ÉDITO

AVANT PROPOS

SOMMAIRE GÉNÉRAL

PARTIE 1. DIAGNOSTIC

Chapitre 1 – les caractéristiques du territoire et son évolution 11

Chapitre 2 – les caractéristiques du parc existant et son évolution 21

Chapitre 3 – l'estimation des besoins en logement 27

Chapitre 4 – les besoins des populations spécifiques 29

PARTIE 2. DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET PROGRAMME D'ACTIONS

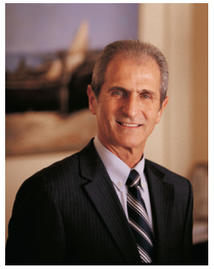
Chapitre 1 – Enjeux pour le territoire communal et perspectives de développement 35

Chapitre 2 – La prise en compte des objectifs de la commune de La Crau dans le cadre du document d'orientations du PLH 2010-2016 37

Chapitre 3 – Incidences de la prise en compte des objectifs de la commune de La Crau sur le programme d'actions du PLH 2010-2016 41

PARTIE 3. FICHE ACTION N°45

Prendre en compte l'accélération du vieillissement de la population sur le territoire de TPM 49



Edito PLH 2010-2016

Je tiens à remercier les élus et services de la commune de La Crau qui ont collaboré étroitement à l'élaboration de cette première modification du Programme Local de l'Habitat 2010-2016.

L'accueil d'une nouvelle commune au sein d'une intercommunalité redimensionne les objectifs et les projets quel que soit le domaine de compétence abordé. L'arrivée de la commune de La Crau en juillet 2009 nous conduit aujourd'hui à proposer une modification du document approuvé par les conseils communautaires des 19 décembre 2009 et 06 février 2010.

Les enjeux relatifs au domaine de l'habitat sont particulièrement prégnants sur la commune de La Crau et s'expliquent par une évolution, en seulement deux décennies, du statut de village à celui de ville moyenne. Elus et techniciens se sont saisis de la question en considérant l'ensemble des composantes d'un territoire urbain et des fonctions urbaines nécessaires au quotidien d'une ville moyenne.

Par ailleurs, la Communauté d'agglomération a souhaité compléter son intervention sur la problématique du vieillissement de la population ; en effet le partenariat établi avec les bailleurs sociaux a permis de mettre en exergue une situation préoccupante pour l'avenir, celle du maintien à domicile des personnes âgées.

Ainsi, le document d'orientation et le programme d'actions du PLH 2010-2016 sont complétés par les orientations retenues par la municipalité de La Crau et par une nouvelle fiche action concernant le vieillissement de la population.

Hubert Falco
Ancien Ministre
Président de la Communauté d'agglomération
Toulon Provence Méditerranée

Avant Propos

1- Le PLH 2010-2016 a été arrêté puis adopté par les conseils communautaires des 19 décembre 2009 et 06 février 2010

Après approbation par le conseil communautaire, le document définitif a été soumis pour approbation au Comité Régional de l'habitat en date du 21 juin 2010 sans demande de modification de la part de l'Etat.

L'objectif annuel de production de logements pour l'ensemble des communes de TPM, hors La Crau, a été fixé à 1832 résidences principales, soit 2155 logements (tous logements confondus).

L'objectif de production annuelle de logements sociaux est ainsi fixé à 719 dans la production neuve et 105 logements conventionnés par an prenant en compte les objectifs du Programme d'Intérêt Général.

Le Programme Local de l'Habitat 2010-2016 a renforcé les actions entreprises au sein du premier Programme Local de l'Habitat de l'agglomération et s'est fixé quatre ambitions prioritaires :

- assurer une ambition métropolitaine au territoire ;
- agir sur le parc existant ;
- assurer le développement de l'offre spécifique ;
- innover et promouvoir.

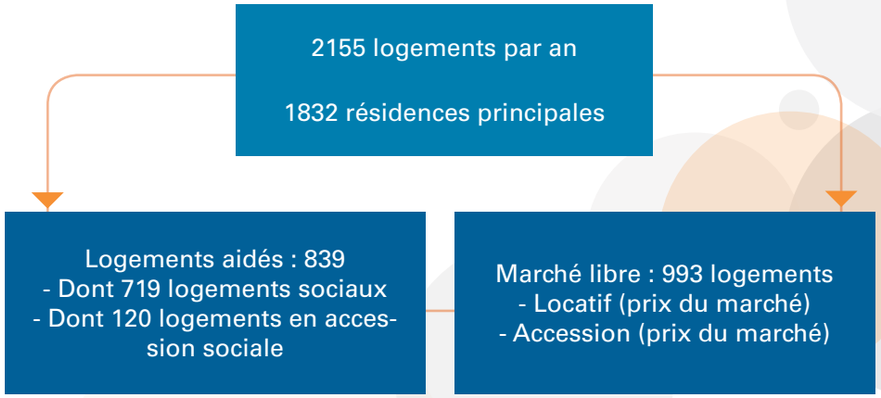
Sur la base de ces nouvelles ambitions le Programme Local de l'Habitat 2010-2016 se décline en 44 fiches action ; il est accompagné des fiches d'orientations communales permettant à chaque commune au sein du PLH de présenter son identité et son ambition au sein du programme.

2- Le PLH 2010-2016 a été élaboré alors que la commune de La Crau a rejoint Toulon Provence Méditerranée en juillet 2009. Le document adopté a donc annoncé la première modification du Programme Local de l'Habitat pour permettre l'intégration des données et objectifs de la commune de La Crau.

3- Le Schéma de Cohérence Territoriale a été adopté le 16 octobre 2009. A ce jour le syndicat mixte du SCoT compte une nouvelle commune avec l'adhésion de la commune de CUERS. Le document sera en conséquence révisé dans le courant de l'année 2010.

Le SCoT prévoit un objectif de production minimum s'élevant à 1518 résidences principales par an sur l'ensemble des 12 communes de TPM.

4- Les modalités de travail définies entre Toulon Provence Méditerranée et la commune de La Crau ont permis d'associer sous la forme de plusieurs ateliers territoriaux les élus de la commune, les services techniques communaux, le service Habitat de TPM, l'Etablissement Public Foncier Régional (EPFR) et l'Agence d'Urbanisme de l'Aire Toulonnaise (Audat).



Diagnostic

TPM
Communauté d'Agglomération

CHAPITRE 1. LES CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE ET SON ÉVOLUTION

1. Données de cadrage générales

Situé à une dizaine de kilomètres de Toulon et de Hyères, le territoire de la commune de La Crau s'étend sur une superficie de 3787 hectares.

L'agriculture et les espaces naturels occupent 84 % du territoire communal : vignes, bois, vergers, terres cultivées et landes sont les principales occupations du sol.

La plaine agricole, composée de sols alluvionnaires propices à la viticulture et à l'horticulture, est située :

- au sud, entre le centre ville de La Crau et le hameau de la Moutonne ;
- au nord, dans la vallée de la Sauvebonne.

Comme en atteste la présence d'une dizaine de domaines viticoles classés en appellation d'origine contrôlée et de plusieurs maraîchers, la viticulture et l'horticulture constituent les activités agricoles principales.

2. Démographie

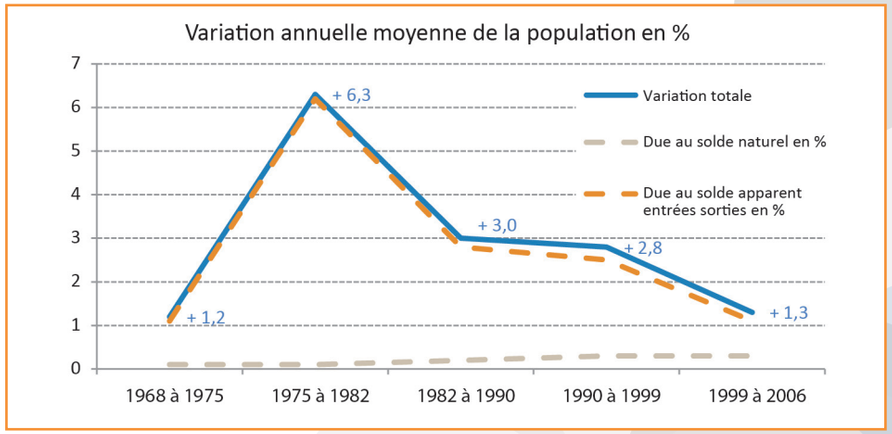
La commune de La Crau compte au 1er janvier 2011 16900 habitants, soit 1319 habitants de plus qu'en 1999.

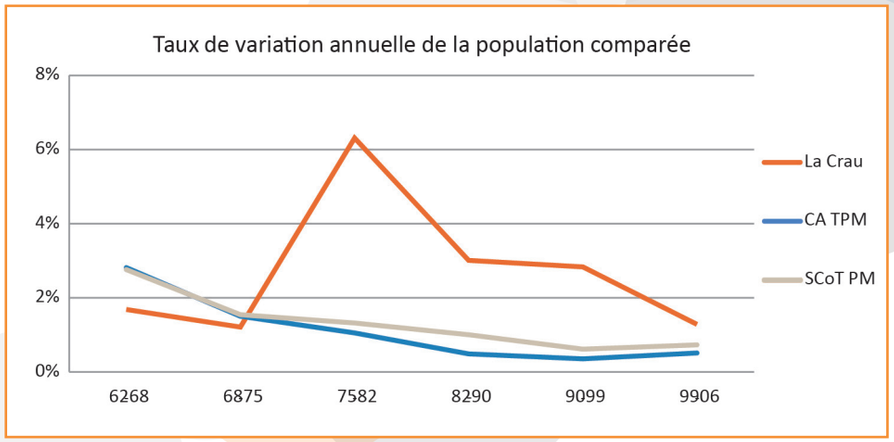
Depuis 1962, le nombre d'habitants a évolué de près de +3 % par an, un rythme bien plus élevé que dans la plupart des communes voisines.

Le moteur de cette croissance a été constitué par l'arrivée sur place de nouveaux habitants : 97 % de la croissance démographique a été le fait du seul solde migratoire en lien avec la construction massive de maisons individuelles largement favorisée par les politiques du logement engagées dans les années 1970.

Tout en restant positif et supérieur à un grand nombre d'autres communes varoises, on note tout de même une décélération du rythme de croissance dès 1982 et qui s'est accentuée dans les années 2000.

Sur les 40 ans observés, le solde naturel relativement stable a toujours été positif sans pour autant peser dans la croissance hormis sur la période la plus récente (1999-2006).





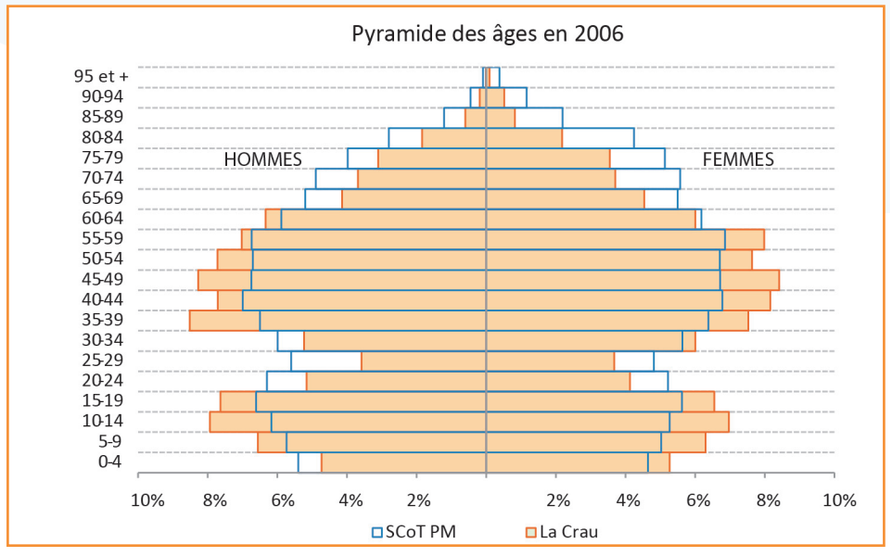
2.1 Structure par âge de la population

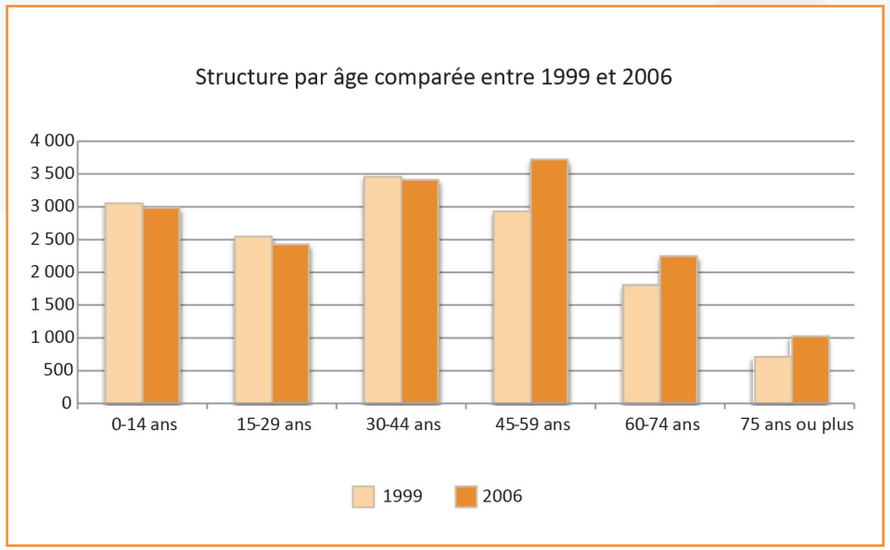
Sur le plan national et encore plus dans le Var, la tendance est au vieillissement de la population, un phénomène qui se retrouve sur la commune mais dans des proportions moindres.

