Livre XII

Bilan 2010-2016







Sommaire

AVANT-PROPOS1
INTRODUCTION2
1. La mobilisation des acteurs a permis le recentrage de l'offre sur TPM8
2. Une production de logements en hausse par rapport au premier PLH21
3. Extension urbaine maîtrisée et renouvellement urbain ont été mobilisés en faveur du développement de l'offre de logements22
4. La production mixte est un vecteur de développement urbain25
5. La maîtrise foncière est un atout favorable pour la production26
6. L'impact sur le territoire de la production sociale
7. Un habitat plus mixte au service de tous
8. Un habitat plus durable
9. Un habitat plus solidaire41
10. L'observation et les études, socles de l'action du PLH51
CONCLUSION54
ANNEXE 1 Les fiches communales
ANNEXE 2 Les fiches bilan par action



Avant-propos Le PLH 2010-2016 a été prorogé jusqu'en 2018. Conformément à l'article L302-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, TPM, en collaboration et en partenariat avec l'Agence d'Urbanisme de l'Aire Toulonnaise et du Var a rédigé le présent bilan. La période 2017-2018 donnera lieu à un bilan de prorogation.

Introduction

LE PROJET DE TERRITOIRE DE TPM EN ACTIONS

Depuis 2009, le projet de territoire de TPM a fortement évolué en confortant les points forts du territoire et en développant de nouvelles actions telles que :

- L'accueil touristique et plaisancier mais aussi le tourisme d'affaires (dispositif d'accueil des croisiéristes, promotion de la destination TPM lors de salons à destination du grand public, participation à des réseaux professionnels de tourisme d'affaires et apport de contributions pour les manifestations nautiques).
- Le Pôle Mer, installé sur le territoire de TPM, porte sur cinq thèmes (sécurité et sûreté maritimes, naval et nautisme, ressources énergétiques marines, ressources biologiques marines, environnement et aménagement du littoral). Il compte 338 membres et porte 202 projets labellisés pour plus de 542 M€ de budget. Quatre autres pôles bénéficient du soutien actif de TPM dans le secteur du développement et de la recherche.
- Le technopôle de la Mer installé à Ollioules (base terrestre), valorise les activités à haute valeur ajoutée tandis que la base marine de Brégaillon sur la commune de La Seyne-sur-Mer regroupe le fleuron des entreprises de technologies sous-marines. Le Parc d'Activités Marines de Saint-Mandrier-sur-Mer est issu de la reconversion de l'ex base aéronavale, il est consacré à l'entretien et la réparation des yachts de grande plaisance, aux systèmes complexes et aux technologies marines et sous-marines. Il accueillera à terme plusieurs centaines d'emplois.





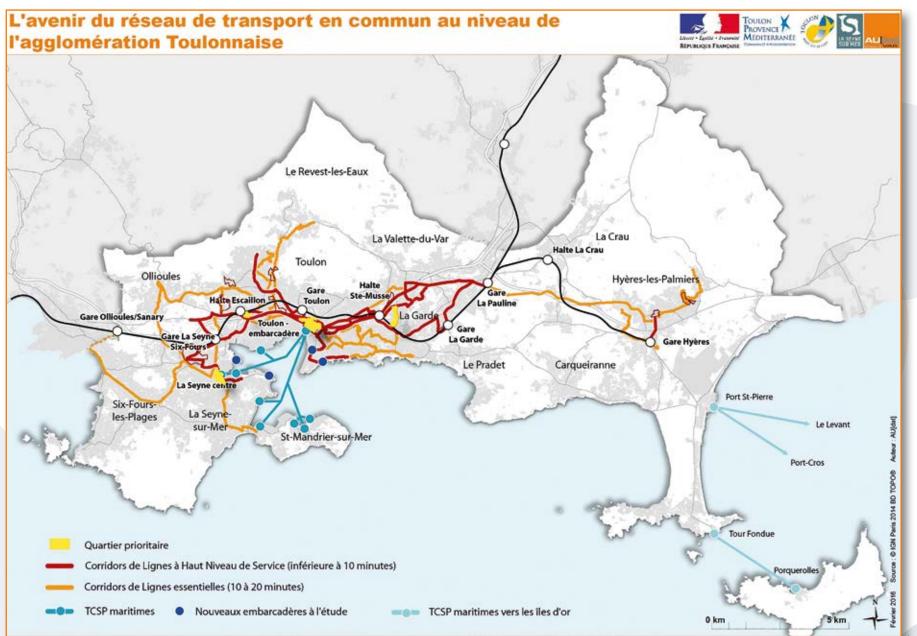
➤ De nouvelles ambitions pour l'Université de Toulon à travers la création d'un campus universitaire en centre-ville permettant d'accueillir une nouvelle école d'ingénieurs tournée vers les sciences et technologies marines ainsi qu'un pôle de création et de production audiovisuelle et numérique

(Télomédia et l'UFR Ingémédia). Ces structures seront bientôt complétées par une nouvelle offre sur le site de l'ancien hôpital Chalucet qui accueillera prochainement le nouveau quartier de la créativité et de la connaissance comprenant l'école Supérieure d'Art et de Design TPM, l'école supérieure internationale de commerce Kedge Business School, une pépinière d'entreprises du numérique, une médiathèque municipale et départementale ainsi que des services et bureaux administratifs pour le Conseil Départemental.

- ➤ La politique de déplacements forte de la mise en service du second tube s'est traduite par l'approbation du Plan de Déplacements Urbains fin 2016. Le projet vise à répondre aux différentes temporalités et aux différentes échelles de la mobilité :
- Pour l'aire métropolitaine, l'ambition est de disposer d'un réseau de Trains à Haut Niveau de Service cadencé aux 15 minutes et d'un réseau de cars (HNS) organisés autour d'une armature de pôles d'échanges et de pôles de correspondances clairement identifiés et aménagés.
- Pour le territoire de l'agglomération, l'offre sera déployée sur 4 lignes HNS proposant des fréquences inférieures à 10 minutes et des lignes de TCSP maritimes connectées aux pôles d'échanges multimodaux et pôles de correspondance.
- Au niveau des centralités et des courtes distances où les modes actifs doivent prendre toute leur place par le développement d'un réseau cyclable de 400 kilomètres et la création de 3000 places de stationnement vélos, le déploiement de zones apaisées.







Introduction

TPM labellisée Territoire à Énergie Positive pour la croissance verte a lancé l'élaboration de son Plan Climat Air Énergie Territorial mais aussi une étude de préfiguration d'une Plateforme Locale de Rénovation Énergétique permettant d'accélérer la rénovation énergétique des parcs de logements et de développer les savoir-faire et les emplois des entreprises dans ce domaine.

Le Schéma Régional Climat Air Énergie et l'élaboration du PCAET de TPM

Le SRCAE affiche des ambitions régionales d'économie d'énergie, de production d'énergie renouvelable à l'horizon 2020, mais propose aussi des mesures contre le bruit et les gaz à effet de serre, ou encore la mise en conformité des bâtiments pour qu'ils soient plus performants énergétiquement.

L'objectif régional en Provence-Alpes-Côte d'Azur est de réhabiliter 50 000 logements par an, ce qui se traduit dans le Var par un objectif annuel sur la période 2010/2020 de 8400 à 9900 logements à rénover.

Plus précisément sur l'agglomération Toulon Provence Méditerranée, les objectifs de territorialisation du SRCAE visent à la rénovation annuelle de 3700 à 4000 résidences principales.

À ce titre, TPM, dans le cadre de sa compétence environnement, est en cours d'élaboration de son Plan Climat Air Énergie Territorial, lequel devra permettre :

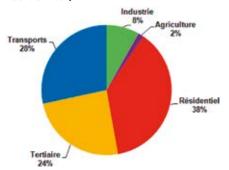
- D'atteindre a minima les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre fixés aux niveaux régional, national et européen.
- D'atteindre les objectifs d'intégration des énergies renouvelables fixés aux niveaux régional, national et européen.
- De réduire la vulnérabilité du territoire face au changement climatique.

Pour cela, il devra viser :

- L'atténuation : TPM mettra en place des politiques, relevant de ses champs de compétences, permettant de maîtriser les consommations et les demandes énergétiques, de réduire les émissions de gaz à effet de serre et de développer les énergies renouvelables.
- L'adaptation : les mesures d'adaptation sont des changements/ évolutions d'organisation, de localisation et de techniques que les sociétés devront opérer pour limiter les impacts négatifs du changement climatique et en maximiser les effets bénéfiques. Il s'agit donc de prendre les mesures nécessaires permettant d'anticiper les effets inéluctables du changement climatique.

Concernant son élaboration, 2016 a été consacrée à la définition opérationnelle du programme d'actions. L'ambition pour la communauté d'agglomération est d'approuver ce plan en septembre 2017 en conseil communautaire pour la période 2017/2022.

Répartition des consommations d'énergie finale en énergie primaire du territoire en 2013 (et évolution par rapport à 2007 : +19% pour le secteur résidentiel) :



Le diagnostic et ateliers conduits ont permis d'identifier 8 axes stratégiques :



Le projet de plateforme est la réponse opérationnelle de l'axe 3 « Réduire la consommation énergétique des bâtiments du secteur résidentiel et tertiaire » dont les objectifs visent notamment à favoriser la mise en relation des acteurs de la rénovation énergétique et accompagner les citoyens dans leur projet de rénovation.



- ➤ Terre de culture, TPM a signé un pacte national pour le soutien de l'accès à la culture. Le théâtre Liberté est l'une des premières structures à avoir obtenu le label « Tourisme et handicap ».
- Le Schéma de Cohérence Territorial adopté le 16 octobre 2009 a élaboré une analyse des résultats de l'application approuvée en comité syndical le 9 octobre 2015. Ainsi près de 100% des besoins estimés en production de logements sur le territoire du SCoT ont été atteints en 2013. 72% de la production neuve dans Provence Méditerranée s'est localisée dans TPM, au-delà des objectifs de recentrage fixés par le SCoT. Entre 2010 et 2014, la production de logements sociaux a atteint plus de 3300 logements. Par ailleurs 80% des mises en service ont eu lieu sur TPM.
- ➤ Entre 2009 et 2016, les compétences de la communauté d'agglomération se sont élargies à **l'environnement**, la mise en valeur des espaces naturels et l'assainissement.
- Depuis le 1er janvier 2017, la communauté d'agglomération porte et développe de nouvelles compétences telles que le tourisme et les ports, la collecte et le traitement des ordures ménagères, la politique locale du commerce. En 2018, le nouveau transfert concernera la gestion des milieux aquatiques et en 2020 l'eau.

DANS UN CONTEXTE FORTEMENT CONTRAINT

Toulon Provence Méditerranée a construit et consolidé sa politique de l'habitat au travers de deux programmes locaux (2004-2008) (2010-2016). Aujourd'hui, TPM joue tout son rôle dans le domaine de l'habitat non seulement au sein des métropoles régionales comme Nice et Marseille mais aussi au sein du département du Var où le poids de notre agglomération représente près des ¾ des besoins en logement et près des ¾ de la production réalisée.

Le Programme Local de l'Habitat 2010-2016 a su élargir les horizons de connaissance et d'intervention, structurer en priorisant les actions de la communauté d'agglomération, consolider les acquis, les partenariats et les savoir-faire. La mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat s'est déroulée néanmoins dans un contexte fortement contraint.

> Des évolutions politique et sociétale ayant des répercussions sur les marchés de l'habitat :

- La modification de l'âge d'accès à la retraite.
- Le plafonnement de l'Aide Personnalisée au Logement.
- Le maintien de taux d'Intérêt faible pour l'accès à la propriété.
- Une évolution de l'Indice de Référence des loyers marquée par la crise économique et financière.

Une politique de l'habitat rendue plus complexe

Pour mémoire depuis 2009, se sont succédées les grandes étapes suivantes :

- Les lois Grenelle 1 et 2 :
- La loi du 18 janvier 2013 dite loi Duflot;
- La loi du 26 mars 2014 dite loi ALUR :

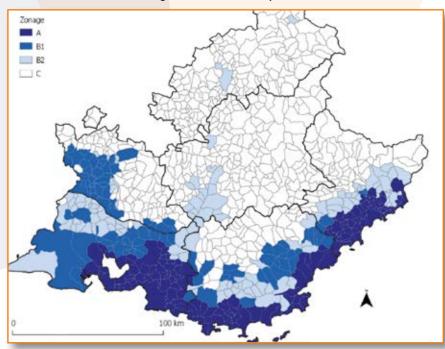
La loi n°2013-569 du 1^{er} juillet 2013 autorise le gouvernement à adopter par voie d'ordonnances huit mesures de nature législative pour accélérer les projets de construction et lever certains freins à la construction de logements ;

- La nouvelle réglementation de l'ANAH de 2012 ;
- Le changement de zonage (Passage en zone tendue A pour l'ensemble des communes de TPM) ;
- Le financement du logement social rendu plus délicat en raison des contraintes financières pesant sur l'ensemble des collectivités et sur l'État (absence de financement des logements sociaux créés en PLUS) et la montée en puissance d'Action Logement;
- Le plafonnement de l'APL intervenu en 2016.



Introduction

La nouvelle carte du zonage en Provence-Alpes-Côte d'Azur (source CRH)



La modification intervenue en 2016 pour le calcul de l'APL (source CAF)

La composition de la famille, le montant du loyer et la zone géographique sont désormais étudiés pour déterminer le droit à une aide au logement. L'objectif est de mieux encadrer le versement des aides au logement.

En qualité de locataires, sont également concernés les colocataires, souslocataires et locataires de chambres, y compris de chambres meublées.

De nouveaux montants de plafonds de loyer, tenant compte de la taille de la famille, sont fixés.

Le montant de l'aide au logement diminue lorsque le loyer pour une personne vivant seule est compris entre :

- 995 € et 1171 € par personne en zone 1 (Paris et sa petite couronne)
- 638 € et 791 € par personne en zone 2 (les grandes agglomérations)
- 598 € et 741 € par personne en zone 3 (toutes les autres communes)

L'aide au logement est supprimée lorsque le montant du loyer pour une personne seule dépasse :

- 1171 € par personne en zone 1
- 791 € par personne en zone 2
- 741 € par personne en zone 3

Ne sont pas concernés par cette nouvelle mesure : les personnes en situation de handicap et les parents d'enfants en situation de handicap et les personnes résidant en foyer, foyer de personnes âgées ou invalides, maison de retraite, centre de long séjour, foyer de jeunes travailleurs et résidence sociale.

La crise immobilière de 2008 est à l'origine des contraintes financières durables des collectivités territoriales

La crise financière puis économique s'est déroulée en trois temps : elle a successivement atteint les marchés, les banques et l'économie réelle. Huit ans après, les conséquences sont encore très lourdes : le taux de croissance depuis 2008 est de +1.6%, le taux de chômage ne passe plus sous la barre des 10%, les finances publiques se sont massivement dégradées. Pour notre collectivité, l'impact de la réforme de la taxe professionnelle, la baisse de la dotation globale de fonctionnement et la réduction des marges de manœuvre fiscales sont autant de facteurs de tension qui expliquent les réformes successives du règlement financier des aides en matière d'habitat appelé Fonds d'Aide à l'Habitat entre 2012 et 2015.

Les conséquences sur les marchés du logement

Le contexte de crise tend :

- à minorer certains loyers de logements mal situés et mal entretenus ; dans le même temps, sur certains territoires très tendus, la sélection des meilleurs profils des candidats pour entrer dans un logement durcit encore plus le marché locatif ;
- à majorer le nombre de demandes de logement social.



RAPPEL DES CHIFFRES CLÉS EN 2009 POUR L'ÉLABORATION DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2010-2016

PARC EXISTANT

239 003 logements (2007)dont 26 618 logements sociaux
13% de résidences secondaires
60% des logements construits avant toute réglementation thermique

POPULATION DE TPM

421 130 habitants (2009)

Densité de population 11.5 (2006)

Indice de vieillissement 1.2 (2005)

Revenu médian par Unité de Consommation 16 432 (2006)

LES MARCHÉS DU LOGEMENT

L'immobilier ancien attractif pour les jeunes ménages 1359 logements produits par an en moyenne pour un prix du neuf établi à 3640 euros par m² Le marché locatif privé concentré dans les trois grandes communes à plus de 11 €/m² 11 357 demandeurs de logement social (2007)

PLH

➤ Objectif de construction pour la période 2010-2016

Les objectifs du PLH initial ont été complétés par deux modifications du document de programmation intervenues en 2011 et 2015.

17 779 logements pour 7 ans / 2540 par an

Dont 15 112 en résidences principales / 2519 par an

Dont 9424 logements sociaux à produire / 1347 par an

Pour assurer une meilleure lecture des données et permettre de les comparer les 12 communes de TPM ont été « regroupées » durant l'exercice du PLH selon leur importance :

- Trois grandes communes : Toulon, La Seyne-sur-Mer et Hyères.
- Trois communes de première couronne : La Valette-du-Var, La Garde et Six-Fours-les-Plages.
- Trois communes moyennes : Ollioules, Le Pradet et La Crau.
- Trois petites communes : Carqueiranne, Saint-Mandrier-sur-Mer et Le Revest-les-Eaux.



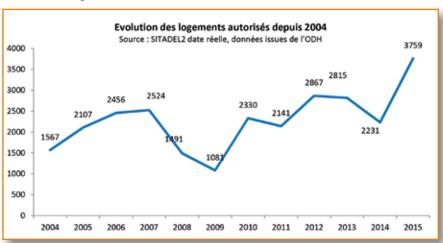
LA CONSTRUCTION NEUVE

Des autorisations de logements en hausse sur la période de mise en œuvre du 2° PLH

Entre 2010 et 2015, on a compté 2690 logements neufs autorisés par an dans l'agglomération de TPM, soit près de 6,3 logements neufs pour 1000 habitants.

Par rapport à la période précédente (2004-2009), le volume de logements autorisés est en hausse (+ 819 logements / an en moyenne), tendance haussière que l'on observe également à l'échelle du Var et des autres EPCI du SCoT.

Cette hausse n'a cependant pas été linéaire. En effet, la période du 2º PLH a été marquée par une première reprise de l'activité de construction neuve en 2010 après le coup d'arrêt des années 2008 et 2009 (où respectivement 1491 et 1081 logements avaient été autorisés). Ce sont ainsi environ 2330 et 2141 logements qui ont été autorisés en 2010 et 2011. S'est ensuite produit un deuxième seuil de hausse avec près de 2840 logements autorisés par an en 2012 et 2013. La baisse des autorisations à 2151 logements en 2014 aura été ponctuelle compte tenu du très fort volume des autorisations en 2015 (3759 logements).



Cette perspective de rebond avait été soulignée par la Fédération du BTP du Var, qui indiquait dans le Baromètre Immobilier du 1er semestre 2015 (source : OIP) que « le dynamisme du crédit immobilier [...] depuis le quatrième trimestre 2014, et celui de la commercialisation des logements neufs, notamment collectifs, conduiront très probablement à la hausse des permis et des mises en chantier ».



Des autorisations portées par Toulon, La Crau et La Valette-du-Var en particulier

Entre 2010 et 2015, la géographie de la production neuve a fortement évolué. Durant le 2° PLH, la construction neuve dans l'agglomération apparaît moins dépendante des trois grandes communes de Toulon, La Seyne-sur-Mer et Hyères, que pendant le 1° PLH.

À la Seyne-sur-Mer, le volume moyen d'autorisations est en forte baisse et représente 16% des autorisations délivrées dans TPM durant le 2° PLH contre 40% entre 2004 et 2009. À Hyères, on observe également un retrait de la construction neuve entre les deux périodes. Avec 601 autorisations par an entre 2010 et 2015, la production dans la commune a représenté 10% de l'ensemble de la production dans l'agglomération (contre 17% entre 2004 et 2009).



L'augmentation de la production dans le territoire de TPM observée pendant le 2º PLH est ainsi portée par des volumes importants d'autorisations de logements et en hausse à Toulon mais également dans la commune de première couronne de La Valette-du-Var et dans la commune de taille moyenne de La Crau. Ces trois communes ont regroupé 51% des autorisations entre 2010 et 2015 dont près de 30% à Toulon. On observe également des hausses importantes, mais pour des volumes d'autorisations moindres, à Ollioules, au Pradet et au Revest-les-Eaux.

	2004-	-2009	2010-	-2015	Évolution annuelle des	
Évolution de la construction neuve Source : SITADEL2, données issues de l'ODH	Moyenne annuelle des logements autorisés hors résidence	Logements neufs pour 1000 habitants en 2008	Moyenne annuelle des logements autorisés hors résidence	Logements neufs pour 1000 habitants en 2013	volumes de logements autorisés entre les deux périodes	
Carqueiranne	50	5,1	63	6,3	27%	
La Crau	26	1,6	318	19,1	1130%	
La Garde	69	2,6	104	4,1	50%	
Hyères	316	5,7	260	4,7	-18%	
Ollioules	52	4,0	141	10,6	173%	
Le Pradet	2	0,2	47	4,3	1921%	
Le Revest-les-Eaux	9	2,5	30	8,1	225%	
La Seyne-sur-Mer	743	12,4	431	6,7	-42%	
Six-Fours-les-Plages	152	4,4	232	6,7	52%	
Toulon	343	2,1	791	4,8	130%	
La Valette-du-Var	96	4,5	262	12,2	174%	
Saint-Mandrier- sur-Mer	15	2,4	13	2,2	-14%	
CA TPM	1871	4,4	2690	6,3	44%	
SCoT Provence Méditerranée	2606	4,7	4044	7,3	55%	
Var	6974	7,0	8395	8,2	20%	

➤ Une augmentation du poids des logements collectifs neufs dans les petites et moyennes communes

Durant la période du 2^e PLH, 76% des logements neufs autorisés dans TPM sont des logements collectifs et 24% des logements individuels.

Dans les trois grandes communes de Toulon, Hyères et La Seyne-sur-Mer, les logements collectifs représentent plus de 76% des logements autorisés et jusqu'à 90% à Toulon. Dans les communes moins urbaines, l'individuel garde un poids important dans la construction neuve, notamment au Revest-les-Eaux et Saint-Mandrier-sur-Mer où l'individuel (pur et groupé) est majoritaire, et à La Garde, Carqueiranne et Ollioules où l'individuel pur représente 30% et plus des logements autorisés. Notons que l'individuel groupé reste encore peu présent dans l'agglomération (10% des logements autorisés).

Formes de la construction neuve 2010-2015 Source : SITADEL2, données issues de l'ODH	Poids du collectif	Poids de l'individuel groupé	Poids de l'individuel pur	
Carqueiranne	61%	7%	32%	
La Crau	60%	13%	27%	
La Garde	51%	19%	30%	
Hyères	77%	12%	11%	
Ollioules	51%	16%	33%	
Le Pradet	68%	12%	20%	
Le Revest-les-Eaux	37%	29%	34%	
La Seyne-sur-Mer	84%	6%	10%	
Six-Fours-les-Plages	78%	9%	13%	
Toulon	89%	6%	5%	
La Valette-du-Var	80%	10%	10%	
Saint-Mandrier-sur-Mer	48%	21%	31%	
CA TPM	76%	10%	14%	
SCoT Provence Méditerranée	71%	11%	18%	
Var	59%	11%	14%	

Si le poids de chaque catégorie a assez peu évolué entre 2004-2009 et 2010-2015 à l'échelle intercommunale, à l'échelle communale on observe une diminution du poids de l'individuel dans la construction pour les communes de Carqueiranne, La Crau, Ollioules, Le Pradet et Le Revest-les-Eaux, là où l'individuel était encore fortement présent durant la période précédente.



