :

- de « vérifier » la capacité du territoire à répondre aux besoins en logements identifiés dans le cadre de l'élaboration du diagnostic du PLH ;
- de territorialiser les objectifs PLH.

Les éléments présentés ci-dessous reprennent les conclusions de cette étude.

Repères

La loi Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion de mars 2009 (Loi Boutin) précise que « le Programme Local de l'Habitat comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :

- le nombre et les types de logements à réaliser ;
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
- les orientations relatives à l'application du b de l'article L.123-2, des 15° et 16° de l'article L. 123-1 et de l'article L.127-1 du Code de l'urbanisme.

| TPM 12 communes | Etat d'avancement des procédures d'urbanisme |
|-------------------------------|--|
| Carqueiranne | POS de 1993 / Prescription de révision pour passage en PLU |
| La Garde | PLU approuvé en 2006 |
| Hyères | POS de 1999 / PLU en cours (en phase PADD et règlement) |
| La-Valette-du-Var | PLU approuvé en 2007 |
| Le Revest | PLU approuvé en 2003 |
| Toulon | POS de 1994 / Prescription de révision pour passage en PLU |
| Ollioules | POS de 2000 / PLU en cours |
| Six-Fours-les-Plages | PLU de 2004 annulé / Retour au POS de 1996 |
| La Seyne-sur-Mer | PLU approuvé en 2004 / Mis en révision en 2008 |
| Saint-Mandrier-sur-Mer | PLU approuvé en 2007 |
| Le Pradet | POS de 1991 / PLU en cours |
| La Crau | PLU approuvé en 2007 |

Source : TPM

2.1. - Bilan du potentiel foncier mobilisable pour la production de logements à l'échelle de l'agglomération

Un peu moins de 550 hectares ont été identifiés comme potentiellement mobilisables pour la production de logement à court, moyen et long terme.

Le potentiel en renouvellement urbain est la principale source de foncier pour la production de logements, il constitue près de la moitié (45%) du potentiel foncier repéré. Le foncier mobilisable par extension de l'urbanisation représente près de 43 % du potentiel foncier. Enfin, les zones NB représentent 12 % du potentiel foncier.

Le foncier mobilisable dans le temps du PLH représente environ 212 hectares, soit environ 40 % du potentiel foncier identifié.

Compte tenu du potentiel foncier mobilisable pour la production de logements et des besoins en logements identifiés (1960 par an soit 11 760 pour ce second PLH) les opérations de logements devront en moyenne présenter une densité de 55 logements à l'hectare. Les formes d'habitat développées devront s'inscrire pour la plupart dans l'ambiance citadine (70 logements à l'hectare) et l'ambiance villageoise (50 logements à l'hectare) définies par le SCoT Provence Méditerranée.

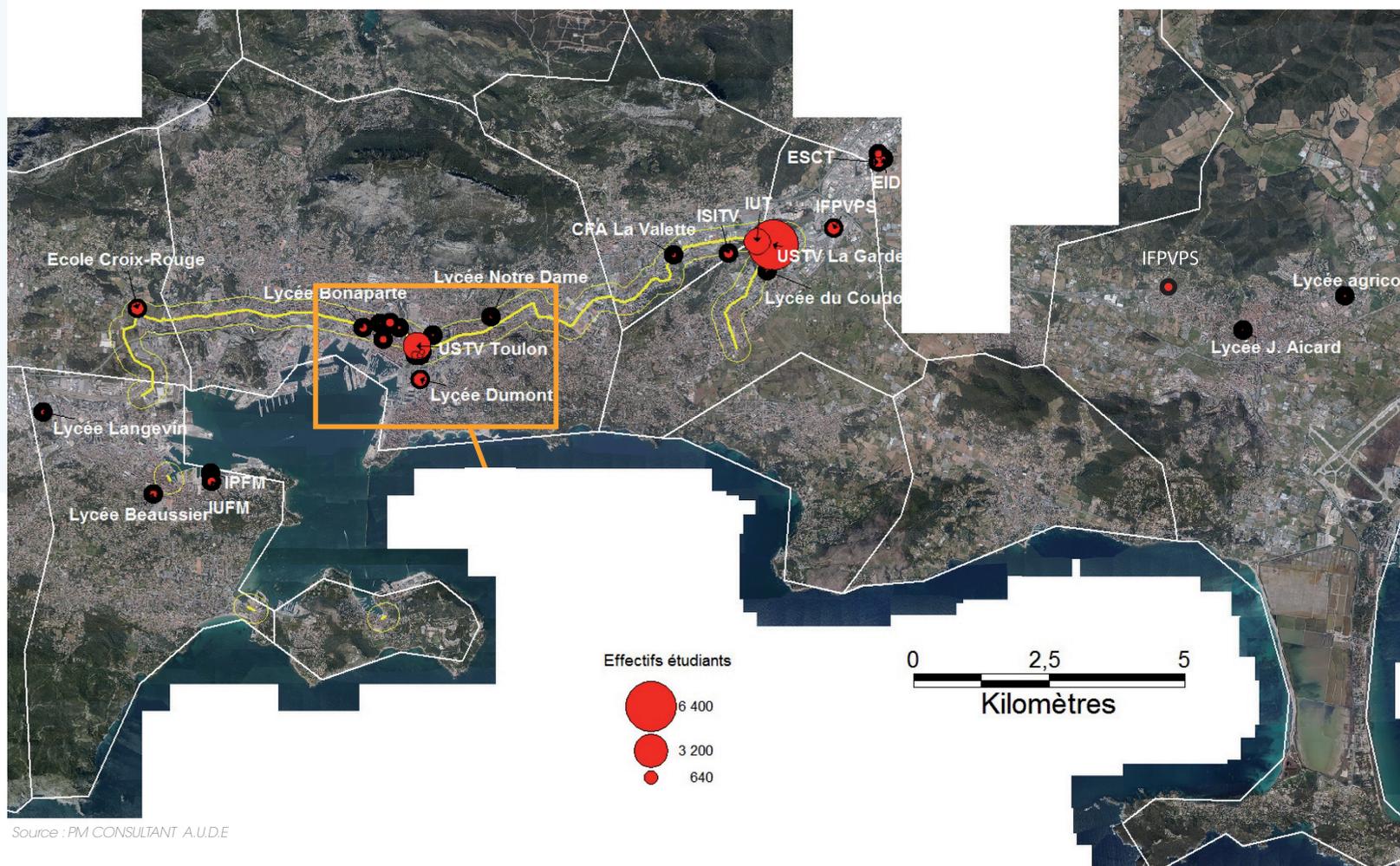
2.2. - Conditions de réalisation de la production de logements : l'état d'avancement des documents d'urbanisme communaux

Certaines modifications ou révisions des documents d'urbanismes locaux seront nécessaires pour permettre la réalisation des différentes opérations potentielles de logements sur le foncier mobilisable repéré.

À l'heure de l'écriture du diagnostic, seules cinq communes sont dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé. Six communes sont en cours de procédure de révision générale (passage du POS au PLU). La mobilisation d'une part importante du foncier identifié est soumise à la révision des documents d'urbanisme locaux, c'est-à-dire à des procédures d'urbanisme relativement longues (3 ans en moyenne).



Localisation et effectifs étudiants des formations d'enseignement supérieur dans la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée en 2008/2009



Source : PM CONSULTANT A.U.D.E

CHAPITRE 5. LE BESOIN DES POPULATIONS SPECIFIQUES

Les personnes handicapées, les personnes âgées, les ménages à bas revenus ainsi que les étudiants constituent un public particulièrement fragile dont les besoins en logements sont spécifiques. L'offre de logements en direction des personnes les plus fragiles doit être particulièrement adaptée au contexte local.

1. Logements étudiants et saisonniers

1.1. - Analyse des besoins en logements étudiants

1.1.1. Une université locale, s'ouvrant à l'étranger

Sur les **154 274 étudiants inscrits en région PACA** en 2006-2007, 57 % sont formés sur le pôle d'Aix-Marseille et 25 % sur le site de Nice.

Dans cet environnement concurrentiel, le Var et plus particulièrement l'agglomération toulonnaise, apparaissent comme un pôle universitaire secondaire, accueillant 9% des étudiants de la région et fournissant de fait un grand nombre d'étudiants aux pôles voisins.

L'Université du Sud Toulon Var, par le large éventail de formation qu'elle propose, répond ainsi, comme la plupart des universités récentes, de taille moyenne et bâties à proximité de centres universitaires importants, à une demande sociale et locale d'étudiants qui ne peuvent pas étudier loin de chez eux, pour des raisons financières et culturelles.

Au cours de l'année 2007-2008, sur les 3391 bacheliers varois, la moitié d'entre eux, soit 1695 étudiants, se sont inscrits dans d'autres universités que celles du département : 60% dans les Bouches-du-Rhône, le quart dans les Alpes Maritimes.

Avec 151 bacheliers originaires d'autres départements venus étudier dans le Var, le solde migratoire étudiant est négatif. Dans le pôle universitaire varois, 7852 étudiants proviennent des 3 départements du Var, des Bouches-du-Rhône et des Alpes Maritimes. Mais 90,3 % sont varois

et parmi ces derniers, 67 % sont originaires de l'agglomération TPM, soit 4642 personnes représentant 47,7 % des effectifs totaux.

Le nombre d'étudiants varois tend pourtant à baisser légèrement par effet de structure de la population. La progression des effectifs de l'Université du Sud Toulon Var depuis le début des années 2000 s'explique d'une part par l'augmentation des étudiants venus des départements des Bouches du Rhône et des Alpes Maritimes mais surtout par celle des étudiants étrangers. Le volonté de l'Université est en effet d'améliorer la lisibilité et la notoriété internationale en développant l'ouverture internationale de l'établissement et les partenariats avec les universités étrangères.

1.1.2. Des besoins répartis sur 4 sites principaux, dont 1 en devenir

Sur l'ensemble des étudiants de TPM répartis sur 6 communes que sont La Garde, Toulon, Ollioules, La-Valette-du-Var, La-Seyne-sur-Mer et Hyères, l'Université du Sud Toulon Var a accueilli à elle seule 9 457 étudiants en 2007/2008.

Dans le cadre du projet de transfert des formations CCIV de la Grande Tourrache, [Ecole Internationale du Design, Ecole Supérieure de Commerce de Toulon et Lycée technique de BTS Design], **le site de la Cagnarde à Ollioules devrait accueillir 750 étudiants**. L'offre de logements permettant d'accueillir 70 à 75 % (part des étudiants logés actuellement à proximité du site de la grande Tourrache) de ces étudiants à proximité de leur lieu de formation ou d'une ligne de transport en commun permettant de s'y rendre rapidement et avec facilité pourrait se répartir sur les communes de La Seyne-sur-Mer, d'Ollioules et de Toulon.

Le transfert vers de nouveaux locaux d'ici 2012 porterait le nombre d'étudiants à environ 900.

Sur le pôle de La Garde - La-Valette-du-Var, les besoins actuels (2009-2012) en logements étudiants s'élèvent à 2990 logements :

- 2365 logements pour l'USTV, l'IUT et l'ISITV ;
- 560 logements pour les écoles de la grande Tourrache ;
- 5 logements pour le lycée du Coudon.

Suite au transfert des formations CCIV de la Grande Tourrache, les besoins devraient être ramenés à 2320 logements étudiants.

| Analyse croisée besoins et offres en logements étudiants | Demande actuelle et projetée* | | | | Offre actuelle et projetée | | | |
|---|-------------------------------|---------------------------|----------------------------------|---------------------------|---|-------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| | Demande logements libres | Demande logements sociaux | Demande logements pour étrangers | Total demande (2009-2015) | Offre logements libres | Offre logements sociaux | Offre logements pour étrangers | Total offre (2009-2015) |
| Site de La Garde et La Valette-du-Var | 1 594 | 726 | 1 119 | 3 574 | 1 069 | 622 | 155 | 1 845 |
| Toulon | 947 | 431 | 280 | 1 523 | 1 624 | 120 | 0 | 1 744 |
| La Seyne-sur-Mer | 64 | 23 | 0 | 87 | 30 + projets en cours (capacité à définir) | | | 30 |
| Transfert des formations CCIV de la Grande Tourrache sur le site de la Cagnarde à Ollioules | 600 | 155 | 0 | 755 | Projet ZAC Panaggia | | | |
| Le Pradet | | | | | Projet de 100 logements étudiants | | | |
| TPM sans La Crau | 3 205 | 1 335 | 1 399 | 5 939 | 2 723 | 742 | 155 | 3620 +projets à définir |

* Suite au transfert des formations CCIV de la Grande Tourrache les besoins en logements devraient s'élever à 1378.

Source : D'après l'étude sur la demande de logements étudiants de PMC Aude

Ainsi, à Toulon, les besoins actuels (2009-2012) en logements étudiants¹ s'élèvent à 1268 logements :

- 662 logements pour l'UFR de Droit de l'USTV ;
- 267 logements pour l'ISEN ;
- 139 logements pour SUPMECA ;
- 140 logements pour les étudiants de CPGE ;
- 60 logements pour les étudiants de BTS.

Sur le pôle de La-Seyne-sur-Mer, 67 logements étudiants sont nécessaires actuellement (2009-2012) :

- 42 pour l'IUFM ;
- 25 pour les BTS.

Sur le Pôle d'Ollioules 80 logements étudiants sont actuellement nécessaires (2009-2012).

Suite au transfert des formations CCIV de la Grande Tourrache les besoins en logements devraient se répartir sur les communes d'Ollioules, Toulon et La Seynes-sur-Mer.

1.1.3. Une offre polarisée sur les sites de Toulon et de La Garde

En 2008, le parc de logements étudiants de l'agglomération est composé de résidences étudiantes, de logements locatifs libres et de logements sociaux. L'agglomération accueille 1954 logements en rési-

1 - le besoin en logements étudiants comporte la demande en logements libres ainsi que la demande en logements sociaux. La demande en logements pour étrangers n'est pas pris en compte et fait l'objet d'une analyse distincte.

dences étudiantes (déduction faite des logements non loués par des étudiants) répartis essentiellement sur deux communes :

- 51,12 % sur le campus de La Garde ;
- 46,82 % sur Toulon ;
- les 2 % restant se localisant à Hyères.

La commune de La Garde centralise l'offre de logements sociaux avec 777 logements répartis sur 3 résidences.

Le parc locatif privé offre 2975 logements qui ne sont cependant pas entièrement occupés par des étudiants. En effet, seuls 1020 étudiants ont sollicité l'offre locative en 2007-2008. Seuls 1020 logements seront donc retenus dans l'analyse de l'offre du parc privé, répartis proportionnellement selon la localisation de l'ensemble des logements étudiants fournis par la Maison de l'Étudiant.

Des projets sont également en cours, complétant le parc total de l'agglomération en logements locatifs privés et sociaux :

► **122 logements locatifs libres** seront construits dans le cadre de deux projets privés : 100 logements à Toulon et 22 logements à La Garde ;

► **Le site de la ZAC de la Panaggia à Ollioules** dont le programme est encore à l'étude, devrait accueillir des logements locatifs mais pour un nombre encore inconnu ;

► **Sur la commune de La Seyne**, plusieurs projets de logements étudiants se réaliseront à court et moyen terme (capacité qui reste à définir) ;

► **120 logements sociaux pour étudiants** sont également prévus dans le cadre du projet de reconstruction de l'îlot Baudin dans le centre-ville de Toulon ;

► **La commune du Pradet** projette d'accueillir à court terme environ 100 logements sur le site du Forum.

1.1.4. Des besoins projetés importants

Compte tenu des transferts initiés dans le cadre du nouveau schéma de développement universitaire, le ratio demande/offre fait apparaître un besoin de 2861 logements étudiants sur la période 2012 - 2015.

Avec 777 logements existants, l'offre sociale étudiante de l'agglomération est insuffisante.

L'Université du Sud Toulon Var accueille en effet 35,13 % d'élèves boursiers en 2005, part supérieure à la moyenne nationale de 29,5 %. Les besoins en logements sociaux s'élèvent à environ 1288 logements, portant le déficit du parc social étudiant à 511 logements. Toulon apparaît comme le principal site d'accueil de ces futurs logements (52,5 % des besoins).

Le pôle La Garde/La-Valette-du-Var polarise la majorité des besoins avec 1593 logements à construire, suivi par le futur site d'Ollioules.

Si les besoins projetés sur le site de La Garde/La-Valette-du-Var s'inscrivent principalement dans le cadre de la politique d'accueil d'étudiants étrangers, ceux-ci sont néanmoins difficilement quantifiables.

La Communauté d'agglomération a donc proposé de lancer une étude complémentaire permettant de mieux cibler les modes d'hébergement des étudiants étrangers, leurs besoins et le positionnement à venir de l'Université sur le développement de leur accueil.

En Bref

Un pôle universitaire surtout local

47,7 % d'étudiants varois mais un Schéma de Développement Universitaire qui fait naître de nouveaux besoins

3 sites principaux existants: La Garde, Toulon, La Seyne et 1 futur site à Ollioules

4540 logements nécessaires pour répondre à la demande actuelle et projetée

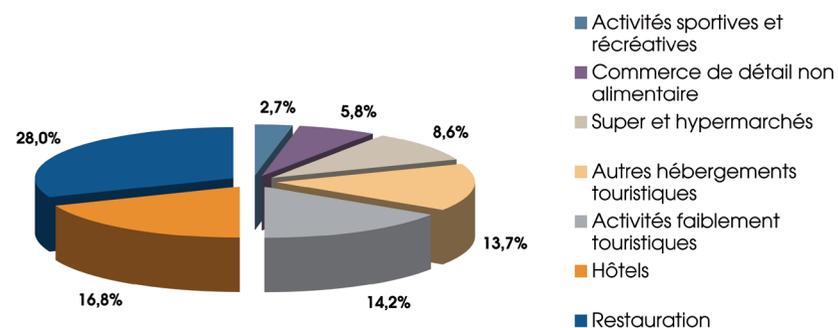
Une offre prévue de près de 4000 logements

Un déficit de 2861 logements sur la période 2012-2015 dont 593 logements sociaux étudiants.

L'offre existante pour les logements des non permanents

| | Résidences sociales | Foyers de jeunes travailleurs | Appart Hôtels | Résidences hôtelières | Total |
|----------------------|---------------------|-------------------------------|---------------|-----------------------|-------|
| Toulon | | 80 | | 91 | 171 |
| La Garde | | | | 52 | 52 |
| Hyères | 42 | | | | 42 |
| La Seyne-sur-Mer | 67 | | | | 67 |
| Six-Fours-les-Plages | | | 100 | | 100 |
| TPM sans La Crau | 109 | 80 | 100 | 143 | 432 |

Source : PMC Aude



Source : PM Consultant A.U.D.E

Définition

Le caractère saisonnier d'un emploi concerne des tâches appelées à se répéter chaque année à des dates à peu près fixes, en fonction du rythme des saisons (cueillettes, vendanges) ou des modes de vie collectifs (vacances), et indépendantes de la volonté de l'employeur. C'est pourquoi les saisonniers sont essentiellement recrutés dans les secteurs du tourisme et de l'agriculture.

Repères

Les indicateurs existants ne permettent de livrer qu'une mesure estimative du travail saisonnier (chiffres de l'UNEDIC, de l'URSSAF, de la médecine du travail...). Il est en effet difficile de dénombrer le nombre de contrats à durée déterminée conclus sur une année, de distinguer les CDD classiques (remplacement de personnel, accroissement temporaire d'activité...) des CDD saisonniers (conclus pour une période d'activité qui revient tous les ans à la même époque et résulte des variations climatiques ou des modes de vie collectifs), ou encore de repérer le nombre de personnes concernées par rapport au nombre de contrats signés.

1.2. - Le logement des non permanents (saisonniers et autres)

1.2.1. Analyse des besoins en logements saisonniers

Le Var se caractérise par l'importance de l'emploi saisonnier. Celui-ci représente un tiers de l'emploi salarié touristique et devance ainsi largement le Vaucluse (25 %) et l'ensemble des départements de la région.

Au sein du Bassin d'Emploi de l'Ouest Var, les pôles touristiques majeurs sont localisés dans l'Ouest (Bandol, Sanary) et l'Est Toulonnais (Le Lavandou, Bormes Les Mimosas, Cavalaire) représentant 70 % de l'activité touristique du secteur représenté. La part de l'agglomération toulonnaise avec Hyères, Le Pradet, Carqueiranne et Six-Fours-les-Plages, représenterait de fait 30 % de l'activité touristique concernée.