Les personnes âgées de 60 ans et plus regroupaient en 2006 21 % de l'ensemble des habitants de la commune (28 % de 60 ans et plus pour le SCoT PM) alors qu'ils ne représentaient que 17 % de la population 1999.

Ce moindre vieillissement vis-à-vis d'autres territoires s'explique par la présence d'un parc de logements dont les caractéristiques (produit, taille et typologie) correspondent aux besoins des ménages avec enfants, comme en témoigne la forte proportion des 30-59 ans (45 % de la population contre 39 % pour le SCoT PM) cumulée avec les moins de 15 ans.

A cela s'ajoute des niveaux de prix certes élevés mais qui restent plus accessibles que dans la plupart des communes de TPM.

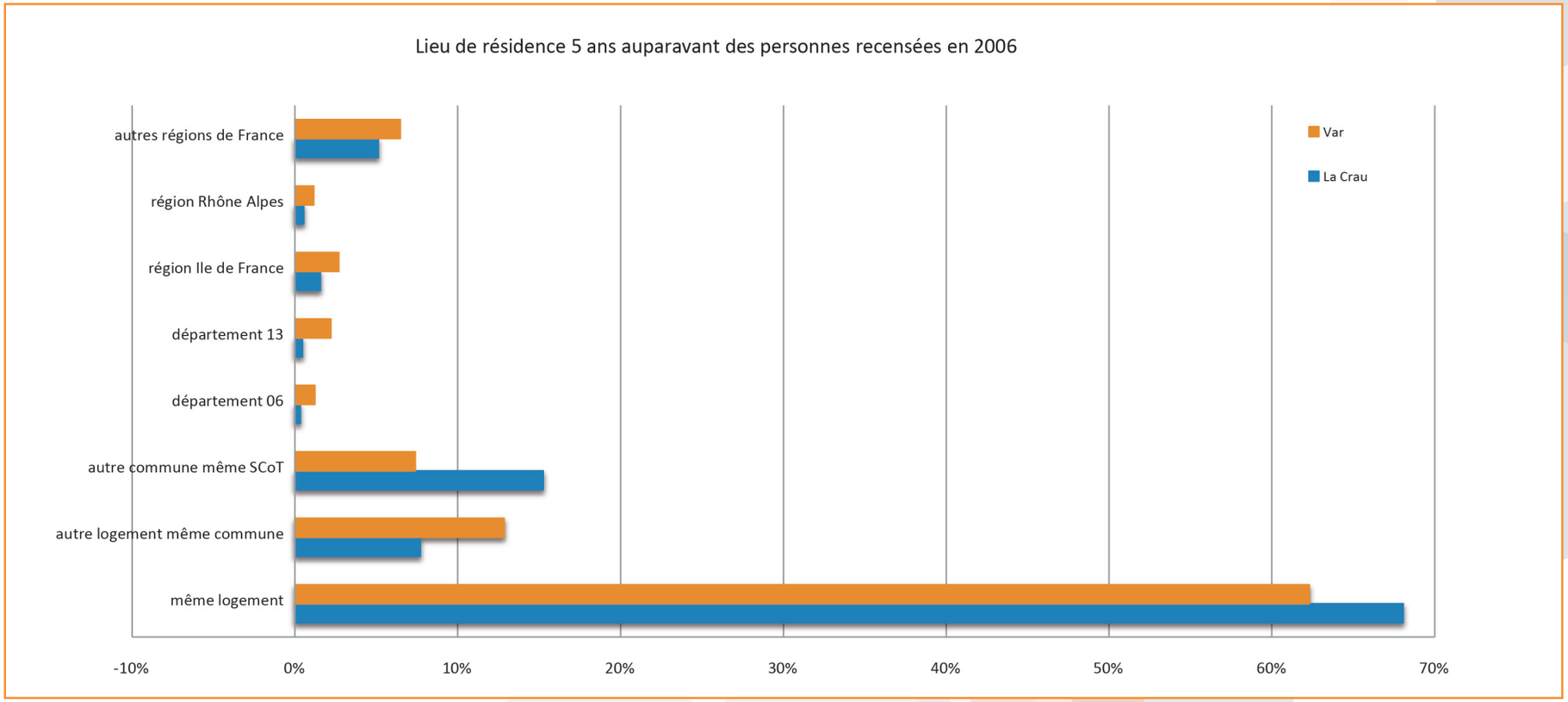




2.2 Parcours résidentiel (lieu de résidence antérieur)

Le profil des ménages et la forte proportion de logements individuels occupés par leurs propriétaires traduisent mécaniquement un « effet d'ancrage des ménages » : près de 70 % ménages occupait le même logement 5 ans auparavant.

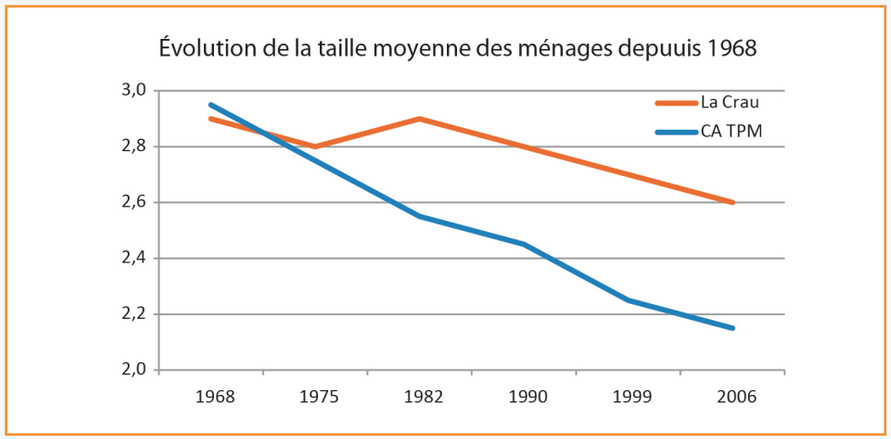
Ces mêmes caractéristiques ont aussi pour conséquence de limiter les champs du possible en matière de mobilité résidentielle, seuls 7 % des ménages résidait dans un autre logement se situant dans la commune.

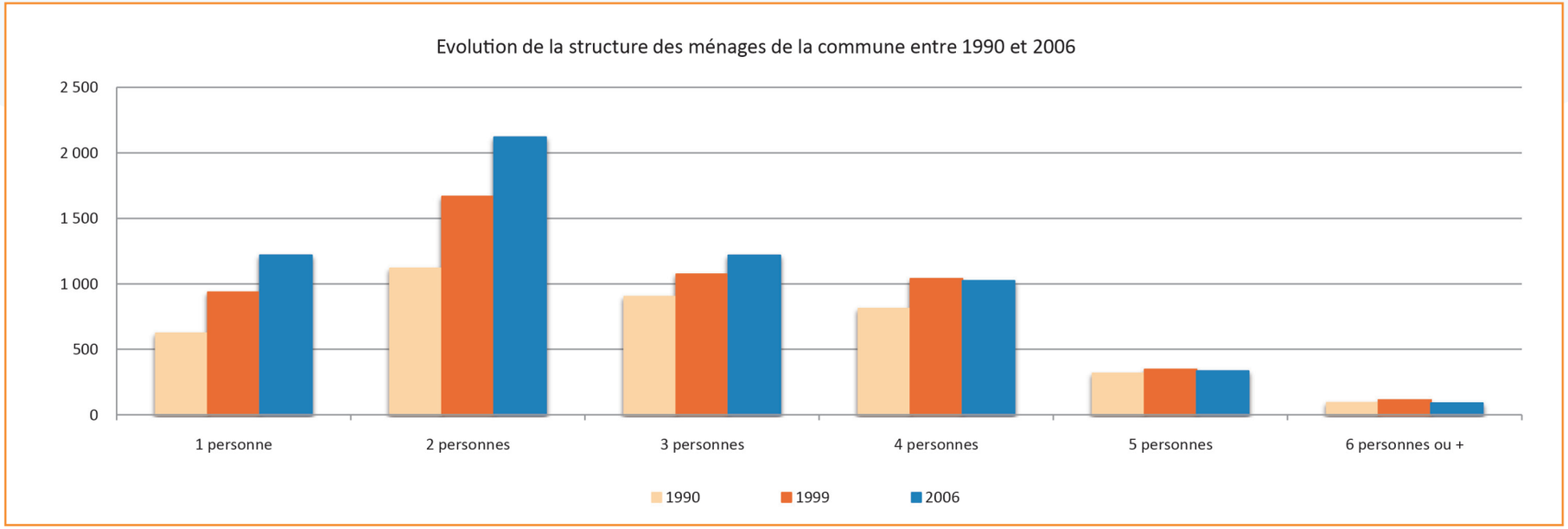


2.3 Taille des ménages

Entre 1999 et 2006, le nombre de ménages s'accroit plus vite (+2,2% par an) que le nombre d'habitants. Cela s'explique par la baisse tendancielle de la taille moyenne des ménages liée, à l'allongement de l'espérance de vie et aux changements de comportement de cohabitation (nombre plus élevé de personnes seules, de couples sans enfant et de familles monoparentales).

Néanmoins, la baisse de la taille des ménages est moins prononcée qu'ailleurs en raison de la forte proportion de familles avec enfants sur la commune, ce qui explique aussi une taille moyenne des ménages plus élevée (44% des ménages comptent au moins 3 personnes contre seulement 30% dans le SCoT PM).





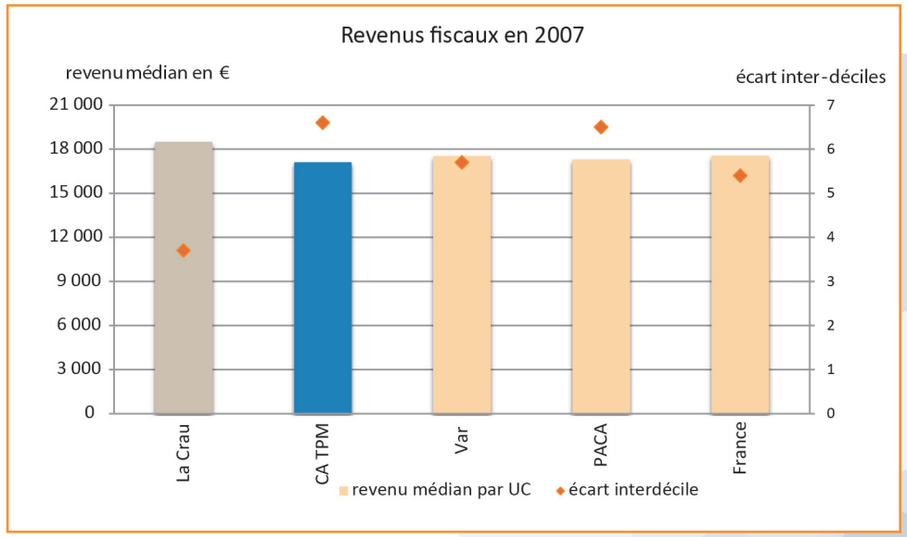
2.4 Revenus

Par unité de consommation, le revenu médian s'élève à 18 428 € en 2007, un niveau élevé par rapport à celui de la Communauté d'agglomération et celui observé au plan national.

De fait, la proportion de ménages imposables en 2007 se révèle plus forte que celle observée dans la Communauté d'agglomération.

Par ailleurs, on constate une certaine homogénéité des niveaux de revenus des ménages par rapport au reste de la Communauté d'agglomération dont les inégalités de revenus observées sont plus marquées. Sur la Crau, cela se traduit par un moindre écart entre les ménages les plus riches et les plus pauvres.

Ce profil pouvant paraître au premier abord «plus riche et moins dispersé» s'explique encore une fois par la forte proportion de propriétaires occupants de maisons individuelles dont les niveaux de revenus sont, dans la plupart des cas, plus élevés que celui d'un locataire.