➤ Dans l'ensemble des communes périurbaines limitrophes, la construction neuve est devenue plus dynamique que dans l'agglomération, contrairement à la période précédente

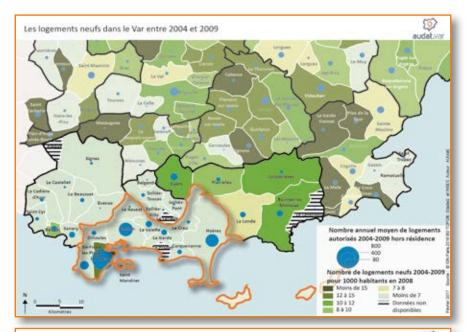
Malgré des volumes d'autorisations importants et en hausse dans l'agglomération, la dynamique de construction neuve de logements dans TPM apparaît moins importante en comparaison des territoires limitrophes :

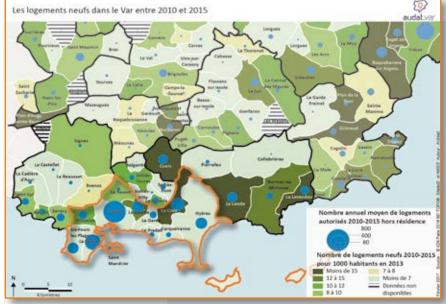
- Le taux de logements neufs pour 1000 habitants de l'agglomération de TPM est inférieur à ceux des autres territoires du SCoT et au taux départemental.
- Le poids de l'agglomération dans la construction neuve du territoire du SCoT a baissé, passant de 72% entre 2005 et 2009 à 66% entre 2010 et 2014, en raison essentiellement de la forte progression des autorisations dans la Vallée du Gapeau et Méditerranée Porte des Maures.
- L'augmentation de la production entre 2005-2009 et 2010-2014 a été plus prononcée dans les autres EPCI du SCoT que dans TPM.

Cette dynamique de construction, particulièrement élevée aux franges de l'agglomération, est une tendance que l'on observe dans de nombreux territoires français. Ce phénomène était déjà présent à l'est de l'agglomération lors du 1er PLH. Ce n'était cependant pas le cas dans les communes de la Vallée du Gapeau et de Sud Sainte Baume situées au nord et à l'ouest de l'agglomération.

Sur la période du deuxième PLH, la construction neuve est devenue plus dynamique dans l'ensemble des communes périurbaines limitrophes comme le soulignent les cartes suivantes.

	2004-	-2009	2010-	Évolution annuelle des	
Évolution de la construction neuve Source : SITADEL2, données issues de l'ODH	Moyenne annuelle des logements autorisés hors résidence	Logements neufs pour 1000 habitants en 2008	Moyenne annuelle des logements autorisés hors résidence	Logements neufs pour 1000 habitants en 2013	volumes de logements
CA TPM	1871	4,4	2690	6,3	44%
CC Méditerranée Porte des Maures	330	8,3	649	16,4	97%
CA Sud Sainte Baume	311	5,1	455	7,7	46%
CC Vallée du Gapeau	94	3,3	250	8,2	166%
Var	6974	7,0	8 395	8,2	20%







ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

➤ Une augmentation soutenue du parc de logements en faveur des résidences principales

Avec une évolution annuelle des effectifs de logements de +0,8% par an entre 2009 et 2013 (soit +1974 logements par an), on observe dans l'agglomération de TPM une augmentation soutenue du parc de logements.

Évolution annuelle du parc de logements entre 2009 et 2013 Source : FILOCOM	Évolution annuelle des logements	Évolution annuelle des résidences principales	Évolution annuelle des résidences secondaires	Évolution annuelle des logements vacants
Carqueiranne	0,8%	0,9%	1,2%	-3,6%
La Crau	1,7%	1,9%	0,8%	-1,4%
La Garde	0,6%	1,7%	8,7%	-11,9%
Hyères	0,7%	0,6%	-1,2%	7,4%
Ollioules	1,1%	1,0%	2,1%	2,8%
Le Pradet	0,5%	0,4%	1,9%	-1,1%
Le Revest-les-Eaux	0,5%	0,7%	-1,5%	-1,9%
La Seyne-sur-Mer	2,1%	2,2%	-0,7%	5,3%
Six-Fours-les-Plages	0,8%	0,8%	0,1%	4,8%
Toulon	0,2%	0,1%	1,2%	0,7%
La Valette-du-Var	1,8%	1,8%	2,9%	1,5%
Saint-Mandrier-sur-Mer	0,2%	0,7%	-0,7%	1,3%
CA TPM	0,8%	0,8%	0,0%	1,6%
CC Méditerranée Porte des Maures	0,8%	1,7%	0,1%	-1,3%
CA Sud Sainte Baume	0,7%	0,9%	-0,1%	4,4%
CC Vallée du Gapeau	1,8%	1,9%	2,7%	-1,0%

L'augmentation du parc de logements de l'agglomération s'est principalement réalisée en faveur des résidences principales. L'effectif de celles-ci a augmenté de 1676 unités par an entre 2009 et 2013 (soit +0,83%/an). De son côté, l'augmentation du stock de résidences secondaires a été faible (et inférieure aux deux territoires littoraux voisins de Méditerranée Porte des Maures et Sud Sainte Baume), avec seulement 10 unités supplémentaires par an (soit +0,04%/an). Entre 2008 et 2013, le poids des résidences secondaires a ainsi baissé (10,5% en 2013 contre 10,8% en 2008) alors que celui des résidences principales a légèrement augmenté (81,9% en 2013 contre 81,8% en 2008). Enfin, le nombre de logements vacants a progressé de 288 unités par an (soit 1,56%/an).

Les données sur l'occupation des nouveaux logements (construits ou restructurés depuis 2009) vont dans le sens de ces tendances. En effet, avec 85% des nouveaux logements occupés de manière permanente, la forte augmentation des résidences principales a été alimentée en grande partie par la construction neuve du territoire.

Occupation des logements construits ou restructurés à partir de 2009 en 2013 Source : FILOCOM 2013 Nd =non disponible		des résidences des résidences	
CA TPM	85%	7%	8%
CC Méditerranée Porte des Maures	70%	Nd	Nd
CA Sud Sainte Baume	79%	14%	7%
CC Vallée du Gapeau	86%	Nd	Nd

Ainsi en 2013, 85% des nouveaux logements sont occupés en résidence principale, 7% en résidence secondaire et 8% sont vacants. En comparaison aux autres territoires du SCoT, la production neuve de l'agglomération de TPM, comme celle des communes de la Vallée du Gapeau, est principalement destinée à une occupation en résidence principale (respectivement 85% et 86% des nouveaux logements). Dans le territoire de Sud Sainte Baume et surtout dans celui de Méditerranée Porte des Maures, une part plus importante de la production neuve n'est pas occupée en résidence principale (respectivement 21% et 30%).

À l'échelle des communes, différentes dynamiques d'évolution des parcs de logements peuvent être soulignées et notamment :

- Toulon qui témoigne d'une augmentation très modérée de son parc de résidences principales (+112 résidences principales par an, soit +0,14%/an, et seulement 7% des nouvelles résidences principales de l'agglomération).
- Un rôle important d'accueil de nouveaux habitants joué par La Seyne-sur-Mer dont le parc de résidences principales est en forte augmentation (+ 623 RP /an entre 2009 et 2013, soit +2,2%/an et 37% des nouvelles résidences principales de l'agglomération).
- Une diminution du poids de résidences secondaires au profit des résidences principales dans les communes de La Seyne-sur-Mer et de Saint-Mandrier-sur-Mer.



Les résultats mesurés en 2013 pour les communes de Toulon et de La Seyne-sur-Mer sont impactés par la construction neuve de la période du 1er PLH, durant laquelle Toulon représentait moins de 20% des logements autorisés dans l'agglomération et La Seyne-sur-Mer en représentait près de 43%. La hausse des autorisations observée sur la période du 2e PLH à Toulon (dont les autorisations ont représenté près de 30% des autorisations de l'agglomération) devrait alimenter une augmentation plus soutenue du parc de résidences principales de la ville-centre dans les années à venir.

➤ Une vacance structurelle en légère baisse et une vacance de courte durée en forte hausse

Le taux de vacance de l'agglomération atteint 7,6% du parc de logements en 2013, soit un taux légèrement supérieur à ceux nécessaires à la bonne fluidité¹ des marchés du logement, qui traduit des marchés en voie de détente.

L'analyse du parc vacant montre qu'il est principalement composé de logements vacants depuis moins de 3 ans. En effet, la vacance structurelle, correspondant à des logements inoccupés de longue date, et potentiellement dégradés, est relativement faible dans l'agglomération de TPM à l'image de l'ensemble du Var. En 2013, on dénombrait 3422 logements vacants de plus de 3 ans dans l'agglomération, soit 1,4% du parc de logements.

Près de 75% des logements vacants de plus de 3 ans se localisent dans les trois principales communes de TPM : Toulon, La Seyne-sur-Mer et Hyères.

Entre 2009 et 2013, la tendance est à la hausse du parc vacant de courte durée dans l'agglomération (+ 296 logements vacants par an). Cependant sur cette même période, la vacance structurelle s'est légèrement réduite, à un rythme de 6 logements par an.

Ces deux tendances différentes pourraient être un signe d'une baisse de tension des marchés du logement dans l'agglomération. En effet la hausse de la vacance de moins de 3 ans montre que les logements restent plus fréquemment qu'auparavant en attente d'un locataire et/ou d'un acheteur, et la mobilité des ménages augmente. L'analyse du fonctionnement du marché locatif privé pendant la période du 2º PLH fait état de la baisse d'attractivité du parc locatif ancien dans lequel la vacance a augmenté (voir pages suivantes). Notons que ces deux tendances différentes ne s'observent pas dans toutes les communes de l'agglomération, mais principalement à Toulon

et à Ollioules, ainsi qu'à Hyères et à La Seyne-sur-Mer (où la vacance de longue durée augmente mais de manière modérée par rapport à la vacance totale).

Évolution de la vacance Source : FILOCOM	Taux de vacance en 2013	Logements vacants depuis plus de 3 ans en 2013	Évolution annuelle logements vacants de plus de 3 ans 2009-2013	Évolution annuelle logements vacants depuis moins de 3 ans 2009-2013
Carqueiranne	3,5%	16	-6/an	-4/an
La Crau	4,6%	85	+3/an	-8/an
La Garde	7,0%	319	-9/an	-141/an
Hyères	8,0%	336	+8/an	+177/an
Ollioules	5,7%	85	-12/an	+22/an
Le Pradet	4,4%	40	+4/an	-7/an
Le Revest-les-Eaux	4,8%	22	Nd	0/an
La Seyne-sur-Mer	7,7%	557	+1/an	+130/an
Six-Fours-les-Plages	5,1%	198	+26/an	+29/an
Toulon	9,2%	1609	-18/an	+78/an
La Valette-du-Var	6,8%	127	+4/an	+8/an
Saint-Mandrier-sur-Mer	6,5%	28	-7/an	+11/an
ТРМ	7,6%	3422	-6/an	+296/an
CC Méditerranée Porte des Maures	4,9%	459	Nd	Nd
CA Sud Sainte Baume	4,9%	549	Nd	Nd
CC Vallée du Gapeau	6,6%	193	Nd	Nd
Var	6,7%	8303	-35/an	889/an

DÉMOGRAPHIE

> + 224 nouveaux habitants chaque année depuis 2008, soit 4% des nouveaux habitants dans le Var

Au 1^{er} janvier 2013, la communauté d'agglomération de Toulon Provence Méditerranée comptait 425 511 habitants (INSEE). Elle a accueilli en moyenne 224 nouveaux habitants chaque année depuis 2008.

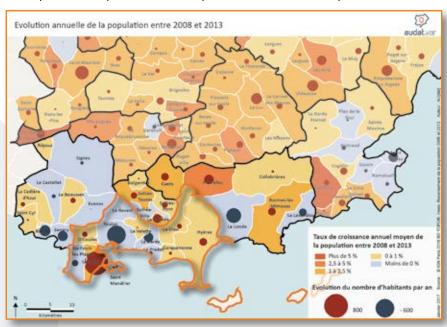
Entre 2008 et 2013, le territoire a connu une croissance de sa population de 0,05%/an, soit une croissance quasi nulle, à l'image de celle observée à l'échelle du territoire du SCoT Provence Méditerranée (+0,02%/an) et très inférieure à la tendance départementale (+0,54%/an). TPM, qui regroupait



en 2013 40% de la population du Var, n'a accueilli que 4% de sa croissance entre 2008 et 2013.

La période du 2° PLH de TPM est marquée par un ralentissement important du rythme de croissance démographique par rapport au début des années 2000 (tendance qui touche également l'ensemble du Département et de la Région). Ce ralentissement s'observe dans un grand nombre de communes du territoire. Six communes qui perdent des habitants entre 2008 et 2013 : Toulon, La Garde, Six-Fours-les-Plages, Saint-Mandrier-sur-Mer, Le Pradet et Le Revest-les-Eaux.

Sur la période du 2° PLH, seules les communes de La Valette-du-Var et de La Seyne-sur-Mer ont vu leur rythme de croissance démographique augmenter. Notons d'ailleurs que la croissance démographique de l'agglomération est principalement alimentée par la commune de La Seyne-sur-Mer qui a vu sa population augmenter de 905 habitants par an entre 2008 et 2013, en lien avec les volumes importants de logements neufs autorisés entre 2005 et 2009 (plus de 825 par an) dont une partie a été livrée sur la période du 2° PLH.



Évolution démographique Source : INSEE	Population municipale en 2013	Évolution annuelle 2008-2013 en taux	Évolution annuelle 2008-2013 en volume	
Carqueiranne	9905	0,26%	25	
La Crau	16 612	0,31%	51	
La Garde	25 298	-0,70%	-181	
Hyères	55 713	0,21%	116	
Ollioules	13 321	0,50%	65	
Le Pradet	11 074	-0,25%	-28	
Le Revest-les-Eaux	3675	-0,11%	-4	
La Seyne-sur-Mer	64 523	1,46%	905	
Six-Fours-les-Plages	34 387	-0,24%	-83	
Toulon	163 760	-0,36%	-595	
La Valette-du-Var	21 463	0,02%	5	
Saint-Mandrier-sur-Mer	5780	-0,87%	-52	
ТРМ	425 511	0,05%	+224	
SCoT Provence Méditerranée	554 907	0,02%	93	
CC Méditerranée Porte des Maures	39 635	-0,16%	-64	
CA Sud Sainte Baume	59 371	-0,62%	-374	
CC Vallée du Gapeau	30 390	1,04%	306	
Var	1 027 866	0,54%	5414	

➤ À l'échelle de Provence Méditerranée, la croissance démographique récente est portée par la Vallée du Gapeau, puis par TPM

Durant la période du 1er PLH de TPM, avait été observé un recentrage démographique dans l'agglomération de TPM, du fait d'une légère accélération de la croissance, couplée à un rythme de croissance en net recul dans l'est du territoire. L'accélération de la croissance observée dans le secteur ouest de l'aire du SCoT était, quant à elle ponctuelle (car liée à la commercialisation d'une ZAC à Saint-Cyr-sur-Mer).

Durant la période du 2º PLH, si le recul de la croissance démographique s'est confirmé dans l'ouest du territoire, le phénomène de recentrage de la croissance démographique s'est affaibli, compte tenu d'un rythme de croissance démographique fort et en augmentation dans la Vallée du Gapeau. En effet, dans un contexte de croissance démographique modérée à l'échelle du SCoT, les communes de la Vallée du Gapeau se sont démarquées par



un rythme élevé de croissance entre 2008 et 2013 (+1,04%/an en moyenne). Cette croissance récente dans la Vallée du Gapeau a ainsi été plus importante que celle de TPM en rythme et également en volume puisque ces communes ont accueilli 306 nouveaux habitants chaque année depuis 2008 (contre 224 dans TPM).

Ce constat s'observe depuis plusieurs années dans TPM et à l'échelle varoise, où la croissance démographique est portée par les territoires situés en dehors du littoral et en périphérie des grands pôles urbains et d'emplois. L'évolution démographique annuelle entre 2008 et 2013 atteint ainsi +1,9% dans les communes du Pays de Fayence et de Provence Verdon, +2,08%/ an dans celles de Cœur du Var, et +2,3% pour celles de Lacs et Gorges du Verdon. En 2013, les EPCI situés en dehors du littoral et en périphérie des grands pôles urbains regroupaient 22% de la population varoise et accueillaient 70% des nouveaux habitants varois arrivés entre 2008 et 2013.

À l'échelle de Provence Méditerranée, on observe une diffusion marquée de la croissance démographique en dehors des communes urbaines et littorales du SCoT où la population stagne voire diminue, au profit des communes périurbaines où la croissance démographique est importante. Les rythmes de croissance démographique sont particulièrement élevés dans les communes périurbaines de l'est du territoire du SCoT, à Cuers (+1,25%/an), Solliès-Toucas (+1,68%/an), La Farlède (+1,75%/an), et Pierrefeudu-Var (+3,22%/an). Deux exceptions notables sont à souligner : dans la commune urbaine de La Seyne-sur-Mer (+1,46%/an) et dans la commune littorale de Bormes-les-Mimosas (+1,58%/an), l'augmentation du nombre de résidences principales a été importante, portée par une activité de construction neuve dynamique.

> Des migrations résidentielles qui soulignent l'attractivité des territoires périurbains auprès des ménages familiaux

L'analyse des migrations résidentielles 2013 permet de dresser un portrait des populations qui sont parties ou qui se sont installées dans les communes de l'agglomération de TPM. Les profils des populations et des ménages composants ces deux flux sont assez similaires. En effet :

• Sur 25 279 habitants sortants, 64% ont moins de 35 ans, dont 26% ont entre 25 et 34 ans. Sur 11 754 ménages sortants, 29% sont des familles avec enfants et 43% sont des ménages seuls.

• De même, sur 25 672 habitants entrants, 64% ont moins de 35 ans, dont 26% ont entre 25 et 34 ans. Sur 12 211 ménages entrants, 29% sont des familles avec enfants et 45% sont des ménages seuls.

La comparaison avec les migrations résidentielles des autres territoires du SCoT et de celles du département permet de souligner la fonction importante d'accueil de ménages variés de l'agglomération toulonnaise, et notamment auprès d'actifs et de jeunes en début de parcours professionnel :

- 65% des nouveaux arrivants ont entre 15 et 50 ans (59% à l'échelle du Var), dont 47% ont entre 15 et 34 ans (contre 39% à l'échelle du Var),
- 45% sont des ménages composés d'une personne, contre 38% à l'échelle du Var.

Le profil des entrants dans la Vallée du Gapeau souligne sa fonction d'accueil de ménages familiaux dont une grande partie vient de l'agglomération de TPM :

- 47% des nouveaux arrivants ont entre 25 et 49 ans (contre 45% de ceux de TPM et 42% à l'échelle varoise).
- 31% des nouveaux arrivants sont des couples avec enfants (contre 20% de ceux de TPM et 24% à l'échelle du Var).

Pour Méditerranée Porte des Maures et Sud Sainte Baume, les profils des entrants soulignent l'attractivité résidentielle de ces territoires auprès de ménages d'âge mûr à âgés :

- entre 30% et 33% des nouveaux arrivants ont plus de 50 ans (contre 19% de ceux de TPM et 24% à l'échelle du Var),
- entre 28% et 33% des nouveaux arrivants sont des couples sans enfants (contre 23% de ceux de TPM et 26% à l'échelle du Var).

Caractéristiques de la population entrante Source : INSEE 2013	0-14 ans	15-24 ans	25-34 ans	35-49 ans	50-64 ans	65 ans ou plus
TPM	16%	22%	25%	18%	11%	8%
CC Méditerranée Porte des Maures	13%	13%	19%	22%	17%	16%
CA Sud Sainte Baume	17%	13%	18%	22%	16%	14%
CC Vallée du Gapeau	19%	19%	25%	22%	9%	5%
Var	17 %	17%	22%	20%	14%	10%



Caractéristiques de la population sortante Source : INSEE 2013	0-14 ans	15-24 ans	25-34 ans	35-49 ans	50-64 ans	65 ans ou plus
TPM	16%	22%	26%	19%	11%	7 %
CC Méditerranée Porte des Maures	14%	20%	22%	21%	16%	8%
CA Sud Sainte Baume	14%	19%	22%	20%	13%	12%
CC Vallée du Gapeau	18%	21%	21%	23%	11%	5%
Var	17%	20%	23%	19%	12%	9%

Caractéristiques des ménages entrants Source : INSEE 2013	Couple sans enfant	Couple avec enfant(s)	Famille monoparen- tale	Hors familles	Seuls
TPM	23%	20%	9%	3%	45%
CC Méditerranée Porte des Maures	33%	23%	7%	2%	36%
CA Sud Sainte Baume	28%	20%	9%	4%	39%
CC Vallée du Gapeau	25%	31%	10%	3%	30%
Var	26%	24%	9%	3%	38%

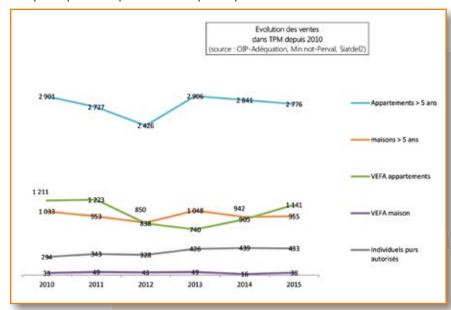
Caractéristiques des ménages sortants Source : INSEE 2013	Couples sans enfant	Couples avec enfant(s)	Familles monoparen- tales	Hors familles	Seuls
TPM	24%	21%	8%	4%	43%
CC Méditerranée Porte des Maures	26%	21%	10%	4%	39%
CA Sud Sainte Baume	24%	19%	10%	5%	42%
CC Vallée du Gapeau	24%	26%	9%	3%	37%
Var	24%	22%	10%	4%	41%

FONCTIONNEMENT DES MARCHÉS DU LOGEMENT SUR LA PÉRIODE DU 2º PLH

> Des volumes d'acquisitions de logements ont varié en fonction de la conjoncture et des mesures réglementaires

Une baisse des acquisitions amorcée en 2010 liée à la conjoncture morose et à la fin du dispositif de défiscalisation de la loi Scellier

L'évolution des ventes de logements dans l'agglomération depuis 2010 s'inscrit dans un contexte de crise économique et de fin du dispositif Scellier (fin 2012), remplacé par le dispositif Duflot qui n'a pas connu le même succès.



On a ainsi observé une baisse prononcée des acquisitions de logements en 2011 et 2012 sur le marché de la revente, et de manière décalée dans le temps en 2012 et 2013 sur le marché des VEFA.

Une reprise des acquisitions de logements en VEFA et des constructions de maisons individuelles depuis 2014 liée aux contextes bancaire et réglementaire favorables

La période du 2º PLH a vu s'opérer une baisse importante des taux d'intérêts amorcée en 2011. Depuis le début de l'année 2014, les taux d'emprunt ne sont jamais repassés au-dessus de la barre des 3% et se maintiennent à des niveaux toujours très bas. La baisse des taux d'intérêt observée entre 2011 et 2016 équivaut à une diminution des prix de plus de 20% (Observatoire Crédit logement/CSA).

Sur le marché des VEFA, les ventes ont redémarré en 2014 et ont continué à augmenter en 2015.



Ce dynamisme du marché immobilier des ventes en VEFA s'explique en partie par la révision du zonage A/B/C, qui a notamment permis de favoriser sur le territoire l'investissement locatif et la primo-accession. Cette révision du zonage concerne l'ensemble des communes de TPM qui appartiennent désormais à la zone A², soit une zone considérée comme plus tendue que la zone B1 à laquelle le territoire appartenait auparavant. Ces zonages sont utilisés pour moduler les dispositifs financiers comme l'investissement locatif et le prêt à taux zéro dans le neuf, ceux-ci étant d'autant plus intéressants pour les acquéreurs de logements neufs que la tension est forte. En 2015, les ventes à investisseurs représentaient ainsi 56% des ventes de logements collectifs en VEFA dans l'agglomération (contre 28% en 2013).