D'après l'enquête sur les besoins en main d'œuvre 2009 du CREDOC, le bassin d'emploi de l'Ouest Var compte 36,3 % de projets de recrutement liés à une activité saisonnière.

Sur les 7500 saisonniers recensés dans le département par l'INSEE en 2006, 810 seraient localisés dans l'agglomération TPM.

L'ensemble des besoins pour les saisonniers du tourisme sur l'agglomération s'élèverait ainsi à 140 logements :

- **28 % des saisonniers de l'agglomération** travaille dans le secteur de la restauration. 25 % d'entre eux nécessiterait un logement, ce qui représente un besoin de 57 logements ;

- **les 332 saisonniers employés restants travaillant dans d'autres secteurs**, nous prendrons un pourcentage de 25% de besoins en logement sur place soit un besoin de 83 logements.

Aucun besoin n'est recensé pour les hôtels et campings, ces derniers bénéficiant souvent d'une capacité d'accueil suffisante pour leur personnel.

1.2.2. Analyse du besoin en logement lié aux offres de formation

Chaque année, 3200 personnes sont en formation dans l'agglomération. 9 % d'entre elles cherchent un logement provisoire soit un besoin de 365 logements.

1.2.3. Analyse des besoins des salariés de courte durée

Parmi les travailleurs en mission de courte durée sur TPM, seule la Direction des Constructions Navales fait état d'un besoin de cinquante logements minimum sur les communes de Toulon, Ollioules, Six-Fours-les-Plages et La Seyne-sur-Mer.

Des complémentarités entre les différentes saisons pourraient être recherchées pour permettre de minorer le besoin réel en logement temporaire.



Repères
Montant des prestations sociales et éléments de contexte
Revenu minimum d'insertion

Personne seule: 454 euros

Couple : 685

Personne seule avec 1 enfant: 682 euros

Couple avec 1 enfant: 818 euros

Personne seule avec 2 enfants: 818 euros

Couple avec 2 enfants: 954 euros

Allocation Adulte Handicapé : 666 euros

Allocation parent isolé : 778 euros pour un enfant et 193 euros par enfant supplémentaire

Aides au logement :

Personne seule : 158 euros maximum

Couple sans enfants : 234 euros maximum

Montant des loyers :

 Moyenne = 10,8 euros/m²

 Soit 648 euros pour un logement de 60 m²

 Soit 486 euros pour un logement de 45 m²
Indice des loyers : augmentation de 30 à 35% entre 2000 et 2008.

Repères

La catégorie «bas revenus» est calculée en fonction des paramètres propres à la CAF pour correspondre au plus près, au seuil de pauvreté. Il est convenu de définir le seuil de pauvreté à hauteur de 60 % du revenu médian des français.

Revenu disponible correspondant au seuil de pauvreté 2007 selon le type de ménage en euros par mois.

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, enquête Revenus fiscaux et sociaux 2007

| | Seuil à 60% | Seuil à 50% |
|--|-------------|-------------|
| Personnes seules | 908 | 757 |
| Familles mono-parentales, un enfant - de 14 ans | 1 181 | 984 |
| Couples sans enfants | 1 362 | 1 135 |
| Couple, un enfant de - de 14 ans | 1 635 | 1 362 |

Source : CAF du Var (Dec. 2008)

| Localité | Nombre d'allocataires CAF | Dont bas revenus (1) | Part des bas revenus parmi les allocataires CAF |
|-------------------------------|---------------------------|----------------------|---|
| Carqueiranne | 1 214 | 313 | 25,80% |
| Hyères | 9 233 | 3 104 | 33,60% |
| La Garde | 5 380 | 1 439 | 26,70% |
| La Seyne-sur-Mer | 11 957 | 4 728 | 39,50% |
| La-Valette-du-Var | 3 381 | 950 | 28,10% |
| Le Pradet | 1 593 | 414 | 26,00% |
| Le Revest-les-Eaux | 446 | 99 | 22,20% |
| Ollioules | 2 110 | 599 | 28,40% |
| Six-Fours-les-Plages | 5 178 | 1 604 | 31,00% |
| Saint-Mandrier-sur-Mer | 792 | 249 | 31,40% |
| Toulon | 35 828 | 13 967 | 39,00% |
| TPM | 77 112 | 27 466 | 35,60% |
| Autres communes du Var | 88 988 | 29 072 | 32,70% |
| Ensemble Var | 166 100 | 56 538 | 34,00% |

Source : CAF du Var (Dec. 2008)

1.2.4. L'offre existante pour le logement des non permanents

La difficulté à recenser les employés saisonniers et non permanents rejaillit sur la difficulté à appréhender les modes de logement de ces catégories de travailleurs. Les informations recueillies permettent seulement d'affirmer qu'un faible nombre de résidences hôtelières correspond au mode d'occupation non permanent sur la Communauté d'agglomération.

432 logements sont aujourd'hui recensés sur le territoire d'agglomération :

- 109 logements en résidences sociales sur TPM
- 80 lits en foyers de Jeunes Travailleurs
- 100 logements en appart-hôtel
- 143 logements en résidences hôtelières

Les communes touristiques ne correspondant pas aux territoires accueillant les formations supérieures, le développement d'un parc de logement pour les travailleurs non permanents ne peut pas reposer sur le principe d'une mutualisation avec les logements étudiants.

Le recours aux résidences hôtelières à vocation sociale apparaît en revanche comme une solution à envisager. L'article L631-11 du Code de la Construction et de l'Habitation introduit par la loi du 13 juillet 2006, définit les Résidences Hôtelières à Vocation Sociale (RHVS) comme des établissements commerciaux d'hébergement agréés, constitués d'un ensemble homogène de logements autonomes équipés et meublés, offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle qui peut éventuellement l'occuper à titre de résidence principale.

En Bref

4060 personnes sont des résidents non permanents dans l'agglomération TPM chaque année.

555 travailleurs non permanents ont besoin d'un logement

L'offre existante sur le territoire est de 432 logements

Les résidences hôtelières à vocation sociale apparaissent comme une solution pour combler le déficit

2. Le logement des plus démunis

Les plus démunis peuvent être définis comme toute personne ne disposant pas de ressources matérielles suffisantes pour vivre décemment. En France l'indicateur du nombre de personnes vivant sous le seuil de pauvreté est fréquemment utilisé pour appréhender la population des plus démunis.

L'accès au logement ou le maintien dans un logement est particulièrement problématique pour les personnes les plus démunies. Face à ces situations de précarité le PLH doit s'assurer de l'existence d'une offre suffisante de logement social mais également de l'existence de solutions d'urgence et de logements temporaires en proportion suffisante.

Aucune donnée n'est disponible à l'échelle de l'agglomération permettant de quantifier et de qualifier l'hébergement précaire, en camping ou en mobil home. La réalisation d'une étude dans le cadre de la mise en oeuvre PLH 2010-2016 paraît nécessaire à l'identification et la localisation des problématiques d'hébergement précaire sur l'agglomération.

2.1. - Caractériser la demande

L'analyse des allocataires CAF et plus précisément du profil de la catégorie bas revenus est utilisée pour caractériser la demande.

TPM comprend, en 2008, 27 470 allocataires CAF à «bas revenus», soit 35,6 % des allocataires de TPM contre 34 % à l'échelle du Var.

Les allocataires bas revenus se concentrent pour 68 % d'entre eux sur les communes de Toulon et de La Seyne-sur-Mer qui sont aussi les communes qui disposent du parc de logement social le plus important.

TPM accueille 48,6 % des ménages bas revenus présents dans le Var, alors que 43,3 % des ménages varois seulement résident sur TPM. **L'analyse fait ressortir une vulnérabilité accrue des familles monoparentales et des familles nombreuses.**

Offre de places
en hébergement
d'urgence

| | Places d'accueil en hébergement d'urgence | % |
|-------------------------|--|-------------|
| Toulon | 1056 | 51,01% |
| Hyères | 383 | 18,50% |
| La Garde | 315 | 15,22% |
| La Seyne-sur-Mer | 281 | 13,57% |
| Le Pradet | 8 | 0,39% |
| Six-Fours-les-Plages | 4 | 0,19% |
| Ollioules | 23 | 1,11% |
| TPM sans La Crau | 2070 | 100% |

Source : DDASS janv.2009, PDALPD (janv.2008) Schéma de l'Accueil, de l'Hébergement et de l'Insertion du Département du Var juin 2008

Détail des demandes en
hébergement d'urgence
dans le Var restées sans résultat

| | Nombre de demandes uniques 2007 | Taux |
|---|------------------------------------|------------|
| Pas de place | 1 813 | 21% |
| Pas de place dans la structure demandée | 262 | 3% |
| Refus de la structure sollicitée | 91 | 1% |
| Absence de structure sur la localité | 328 | 4% |
| Refus de l'orientation | 390 | 5% |
| Sans solution connue | 1 030 | 12% |
| Le 115 ne peut ou ne doit pas orienter | 381 | 4% |
| Pas d'urgence | 467 | 5% |
| Autres | 75 | 1% |
| Ensemble | 4 837 | 56% |

Source : DDASS janv.2009, PDALPD (janv.2008) Schéma de l'Accueil, de l'Hébergement et de l'Insertion du Département du Var juin 2008

Définition

Le concept d'Agences Immobilières à Vocation Sociale (AIVS) a été créé en 1992.

Les AIVS proposent à des propriétaires, contre un loyer plus faible d'environ 30% de celui du marché, mais avec des garanties, de louer à des familles modestes.

L'agence immobilière à vocation sociale du Var a été mise en place, à l'origine, à l'initiative des associations d'insertion par le logement qui rencontraient des difficultés pour capter des logements. Son objectif : il s'agissait de prendre en gestion du patrimoine pour louer à des ménages du plan départemental, d'assurer la gestion locative et le suivi des locataires.

2.1.1. Les plus démunis face au marché locatif

Le taux d'effort estimé des ménages allocataires de prestations de logement :

- 28,4 % des ménages ont un taux d'effort supérieur à 50 %;
- 34,7 % des ménages ont un taux d'effort situé entre 30 et 50 %;
- 36,9 % ont un taux d'effort inférieur à 30 % de leurs revenus.

Les principaux freins à l'accès au logement (d'après les entretiens réalisés dans le cadre de l'étude du PACT ARIM auprès des assistantes sociales) :

- précarité financière, insolvabilité du locataire;
- revenus insuffisants;
- couverture des frais de remise en état du logement;
- flambée des loyers du secteur libre;
- pénurie de l'offre en logement social.

2.1.2. L'expression de la demande des plus défavorisés

L'agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) recense une part de la demande en logement des plus défavorisés.

L'AIVS du Var a pour mission de trouver un logement aux familles les plus démunies; elle gère 400 logements dont 280 sur TPM. En 2007, l'AIVS a géré 350 candidatures. Les familles monoparentales sont très fortement représentées parmi les candidatures.

2.1.3. Quand l'accès au logement des plus défavorisés devient impossible : la demande en hébergement

La demande en hébergement exprimée auprès du Service d'Accueil et d'Orientation (S.A.O), conçu pour accueillir toute personne en détresse ou en difficulté et auprès du 115 (numéro d'appel d'urgence), fait ressortir les tendances suivantes :

- 81 % des demandes d'hébergement exprimées dans le département du Var proviennent de l'agglomération toulonnaise, soit 7011 demandeurs enregistrés en 2007 sur TPM;
- 44 % des demandeurs ont pu être orientés vers une solution d'hébergement.

En 2007, 2390 demandes actives d'hébergement d'urgence sur le territoire de TPM n'ont trouvé aucune solution d'hébergement adapté.

Profil des demandeurs du département du Var.

Les personnes isolées constituent 96 % de la demande dont 18 % de femmes.

La demande d'hébergement touche toutes les tranches d'âges et notamment les jeunes de moins de 25 ans qui constituent 22,3 % de la demande avec une minorité féminine en progression.

Les plus de 65 ans sont moins représentés mais constituent tout de même 2,2 % de la demande.

L'analyse de la demande fait ressortir une augmentation de la demande de personnes ayant besoin de soins.

Définition

CHRS : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale.

Les CHRS ont pour mission d'assurer l'accueil, l'hébergement, l'accompagnement et l'insertion sociale des personnes en recherche d'hébergement ou de logement, afin de leur permettre de retrouver une autonomie personnelle et sociale. Pour cela, elles bénéficient d'aide éducative et d'activités d'insertion professionnelle.

Est considérée comme défavorisée toute personne ou famille de bonne foi qui éprouve des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, pour accéder à un logement décent ou de s'y maintenir. **Plan départemental d'Action pour le logement des personnes défavorisées**

La loi Besson du 31 mai 1990 confortée par la loi du 29 juillet 1998 de lutte contre les exclusions, consacre le droit au logement pour tous.

Article 1^{er} : «Garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation»

Ce droit reconnu par la loi, est mis en oeuvre dans le Var, au travers d'un Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) cosigné le 16 mars 2007 par le préfet du Var et le président du Conseil général du Var.

Dispositifs d'hébergement : insertion, stabilisation, logements temporaires et autres résidences

| Type d'hébergement | Localisation | Offre TPM (nombre de lits) |
|-------------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| Hébergement d'urgence pérenne | Toulon | 94 |
| | La Garde | 10 |
| Total | | 104 |
| Hébergements d'urgence hiver | Places d'accueil de nuit | |
| CHRS | Toulon | 193 |
| | La Seyne-sur-Mer | 45 |
| | Le Pradet | 7 |
| | La Garde | 58 |
| Sous Total | | 303 |
| Résidences sociales | Toulon | 448 |
| | La Seyne-sur-Mer | 67 |
| | Hyères | 72 |
| Sous Total | | 587 |
| Foyer jeune travailleur | Toulon | 80 |
| Foyer travailleur migrant | La Seyne-sur-Mer | 140 |
| | Ollioules | 23 |
| | La Garde | 187 |
| | Hyères | 179 |
| Sous Total | | 529 |
| Maison relais | | 0 |
| CADA | Toulon | 60 |
| | | |
| Associations et CCAS | Toulon | 181 |
| | La Seyne-sur-Mer | 29 |
| | La Garde | 60 |
| | Hyères | 132 |
| | Six-Fours-les-Plages | 4 |
| | Le Pradet | 8 |
| Sous Total | | 414 |
| Total | | 1 973 |

Sources : DDASS 01/2009, PDALPD 01/2008, Schéma de l'Accueil, de l'Hébergement et de l'Insertion du département du Var 06/2008

2.2. - L'offre en hébergement

63 % du dispositif d'hébergement et d'insertion du département du Var est situé sur l'agglomération de Toulon Provence Méditerranée.

L'offre d'hébergement et d'insertion sur TPM est de 1973 hébergements d'urgence et 104 hébergements d'urgence pérenne. L'offre est répartie sur sept communes de TPM mais 98,3 % de l'offre se concentre sur seulement 4 communes, (Toulon, Hyères, La Garde, La Seyne-sur-Mer), 51 % pour la seule commune de Toulon.

Les foyers de travailleurs, les résidences sociales, les associations et CCAS sont les structures qui proposent le plus grand nombre de places d'accueil de nuit sur le territoire de TPM.

2.3. - Les places en hébergement manquant

La Loi DALO porte l'obligation de réaliser 1 place d'hébergement par tranche de 1000 habitants.

| | Recensement des places en hébergement (CHRS+ALT) | Obligation DALO 2007 : 1 place par tranche de 1000 habitants | Places manquantes |
|-------------------------|--|--|-------------------|
| Toulon | 468 | 170 | 0 |
| La Seyne-sur-Mer | 74 | 58 | 0 |
| Six-Fours-les-Plages | 47 | 35 | 31 |
| Saint-Mandrier-sur-Mer | 0 | 7 | 7 |
| Ollioules | 0 | 7 | 7 |
| Le Revest-les-Eaux | 0 | 4 | 4 |
| La Valette-du-Var | 0 | 22 | 22 |
| La Garde | 128 | 26 | 0 |
| Le Pradet | 15 | 11 | 0 |
| Carqueiranne | 0 | 10 | 10 |
| Hyères | 132 | 56 | 0 |
| TPM sans La Crau | 864 | 406 | 81 |

Source : DDASS

2.4. - Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) 2007 – 2010

Le PDALPD fait le constat d'une pénurie durable d'offre de logements et plus encore de logements accessibles. Il définit trois actions prioritaires :

- **axe 1** : Maintenir la capacité de relogement dans le parc public et privé des grandes familles ;
- **axe 2** : Développer l'offre d'hébergement et les logements d'insertion en dotant les projets de moyens de gestion sociale ;
- **axe 3** : Renforcer et mieux articuler les initiatives susceptibles d'intervenir en faveur d'un maintien satisfaisant dans le logement.

Le PDALPD prévoit la création de 240 places minimum en résidences pour jeunes sur l'ensemble du Var, soit 6 fois 40 places. Si on reporte la proportion actuelle de la répartition du dispositif d'hébergement du Var sur TPM, environ 150 places en résidence pour jeunes sont à créer sur TPM.

Le PDALPD constate que le département n'offre pas suffisamment de solution durable pour les publics sortant d'un logement temporaire et n'ayant pas cependant la capacité d'être autonome dans un logement. Ainsi, le PDALPD prévoit également la création de 3 maisons relais de 20 places. TPM envisage d'accueillir trois maisons relais.

En Bref

Les demandes d'hébergement sont essentiellement effectuées par des personnes isolées de sexe masculin.

La demande d'hébergement touche l'ensemble des tranches d'âges et notamment les jeunes de moins de 25 ans. Les tranches d'âges âgées, moins représentées, sont aussi présentes, 166 personnes ont plus de 65 ans..

3. Le logement des personnes handicapées

3.1. - Les structures de suivi

Plusieurs structures de suivi des personnes handicapées sont présentes sur le territoire. Ces structures sont les seules capables de qualifier et de quantifier les demandes et les besoins en logements et hébergements adaptés aux personnes handicapées.

► MDPH :

La Maison Départementale de la Personne Handicapée a été créée par la loi du 11 février 2005 pour l'Égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées. Il s'agit d'un lieu unique d'accueil et de reconnaissance des droits pour l'ensemble des usagers, enfants et adultes et quel que soit leur handicap. L'objectif est de simplifier les démarches des usagers par la création d'un «guichet unique». Les prestations offertes concernent l'instruction des dossiers, le contrôle médical et budgétaire, la prise en charge, l'accueil familial, le maintien à domicile, les services à proximité, l'aide médicale, notamment.

► ATMP TOULON :

L'Association Tutélaire Majeurs Protégés a pour mission d'assurer la protection de la personne et la sauvegarde des biens des majeurs bénéficiant d'une mesure de protection. L'ATMP a pour public des personnes souffrant de maladies psychiques, d'handicap mental de tout âge, des personnes dites «vulnérables». L'ATMP rencontrée se situe sur Toulon, et les informations portent sur 60 suivis. Toute demande de logement passe par le délégué à la tutelle.

► ADAPT LA-SEYNE-SUR-MER :

Association pour l'insertion sociale et professionnelle des personnes handicapées, elle a pour mission d'accompagner la personne dans les domaines de la vie quotidienne dans le but de la rendre plus autonome. Pour cela il existe au sein de l'ADAPT deux pôles d'intervention :

- le **SAMSAH** (Service d'Accompagnement Médico Social pour Adultes Handicapés)
- le **FAMJ** (Foyer d'Accueil Médicalisé de Jour) de La Seyne-sur-Mer bénéficie d'une capacité de 35 places. Actuellement 30 personnes sont suivies. Les problématiques sont essentiellement : traumatisme crânien - AVC.

► APF La Garde :

L'Association des Paralysés de France, d'envergure nationale, défend et représente les personnes ayant un handicap moteur et leurs familles. La délégation du Var a mis en place des APEA (appartements de préparation et d'entraînement à l'autonomie) qui permettent aux jeunes adultes résidents dès 18 ans, d'acquérir, au sortir du foyer scolaire, le maximum d'autonomie et de responsabilité dans tous les domaines de la vie quotidienne afin de pouvoir à terme vivre à domicile. Ils sont accompagnés par une équipe de spécialistes (éducateurs, auxiliaires de vie, ...). L'association compte 15 appartements en T1 ou T2. Le résidant conserve son AAH, sa pension d'invalidité ou son salaire.

3.2. - Situation familiale de la personne

Les deux associations spécifiques aux personnes handicapées (l'ADAPT et l'ATMP) regroupent **90 personnes**. La part des personnes handicapées dans les autres associations est moindre.