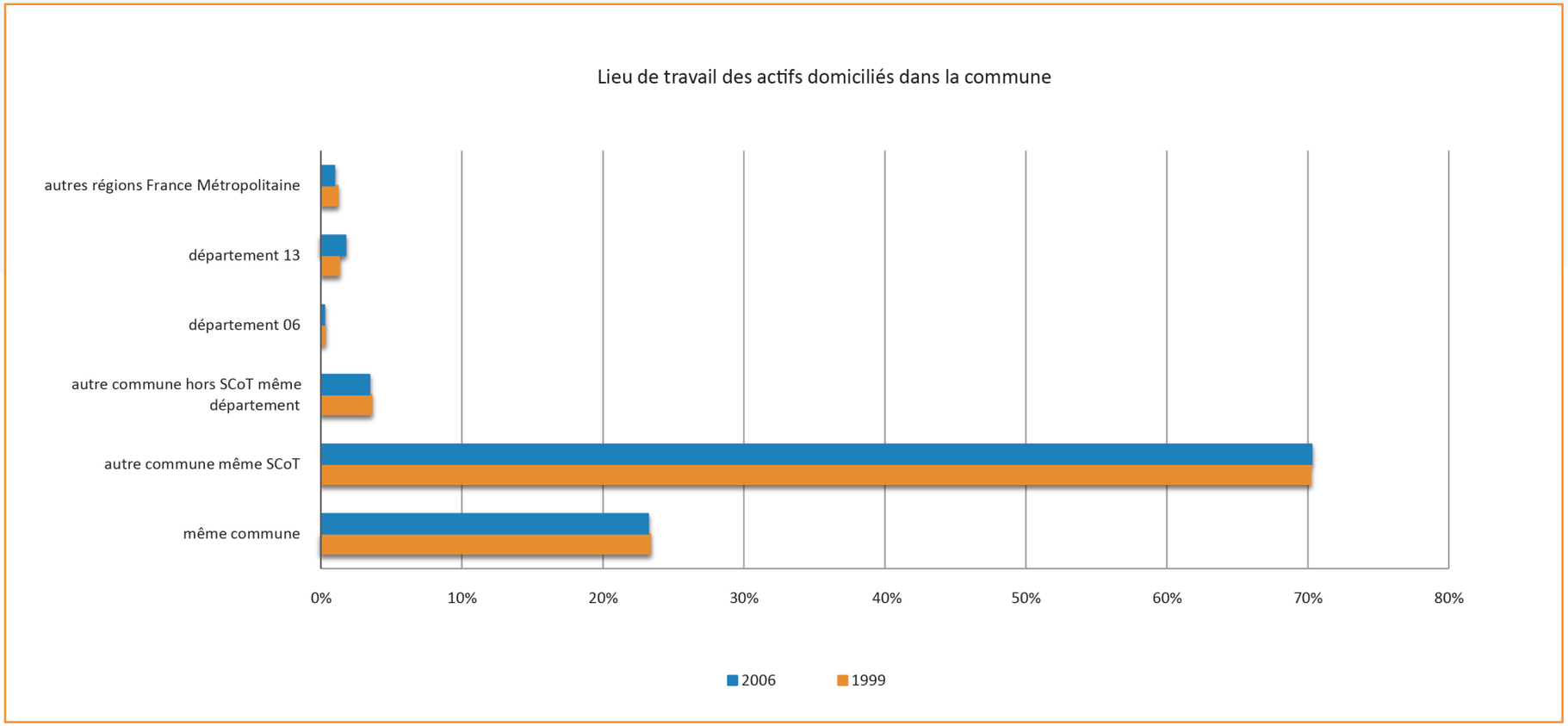
3. Organisation des déplacements

3.1 Trois quarts des actifs Craurois travaillent dans une autre commune

La commune proposant deux fois moins d'emplois qu'elle ne compte d'actifs (ayant un emploi) domiciliés, elle ne peut capter qu'une part de la main d'œuvre locale.

Ainsi la part des actifs Craurois ayant un emploi dans la commune n'est que de 23 % en 2006, proportion similaire à celle de 1999.

La majeure partie (70 %) occupe un emploi dans une autre commune du SCoT Provence Méditerranée, ce qui explique la place de l'automobile dans les déplacements domicile-travail (plus de 80 %).



3.2 Un réseau de transports en extension

Avant l'intégration de la commune dans la CATPM, la situation de la Commune était la suivante :

1. une ligne de bus, la ligne 29 avec des poteaux d'arrêt en très mauvais état ;
2. un abri voyageurs en mauvais état ;
3. six quais bus.

A ce jour :

- la ligne 29 dispose de poteaux neufs et entretenus sur tout le réseau ;
- six abris voyageurs dont deux doubles (2 abris sur La Moutonne) ;
- treize quais bus aux normes ;
- une ligne supplémentaire avec la ligne 49 qui dessert en interne la commune de La Crau. Certains secteurs sont donc nouvellement desservis (Martins, Maravals).

Sont prévus :

- la ligne 29 sera pourvue de quatre voire cinq abris voyageurs supplémentaires ;
- sept à huit quais bus supplémentaires en fonction des budgets votés ;
- la ligne 49 modifiée dans son trajet afin de desservir les lotissements (Projets des chemins Tamaris et les Aulnes).

3.3 Une trame viaire en évolution.

Le territoire communal est traversé par deux voies principales de communication, la RD 29 et la RD 554, qui se croisent au milieu du centre ville, formant par là même les avenues principales de la structure urbaine (RD 29 : avenues du « Lieutenant Jean Toucas » et de « La Libération » ; RD 554 : avenues du « 08 mai 1945 » et du « Général De Gaulle »).

La RD 29 relie La Crau avec les communes limitrophes de La Garde au Sud - Ouest, Pierrefeu au Nord Est, et Solliès Pont au Nord (liaison par raccordement RD 29 – RD58).

La RD 554 relie La Crau avec la commune limitrophe de La Farlède au Nord, et Hyères à l'Est s'étend jusqu'au quartier de La Moutonne, au Sud.

Deux axes structurants traversent également la commune, avec la RN 98 (en moyenne 20000véhicules / jour) et l'autoroute A570, qui coupent le territoire en deux parties distinctes, au Sud du centre ville.

À partir de ces maillages principaux, s'articule tout un réseau de voies secondaires et tertiaires qui desservent les quartiers limitrophes du centre ville, et de La Moutonne, puis, par extension, l'ensemble du territoire communal.

Plusieurs infrastructures routières en projet viendront renforcer l'accessibilité de la commune et la desserte des différents quartiers d'habitat résidentiel : la création d'une voie de contournement OUEST La Garde (RD 29) <> La Farlède (RD 554), la création de voies de maillage et d'accès dans les quartiers des Maunières et du Collet Long.

4. Particularités du territoire

4.1 Un territoire agricole en évolution

Le territoire est majoritairement agricole avec une zone de développement économique située à Gavarry.

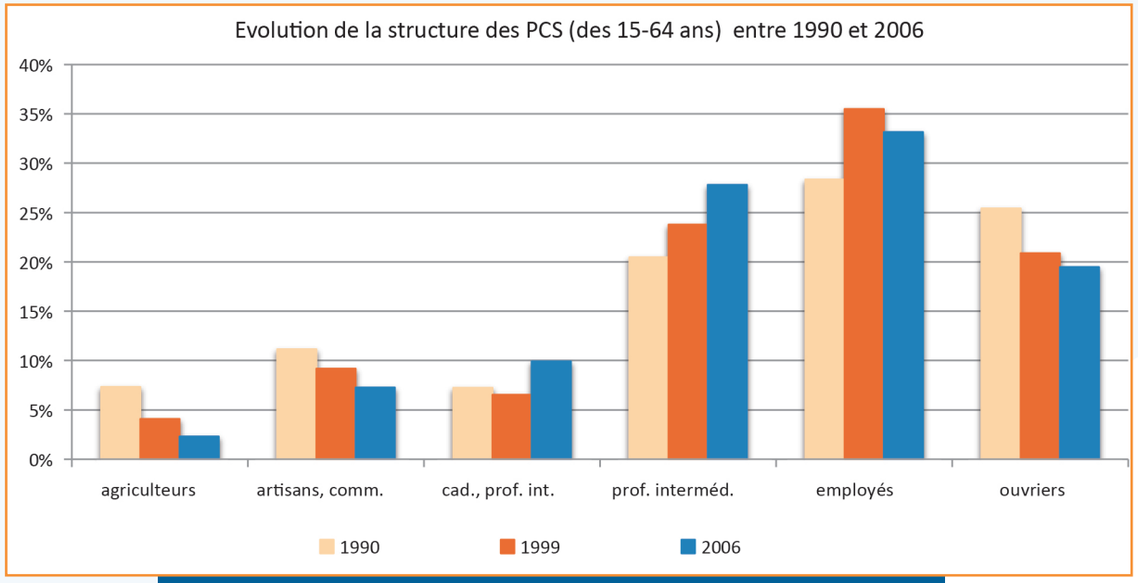
Néanmoins, cette réalité ne doit pas masquer une évolution importante du secteur agricole : le nombre d'agriculteurs exploitants et d'ouvriers agricoles en 2006 a été divisé par deux par rapport à 1990. Ils ne regroupent que 8% des emplois en 2006 contre 25% en 1999.

4.2 Une capacité foncière de développement clairement identifiée

Le SCoT a identifié 95 hectares de sites en extension dont 31 ayant une vocation plus marquée habitat et équipement.

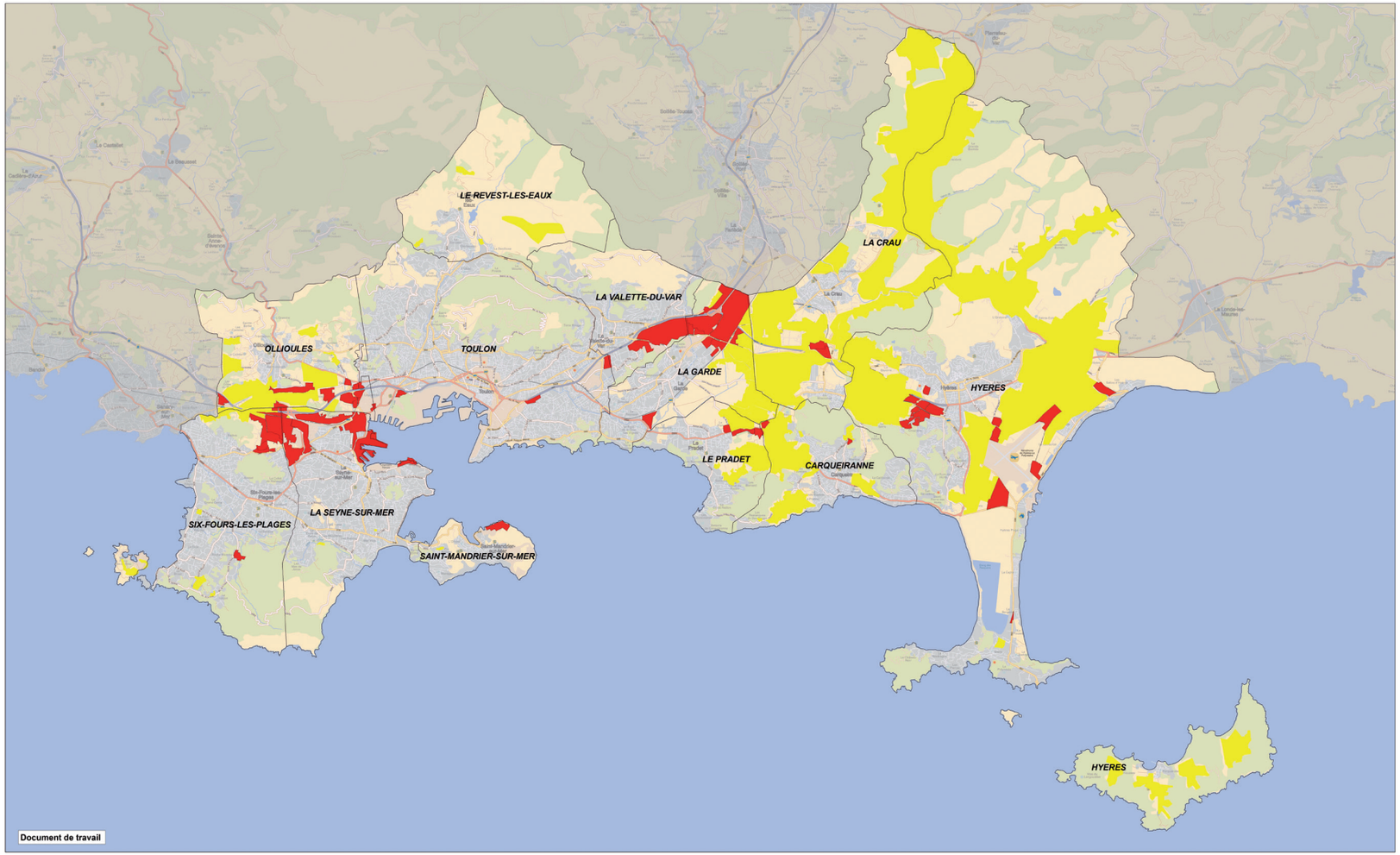
Le Plan Local d'Urbanisme a été annulé en mai 2010. Il définissait neuf zones à urbaniser dont cinq à usage principal d'habitat et 4 en zones d'activités. La procédure d'élaboration d'un nouveau document d'urbanisme a été relancée par le conseil municipal dès juin 2010. La procédure d'élaboration devrait être menée à son terme au cours des deux années à venir.