L'évolution des acquisitions sur la période du 2° PLH est également marquée par une augmentation des volumes d'autorisations de maisons individuelles réalisées par des particuliers (individuel pur) à partir de 2013 et qui se poursuit depuis. Le volume annuel moyen est passé de 322 autorisations de 2010 à 2012 à 433 de 2013 à 2015.

Cette augmentation a été favorisée par la loi ALUR, promulguée le 27 mars 2014, et qui a supprimé le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) levant ainsi les limitations du nombre de m² sur une propriété foncière ainsi que l'exigence d'une surface minimale pour construire dans les communes couvertes par un Plan Local d'Urbanisme (PLU). La constructibilité des terrains s'est par conséquent fortement améliorée et la suppression des COS s'est accompagnée, en premier lieu, d'une hausse des volumes d'autorisations de logements collectifs et également d'une hausse significative (en volume et en poids) des autorisations de logements individuels purs, engendrées par les nombreuses divisions parcellaires.

Cette forte augmentation des autorisations de logements individuels purs a particulièrement été visible dans les communes de La Crau, Ollioules et Toulon (respectivement +122%, +100% et +65%), et également à Hyères et Six-Fours-les-Plages (+37% et +24%).

Sur le marché de la revente, après une reprise ponctuelle en 2013, s'observe une baisse légère mais continue des acquisitions depuis 2014, notamment pour les appartements, malgré le contexte bancaire favorable.

➤ Des variations de ventes qui n'ont pas véritablement impacté la composition du marché de l'accession ni les niveaux de prix

Un marché de l'accession qui reste dominé par les acquisitions de logements existants notamment collectifs

L'analyse des acquisitions de logements ne souligne pas véritablement d'évolution de la composition du marché de l'accession entre le début et la fin du 2^e PLH. Celles-ci restent dominées par le marché de la revente (74% des acquisitions de logements entre 2013 et 2015 dont 55% pour les appartements) et les acquisitions de logements neufs (26%).

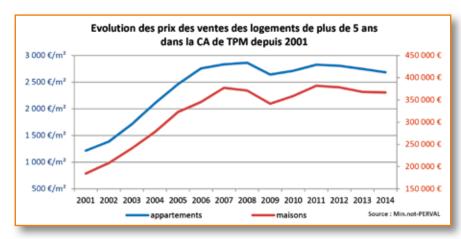
On observe cependant une baisse du poids de la promotion immobilière au profit de la construction de maisons individuelles. Entre 2013 et 2015, les ventes de logements en VEFA représentaient près de 17% des acquisitions contre près de 21% entre 2010 et 2012. À contrario, les constructions de maisons individuelles représentaient 8,4% des acquisitions de logements entre 2013 et 2015 contre 6% sur la période précédente.

Composition du marché de l'accession dans TPM Estimation réalisée par l'Audat.var Source : Min.not-PERVAL, OIP-Adequation, Sitadel 2	Estimation du nombre d'acquisi- tions an- nuelles de logements	la revente d'apparte- ments (de plus	Poids de la revente de maisons (de plus de 5 ans)	Poids des VEFA en collectif et inter- médiaire	Poids des VEFA maison	Poids de la construc- tion de maisons indivi- duelles
2010-2012	5084	53%	19%	21%	0,8%	6%
2013-2015	5 133	55%	19%	17%	0,6%	8%

Des niveaux de prix qui restent globalement dans une fourchette élevée

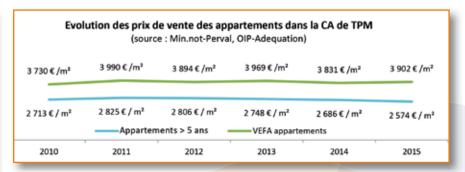
À l'image de l'ensemble du territoire national, les prix d'acquisition de logements ont fortement augmenté dans l'agglomération de TPM depuis le début des années 2000. L'évolution des prix de logements anciens depuis 2001 traduit parfaitement cette tendance qui a également concerné les logements en VEFA. Le graphique ci-après montre l'envolée des prix entre 2001 et 2007, suivie d'une baisse des prix en 2008 et 2009, et une certaine stabilisation des prix de ventes dans une fourchette globalement élevée à partir de 2010.





Dans ce contexte de maintien de prix hauts, on a observé des évolutions différenciées sur le marché de la revente et sur le marché de la VEFA :

- Sur le marché de la revente, l'évolution des prix des logements de plus de 5 ans dans TPM a suivi la tendance nationale à la baisse. En effet, en lien avec la baisse des volumes de ventes, on a observé une baisse régulière des prix de ventes des appartements et des maisons à partir de 2013. Ce contexte est selon la FNAIM du Var « le reflet d'une nouvelle position des vendeurs qui sortent d'une forme d'attentisme et qui acceptent aujourd'hui la réalité du marché » (source : Baromètre Immobilier du 1er semestre 2015 OIP). En 2015, le prix moyen de vente d'un appartement ancien dans l'agglomération de TPM est de 2574 €/m² et 359 735 € pour une maison (contre respectivement 2825 €/m² et 381 780 € en 2011).
- Concernant les logements neufs en VEFA, l'évolution des prix est à la hausse, notamment pour les appartements. En effet, en 2015, le prix moyen de vente d'un appartement en VEFA dans l'agglomération de TPM est de 3902 €/m² et 282 372 € pour une maison (contre respectivement 3730 €/m² et 279 156 € en 2010). Néanmoins, la forte baisse des prix des logements individuels en VEFA ne concerne pas un volume suffisant pour être significative. En effet avec 43 acquisitions en 2011 et 32 en 2015, la variation de prix des acquisitions de maisons en VEFA est fortement influencée par la localisation et les caractéristiques des produits mis en vente.





> Des produits neufs assez peu destinés à l'accession des ménages familiaux dans l'agglomération à contrario des territoires périurbains limitrophes

Une offre neuve adaptée aux familles, très minoritaire dans l'agglomération

Lorsqu'il s'agit de l'acquisition de son logement, les ménages familiaux ont souvent comme idéal de faire construire leur maison. Or dans l'agglomération l'offre individuelle neuve est très minoritaire.

Entre 2013 et 2015, on a ainsi compté en moyenne 433 logements individuels purs autorisés chaque année, soit 8,4% de l'ensemble des acquisitions de logements. Parmi ceux-ci, l'individuel en VEFA apparaît comme une forme d'habitat très peu développé par la promotion immobilière avec une moyenne de 30 logements individuels vendus en VEFA entre 2013 et 2015 à l'échelle de l'agglomération (soit 0,6% des acquisitions de logements).

L'offre de logements collectifs neufs de grande typologie ou de logements neufs intermédiaires³ est par ailleurs peu développée sur le territoire (86 logements collectifs T4 et + et 5 logements intermédiaires ont été mis en vente dans l'agglomération en 2015, soit 6,5% de l'ensemble des mises en vente).

Composition du marché de l'accession dans TPM entre 2013 et 2015 Estimation réalisée par l'Audat.var Source : Min.not-PERVAL, OIP-Adequation, Sitadel 2	Estimation du nombre d'acquisi- tions an- nuelles de logements	Poids de la revente d'apparte- ments (de plus de 5 ans)	Poids de la revente de maisons (de plus de 5 ans)	Poids des VEFA en collectif et inter- médiaire	Poids des VEFA en maison	Poids de la construc- tion de maisons indivi- duelles
Carqueiranne	96	32%	30%	22%	0%	17%
La Crau	235	9%	29%	9%	3%	50%
La Garde	237	48%	26%	13%	0%	13%
Hyères	665	62%	16%	18%	0%	5%
Ollioules	137	20%	30%	4%	1%	45%
Le Pradet	127	44%	21%	29%	0%	6%
Le Revest-les-Eaux	40	0%	39%	20%	18%	22%
La Seyne-sur-Mer	743	50%	20%	23%	1%	6%
Six-Fours-les-Plages	547	57%	28%	9%	0%	6%
Toulon	1924	67%	14%	16%	0%	3%
La Valette-du-Var	277	45%	17%	27%	1%	10%
Saint-Mandrier-sur- Mer	102	83%	14%	0%	1%	2%
CA TPM	5133	55%	19%	17%	0,6%	8%

La faiblesse de l'offre neuve adaptée aux familles s'observe plus particulièrement dans les espaces les plus urbains où les possibilités de construction en individuel pur sont assez réduites. C'est le cas à Toulon, Hyères et La Seyne-sur-Mer, où les acquisitions de logements individuels neufs représentent entre 3% et 7% des acquisitions de logements (contre 8,7% à l'échelle de l'agglomération). On observe également cette faiblesse d'offre neuve adaptée aux familles sur le littoral, où en plus des possibilités réduites de construction en individuel pur, l'offre en VEFA, quand elle existe, est quasiment exclusivement développée en petites et moyennes typologies. C'est le cas à Saint-Mandrier-sur-Mer et au Pradet où les acquisitions de logements individuels neufs représentent respectivement 3% et 6% des acquisitions de logements et où l'offre en VEFA en T4 et T5 n'est pas développée.

Dans d'autres communes, notamment dans celles ne se situant pas sur le littoral, les logements individuels neufs représentent un poids plus important sur le marché des acquisitions, comme à La Crau où 53% des acquisitions réalisées entre 2013 et 2015 ont concerné des logements individuels neufs à Ollioules (46%) et au Revest-les-Eaux (40%).

Des possibilités de construction de maisons plus importantes et des prix moins élevés dans les territoires périurbains limitrophes

De manière générale dans le Var, les ménages familiaux à la recherche d'une maison accèdent plus facilement à la propriété dans des communes de périphérie où les possibilités de construction de maisons sont plus importantes et où les prix sont moins chers. On observe cette tendance dans l'agglomération de TPM où les ménages actifs n'ayant pas les moyens nécessaires pour accéder à la propriété en maison s'éloignent souvent de leur lieu de travail, notamment dans les communes de la Vallée du Gapeau, voire au-delà de Provence Méditerranée, vers Cœur du Var ou le Val d'Issole.

Dans ces communes, les marchés de l'accession sont principalement composés de maisons avec un poids des maisons neuves nettement supérieur à celui de l'agglomération. Dans la Vallée du Gapeau, 64% des acquisitions concernent des maisons dont 23% de maisons neuves construites par des particuliers. Dans Cœur du Var, 78% des acquisitions concernent des maisons et 30% des maisons neuves construites par des particuliers.

Composition du marché de l'accession entre 2013 et 2015 Estimation réalisée par l'Audat.var Source : Min.not-PERVAL, OIP-Adequation, Sitadel 2	Estimation du nombre d'acquisi- tions an- nuelles de logements	la revente d'apparte- ments (de plus	Poids de la revente de mai- sons (de plus de 5 ans)	Poids des VEFA en collectif et inter- médiaire	Poids des VEFA en maison	Poids de la construc- tion de maisons indivi- duelles
CA TPM	5133	55%	19%	17%	0,6%	8%
CA Sud Sainte Baume	850	34%	22%	23%	4%	17%
CC Méditerranée Porte des Maures	1112	51%	27%	9%	1%	12%
CC Vallée du Gapeau	301	20%	41%	16%	0%	23%
CC Cœur du Var	476	13%	48%	8%	1%	30%

Par ailleurs dans ces territoires, les prix de marché sont bien inférieurs à ceux observés dans l'agglomération, en particulier par rapport aux communes littorales. En individuel comme en collectif, sur le marché de la revente comme



en VEFA, les prix d'acquisition d'un logement dans la Vallée du Gapeau sont en effet inférieurs à ceux mesurés dans TPM. Ainsi en 2015, les prix moyens d'acquisitions dans la Vallée du Gapeau étaient de 299 222 € pour une maison de plus de 5 ans ainsi que 237 500 € pour une maison en VEFA contre respectivement 359 735 € et 282 372 € dans TPM. Le territoire de Cœur du Var apparaît encore plus accessible en termes de prix. En effet, en 2015 les prix de ventes moyens étaient inférieurs à 225 000 € pour une maison de plus de 5 ans et inférieurs à 202 750 € pour une maison en VEFA.

Prix des logements acquis en 2015 Source : Min.not Perval - OIP-Adéquation, données issues de l'ODH Nd = non disponible	Prix de vente de logements collectifs de plus de 5 ans	Prix de logements individuels de plus de 5 ans	Ventes de logements collectifs et intermé- diaires en VEFA	Ventes de logements individuels en VEFA
Carqueiranne	3886 €/m²	571 881 €	4494 €/m²	Pas de vente
La Crau	2492 €/m²	330 218 €	3679 €/m²	271 800 €
La Garde	2467 €/m²	366 840 €	4057 €/m²	Pas de vente
Hyères	3172 €/m²	419 631 €	4991€/m²	Pas de vente
Ollioules	2360 €/m²	425 887 €	Pas de vente	Pas de vente
Le Pradet	2831 €/m²	437 152 €	4200€/m²	344 500 €
Le Revest-les-Eaux	Nd	325 508 €	3558€/m²	280 250 €
La Seyne-sur-Mer	2544 €/m²	299 937 €	3459€/m²	284 727 €
Six-Fours-les-Plages	3644 €/m²	387 627 €	4705€/m²	Pas de vente
Toulon	2173 €/m²	318 979 €	3603 €/m²	Pas de vente
La Valette-du-Var	2447 €/m²	317 796 €	3803€/m²	285 500 €
Saint-Mandrier-sur-Mer	3468 €/m²	381 937 €	Pas de vente	Pas de vente
ТРМ	2574 € / m²	359 735 €	3902 €/m²	282 372 €
CA Sud Sainte Baume	4148 €/m²	487 998 €	4923 €/m²	318 878 €
CC Méditerranée Porte des Maures	4002 €/m²	421 146 €	4239 €/m²	307 350 €
CC Vallée du Gapeau	2260 €/m²	299 222 €	3580 €/m²	237 750 €
CC Cœur du var	1761 €/m²	224 057 €	2638 €/m²	202 750 €
Var	2995 €/m²	374 077 €	4228 €/m²	299 574 €

> Un marché locatif privé à deux vitesses

En 2016, les loyers de marché sur le territoire de TPM se situent selon l'observatoire CLAMEUR à 12,7 € /m²/mois hors charges. Ce loyer de marché n'est pas homogène dans l'agglomération toulonnaise. Ainsi, selon la côte annuelle des valeurs vénales immobilières et foncières au 1er janvier 2016 (Éditions CALLON), en collectif, les niveaux de loyers les plus élevés concernent les logements récents et neufs situés dans les communes littorales

(généralement supérieurs à $12 \text{ } \text{€/m}^2$). C'est à Toulon et à Ollioules, que l'on trouve les niveaux de loyers moyens des appartements les moins élevés du territoire notamment pour les logements anciens (autour de $8 \text{ } \text{€/m}^2$).

Si entre 2010 et 2015, les loyers de marché dans l'agglomération ont globalement augmenté, la période du 2° PLH a été marquée par une détente du marché locatif privé à partir de la fin d'année 2013 qui s'est traduite en 2014 et 2015 par la fin des hausses de loyers, et une baisse des loyers à la relocation, notamment pour les logements anciens.

La détente du marché locatif privé a été alimentée par un volume d'offres de logements locatifs en augmentation. En effet sur la période du PLH, on a observé la livraison d'un certain volume d'appartements locatifs neufs achetés avec les dispositifs de défiscalisation (Scellier avant 2012 et Pinel à partir de 2014) et se positionnant à un niveau à peine plus haut que le loyer de marché. Ces logements correspondent mieux aux attentes actuelles de la demande (cuisine ouverte, extérieur privatif, stationnement,...). Cette concurrence a entraîné les propriétaires de logements plus anciens à abaisser leurs prétentions. Selon Robert D'Orio vice-président de la FNAIM Var, les baisses de loyer à la relocation ont ainsi pu aller jusqu'à -15% pour des logements anciens de qualité moyenne. Ce phénomène de modération des loyers dans un contexte de reprise de la demande locative a concerné de nombreuses villes françaises sur la même période.

Loyer moyen en 2016 des appartements de standing « normal » par m²/mois HC Source : CALLON et INSEE	Appartement de plus de 10 ans	Appartement de moins de 10 ans	Appartement neuf	Répartition par commune du parc locatif privé de TPM en 2013
Carqueiranne	10,2 €	12,4 €	14,4 €	2%
La Crau	7,7 €	9,1 €	11,4 €	2%
La Garde	8,6 €	10,5€	12,1 €	4%
Hyères	9,0 €	11,0 €	12,7 €	14%
Ollioules	7,9 €	9,4 €	11,7 €	2%
Le Pradet	8,5 €	10,4 €	12,4 €	2%
Le Revest-les-Eaux	Nd	Nd	Nd	0%
La Seyne-sur-Mer	8,4 €	10,1 €	11,7 €	13%
Six-Fours-les-Plages	8,8 €	11,0 €	12,3 €	7%
Toulon	8,0 €	9,5 €	10,8 €	48%
La Valette-du-Var	8,3 €	9,9 €	12,1 €	5%
Saint-Mandrier-sur-Mer	8,9 €	10,6€	13,2€	1%



Les secteurs locatifs les plus côtés ainsi que les biens de très grande qualité ont mieux résisté à ce phénomène de modération des loyers. Leurs loyers se sont stabilisés voire ont légèrement augmenté. De nombreux professionnels des marchés immobiliers soulignent les exigences sur la qualité et la localisation des biens d'une demande devenue plus « sélective ». La demande la plus « solvable » se porte ainsi sur les logements neufs ou rénovés des secteurs côtés, délaissant les autres.

Le marché locatif de l'agglomération est ainsi « à deux vitesses ». Sur le littoral (hors La Seyne-sur-Mer et Toulon), secteur très recherché, mais où le parc locatif privé permanent est souvent réduit (car souffre sur certaines communes d'une concurrence avec le marché touristique en période estivale), le marché est tendu et alimente les niveaux de loyers les plus élevés de l'agglomération. À contrario, dans les secteurs moins recherchés, notamment dans les centres anciens où l'offre récente et neuve est peu fréquente, le marché est relativement détendu et les niveaux de loyers sont les moins élevés du territoire.

La baisse d'attractivité des logements qui se porte sur les logements anciens n'est ainsi pas sans conséquence sur l'état du parc locatif, qui pourrait souffrir d'un relâchement de l'effort d'amélioration et d'entretien des logements par leur propriétaires, par faute de rentabilité. Les professionnels du marché locatif privé de l'aire toulonnaise signalent ainsi une augmentation de la vacance locative dans le parc locatif ancien. Les logements locatifs anciens, souvent situés en centre-ville, pourraient ainsi entrer dans une vacance de plus longue durée et participer au maintien (voire à l'augmentation) d'un niveau de vacance supérieur au niveau jugé nécessaire au bon fonctionnement des marchés du logement.





2. Une production de logements en hausse par rapport au premier PLH

Les chiffres clés

Un objectif annuel de 2540 logements par an

239 000 logements en 2007 251 669 logements en 2013

Une moyenne annuelle de 2690 logements autorisés par an

Les données DDTM au 31/12/2016 font état d'une progression de 13 048 résidences principales : TPM passant ainsi de 198 728 RP en 2010 à 211 776 fin 2016. La progression du nombre des résidences principales est le fait à 54% des trois grandes communes, à 27.2% des communes de première couronne, suivi par les communes de taille moyenne avec 16.3%.

Les questionnements pour le prochain Programme Local de l'Habitat

> 1/ En matière démographique : les pistes d'intervention pourraient :

- Mieux permettre aux familles de rester sur le territoire.
- Rapprocher le lieu de résidence des ménages de leur lieu de travail.
- En direction des jeunes : le territoire doit être plus attractif en terme d'emplois, de formation, de logement, sorties, activités.
- En direction des plus âgés : il conviendra d'accompagner le vieillissement de la population.
- Améliorer l'attractivité résidentielle des centres anciens.

> 2/ En matière de construction : les pistes d'intervention pourraient :

- Anticiper le phasage dans la construction de logements pour éviter la concurrence et jouer sur la complémentarité.
- Redonner le goût de vivre en centre-ville en répondant mieux aux aspirations classiques des familles avec enfants.
- Innover sur la manière et les formes d'habitat pour faire évoluer l'image de ce que peuvent apporter de nouveaux logements dans un quartier.
- Communiquer pour montrer le degré de satisfaction des nouveaux habitants.

> 3/ En matière d'offres qualitatives et diversifiées :

TPM a confié en partenariat avec l'État et le conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur à l'Agence d'Urbanisme de l'Aire Toulonnaise et du Var une étude sur l'accès économique aux parcs de logements. La volonté est d'orienter l'ensemble des actions vers la construction d'une politique de l'habitat plus globale et prenant en compte l'ensemble des besoins de la population tant en location qu'en accession, sur le marché du neuf et de l'existant. Dans ce cadre, la connaissance de l'accessibilité économique des parcs de logements sur chaque segment de marché est indispensable.

En effet, au-delà des efforts et des actions menées sur la production de logements locatifs sociaux, il est indispensable de construire une réflexion prospective sur l'ensemble des segments du parc de logements de l'agglomération, et ce afin de formaliser au mieux les orientations du PLH.

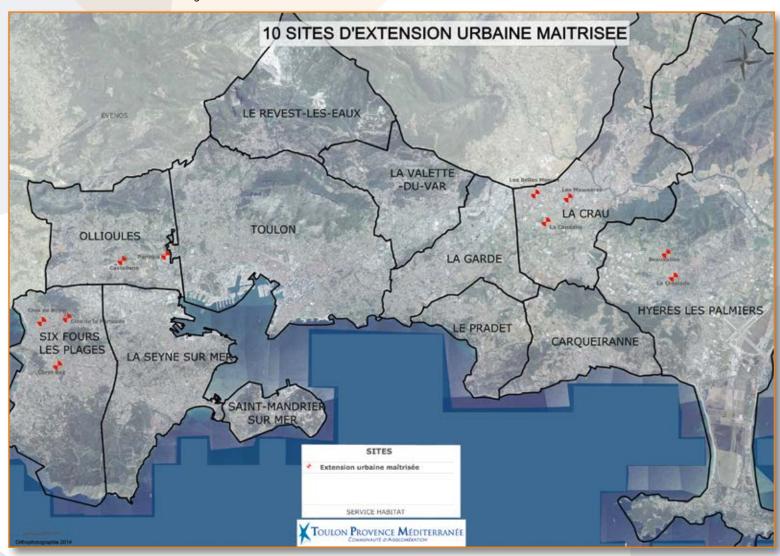
Document de référence pour la durée du troisième Programme Local de l'Habitat de la communauté d'agglomération, cette étude permettra :

- D'orienter à l'échelle de TPM et par commune l'offre en logements.
- De décliner et préciser selon les territoires les besoins spécifiques.
- De décliner les outils nécessaires à créer ou à soutenir pour assurer une continuité de connaissances et d'analyses et donc d'actions.
- De mettre en place des actions permettant de lever les freins identifiés dans le cadre de l'étude.
- De définir les conditions d'attractivité d'une commune au regard des choix résidentiels des ménages.