Sur un ensemble de 129 personnes, 70 % sont des hommes, 30 % des femmes, la moyenne d'âge est globalement de 35 ans. Il apparaît que la majorité des personnes vivent de manière isolée.

3.3. - Situation financière

La quasi totalité des personnes handicapées reconnues par la MDPH touchent l'Allocation Adulte Handicapé (652 euros/mois). Pour les personnes les plus autonomes qui vivent dans un logement hors institution, une majorité touche la MVA (Majoration Vie Autonome = 106 euros) et une allocation logement à taux plein (258 euros) soit un total de **1016 euros par mois** (majorité du public ATMP).

70 % de la population reçue par l'ADAPT, touche l'AAH et 30 % perçoit une pension d'invalidité, un maintien de salaire, une rente (peu représentée). Globalement la somme perçue par le public de l'ADAPT est d'environ 750 euros par mois.

Repères

Les aides du 1% logement facilitent l'accès au nouveau logement avec l'avance et la garantie LOCA-PASS.

L'avance LOCA-PASS

En quoi consiste-t-elle ?

Il s'agit d'un prêt sans intérêt, ni frais de dossier, qui permet de financer le dépôt de garantie demandé par le bailleur lors de la location d'un logement. Son montant représente au maximum deux mois de loyer hors charges ou un mois de redevance pour les foyers ou résidences sociales. L'avance est remboursable sur 36 mois et au plus tard au départ du locataire.

Qui peut en bénéficier ?

Salariés d'une entreprise privée non agricole, quelle que soit leur ancienneté dans l'entreprise et quelle que soit la nature de leur contrat de travail. *Salariés en mobilité professionnelle pour une durée indéterminée d'une entreprise privée non agricole (la notion de mobilité professionnelle s'entend par tout changement de résidence principale pour des motifs d'ordre professionnel). *Jeunes de moins de 30 ans, à l'exception des fonctionnaires, en formation professionnelle, en recherche d'emploi, en situation de premier emploi (jusqu'au 1^{er} CDI), y compris les étudiants dans certaines conditions.

La garantie LOCA-PASS

En quoi consiste-t-elle ?

Il s'agit d'une aide gratuite sous forme d'engagement de la part du collecteur 1% envers le bailleur de garantir le paiement du loyer et des charges locatives en cas de défaillance du locataire, quelle que soit la cause de l'impayé. Le montant garanti est de 18 mois de loyer. Lorsque la garantie est mise en jeu, elle constitue alors pour le locataire un prêt sans intérêt remboursable sur une période maximale de 36 mois.

Qui peut en bénéficier ?

- Salariés d'une entreprise privée non agricole, quelle que soit leur ancienneté dans l'entreprise et quelle que soit la nature de leur contrat de travail Salariés en mobilité professionnelle pour une durée indéterminée d'une entreprise privée non agricole (la notion de mobilité professionnelle s'entend par tout changement de résidence principale pour des motifs d'ordre professionnel) ;
- Jeunes de moins de 30 ans, à l'exception des fonctionnaires, en formation professionnelle, en recherche d'emploi, en situation de premier emploi (jusqu'au 1^{er} CDI), y compris les étudiants dans certaines conditions.

Définition

Pass GRL : Concept innovant au service du logement, des bailleurs et des locataires, le PASS-GRL®, conçu par les partenaires sociaux du 1% Logement avec l'Etat, est un dispositif qui vise à faciliter la relation bailleur-locataire dans le parc privé.

- couverture en cas d'impayés de loyer, pendant toute la durée du bail ;
- prise en charge des détériorations immobilières du fait du locataire à son départ, ainsi que des frais de justice en cas de procédure contentieuse ;
- écoute et conseils du locataire en difficulté ;
- analyse sociale et proposition au locataire en impayé d'un plan de remboursement adapté à sa situation.

Il permet :

- de lever le 1^{er} frein à la mise sur le marché de logements du parc privé, en rassurant les bailleurs par les garanties proposées (sécurité financière) et la simplification de gestion des impayés ;
- de donner au bailleur la possibilité de louer son bien plus vite ;
- d'élargir l'offre de logement à l'attention de nombreuses catégories de personnes, le locataire n'étant plus obligé de fournir des cautions familiale ou professionnelle ;
- de garantir un accompagnement social du locataire en cas d'accident de la vie ;
- de contribuer ainsi à la prévention des expulsions.

3.4. - Situation par rapport au logement

Les demandes en matière de logement sont différentes pour chaque personne, en fonction du handicap physique et psychique. De façon générale, les demandes sont, dans un premier temps, en relation étroite **avec les besoins de la personne en matière de soins**. Les demandes et orientations se font sur des accueils d'urgence médicalisés (lits thérapeutiques à l'AVASTOFA¹) mais aussi sur des **institutions spécialisées**, les associations ABIA ou les lieux de vie tels que FRAT², MEDIATION, ADOMA³.

Dans un second temps, lorsque la personne est plus autonome, les demandes se font dans le parc public, où les critères d'adaptabilité sont mis en avant. Plus encore que le reste de la population, les personnes handicapées se heurtent à la carence de l'offre en logements et par principe de réalité se tournent par réalisme vers le parc privé.

Les motifs signalés dans les demandes sont par ordre d'importance :

- le logement est inadapté à la situation familiale et financière (divorce, séparation, décès) ;
- un loyer trop élevé ou l'hébergement chez un tiers ;
- une procédure d'expulsion en cours ;
- la vétusté de l'appartement.

Des associations comme l'ATMP mettent à profit le partenariat avec des agences immobilières, des particuliers, mais aussi avec des associations spécialisées dans la recherche de logement.

La première étape consiste à aider la personne handicapée à formuler un projet vis à vis du logement. L'ATPM, en tant que tutelle, valide ou non le projet, notamment sur le critère de la solvabilité financière. L'association référente vient

en accompagnement pour soutenir la personne dans ses démarches, en fonction du degré d'autonomie de la personne.

Les personnes handicapées physiques, parfois lourdement, sont moins en demande que les autres d'un logement autonome, car en perte parfois totale d'autonomie. Elles sont donc soit prises en charge par la famille, soit en demande **d'hébergement dans des institutions spécialisées, de type FAM (Foyer d'Accueil Médicalisé) qui n'existent pas sur le secteur de l'étude.** L'ADAPT oriente les personnes concernées sur le FAM de Draguignan. L'absence d'offre en hébergement spécialisé fait que les travailleurs sociaux encouragent les personnes à rechercher un logement autonome et à demander l'accompagnement par un SAVS (Service d'Accompagnement à la Vie Sociale). La difficulté à trouver un logement adapté et accessible reste entière.

Les dispositifs d'aide comme le FSL, sont des outils incontournables et indispensables au vu de la faiblesse des moyens et semblent donner des résultats satisfaisants. Les associations en faveur des personnes handicapées ne relatent pas de résultats concernant le **Loca-Pass ou le Pass-GRL.**

L'aspect financier est certes un frein important pour accéder à un logement. Cependant les pathologies psychiques, l'handicap physique et tous les critères d'accessibilité qui en découlent, font que la personne cumule les difficultés pour trouver un logement adapté. Selon l'ATMP, la **demande en matière de logement a augmenté de 25 % en 3 ans**. Cette évolution se remarque aussi par rapport aux communes couvertes par l'ATMP (Cuers, La-Valette-du-Var, La Garde, Le Pradet, Le Revest, la Crau et Toulon). Il y a de plus en plus de demandes pour un relogement sur Toulon. Mais aussi des autres communes citées vers Toulon (où la probabilité de trouver un logement est proportionnelle à l'importance de la ville).

En ce qui concerne **les populations dites « fragiles psychologiquement », à l'AVAF, il est constaté une augmentation des travailleurs pauvres, des personnes sans ressources, sans solution d'hébergement.**

1 - Association Varoise de Soins aux Toxicomanes et à leur Famille

2 - Association Faire Route Avec Toi

3 - Société d'économie mixte créée à l'origine pour loger les travailleurs migrants, Adoma a aujourd'hui pour mission d'accueillir et soutenir tous ceux et celles qui traversent des difficultés et ne trouvent pas leur place dans le logement social traditionnel

En Bref

Il n'existe pas sur le secteur de l'étude de foyer d'accueil médicalisé. Ces foyers constituent une alternative à la prise en charge familiale des personnes qui supportent un handicap physique lourd pour qui le logement autonome n'est pas envisageable.

La demande en matière de logement semble avoir fortement augmenté ces trois dernières années.

Toulon qui possède de par sa taille la plus grande capacité d'accueil, concentre une part croissante de demandes de logements et de relogements.

Repères

Les personnes âgées

En 2030 le territoire du SCoT comptera autant de retraités que d'actifs

Diminution des retraites liée aux réformes mises en oeuvre (source FNAR-partage 2009)

Coût des structures de fin de vie : en moyenne 45 euros par jour soit 1350 euros par mois.

Faiblesse des retraites de la population résidente : 1 248 euros/mois (source étude Davezies)

4. Le logement des personnes âgées

Évolution de la dépendance et évolution de la demande en logements adaptés.

En région PACA, la dépendance concerne 6,6 % des personnes de 60 ans et plus. L'avancée en âge fait fortement varier ce taux. Il est de 1,9 % pour la tranche âgée de 60 à 69 ans et il dépasse les 20 % pour la tranche de 85 à 89 ans.

D'après les projections démographiques effectuées par l'Au[dat], **la dépendance à domicile ou en institution pourrait concerner 8800 personnes de plus de 60 ans sur le territoire de TPM en 2020.**

Cette projection, basée sur le ratio de la Région ne prend pas en compte l'allongement de la vie, ni la croissance des maladies dégénératives comme la maladie d'Alzheimer.

4.1. - Analyse de la demande : analyse des situations des personnes âgées suivies par les structures sociales

Les différentes analyses présentées ci-dessous ont été réalisées dans le cadre de l'étude réalisée par le Pact Arim pour le compte de TPM sur l'analyse du fonctionnement du marché locatif et des besoins en logement pour personnes en difficulté et fragiles (Mai 2009).

4.1.1. Situation familiale

Les personnes âgées s'adressant aux structures sociales spécifiques sont à 67 % des femmes. La tranche d'âge la plus représentée est celle des 75 - 79 ans.

Le phénomène de l'isolement est abordé systématiquement par l'ensemble des structures rencontrées dans le cadre de l'élaboration du PLH. Le CCAS de Hyères estime à 67 % les personnes vivant seules, à 24 % celles vivant en couple et à 8 % celles vivant avec un descendant. Le fait de vivre seul est systématiquement apparenté à de l'isolement. L'absence de la famille ou d'un réseau amical, social, est mise en avant.

4.1.2. Situation financière

La quasi totalité de cette population est inactive. Cependant, quelques personnes effectuent des « petits travaux » non déclarés pour « arrondir les fins de mois ». Selon les communes, les résultats diffèrent : sur Hyères, les retraites personnelles ou de reversions sont plus représentées alors que sur La-Seyne-sur Mer, le minimum vieillesse a une place plus importante. **En général, les montants perçus s'élèvent à 900 euros au maximum par mois pour une personne seule.**

L'allocation logement est équivalente à 200 euros par mois pour les personnes ayant droit au minimum vieillesse ; elle est estimée à 150 euros par mois pour les personnes percevant une petite retraite.

Toutefois il a été soulevé à plusieurs reprises, notamment par l'UTS de La Seyne-sur-Mer et les CCAS (**Hyères, Le Pradet**) que les personnes touchant une petite retraite (légèrement au dessus des plafonds donnant droit à des aides spécifiques) ne peuvent prétendre à l'allocation logement et payent le loyer dans sa totalité. De ce fait le reste à vivre de ces personnes est presque inexistant. **Le reste à vivre est estimé en moyenne sur les deux communes à 225 euros par mois pour une personne seule. Le loyer reste une priorité** pour l'ensemble de cette population une fois toutes les charges réglées. Les CCAS et UTS constatent que de **nombreuses personnes les sollicitent pour des aides alimentaires.**

La problématique financière est commune à toutes les sollicitations reçues par les services sociaux et associations. La demande de ces personnes est donc de trouver un équilibre au sein de leur budget.

4.1.3. Situation par rapport au logement

60% des demandes en logement exprimées par les personnes âgées concerne **le maintien à domicile et 40% l'accès à un autre logement.** Dans ces 40 %, la quasi totalité effectuera une demande HLM avant de se tourner vers le parc privé, une institution spécialisée ou une maison de retraite. Les **motifs** évoqués lors des demandes de relogement sont par ordre d'importance :

► **L'expulsion, pour non renouvellement de bail ou pour impayé.** Le CLIC de La Seyne-sur-Mer met en avant notamment pour cette population que les logements ont été occupés pendant de nombreuses années et que suite à la crise immobilière, de nombreux propriétaires sont amenés à vendre. Les personnes sont alors très souvent priées de « quitter les lieux ». La recherche d'un nouveau logement présente une difficulté supplémentaire, liée à la flambée des loyers « nouveaux » ;

Profil de l'offre d'hébergement à destination des personnes âgées

| Type d'établissement | Nombre de places | | | Nombre d'établissements |
|-----------------------------|------------------|-----------------------------|-----------------------|-------------------------|
| | total | habilitées à l'aide sociale | réservées à ALZHEIMER | |
| Maison retraite et EHPAD | 3 741 | 1 284 34,30% | 492 13,20% | 57 |
| Foyer-logements | 967 | 712 73,60% | 0 | 21 |
| Centre de soin longue durée | 426 | 386 90,60% | - | 6 |
| TOTAL | 5 134 | 2 382 | 492 | 84 |

Service DPAPH du conseil général du var (2009)
DDASS du Var-Service Médico social (2008)

Répartition communale de l'offre d'hébergement à destination des personnes âgées

| | Nombre de places | dont aide sociale | dont Alzheimer |
|------------------------|------------------|-------------------|----------------|
| Hyères | 856 | 476 | 40 |
| La Garde | 381 | 251 | 14 |
| La Seyne-sur-Mer | 790 | 262 | 98 |
| La Valette-du-Var | 265 | 198 | 14 |
| Le Pradet | 128 | 48 | 10 |
| Ollioules | 193 | 91 | 0 |
| Saint-Mandrier-sur-Mer | 90 | 18 | 24 |
| Six-Fours-les-Plages | 470 | 207 | 35 |
| Toulon | 1925 | 795 | 257 |
| Carqueiranne | 36 | 36 | 0 |
| Total | 5134 | 2382 | 492 |

Service DPAPH du conseil général du var (2009)
DDASS du Var-Service Médico social (2008)

► **Le fait que le logement ne soit plus adapté**, ni à la personne qui accuse progressivement une perte d'autonomie (recherche d'appartement à bas étage ou équipé d'ascenseur, dans des quartiers proches des commodités), ni à ses ressources (le passage à la retraite entraînant pour la majorité une diminution des ressources, ainsi que le décès d'un conjoint percevant une retraite. La reversion est équivalente à la moitié du montant de la retraite) ;

► **La vétusté des logements, voire leur insalubrité.**

Les travailleurs sociaux rencontrés évoquent clairement **le fait que la demande est fortement supérieure à l'offre**. Les solutions proposées sont de ce fait des solutions temporaires et risquent d'installer la personne un peu plus dans la précarité.

4.2. - L'analyse de l'offre et des besoins

L'offre en hébergement pour personnes âgées est planifiée dans le cadre des schémas gérontologiques départementaux.

Dans un contexte démographique qui prévoit une augmentation de 53,5 % de la population varoise âgée de plus de 75 ans entre 2000 et 2020 (contre 40 % sur l'ensemble du territoire français), l'enjeu du **Schéma Départemental des personnes âgées et des personnes handicapées du Var (2008 - 2012)** est de proposer des politiques innovantes répondant aux différentes problématiques posées par cette évolution.

Les récentes évolutions réglementaires ont en effet bouleversé le paysage de la dépendance et du handicap : reconnaissance d'un projet de vie, possibilité renforcée de choisir entre domicile et établissement, création et transformation de services d'aide à domicile.

Son élaboration a donc donné lieu à une importante consultation et participation de l'ensemble des acteurs intervenant dans les domaines de la dépendance et du handicap : institutions, associations, professionnels du terrain.

Six groupes ont été formés, ayant pour objectif de trouver des solutions pertinentes aux problématiques des populations concernées :

► **l'accompagnement des personnes handicapées vieillissantes** et des personnes âgées ;

► **la convergence entre les dispositifs** pour personnes âgées et pour personnes handicapées ;

► **l'accompagnement des personnes âgées en établissement** relatif à l'adaptation des réponses à l'évolution des besoins en terme de prise en charge, de tarification, de réglementation, d'agencement intérieur... ;

► **l'accompagnement des personnes âgées à domicile**, c'est à dire donner la possibilité aux personnes âgées qui le souhaitent de rester à leur domicile en leur apportant tous les services nécessaires à la prise en charge de leur dépendance par le biais de réponses intermédiaires entre prise en charge en établissement et maintien total au domicile (accueil de jour, de nuit, séquentiel...).

Il ressort ainsi que dans certains secteurs spécifiques, tous les besoins ne sont pas totalement satisfaits. Des projets d'extension et de création doivent donc impérativement être mis en place selon les principes suivants :

► **prioriser** des hébergements sur le territoire ;

► **créer** des unités de vie spécifiques : Alzheimer ou troubles apparentés, personnes handicapées vieillissantes ;

► **diversifier** les types de prises en charge afin de répondre au souhait de la population de rester le plus longtemps possible à domicile ;

► **favoriser** un tarif modéré. En effet, il existe aujourd'hui des établissements disposant de places vacantes du fait de la pratique de tarifs trop élevés ;

► **être habilités** à l'aide sociale à minima sur 50 % des places, tout en garantissant une égale qualité de prise en charge pour tous les pensionnaires.

Il n'existe pas d'obligation légale définissant le nombre de places à produire par rapport à l'importance de la population âgée. **Le schéma départemental des personnes âgées et des personnes handicapées du Var** fixe comme priorité de couvrir les **besoins d'hébergement dans les secteurs disposant d'une capacité inférieure à 400 lits pour 1000 personnes de plus de 85 ans**.

Sur TPM le nombre de places (3 types de structures confondues) est de 5134 pour une population âgée de plus de 85 ans, estimée en 2010 à 14 209 personnes.

Pour la population âgée l'équipement devrait être de 5600 lits, on peut donc estimer **le déficit sur le territoire de TPM à 466 lits**.

Offre de lits en centre de soins de longue durée

| Localisation | Statut | Nombre de places | dont aide sociale | dont Alzheimer |
|------------------------------------|------------|------------------|-------------------|----------------|
| Hyères | Public | 170 | 170 | 0 |
| | Associatif | 100 | 100 | 0 |
| Sous total Hyères | | 270 | 270 | 0 |
| La Garde | Public | 76 | 76 | 0 |
| La Seyne-sur-Mer | Public | 40 | 40 | 0 |
| | Lucratif | 40 | 0 | 0 |
| Sous total La Seyne-sur-Mer | | 80 | 40 | 0 |
| TPM sans La Crau | | 426 | 386 | 0 |

Source : Service DPAPH du Conseil Général du Var (2009),
Service Médico social de la DDASS du Var (2008)

Offre en foyers-logements pour personnes âgées

| Localisation | Statut | Nombre de places | dont aide sociale | dont Alzheimer |
|--------------------------|------------|------------------|-------------------|----------------|
| Hyères | Public | 113 | 0 | 0 |
| | Associatif | 40 | 40 | 0 |
| | Lucratif | 60 | 0 | 0 |
| Sous total Hyères | | 213 | 40 | 0 |
| La Garde | Public | 75 | 75 | 0 |
| La Seyne-sur-Mer | Public | 99 | 99 | 0 |
| La Valette-du-Var | Public | 63 | 63 | 0 |
| Le Pradet | Public | 48 | 48 | 0 |
| Carqueiranne | Public | 36 | 36 | 0 |
| Six-Fours-les-Plages | Public | 236 | 192 | 0 |
| Toulon | Public | 159 | 159 | 0 |
| | Associatif | 38 | 0 | 0 |
| Sous total Toulon | | 197 | 159 | 0 |
| TPM sans La Crau | | 967 | 712 | 0 |

Source : Service DPAPH du Conseil Général du Var (2009),
Service Médico social de la DDASS du Var (2008)

Offre de lits en maison de retraite et EHPAD

| | | | | |
|-------------------------------------|------------|-------------|-------------|------------|
| Hyères | Public | 60 | 60 | 0 |
| | Associatif | 90 | 90 | 0 |
| | Lucratif | 223 | 16 | 40 |
| Sous total Hyères | | 373 | 166 | 40 |
| La Garde | Public | 100 | 100 | 14 |
| | Lucratif | 130 | 0 | 0 |
| Sous total La Garde | | 230 | 100 | 14 |
| La Seyne-sur-Mer | Public | 40 | 40 | 0 |
| | Lucratif | 571 | 83 | 98 |
| Sous total La Seyne-sur-Mer | | 611 | 123 | 98 |
| La Valette-du-Var | Public | 93 | 93 | 0 |
| | Associatif | 25 | 0 | 0 |
| | Lucratif | 84 | 42 | 14 |
| Sous total La Valette-du-Var | | 202 | 135 | 14 |
| Le Pradet | Lucratif | 80 | 0 | 10 |
| Ollioules | Associatif | 154 | 91 | 0 |
| | Lucratif | 39 | 0 | 0 |
| Sous total Ollioules | | 193 | 91 | 0 |
| Saint Mandrier-sur-Mer | Lucratif | 90 | 18 | 24 |
| Six-Fours-les-Plages | Lucratif | 234 | 15 | 35 |
| Toulon | Public | 90 | 90 | 14 |
| | Associatif | 632 | 493 | 85 |
| | Lucratif | 1006 | 53 | 158 |
| Sous total Toulon | | 1728 | 636 | 257 |
| TPM sans La Crau | | 3741 | 1284 | 492 |

Source : Service DPAPH du Conseil Général du Var (2009),
Service Médico social de la DDASS du Var (2008)

L'offre disponible

L'offre se décline en foyers logement et maisons de retraite et EHPAD (Établissement Hospitalier pour Personnes Âgées Dépendantes). Elle est de 967 places en foyers-logements (19 % de l'offre), 3741 places en EHPAD et maisons de retraite (73 % de l'offre) et 426 places en centre de soin longue durée (8 % de l'offre).