4.3 Une évolution du profil socio-économique de la population



Le graphique illustre la progression des cadres supérieurs et des professions intermédiaires au cours de la période 1982-2006. Il faut relever le recul de la part des effectifs employés et ouvriers à mettre en lien avec la faiblesse du parc locatif et l'évolution des coûts à l'acquisition sur le bassin d'habitat.

Les Zones agricoles et les Zones d'Activités Economiques du territoire communautaire de TPM



N W E S

1:40 000

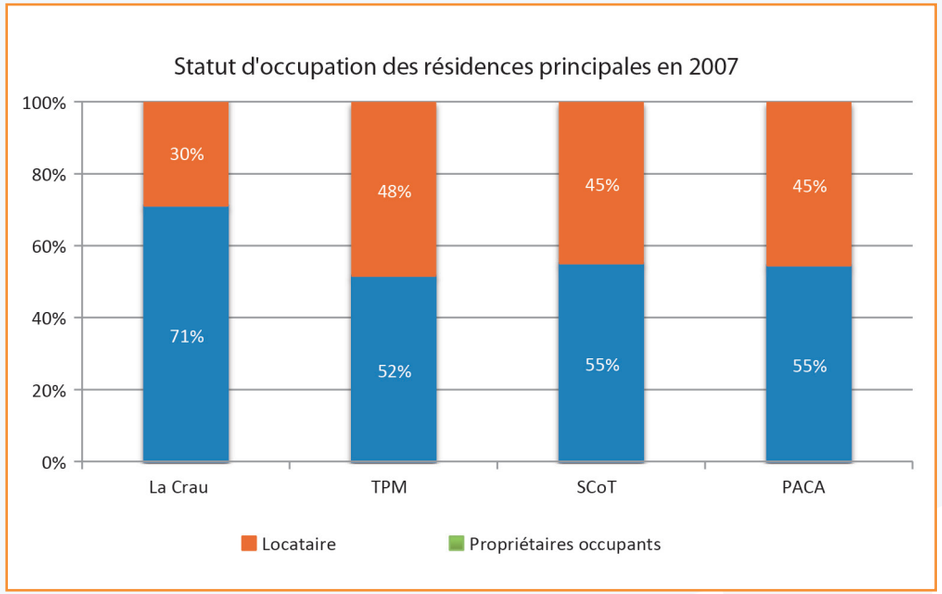
0 2,5 5 Km

Info : plus de 5 200 Hectares de Zones agricoles et 1 200 Hectares de ZAE sur environ 36 654 Hectares de territoire communautaire.
Sources : France raster ® - POS/PLU des communes de TPM (datant de 2000 à 2010) DDEA
Réalisé par : DSIQ - SIGMA - F.Moulin Le 13.10.2010

Légende :

- ZAE
- Zone Agricole

TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION


Statut d'occupation des résidences principales en 2007
100%
80%
60%
40%
20%
0%
30%
71%
48%
52%
45%
55%
45%
55%
La Crau
TPM
SCoT
PACA
Locataire
Propriétaires occupants

CHAPITRE 2. LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC EXISTANT ET SON ÉVOLUTION

1 Structure du parc de logements

(Source : Meeddm – Filocom 2007 d'après la DGIFP)

La commune comptait 6858 logements au 1er janvier 2007 (Filocom) soit 1118 logements de plus qu'en 1999.

Au 1er janvier 2007, le parc de logements s'élève à 6858 logements, soit 1118 logements de plus qu'en 1999. 70% des logements de la commune sont des maisons individuelles, une proportion à l'opposé de la moyenne TPM (28% d'individuel contre 72% de collectif).

Depuis 1999, le rythme de croissance en valeur relative est très nettement supérieur à celui observé pour l'ensemble de TPM durant ces 8 années.

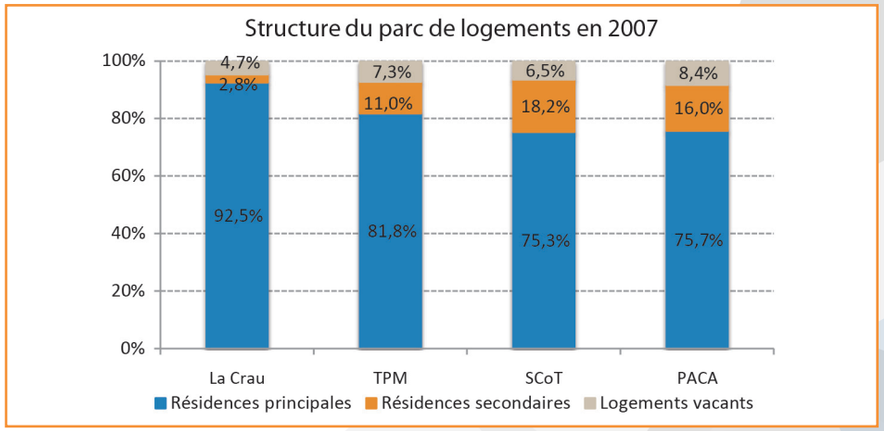
Ainsi le parc de logements de la commune est relativement récent (seulement 25% du parc a été construit avant 1967).

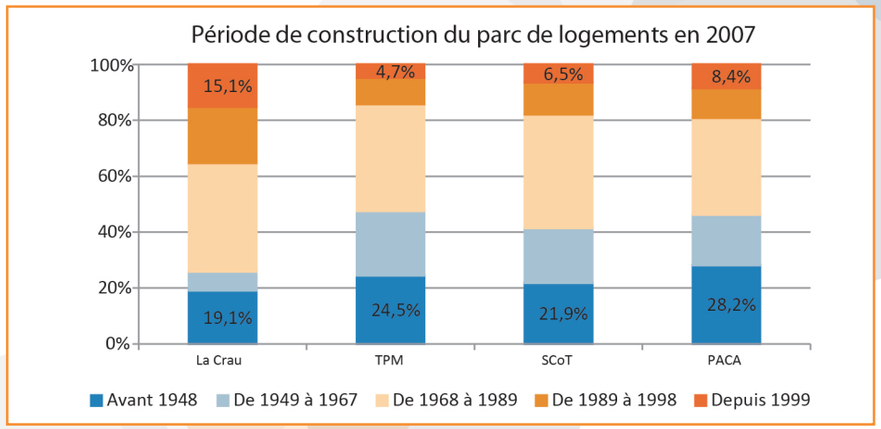
Les résidences principales, au nombre de 6343, en 2007 occupent 92,5% du parc total de logements, les résidences secondaires 2 ,8% et les logements vacants 4,7%.

Il est généralement admis qu'un taux de vacance inférieur à 6% reflète très souvent un marché tendu laissant peu de marges de manœuvre en termes de mobilité résidentielle. De plus, l'analyse des durées de vacance laisse apparaître qu'un peu plus d'un logement vacant sur deux l'est depuis moins d'un an. Ceci laisse supposer qu'une forte proportion de la vacance comptabilisée correspond au délai pour relouer ou vendre le bien.

Au sein du parc de résidences principales, on dénombre une très large majorité de propriétaires occupants (71%), le locatif n'occupe que 29% du parc de résidences principales locataires.

La structure du parc étant largement monotypé « habitat individuel », on retrouve un grand nombre de grands logements généralement composés d'au moins 3 pièces (88% du parc de RP en 2007).



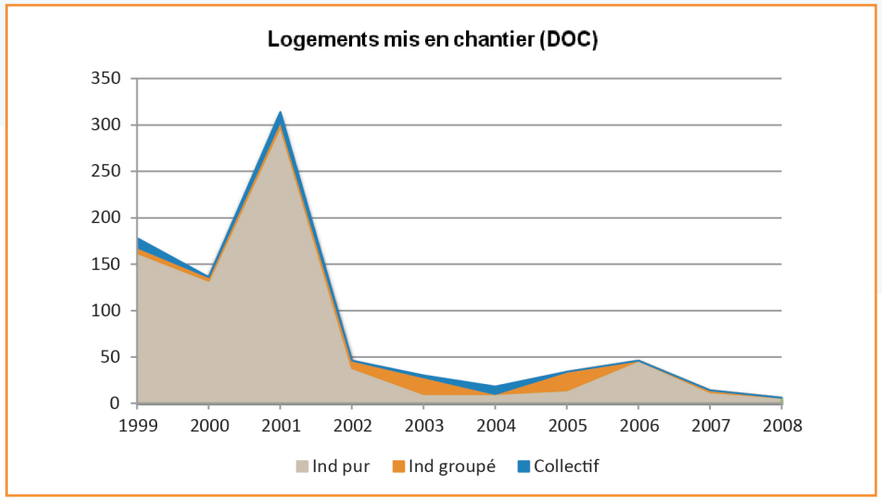


1.1 Une urbanisation diffuse essentiellement en logement individuel

Depuis 1968, l'habitat individuel a toujours été plus développé que le collectif mais dans des proportions très inférieures à aujourd'hui. Dès le milieu des années 70' de très nombreuses maisons individuelles ont vu le jour sous l'impulsion des politiques engagées en faveur de l'accession à la propriété.

Sur les 20 dernières années, l'analyse des déclarations d'ouvertures de chantier enregistrées montre que la quasi-totalité des logements commencés ont été des maisons individuelles (83% de la construction neuve). Ainsi, l'habitat collectif ne s'est que très peu développé durant ce même laps de temps alors que sur TPM, il a représenté plus de la moitié de la production de logements neufs.

Globalement, le rythme de construction de logements neufs semble s'être totalement effondré entre 2002 et 2008 mais redécollerait à partir de 2010.



1.2 Le parc locatif social

L'objectif triennal établi au 1er janvier 2007 fixait l'objectif de rattrapage à hauteur de 155 logements sociaux soit 52 logements par an.

Cet objectif ne tient pas compte des logements livrés entre temps et l'année 2010 arrivant à son terme, l'objectif triennal devrait être mis à jour.

Au 1er janvier 2009, la commune comptait 376 logements sociaux soit près de 6% du parc de résidences principales de la commune. Ce parc s'est fortement développé durant ces 10 dernières années (288 des 376 logements locatifs sociaux ont été construits après 2000).

Sur la base du parc locatif social identifié au 1er janvier 2009, le parc locatif social devrait compter un total de 1300 logements pour atteindre l'objectif des 20%.

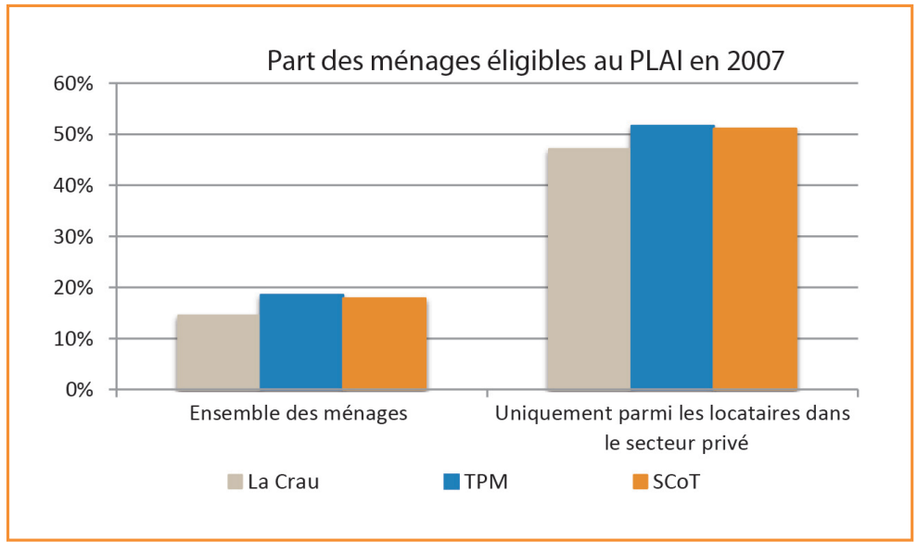
Il manquerait donc un peu plus de 920 logements sociaux pour atteindre cet objectif soit une moyenne de 46 logements sociaux par an.

La demande locative sociale exprimée qui dépend fortement de la présence de logements sociaux sur place, laisse apparaitre une très forte demande locale. Sur les 355 demandes enregistrées en 2008 :

- 215 souhaitaient un logement sur la commune ;
- 123 dans une commune de la Communauté d'agglomération TPM ;
- 20 dans une commune de la Communauté de communes Vallée du Gapeau.

Cette demande locative sociale peut paraître à première vue contradictoire avec le fait que les revenus des ménages étaient globalement plus élevés qu'ailleurs, une tendance logique vue la proportion de propriétaires occupants.