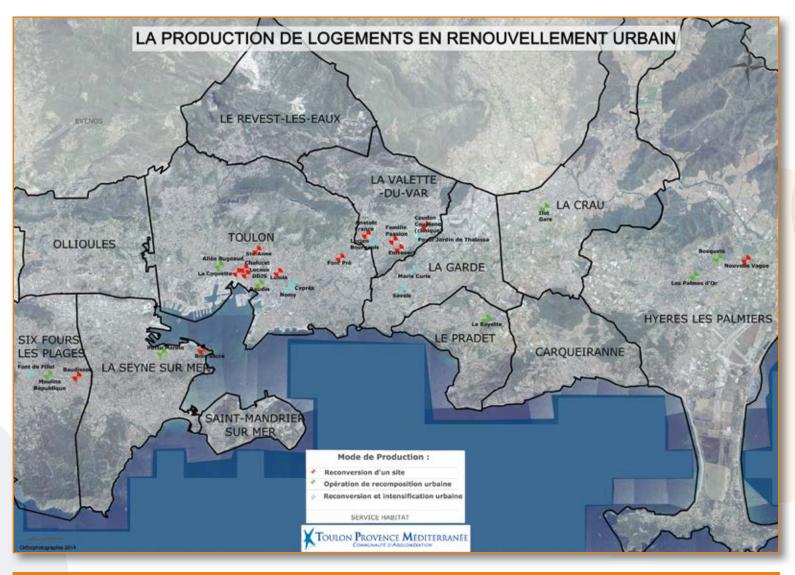


3. Extension urbaine maîtrisée et renouvellement urbain ont été mobilisés en faveur du développement de l'offre de logements

Parmi les opérations mixtes on peut distinguer les opérations produites dans le cadre d'extension urbaine maîtrisée et les opérations produites en renouvellement urbain. L'extension urbaine maîtrisée est essentiellement le fait des communes de taille moyenne et des réalisations mises en œuvre par la commune de Six-Fours-les-Plages.







Les grandes communes de TPM portent bien évidemment la majorité des opérations de renouvellement urbain (limitant la consommation de foncier et facilitant le recyclage des friches urbaines), les communes de première couronne (La Valette-du-Var, La Garde et Six-Fours-les-Plages) ont engagé ou engageront leurs prochaines opérations.

ZOOM SUR LA COMMUNE DE TOULON

Entre 2010 et 2016, la commune de Toulon a autorisé 5084 logements* : 63% destinés à du logement libre et 31% destinés à du logement social.

Parmi ces 5084 logements, **71.4% ont été produits en renouvellement urbain.**



3. Extension urbaine maîtrisée et renouvellement urbain ont été mobilisés en faveur du développement de l'offre de logements

Les chiffres clés pour le renouvellement urbain

6376 logements sociaux publics produits en offre nouvelle

2458 (39%) logements sociaux publics ont été produits par le biais du renouvellement urbain

Les questionnements pour le prochain Programme Local de l'Habitat

Pour l'avenir, le renouvellement urbain doit se doter d'une stratégie de développement et de mise en œuvre au sein d'un marché immobilier très fragile. En effet une croissance plus lissée de la production de logements par une programmation plus étalée entre et au sein de chaque commune permettrait d'assurer une visibilité à plus long terme de la production possible dans l'agglomération, de hiérarchiser les priorités de développement de l'habitat en cohérence avec celle du développement économique et de l'équipement des communes.





4. La production mixte est un vecteur de développement urbain

L'évolution des documents d'urbanisme entre 2010 et 2016 a été marquée par la mise en œuvre de nouveaux outils en lien avec la politique de l'habitat :

- Servitude de mixité sociale (L123-1-5 du code de l'urbanisme).
- Emplacements réservés.
- Orientations d'Aménagement Prioritaires.

Communes de TPM	2010 Document d'urbanisme	2016 Évolution du document d'urbanisme	
Toulon	POS de 1994 / PLU en cours	PLU arrêté en 2011 / Révision en cours	
La Seyne-sur-Mer	PLU approuvé en 2004 en révision en 2008	PLU révisé en 2015	
Hyères	POS de 1999 / PLU en cours	PLU annulé / Nouveau PLU en cours	
La Garde	PLU approuvé en 2006	Révision en cours	
La Valette-du-Var	PLU approuvé en 2007	Modification en cours	
Six-Fours-les-Plages	PLU annulé / POS de 1996	PLU approuvé en 2011 / PLU annulé / PLU en cours	
La Crau	PLU approuvé en 2007	PLU approuvé en 2012. Annulation partielle en 2016 (NT1 et NT3) et mise en révision en décembre 2016	
Ollioules	POS DE 2000 / PLU en cours	PLU en cours d'approbation	
Le Pradet	POS de 1991 /PLU en cours	PLU arrêté en 2011	
Carqueiranne	POS de 1993 /PLU en cours	PLU en cours d'approbation	
Saint-Mandrier-sur-Mer	PLU approuvé en 2007	Révision du PLU en 2015	
Le Revest-les-Eaux	PLU approuvé en 2003	Modification en 2013	

Les chiffres clés pour la VEFA

Un objectif atteint de 6384 logements sociaux publics

Depuis 2010, 43% des logements sociaux sont produits en VEFA

Les questionnements pour le prochain Programme Local de l'Habitat

Pour l'avenir, le regard du territoire reste vigilant sur la durabilité et l'image sociétale des projets mis en œuvre. **Une charte de la qualité** du logement dans la construction neuve est en cours d'élaboration. Ce document alimentera les réflexions à mener dans le cadre de l'élaboration du troisième Programme Local de l'Habitat. Il est destiné à être débattu et amendé pour que dans sa forme définitive il comprenne :

- Des prescriptions dont le respect sera demandé car en lien direct avec la qualité de construction, d'usage et de gestion.
- Des préconisations ou recommandations qui en fonction de la spécificité des programmes ou de sa localisation auront matière à être adaptées.

La charte aura vocation à être intégrée aux orientations portées par les Plans Locaux d'Urbanisme communaux des douze communes de TPM, le futur Programme Local de l'Habitat et le **Plan Climat Air Énergie Territorial** de notre collectivité.

En matière d'extension urbaine maîtrisée, les communes encore concernées rencontrent une problématique de développement global (urbanisme, réseaux, voiries et équipement) qui nécessite une approche et une programmation repensées.





5. La maîtrise foncière est un atout favorable pour la production

L'Établissement Public Foncier PACA et TPM ont su au cours de ce second PLH nouer un partenariat actif permettant l'acquisition de foncier au titre de plusieurs conventions signées entre nos deux établissements (convention cadre, conventions multi sites et conventions opérationnelles). D'autre part, les communes ont été invitées à conventionner directement avec l'EPF par le biais de conventions bipartites.

Le tableau ci-après met en exergue les montants mobilisés, il fait apparaître un bon rendement avec une revente des biens sur le moyen terme.

L'acquisition de la copropriété Le Massillon sur la commune de Hyères illustre le partenariat actif tissé entre les communes, l'EPF et TPM qui permettra dans le cadre de la prorogation du PLH 2010-2016 de mener une opération de rénovation urbaine en centre-ville et la création de plus de 100 logements.

Types de conventions	Montant mobilisable	Montant engagé	Solde disponible	Modes d'acquisitons	Montant des cessions réalisées fin 2016
Conventions TPM	61 000 000	46 714 020	14 417 131	50% par préemption 50% à l'amiable	9 699 272
Conventions communales	104 000 000	57 444 451	47 523 142	Non renseigné	31 607 976

Les chiffres clés

Près de 700 logements locatifs sociaux produits

Un potentiel de 1135 logements sociaux à produire au titre des acquisitions non cédées

La plupart des opérations sont réalisées en mixité sociale - il y a lieu de rajouter à ce chiffre le nombre de logements libres développés non connu à ce jour.

Les questionnements pour le prochain Programme Local de l'Habitat

Pour l'avenir, le renouvellement urbain sera le principal moteur de développement de l'offre de logements sur TPM. Le partenariat avec l'EPF doit être repensé dans le cadre de la construction du troisième PLH pour mieux co-construire la réponse en termes de :

- Production de logements en accession maîtrisée.
- Traitement des copropriétés en difficultés ; rénovation thermique des copropriétés.
- Production de logement social par le biais de l'acquisition-amélioration.
- Réponse en termes de portage foncier pour des opérations de recomposition urbaine.
- Développement urbain maîtrisé sur les sites d'extension acquis par l'EPF.





6. L'impact sur le territoire de la production sociale

UNE MEILLEURE TERRITORIALISATION DE L'OFFRE

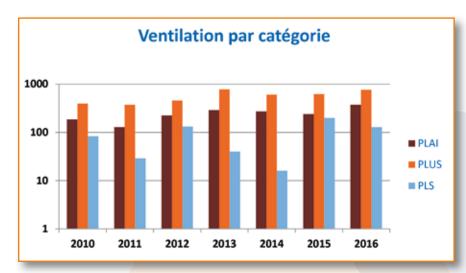
L'évolution des obligations légales en cours de PLH en matière de production de logement social a bouleversé le travail et le partenariat instaurés entre les partenaires de la politique de l'habitat ; ce bouleversement a été accentué par les contraintes financières pesant sur le budget des collectivités les conduisant à réajuster globalement leur implication financière. Néanmoins la production de logement social est de grande qualité notamment par la superficie des logements, prestations des pièces d'eau, terrasses, stationnement, etc.

Cette qualité reconnue par l'ensemble des professionnels de l'immobilier impacte :

- Le marché immobilier locatif neuf → en raison des prix, les superficies des logements libres sont nettement plus petites.
- La demande de logement → accroissement de la demande de mutation concurrence entre le parc social ancien et le parc social neuf.
- Le marché locatif du parc ancien → concurrence entre le parc locatif ancien et le parc social neuf présentant toutes les attentes et commodités de la vie moderne.

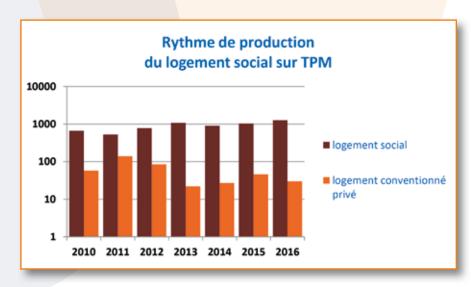
Les chiffres clés

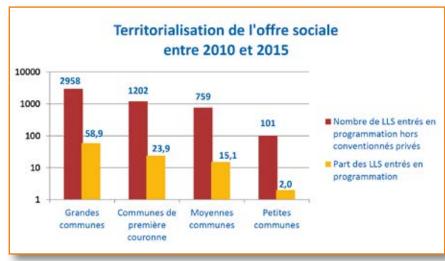
- Le territoire a marqué sa capacité au fil du PLH à assurer une programmation annuelle locative sociale d'environ 1000 logements par an ;
- L'offre sociale produite est de 6804 dont 6376 en logement social public et 428 en logement conventionné privé ; la répartition entre produits est la suivante pour l'offre sociale publique : PLAI 26.94% -PLUS 63% PLS 10.05% ;
- La territorialisation de la production locative sociale produit ses effets sur le territoire :
- La production locative sociale s'est portée majoritairement en direction des familles :
- La construction directe par les bailleurs est de 44.7%, la VEFA 38.3% et l'acquisition-amélioration 6.3% ;
- Le parc social de TPM compte au 31/12/2016 : 31 252 logements sociaux répartis en 30 251 publics et 1001 privés auxquels viennent s'adjoindre 1273 logements locatifs intermédiaires.

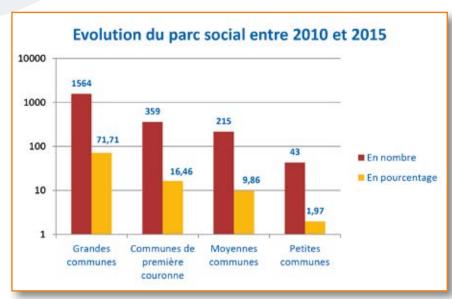




6. L'impact sur le territoire de la production sociale





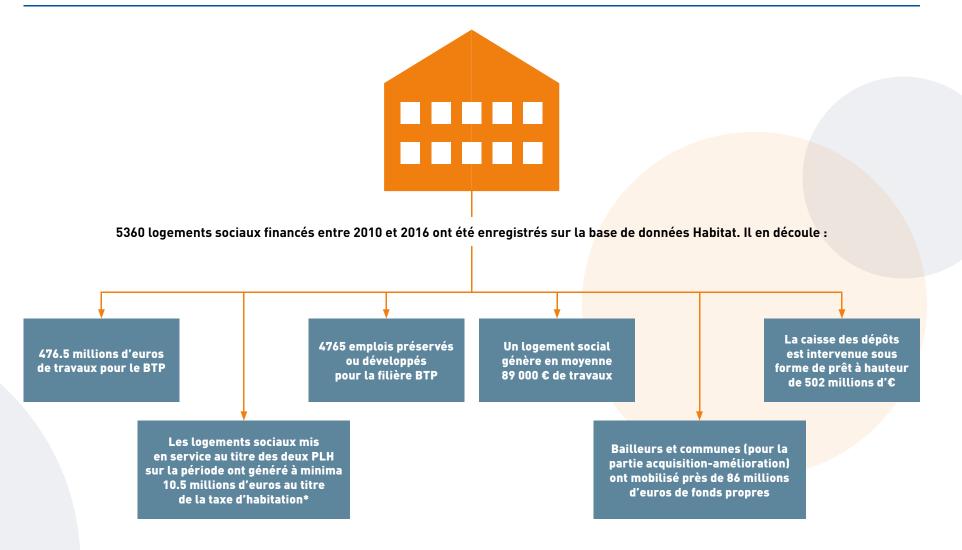


LA TERRITORIALISATION

Ces deux graphiques mettent en évidence la territorialisation de l'offre en logement social. Alors que l'évolution du parc est principalement portée par les trois grandes communes, la part des logements entrés en programmation au cours de ce PLH sur les communes de première couronne et sur les communes moyennes représente 66% de la programmation portée par les trois grandes communes.



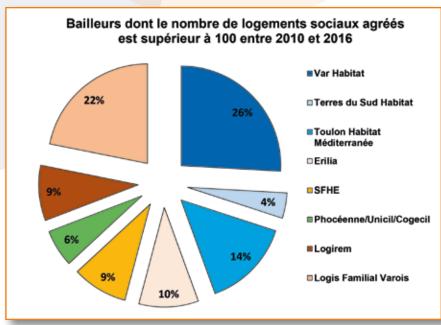
LE VOLET ÉCONOMIQUE ET FINANCIER DE LA PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL





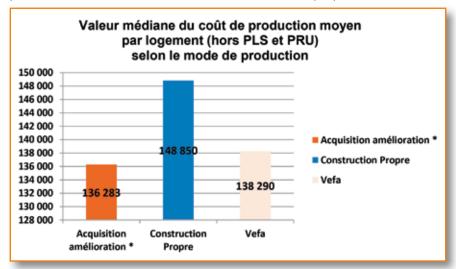
6. L'impact sur le territoire de la production sociale

Parmi l'ensemble des bailleurs sociaux intervenant sur le territoire, 9 enregistrent un volume d'agréments en logement social supérieur à 100 logements pour la période 2010-2016. Le graphique ci-dessous met en exergue la part de la production portée par les 3 offices intervenant sur TPM avec plus de 44% de l'offre produite. Les bailleurs, émanant d'Action Logement, représentent 6% de l'offre tandis que les autres bailleurs se partagent les 50% restant.



La part des fonds propres mobilisés par les bailleurs est très importante (plus de 85 millions d'euros) et représente en moyenne plus de 11% du coût total des opérations. En moyenne par logement, la part de fonds propres mobilisés par les bailleurs est de 15 950 €. Notons qu'en PRU, la part des fonds propres est moins importante au regard de la mobilisation de l'ensemble des co-financeurs avec une moyenne de 10 585 € par logement.

Par ailleurs, la part des fonds propres par logement est sensiblement supérieure en VEFA (15 811 $\mathfrak E$) à celle en construction propre (15 195 $\mathfrak E$).



Comme le montre le graphique la valeur médiane du coût de production par logement est supérieure en construction propre qu'en VEFA ; l'acquisition-amélioration hors logement spécifique réalisée par les bailleurs sociaux apparaît comme la solution financière la plus économique puisque sa valeur s'établit à 136 283 €.

Par ailleurs en construction propre hors PRU, la valeur médiane du prix de revient du foncier en m^2 de surface utile (HT) est de 475 tandis que la valeur médiane du coût moyen de construction en m^2 de surface utile (HT) est de 1462 €. La valeur médiane du coût de revient global (HT) s'établit en construction propre à 2286 € par m^2 de surface utile.



Les questionnements pour le prochain Programme Local de l'Habitat

> Le développement de l'offre locative

La question du développement de l'offre sociale au sein de l'offre globale s'inscrit dans une politique globale de l'habitat. Les efforts initiés dans un contexte difficile de foncier ardu à mobiliser, d'accélération des échéances et de hausse très forte des objectifs, doivent se poursuivre. Il s'agit intrinsèquement « d'équiper » le territoire de TPM d'une offre de logements plus diverse, dont bénéficient déjà des agglomérations de taille similaire en France avec, certes, une histoire urbaine différente. Quelque soit le degré d'atteinte des objectifs réglementaires fixés par la loi, la production de logements locatifs sociaux doit se poursuivre, pour répondre à la demande locale et permettre la construction d'un parcours résidentiel et/ou une alternative tout au long du parcours de vie.

➤ Le rythme de production imposé

Les efforts consentis par la commune et le calcul de la carence se mesurent par le biais du nombre de logements sociaux mis en service. Au fil des années les services de l'État ont pris en compte un certain nombre d'indicateurs objectifs permettant de pondérer leur appréciation.

Tant l'atteinte des objectifs en matière de logement social que les effets de la carence tendent à instaurer une « bulle annuelle schizophrénique ». En effet les bailleurs sociaux sur TPM, comme sur le Var et même sur la Région ne déposent leurs demandes d'agrément qu'à partir du mois de septembre-octobre. Certains bailleurs sociaux nationaux, notamment, atteignent leurs objectifs de production annuelle sur un ensemble de territoires ; ils sont dès lors plus enclins à reporter à l'année suivante les projets les moins aboutis sans se soucier des conséquences pour la commune notamment en fin de période triennale.

Le travail en vue de l'obtention d'un agrément se conduit entre septembre et décembre sur notre territoire dans un contexte de mobilisation tardive des enveloppes nationales mais avec des remontées budgétaires dès l'été, chaque année. Bien souvent ni le permis de construire ni les appels d'offres travaux ne sont prêts pour ces opérations. Ceci explique que les logements

ne sont finalement mis en service qu'après une période de quatre à cinq ans suivant la date d'agrément.

Autrement dit, les bénéfices d'une forte programmation au cours d'un PLH ne portent ses fruits qu'au cours du PLH suivant. En conséquence, alors que le logement social public apparaît dans les textes comme un des produits les plus à même d'apporter un toit aux demandeurs en longue attente, les délais incompressibles diffèrent la force de la réponse.

La production de logement social à partir du parc collectif privé existant, peu ou mal entretenu doit constituer une des premières priorités d'action pour le Programme Local de l'Habitat. Cette production ne présente pas les difficultés exposées ci-dessus ; elle constitue au contraire comme toutes les opérations d'intervention sur le parc privé collectif, soit une opération de prévention soit une opération curative. Il faut pour ce troisième PLH que les bailleurs sociaux, les agences immobilières et l'EPF soient en mesure de répondre à la commande publique car ils sont les partenaires indispensables pour permettre de mettre en service rapidement ce type de logement.





7. Un habitat plus mixte au service de tous

LE SOUTIEN À LA PRIMO ACCESSION

La période 2010-2016 a vu, **malgré la baisse des taux d'intérêt,** la capacité des ménages à réaliser leur projet d'accession diminuer. La faiblesse des taux d'intérêt, au plus bas depuis 50 ans, ne suffit pas à compenser le niveau élevé du prix des logements, (source CGEDD). « Le pouvoir d'achat immobilier est inférieur de 23% à ce qu'il était en 1965 ou 2000 et, pour acheter le même logement, toutes choses égales par ailleurs, un primo-accédant doit s'endetter sur 23 ans, contre 15 ans en 1965 ou 2000 ».

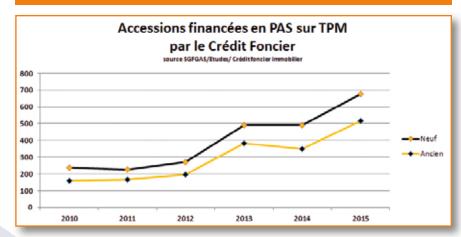
En outre, à la fin de l'an dernier en France, « le prix des logements anciens rapporté au revenu par ménage, était supérieur de 69% à la tendance longue qu'il avait suivie sur la période 1965-2001 », selon cette source.

Le partenariat engagé avec le Crédit Foncier permet de situer la capacité financière des ménages à acquérir un logement selon leurs revenus sur TPM selon l'encadré ci-dessous.

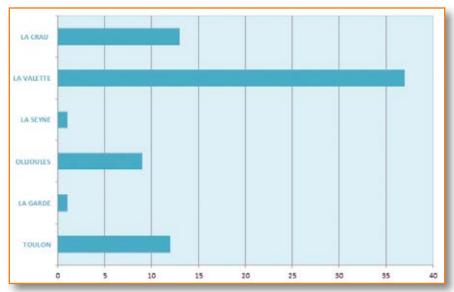
#ħ #ħ #ħ #ħ #ħ #ħ

Pour acquérir un bien de 85 mètres carrés et d'un montant global (acquisition + travaux) de 268 500 €, le ménage doit disposer au minimum d'un budget mensuel compris entre 2860 à 3146 € correspondant à 2.5 et 2.75 fois le SMIC. La mensualité sera alors comprise entre 915 et 1007 €.

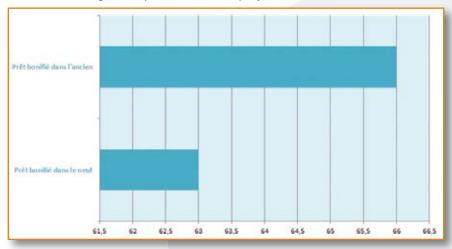
Les personnes disposant de ressources moindres ne peuvent accéder à la propriété sans un apport conséquent. Les personnes disposant de revenus supérieurs n'ont pas de difficultés pour acheter.



Le Pass Foncier a soutenu l'accession à la propriété de 73 ménages.



Le prêt bonifié mis en place par TPM sur la base d'un partenariat établi avec le Crédit Foncier et Action Logement a soutenu la primo accession. Ainsi 129 ménages ont pu réaliser leur projet.





Par ailleurs l'Établissement Public Foncier PACA a permis la sortie de 50 logements en accession maîtrisée dans le cadre de l'opération « Ilot Plume » située 241 avenue du Temple à Toulon. La commune de Saint-Mandrier-sur-Mer et Var Habitat ont développé une opération d'acquisition maîtrisée par le Prêt Social Location-Accession dénommée « La Renardière » permettant ainsi à sept ménages de pouvoir se porter acquéreur de leur bien.

Une opération de 23 logements en accession maîtrisée est conduite par la Société d'Économie Mixte Gardéenne (Sagem) sur la commune de La Garde sur le secteur de Romain Rolland.

La primo accession portée par le prêt à taux zéro (PTZ+), seulement réalisable pour un achat de logement neuf, et combinée avec la baisse des taux d'intérêt, a enregistré une forte progression sur le territoire de TPM permettant de fixer la population active sur le bassin d'emploi : le nombre de dossiers est passé de 232 en 2014 à 349 en 2015. Les célibataires et les couples avec un ou deux enfants ont majoritairement bénéficié de ce dispositif, tout comme le logement collectif qui est privilégié par rapport au logement individuel. Les célibataires préférant se tourner vers l'achat en collectif contrairement aux couples avec un ou deux enfants.

Les questionnements pour le prochain Programme Local de l'Habitat

- La remontée des taux annoncée pour 2017 devrait impacter la capacité des primo accédants à accéder à la propriété; dans ce contexte le soutien à la primo accession sera de nouveau d'actualité au regard des prix de marché sur TPM. Des outils innovants à créer en partenariat avec les organismes bancaires devront intervenir pour faciliter cette primo accession sur le territoire de TPM.
- Un partenariat à systématiser avec l'EPF pour la sortie de logements en primo accession maîtrisée.

LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS EN DIRECTION DES ACTIFS DE LA DÉFENSE ET D'ACTION LOGEMENT

Le PLH de 2010 avait déterminé un objectif de développement d'une offre locative sociale en direction du personnel de la Défense de 125 logements par an soit pour la durée du PLH 875 logements à produire. En direction des salariés du secteur privé aucun objectif initial n'avait été déterminé ; le bouleversement du partenariat entre l'État et Action Logement s'est traduit par un engagement financier quasi systématique dans le financement du logement social sans lequel l'équilibre des opérations n'aurait pu être atteint.

Pour 2017, ce sont plus de 180 logements sur la commune de Toulon qui vont être livrés au profit du personnel de la Défense.

Les chiffres clés

87 logements intermédiaires en cours de réalisation

548 logements sociaux créés en faveur du personnel de la Défense (63% de l'objectif)

27 millions d'euros mobilisés sous forme de prêt

4.7 millions euros mobilisés sous forme de subvention par Action Logement

Les questionnements pour le prochain Programme Local de l'Habitat

Pour l'avenir, la Défense exprime une demande non satisfaite de près de 50% soit environ 400 dossiers annuels - la construction du PLH3 devra tenir compte de ce besoin croissant. Par ailleurs, le regard du territoire reste vigilant sur la territorialisation de l'offre et la nécessité de ne pas spécialiser les territoires.



7. Un habitat plus mixte au service de tous

L'ACCÈS DES JEUNES AU LOGEMENT

Lors de la construction du PLH en cours, les difficultés d'accès aux parcs de logement pour les jeunes ont été pointés mais les besoins n'ont pas été cernés. Un objectif a été affiché pour le logement des étudiants et au-delà, l'équipe du PLH a travaillé sur l'émergence d'un produit mixte en partenariat avec Action Logement. Le concept « Premier Logement/Premier Emploi » a été décliné mais faute d'opérateur et de foncier ciblé il n'a pas pu être mis en œuvre.

La commune de La Garde et son opérateur SAGEM ont profité du changement de destination (Foyer Logement pour personnes âgées Pierre Curie) vers une résidence sociale mixte de 81 logements (Le Flores) occupés aujourd'hui à 50% d'étudiants et 50% de jeunes en formation ou en contrat précaire de travail.

Les chiffres clés

Dans le cadre du diagnostic réalisé sur le parc social à l'occasion de la mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement, la part des ménages de moins de 30 ans parmi les locataires des 10 principaux bailleurs de TPM, était de 5,7 (données 2012).

Dans le même temps, la demande de logement social enregistrée en décembre 2015 fait apparaître 893 demandeurs de moins de 25 ans soit 5.7% de la demande globale. À noter que 68% de cette demande est concentrée sur les communes de Toulon, La Seyne-sur-Mer et La Garde.

Les questionnements pour le prochain Programme Local de l'Habitat

Pour l'avenir, ce public est un public prioritaire dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement et de la définition des objectifs prioritaires en matière d'attribution de logement social.

LA PRISE EN COMPTE DU VIEILLISSEMENT ET DU HANDICAP



L'étude confiée à l'Audat.var en cours de PLH a permis de déterminer que :

- Les perspectives de vieillissement de la population de l'agglomération sont confirmées avec 118 500 seniors aujourd'hui sur le territoire TPM, 163 500 en 2040 (source OMPHALE) avec un phénomène plus marqué dans les secteurs littoraux et balnéaires de TPM (certains quartiers comptent déjà plus de 35% de seniors).
- 94% des seniors vivaient déjà sur le territoire il y a cinq ans et que les conditions de vieillissement entre les hommes et les femmes diffèrent.
- Parmi les retraités il y a une majorité d'anciens employés et ouvriers.
- Les niveaux de revenus sont très variables selon les communes.

Il est important aussi de noter que 11 100 ménages de seniors vivent sous le seuil de pauvreté et que 11 600 seniors sont dépendants. Concernant l'habitat, cette population vit, pour la majorité, dans des logements anciens et plutôt grands, depuis longtemps (stabilité résidentielle marquée). Les seniors sont plus souvent vendeurs qu'acquéreurs et un locataire HLM sur cinq est un senior. Bien qu'il existe sur le territoire 5300 places en structure d'hébergement spécialisé, plus de 7000 seniors « précaires » habitent dans le parc ancien non réhabilité. Enfin, cette étude a permis de qualifier des profils de seniors (locataires, propriétaires, dépendants ou non,...) permettant ainsi de dégager notamment des enjeux d'adaptation du logement.

TPM, pour apporter une réponse concrète aux attentes de ces populations, a délibéré le 24 mai 2012 en se positionnant comme chef de file, sur son territoire, pour la prise en compte du vieillissement et du handicap.

Cette volonté s'est traduite par la signature d'une convention multi partenariale, au sein de laquelle TPM coordonne l'ensemble des actions des intervenants sur ce champ (État, Conseil Départemental, Conseil Régional



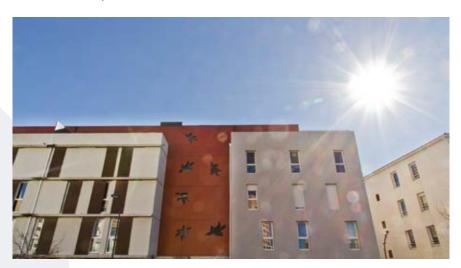
PACA, CDC, CAF, CARSAT Sud Est, associations), confirme son accompagnement financier sur les logements adaptés, fixe un objectif quantitatif de 440 logements adaptés d'ici la fin du PLH 2010-2016 et crée un label « Logement Service Plus » permettant l'identification des logements qui auront fait l'objet de travaux.

Les points forts de la démarche portent sur une démarche innovante propre à TPM, anticipatrice de la loi de décembre 2016 sur l'adaptation de la société au vieillissement, une formalisation d'une demande non exprimée et une démarche coordonnée entre offre et demande avec l'appui d'Handitoit.

Depuis la création du label, l'effort a été porté sur la production et la bonne diffusion du cahier des charges ainsi 45% de l'objectif fixé a été atteint.

Les process ont été établis en concertation avec les bailleurs qui ont intégré le label - de même les réservataires ont joué le jeu.

Par ailleurs, l'équipe d'animation a encadré et managé la réponse à l'appel à projet de la CARSAT et a permis la constitution et le dépôt d'un dossier complet par le bailleur social (Nouveau Logis Provençal - opération Anatole France).



Les chiffres clés

	Objectif : 440 logements adaptés depuis 2016							
UFR			PMR					
Cible	Objectifs	Programmés en 2015	Programmés en 2016	Total livrés	Objectifs	Programmés en 2015	Programmés en 2016	Total livrés
Production neuve	30	24	16	41	170	60	79	141
Réhabilitation	20	0	2	0	100	0	0	0
Adaptation à la demande	5	0	0	0	115	0	0	0
TOTAL	55	24	18	41	385	60	79	141

Les questionnements pour le prochain Programme Local de l'Habitat

- Cette démarche a permis la production de logement social adapté dans le cadre d'opérations neuves essentiellement ; l'enjeu demeure sur le parc existant. Il s'agit d'accompagner les bailleurs et d'identifier avec eux les opérations adéquates qui pourraient faire l'objet de travaux spécifiques.
- Cette démarche d'abord orientée sur le parc public doit également être portée sur le parc privé : des outils innovants devront être réfléchis et travaillés afin de poursuivre ce travail de sensibilisation mais également de repérage (application, mise en réseau des différents acteurs,...).



8. Un habitat plus durable

L'AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ EXISTANT

Depuis la rédaction du PLH, la stratégie d'intervention en direction du parc privé a évolué lui permettant :

- D'afficher un objectif de création de logement social public dans le cadre de l'acquisition amélioration.
- De réaliser une étude permettant le repérage de 22 copropriétés en difficultés.
- De conclure un protocole dans le cadre du NPNRU dont deux sites comportant une copropriété privée en difficultés identifiées.
- De signer le contrat local d'engagement et lancer une nouvelle étude pré opérationnelle PIG.
- De lancer une étude de préfiguration pour la mise en œuvre d'une plateforme de rénovation énergétique suite à l'appel à manifestation d'intérêt du Conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur.

> L'acquisition-amélioration

403 logements ont été produits en acquisition-amélioration hors PRU Toulon. Cette production porte majoritairement sur des copropriétés acquises par les bailleurs sociaux et entrant ainsi dans le parc public social :

- Opérations Yiztah Rabin, Escale et Amirauté, sur la commune de La Seyne-sur-Mer.
- Opérations Le Myrella, Grande Plaine, 13 rue Peiresc sur la commune de Toulon.
- Opérations Renaudel et Edith Cawell sur la commune d'Hyères.
- Opérations concernant les logements de la gendarmerie sur les communes d'Ollioules, La Seyne-sur-Mer et Le Pradet.

Des réalisations plus ponctuelles portent sur des logements communaux ainsi que sur des biens acquis par Habitat et Humanisme.

Le suivi des copropriétés

En 2011, les partenaires institutionnels (État, Conseil Régional et Caisse des Dépôts) ont soutenu TPM dans la réalisation d'une étude portant sur le repérage de copropriétés « fragiles ». Parmi les 22 copropriétés repérées, à ce jour :

- 4 ont fait l'objet de travaux.
- 3 sont inscrites dans le Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine.
- Une est comprise dans un quartier prioritaire de la Politique de la Ville.
- 14 font l'objet d'un suivi informel par les services communaux et intercommunaux.





➤ La production de logements conventionnés privés dans le parc ancien

Les communes de Toulon, La Seyne-sur-Mer et Hyères bénéficient d'une procédure d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat portant sur leur Centre Ancien. Pour Toulon, l'intervention en OPAH est couplée avec une concession d'aménagement et un Programme de Rénovation Urbaine. Pour La Seyne-sur-Mer, comme pour Toulon, les centres anciens sont aujourd'hui des sites d'intérêt régional du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine. Enfin, pour la commune d'Hyères, une concession d'aménagement va de paire avec l'OPAH.

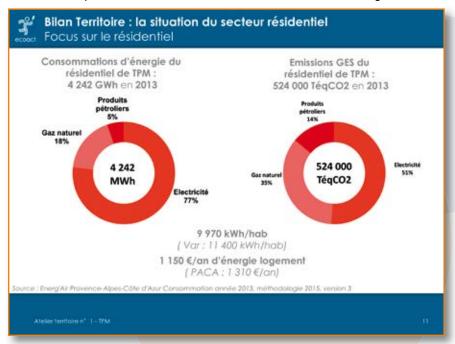
Le Programme d'Intérêt Général a fait l'objet de deux conventions avec l'ANAH pour les années 2007 à 2011 et pour les années 2012 à 2016. Force est de constater au-delà des résultats très mitigés sur le volet propriétaire bailleur du dernier PIG (31 logements conventionnés social et très social, que la majorité des immeubles et logements concernés ont été situés sur les communes de Toulon, La Seyne et Hyères. Ainsi pour 403 logements conventionnés privés produits en OPAH et en PIG, 383 sont situés sur ces trois communes soit près de 94%. 15 dossiers sont issus des neuf communes restantes.

Aussi le nouveau Programme d'Intérêt Général en cours de préparation a été précédé par une étude pré-opérationnelle permettant la constitution d'une base de données destinée à encadrer l'intervention du futur prestataire.

> Plateforme de rénovation énergétique

La loi du 15 avril 2013, dite loi de Transition Énergétique stipule que « Les établissements publics de coopération intercommunale [...] lorsqu'ils ont adopté le plan climat-air-énergie territorial mentionné à l'article L. 229-26 du code de l'environnement, sont les coordinateurs de la transition énergétique. Ils animent et coordonnent, sur leur territoire, des actions dans le domaine de l'énergie en cohérence avec les objectifs du plan climat-air-énergie territorial et avec le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie, en s'adaptant aux caractéristiques de leur territoire. ». Elle crée dans le code de l'énergie un chapitre intitulé « Service Public de la performance énergétique de l'habitat » dans lequel il est précisé : « le

service public assure l'accompagnement des consommateurs souhaitant diminuer leur consommation énergétique. Il assiste les propriétaires et les locataires dans la réalisation des travaux d'amélioration de la performance énergétique de leur logement et leur fournit des informations et des conseils personnalisés » (article L 232-1 du code de l'énergie).

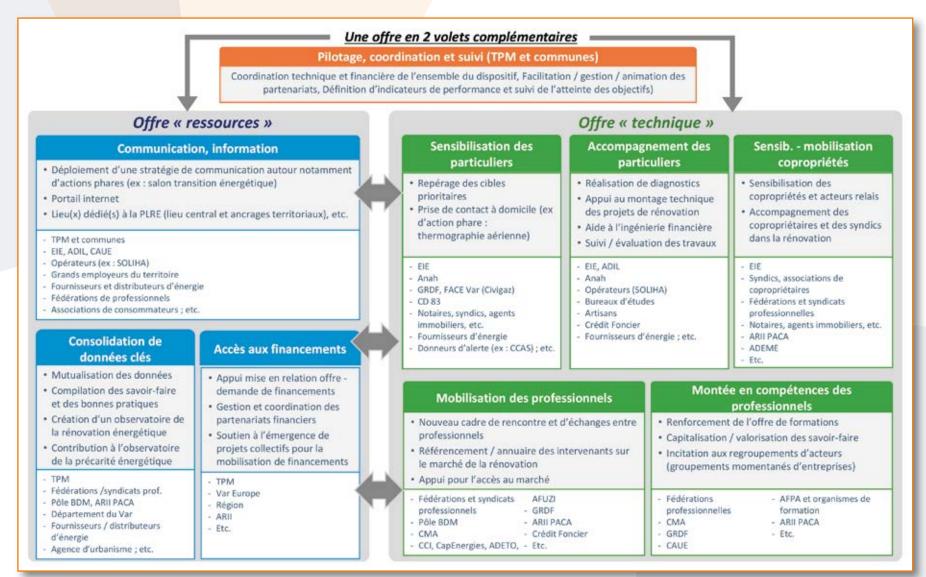


Dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt lancé par le conseil Régional et l'Ademe, TPM a réalisé une étude de préfiguration de la future plateforme.

Elle met en avant le potentiel existant pour permettre de maîtriser la demande énergétique pour l'avenir et notamment le recours à la solution toute électrique qui dans un climat méditerranéen peut sembler être l'option la plus simple.

8. Un habitat plus durable

Le document de synthèse présente les différentes missions proposées et met en avant leur complémentarité.





LA PRISE EN COMPTE DE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

La loi Grenelle 2 du 12 février 2010 a proposé une définition française de la précarité énergétique : « est en précarité énergétique toute personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat. »

RAPPEL

Parmi les dispositifs permettant de répondre aux difficultés des ménages en précarité énergétique le Fonds Social Energie a enregistré 2576 demandes en 2014 sur le territoire de TPM. Le taux de réponse positive était de plus de 80%.

TPM est cosignataire du Contrat Local d'Engagement depuis le 9 janvier 2012. À ce titre, l'agglomération participe au comité de pilotage et à l'affectation de l'usage des Certificats d'Économies d'Énergies obtenus dans ce cadre, source de financement lié aux travaux de rénovation énergétique.

Lors de la dernière période 2014/2017 et sur proposition de TPM, le conseil Départemental et l'État ont confié à l'Audat.var une étude de préfiguration pour la construction d'un observatoire propre à la précarité énergétique sur l'ensemble du département.

LA RÉHABILITATION DU PARC SOCIAL EXISTANT (HORS PRU)

Le PLH de 2010 n'affichait pas d'objectif en termes de réhabilitation du parc social existant. Ce sont plus de 2600 logements sociaux qui ont été soutenus par la communauté d'agglomération sur la période 2010-2016. L'humanisation des foyers de travailleurs migrants de Toulon, Hyères et La Garde a pu être menée grâce au soutien de notre collectivité.

Ainsi la communauté d'agglomération a subventionné au titre de la réhabilitation 14 opérations situées sur les communes de Toulon, La Seyne-sur-Mer, La Garde, Le Pradet, Saint-Mandrier-sur-Mer, Hyères et La Crau. Le coût total de 13 opérations représente 1 575 210,88 € et concerne 916 logements. La 14ème opération concerne la réhabilitation de la Beaucaire par Toulon Habitat Méditerranée pour un montant de 2 800 000 € et concerne 1757 logements hors PRU.

LA PLACE DES VEFA ET LA QUALITÉ DU LOGEMENT SUR TPM

Le poids de la VEFA dans la construction neuve, qu'elle soit sociale ou pas et les retours des premières réalisations mixtes ont conduit les groupes de travail réunis dans le cadre de la conférence intercommunale à s'interroger sur l'importance de la qualité du logement et du programme. Cette qualité n'émane pas que des normes en matière de construction, isolation et performance énergétique mais bien de la démarche globale d'aménagement et de la capacité du programme à offrir à de futurs occupants la possibilité d'intégrer un nouvel environnement et de le faire bien vivre dans le temps. Ainsi est né le projet de charte pour accroître et préserver la qualité de la construction neuve ; ce projet a vocation a être porté par les services urbanisme - habitat et environnement des communes et de l'intercommunalité.

8. Un habitat plus durable

Les chiffres clés

403 logements sociaux produits en acqusition-amélioration

Soit 6.5% de l'offre publique sociale réalisée pour un objectif de 25%

2673 logements réhabilités sur la période 2010-2016 (hors PRU Berhe)

> 4 375 210 euros mobilisés au titre du Fonds d'Aide à l'Habitat

600 logements conventionnés privés produits en OPAH et en PIG entre 2010 et 2016

Une moyenne de 86 logements par an

Les questionnements pour le prochain Programme Local de l'Habitat

Acquisition amélioration

La mobilisation doit se faire autour de ce procédé de création car :

- Ce mode de production est sans impact sur le nombre de résidences principales.
- Certaines communes déficitaires ne disposent pas du foncier permettant de rattraper le retard en offre neuve.
- L'acquisition amélioration contribue à la réhabilitation du parc privé.

La production de logements conventionnés privés dans le parc ancien

La volonté de TPM de mobiliser le parc ancien pour produire ce type de logement social et très social passe par la captation d'une partie de la production de logements en intermédiaire pour les conventionner en social. Pour mémoire le nombre de logements intermédiaires conventionnés sur TPM est de 1273 au 31 décembre 2016.

> Plateforme de rénovation énergétique

La mise en œuvre d'une première plateforme de rénovation énergétique doit être accompagnée par une structuration du tissu entrepreneurial et artisanal présent sur TPM. À l'action publique, doit nécessairement être adjoint un volet développement économique permettant le maintien, la formation et le développement de l'offre de postes sur la thématique « rénovation énergétique des logements ». Par ailleurs une des réponses à apporter au vieillissement du parc collectif ancien important sur TPM est de relever le niveau de l'offre par la réalisation notamment de travaux de rénovation énergétique.

> La réhabilitation du parc social

La question du financement de la réhabilitation se pose et se posera de nouveau compte tenu de l'absence de cofinancement des partenaires institutionnels. Le PLH 3 devra identifier le parc public dont l'état justifie une opération de réhabilitation et pointer les programmes qui, bien que vétustes, voient leur réhabilitation retardée faute de moyens. La rénovation énergétique des logements sociaux devra être un point fort de ce troisième PLH.



9. Un habitat plus solidaire

LE LOGEMENT SOCIAL SPÉCIFIQUE

Les communes ayant développé une offre en logement social spécifique sont Toulon, La Garde et Hyères. Pour les deux premières, ces réalisations sont à mettre en lien le plus souvent avec une évolution des structures existantes par exemple :

pour Toulon

- Extension de la Maison Saint Louis
- Restructuration du CHRS Saint Roch
- Extension de la résidence sociale les Cyprès
- Reconstruction de La Maison Relais Sainte Rita
- Reconstruction du Foyer Logement Marie Curie et réhabilitation et extension de la résidence sociale des Savels pour La Garde

Toulon a par ailleurs dans le cadre du nouveau schéma universitaire mis en œuvre du logement social étudiants au sein de l'îlot Baudin (106).

L'OFFRE EN LOGEMENT SOCIAL SPÉCIFIQUE

L'offre en logement social spécifique regroupe le logement pour étudiants, pour personnes âgées, les maisons relais et les résidences sociales pour les personnes en difficultés et enfin les logements adaptés notamment pour les gens du voyage.

597 logements sociaux ont été agréés au cours de la période 2010-2016 pour un objectif global de 689.

Le tableau ci-dessous illustre la ventilation par type de logement social spécifique :

Logements spécifiques	Objectif du PLH 2010-2016	Réalisé 2010-2016
Logements étudiant	378	107
Maison relais	75	25
Résidences sociales	65	257
Foyer logement ou résidence autonomie	171	171
Logements adaptés	0	37
TOTAL	689	597

Les questionnements pour le prochain Programme Local de l'Habitat

Le travail réalisé dans le cadre de la conférence intercommunale du logement a permis de déterminer pour l'avenir les besoins suivants en matière de logement social spécifique :

- 22 places en agrément pour la résidence sociale jeunes Besagne.
- 22 places en Résidence Sociale d'Orientation Éducative pour la Valbourdine.
- Déploiement d'une centaine de places en structures mixtes en direction des jeunes (avec ou sans ressources / étudiant ou accédant au parcours professionnel).
- Déploiement de 100 logements T1bis fléchés accès au logement social pour les jeunes. La programmation 2016 a permis l'agrément de 14 logements de ce type.

L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Dans le cadre de ses compétences habitat et politique de la ville, TPM a en charge l'aménagement et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage, conformément au Schéma départemental du Var adopté le 17 avril 2003, révisé pour la période 2011-2017.

Pendant plusieurs années, TPM a œuvré pour identifier les sites en concertation avec les communes et les aménager ; En conformité avec le schéma départemental depuis 2014, TPM propose :

- L'aire d'accueil sur la Millonne à Six-Fours-les-Plages ouverte en juin 2012 pour 28 caravanes (14 emplacements) sur un terrain de 7000 m².
- L'aire de grand passage à La Crau ouverte en juin 2013 qui accueille les gens du voyage en période estivale.
- L'aire d'accueil au lieu-dit de La Chaberte à La Garde, ouverte en mars 2014 pour 40 caravanes sur un terrain de 5000 m².



9. Un habitat plus solidaire

> Aménagement des aires d'accueil

Les aires d'accueil de la Millonne et de la Chaberte sont situées en zone urbaine, à proximité de services, facilement accessibles par autoroute.

L'aménagement de l'aire de la Chaberte a été réalisé dans un contexte particulier puisque le terrain acquis en 2008 était occupé par de nombreuses familles. En 2012, TPM a lancé une procédure d'expulsion sur le site occupé afin de pouvoir réaliser les fouilles préventives et les travaux de création de l'aire d'accueil. Parallèlement, pour accompagner du mieux possible le départ annoncé des occupants, une mission de maîtrise d'œuvre sociale (MOUS) a été confiée à un prestataire spécialisé.

Sur les deux aires d'accueil, chaque emplacement de 150 m² est équipé d'un bloc sanitaire individuel composé d'une cuisine extérieure d'un WC et d'une douche. Chaque aire dispose d'un bloc sanitaire accessible pour les personnes à mobilité réduite.

Chaque aire est également équipée d'un local pour le gestionnaire, ainsi que d'un système de Gestion Technique Centralisée, assurant la distribution individuelle en eau potable et en électricité vers les usagers et le comptage des consommations, sur le principe du prépaiement.

➤ Une gestion des aires d'accueil externalisée et en partenariat étroit avec les communes

Pour la gestion et l'entretien de ces aires et de l'aire de grand passage, TPM s'appuie sur un prestataire spécialisé la société SG2A l'Hacienda depuis 2012, qui assure une présence sur les aires d'accueil 6 jours sur 7, ainsi qu'une astreinte téléphonique 7 jours sur 7.

Par ailleurs, un partenariat étroit a été établi entre TPM, SG2A, les différentes institutions et services des villes de Six-Fours-les-Plages et La Garde, afin d'assurer le bon fonctionnement de l'aire d'accueil et l'intégration des voyageurs à la vie locale.