La moitié (50 %) des places d'hébergement sont proposées par des structures à but lucratif, 29 % par des structures à caractère public et 21 % par des structures associatives.

Près de la moitié (46 %) des places d'hébergement pour personnes âgées sur TPM sont habilitées à l'aide sociale. Certains établissements ne sont pas habilités à l'aide sociale dans leur totalité, d'autres sont habilités à l'aide sociale que pour une partie de leur capacité d'accueil ou enfin ne le sont pas du tout.

La proportion des places habilitées est la plus importante dans les CSLD (Centre de Soins de Longue Durée) et les foyers logements .

28 EHPAD ou maisons de retraite, sur les 57 établissements présents sur TPM, offrent des places spécifiques pour les personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer. Dans ces établissements on dénombre seulement **492 places des places spécifiques pour les personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer**.

Le tarif de l'hébergement dans les établissements est variable, et n'inclut pas les prestations liées à la dépendance (GIR 1 à 6).

Une approche rapide du montant des tarifs par personne nous donne les indications suivantes :

- **les maisons de retraite gérées par un hôpital**, proposent des tarifs allant de 40 à 45 € par jour;
- **les maisons de retraite publiques** (établissements habilités à l'aide sociale) ont des tarifs variant de 45 à 54 € par jour;
- **les foyers-logements** proposent des tarifs allant de 16 à 35 € par jour.

5. L'accueil des gens du voyage**5.1. - Analyse des besoins**

En application de la loi n° 2000 – 614 en date du 5 juillet 2000, relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, **le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage a été approuvé par Monsieur le Préfet en date du 17 avril 2003**. L'évaluation des besoins et de l'offre existante en matière de localisation des lieux de transit ou de séjour des gens du voyage a été menée par bassin d'habitat. Les communes de Carqueiranne, Hyères, La Garde, Le Pradet, La-Seyne-sur-Mer, La-Valette-du-Var, Ollioules, Saint-Mandrier-sur-Mer, Six-Fours-les-Plages, Toulon sont soumises à l'obligation législative de réalisation d'aires d'accueil en tant que communes de plus de 5000 habitants regroupées au sein du bassin d'habitat de Toulon 1^{re} couronne (TPM).

Suite à l'étude de diagnostic établie par le bureau d'études ARHOME en 2001, les besoins suivants ont été identifiés pour le territoire de Toulon Provence Méditerranée :

- ▶ **création de deux aires d'une trentaine de places** de caravanes pour les familles itinérantes;
- ▶ **aménagement d'une aire de grand passage de 150 caravanes** à proximité des axes de circulation;
- ▶ **étude des besoins des familles sédentarisées du site de la Ripelle et mise en œuvre d'une mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale.**

Une offre en développement qui permettra de répondre aux besoins identifiés dans le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.

Aujourd'hui, quatre projets de réalisation par TPM d'aires d'accueil ou autres structures sont en cours à des stades différents d'avancement.

Sur la commune de **La Garde**, au lieu dit « La Chaberte », sur un terrain d'une emprise d'environ 5000 m² classé en zone AU par le Plan Local d'Urbanisme, **une aire d'accueil de 20 emplacements destinés à l'installation de 40 caravanes est projetée**. Pour mener à bien ce projet, la Communauté d'agglomération a acquis en 2008 le terrain d'ensemble comprenant les 5000 m² requis; une procédure de Révision Simplifiée du document d'urbanisme prévisionnel permettant l'ouverture à

l'urbanisation nécessaire a donné lieu à approbation mi 2009 ; un dépôt de demande d'autorisation d'urbanisme suivra fin 2009 pour une réalisation des travaux en 2010.

De même, sur la commune de **Six-Fours-les-Plages, une seconde aire d'accueil de 14 places permettant l'installation de 28 caravanes** est envisagée sur un terrain d'emprise d'environ 5700 m² au quartier de la Millone. Le terrain concerné, propriété de TPM, se situe en zone d'activités économiques. Il fera l'objet d'un dépôt de demande d'autorisation d'urbanisme courant 2009.

Sur la commune de **Hyères, l'installation d'une aire de grand passage susceptible de recevoir 150 caravanes** nécessitant 2 ha de terrain d'emprise a donné lieu à une recherche foncière. Le site du Ceinturon a été proposé par la commune et validé par l'Etat. Le bureau d'études doit donner ses conclusions très prochainement car ce site héberge des espèces protégées au titre du Code de l'Environnement. Les études techniques (topographie, VRD...) sont en cours.

En dernier lieu, au quartier de « la Ripelle » de la commune de Toulon, un terrain de 8000 m² appartenant à la ville est en cours d'acquisition par l'agglomération. **Sur les lieux habitent 95 personnes, soit 34 foyers sédentarisés qu'il s'agit de maintenir sur place suite à la construction de 34 logements locatifs sociaux par un bailleur social.** Pour cela, la ville de Toulon lance une Révision Simplifiée du Plan d'Occupation des Sols pour ouvrir la zone NA concernée à l'urbanisation dans la perspective d'un dépôt de permis de construire et un commencement des travaux en 2010.

5.2. - Le problème de la sédentarisation

La sédentarisation des personnes sur des terrains agricoles, des zones naturelles ou protégées, des zones faisant l'objet d'interdiction d'occupation au titre des risques (Plan de Prévention des Risques Incendie ou Inondation) concerne plusieurs communes de l'agglomération et **devient préoccupante tant pour les occupants que pour le respect de la législation.**

Les communes les plus concernées semblent être les communes du Pradet, La Garde, Hyères, La Crau et La Seyne-sur-Mer.

Par ailleurs, **l'hébergement en camping ou en mobil home paraît se développer** sur l'ensemble de l'agglomération et particulièrement sur les communes citées ci-dessus, auxquelles il conviendrait d'adjoindre Toulon.

Dans ce contexte, et faute d'éléments concrets de diagnostic, une étude sur le problème de la sédentarisation et l'ampleur de l'hébergement en structure précaire devrait être réalisée dans le cadre du programme d'actions accompagnant le PLH 2010-2016.

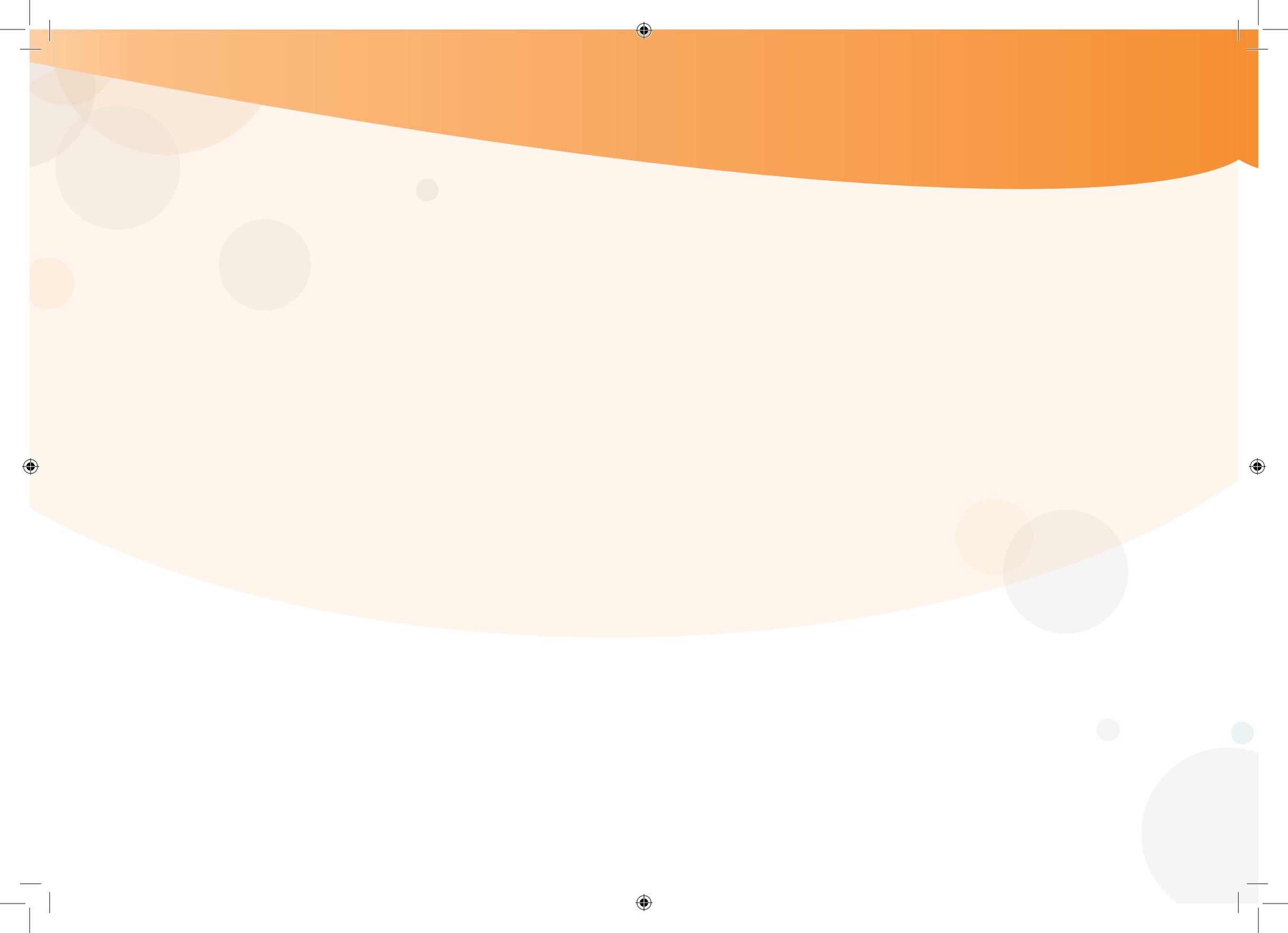
En Bref

Le Schéma Départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage a été approuvé le 17 avril 2003

Carqueiranne, Hyères, La Garde, Le Pradet, La Seyne-sur-Mer, La-Valette-du-Var, Ollioules, Saint-Mandrier, Six Fours les Plages, Toulon doivent réaliser des aires d'accueil.

Les besoins sont estimés à deux aires d'une trentaine de places caravanes pour les familles itinérantes et à l'aménagement d'une aire de grand passage de 150 caravanes à proximité des axes de circulation.

Aujourd'hui, quatre projets de réalisation par TPM d'aires d'accueil ou autres structures sont en cours à des stades différents d'avancement sur les communes de La Garde, Six-Fours-les-Plages, Hyères et Toulon.



CHAPITRE 6. BILAN DU PLH 2004-2008 : LES IMPACTS D'UNE POLITIQUE DE L'HABITAT EMERGEANTE ENTRE 2004 ET 2008

Du fait des graves difficultés que connaissait le logement dans l'agglomération Toulon Provence Méditerranée, le PLH 2004-2008 était considéré comme un programme de redémarrage permettant dans un premier temps la reprise d'une production diversifiée de logements qui pourrait déboucher ensuite sur des projets plus ambitieux. Il apparaissait ainsi comme un compromis entre la volonté de répondre à des besoins importants et la contrainte d'être réaliste donc modéré.

1. Asseoir une stratégie foncière

« Préparer l'avenir ; placer l'habitat au cœur du développement métropolitain ». [Axe 3 du Programme Local de l'Habitat 2004-2008]

L'agglomération s'était donné pour objectif de disposer de réserves permettant de poursuivre l'effort entrepris après les 5 années du PLH, au travers notamment du partenariat conclu avec l'EPF.

1.1. - Pourquoi mettre en œuvre une stratégie foncière ?

Les politiques urbaines, de par la complexité de leur mise en œuvre, voient leur impact limité par une inertie endogène.

La politique de l'habitat subit les mêmes contraintes, aussi bien au niveau national (mobilisation et multiplicité des acteurs du logement, équilibre et diversité des financements, droit au logement et mixité sociale) qu'au niveau local ou intercommunal tant sa mise en œuvre sous-tend des interventions longues et complexes. Ainsi, 17 semestres, soit plus de quatre années, sont nécessaires pour mesurer les effets d'une politique urbaine.

Les usages du foncier se renouvellent en permanence et celui-ci se retrouve au cœur des différentes thématiques d'un projet d'aménagement ou de développement :

- le développement et le renouvellement urbain ;
- les opérations de requalification et renouvellement urbain des quartiers anciens ;

- les opérations d'extension urbaine ;
- le maintien et le développement des activités économiques ;
- le maintien et le développement des activités agricoles ;
- le développement des infrastructures de transport.

Ces dernières rendent nécessaires des choix d'appropriation et d'affectation du foncier par les collectivités locales. Cette maîtrise du foncier doit leur permettre de gérer « l'équilibre foncier du territoire » et d'éviter des conflits d'intérêts, d'usage ou de propriété qui pourraient être dommageables au développement harmonieux du territoire et à la qualité du cadre de vie des habitants.

Ainsi la maîtrise de la stratégie foncière ne passe plus seulement par l'acquisition du foncier mais également par la prise en compte de cette dimension foncière dans les politiques de planification et d'aménagement (PLU, SCoT, PLH...).

1.2. - Les conventions, outils de la stratégie foncière

1.2.1. Les Conventions Cadre

Dans le cadre de son appui à la politique foncière de la région, l'EPF PACA soutient de façon prioritaire, sur la période 2005-2010, d'une part les actions permettant d'offrir aux actifs de la région des conditions de logement quantitativement et qualitativement satisfaisantes, d'autre part les actions favorisant l'accueil des grands projets structurants sur le territoire régional.

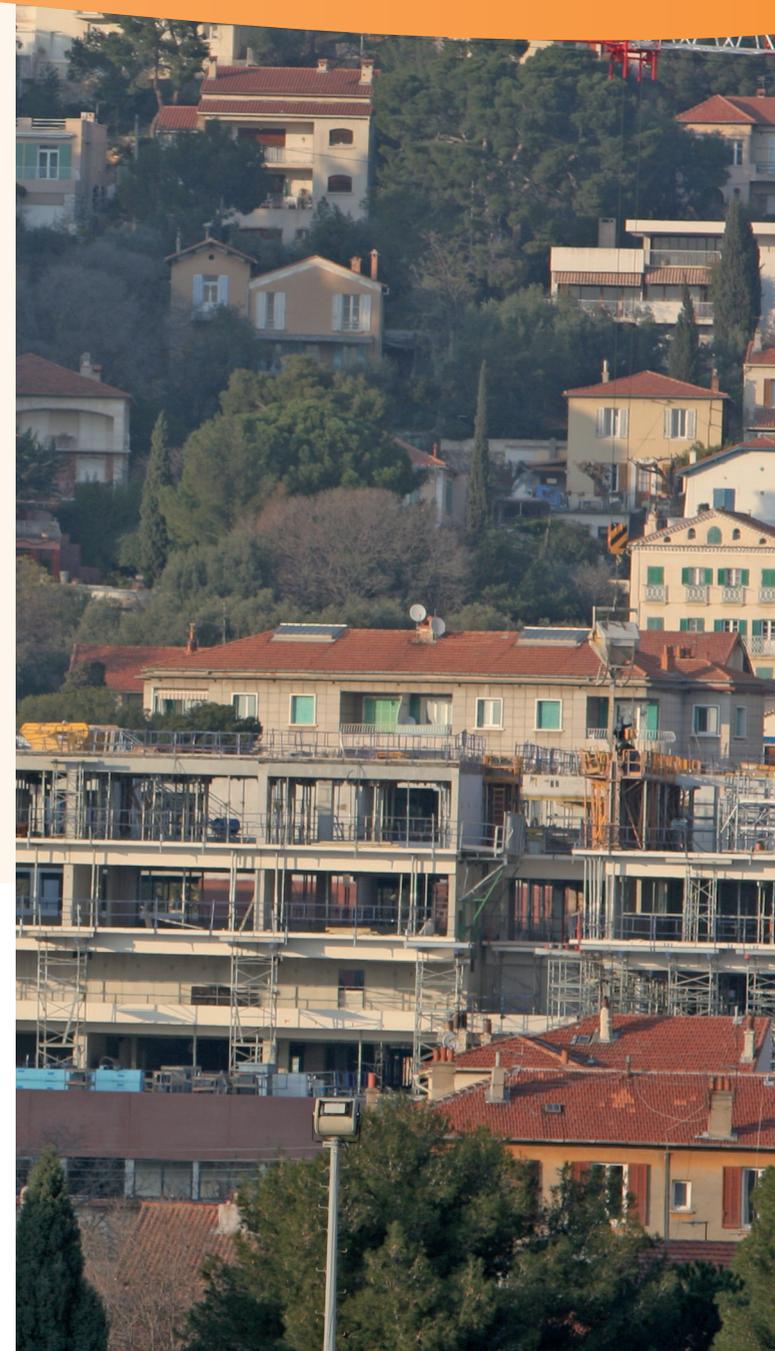
Définition

Les Conventions Cadre

Elles ont comme objectif le soutien aux programmes de renouvellement urbain et aux politiques de la ville des grandes agglomérations régionales en donnant la priorité à la réalisation de logements sociaux et destinés aux actifs de la région.

Evaluation de la stratégie foncière

| Evolution de la stratégie foncière 2004-2008 | |
|--|-------------------|
| Convention | Montant d'aides |
| Convention cadre | 5 000 000 |
| Convention multi sites | 60 000 |
| Convention La Seyne-sur-Mer | 21 000 |
| Convention Hyères | 30 000 |
| Convention Six-Fours-les-Plages | 35 000 |
| Convention îlot Baudin | 100 000 |
| Convention Toulon | 35 000 |
| Total | 33 000 000 |



1.2.2. Les Conventions Multi Sites

TPM et l'EPF PACA ont signé le 16 octobre 2006 une convention multi-sites pour une intervention foncière à court terme destinée à la production de programmes d'habitat mixte.

Pour répondre à l'état d'urgence déclaré par l'Etat quant à la production de logements sociaux, TPM, les communes de l'agglomération et l'EPF PACA ont mis en place, par le biais de cette convention, une démarche de prospective foncière complémentaire au PLH communautaire, sur des périmètres ayant une capacité de production de logements à court terme.

Des périmètres d'intervention foncière ont déjà été arrêtés sur les communes du Pradet, de Six-Fours-les-Plages, d'Ollioules et de La-Seyne-sur-Mer tandis que le travail de repérage se poursuit sur les autres communes de l'agglomération.

La convention d'origine a fixé un objectif de réalisation d'une première tranche de 300 logements dont 100 logements locatifs sociaux.

Compte tenu de la dynamique engagée sur le territoire de TPM, il est proposé de porter l'objectif global de la convention à 400 logements, dont 130 logements locatifs sociaux sans changer la durée de la convention d'origine ni augmenter l'engagement financier.