Ce sont essentiellement des locataires du parc privé de la commune qui demandent un logement social. En effet, près d'un ménage sur deux résidant dans le parc locatif privé a des revenus inférieurs à 60% du plafond HLM, les rendant ainsi éligibles au «logement très social (PLAI).


Part des ménages éligibles au PLAI en 2007
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
Ensemble des ménages
Uniquement parmi les locataires dans le secteur privé
La Crau
TPM
SCoT

2. Le marché de l'immobilier neuf

En 2008 le prix moyen au m² des logements individuels mis en vente au 3e trimestre 2008 avoisine les 3700 euros, un niveau de prix moyen observé dans TPM pour du collectif (3750 euros au m²).

La vente dans l'immobilier neuf concerne de manière quasi exclusive la maison individuelle compte tenu de la faiblesse de l'habitat collectif. Au sein des prix enregistrés au travers des déclarations d'intention d'aliéner (source commune), trois secteurs peuvent être distingués :

- les villas au sein de lotissements et ZAC d'une valeur de 350000 euros pour une typologie 4;
- les villas au sein des ZAC à forte densité d'une valeur de 280000euros pour une typologie 3 à 4;
- les villas au sein des zones NB d'une valeur de 500 à 600000euros pour une typologie 5.

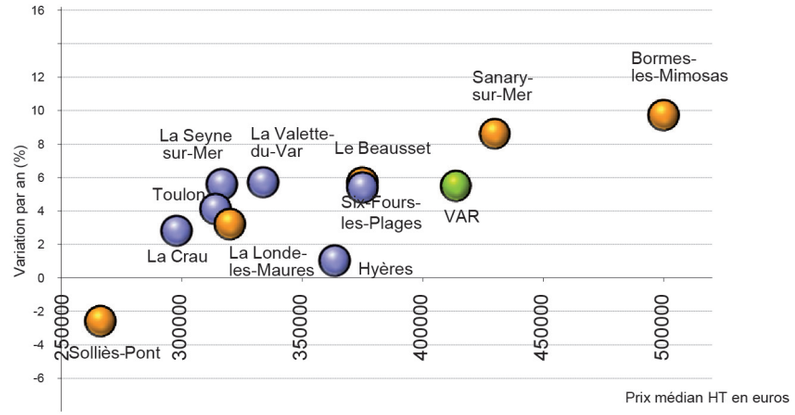
3. Le marché locatif dans le secteur privé

En 2007, La Crau dispose d'un parc locatif privé comptant 1676 logements. Ce parc est majoritairement ancien puisque 47 % a été construit avant 1948.

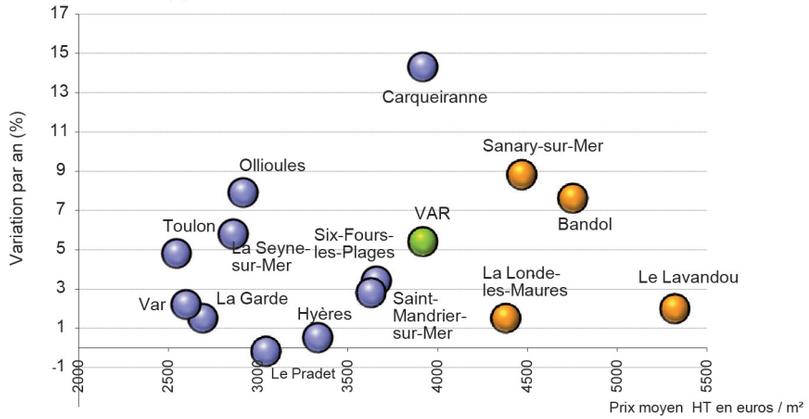
Les loyers du marché en 2008 sont en hausse et atteignent 10,9 euros au m² en moyenne sur TPM. Une consultation a été réalisée par la commune de La Crau auprès des professionnels de l'immobilier sur les références des six premiers mois de l'année 2010.

Pour les appartements, il convient de rappeler que le nombre d'appartements loués reste très faible notamment pour les T1 et T5. L'offre par agence n'excède pas la quinzaine de logements, elle se situe principalement dans des maisons de villages, avec un état moyen et une accessibilité limitée.

Prix médian des maisons vendues entre le 01/05/2007 et le 30/04/2008



Prix moyen des appartements vendus entre le 01/05/2007 et le 30/04/2008



Type d'appartement	T1	T2	T3	T4
Superficie moyenne	25	45	65	75
Loyer moyen / mois	440	535	763	820
Prix au m²	18	12	12	11

(source commune)

Pour les villas, l'offre est également très faible. Elle se compose principalement de T4 et T5 et varie fortement en fonction des quartiers. ainsi les secteurs résidentiels présentent une offre en superficie supérieure à 130 m² pour un loyer moyen de 1600 euros par mois et l'offre en lotissement ou ZAC, plus modeste avec une moyenne de 11,5 euros par mètre carré et un loyer moyen de 1100 euros par mois.

Revenus des ménages / plafond HLM		Dénombrement en 2007		
		Commune	TPM	SCoT
Locataires HLM	<=60%	138	18263	19 394
	60 à 100%	80	7007	7506
	<100%	27	2263	2381
	N.R.	0	31	33
	Total	245	27564	29 314
Locataire privé	<=60%	665	29730	36 986
	60 à 100%	489	17705	22 313
	<100%	259	10079	13 050
	N.R.	0	66	80
	Total	1413	57580	72 429

(source commune)

4. Représentativité et poids des parcs dans Toulon Provence Méditerranée

La commune de La Crau regroupe près de 3% de l'ensemble du parc de la Communauté d'agglomération.

Par ailleurs, quelques données viennent confirmer l'image de la commune notamment en ce qui concerne sa récente urbanisation et ses caractéristiques : 35,2% des logements ont été construits à partir de 1989 se traduisant par un poids dans TPM de 16% sur cette période. De même le poids de la typologie T4-T5 dans TPM représente en 2007 plus de 10% confirmant le caractère résidentiel sous forme de logement individuel de la commune.

Il convient de relever que 81,67% des locataires du parc privé ont des revenus correspondant au niveau des plafonds de ressources HLM (PLUS et PLAI) : 47% correspondant au PLAI et 35% au PLUS.

CHAPITRE 3. L'ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENT

LE POINT MORT DÉMOGRAPHIQUE ET L'ACCUEIL DE POPULATION EXTÉRIEURE

La variation 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 une commune 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 (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 faire des projections de population sans migration 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 si petite.

Rappelons que pour déterminer le nombre minimum de logements à produire chaque année, outre le point mort et l'attractivité du territoire ont été pris en compte le renouvellement et la reconstitution du parc, la prise en compte de la vacance frictionnelle et les besoins de l'économie touristique au travers des résidences secondaires.

Le nombre de résidences principales minimum à produire dans TPM hors La Crau chaque année a été fixé à 1832, soit 0,9 % du parc de logements de TPM.

CHAPITRE 4. LES BESOINS DES POPULATIONS SPÉCIFIQUES

1. Analyse des données CAF 2008 et 2009

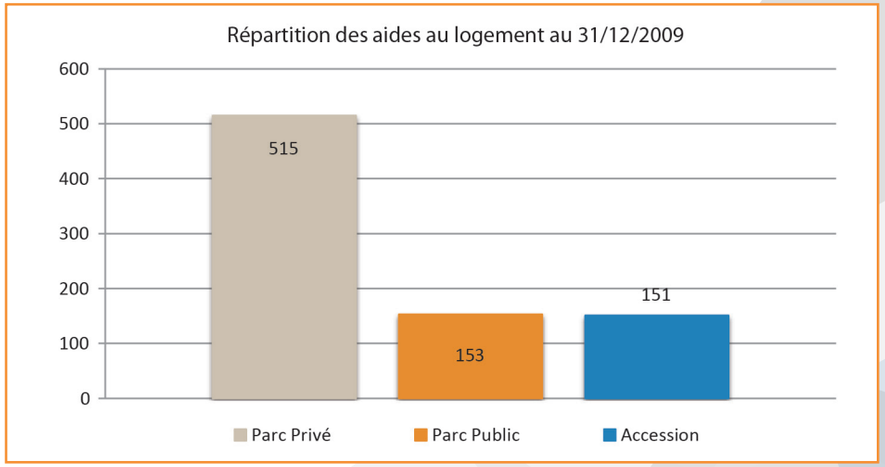
1.1 Données sur les allocataires CAF 2009

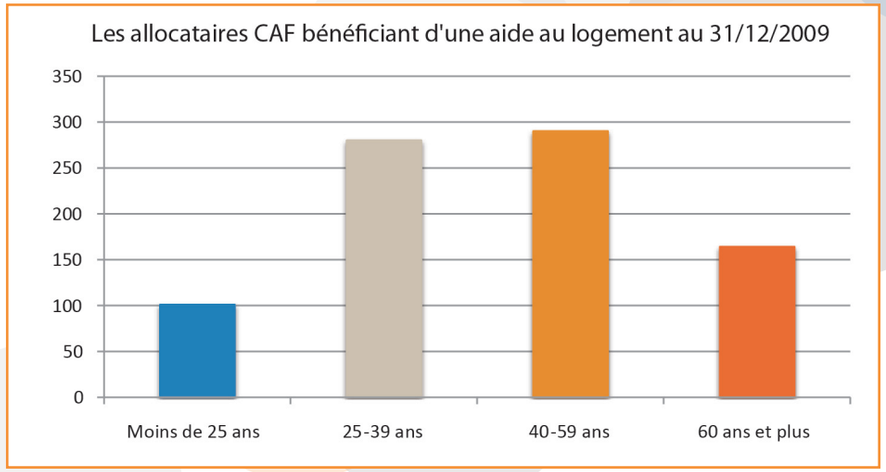
La commune de La Crau compte au 31/12/2009, 2363 allocataires bénéficiant d'une aide de la CAF dont plus du quart (623) sont des allocataires à bas revenus (correspondant à un revenu inférieur à 942 euros par mois)

264 allocataires bénéficient du RSA et 158 de l'allocation pour adulte handicapé (AAH).

Les aides au logement concernent 835 allocataires (correspondant à 1971 habitants), se retrouvent pour une grande partie parmi les ménages résidant le parc locatif privé. Le nombre d'allocataires logement en accession (très souvent compris dans la tranche d'âge des 25-59 ans) équivaut à celui des allocataires du parc public en raison du nombre important de logements en accession en comparaison au parc public.

Parmi les 837 allocataires bénéficiant d'une aide au logement, le taux d'effort médian (brut) s'élève à 47%, c'est-à-dire près de la moitié du loyer (loyer médian à 500€ par mois). Si l'on recentre l'analyse sur les 292 allocataires logements à bas revenus, ce taux atteint alors 60%.





2. Logements étudiants et logements des travailleurs saisonniers

Ponctuellement, quelques habitations individuelles ont réalisé du logement destiné aux étudiants mais ce phénomène reste mineur et n'a pas été recensé au sein de l'étude réalisée dans le cadre du PLH sur les besoins en logements étudiant.

3. Logements pour personnes âgées

La commune dispose en 2010 de 72 places en structures spécifiques permettant d'accueillir des personnes âgées. Le ratio national est de 121 places pour 1000 habitants âgés de plus de 75 ans. Les données montrent que 3025 personnes sont âgées de plus de 60 ans en juillet 2005 dont un tiers environ est âgé de plus de 75 ans (859 chefs de ménage de plus de 75 ans) ; le déficit serait donc de 49 places environ.

4. Logements pour personnes handicapées

Le parc de logements étant majoritairement composé de villas individuelles, la commune n'est que très peu interpellée sur les problèmes d'adaptation des logements au handicap ; par contre dans le secteur du centre ville peu accessible pour la population vieillissante des demandes sont souvent formulées pour disposer d'un logement mieux adapté et plus accessible.

5. Logements en faveur des plus démunis

La Crau compte en 2009 424 personnes couvertes par la CMU représentant 256 allocataires *(sources Insee CNAM 2009)*. 2663 sont allocataires auprès de la Caisse d'Allocations Familiales du Var dont 26% disposent de bas revenus (moins de 942 euros par mois) ; 35% bénéficient d'une aide au logement et enfin près de 23% des allocataires ont un taux d'effort compris entre 30 et au-delà de 50% de leurs revenus.

6. Logements potentiellement indignes et logements précaires

Le logement des travailleurs agricoles sur les sites d'exploitation est source de demandes auprès de la commune pour obtenir un logement plus décent. Cependant, aucune donnée exhaustive ne semble exploitable à l'échelle de la commune.

7. Autres catégories de logement

La commune a recensé plusieurs sites sur lesquels des infractions ont été relevées dont 9 importants et une centaine de caravanes stationnées sans autorisation.