En 2014, des livrets d'accueil ont été réalisés par TPM en lien avec les services des communes, pour informer les voyageurs sur les services de proximité et les modalités de scolarisation sur les communes de La Garde et Six-Fours-les-Plages.

> Des taux d'occupation très satisfaisants, ainsi les redevances des voyageurs et l'aide de la CAF permettent de financer 60% à 70% des coûts de fonctionnement de la collectivité

Depuis l'ouverture des aires d'accueil, celles-ci sont particulièrement appréciées, puisque le taux d'occupation oscille selon les années, entre 81% et 95% pour l'aire de la Millonne, et 81% et 89% pour l'aire de la Chaberte. Elles accueillent en priorité des familles avec enfants (70% du public), puis dans une moindre mesure des couples sans enfant (19%) et quelques personnes isolées (11%).

En 2016, la scolarisation des 6-11 ans atteint 92% à la Millonne et 64% à la Chaberte, mais elle décline ensuite pour les 12-16 ans, pour passer à 13% à la Millonne à 30% à la Chaberte.

Enfin, le coût annuel moyen de fonctionnement pour l'aire de la Chaberte se situe entre 150 K \in et 200 K \in TTC par an, et entre 120 K \in et 150 K \in TTC pour l'aire de la Millonne. Ce fonctionnement est financé, selon les années, entre 60% à 70% par les redevances des voyageurs et par l'Aide à la Gestion des Aires d'Accueil (AGAA), versées par la CAF à TPM.

> Aire de grand passage de La Crau

L'aire de grand passage permet l'accueil des grands groupes (plus de 80 caravanes minimum) en période estivale, jusqu'à 150 caravanes. Elle est équipée en eau et électricité, avec des WC chimiques installées temporairement pendant la saison.

Entre 2013 et 2016, 16 groupes ont été accueillis représentant 7 semaines d'occupation en moyenne par an.

➤ Habitat adapté pour des familles sédentaires sur le site de la Ripelle à Toulon





Afin de répondre aux besoins d'une population sédentarisée depuis les années 1970 sur le site de la Ripelle, et après une mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale confié à SOLIHA, TPM a décidé de la réalisation des 37 logements sociaux, en partenariat avec Terres du Sud Habitat et dans le cadre d'un Bail emphytéotique Administratif. La participation de TPM à cette opération s'élève à 2.358 millions d'euros.

Afin de permettre le maintien sur site des familles pendant les travaux, les logements seront réalisés par tranche sur 44 mois. Une 1^{er} tranche de 11 maisons a été livrée en juin 2016.

Parallèlement à la mise en œuvre du projet et afin de mener ce dernier à terme dans les meilleurs conditions, un accompagnement social à travers SOLIHA se prolonge jusqu'à la prise en location du dernier logement.

> Site de l'Almanarre à Hyères

Un clan familial est sédentarisé depuis plusieurs années sur le site de l'Almanarre à Hyères. TPM a confié une mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale au cabinet Polygones, en 2014 qui a consisté à réaliser un bilan et un diagnostic social de l'ensemble du site, à élaborer des propositions de scénarii. À ce jour, des travaux d'amélioration des conditions d'hygiène et sécurité ont été réalisés par la commune d'Hyères.

Les chiffres clés

Coût d'aménagement :

- Aire de la Millonne : 1 298 797 € TTC avec un cofinancement de la Région (271 488 €).
- Aire de la Chaberte : 1 138 269,14 € TTC avec un cofinancement du Département (341 200 €) et de la Région (284 410 €), auquel s'est ajouté le coût des fouilles archéologiques de 475 450 € financé par TPM.

Les questionnements pour le prochain Programme Local de l'Habitat

- La prise en compte de la sédentarisation des gens du voyage dans l'offre d'habitat adapté.
- L'accompagnement social des gens du voyage et l'intégration à la vie locale.

LE RECOURS À LA CLAUSE D'INSERTION

La communauté d'agglomération a souhaité qu'au titre de son cofinancement les bailleurs s'engagent à insérer dans leurs marchés travaux la clause d'insertion. Cette obligation n'est intervenue qu'à partir de la réforme du Fonds d'Aide à l'Habitat de 2014.

À ce jour, si de nombreuses opérations sont en cours de montage, 29 ont eu recours à la clause d'insertion.

Les chiffres clés

532 personnes ont pu bénéficier d'un travail issu des clauses d'insertion

121 276 heures réalisées sur les chantiers en logement social et 3439 heures en prévision sur de nouveaux chantiers

LES PROGRAMMES DE RÉNOVATION URBAINE



Depuis 2006, TPM est partenaire des Projets de rénovation Urbaine de Toulon et La Seyne-sur-Mer, réalisés en partenariat avec l'ANRU et les collectivités, soit un engagement global de la collectivité de 29 millions d'euros. Ces deux opérations d'envergure, situées dans le centre ancien de Toulon et le quartier Berthe à La Seyne-sur-Mer, sont pleinement intégrées à la politique de l'habitat de TPM **puisqu'elles ont notamment pour objectif :**



9. Un habitat plus solidaire

- La diversification de l'offre de logements pour favoriser le parcours résidentiel des ménages.
- L'adaptation de la densité du quartier à son environnement.
- L'amélioration significative des conditions d'habitat des ménages du parc privé et public.
- Le renforcement de la mixité urbaine en matière de développement économique, en particulier.





PRU DE TOULON: UNE INTERVENTION GLOBALE POUR QUE LE CENTRE-VILLE RETROUVE SON ATTRACTIVITÉ DE CŒUR D'AGGLOMÉRATION

La stratégie d'intervention dans le cadre du PRU répond aux objectifs suivants :

- Restaurer la diversité sociale par l'amélioration significative des conditions d'habitat des résidents.
- Faciliter l'accessibilité du centre-ville.
- Requalifier et restructurer le centre-ville en privilégiant le développement de l'interface ville/port.
- Accompagner le développement économique.
- Favoriser le développement et la diversification de l'offre culturelle.
- Développer l'offre universitaire et de formation.

Avec un coût d'investissement global de 168,8 millions d'euros TTC, l'opération intègre :

- La requalification de 12 îlots anciens dégradés.
- La construction de 518 logements sociaux neufs, dont 222 en centre ancien.
- La réalisation de 16 opérations d'aménagement avec des aménagements d'espaces publics de proximité, et 14 locaux d'équipements publics.

Les requalifications d'îlot ont nécessité le relogement de 410 ménages. Parmi ceux-ci, 149 sont partis d'eux-mêmes (départs spontanés), et 181 ménages ont été relogés dans un logement neuf ou conventionné de moins de 5 ans, en centre-ville ou à proximité, ce qui est deux fois supérieur à la moyenne d'autres PRU.

TPM, en partenariat avec les bailleurs sociaux, est maître d'ouvrage pour la réalisation de la requalification des îlots Baudin et Besagne, pour permettre l'accueil de près de 130 étudiants en particulier. La communauté d'agglomération a également réalisé des aménagements publics (place de l'Université, aménagements de proximité autour de l'îlot Baudin et de l'îlot Raspail et la Place Monsenergue) et est partenaire financier pour la totalité des opérations de logement social du PRU.

Après l'achat par l'EPF PACA des 27 immeubles constituant l'îlot Baudin (soit 8000 m² SHON), le relogement par TPM de 98 ménages, et la réalisation des fouilles archéologiques, le bailleur ERILIA, dans le cadre d'un bail emphytéotique administratif (BEA) avec TPM, a construit la résidence étudiante « le Portalis », gérée par le CROUS, de 106 logements à loyers sociaux, ainsi que 42 logements locatifs, des commerces et une micro-crèche gérée par l'association MAMI.

Cette opération emblématique du PRU permet d'accompagner le projet universitaire porté par les collectivités, et favoriser ainsi l'arrivée des étudiants en centre-ville pour renforcer le nouveau campus urbain Porte d'Italie.

La requalification de l'îlot Besagne, encore en cours fin 2016, a pour objectif de répondre aux besoins d'un public jeune en difficulté d'accès au logement, et étudiant, toujours en connexion avec le pôle universitaire. Ainsi, Toulon Habitat Méditerranée réalisera une résidence mixte de 43 logements pour jeunes et étudiants.

Fin 2016, 95% des opérations sont réalisées ou en cours de réalisation.



PRU DE LA SEYNE-SUR-MER : UNE INTERVENTION MASSIVE POUR REPOSITIONNER CE QUARTIER D'HABITAT SOCIAL DANS L'AGGLOMÉRATION

La stratégie d'intervention dans le cadre du PRU répond aux objectifs suivants : Redonner aux quartiers de Berthe tous les attributs de ce qui fait la Ville :

- Constituer des îlots urbains à échelle humaine par un programme de recomposition de la trame viaire, de démolitions et de constructions...
- Assurer la diversification, la « banalisation » du quartier au travers d'un programme de constructions et réhabilitations conduisant à la préservation globale de l'offre de logements tout en la diversifiant.
- Qualifier les espaces en pieds d'immeuble suivant le principe de résidentialisation.
- Renforcer l'espace public et redynamiser le commerce de proximité et développer une mini zone d'activités en frange nord du quartier.
- Repérer et accompagner socialement les ménages en grande difficulté dans un processus d'accès à un logement réhabilité ou neuf.
- Développer les services publics dans les domaines de l'éducation, la culture, l'animation sociale, au travers d'équipements publics et associatifs de qualité.

Avec un coût global d'investissement de 281 millions d'euros TTC, le projet intègre :

- La construction de 957 logements neufs (dont 390 à Berthe, 389 à La Seyne-sur-Mer hors Berthe et 178 sur TPM), en compensation de 957 logements démolis.
- La réhabilitation de 2255 logements.
- La résidentialisation de 2468 logements.
- La construction de plus de 675 logements supplémentaires en accession ou locatif libre.
- La réalisation d'équipements et d'aménagements publics.

TPM est à la fois partenaire financier du projet et maître d'ouvrage pour la réalisation de la Voie Nord, voirie communautaire, en lien avec les projets de désenclavement du quartier, les projets de développement économique et de transport est-ouest.

Cette opération en cours d'achèvement fin 2016 a permis en matière d'habitat, au-delà de l'offre nouvelle et rénovée en logement social, une réelle diversification de l'offre de logement.

Les chiffres clés

PRU Toulon

Opérations	Avancement 31/12/2016	Taux de réalisation
12 requalifications d'îlot	11 terminés - 1 en cours	78%
518 logements sociaux neufs	394 livrés - 63 en cours	76%
128 logements étudiants sociaux neufs	106 livrés	82%
46 logements locatifs libres	31 livrés	67%
16 aménagements	13 livrés - 3 en cours	81%
14 locaux et équipements neufs	7 livrés - 7 en cours	50%

PRU La Seyne-sur-Mer

•		
Opérations	Avancement 31/12/2016	Taux de réalisation
957 logements démolis	727 démolis	76%
957 logements sociaux neufs	723 livrés - 20 en cours	76%
675 logements en accession ou locatifs libres	272 livrés	40%
2255 logements réhabilités	2255 réalisés	100%
Résidentialisation de 2468 logements	1444 livrés - 636 en cours	59%
9 aménagements	6 livrés - 2 en cours	66%
11 équipements neufs	9 livrés - 1 en cours	82%

Les questionnements pour le prochain Programme Local de l'Habitat

- Enjeux liés à la gestion urbaine de proximité pour la pérennisation des investissements.
- Enjeux liés au peuplement/mixité sociale.
- Poursuivre la politique de réhabilitation des logements privés.



9. Un habitat plus solidaire

LE NOUVEAU PROGRAMME DE RÉNOVATION URBAINE

Le nouveau Programme de Rénovation Urbaine porte sur un site d'intérêt national (Sainte Musse) et trois sites d'intérêts régionaux (Centre ancien Toulon et Hyères et Lagoubran). Le protocole signé avec l'ANRU en avril 2017 marque le point de départ du programme de travail devant aboutir dans un délai de 18 mois à la signature d'une convention pour chacun des quatre sites. Le programme de travail comprend plusieurs études et missions d'expertise, parmi lesquelles trois marchés d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (dont un commun pour les deux centre-ville de Toulon et La Seyne-sur-Mer) visant à élaborer les quatre projets de renouvellement urbain.

La gouvernance (schéma ci-après) a fait l'objet d'une définition garantissent la bonne représentativité de chaque commune à chaque phase de l'opération.



L'ÉQUILIBRE DES TERRITOIRES ET LA CONFÉRENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT

Conférence Intercommunale du Logement

Les dispositions combinées de l'article L 441-1-5 du Code de la Construction et de l'Habitation et de l'article 8 de la loi de programmation pour la ville rendent obligatoire la mise en place d'une conférence intercommunale du logement pour les EPCI dotés d'un Programme Local de l'Habitat comprenant sur leur territoire un ou plusieurs quartiers prioritaires de la politique de la Ville.

La conférence adopte des objectifs en matière d'attribution et de mutation sur le parc social locatif de son territoire; elle définit les modalités de relogement des personnes prioritaires DALO et des personnes relevant des projets de renouvellement urbain. Elle précise les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les réservataires. Leurs mises en œuvre donnent lieu après approbation du Préfet à la signature de conventions entre collectivités, bailleurs et réservataires. Dans le cadre de la politique de la ville, une convention intercommunale d'attributions doit être établie et annexée au contrat de ville; elle fixe des objectifs de mixité sociale à l'échelle intercommunale et à l'échelle de chaque quartier prioritaire.

La conférence est chargée également de l'élaboration du plan partenarial de gestion de la demande de logement et d'information du demandeur.

Rappel du calendrier de travail :

- Création de la CIL par délibération du conseil communautaire le 18 juin 2015.
- Séance plénière le 29 février 2016.
- Travaux conduits par 4 groupes émanant des collèges de la CIL durant la période mars/septembre 2016 : Groupe Modification du PLH / Groupe Attributions / Groupe Prise en compte des ménages en difficultés / Groupe Répartition du parc selon les réservataires.
- Réunions avec les bailleurs sociaux détenant du patrimoine en quartier prioritaire de la politique de la ville.
- Réunions de travail avec les équipes NPNRU.



Le travail réalisé à ce jour porte sur les points suivants :

- Définition et proposition d'orientations des publics prioritaires de la CIL : au-delà des publics visés par la loi, les groupes de travail ont complété et affiné les critères de priorité.
- Proposition de charte de relogement intercommunale.
- Proposition de charte de bonne conduite en Commission d'Attribution Locative.
- Réflexions sur la notion de mixité sociale.
- Travail de planification de l'offre en logement social spécifique.
- Composition et modalités de fonctionnement de la commission de coordination.
- Analyse du parc et de son occupation sociale en quartiers prioritaires de la politique de la ville.
- Note relative aux enjeux liés au développement de l'offre en acquisition-amélioration.
- Guide pour le choix d'un opérateur dans le cadre d'une opération de construction de logement social.
- Charte pour la qualité de la construction neuve.

TPM devra élaborer une convention intercommunale d'attribution notamment pour définir les objectifs d'attribution sur les quartiers en politique de la ville. Ce travail a commencé sur les sites de Romain Rolland à La Garde, Centre Ancien et Rougières à Hyères.

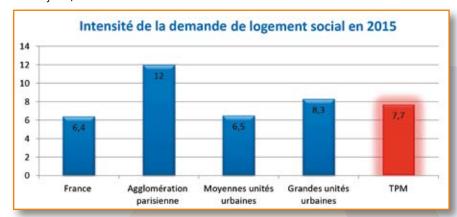
Intensité de la demande en logement social

L'étude de l'offre locative du secteur des organismes d'HLM et SEM au regard de la demande de logement social en France métropolitaine, menée à l'initiative de l'ANCOLS en décembre 2016 pointe :

- Plusieurs indicateurs permettant d'analyser la tension entre offre et demande de logement social.
- Les facteurs d'intensité de la demande sociale en fonction d'indicateurs de fragilité.
- L'évolution des taux de demandes sur l'offre selon la taille des unités urbaines considérées.

Ainsi entre 1996 et 2012, la demande nationale sur 16 années passe de plus de 300 000 à près de 600 000 ; il convient également de noter que cette forte

hausse débute en 2002 et est à mettre en lien avec l'augmentation des prix des loyers, la forte croissance de la valeur des biens immobiliers et la loi SRU.



Ainsi pour TPM, l'évolution de la demande locative sociale fait écho au niveau national et doit nécessairement être mise en lien avec le profil socio économique du territoire et la tension existante sur le marché locatif du logement où interagissent le poids de la résidence secondaire, le poids du parc ancien non réhabilité, le niveau des loyers dans le parc récent…etc.

L'intensité de la demande locative sociale s'exprime par le rapport entre le nombre de ménages demandeurs de logement social et le nombre de ménages résidants sur le territoire. TPM se situe ainsi au-dessus de la moyenne nationale (6.4%) mais en deçà des grandes unités urbaines.

L'ancienneté moyenne de la demande renseigne aussi sur la tension dans la demande de logement social. Ainsi pour TPM le pourcentage de demandeur dont le dossier a moins d'un an d'ancienneté est le plus faible par rapport au Var, la Région PACA ou France entière, par contre les indicateurs pour la demande plus ancienne au dela de deux ans sont toujours plus élevés pour TPM attestant de la difficulté à satisfaire la demande.

On peut également illustrer cette tension par le déficit d'offres en logement social par rapport à une première demande qui a été de -11 995 logements en 2015.

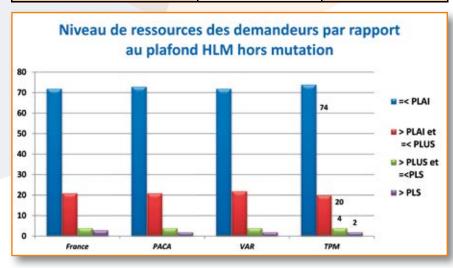
Le taux de pression calcul le nombre potentiel de demandeurs pour un logement libéré. Ainsi sur TPM, la pression est très forte sur les petits logements avec 23 demandeurs pour 1 logement attribué en T1 et 12 pour le T2.



9. Un habitat plus solidaire

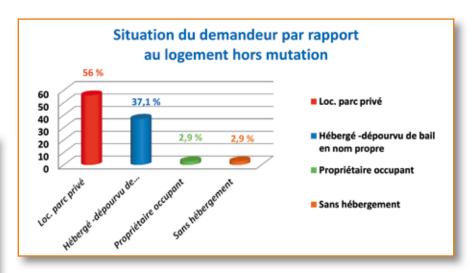
➤ Le profil des demandeurs de logement social sur le territoire de TPM en 2016

France		1511 €/mois
Provence-Alpes-Côte d'Azur	Revenu mensuel	1453 €/mois
Var	moyen	1456 €/mois
CA Toulon Provence Méditerranée		1402 €/mois



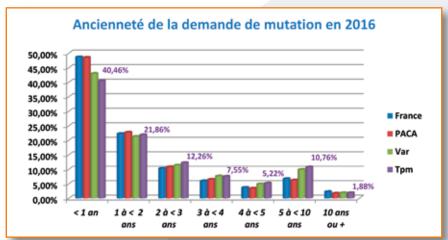
L'âge moyen du demandeur hors mutation est de 40 à 44 ans et c'est le poids de la commune de Toulon qui induit ce dernier ; pour les communes de La Seyne-sur-Mer et La Garde ayant une population généralement plus jeune que la moyenne de TPM, l'âge moyen du demandeur est comprise entre 25 et 29 ans ; c'est également le cas pour les communes de La Crau (entre 35 et 39 ans) et de Hyères (entre 30 et 34 ans).

En lien avec le niveau de ressources relevant majoritairement du PLAI, les ressources mensuelles des demandeurs sont plus faibles sur notre territoire ; les demandeurs émanent majoritairement du parc privé (56%) mais 40% d'entre eux sont sans logement, pour mémoire ils étaient 43% en février 2016 dans le cadre du diagnostic réalisé sur le parc social lors de l'installation de la Conférence Intercommunale sur le Logement.



> Une demande de mutation prégnante

L'ancienneté de la demande de mutation est importante sur TPM (27 mois) plus que sur les autres territoires (France 23 - PACA 22 - Var 26) en lien avec la tension sur le marché de la demande locative sociale. La part des demandeurs en attente de mutation et dont l'ancienneté de la demande est comprise entre 2 et 10 ans est supérieure sur TPM comparée au Var, à la Région PACA et aux données nationales.





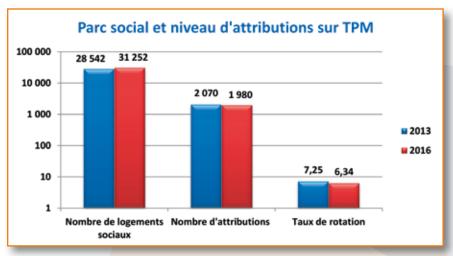
Comme pour la demande hors mutation, l'âge moyen du demandeur sur TPM (entre 45 et 49 ans) est induit par le poids de la commune de Toulon ; elle détient le parc le plus important et le plus ancien, la part de celle-ci est de près de 48%. Les communes d'Hyères et La Seyne-sur-Mer enregistrent une majorité de demande pour la tranche d'âge comprise entre 40 et 44 ans.

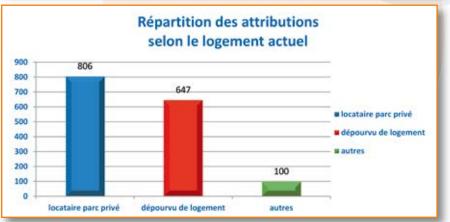
Pour plus de 75% des demandeurs de mutation, les ressources sont inférieures au plafond HLM correspondant au PLAI (les ressources moyennes mensuelles des demandeurs de mutation sont de 1574 €) ; ils ne sont que 3.7% à disposer de ressources comprises entre le PLUS et le PLS. Parmi les questionnements et les stratégies à adopter dans le cadre de la conférence intercommunale du logement, la catégorie de logement occupé par ces demandeurs de mutation devra être cernée et l'accès au parc plus récent pour les demandeurs de mutation relevant des plafonds de ressources PLAI déterminé.

20.4% des demandeurs de mutation sont des retraités et près de 30% sont actifs. Près de 60% des demandeurs de mutation sont des ménages composés d'une à deux personnes. Les grands ménages (de 6 à 8 personnes) représentent 4.6% des demandeurs.



Un volume d'attributions ne permettant pas de répondre aux besoins des demandeurs





La répartition des attributions reflète la situation du demandeur, ainsi 52% des attributions concernent un locataire du parc privé (motif principal de la demande : loyer trop cher) et 42% concernent des personnes dépourvues de bail en nom propre.



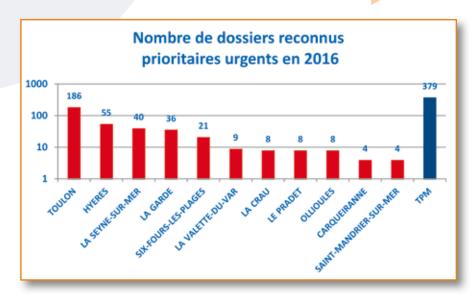
9. Un habitat plus solidaire

Les chiffres clés

16 308 demandeurs de logement social fin 2016-1980 attributions prononcées

Une demande de mutation en augmentation mais moins importante que sur d'autres territoires comparables

> 56% des demandes émanent du parc privé pour la première demande et 40% des demandeurs sont dépourvus de logement



Les questionnements pour le prochain Programme Local de l'Habitat

Conformément à la loi Égalité et Citoyenneté, TPM doit mettre en œuvre au cours des prochains semestres une convention intercommunale d'attributions qui définira des objectifs d'attribution en dehors des quartiers situés en politique de la ville. Cette convention ainsi que la charte intercommunale de relogement pour les opérations inscrites en NPNRU doivent être adoptées avant la signature des conventions avec l'ANRU pour les sites situés en PRU. La conférence intercommunale arrêtera les orientations issues des groupes de travail et respectant les obligations nouvelles issues de la Loi Égalité et Citoyenneté.