1.2.3. Convention Six-Fours-les-Plages

La convention conclue entre la commune de Six-Fours-les-Plages et l'EPF porte principalement sur une mission de veille active de la part de l'EPF (recherche d'opérateurs par exemple) ainsi que sur la possibilité offerte à l'EPF d'acquisitions d'opportunités permettant à la commune de disposer de références de prix intéressantes.

La consultation d'opérateurs sociaux pour la revente de terrains évite à la commune leur rachat au terme du portage foncier établi sur 3 ans.

1.2.4. Convention quartier Est du Centre Ancien de Toulon (îlots : Baudin, Raspail, Saint-Vincent et Besagne)

Cette convention est la traduction opérationnelle de la maîtrise d'ouvrage de Toulon Provence Méditerranée sur le projet de rénovation urbaine du centre ancien de Toulon. Parmi les leviers de requalification identifiés figurent :

- ▶ **le développement de l'offre universitaire et de formation** au cœur du quartier et l'intégration de la vie étudiante dans le centre-ville par la création d'une bibliothèque dans la Bourse du travail, la réalisation de logements pour étudiants, l'aménagement de parkings, la création d'un espace de vie commun dans les anciennes Halles;
- ▶ **l'aménagement de l'espace urbain** : places, plantation d'arbres, mise en valeur de l'environnement et la mise en valeur du patrimoine;
- ▶ **le renforcement des axes stratégiques Nord-Sud et Est-Ouest**;
- ▶ **le renforcement de l'attractivité du cœur de ville** par la mise en place d'animations pour redynamiser les commerces.

1.3. - Évaluation de la stratégie foncière à l'échelle de l'agglomération et des communes

Sept conventions lient tout ou partie des communes de l'agglomération à l'Établissement Public Foncier de la région Provence Alpes Côte d'Azur.

Ce partenariat, nouvel outil au service du PLH, doit être mis en exergue, l'Établissement Public Foncier ayant réussi à acquérir 30 000 mètres carrés soit un fort potentiel foncier dans un contexte défavorable de flambée des prix de l'immobilier.

Les principales difficultés ont porté sur l'élaboration de la stratégie foncière et l'utilisation des outils pour la mettre en œuvre :

- ▶ **l'inégalité du partenariat avec les communes**, toutes ne travaillant pas avec l'EPF;
- ▶ **la nécessité d'une anticipation foncière** n'est pas encore perçue comme incontournable;
- ▶ **la longueur du portage** : les temps ne coïncident pas ou mal; le temps politique et le développement à l'échelle 'macro' doivent prendre le pas sur les projets sectorisés; un décalage réel s'est produit sur le premier PLH entre acquisition et passage au stade « projet »;
- ▶ **un recours aux outils fonciers limité** : beaucoup de projets de préemption ou d'acquisition, même amiables, ont été abandonnés (plus de quinze sites en prospection) renvoyant ainsi à la problématique de l'anticipation foncière;
- ▶ **l'équilibre des opérations mixtes à démontrer** : le foncier acquis au cours d'une période d'expansion immobilière et sur l'équilibre à trouver au profit du projet social semble aujourd'hui difficile à réaliser compte tenu du contexte économique et immobilier très défavorable.

Définition

Logements tiroirs :

Dans le cadre d'une politique de lutte contre l'insalubrité, il est nécessaire de loger temporairement les familles, le temps d'une complète réfection de leur logement d'origine.

Ces logements temporaires - ou logements « tiroirs », permettront au propriétaire d'effectuer les travaux nécessaires à la levée de l'injonction de travaux, puis de réintégrer les familles.

Repères

Le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) institué par la loi du 1^{er} août 2003 pour la ville et la rénovation urbaine prévoit un effort national sans précédent de transformation des quartiers fragiles classés en Zones Urbaines Sensibles (ZUS) ou présentant les mêmes difficultés socio-économiques (article 6).

Cela se traduit par l'amélioration des espaces urbains, le développement des équipements publics, la réhabilitation et la résidentialisation de logements locatifs sociaux, la démolition de logements pour cause de vétusté ou pour une meilleure organisation urbaine de logements, ou le développement d'une nouvelle offre de logements.

Acquisition du potentiel foncier par l'EPF PACA

| Convention | Nombre de sites acquis | M ² | Potentiel de logements |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------------------|
| Convention cadre | 3 | 16 069 | A chiffrer compte tenu de l'évolution |
| Convention multi sites | 3 | 9 185 | 64 |
| Convention Six-Fours-les-Plages | 5 | 5 177 | 80 |
| Convention îlot Baudin | 6 | A évaluer | 264 |
| Convention Toulon | 15 | TPM propriétaire à 60% | |



2. Identifier la place de l'habitat au sein des espaces de développement économiques et des espaces de renouvellement urbain

**Redémarrer rapidement la production de logements sur tous les segments du marché.
[Axe 1 du PLH 2004-2008]**

À travers ce programme d'actions, le Conseil communautaire souhaitait promouvoir une production de logements en cohérence avec le projet de développement économique de l'agglomération en optimisant l'utilisation de l'espace, avec, comme fil directeur, la diversification de l'offre.

2.1. - ZAE Roubaud

Le projet a permis d'identifier un potentiel de 18 000 à 30 000 m² de SHON soit 257 à 500 logements réalisables pendant le second Programme Local de l'Habitat, dont la ventilation pourrait être la suivante :

- 100 logements sociaux;
- 50 logements en accession sociale;
- 100 logements en locatif intermédiaire;
- 250 logements en accession libre.

Le calendrier prévoit de déposer une déclaration d'utilité publique en 2010 pour un aménagement dès 2011.

2.2. - Technopole de la mer

Le projet de Technopôle de la Mer prévoit l'aménagement de plusieurs secteurs (La Panaggia, La Cagnarde, Centre d'Affaires, quartier des boulevards...) de certaines communes de l'agglomération sur une durée d'environ 15 années.

Sur un potentiel total compris entre 1500 et 2000 logements, plus de 500 logements seront réalisés au cours du second PLH, répartis entre logements étudiants, logements en accession libre, logements en accession sociale, logements sociaux et logements en locatif intermédiaire.

Sur le secteur de la commune de La Seyne-sur-Mer, 300 logements pourraient être réalisés dans le cadre du PLH 2010-2016. Ces logements se répartiront entre logement social, accession sociale et logements libres.

2.3. - Etude urbaine de la RD 559 à Six-Fours-les-Plages

Une convention d'études quadripartite entre le Conseil Général, l'Etablissement Public Foncier, Toulon Provence Méditerranée et la commune de Six-Fours-les-Plages doit permettre le désenclavement d'un quartier et la requalification d'une voirie urbaine autour de la RD 559 sur la commune de Six-Fours-les-Plages.

Le potentiel de logements à long terme est estimé à 80 logements.



2.4. - Actions sur les délaissés du TCSP

Des opérations seront réalisées sur les délaissés du futur TCSP, situés principalement sur le quartier Pont du Las (avenue du XVème Corps) et l'îlot Bonnier :

- opération mixte d'environ 60 logements dans le corridor du TCSP sur l'avenue du XVème Corps;
- programme mixte de 69 logements en cours de construction sur l'îlot Bonnier.

3. Anticiper le schéma de développement universitaire : l'intervention sur l'îlot Baudin¹

Dans le cadre du PLH 2004-2008, l'agglomération souhaitait mettre en place une « offre complète adaptée aux étudiants ».
[Fiche action n°6 - Axe 1]

Dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine (PRU) du centre ancien de Toulon, la Communauté d'agglomération TPM a retenu un scénario d'aménagement constitué d'équipements publics, de commerces et de logements dédiés en partie à la vie étudiante et permettant de fait la requalification de ce secteur dégradé.

En effet, avec la réalisation du prochain pôle universitaire, la Communauté d'agglomération TPM envisage d'accueillir 15 000 étudiants contre 10 700 en 2008. Ces étudiants s'ajouteront à la proportion déjà importante de jeunes dans le centre-ville présents principalement sur le site de la Porte d'Italie (Dalle des Ferrailleurs) : 23 % de 0-19 ans et 25 % de 20-39 ans². Ce public devrait contribuer, comme cela a été le cas à Montpellier et Toulouse, au renouveau et au dynamisme de la ville de Toulon et de l'agglomération.



En janvier 2013, trois établissements seront inaugurés :

- ▶ l'institut **INGEMEDIA** de 3000 m² SHON dont le potentiel d'accueil est de 800 étudiants;
- ▶ la **Maison de la Recherche Euro Méditerranéenne** comprenant des laboratoires, un Master 2, une Ecole doctorale en Sciences Humaines et Sociales (4000 m²) et des locaux mutualisés (2000 m²) portant un effectif à terme de 450 étudiants;
- ▶ la **Maison des Technologies** qui accueillera l'**école d'ingénieurs** ISEN avec un effectif à terme de 600 étudiants.

L'**îlot Baudin**, dans le centre-ville de Toulon sera intégralement requalifié pour accueillir 120 nouveaux logements étudiants.

En cohérence avec les projets de développement économique communautaires, près de 1500 logements programmés par le PLH 2004-2008 pourraient être réalisés lors du PLH 2010-2016.

Pour chaque opération, la répartition est faite entre logements sociaux, en accession sociale, en locatif intermédiaire et en accession libre.

1 – Emplacement de l'ancienne bourse du travail et de l'ancienne prison de Toulon

2 – Source INSEE 2005

Les Halles, rachetées à la commune de Toulon dans le cadre du PRU, ont été inscrites au titre de Maison Commune des Services à la Population. Elles permettront de **répondre à l'attente de cette nouvelle population en matière d'offre culturelle** variée, adaptée et de qualité : lieux d'étude, de rencontres culturelles et musicales, de découvertes d'activités créatives et interactives, salles de concerts.

Deux scénarios sont envisagés pour l'aménagement du **Nord de l'îlot Baudin**, qui doit aboutir à la création d'environ 3235 m² de Surface Hors Œuvre :

- ▶ un **ensemble de commerces et bureaux** permettant de diversifier l'offre commerciale et de répondre aux besoins en locaux à usage de bureaux dans le cadre de la zone franche urbaine ;
- ▶ un **établissement d'enseignement supérieur** (candidature pour une antenne d'école en Sciences Politiques).

Le programme du Sud de l'îlot permettra la réalisation de 6850 m² de SHON environ avec 900 m² de commerces et 170 logements :

- 30 logements à vocation sociale ;
- 120 logements sociaux étudiants ;
- 20 logements libres.

Ces constructions n'excéderont pas des hauteurs supérieures à R+4. Un programme d'équipements publics est également prévu avec la création d'une place en cœur d'îlot.

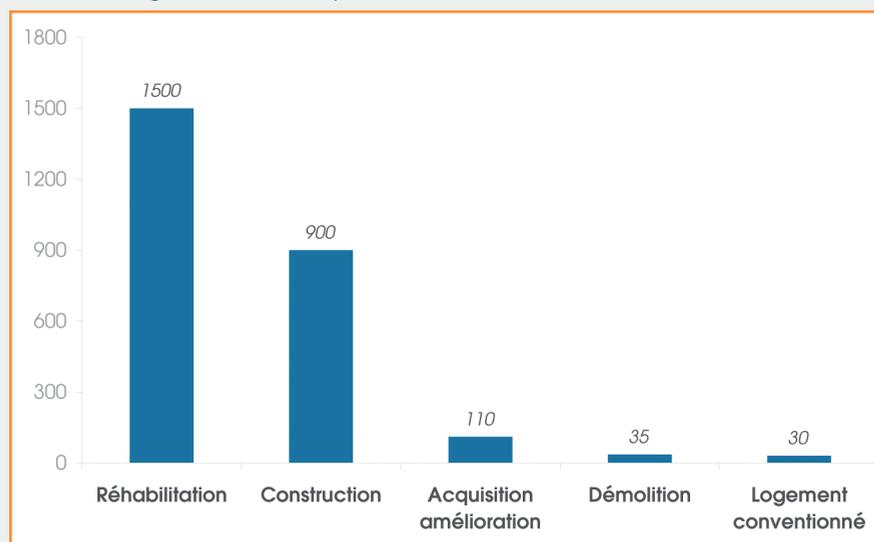
En Bref

Avec le Schéma de Développement Universitaire, 5000 étudiants supplémentaires sont attendus sur l'agglomération par rapport à 2008. L'accueil d'étudiants est stratégique pour le renouveau du centre ancien de Toulon (PRU).

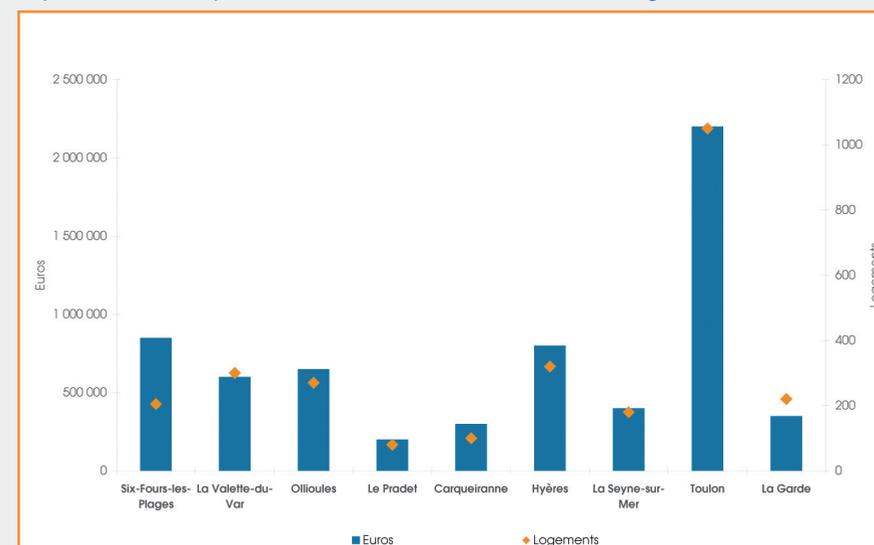
La requalification de l'îlot Baudin est au cœur de cette requalification : **120 logements étudiants sociaux sont programmés**, une Maison Commune des Services à la Population, 1 établissement d'enseignement supérieur, des commerces, des bureaux,...



Nombre de logements financés par le FAH 2004-2008



Répartition du FAH par commune en Euros et en nombre de logements



4. Aider à la production de logements publics sociaux

Afin d'atteindre l'objectif d'une production de logements sur tous les segments du marché, la Communauté d'agglomération souhaite proposer « un montage financier réaliste pour les logements sociaux réalisés dans le cadre du PLH 2004-2009 » et organiser dans les trois secteurs géographiques la programmation et le suivi des réalisations.

[Axe 1, Fiches action n°4 et 5 du PLH 2004-2009]

Le Conseil communautaire a ainsi décidé la mise en place de nouveaux dispositifs financiers dans le cadre du Fonds d'Aide à l'Habitat.

4.1. - Le cadre du Fonds d'Aide à l'Habitat

Créé par une délibération du Conseil communautaire du 27 juin 2003, le Fonds d'Aide à l'Habitat définit les critères d'attribution des subventions pour la réalisation d'actions dans le domaine de l'habitat. La production de logement social public, le conventionnement de logements privés et l'aide à la réhabilitation du parc social public sont concernés.

A l'origine, le montant des aides était progressif en fonction de la typologie du logement créé ou réhabilité.

En 2006, la Communauté d'agglomération a mis fin aux subventions sur les travaux de réhabilitation des façades, jugeant prioritaire de recentrer ses aides sur la production de logement social.

Par délibération en date du 29 mars 2007, le dispositif d'aides financières a été modifié :

► **en matière de création, d'acquisition et d'amélioration de logements sociaux**, l'aide est fixée à 10 % du coût total de l'opération. Elle est plafonnée à 3000 euros pour un T1, 15 000 euros pour les T2 et plus. Un quota réservataire de 5 % des logements est affecté par le bailleur à la commune du lieu de leur localisation ;

► **en matière de réhabilitation de logements sociaux**, l'aide est de 1000 euros pour les T1, 1500 euros pour les T2, 2000 pour les T3, 2500 euros pour les T4, 3000 euros pour les T5 et plus. Elle est plafonnée à 10 % du coût total de l'opération ;

► **en matière de création de logements conventionnés privés**, le montant de l'aide s'élève à 15 % des dépenses susceptibles d'être subventionnées pour les T1, 30 % pour les T2 et plus avec un plafond de 5000 euros par logement. Des primes spécifiques de sortie de vacance de 1000 ou 1500 euros suivant la zone ou de restructuration en cas de rassemblement de petits logements peuvent être ajoutées en contrepartie de la présentation par la Communauté d'agglomération au propriétaire bailleur de trois locataires éventuels ;

► **en matière de démolition de logements dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain**, l'aide est de 10 euros par m² de surface habitable plafonnée à hauteur de 30 % des travaux ;

► **en matière de création ou de réhabilitation de logements adaptés et de logements d'urgence**, une aide s'élève à 5000 euros par logement.

4.2. - Les résultats du Fonds d'Aide à l'Habitat

2675 logements ont été concernés par les aides de la Communauté d'agglomération :

- 1516 au titre de la réhabilitation ;
- 1024 au titre de la construction et de l'acquisition amélioration ;
- 48 au titre du conventionnement des logements privés.

Le financement de la Communauté d'agglomération s'est élevé à 6 millions d'euros. Entre 2004 et 2008, il a été consacré pour près de 58 % à la réalisation de logements sociaux (construction et acquisition amélioration) et 38 % à la réhabilitation.

Compte tenu du décalage entre programmation et réalisation, la délibération de l'agglomération TPM de mars 2007 n'avait pas produit ses effets à la fin du PLH 2004-2008.

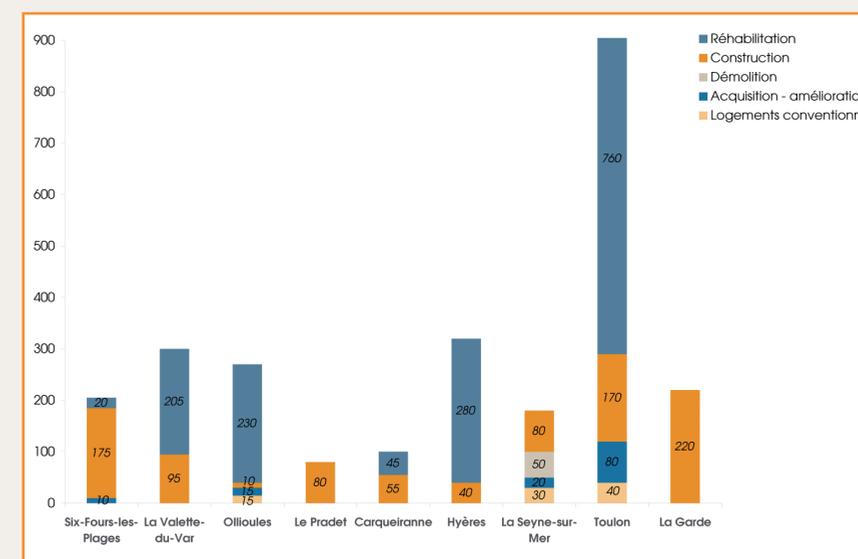
Logements concernés par le FAH par typologie et par commune

| Communes de TPM | Logements programmés | | | | Total |
|------------------------|----------------------|-----------------------|------------|-----------------------|--------------|
| | PLUS PLAI | PLS Famille Etudiants | EHPAD | PLS Foncière Logement | |
| Carqueiranne | 67 | | | | 67 |
| Hyères | 113 | 75 | 48 | | 236 |
| La Garde | 182 | | | | 182 |
| La Seyne-sur-Mer | 474 | 236 | 42 | 32 | 784 |
| La Valette-du-Var | 108 | | | | 108 |
| Le Pradet | 37 | | | | 37 |
| Ollioules | 76 | | | | 76 |
| Six-Fours-les-Plages | 178 | 29 | 15 | 74 | 296 |
| Saint-Mandrier-sur-Mer | 22 | | | | 22 |
| Toulon | 473 | 53 | 173 | 139 | 838 |
| Total | 1 730 | 393 | 278 | 245 | 2 646 |

Logements concernés par le FAH par typologie

| Convention | Financement programmé | Logements livrés | % de réalisation | Logements livrés PLH 2009/2015 |
|--------------------------|-----------------------|------------------|------------------|--------------------------------|
| Logements PLUS et PLAI | 1 730 | 834 | 48 | 896 |
| PLS famille et étudiants | 393 | 110 | 28 | 283 |
| EHPAD | 278 | 51 | 18 | 227 |
| PLS foncière logement | 245 | 90 | 37 | 155 |
| TOTAL | 2 646 | 1 085 | 41 | 1 561 |
| PSLA | 21 | 0 | | 21 |

Nombre de logements financés par commune et par intervention



4.3. - Les résultats en matière de construction de logements sociaux

L'objectif du PLH 2004-2008 était fixé à 3500 logements sociaux. L'évolution annuelle moyenne constatée dans cette période est de 427 logements par an.