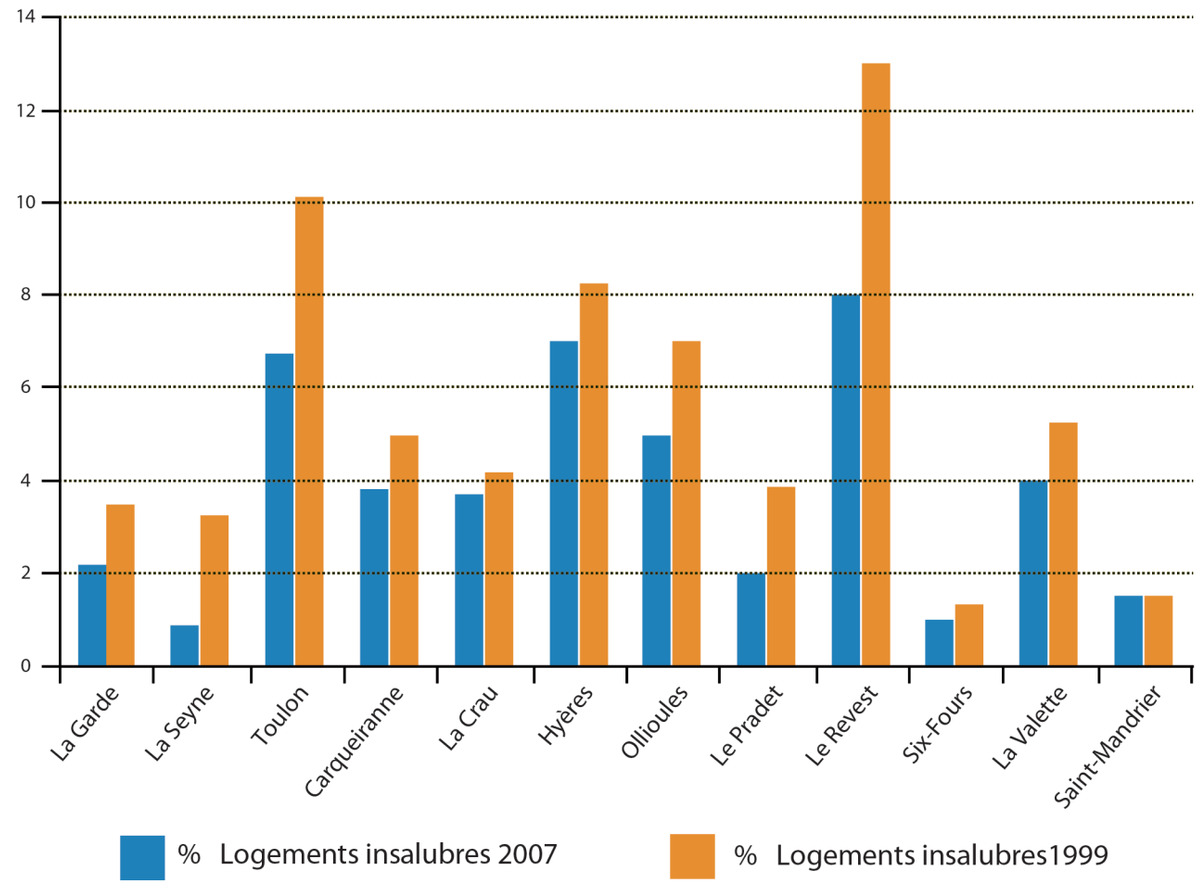
La commune comprend de nombreux campings, campings à la ferme ou PRL et plus exactement :

- Deux campings (Mont Redon et Holiday Giavis) qui accueillent également des caravanes ;
- Un parc résidentiel de loisirs autorisant les Habitations Légères de Loisirs et mobil-home, composé de 199 emplacements.

Cette problématique sera étudiée dans le cadre du présent PLH.

COMMUNES	nbr de résidences principales (RP)	nbr de RP du parc privé	nbr de logements potentiellement indignes (PI)	Part des logements PI dans les RP du PP
Carqueiranne	4523	4374	257	6%
La Crau	6140	5895	521	9%
La Garde	10556	8054	294	4%
Hyères	25359	22714	2194	10%
Le Revest-les-Eaux	1377	1312	104	8%
Ollioules	5446	5015	547	11%
Le Pradet	4978	4524	145	3%
Saint-Mandrier-sur-Mer	2651	2412	66	3%
La Seyne-sur-Mer	26820	21673	1649	8%
Six-Fours-les-Plages	16427	15368	502	3%
Toulon	81405	66247	7189	11%
La Valette-du-Var	9618	8531	420	5%
TOTAL	**195300**	**166119**	**13888**	**8%**

Evolution du pourcentage de logements insalubres entre 1999 et 2007



Document d'orientations et programme d'actions

TPM
Communauté d'Agglomération

CHAPITRE 1. ENJEUX POUR LE TERRITOIRE COMMUNAL ET PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT

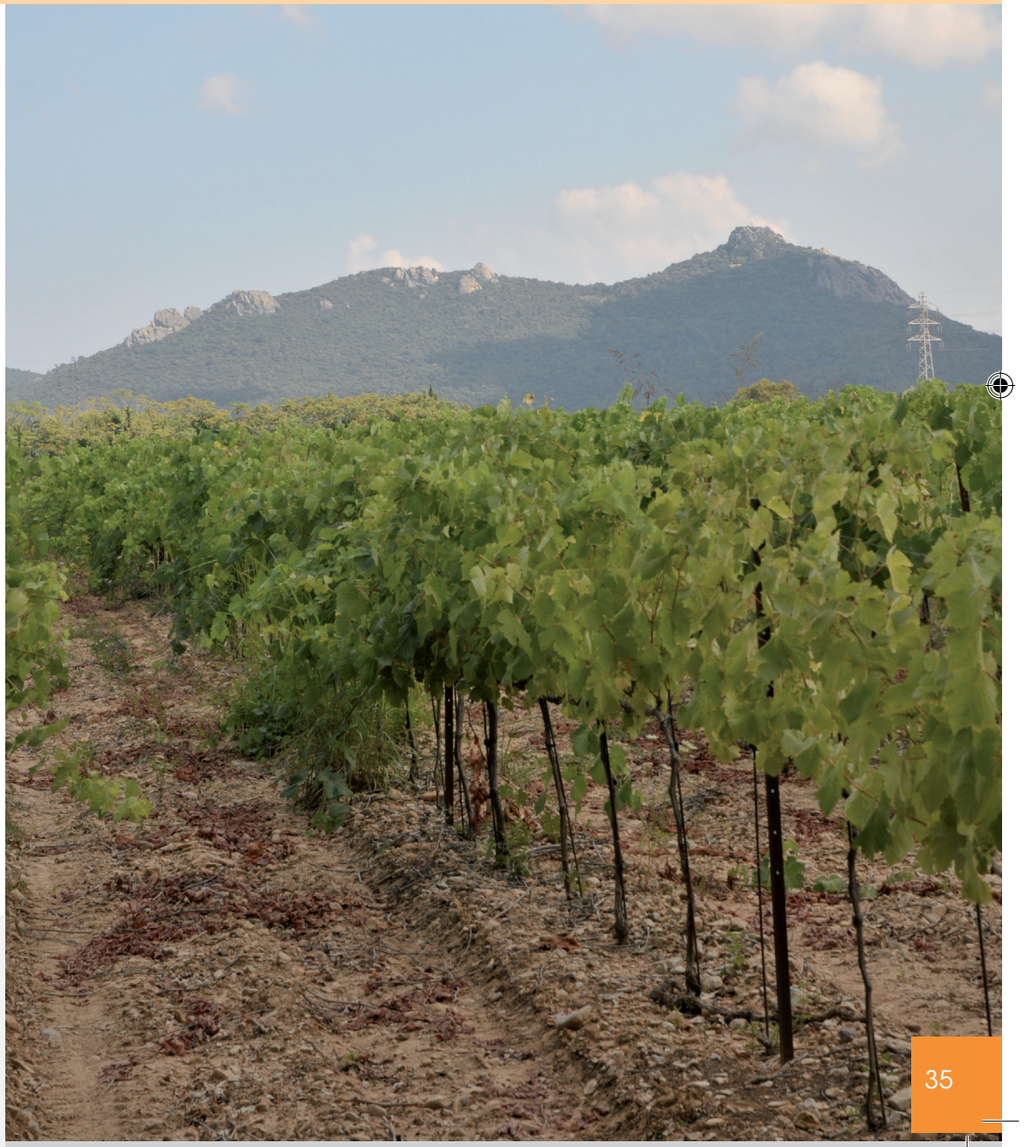
Le territoire communal a fortement évolué au cours des trois dernières décennies. Il est passé d'une structure de village à vocation agricole à une ville moyenne issue de la périurbanisation des années 1980. Dans le même temps, la commune enregistre un déclin de l'activité agricole et si l'ensemble des structures accompagnant cette évolution a certes été modifié, cela a été insuffisant pour permettre une réelle prise de conscience et prise en compte par la population communale.

La Crau s'inscrit dans ce paysage d'entre deux : ville moyenne et plus urbaine, moins agricole mais peu développée au niveau économique, réseau viaire et structures en développement mais devant être rythmés par la capacité de la commune à en supporter les coûts. Paysage d'entre deux en recherche d'une image fédératrice.

L'adhésion de La Crau à Toulon Provence Méditerranée marque la volonté de l'équipe municipale de porter, partager les grands projets structurants de l'agglomération ; elle va dans le sens de cette prise de conscience et de prise en compte indispensables à toute évolution sociologique. Néanmoins, à moyen terme l'annulation du Plan Local d'Urbanisme, prononcée en mai 2010, va freiner cette capacité d'évolution.

La Communauté d'agglomération conforte à cette occasion son pôle Est par des espaces d'évolution importants inscrits au sein du SCoT Provence Méditerranée. Les communes de première couronne d'agglomération comme La Garde et La Valette sont entrées en phase de renouvellement urbain et ne connaitront plus de développement important ; Le Pradet et Carqueiranne ont vocation pour maintenir leur attractivité touristique à limiter leur développement ; seules Hyères et La Crau possèdent des capacités de développement relativement importantes permettant de structurer le territoire en terme d'habitat, d'activités et équipements.

Les potentialités identifiées sur le territoire sont supérieures à 100 hectares qui à moyen et long terme sont susceptibles de s'inscrire dans le projet de développement de la commune.



CHAPITRE 2. LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DE LA COMMUNE DE LA CRAU DANS LE CADRE DU DOCUMENT D'ORIENTATIONS DU PLH 2010-2016

1. Rappel des objectifs de Toulon Provence Méditerranée dans le cadre du Programme Local de l'Habitat hors La Crau

Toulon Provence Méditerranée a adopté un scénario supérieur aux besoins minimum identifiés et supérieur aux besoins affichés dans le SCoT afin :

- d'engager une dynamique de rattrapage du retard ;
- d'accompagner le développement économique de l'agglomération.

OBJECTIFS ANNUELS DE PRODUCTION FIXES POUR LE PLH (SANS LA CRAU) POUR L'ENSEMBLE DES COMMUNES DE TPM

Objectif de rattrapage annuel SRU (objectif triennal / 3)	Objectif annuel de logements conventionnés dans l'existant (PIG)	Objectif de rattrapage annuel dans la production neuve	Objectif annuel de production de résidences principales à produire	Nombre total annuel de logements à produire (résidences principales+résidences secondaires+vacance frictionnelle)
650	100	719	1832	2155

Fleurs"
PHARMACIE

2. Prise en compte de la commune de La Crau dans les objectifs de production de Toulon Provence Méditerranée

NOUVEAUX OBJECTIFS ANNUELS DE PRODUCTION FIXES POUR LE PLH MODIFIE POUR L'ENSEMBLE DES COMMUNES DE TPM

Objectif de rattrapage annuel SRU (objectif triennal / 3)	Objectif annuel de logements conventionnés dans l'existant (PIG)	Objectif de rattrapage annuel dans la production neuve	Objectif annuel de production de résidences principales à produire	Nombre total annuel de logements à produire (résidences principales+résidences secondaires+vacance frictionnelle)
702	105	771	1987	2483

LA TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION SE DÉCLINE DÉSORMAIS SELON LE TABLEAU CI-APRÈS :

COMMUNES	Production neuve de résidences principales sur 6 ans	Production neuve de logements sociaux sur 6 ans
Hyères	1820	654
Le Pradet	500	321
La Garde	580	80
Saint Mandrier	431	178
Ollioules	461	183
Le Revest les Eaux	141	84
La Valette-du-Var'	1013	347
La Seyne-sur-Mer	1458	460
Toulon	2969	1264
Carqueiranne	350	104
Six Fours	1266	638
La Crau	930	310
TOTAL	11919	4623

Production neuve logements tout confondus (résidence principale +résidence secondaire+ vacance)	14 899

CHAPITRE 3. INCIDENCES DE LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DE LA COMMUNE DE LA CRAU SUR LE PROGRAMME D'ACTIONS DU PLH 2010-2016

1. Les incidences chiffrées de l'intégration de la commune de La Crau

- En matière d'accession sociale à la propriété : les dossiers financés dans le cadre du Pass Foncier ont concerné la commune de La Crau pour 32 dossiers.