10. L'observation et les études, socles de l'action du PLH

L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

En matière d'observation de l'habitat, TPM s'est associé, par voie de convention, au Conseil Départemental du Var dans le cadre de la constitution de l'observatoire départemental de l'habitat en vue de mutualiser les acquisitions de données nécessaires aux dispositifs d'observation respectifs. Ce cadre de travail rassemble des membres permanents (Conseil Départemental du Var, État, Audat.var, ADIL83, EPCI du Var) et des partenaires associés en tant que de besoin (chambre consulaire, notaires, syndicats de SCoT, EPF PACA, bailleurs, etc.).

L'Audat.var élabore après acquisition un portrait statistique annuel sur la base d'indicateurs choisis par la communauté d'agglomération.

Concrètement pour TPM, la contribution financière à cet observatoire s'élève à 45% de 12 750 €, soit une contribution financière annuelle de 5737.50 €.

Les questionnements pour le prochain Programme Local de l'Habitat

Dans le cadre d'une évolution et d'une amélioration de ce portrait statistique, il apparaît deux pistes majeures :

- Donner un volet plus communicant, réaliser des fiches de synthèse par thèmes avec une analyse sur des thématiques qui seront à prioriser (en lien avec la volonté des communes) et travailler à une mise en ligne pour un téléchargement limité des données communicables.
- Alimenter ce portrait par des thématiques nouvelles et nécessaires à l'amélioration de la connaissance du parc de logement de l'agglomération, notamment un volet précarité énergétique, voire un volet foncier.







10. L'observation et les études, socles de l'action du PLH

LES ÉTUDES RÉALISÉES OU EN COURS ET LE SUIVI DES DONNÉES ASSURÉES PAR LE SERVICE HABITAT

DÉNOMINATION	TYPE DE SUIVI	CHIFFRES CLÉS À RETENIR	BÉNÉFICES RETIRÉS OU ATTENDUS DE L'ÉTUDE	PARTENARIAT	POUR LE PROCHAIN PLH
La vacance locative	Tous les deux ans	En 2016 : 6154 appartements et maisons dont la vacance est antérieure à 2013	Mise en évidence de suivre l'évolution de la vacance structurelle Travail sur la base de données issue de l'étude pré-opération- nelle PIG Travail avec les communes sur le ciblage de priorités en matière de veille foncière	Étude réalisée en 2013 par l'Audat.var Données transmises par l'Audat.var au service Habitat pour exploitation pour les années suivantes Travail avec le service Fiscalité de TPM	L'exploitation de la base de données est inscrite dans l'étude de stratégie foncière à mener sur le territoire de TPM Cette exploitation s'inscrit également dans le cadre de la stratégie d'intervention sur le parc privé à travers les outils PIG-OPAH et Plateforme Locale de Rénovation Énergétique
Les copropriétés	Tous les deux ans	22 copropriétés de plus de 50 lots repérées comme présentant des signes de fragilité	Mise à jour de l'étude réalisée en coopération avec les communes pour un suivi	Avec les techniciens Habitat pour un travail de proximité	À travaillé en lien avec le PIG et la PLRE
La demande de logement social	Tous les ans	Cf. page 48	Profil des demandeurs en première demande et du demandeur de mutation Suivi du volume d'attribution	Données traitées par l'Audat.var Analyse et suivi Habitat en partenariat avec la DDCS	Travail à réaliser dans le cadre de la CIL sur la demande de mutation et sur la demande la plus ancienne
Le profil des allocataires CAF sur TPM	Tous les ans sur la base d'une convention de partenariat avec la CAF	Près de 82 000 allocataires CAF dont 72% habitent l'une des trois grandes communes - 22% ont un taux d'effort après prestation logement supérieur à 30% et plus de leurs ressources	Permet de suivre l'évolution du nombre de ménages prioritaires ainsi que le niveau des loyers et l'impact des prestations logement	CAF du VAR et Audat.var	Convention de partenariat en cours de redéfinition pour élargir la cible suivie
Le vieillissement de la population	Une fois en cours de PLH	30.2% de la population a plus de 60 ans soit 2.3 points de plus qu'en 2008	Mise en œuvre des labels UFR et PMR Logement Service Plus Prise des logements labellisés en réservation TPM	Étude réalisée par l'Audat.var Travail mené en partenariat avec Handitoit	Suivi des données à assurer par l'Observatoire de l'Habitat (réalisation ou non de la projection Omphale)
L'accès économique aux parcs de logement	Étude en cours				
La stratégie foncière volet habitat	Cahier des charges en cours de finalisation				
Étude de préfiguration pour la mise en oeuvre d'une Plateforme Locale de la Rénovation Énergétique	Une fois en cours de PLH		Définition des potentiels, de la carte des acteurs et partenariats à venir, élaboration du compte prévisionnel d'exploitation, structure juridique à définir	Travail avec les établissements bancaires, la chambre des Métiers pour un conventionnement futur portant sur l'animation de la filière professionnelle, Action Logement pour une intervention sur l'ingénierie financière	Préparation d'un appel à projet pour un opérateur unique PIG/PLRE Mesurer l'impact de la mutualisation



Les questionnements pour le prochain Programme Local de l'Habitat

Les questionnements et stratégie sont liés au passage en Métropole et aux nouvelles compétences Habitat en découlant notamment en ce qui concerne l'habitat insalubre et la lutte contre l'habitat indigne.

L'ANIMATION DU PARTENARIAT AUTOUR DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

L'équipe opérationnelle a su développer des partenariats aussi bien avec les acteurs institutionnels qu'avec les bailleurs et les techniciens communaux. Le comité des financeurs qui se réunissait trois fois par an dressait une revue des projets en cours sur le territoire. À l'initiative de l'équipe, plusieurs instances (comité des techniciens, comité des financeurs et comité technique du PLH) ont été réunies en une seule instance dénommée Comité Technique de suivi du PLH. Ce comité se réunit une fois par trimestre et travaille l'ensemble des actions et partenariats construits dans le cadre de l'animation du PLH.

Plusieurs conventions de partenariat sont en cours d'écriture ou de ré écriture (CAF du Var et Action Logement notamment); elles devraient permettre de poursuivre plus amplement le travail de partenariat engagé.



Conclusion

Le bilan dressé sur la période initiale du Programme Local de l'Habitat - 2010-2016 - atteste de l'investissement consacré par la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée sur cette compétence obligatoire et permet de confirmer la pertinence des objectifs et orientations retenues entre 2009 et 2015. Malgré la crise économique et financière qui a démarré en 2008 et les évolutions législatives, les taux de réalisation des objectifs déclinés dans le document ont été globalement atteints.

L'attractivité du territoire reste forte pour les jeunes et les personnes plus âgées, faisant courir le risque d'avoir une pyramide des âges en forme de sablier où les classes d'âge extrêmes sont les plus présentes. Le développement des cursus de formation accompagné de nouvelles formes de croissance (silver économie, développement maritime et touristique, etc) sont des axes stratégiques importants pour les années à venir accompagnés d'une politique ambitieuse en offre de logements répondant aux différents parcours résidentiels.

L'offre de logement en accession se caractérise par des prix encore élevés (revenu médian mensuel de 1600 € pour un seuil d'accès à la propriété nécessitant un revenu d'au moins 2800 € par mois). Alors que la majorité des communes entre en phase de renouvellement urbain, l'opportunité doit être saisie de développer une offre plus accessible aux familles (accession sociale maîtrisée) répondant au standard du logement moderne.

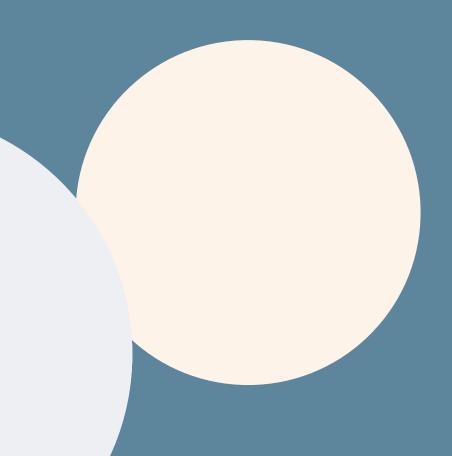
L'étude en cours de réalisation sur l'accès économique aux différents parcs de logements de TPM servira à encadrer les nouveaux objectifs à décliner au sein du troisième Programme Local de l'Habitat.

Compte tenu du rôle joué par le parc privé dans l'accès au logement, et au regard des constats, la réhabilitation de ce type de parc sera une des priorités de la politique de l'habitat métropolitaine.

L'ambition est de conforter et renouveler notre politique de l'habitat en intégrant les enjeux liés au futur projet métropolitain.



ANNEXE 1 - Les fiches communales



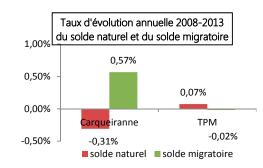
Carqueiranne	56
_a Crau	61
_a Garde	67
Hyères	72
Ollioules	
_e Pradet	83
_e Revest-les-Eaux	88
Saint-Mandrier-sur-Mer	93
_a Seyne-sur-Mer	98
Six-Fours-les-Plages	104
Foulon	110
_a Valette-du-Var	115

ANNEXE 1 - Fiche communale - Carqueiranne

PREMIÈRE PARTIE: DONNÉES STATISTIQUES (source: ODH, Audat.var)

1 POPILI ATION

Population Source : INSEE	Carqueiranne	CA Toulon Provence Méditerranée
Population au 1er janvier 2013	9 905	425 511
Evolution 2008-2013 de la population	0,26% /an	0,05% /an
Indice de vieillesse en 2013	2,16	1,42
Evolution de l'indice de vieillesse 2008-2013	4,06% / an	2,71%/an
Taille moyenne des ménages en 2013	2,05	2,08
Evolution de la taille des ménages 2008-2013	-0,59%/an	-0,50% / an



Poids des maisons et des

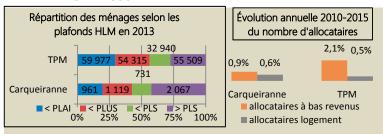
66%

33%

TPM

Indice de vieillesse = population > 60 ans / population < 20 ans. Sur TPM on compte 1,42 habitant de plus de 60 ans pour 1 habitant de moins de 20 ans.

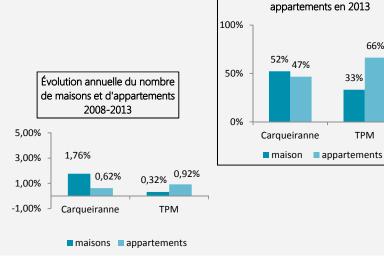
FRAGILITÉ SOCIALE



Fragilité sociale	Carqueiranne	CA Toulon Provence	
Source : ODH, service habitat TPM, FILOCOM	Carquerranne	Méditerranée	
Nombre d'allocataires à bas revenus en 2015	381	33 230	
Nombre d'allocataires bénéficiant d'une aide au logement	527	48 532	
(APLS, ALF, ALS) en 2015	521		
Loyer médian des allocataires logement locataires du parc	554 € / mois	477 € / mois	
privé en 2015	30 1 C/111018	4// €/111015	

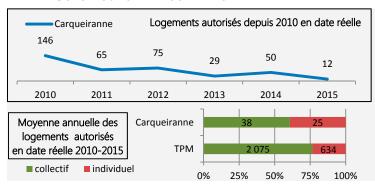
PARC DE LOGEMENTS

Parc de logements	Carqueiranne	CA Toulon Provence	
Source : INSEE, FILOCOM et ODH	Carquenanne	Méditerranée	
Résidences principales en 2013	4 789	198 757	
Evolution des résidences principales 2008-2013	0,9%/an	0,5% / an	
Résidences secondaires et occasionnelles en 2013	1 621	28 219	
Evolution des résidences secondaires	0.8%/an	0,1% / an	
et occasionnelles 2008-2013	0,0707 an	U, 1767 dii	
Logements vacants en 2013	201	18 617	
Taux de vacance en 2013	3,0%	7,6%	
Nombre de maisons en 2013	3 452	81 377	
Nombre d'appartements en 2013	3 083	162 768	
logements vacants depuis plus de 3 ans en 2013	16	3 422	
Evolution des logements vacants depuis plus de 3 ans 2009-	-20,4%/an	-5.9% / an	
2013	-20, 4 707 an	-0,3707 an	
Nombre de logements construits avant 1975 en 2013	2 589	137 287	
Poids des logements construits avant 1975	37%	55%	





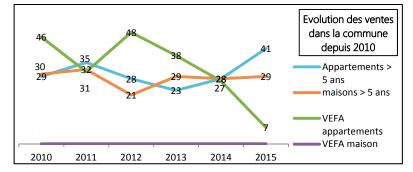
4. CONSTRUCTION DE LOGEMENTS



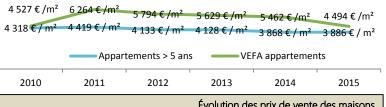
construction neuve Source : SITADEL2 en date réelle, INSEE	Carqueiranne	CA Toulon Provence Méditerranée
Nombre de logements autorisés entre 2010 et 2015	377	16 253
Moyenne des logements autorisés 2010-2015	63/an	2 709 / an
Moyenne des logements commencés 2010-2014	63/an	1 913 / an
Logements autorisés / an pour 1000 habitants (population 2013)	6,3	6,4

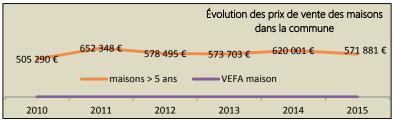
5. LES COMPOSANTES DES MARCHÉS IMMOBILIERS

Les composantes des marchés immobiliers	Carqueiranne	CA Toulon Provence Méditerranée	
Sources: Min.not.perval, Adequation, ODH, CALLON	Carquerranne		
Ventes de logements de l	plus de 5 ans		
Moyenne des ventes d'appartements 2010-2015	30 / an	2 689 / an	
Moyenne des ventes de maisons 2010-2015	28 / an	933 / an	
Prix moyen de vente des appartements anciens en 2015	3 886 € / m²	2 574 € / m²	
Prix moyen de vente des maisons anciennes en 2015	571 881 €	359 735 €	
Ventes de logements	en VEFA	•	
Moyenne des ventes d'appartements 2010-2015	33 / an	1 010 / an	
Moyenne des ventes de maisons 2010-2015	0 / an	38 / an	
Prix moyen de vente des appartements en VEFA en 2015	4 494 € /m²	3 902 € /m²	
Prix moyen de vente des maisons en VEFA en 2015	pas de vente	282 372 €	
Loyers de marché des logements de s	tanding normal (HC/n	nois)	
Loyer moyen appartement +10 ans au 1er janvier 2016	10,20 € / m²	nd	
Loyer moyen appartement -10 ans au 1er janvier 2016	12,40 € / m²	nd	
Loyer moyen appartement neuf au 1er janvier 2016	14,40 € / m²	nd	



Évolution des prix de vente des appartements dans la commune

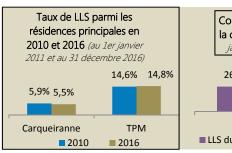






ANNEXE 1 - Fiche communale - Carqueiranne

6. LE PARC LOCATIF SOCIAL

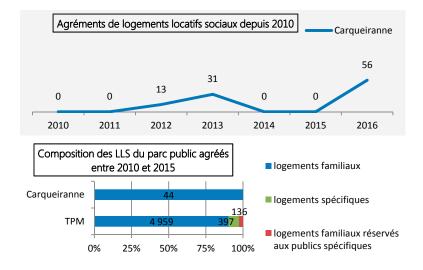


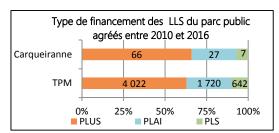


Parc de logements locatifs sociaux SRU Source : DDTM83	Carqueiranne	CA Toulon Provence Méditerranée
Logements locatifs sociaux au 31 décembre 2016	280	31 253
dont parc locatif social public - type Logements ordinaires	243	28 049
dont parc locatif social public - type foyers	37	2 202
dont logements conventionnés ANAH - social et très social	0	1 002
Poids des logements locatifs sociaux parmi les RP au 31	5.5%	14.8%
décembre 2016	0,070	14,070

7. PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DEPUIS 2010

Production de logements locatifs sociaux (LLS) 2010-2016 Source : service habitat TPM, ANAH	Carqueiranne	CA Toulon Provence Méditerranée
Logements locatifs sociaux agréés, abandonnés et créés o	lepuis 2010 (hors red	onstitution offre ANRU)
LLS agréés entre 2010 et 2016	100	6 812
Moyenne des LLS agréés entre 2010 et 2016	14/an	973/an
LLS non réalisés	13	215
Total logements créés depuis 2010	87	6 597
Moyenne des LLS créés entre 2010 et 2016	12/an	942/an
Composition des logements agréés (hors	reconstitution offre AN	IRU)
Agréments de LLS du parc public	100	6 384
Moyenne des agréments de LLS du parc public	14/an	912/an
Agréments de LLS conventionnés ANAH - social et très social	0	428
Moyenne des agréments de LLS conventionnés ANAH social et		61 / an
très social	0,0 / an	
Poid des différents modes de production de logements	agréés (hors recons	titution offre ANRU)
Poids de la construction propre	100%	47%
Poids de la VEFA	0%	40%
Poids de l'acquisition-amélioration	0%	7%
Poids des logements conventionnés ANAH	0%	7%
Localisation des logements agréés (dont reconstitution offre A	NRU et hors logemer	nts conventionnés ANAH)
Hors périmètre ANRU	100	5 705
Périmètre ANRU (hors reconstruction de l'offre)	0	679
Périmètre ANRU (reconstitution de l'offre)	0	408





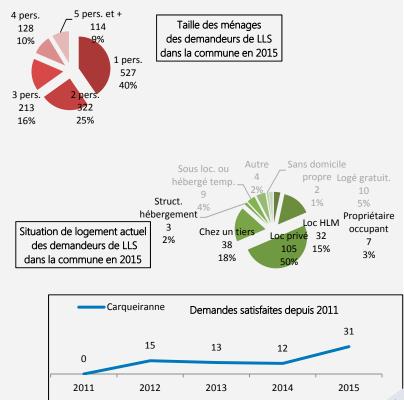


8. LOGEMENTS CONVENTIONNÉS ANAH

Logements conventionnés ANAH Source : service habitat TPM, ANAH	Carqueiranne	CA Toulon Provence Méditerranée
Logements conventionnés ANAH au	u 31 décembre 2016	
Logements sociaux et très sociaux conventionnés ANAH	0	1 002
Logements intermédiaires conventionnés ANAH	13	1 273
Agréments de logements conventionnés ANAH entre 2010 et 2015		
Agréments de LLS conventionnés ANAH avec travaux	1	467
Moyenne des LLS conventionnés ANAH avec travaux	0,2/an	78 / an
Agréments de LLS conventionnés ANAH sans travaux	4	773
Moyenne des LLS conventionnés ANAH sans travaux	1/an	129/an

9. DEMANDES ET ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Demandes et attributions de logements locatifs sociaux Source : ODH, DDTM83	Carqueiranne	CA Toulon Provence Méditerranée
Demandes actives au 31 décembre 2016	212	16 308
Demandes actives supplémentaires 2011-2016	-33/an	1 052 / an
Demandes actives hors mutation en 2016	179	12 059
Demandes actives de mutation en 2016	33	4 249
Poids des demandes de mutation en 2016	16%	26%
Demandes actives depuis plus de 2 ans en 2016	94	5 621
Poids des demandes de plus de 2 ans en 2016	44%	34%
Nombre de demandes satisfaites entre 2011 et 2015	71	7 451
Moyenne des demandes satisfaites 2011-2015	14/an	1 490 / an
Nombre de demandes en attente pour 1 demande satisfaite au 31 décembre 2015	6,8	8,5



ANNEXE 1 - Fiche communale - Carqueiranne

DEUXIÈME PARTIE : MISE EN PERSPECTIVE DU PLH À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE 7 ANS DE PLH POUR LA COMMUNE DE CARQUEIRANNE

Les tendances issues des données statistiques (présentées en première partie) sont confirmées.

Le constat fait par la commune :

- Une hausse de la population enregistrée sur la période, supérieure à celle constatée à l'échelle de l'agglomération portée par un solde migratoire positif.
- Une démographie marquée par un processus de vieillissement important et une diminution de la taille des ménages.
- Malgré une augmentation du parc, le marché reste en tension (baisse des logements vacants et notamment vacance structurelle -20%).
- Un rythme de construction similaire à celui de l'agglomération, sans décalage entre autorisations et début des travaux avec une part importante en VEFA.
- Le parc de logement conserve un profil pavillonnaire.
- Transformation de résidences secondaires en résidences principales : phénomène difficilement mesurable mais constaté, portant essentiellement sur de la maison individuelle.

Position de la commune vis-à-vis des enjeux en matière d'habitat :

- Agir sur la rénovation du parc privé via le conventionnement du parc avec un partenariat ciblé avec Action Logement.
- Accueillir des jeunes actifs.
- Favoriser le parcours résidentiel et notamment la prise en compte du maintien à domicile.
- Promouvoir des produits de logements innovants favorisant une approche multigénérationnelle.

TROISIÈME PARTIE: LES ENJEUX IDENTIFIÉS PAR LA COMMUNE EN MATIÈRE D'HABITAT

- Les enjeux en matière de renouvellement urbain sont importants pour les années à venir ainsi que la prise en compte de la rénovation énergétique sur le tissu existant.
- La charte intercommunale pour la qualité de la construction est à annexer au document d'urbanisme communal pour devenir opposable et favoriser des projets plus attractifs (forme urbaine- respect de la typologie et des surfaces etc....).
- La fiche communale du futur PLH pourrait intégrer le document d'urbanisme constituant ainsi le volet habitat du PLU. Cette fiche aurait vocation à traduire les principes développés dans le PLH en mode opératoire et réglementaire dans le PLU.
- Trouver et organiser un soutien renforcé pour développer l'acquisition-amélioration sur la commune.
- Mettre en synergie les actions et les financements en matière d'amélioration des parcs anciens.
- Créer un guichet unique de la rénovation énergétique.

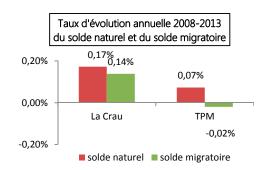


ANNEXE 1 - Fiche communale - La Crau

PREMIÈRE PARTIE : DONNÉES STATISTIQUES (source : ODH, Audat.var)

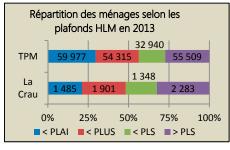
1. POPULATION

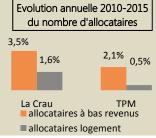
Population Source : INSEE	La Crau	CA Toulon Provence Méditerranée
Population au 1er janvier 2013	16 612	425 511
Evolution 2008-2013 de la population	0,31% /an	0,05% /an
Indice de vieillesse en 2013	1,10	1,42
Evolution de l'indice de vieillesse 2008-2013	6,11%/an	2,71%/an
Taille moyenne des ménages en 2013	2,42	2,08
Evolution de la taille des ménages 2008-2013	-0,76%/an	-0,50% / an



Indice de vieillesse = population > 60 ans / population < 20 ans. Sur TPM on compte 1,42 habitant de plus de 60 ans pour 1 habitant de moins de 20 ans.