À noter que plus de 1500 logements sociaux sont programmés au titre du PLH 2004-2008 mais restent encore à livrer.

En Bref

2675 logements aidés grâce au Fonds d'Aide à l'Habitat :

1516 logements dans le cadre de la réhabilitation,

1024 au titre de la construction et l'acquisition – amélioration

48 au titre du conventionnement des logements privés

L'aide de l'agglomération s'élève à 6 millions d'euros,

L'agglomération attend encore la livraison de 1500 logements, programmés dans le PLH 2004-2008.

5. Rénover et réhabiliter le parc ancien privé

« Requalifier les sites en difficulté (actuels ou à venir) et le parc existant » [Axe 2 du PLH 2004-2008]

L'objectif de la fiche action n°15, « Constituer un parc locatif stable et abordable », passe par la promotion des mesures fiscales nationales comme la défiscalisation De Robien, la mise en place de produits financiers simples et complets en association avec les partenaires privés et publics du financement, la mise en place d'un argumentaire efficace pour les logements locatifs à loyers intermédiaires destiné aux investisseurs ou la surveillance de l'évolution des loyers dans le parc à loyer limité.

Remarque préalable

La mise en place d'un projet d'OPAH « multi sites » correspondant à la fiche action n°13 du PLH 2004-2008 n'a pu être réalisée en raison de la complexité d'identification du territoire pertinent et de l'organisation des équipes d'animation nécessaires au suivi.

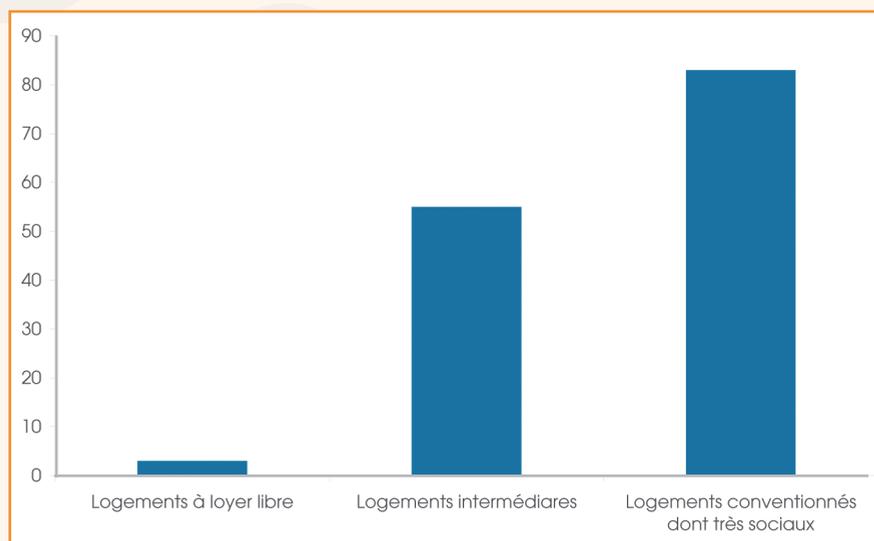
5.1. - Mettre en œuvre le programme d'intérêt général (PIG)

En application du Programme Local pour l'Habitat approuvé en date du 16 décembre 2004, qui prévoyait la création d'une OPAH « multi site » afin de lutter contre l'habitat indigne et contre une vacance importante du parc ancien dégradé, le Conseil Communautaire a demandé, par délibération en date du 13 décembre 2007, la mise en place par le préfet d'un Programme d'Intérêt Général 'amélioration de l'habitat' sur la totalité du territoire de l'agglomération, mais sans inclure les OPAH.

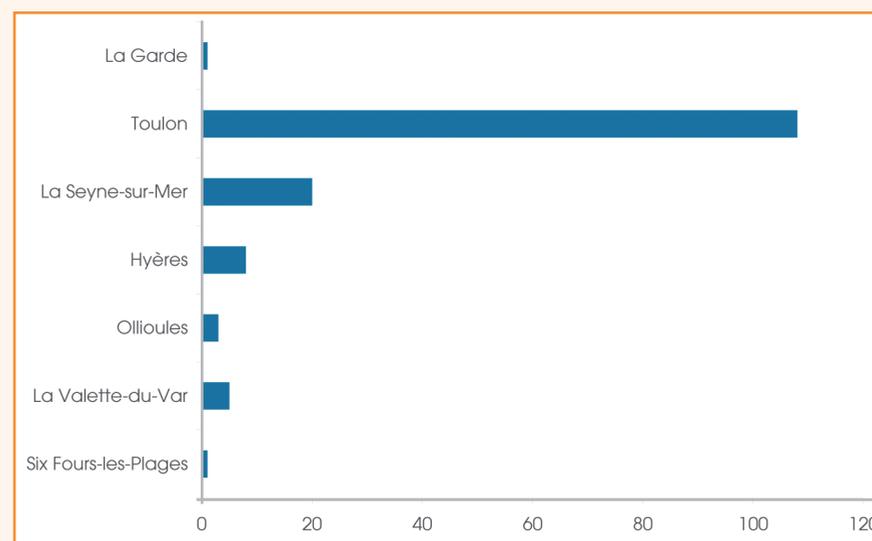
Donnant suite à l'actualisation de la compétence « Equilibre Social de l'Habitat » de Toulon Provence Méditerranée¹ le Programme d'Intérêt Général permet d'aider financièrement et techniquement les propriétaires privés bailleurs ou les propriétaires occupants à faibles ressources à réaliser des travaux d'amélioration des logements locatifs, de mise aux normes de confort des logements vacants, de création de logement par changement de destination ou de sortie d'insalubrité ou de péril.

1 – Par délibération en date du 13 décembre 2007

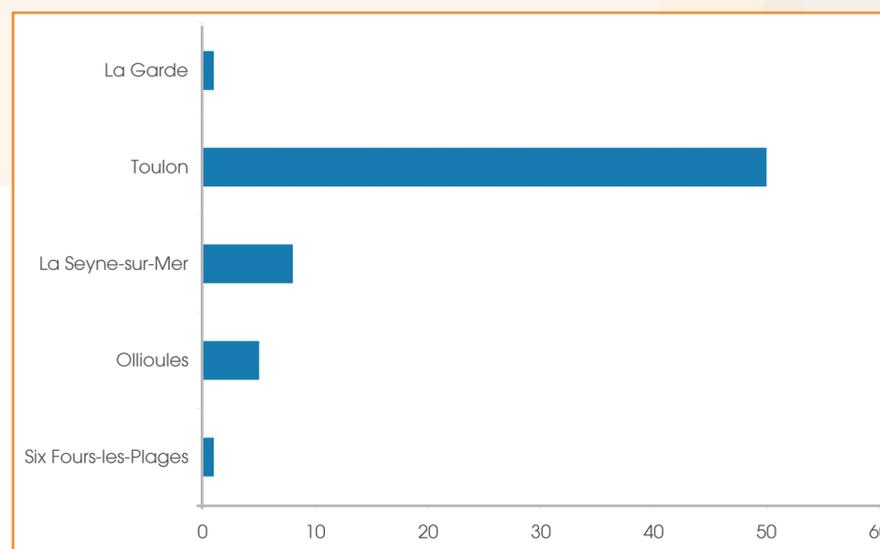
Ventilation des logements réhabilités dans le cadre du PIG en 2008



Ventilation par commune des logements réhabilités dans le cadre du PIG en 2008



Nombre de logements financés PIG – TPM 2008



Définition

PIG

Le programme d'Intérêt Général, au sens du Code de la construction et de l'habitation est un programme d'actions visant à améliorer des ensembles d'immeubles ou de logements, approuvé par le préfet du département ou le délégué.

On distingue deux périodes dans la mise en œuvre du Programme d'Intérêt Général (PIG) sur le territoire de TPM. Jusqu'en décembre 2007, il est départemental et son animation confiée au Pacte Arim. A partir de cette date, le PIG est mis en œuvre sur le territoire de l'agglomération et son animation confiée au bureau d'études Urbanis.

L'ensemble des opérateurs des secteurs public ou privé peuvent bénéficier du soutien de l'agglomération. Sont susceptibles d'être subventionnés :

► **les travaux de réhabilitation d'un T1**, pour un montant de 15 % plafonné à 5000 euros par logement ;

► **pour un montant de 30 % plafonné à 7500 euros par logement pour les autres logements.**

Des primes accessoires de sortie de vacance, de sortie d'insalubrité ou de péril, de restructuration en cas de rassemblement de petits appartements peuvent également être allouées, ainsi qu'une majoration de 5 % de l'aide de l'agglomération si la commune participe.

TPM conserve un droit réservataire en pouvant proposer 3 locataires aux propriétaires bailleurs subventionnés.

Un objectif prévisionnel annuel a été fixé à 100 logements conventionnés.

Pour la période allant jusqu'en décembre 2007, 141 logements ont été réhabilités : 59 % en loyer conventionné, 39 % en logements intermédiaires et 2 % en loyer libre (non subventionné).

Sur la période du nouveau PLH, 94 logements ont été réhabilités pour un montant total de 509 003 euros ; soit une moyenne supérieure à 5000 euros par logement.

En Bref

Le PIG conclu fin 2007 permet la réhabilitation des logements les plus dégradés accompagnés de leur conventionnement pour une période de 9 ans.

Conformément aux objectifs annuels, près de 100 logements ont été réhabilités par l'intermédiaire du PIG sur le territoire de l'agglomération.

6. Autres actions

6.1. - Création de logements à Ollioules

Cinq logements en PLUS ou PLAI ont été réalisés au cœur du centre-ville d'Ollioules. L'acquisition a été réalisée par l'agglomération TPM ; le bail emphytéotique administratif est en voie d'attribution.

6.2. - Opération de Var Habitat à Saint-Mandrier-sur-Mer

Une opération a été réalisée par Var Habitat pour maintenir des locataires âgés dans leur logement à travers un conventionnement de 19 logements sur la commune de Saint-Mandrier. Toulon Provence Méditerranée a participé à hauteur de 950 000 euros. Elle cherche ainsi à répondre à la fiche action n°7 du PLH 2004-2008 : « de proposer une offre complète et adaptée pour les personnes âgées ».

6.3. - Les actions entreprises dans le cadre de la politique de la ville

Deux grandes actions sont soutenues par l'agglomération dans le cadre de la politique de la ville :

► L'accompagnement à l'accès et au maintien dans le logement

Toulon Provence Méditerranée soutient des actions permettant aux ménages d'accéder ou de se maintenir dans un logement adapté à leur situation familiale et économique, comme par exemple le dispositif des baux glissants ;

Les associations partenaires soutenues par TPM depuis 2004 sont principalement Alinéa, Association Varoise d'Accueil Familial et le Collectif Hébergement Varois.

► La constitution d'un parc relais pour répondre aux besoins en relogements temporaires

Cette action n'a pu se mettre en place faute d'identification d'un parc adéquat.



Définition

Dispositif des baux glissants

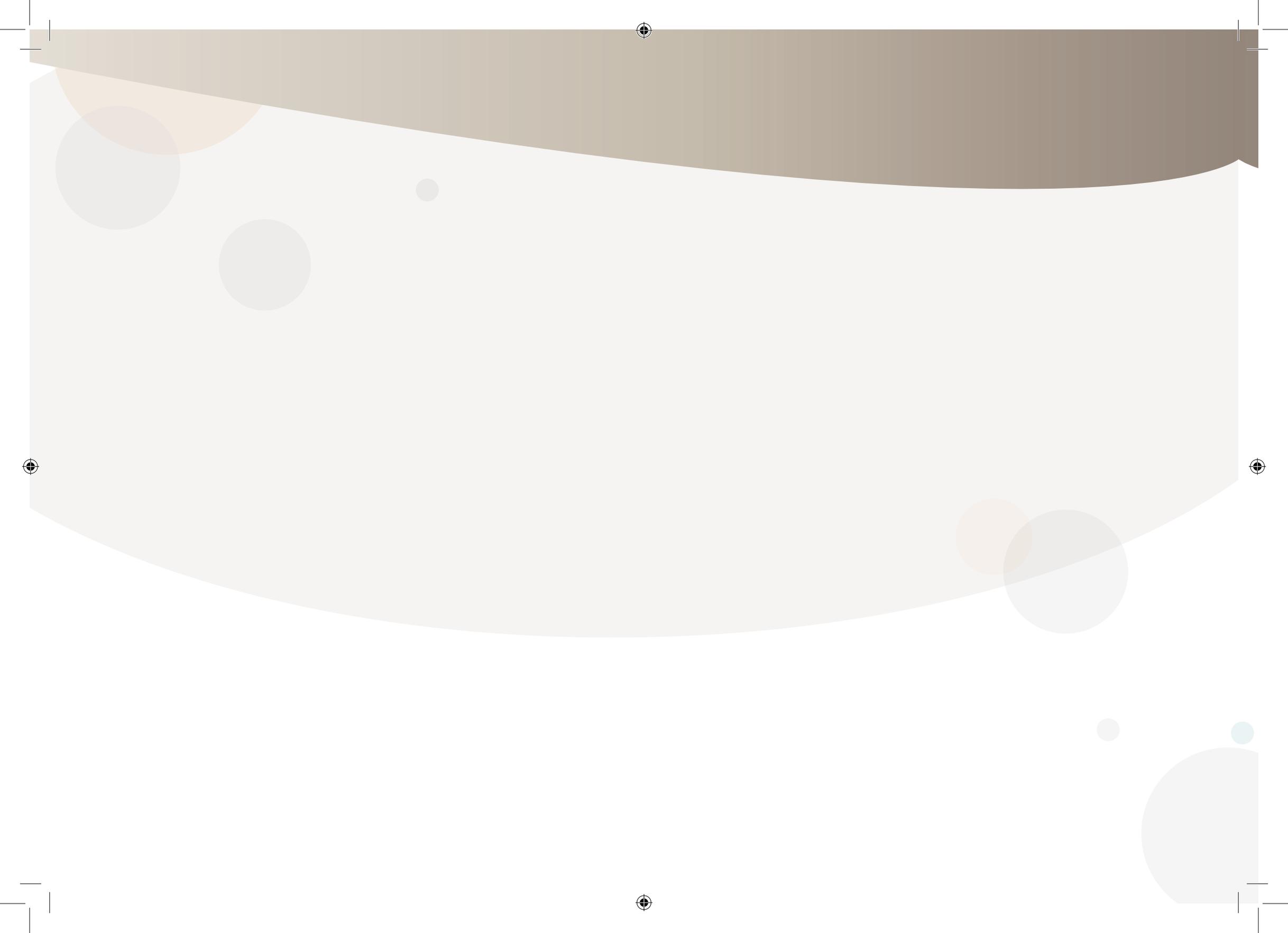
Il a pour objectif d'accompagner le public vers son autonomie dans le logement. Il s'agit de permettre à un public défavorisé d'accéder à un logement ordinaire par le biais d'une sous-location avec un accompagnement social pendant une durée déterminée avant de faire passer («glisser») le bail à son nom.

Repères

Le PIG, mis en place en 2007 sur l'agglomération TPM, "permet d'aider financièrement et techniquement les propriétaires privés bailleurs ou occupants à faibles ressources à réaliser des travaux d'amélioration des logements locatifs, de mise aux normes des logements vacants, de création de logement par changement de destination ou de sortie d'insalubrité ou de péril .

Depuis sa mise en place, il a permis la réhabilitation de 235 logements, la majorité sur la ville-centre de Toulon.





Conclusion

Les différents éléments du diagnostic illustrent les évolutions des contextes socio économiques et des marchés immobiliers qui ont grandement marqué ces dix dernières années.

Chômage et précarité restent en effet à des niveaux élevés ; la croissance marque toujours le pas et ne permet pas une réelle évolution du pouvoir d'achat moyen des ménages.

Dans ce contexte, la dynamique des marchés de l'immobilier se maintient depuis plusieurs années et la crise immobilière vécue depuis quelques mois affecte certes le nombre des transactions mais peu le niveau des prix notamment dans le marché immobilier neuf.

On constate aujourd'hui une réelle divergence entre les prix des différents marchés immobiliers et le pouvoir d'achat moyen des ménages.

Se loger dans le parc privé est particulièrement difficile pour les ménages modestes habitant l'agglomération toulonnaise. La croissance démographique, le vieillissement de la population et l'évolution des modes de vie génèrent en outre des besoins croissants.

L'attractivité résidentielle des différents territoires de l'agglomération est inégale notamment au niveau touristique. Notre territoire est marqué par une très grande diversité sociologique et géographique.

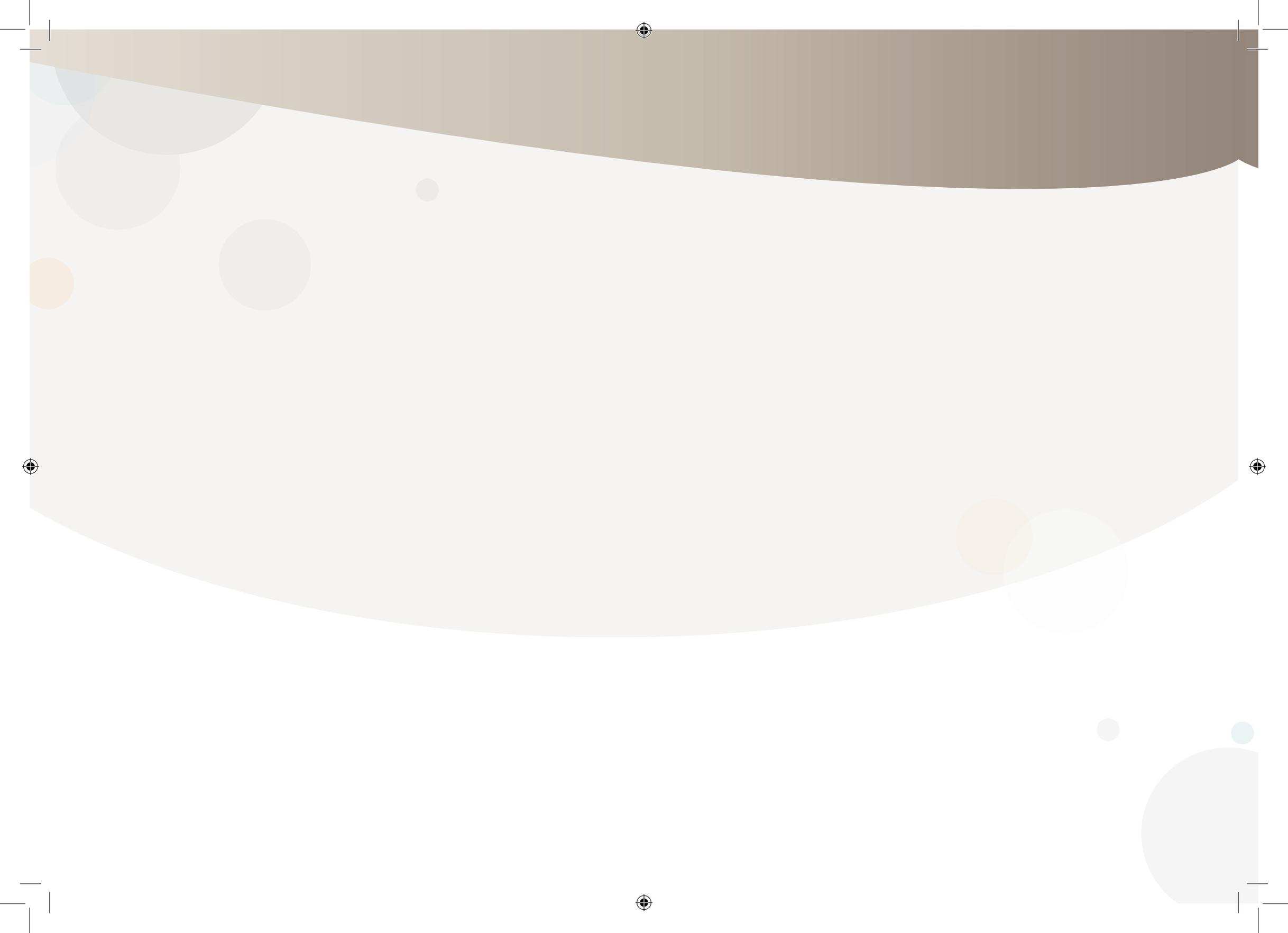
Le Programme Local de l'Habitat 2004-2008 a permis, dans un contexte de bulle immobilière, l'accroissement du parc locatif social, le lancement d'un travail exhaustif de repérage des disponibilités foncières et les opérations de rénovation et de réhabilitation urbaine permettant à terme de restaurer l'attractivité nécessaire à ces périmètres.