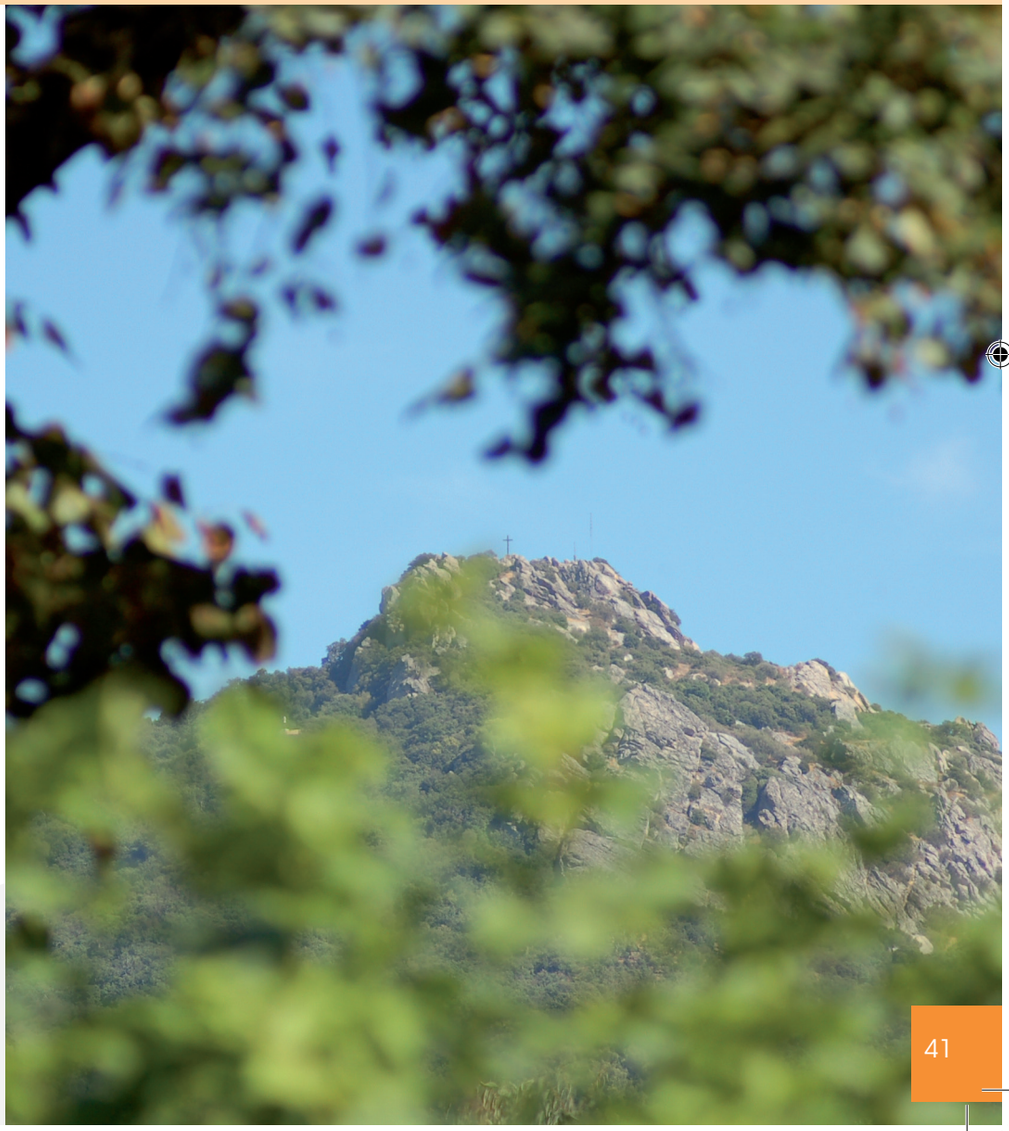
- En matière de production de logements conventionnés : 30 logements conventionnés pourraient faire l'objet de travaux dans le cadre du Programme d'Intérêt Général de Toulon Provence Méditerranée durant la période 2011 à 2016 sous réserve de la reconduction du dispositif.

- En matière de garantie des risques locatifs : la Garantie des Risques Locatifs bénéficiera aux locataires accueillis au sein des logements conventionnés produits.

2. Les incidences sur les démarches et études en cours

- La réflexion sur le vieillissement de la population et le logement des jeunes : La commune de La Crau a souhaité être ville pilote pour la réalisation d'opérations innovantes en matière d'accueil des personnes âgées et de jeunes dans un objectif « premier logement – premier emploi ».

- L'expérimentation sur de nouvelles formes d'habitat : la commune de La Crau souhaite développer sur son territoire de nouvelles formes de logements collectifs répondant aux attentes en matière d'individualisation des parties communes mais répondant aux exigences de densité du logement collectif.



PLH 2010-2016

3. La fiche actions de la commune de La Crau

LES ENJEUX

- Réhabiliter le parc ancien, principalement composé d'appartements vétustes et non accessibles, dans le centre-ville.

- Produire des logements collectifs mixtes (accession à la propriété / logements sociaux) dans le centre-ville de La Crau et de la Moutonne, en privilégiant les programmes faisant appel aux économies d'énergies.

- Produire une offre de maisons individuelles sous forme de lotissements ou de programmes groupés dans les zones périphériques du centre-ville ;

- Conserver des lotissements de faible densité dans les secteurs périphériques justifiant d'un intérêt paysager (« zones NB »).

- Produire des logements pour les étudiants adaptés à leurs besoins, en termes de prix comme d'équipements.

- « Recycler » les locaux agricoles inoccupés en gîtes ruraux dans le cadre de la complémentarité et la diversification des revenus agricoles.

- Favoriser l'implantation d'EHPAD, maisons de retraites, résidences pour personnes âgées ou structures médicales associées sur l'ensemble de la commune.

Il est à noter que le PLU annulé le 7/05/2010 avait fait l'objet d'une certaine réflexion à la lumière de ces enjeux. L'annulation juridictionnelle du PLU a pour conséquence de remettre en vigueur l'ancien plan d'occupation des sols, approuvé le 2/2/2000.

LE PROGRAMME D'ACTIONS

CAP 2015: ASSURER UNE AMBITION MÉTROPOLITAINE AU TERRITOIRE

Objectif 2 : Assurer une répartition territoriale de la production

La Crau	
Secteurs	Production neuve de résidences principales sur 6 ans
Secteur Centre	
Diffus servitude de mixité sociale	
Secteur Patrimoine	
Secteur Moutonne	
Secteur Lotissements	
Secteur Gensolenne	
Total	930

Objectifs de logements sociaux	290 en production neuve
	20 en acquisition amélioration
	30 en logements conventionnés

Tous les secteurs concernés *(Patrimoine, Maunières, Gensolenne, La Moutonne)* sont desservis par une ligne autobus, soit la ligne 29, soit la ligne 49 nouvellement mise en place.

Objectif 3 : produire du logement aidé

logements sociaux realisés depuis 2007		
résidence mistral - erilia	91	collectifs
résidence du château - erilia	90	collectifs
campagne bartavelle - proletazur	10	ind groupés
parc de la moutonne – logis familial varois	15	bastide

L'annulation du PLU a pour conséquence de remettre en vigueur un POS qui ne prévoit pas de dispositions particulières en termes de logements sociaux, contrairement au PLU.

Toutefois, les opérations qui sont prévues dans le cadre d'ouvertures à l'urbanisation prévoient un nombre de logements sociaux compris entre 20 et 25%.

Objectif 4 : développer une offre intermédiaire accessible

Si le POS a conduit à la création d'une offre de logements inaccessibles à la majorité des familles (zones NB présentant de grand terrains), la commune a développé une offre intermédiaire, sous forme de ZAC à usage d'habitation. Quatre programmes peuvent être évoqués : Les Arquets, Les Bartavelles, Le Parc de la Moutonne et La Gensolenne. Ils offrent des superficies de terrain moyennes (200 à 500m²) et une forte densité qui autorise la création de logements d'une surface raisonnable.

Des lotissements privés ont été aménagés sur le même schéma.

Ce type de programme est également prévu grâce à la mise en place de dispositifs d'aménagements spécifiques tels que les PUP (Projet Urbain Partenarial) ou les ZAC (Zone d'Aménagement Concerté), dans le secteur du Patrimoine et dans le secteur résiduel de la Gensolenne.

On pourra noter une augmentation moyenne de la densité, notamment sur le secteur des Maunières, envisagé en R+4, par de petits collectifs. Cette hauteur ne peut être dépassée, en raison de servitudes d'utilité publiques.

Ceci étant précisé, la commune ne souhaite pas accroitre de façon démesurée la densité dans les secteurs qui justifient d'un intérêt paysager, tel que les anciennes zones NB.

CAP 2015 : AGIR SUR LE PARC EXISTANT

Objectif 2 : transformer le parc privé

Le parc existant est majoritairement composé de maisons individuelles (78%), dans des lotissements ou programmes groupés. Le PLU approuvé le 26/09/2007 a transformé une partie des anciennes zones NB, notamment dans le secteur des Martins ou de Maraval en zones urbaines ou à urbaniser, dotée de COS plus importants, autorisant les divisions foncières sous forme de lotissements ou de permis valant division parcellaire.

Il est à noter que l'entrée en vigueur du PLU coïncide avec la réforme des autorisations d'urbanisme : la combinaison de ces deux réformes a permis d'approuver près d'une dizaine de lotissements sous forme de permis d'aménager et une trentaine sous forme de déclarations, issues la plupart du temps de divisions de propriétés privées.

Le parc d'appartements, très minoritaire sur la commune (les collectifs ne représentent que 18%), est principalement composé de maisons de villages, en état d'entretien moyen, et quelques programmes de type R+2 ou R+3 dans les zones proches du centre-ville, généralement classées UB au POS.

Le parc existant en centre-ville offre des opportunités de production après démolition.

Objectif 3 : faciliter l'accès au parc privé et au parc public existant

Les réhabilitations précédemment évoquées doivent se faire dans un cadre règlementé (exemple Scellier ou Scellier social) afin de diminuer le cout d'accès au logement pour les locataires.

CAP 2015 : ASSURER LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE SPÉCIFIQUE

Objectif 1 : garantir l'accès au logement des jeunes

Logements étudiants : située à proximité de l'UTV (5km La Garde – 15km Toulon) et du complexe de la Grande Tourrache pour lequel une forte demande de logement est exprimée, la commune de La Crau est susceptible d'intéresser les quelques 15000 étudiants en formation dans TPM. Dans cette optique, des locatifs privés sont envisagés dans le cadre des programmes en cours.

Logements pour les jeunes : à la différence du parc de maisons individuelles, l'offre d'appartements (18%) est quasi-nulle sur La Crau, principalement constituée de maisons de villages, généralement peu entretenues, au tarif élevé, lié à l'absence d'offre crédible sur ce marché.

Les dispositions du PLU, plus permissif que le POS, ont permis de favoriser l'émergence de petits collectifs, dont une centaine en centre-ville et une dizaine en zone périphérique qui ont contribué à dynamiser le marché.

Plus récemment, la commune a obtenu 32 pass-foncier pour un programme immobilier.

Objectif 2 : accompagner le vieillissement de la population

Le Plan Local d'Urbanisme, dans son édition modifiée du 16 juillet 2009 prévoyait un grand nombre de dérogations pour l'implantation d'EHPAD, maisons de retraites ou Résidences pour Personnes Âgées (RPA), en termes de COS, d'emprise ou d'implantation. Il s'agit de compléter l'offre crauroise de maisons de retraite, insuffisante (90 lits).

Dans le cadre de l'aménagement du secteur « Le Patrimoine », en limite de La Farlède, une RPA « Les patios d'Or », a été approuvée courant 2009 pour un ensemble de 70 logements.

Une autre RPA est prévue dans le secteur de La Gensolenne, lors de l'ouverture à l'urbanisation de celle-ci.

La commune a modifié son plan d'occupation des sols le 9 septembre 2010 pour faciliter l'implantation des structures pour personnes âgées.

Objectif 3 : réaffirmer l'accès au logement des personnes handicapées

La loi du 11/02/2005 implique la prise en compte, dans une certaine mesure, de l'accès au logement des personnes handicapées. Dans cette optique, la commune « impose » dans les permis de construire, le dépôt des pièces relatives à l'accessibilité des logements, qui sont examinés en commission : cette dernière émet des avis à l'attention de l'architecte.

Pour autant, l'offre de logements accessibles reste assez faible : la majeure partie est composée de maisons individuelles, construites par le pétitionnaire et donc non concerné par les dispositions de la loi.

Objectif 5 : mettre en œuvre le schéma départemental des gens du voyage

Il sera fait application à la commune de La Crau des dispositions du Schéma Départemental des Gens du Voyage pour le territoire de la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditeranée.

CAP 2015 : PROMOUVOIR ET INNOVER

Objectif 1 : soutenir les actions de développement durable

La commune accompagne les promoteurs vers un habitat plus économe en énergie.

Les dispositions de la loi de Programme fixant les Orientations de la Politique Énergétique (loi POPE), dont l'application a été votée courant 2008 sur La Crau permet aux constructeurs de dépasser de 20 % le Coeficient d'Occupation des Sols (COS) sous réserve de respecter certains critères de performance énergétique. Les constructeurs y font désormais régulièrement appel.

Objectif 2 : expérimenter

La commune réfléchit à la mise en place de logements sociaux destinés aux personnes âgés et aux étudiants.

Objectif 3 : promouvoir et communiquer

La communication sur les opportunités offertes par la loi (Scellier), les programmes immobiliers approuvés, les subventions, etc. passent par le journal municipal (mensuel) ou le site internet.

Fiche actions

TPM
Communauté d'Agglomération

Fiche Action n°45

Prendre en compte l'accélération du vieillissement de la population sur le territoire de TPM

Cap 2015 : Suivre la mise en œuvre du PLH
Objectif 1 : Modifier le PLH

Contexte

(Source diagnostic du PLH 2010-2016, données Audat pour l'OIP second semestre 2010, Revue Risques N° 78 de juin 2009 : vieillissement de la population et gérontocroissance et marché du logement, Conseil Général du Var données en ligne).

La population de plus de 50 ans représente aujourd'hui plus du tiers de la population sur le territoire national. Ce phénomène déjà bien amorcé va s'accélérer au cours des prochaines décennies en raison de l'avancée en âge de la première génération du baby boom, de l'augmentation de l'espérance de vie et d'une faible natalité.

En région Provence Alpes Côte d'Azur, les projections font état de 1 256 164 personnes âgées de 60 ans et plus (dont près de 40% âgées de 80 ans et plus) à l'horizon 2015. Entre 1999 et 2005 la progression annuelle des personnes de 60 ans et plus a été de 1,13% alors que pour le SCoT Provence Méditerranée la progression était de 1,25% et 0,85% pour le territoire de Toulon Provence Méditerranée (soit + 5% entre 1999 et 2005).

En 2005, la population de + de 60 ans pour Toulon Provence Méditerranée représente 26,72% de la population et 27% pour le SCoT Provence Méditerranée et 20,7% seulement pour la région Provence Alpes Côte d'Azur.

Entre 1990 et 2006, l'Aire Urbaine de Toulon est la seule parmi celles de Nice, Marseille-Aix et Avignon dont le poids des moins de 20 ans a régressé 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 les plus âgées.

« Ce phénomène de gérontocroissance a trois effets cumulatifs sur les marchés immobiliers » :

1. Ce phénomène pèse sur l'offre et la demande de logement en raison de la modification de la structure de la population, des flux mais aussi des pratiques des ménages. La mobilité accrue des seniors a amené une sorte de nomadisme résidentiel et fait l'objet de véritable stratégie résidentielle d'anticipation puis de replis à l'approche de la dépendance.

- L'allongement de la durée des cotisations et l'incertitude à moyen terme sur le maintien du niveau des retraites risquent fortement d'impacter ce marché spécifique.

- Le graphique ci-contre de l'AuDAT d'octobre 2010 montre qu'au cours des cinq années précédant l'année 2006, la part des plus de 60 ans arrivant sur le territoire du SCoT était de 15,5%

- Rappelons qu'au sein du SCoT Provence Méditerranée les pensions de retraite arrivent en tête des revenus entrant sur le territoire avec 2,4 milliards d'euros soit 27% du total des revenus entrant sur le territoire en 2005.

- Dans le même temps, l'absence de mobilité de la période de fin de vie entrave la fluidité du marché et contribue à une sous occupation du parc. Cet effet est déjà majeur dans certains parcs HLM de l'agglomération toulonnaise comme l'illustre le tableau ci-contre.

2. Cette gérontocroissance localisée influe fortement sur les prix et entraîne des effets d'éviction au détriment des populations locales. Elle se traduit également par un retour vers les centres bourgs et centres villes avec des services adaptés lorsque arrive la période de dépendance.

3. Enfin les seniors préparent leur retraite mais également le passage à la dépendance ce qui influe fortement sur le type d'habitat recherché.

- « En 2002, la moitié des crédits immobiliers pour résidences secondaires était contractée par des 50-65 ans » illustrant un futur

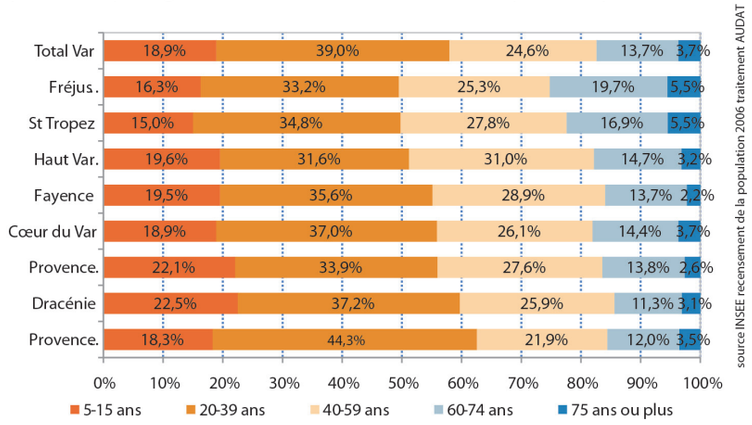
nomadisme résidentiel.

- Si d'ici à 2020 le nombre de plus de 85 ans atteindra 2 millions ; le souhait de rester à domicile prédomine. Ainsi plusieurs centaines de milliers de logements nécessiteront des aménagements d'accessibilité ou de petits équipements en effet l'hébergement collectif ne pourra répondre que très partiellement à la demande. De plus en Europe, il faut noter que « l'idée de vivre entre personnes âgées n'est pour le moment pas entrée dans les mentalités contrairement aux Etats-Unis. »

- Enfin, il convient de noter que la dépendance, quand elle survient, dépasse de peu quatre ans et la phase d'hébergement en collectif n'atteint pas un an en moyenne.

Pour Toulon Provence Méditerranée les établissements permettant l'accueil des personnes âgées présentent une offre de 4400 lits dont 1986 lits bénéficiant de l'Aide Sociale (soit 45 ,1 % de l'offre totale). Rappelons à cet égard que 50,4 % des ménages résidant sur TPM sont non imposables. Le taux d'équipement en France Métropolitaine est de 121 places pour 1000 habitants âgés de 75 ans et plus pour TPM, ce taux est de 98 places. Ce déficit devrait s'accroître dans les années à venir compte tenu du vieillissement de la population et de l'allongement de l'espérance de vie.

Répartitions par âge des arrivants dans le Var les cinq années précédent 2006



Par ailleurs, 11 452 personnes âgées dépendantes habitant TPM sont bénéficiaires de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie dont 8358 vivent à domicile soit 73 %. Cette prestation se répartit sur le territoire selon le tableau ci-après :

Répartition des bénéficiaires de la location personnalisée d'autonomie

COMMUNES	nombre de bénéficiaires	Dont APA à Domicile	%à domicile
Carqueiranne	243	175	72
La Crau	303	224	74
La Garde	671	529	79
Hyères	1495	1009	67
Ollioules	278	216	78
Le Pradet	305	241	79
Le Revest les Eaux	72	60	83
Saint-Mandrier-sur-Mer	114	87	76
Six-Fours-les-Plages	1234	965	78
La Seyne-sur-Mer	1449	1113	77
Toulon	4715	3297	70
La Valette-du-Var	573	442	77
TOTAL	11 452	8358	73

(Source conseil général du Var 22 novembre 2010)

Bailleurs sociaux de l'agglomération : âge moyen des ménages	
Bailleurs	
Proletazur	36% ont moins de 39 ans (faible proportion des faibles ménages). 20% des locataires ont plus de 60 ans dont 8% ont plus de 75 ans.
SFHE	8% de retraités contre 75% d'actifs.
Logirem	La part des ménages dont la personne de référence est âgée de plus de 65 ans est particulièrement élevée (28%). A noter un vieillissement prononcé dans certaines résidences où 39% des ménages ont plus de 65 ans.
Toulon Habitat Méditerranée	Au 31 Décembre 2009: le vieillissement de la population est particulièrement marqué, avec une proportion de 38% des titulaires de bail âgés de plus de 60 ans. 4% ont plus de 85 ans, 11% ont entre 75 et 84 ans et 23% ont entre 60 et 74 ans.
Logis Familial Varois	Le poids des séniors devient sensible. 25% des ménages ont plus de 60 ans. Ce sont surtout de jeunes retraités. 17% ont moins de 35 ans et 36% des locataires ont entre 36 et 59 ans.
Erilia	15% de retraités. Moins de 1% d'étudiants.
Var Habitat	Les ménages de 60-74 ans sont surreprésentés (5%) par rapport à la moyenne nationale. 4% ont plus de 75 ans. La part la plus représentée est la tranche d'âge des 29 ans (34%). On note 16% de retraités.
Terres du Sud habitat	Le vieillissement de la population logée est particulièrement marqué. La proportion des personnes de plus de 60 ans est traditionnellement forte dans les patrimoines d'habitat social, elle l'est également sur le parc de Terres du Sud Habitat. Les titulaires de bail de moins de 30 ans représentent 7% des ménages. Les 60 ans et plus, représentent 37% des ménages dont 3% ayant plus de 85 ans.
ICF Sud Est	8% des ménages ont plus de 75 ans et 30% ont entre 60 et 75 ans.

Le tableau ci-après présente commune par commune le degré d'équipements avec la répartition entre EHPAD, maison de retraite et foyer logements

Etablissements pour personnes âgées sur le territoire de Toulon Provence Méditerranée						
Communes de TPM	EHPAD		MDR		FL	
	Lits ouverts	Lits habilités aide sociale	Lits ouverts	Lits habilités aide sociale	Lits ouverts	Lits habilités aide sociale
La Garde	150	104	80	0	75	75
TOTAL commune de la Garde	150		80		75	
La Seyne/mer	691	123	0	0	99	99
TOTAL commune de la Seyne	691		0		99	
Le Pradet	80	0	0	0	48	48
TOTAL commune de le Pradet	80		0		48	
Carqueiranne	0	0	0	0	36	36
TOTAL commune de Carqueiranne	0		0		36	
La Crau	72	0	0	0	0	0
TOTAL commune de la Crau	72		0		0	
Hyères	313	106	160	100	113	0
TOTAL commune de Hyères	313		160		113	
Saint Mandrier	90	18	0	0	0	0
TOTAL commune de Saint Mandrier	90		0		0	
Six Fours	180	15	54	0	236	192
TOTAL commune de Six Fours	180		54		236	
Toulon	1569	698	145	11	197	181
TOTAL commune de Toulon	1569		145		197	
La Valette	202	135	0	0	63	63
TOTAL commune de la Valette	202		0		63	
Ollioules	193	93	0	0	0	0
TOTAL commune d' Ollioules	193		0		0	
Sous-totaux TPM	**3094**		**550**		**756**	
total des lits habilités aide sociale	**0**					
TOTAL TPM	**4400**					

Objectifs

Ce phénomène de gérontocroissance constitue un défi important pour la Communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée.

Dans ce contexte, l'AUDAT et TPM orientent leur recherche dans les directions suivantes :

- Identifier les territoires les plus concernés et évaluer le volume de population touché (à n+10).
- Mesurer le phénomène d'éviction des populations locales dans le fonctionnement d'un marché immobilier composé en majorité de personnes du troisième âge.
- Les actions spécifiques à mettre en place sur le parc privé afin d'adapter les logements existants et donc maintenir à domicile les personnes âgées de plus de 80 ans.
- Mettre en avant les impacts sur le parc actuel de logements sociaux et développer des orientations pour l'adaptabilité de ces logements et donc le maintien à domicile.
- Expérimenter sur le segment du logement social pour trouver les réponses les plus adaptées. Permettre lors de la construction une meilleure prise en compte des considérations environnementales (choix de l'emplacement des immeubles), sociales (activités de socialisation) et d'indépendance. Ces éléments sont vus comme une condition de base pour favoriser l'intégration et la participation sociale des aînés à la vie de la communauté.

Partenaires

État / Communes / TPM.

Communes concernées

Ensemble des communes de Toulon Provence Méditerranée.

Indicateurs / Critères d'évaluation

Identification des territoires les plus concernés par le vieillissement de la population ;
Expérimentation menée ;
Atelier spécifique.

Programmation

PHASE 1	PHASE 2	PHASE 3

Contributions

PILOTAGE
Service Habitat-Foncier TPM

ÉTUDES, ANALYSES ET RÉDACTION
Service Habitat-Foncier TPM

AU[DAT] caractéristiques du territoire et son évolution, caractéristiques du parc existant et son évolution, estimation des besoins en logements et contribution à la fiche action n°45

Commune de La Crau programme d'actions

CONCEPTION GRAPHIQUE & MISE EN FORME
Aire Publique - Citadia Conseil

CRÉDITS PHOTOGRAPHIQUES
Hortense HEBRARD, Olivier PASTOR & Commune de La Crau