Dans le même temps, l'agglomération a su poser les bases d'un nouveau Schéma de Développement Universitaire et d'un projet d'envergure dans le domaine du développement économique.

La politique de l'habitat émergente devra au cours du second Programme Local de l'Habitat accompagner fortement la mise en œuvre du schéma universitaire et du Grand Projet Rade. Elle devra également mener des actions innovantes avec les partenaires institutionnels pour harmoniser l'ensemble des politiques publiques menées dans le domaine de l'habitat et accompagner plus fortement le développement économique de l'agglomération.

Il sera nécessaire d'augmenter, de diversifier et de mieux répartir le parc de logements. L'objectif d'une croissance ambitieuse de construction de nouveaux logements et de formes d'habitat innovantes constitue une opportunité pour croiser les politiques publiques du logement, de l'environnement et des transports afin d'améliorer le cadre de vie de chacun.

Mises en œuvre au sein des territoires, ces politiques publiques doivent favoriser l'accueil de nouveaux habitants, équilibrer les compositions sociales locales et poser les bases d'un développement durable.



DES ABRÉVIATIONS UTILISÉES

AAH : Allocation Adulte Handicapé

ADIL : Agence Départementale pour l'Information et le Logement

ALF : Allocation de Logement Familial

ALS : Allocation de Logement Solidarité

ANAH : Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

APL : Aide Personnalisée au Logement

BRILOM : Bureau Régional Interarmées du Logement Militaire

CADA : Centre d'Accueil pour Demandeur d'Asile

CAF : Caisse d'Allocation Familiales

CCAS : Centre Communal d'Action Sociale

CCH : Code de la Construction et de l'Habitation

CLIC : Centre Local d'Information et de Coordination

CHRS : Centre d'Hébergement et de Réadaptation Sociale

CSLD : Centre de Soins de Longue Durée

CUCS : Contrat Urbain de Cohésion Sociale

DCN : ex Direction des Constructions Navales

aujourd'hui remplacée par le groupe de construction navale DCNS

DDASS : Direction Départementale des Affaires Sanitaires & Sociales

DGI : Direction Générale des Impôts

DRE : Direction Régionale de l'Équipement

DGUHC : Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction

DPU : Droit de Prémption Urbain

DSU : Dotation de Solidarité Urbaine

DUP : Déclaration d'Utilité Publique

EHPAD : Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

ENL (loi) : Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006

EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale

EPF : Établissement Public Foncier

FAH : Fonds d'aide à l'habitat

FAM : Foyer d'Accueil Médicalisé

FCL : Fonds Commun Logement

FNAIM : Fédération Nationale de l'Immobilier

FSH : Fonds de Solidarité Habitat

FSL : Fonds Solidarité Logement

GUP : Gestion Urbaine de Proximité

MDPH : Maison Départementale de la Personne Handicapée

MOLLE (loi) : Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion de mars 2009 dite Loi Boutin

MOUS : Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale

MVA : Majoration Vie Autonome

OIP : Observatoire Immobilier de Provence

OPAH : Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat ; Bail à réhabilitation

PACT : Protection Amélioration Conservation Transformation du Logement

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PDALPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées

PDU : Plan de Déplacement Urbain

PIG : Programme d'Intérêt Général

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Insertion

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLI : Prêt Locatif Intermédiaire

PLS : Prêt Locatif Social

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PLUS CD : Prêt Locatif à Usage Social pour des opérations de Construction Démolition

PNRU : Programme National de Rénovation Urbaine

POS : Plan d'Occupation des Sols

PRU : Projet de Renouvellement Urbain

PTZ : Prêt à Taux Zéro

RHVS : Résidences Hôtelières à Vocation Sociale

SAVS : Service d'Accompagnement à la Vie Sociale

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SNI : Société Nationale Immobilière

SRU (loi) : Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000

TCSP : Transport en Commun en Site Propre

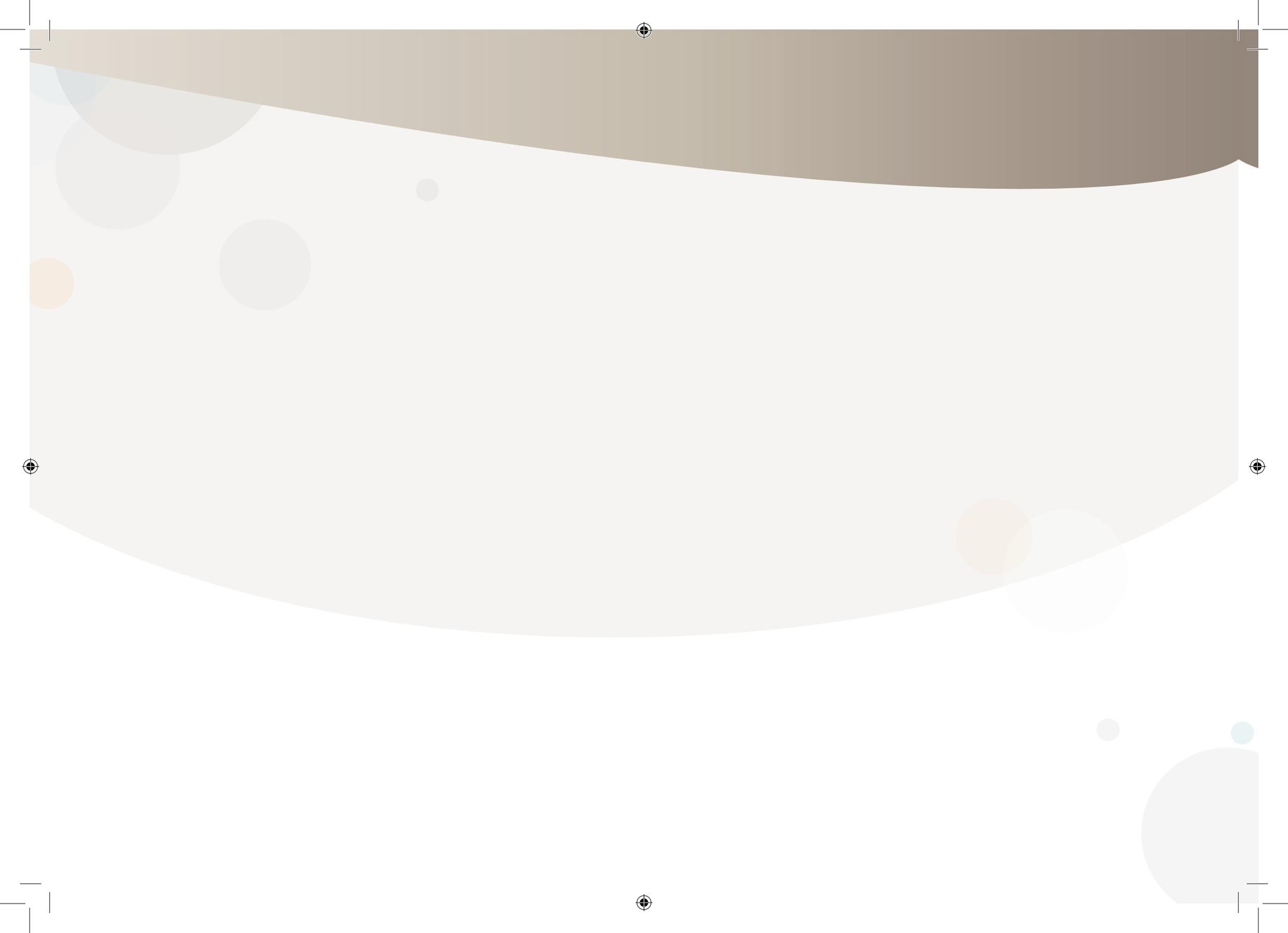
VEFA : Vente en l'État Futur d'Achèvement

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

ZAD : Zone d'Aménagement Différé

ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

ZUP : Zone à Urbaniser en Priorité



Agences immobilières à vocation sociale (AIVS) : créées en 1992, les AIVS proposent à des propriétaires, contre un loyer plus faible d'environ 30 % de celui du marché, mais avec des garanties, de louer à des familles modestes. L'Agence Immobilière à Vocation Sociale du Var a été mise en place, à l'origine, à l'initiative des associations d'insertion par le logement qui rencontraient des difficultés pour capter des logements. Son objectif : il s'agissait de prendre en gestion du patrimoine pour louer à des ménages du plan départemental, d'assurer la gestion locative et le suivi des locataires.

Bail emphytéotique : Le bail emphytéotique est un contrat par lequel le bailleur confère au preneur, appelé emphytéote, un droit réel immobilier nommé emphytéose, pour une durée comprise entre 18 et 99 ans. Le droit ainsi conféré est susceptible d'hypothèque, cessible et saisissable. Le transfert de ce droit réel empêche de voir dans le bail emphytéotique un bail ordinaire accordant seulement au preneur un droit personnel. Conçu à l'origine en milieu rural, il était destiné à mettre en valeur le potentiel foncier agricole ; il trouve aujourd'hui une grande utilité en milieu urbain, par le biais de travaux de construction ou de rénovation. Depuis la loi du 5 janvier 1988, les collectivités territoriales et leurs établissements publics peuvent consentir sur leur domaine public des baux emphytéotiques à des personnes privées.

Bail à réhabilitation : (loi n°90-449 du 31 mai 1990, visant la mise en œuvre du droit au logement, art L 252-1 à L 252-4 du CCH, circulaire n°94-17 du 27 avril 1994). C'est un contrat conclu pour une durée minimale de 12 ans, par lequel, soit un organisme, soit une société d'économie mixte dont l'objet social est de construire et de donner à bail des logements, soit une collectivité territoriale, soit encore un organisme dont l'un des objets sociaux est de contribuer au logement des personnes défavorisées

et agréé à cette fin, s'engage, d'une part, à réaliser, dans un délai convenu, des travaux d'amélioration sur l'immeuble du propriétaire et, d'autre part, à louer ledit immeuble à usage d'habitation et enfin, à le conserver en bon état d'entretien et de réparations de toute nature. Le bail à réhabilitation est ainsi réservé à l'amélioration et à la réhabilitation de l'habitat social. Il présente le double avantage de réinsérer sur le marché du logement un bien qui, autrement, en serait resté exclu, tout en créant de l'habitat social, auquel il est destiné de par la qualité du preneur. La pratique du bail à construction est peu courante, sans doute parce que réservé aux seuls constructeurs sociaux. Pourtant, ceux-ci trouvent indéniablement dans le bail à construction un outil d'utilisation particulièrement souple en raison de son caractère peu réglementé.

Le preneur à réhabilitation détient sur l'immeuble du propriétaire un droit réel immobilier susceptible d'hypothèque et de saisie. Ce droit réel est cessible, mais seulement au profit de l'un des organismes sus cités, avec accord du bailleur. En outre, la cession doit porter sur l'ensemble de l'immeuble objet du bail à réhabilitation, ce qui exclut toute possibilité de vente fractionnée. Enfin, le preneur originel, demeure garant de l'exécution du bail par le cessionnaire, preneur substitué.

Le droit de superficie conféré au preneur joue pendant toute la durée du bail. Il peut donc user de l'immeuble comme le propriétaire, notamment, et c'est l'intérêt de ce contrat pour lui, en le louant à des fins sociales.

Au terme contractuellement prévu, les améliorations effectuées par le preneur profitent, sans indemnisation, au bailleur, qui retrouve tous les pouvoirs de propriétaire sur son bien. En principe, les locaux réhabilités doivent lui revenir libres de toute occupation. Il en va différemment lorsque le bailleur propose aux occupants

en place un contrat de location. Si tel n'est pas le cas, le preneur doit les reloger. L'article L 252-4 du CCH énonce que six mois avant la date d'expiration du bail, le bailleur peut proposer aux occupants un contrat de location prenant effet à cette date. A défaut, le preneur est tenu d'offrir aux occupants un logement correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités. Si cette proposition de location ou de relogement est refusée, il faudrait considérer qu'il perd tout droit d'occupation, devant alors restituer l'immeuble libre de toute occupation et location.

Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) : ils ont pour mission d'assurer l'accueil, l'hébergement, l'accompagnement et l'insertion sociale des personnes en recherche d'hébergement ou de logement, afin de leur permettre de retrouver une autonomie personnelle et sociale. Pour cela, elles bénéficient d'aide éducative et d'activités d'insertion professionnelle. Est considérée comme défavorisée toute personne ou famille de bonne foi qui éprouve des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, pour accéder à un logement décent ou s'y maintenir.

Contrat Urbain de Cohésion Sociale : « Le CUCS est le document d'action stratégique, élaboré par les partenaires locaux. Il définit le projet urbain et social qu'ils s'engagent à mettre en œuvre pour réduire les écarts de développement entre des territoires prioritaires et leur environnement. Il vise une meilleure intégration de ces territoires dans le fonctionnement de la ville et de l'agglomération dans lesquelles ils se situent. Il doit permettre l'amélioration de la vie quotidienne des habitants des quartiers prioritaires et favoriser l'égalité des chances entre tous les habitants d'une même collectivité » (Guide CUCS de la DIV).

Les CUCSs constituent ainsi le nouvel outil contractuel de la politique de la ville. Signés en 2007 pour une période de trois ans, ils sont conçus pour être le cadre de mise en œuvre du projet de développement social et urbain en faveur des habitants de quartiers en difficulté reconnus comme prioritaires. S'inscrivant dans la suite des contrats de ville, ils s'en différencient par une ambition moindre et par un souci de plus grande efficacité. Leur contenu, resserré sur quelques thématiques prioritaires, ainsi que leur suivi sont étroitement encadrés par les circulaires du ministère de la ville. Leur financement se fait dans un contexte profondément rénové suite à la création des deux agences nationales, l'ANRU et l'ACSE. Prenant en compte tout à la fois les politiques structurelles (emploi, transport, habitat, éducation ...) et les actions de proximité, il a pour vocation d'intégrer et de mettre en cohérence les différents dispositifs existants : Convention de Rénovation Urbaine, Programme Local de l'Habitat, équipe de réussite éducative, Plan Local d'Insertion par l'Économique, atelier santé ville, Contrat Local de Sécurité...

Dispositif des baux glissants : Il a pour objectif d'accompagner le public vers son autonomie dans le logement. Il s'agit de permettre à un public défavorisé d'accéder à un logement ordinaire par le biais d'une sous location avec un accompagnement social pendant une durée déterminée avant de faire passer (« glisser ») le bail à son nom.

Emploi saisonnier : le caractère saisonnier d'un emploi concerne des tâches appelées à se répéter chaque année à des dates à peu près fixes, en fonction du rythme des saisons (cueillettes, vendanges) ou des modes de vie collectifs (vacances), et indépendantes de la volonté de l'employeur. C'est pourquoi les saisonniers sont essentiellement recrutés dans les secteurs du tourisme et de l'agriculture.

Fond de Solidarité Logement (FSL) : Ce dispositif a été mis en place par la Loi du 31 Mai 1990, relative à la mise en œuvre du droit au logement.

Il a pour but, d'une part, de rendre solvables les ménages défavorisés dans le cadre de l'accès et du maintien dans le logement, et, d'autre part, de leur garantir une insertion durable dans l'habitat. Le FSL a pour finalité d'insérer à terme durablement des personnes dans un logement décent et indépendant.

Peuvent bénéficier du FSL : les locataires, les sous locataires, les copropriétaires, les candidats locataires des parcs public et privé, les ménages hébergés temporairement, les propriétaires occupants pour la dette de charges collectives.

Le FSL peut être saisi par la CAF, les ménages en difficulté, le Préfet, les bailleurs, les travailleurs sociaux, les associations, la Commission d'Action Sociale d'Urgence.

La demande d'aide est obligatoirement instruite par un travailleur social (assistant social, éducateur spécialisé, Conseiller en Economie Sociale et Familiale), avant d'être soumise, accompagnée d'un diagnostic social, à la Commission Technique pour décision sur l'octroi des aides.

Habitat indigne : Cette notion jusqu'alors 'politique' vient d'être précisée dans la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE) du 25 mars 2009. Sont ainsi qualifiés d'indignes : « les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ».

Cette notion englobe toutes les situations dont le traitement relève des pouvoirs de police exercés par les maires et les préfets au titre de la salubrité et de la sécurité.

► **L'indécence : Absence d'un ou plusieurs éléments de confort ou de sécurité**

Ex. : Absence de chauffage, électricité hors normes, absence de ventilation

► **Le péril : Instabilité d'éléments de structure.**

Ex. : plancher, escaliers, toiture, décollement d'éléments de façade,...

► **Les locaux impropres à l'habitation :** caves, sous-sol, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur,...

► **L'insalubrité :** Cumul de plusieurs éléments de construction et d'équipement dégradés.

Ex. : Dégradation générale du bâti, présence de pièce noire, absence de salle d'eau.

Un logement insalubre est donc indigne.

Hôtels meublés : ils ne sont pas soumis à la législation sur le logement locatif, ni celle concernant les hôtels de tourisme. Anciennement appelés 'hôtels Préfecture' ou 'garnis', ils offrent une location au mois ou à la journée. Traditionnellement, ils offraient une première étape de logement, le plus souvent transitoire, aux nouveaux arrivants dans les grandes villes. Aujourd'hui, au-delà du public 'classique' de travailleurs migrants bénéficiant d'un emploi stable ou d'une retraite qui y sont souvent présents de longue date, ce parc s'est transformé notablement, et sous l'effet de la crise du logement, accueille aujourd'hui en grande partie des personnes ou des

familles en situation de précarité.

La connaissance acquise par l'Espace Solidarité Habitat de la Fondation Abbé Pierre Ce conforté par différentes études de services ou de cabinets de recherche, montre que se retrouvent dans ces hôtels meublés :

► **Des ménages avec enfants** : jeunes couples en situation de décohabitation, femmes avec enfants en situation de rupture familiale, grandes familles immigrées, personnes ou couples avec enfants arrivant sur le territoire français...

► **De jeunes adultes en situation de mobilité géographique** sur le territoire français mais aussi nombre de jeunes des cités (couples ou célibataires) en situation de décohabitation ;

► **Des étrangers isolés arrivés plus récemment**, qui n'ont pas la même stabilité d'emploi et de ressources, sans papiers pour certains...

Toutes ces populations ont pour point commun leur précarité d'ordre social et économique, à laquelle s'ajoute celle de leur logement.

Les conditions d'habitation dans certains de ces hôtels sont difficiles :

► **Prix de location des chambres exorbitant** auquel peut s'ajouter celui de la location des draps ou d'utilisation des douches ;

► **Impossibilité de recevoir des visites extérieures ou de faire la cuisine**, entraînant une mauvaise alimentation et des coûts de restauration extérieure ;

► **Impossibilité de bénéficier de l'allocation** logement quant la famille se trouve en sur occupation ou que la chambre ne correspond pas aux normes minimales de confort.;

► **Familles éclatées entre plusieurs chambres**, voire plusieurs hôtels ;

► **Pratiques arbitraires de la part d'hôteliers** exerçant toutes sortes de pressions et d'intimidations notamment pour exiger le départ de familles.

Ces hôtels remplissent à la fois une fonction de logement d'urgence (mobilisation par des services sociaux) et une fonction de refuge durable pour les ménages qui n'ont pas les moyens d'accéder au parc privé et dont les demandes de logement en HLM n'ont pas abouti.

Paradoxalement, la Fondation Abbe PIERRE considère que ce parc pourrait représenter, si les abus et comportements inacceptables sont arrêtés, des solutions à certaines trajectoires résidentielles :

► **Lieu de démarrage du parcours logement pour de nouveaux arrivants en situation de précarité** ;

► **Lieu de reflux hors du parc de droit commun** pour des personnes ayant eu des accidents de parcours : ruptures conjugales ou économiques, expulsions locatives, etc.

Le blocage actuel des filières du logement social, aggravé par l'absence dans certaines régions du territoire national d'un secteur privé à bas prix accessible aux faibles revenus, alimente un « marché du logement du pauvre », les associations humanitaires ou caritatives et les services sociaux publics étant parfois contraints à avoir recours aux services de ces hôteliers peu scrupuleux, faute de mieux. L'une des priorités semble donc le développement d'une vraie « hôtellerie sociale » offrant des normes d'habitation décentes. Ces hôtels sont aujourd'hui complets mais sans cette clientèle, certains de ces hôtels auraient déjà fermé leurs portes ou été déclarés indécents

voire insalubres. La priorité est donc la réhabilitation de ces hôtels dont la majorité a été construit avant 1915, et est aujourd'hui très dégradé. Néanmoins, si le traitement des « hôtels meublés » insalubres et indécents est une priorité, ces actions ne suffiront pas à prendre en compte toute la complexité des ménages accueillis qui forment une population diverse coincée dans ce parc immobilier.

LOCA-PASS

L'avance LOCA-PASS

► **En quoi consiste-t-elle ?**

Il s'agit d'un prêt sans intérêt, ni frais de dossier, qui permet de financer le dépôt de garantie demandé par le bailleur lors de la location d'un logement. Son montant représente au maximum deux mois de loyer hors charges ou un mois de redevance pour les foyers ou résidences sociales. L'avance est remboursable sur 36 mois et au plus tard au départ du locataire.

► **Qui peut en bénéficier ?**

Salariés d'une entreprise privée non agricole, quelle que soit leur ancienneté dans l'entreprise et quelle que soit la nature de leur contrat de travail.

- Salariés en mobilité professionnelle pour une durée indéterminée d'une entreprise privée non agricole (la notion de mobilité professionnelle s'entend par tout changement de résidence principale pour des motifs d'ordre professionnel).
- Jeunes de moins de 30 ans, à l'exception des fonctionnaires, en formation professionnelle, en recherche d'emploi, en situation de premier emploi (jusqu'au 1^{er} CDI), y compris les étudiants dans certaines conditions.

La garantie LOCA-PASS

► En quoi consiste-t-elle ?

Il s'agit d'une aide gratuite sous forme d'engagement de la part du collecteur 1% envers le bailleur de garantir le paiement du loyer et des charges locatives en cas de défaillance du locataire, quelle que soit la cause de l'impayé. Le montant garanti est de 18 mois de loyer. Lorsque la garantie est mise en jeu, elle constitue alors pour le locataire un prêt sans intérêt remboursable sur une période maximale de 36 mois.

► Qui peut en bénéficier ?

- Salariés d'une entreprise privée non agricole, quelle que soit leur ancienneté dans l'entreprise et quelle que soit la nature de leur contrat de travail Salariés en mobilité professionnelle pour une durée indéterminée d'une entreprise privée non agricole (la notion de mobilité professionnelle s'entend par tout changement de résidence principale pour des motifs d'ordre professionnel).
- Jeunes de moins de 30 ans, à l'exception des fonctionnaires, en formation professionnelle, en recherche d'emploi, en situation de premier emploi (jusqu'au 1^{er} CDI), y compris les étudiants dans certaines conditions.

Logements tiroirs : Dans le cadre d'une politique de lutte contre l'insalubrité, il est nécessaire de loger temporairement les familles, le temps d'une complète réfection de leur logement d'origine. Ces logements temporaires ou logements « tiroirs », permettront au propriétaire d'effectuer les travaux nécessaires à la

levée de l'injonction de travaux, puis de réintégrer les familles.

Pass GRL : Concept innovant au service du logement, des bailleurs et des locataires, le PASS-GRL®, conçu par les partenaires sociaux du 1% Logement avec l'Etat, est un dispositif qui vise à faciliter la relation bailleur-locataire dans le parc privé :

- couverture en cas d'impayés de loyer, pendant toute la durée du bail ;
- prise en charge des détériorations immobilières du fait du locataire à son départ ;
- ainsi que des frais de justice en cas de procédure contentieuse ;
- écoute et conseils du locataire en difficulté ;
- analyse sociale et proposition au locataire en impayé d'un plan de remboursement adapté à sa situation.

Il permet :

- de lever le 1^{er} frein à la mise sur le marché de logements du parc privé, en rassurant les bailleurs par les garanties proposées (sécurité financière) et la simplification de gestion des impayés ;
- de donner au bailleur la possibilité de louer son bien plus vite ;
- d'élargir l'offre de logement à l'attention de nombreuses catégories de personnes, le locataire n'étant plus obligé de fournir des cautions familiale ou professionnelle ;

- de garantir un accompagnement social du locataire en cas d'accident de la vie.

Plan départemental d'aide pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) :

L'obligation d'élaborer un Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) est apparue en 1990 pour mettre en œuvre le droit au logement. Il est placé sous la responsabilité du Préfet et du Président du Conseil Général et élaboré pour une durée de 3 ans en concertation avec les communes et leurs groupements ainsi que les autres personnes morales concernées, les services de l'Etat (DDE, DDASS, etc...), les bailleurs sociaux, les associations d'insertion par le logement. Son objectif est de développer et de mobiliser l'offre de logements répondant aux besoins des personnes et des familles en situation précaire, notamment celles cumulant difficultés économiques et sociales, et de mettre en œuvre pour cette population, des mesures de solvabilisation. Pièce maîtresse de ce dispositif, le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) a été transféré au Conseil Général par l'acte II de la décentralisation depuis le 1^{er} janvier 2005. Les accords collectifs départementaux ou intercommunaux, les résidences sociales et maisons relais, les résidences hôtelières à vocation sociale, le numéro départemental unique, le 1 % en faveur des plus défavorisés, les chartes de prévention des expulsions, et dans le parc locatif privé, le Programme Social Thématique (PST), le PLA-I ou le bail à réhabilitation constituent également quelques-uns des instruments au service des enjeux des PDALPD pour favoriser l'insertion des plus défavorisés et contribuer ainsi à la prévention des expulsions.

Point mort démographique : La variable pivot de l'estimation des besoins en logements est le calcul du fameux point mort démographique, c'est-à-dire

le nombre de logements nécessaires à la stabilité du volume de population et au renouvellement du parc. De la sorte, ce concept de point mort ne correspond pas à une mesure des besoins endogènes de la population d'une commune. Il en tient compte mais ne se réduit pas à cela. Ainsi, dans des communes au profil vieillissant, le maintien du volume actuel de population passera par l'accueil d'une population supplémentaire, pour compenser le déficit naturel dû dans ces communes à l'excédent des décès sur les naissances. Le point mort démographique inclut donc, en particulier pour les communes au profil vieillissant, un volume de logements destiné à l'accueil d'une population supplémentaire, fraction du nombre de ménages supplémentaires que l'aire toulonnaise, de par son attractivité résidentielle, devra accueillir. Cette fraction incluse dans le point mort est difficile à définir, il faudrait en effet faire des projections de population sans migrations pour chacune des communes.

Outre le fait que les éléments nécessaires (en particulier la structure par âge actuelle de la population, les taux de fécondité et quotients de mortalité spécifique) ne sont pas disponibles, cet exercice a une signification limitée à une échelle aussi petite.

Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) : dispositif central du logement locatif social. Il est communément admis que 70% de la population est recevable aux plafonds de revenus du PLUS.

Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) : il finance des logements locatifs aidés, destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et sociales. Il est également appelé logement très social.

Prêt Locatif Social (PLS) : il finance des logements locatifs aidés, situés en priorité dans les zones dont

le marché immobilier est tendu. Il correspond à du logement dit 'intermédiaire'.

Le Programme d'Intérêt Général : la circulaire du 08/11/02 consacre la vocation partenariale du PIG et ouvre la possibilité de le doter d'une ingénierie. La maîtrise d'ouvrage peut relever de la responsabilité du Préfet de département, lorsque la problématique du PIG relève de préoccupations d'intérêt national. Elle a plus souvent vocation à être partagée par l'Etat et les collectivités territoriales concernées. L'arrêté préfectoral de PIG est alors précédé d'un cadre contractuel (convention). Ce cadre précise les objectifs, le contenu, l'aire géographique du PIG et l'engagement des partenaires.

► **Sur le plan géographique,** contrairement à l'OPAH (logique de projet territorialisé, sur un périmètre restreint voire multisites), le PIG a vocation à porter sur un périmètre étendu, qui peut aller de l'agglomération au département et ce, selon une approche transversale thématique.

► **Sur le plan thématique,** il a vocation à traiter de problématiques techniques ou sociales spécifiques liées à l'amélioration de l'habitat.

► **Sur le plan de sa mise en œuvre,** le PIG a vocation à devenir l'outil partenarial approprié pour traiter de problèmes spécifiques, ne justifiant pas d'un projet d'ensemble. Le PIG implique que la thématique à traiter aura préalablement été étudiée, de manière à préciser son objet et son périmètre d'application. Ce diagnostic peut être subventionné par l'Etat, à laquelle peuvent s'ajouter des subventions complémentaires émanant d'autres partenaires de l'OPAH (CDC, collectivités territoriales...).

► **Revenu fiscal par unité de consommation (UC) :** revenu du ménage rapporté au nombre d'unités de

consommation qui le composent. Par convention, le nombre d'unités de consommation d'un 'ménage fiscal' est évalué de la manière suivante :

- le premier adulte du ménage compte pour une unité de consommation ;
- les autres personnes de 14 ans ou plus comptent chacune pour 0,5 ;
- les enfants de moins de 14 ans comptent chacun pour 0,3.

Cette échelle d'équivalence est utilisée couramment par l'INSEE et Eurostat pour étudier les revenus ainsi exprimés par « équivalent adulte ».

Le revenu fiscal exprimé par UC présente l'avantage de prendre en compte les diverses compositions des ménages et donc les économies d'échelle liées à la vie en groupe.

Dans de nombreux cas, l'étude des revenus se place dans une problématique de comparaison des niveaux de revenu entre plusieurs zones ou d'analyse des inégalités de revenus entre les ménages au sein d'une zone. L'utilisation du revenu rapporté au nombre d'unités de consommation du ménage est alors préconisée car il devient un revenu par équivalent adulte, comparable d'un lieu à un autre et entre ménages de compositions différentes.

Revenu médian : revenu qui partage en deux la population : 50 % de la population dispose d'un revenu plus élevé que ce revenu médian, 50% d'un revenu moins élevé.

Revenu moyen : il correspond à la moyenne de l'ensemble des revenus de la population concernée. Il peut être différent du revenu médian si par exemple il y a un très grand fossé entre des revenus très élevés dont bénéficie une faible partie de la population et des revenus faibles touchant la majorité de la population.

DETAIL DES SOURCES UTILISEES

Fichier SITADEL

Description :

La base de données SITADEL est élaborée à partir des données transmises mensuellement par les services instructeurs des permis de construire (communes, EPCI et DDE). Elle permet de recenser les projets de construction (logements et locaux non résidentiels) :

- autorisés (permis de construire) ;
- commencés (déclaration d'ouverture de chantier) ;
- achevés (déclaration d'achèvement de travaux).

Le champ couvert comprend l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation (logements) et à usage non résidentiel (industriel, agricole, commercial, administratif, etc...) soumises à la procédure du permis de construire.

Limites d'utilisation :

SITADEL donne accès à deux séries de données liées aux modalités du recueil de données : date réelle et date de prise en compte.

Il existe un certain délai entre la date à laquelle a eu lieu un événement sur le permis (date réelle) et la date à laquelle il est pris en compte dans la base de données (date de prise en compte). Relativement réduit dans le cas des autorisations de construire, ce délai est en général plus long pour les ouvertures de chantier dont les déclarations doivent être envoyées par le maître d'ouvrage. De ce fait, l'obtention de résultats en date réelle nécessite un délai élevé.

Fichier PERVAL

Description :

PERVAL intervient auprès des notaires situés sur l'ensemble du territoire national, (Ile-de-France exceptée), pour la constitution de la base de données des références immobilières du Notariat, et des statistiques à l'usage du notariat. Cette base regroupe l'ensemble des données immobilières de province. Elle est alimentée par les notaires sur la base du volontariat.

Limites d'utilisation :

► Les valeurs traduisent un niveau moyen à un instant T. La comparabilité avec d'autres millésimes ne permet qu'une approche générale de l'évolution du marché car la structure des biens enregistrés (dénombrement, taille, typologie des biens, localisation précise...) diffère d'une année à une autre ;

► Le faible volume de transactions enregistrées dans certaines communes ne permet pas de constituer un prix moyen représentatif de la tendance communale, c'est pourquoi certaines communes ne sont pas renseignées ;

► Prix moyen et non prix médian (plus approprié).

NB : quelques références varoises issues du site « Immoprix » (utilisant les fichiers Perval) sont utilisées dans l'analyse.

Fichier OIP

Description :

L'association OIP est née le 1^{er} janvier 1994 à l'instigation de la FPC Provence (ex-FNPC) et regroupe l'essentiel des fédérations et organismes professionnels régionaux de l'immobilier. Sa vocation est d'éditer des statistiques sur les marchés du logement et du bureau et d'être un groupe de réflexions et de propositions sur les problèmes immobiliers de la région Provence. Son champ d'étude et d'analyse couvre :

- les Bouches-du-Rhône ;
- l'Aire Avignonnaise ;
- les Aires Alpines ;
- l'Aire Toulonnaise & Moyen Var.

Fichier CLAMEUR

Description :

La base CLAMEUR (Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux) est un outil permettant de mesurer précisément les loyers des marchés locatifs privés dans 976 villes, regroupements de communes et pays (hors doubles comptes). Cet outil résulte du partenariat qui a conduit l'Anah, l'ApagI, Ataraxia, Bouygues Immobilier, Century 21, la CNAB, FONCIA, la Foncière Logement, Gécina, Groupama Immobilier, Habitat & Développement (SIREs), Groupe ICF, Nexity, les Pact Arim, Seloger.com, le SNPI, Square Habitat (Crédit Agricole), TAGERIM, l'UNPI et le Réseau

URBANIA à mettre en commun leurs données et ainsi à consolider leurs observatoires.

Limites d'utilisation :

- ▶ L'absence du détail de la structure de l'offre locative à la commune, élément qui pourrait en partie expliquer certaines évolutions des niveaux de loyer ;
 - ▶ A ce jour, seules les données relatives aux plus grandes communes sont disponibles.
- NB : concernant la présentation générale du parc locatif privé, la source utilisée est le fichier Filocom.

Fichier FILOCOM

Description :

Le fichier FILOCOM (Fichier des LOgements par COMmunes) est un fichier construit par la Direction Générale des Impôts (DGI). Il est constitué par le rapprochement du fichier de la taxe d'habitation (TH), du fichier foncier (pour ce qui concerne les propriétés bâties soumises à la TH), du fichier des propriétaires (idem) et du fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques (IRPP ou IR).

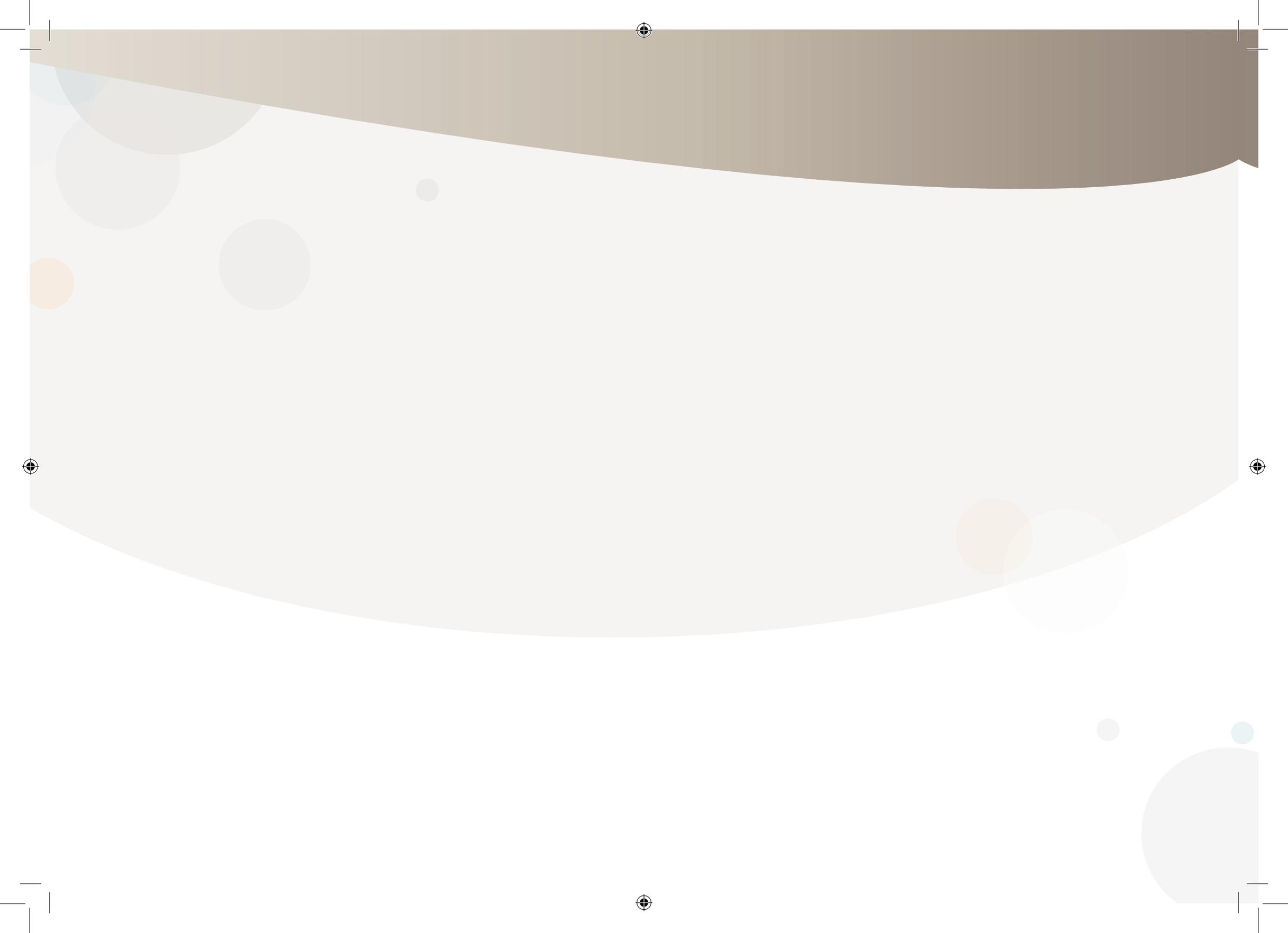
Champ couvert :

Le champ couvert est celui des locaux à usage d'habitation assujettis à la taxe d'habitation (occupés et imposés ou occupés et exonérés), ou non assujettis (vacants ou, à partir de la version 1997, meublés soumis à la taxe professionnelle).

Précautions d'utilisation :

L'origine de ce fichier est la perception de l'impôt, principalement de la taxe d'habitation, la fiabilité des variables et leur mise à jour sont donc meilleures sur les variables qui permettent ce calcul de l'impôt.

Des réserves sont à émettre quant à la comparaison avec des données similaires provenant d'autres sources : INSEE, CAF, EDF, DRE etc... il faudra donc manier les comparaisons avec précaution en connaissance de cause, une même variable pouvant avoir plusieurs définitions selon ses différentes sources.



PILOTAGE

Service Habitat-Foncier TPM

SYNTHESE DES ETUDES ET REDACTION DU DOCUMENT FINAL

Service Habitat-Foncier TPM

CITADIA CONSEIL

ÉTUDES ET ANALYSES

AU[dat]

Les évolutions démographiques récentes dans l'aire toulonnaise et les contextes départementaux et régionaux

Structure du parc de logements

Les évolutions du marché immobilier

BRILOM

Le logement des personnels civils et militaires de la Défense

CITADIA CONSEIL

Incidences du PLH sur les documents d'urbanisme communaux

LAURENT DAVEZIES

Analyse des moteurs du développement économique de la métropole toulonnaise

PACT ARIM

Étude sur le repérage des logements potentiellement indignes

Étude sur le logement des plus démunis

PM CONSULTANT ET CABINET AUDE

Étude PLH / Demande de logements étudiants

Étude PLH / Logements des non permanents

CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES DU VAR

Données sur les allocataires CAF

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'ÉQUIPEMENT ET DE L'AGRICULTURE DU VAR

Données sur le parc de logement social

CONCEPTION GRAPHIQUE ET MISE EN PAGE

Aire Publique

CRÉDITS PHOTOGRAPHIQUES

Hortense HEBRARD & Olivier PASTOR