2. FRAGILITÉ SOCIALE

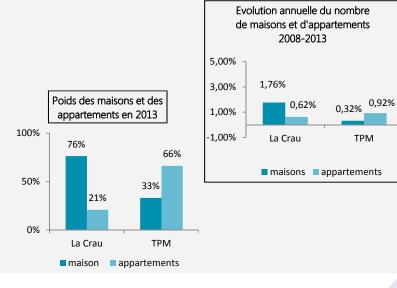




Fragilité sociale Source : ODH, service habitat TPM, FILOCOM	La Crau	CA Toulon Provence Méditerranée
Nombre d'allocataires à bas revenus en 2015	743	33 230
Nombre d'allocataires bénéficiant d'une aide au logement (APLS, ALF, ALS) en 2015	879	48 532
Loyer médian des allocataires logement locataires du parc privé en 2015	594 € / mois	477 € / mois

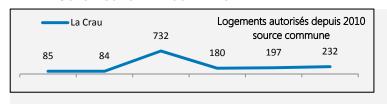
3. PARC DE LOGEMENTS

Parc de logements	La Crau	CA Toulon Provence
Source : INSEE, FILOCOM et ODH	La Grau	Méditerranée
Résidences principales en 2013	6 743	198 757
Evolution des résidences principales 2008-2013	1,1%/an	0,5%/an
Résidences secondaires et occasionnelles en 2013	344	28 219
Evolution des résidences secondaires	17,3%/an	0,1%/an
et occasionnelles 2008-2013	17,3%/ dii	U, 1767 dii
Logements vacants en 2013	381	18 617
Taux de vacance en 2013	5,1%	7,6%
Nombre de maisons en 2013	5 704	81 377
Nombre d'appartements en 2013	1 555	162 768
logements vacants depuis plus de 3 ans en 2013	85	3 422
Evolution des logements vacants depuis plus de 3 ans 2009- 2013	-2,2%/an	-5,9% / an
Nombre de logements construits avant 1975 en 2013	2 172	137 287
Poids des logements construits avant 1975	28%	55%



ANNEXE 1 - Fiche communale - La Crau

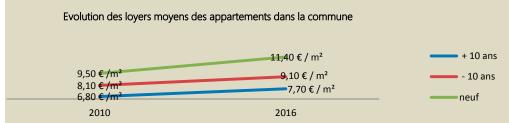
4. Construction de logements

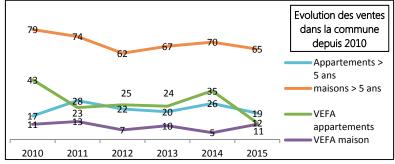


construction neuve	La Crau	CA Toulon Provence
Source : SITADEL2 en date réelle, INSEE, *source commune		Méditerranée
*Nombre de logements autorisés entre 2010 et 2016	1 584	nd
*Moyenne des logements autorisés 2010-2016		nd
Moyenne des logements commencés 2010-2014	190/an	1 913 / an
*Logements autorisés / an pour 1000 habitants (population	13,6	nd
INSEE 2013)	13,0	Tiu

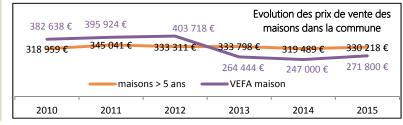
5. LES COMPOSANTES DES MARCHÉS IMMOBILIERS

Les composantes des marchés immobiliers	La Crau	CA Toulon Provence Méditerranée	
Sources: Min.not.perval, Adequation, ODH, CALLON	La Grau		
Ventes de logements de plus de 5 ans			
Moyenne des ventes d'appartements 2010-2015	22 / an	2 689 / an	
Moyenne des ventes de maisons 2010-2015	69 / an	933 / an	
Prix moyen de vente des appartements anciens en 2015	2 492 € / m²	2 574 € / m²	
Prix moyen de vente des maisons anciennes en 2015	330 218 €	359 735 €	
Ventes de logements en VEFA			
Moyenne des ventes d'appartements 2010-2015	27 / an	1 010 / an	
Moyenne des ventes de maisons 2010-2015	10 / an	38 / an	
Prix moyen de vente des appartements en VEFA en 2015	3 679 € /m²	3 902 € /m²	
Prix moyen de vente des maisons en VEFA en 2015	271 800 €	282 372 €	
Loyers de marché des logements de standing normal (HC/mois)			
Loyer moyen appartement +10 ans au 1er janvier 2016	7,70 € / m²	nd	
Loyer moyen appartement -10 ans au 1er janvier 2016	9,10 € / m²	nd	
Loyer moyen appartement neuf au 1er janvier 2016	11,40 € / m²	nd	



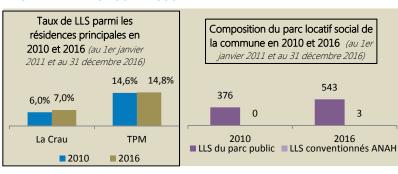


Evolution des prix de vente des appartements dans la commune $3\,706\,\varepsilon/m^2 - 4\,033\,\varepsilon/m^2 - 4\,058\,\varepsilon/m^2 - 4\,012\,\varepsilon/m^2 - 3\,951\,\varepsilon/m^2 - 3\,679\,\varepsilon/m^2$ $2\,994\,\varepsilon/m^2 - 2\,730\,\varepsilon/m^2 - 3\,033\,\varepsilon/m^2 - 2\,686\,\varepsilon/m^2 - 2\,887\,\varepsilon/m^2 - 2\,492\,\varepsilon/m^2$ Appartements > 5 ans VEFA appartements





LE PARC LOCATIF SOCIAL



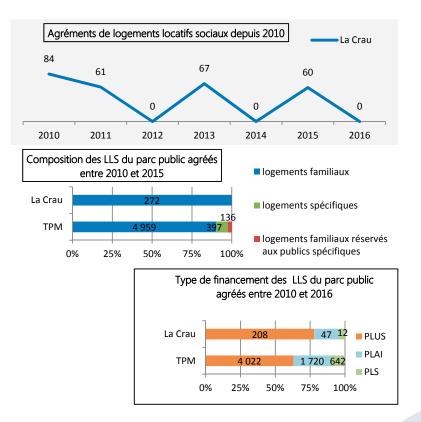
Parc de logements locatifs sociaux SRU Source : DDTM83	La Crau	CA Toulon Provence Méditerranée
Logements locatifs sociaux au 31 décembre 2016	546	31 253
dont parc locatif social public - type Logements ordinaires	543	28 049
dont parc locatif social public - type foyers	0	2 202
dont logements conventionnés ANAH - social et très social	3	1 002
Poids des logements locatifs sociaux parmi les RP au 31	7.0%	14.8%
décembre 2016	7,070	14,070

PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DEPUIS 2010

Production de logements locatifs sociaux (LLS) 2010-2016 Source : service habitat TPM, ANAH	La Crau	CA Toulon Provence Méditerranée
Logements locatifs sociaux agréés, abandonnés et créés	depuis 2010 (hors re	constitution offre ANRU)
LLS agréés entre 2010 et 2016	272	6 812
Moyenne des LLS agréés entre 2010 et 2016	39/an	973/an
LLS non réalisés	0	215
Total logements créés depuis 2010	272	6 597
Moyenne des LLS créés entre 2010 et 2016	39/an	942/an
Composition des logements agréés (hor	rs reconstitution offre A	WRU)
Agréments de LLS du parc public	267	6 384
Moyenne des agréments de LLS du parc public	38/an	912/an
Agréments de LLS conventionnés ANAH - social et très social	5	428
Moyenne des agréments de LLS conventionnés ANAH social et	0 7 /	04.7
très social	0,7/an	61 / an
Poid des différents modes de production de logemen	ts agréés (hors recor	nstitution offre ANRU)
Poids de la construction propre	23%	47%
Poids de la VEFA	74%	40%
Poids de l'acquisition-amélioration	0%	7%
Poids des logements conventionnés ANAH	3%	7%
Localisation des logements agréés (dont reconstitution offre	ANRU et hors logeme	ents conventionnés ANAH)
Hors périmètre ANRU	166	5 705
Périmètre ANRU (hors reconstruction de l'offre)	101	679
Périmètre ANRU (reconstitution de l'offre)	0	408

543

3





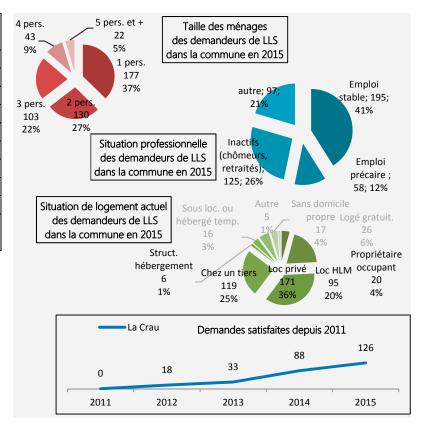
ANNEXE 1 - Fiche communale - La Crau

8. LOGEMENTS CONVENTIONNÉS ANAH

Logements conventionnés ANAH Source : service habitat TPM, ANAH	La Crau	CA Toulon Provence Méditerranée
Logements conventionnés ANAH	au 31 décembre 2016	
Logements sociaux et très sociaux conventionnés ANAH	3	1 002
Logements intermédiaires conventionnés ANAH	32	1 273
Agréments de logements conventionnés ANAH entre 2010 et 2015		
Agréments de LLS conventionnés ANAH avec travaux	9	467
Moyenne des LLS conventionnés ANAH avec travaux	1,5/an	78/an
Agréments de LLS conventionnés ANAH sans travaux	19	773
Moyenne des LLS conventionnés ANAH sans travaux	3/an	129/an

9. DEMANDES ET ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Demandes et attributions de logements locatifs sociaux Source : ODH, DDTM83	La Crau	CA Toulon Provence Méditerranée
Demandes actives au 31 décembre 2016	435	16 308
Demandes actives supplémentaires 2011-2016	-21/an	1 052 / an
Demandes actives hors mutation en 2016	337	12 059
Demandes actives de mutation en 2016	98	4 249
Poids des demandes de mutation en 2016	23%	26%
Demandes actives depuis plus de 2 ans en 2016	120	5 621
Poids des demandes de plus de 2 ans en 2016	28%	34%
Nombre de demandes satisfaites entre 2011 et 2015	265	7 451
Moyenne des demandes satisfaites 2011-2015	53/an	1 490 / an
Nombre de demandes en attente pour 1 demande satisfaite au 31 décembre 2015	3,8	8,5





DEUXIÈME PARTIE : MISE EN PERSPECTIVE DU PLH À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE 7 ANS DE PLH POUR LA COMMUNE DE LA CRAU

Les tendances issues des données statistiques (présentées en première partie) sont confirmées:

- un ralentissement de l'évolution démographique (solde naturel> solde migratoire),
- la taille des ménages a continué à diminuer,
- une augmentation non négligeable du nombre de famille monoparentale due au nombre de divorce,
- une commune moins marquée que le reste de l'agglomération par le poids des plus de 60 ans mais dont l'évolution est beaucoup plus forte,
- une offre de logement essentiellement tournée vers le pavillonnaire.

Le constat fait par la commune :

L'urbanisation sur La Crau s'est développée à travers la villa individuelle, qui représente environ 76% des logements sur La Crau. Cette offre semble convenir puisque peu de demandes spécifiques sont formulées. Deux difficultés néanmoins :

- les chiffres du recensement se sont stabilisés à 2.42 habitants / logement, ce qui est étonnant pour un tissu urbain majoritairement pavillonnaire. Ceci témoigne du vieillissement de la population mais aussi de la difficulté pour les jeunes couples à se loger sur la commune (foncier cher). Ce phénomène de vieillissement découle également du profil des nouveaux acquéreurs. En effet, il s'agit bien souvent d'un second achat et ont des enfants plus âgés.
- une frange de la population, non comptabilisée, qui vit dans des conditions précaires et illégales (caravanes, HLL) du fait d'une zone agricole très vaste, moins cultivée qu'avant (malgré les efforts de la commune pour endiguer le phénomène : convention SAFER....)

Un parc privé ancien et peu de logements conventionnés : concurrence avec le parc locatif social neuf et un risque accru de déqualification du parc privé ancien.

Position de la commune vis-à-vis des enjeux en matière d'habitat :

Maintenir sa population actuelle, 17 000 habitants au 1/1/17 (pas de nouvelles ouvertures à l'urbanisation à court terme) car la commune a beaucoup construit ces dernières années et entre dans une phase d'intégration de la population nouvelle au regard des équipements existants.

- Aménager les zones AU de la Gensolenne et la Bastidette (potentiel de 150 logements) à l'échéance 2020,
- Conserver les autres zones AU (Les Longues) au-delà de 2020,
- Rénover le centre-ville, éventuellement via le PIG,
- Développer l'offre de logements pour les personnes âgées (RPA maison de retraite).

Ce qui a bien fonctionné ou moins bien fonctionné au cours du PLH2 :

Ces éléments mériteraient d'être un peu mieux travaillés :

- Fiche action 11 : produire du logement en accession sociale (opération éligible portant sur 40 logements mais abandonnée).
- Fiche action 19 : produire du logement conventionné dans le parc privé (production faible : 3 logements conventionnés sur La Commune).
- Fiche action 33 : recenser les cas de sédentarisation et l'offre de logement précaire. Cette étude non menée aurait permis un éclairage des problématiques de la commune.

ANNEXE 1 - Fiche communale - La Crau

TROISIÈME PARTIE: LES ENJEUX IDENTIFIÉS PAR LA COMMUNE EN MATIÈRE D'HABITAT

"laisser faire l'initiative privée mais en restant exigeants sur la qualité de la production"

"travailler aux besoins de logement de la population en place"

Commune de La Crau

- Mettre en relation les programmes de logements avec la capacité des stationnements existants ou à créer (1 stationnement / logement social = non fonctionnel),
- Offrir du logement de qualité à la population en place :
 - o favoriser la réhabilitation du parc privé,
 - o favoriser le logement des personnes âgées,
 - o travailler sur la qualité avec la promotion privée,
 - o développer un produit d'accession à la propriété permettant de fixer la population active.
- Rester vigilant sur l'évolution des différents quartiers,
- La charte intercommunale pour la qualité de la construction est à annexer au document d'urbanisme communal pour devenir opposable et favoriser des projets plus attractifs (forme urbaine respect de la typologie et des surfaces etc....),
- La fiche communale du futur PLH pourrait intégrer le document d'urbanisme constituant ainsi le volet habitat du PLU.

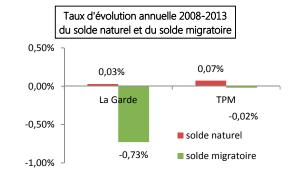


ANNEXE 1 - Fiche communale - La Garde

PREMIÈRE PARTIE: DONNÉES STATISTIQUES (source: ODH, Audat.var)

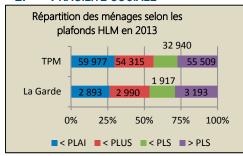
1. POPULATION

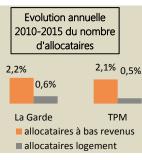
Population Source : INSEE	La Garde	CA Toulon Provence Méditerranée
Population au 1er janvier 2013	25 298	425 511
Evolution 2008-2013 de la population	-0,70% /an	0,05% /an
Indice de vieillesse en 2013	1,22	1,42
Evolution de l'indice de vieillesse 2008-2013	6,05% / an	2,71%/an
Taille moyenne des ménages en 2013	2,05	2,08
Evolution de la taille des ménages 2008-2013	-1,80%/an	-0,50% / an
	•	



Indice de vieillesse = population > 60 ans / population < 20 ans. Sur TPM on compte 1,42 habitant de plus de 60 ans pour 1 habitant de moins de 20 ans.

2. FRAGILITÉ SOCIALE

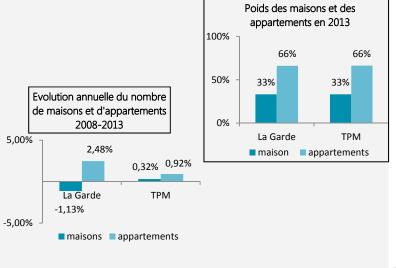




	Fragilité sociale Source : ODH, service habitat TPM, FILOCOM	La Garde	CA Toulon Provence Méditerranée
	Nombre d'allocataires à bas revenus en 2015	1 722	33 230
D	Nombre d'allocataires bénéficiant d'une aide au logement (APLS, ALF, ALS) en 2015	3 403	48 532
_	Loyer médian des allocataires logement locataires du parc privé en 2015	338 € / mois	477 € / mois

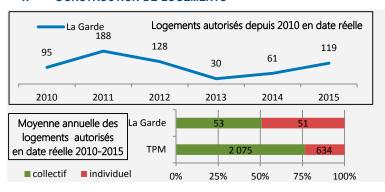
3. PARC DE LOGEMENTS

Parc de logements	La Garde	CA Toulon Provence
Source : INSEE, FILOCOM et ODH	La Garde	Méditerranée
Résidences principales en 2013	11 644	198 757
Evolution des résidences principales 2008-2013	1,0%/an	0,5% / an
Résidences secondaires et occasionnelles en 2013	367	28 219
Evolution des résidences secondaires	12,0%/an	0.1%/an
et occasionnelles 2008-2013	12,0707 dii	0,1707 all
Logements vacants en 2013	585	18 617
Taux de vacance en 2013	4,6%	7,6%
Nombre de maisons en 2013	4 174	81 377
Nombre d'appartements en 2013	8 326	162 768
logements vacants depuis plus de 3 ans en 2013	319	3 422
Evolution des logements vacants depuis plus de 3 ans 2009-	-7,5%/an	-5,9%/an
2013		-0,5707 an
Nombre de logements construits avant 1975 en 2013	5 356	137 287
Poids des logements construits avant 1975	41%	55%



ANNEXE 1 - Fiche communale - La Garde

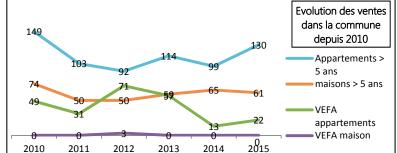
4. Construction de logements



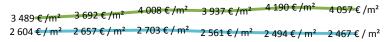
construction neuve Source : SITADEL2 en date réelle, INSEE	La Garde	CA Toulon Provence Méditerranée
Nombre de logements autorisés entre 2010 et 2015	621	16 253
Moyenne des logements autorisés 2010-2015	104/an	2 709 / an
Moyenne des logements commencés 2010-2014	62/an	1 913 / an
Logements autorisés / an pour 1000 habitants (population 2013)	4,1	6,4

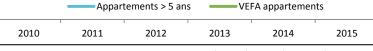
5. LES COMPOSANTES DES MARCHÉS IMMOBILIERS

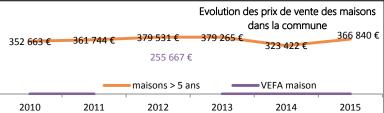
Les composantes des marchés immobiliers	La Garde	CA Toulon Provence	
Sources: Min.not.perval, Adequation, ODH, CALLON		Méditerranée	
Ventes de logements de plus de 5 ans			
Moyenne des ventes d'appartements 2010-2015	114 / an	2 689 / an	
Moyenne des ventes de maisons 2010-2015	59 / an	933 / an	
Prix moyen de vente des appartements anciens en 2015	2 467 € / m²	2 574 € / m²	
Prix moyen de vente des maisons anciennes en 2015	366 840 €	359 735 €	
Ventes de logements e	n VEFA		
Moyenne des ventes d'appartements 2010-2015	41 / an	1 010 / an	
Moyenne des ventes de maisons 2010-2015	1 / an	38 / an	
Prix moyen de vente des appartements en VEFA en 2015	4 057 € /m²	3 902 € /m²	
Prix moyen de vente des maisons en VEFA en 2015	pas de vente	282 372 €	
Loyers de marché des logements de sta	nding normal (HC/m	nois)	
Loyer moyen appartement +10 ans au 1er janvier 2016	8,60 € / m²	nd	
Loyer moyen appartement -10 ans au 1er janvier 2016	10,50 € / m²	nd	
Loyer moyen appartement neuf au 1er janvier 2016	12,10 € / m²	nd	
	dans la commune 10 € / m² 10,50 € / m²	+ 10 ans	
7,90 €/m²	-8,60 € / m²	neuf	



Evolution des prix de vente des appartements dans la commune

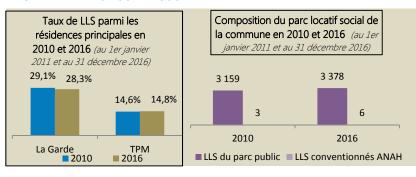








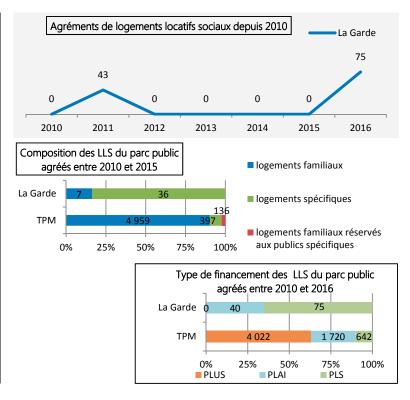
6. LE PARC LOCATIF SOCIAL



Parc de logements locatifs sociaux SRU Source : DDTM83	La Garde	CA Toulon Provence Méditerranée
Logements locatifs sociaux au 31 décembre 2016	3 384	31 253
dont parc locatif social public - type Logements ordinaires	3 038	28 049
dont parc locatif social public - type foyers	340	2 202
dont logements conventionnés ANAH - social et très social	6	1 002
Poids des logements locatifs sociaux parmi les RP au 31 décembre 2016	28,3%	14,8%

7. PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DEPUIS 2010

Production de logements locatifs sociaux (LLS) 2010-	La Garde	CA Toulon Provence	
2015 Source : service habitat TPM, ANAH		Méditerranée	
Logements locatifs social	ıx agréés depuis 2010		
LLS agréés entre 2010 et 2015	43	5 450	
Moyenne des LLS agréés entre 2010 et 2015	7/an	908/an	
LLS abandonnés depuis 2010	0	19	
Etat d'avancement d	des LLS agrées		
LLS différés en 2016	0	0	
LLS en construction en 2016	données communes	données communes	
LLS non démarrés en 2016	données communes	données communes	
Composition des logements locati	fs sociaux agrées depuis	2010	
Agréments de LLS du parc public	40	5 055	
Moyenne des agréments de LLS du parc public	7/an	843/an	
Agréments de LLS conventionnés ANAH	3	391	
Moyenne des agréments de LLS conventionnés ANAH	0,5/an	65/an	
Mode de production des logements locatifs se	ociaux du parc public agr	ées depuis 2010	
Construction publique	40	2 325	
VEFA	0	2 098	
Acquisition-Amélioration	0	647	
Localisation des logements locatifs sociaux du parc public agrées depuis 2010			
Hors périmètre ANRU	40	4 022	
Périmètre ANRU (hors démolition-reconstruction)	0	625	



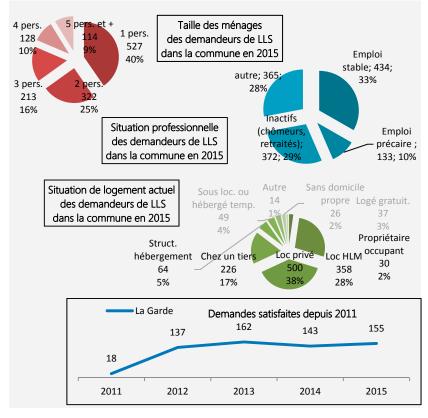
ANNEXE 1 - Fiche communale - La Garde

8. LOGEMENTS CONVENTIONNÉS ANAH

Logements conventionnés ANAH Source : service habitat TPM, ANAH	La Garde	CA Toulon Provence Méditerranée	
Logements conventionnés ANAH au 31 décembre 2016			
Logements sociaux et très sociaux conventionnés ANAH	6	1 002	
Logements intermédiaires conventionnés ANAH	9	1 273	
Agréments de logements conventionnés	Agréments de logements conventionnés ANAH entre 2010 et 2015		
Agréments de LLS conventionnés ANAH avec travaux	3	467	
Moyenne des LLS conventionnés ANAH avec travaux	0,5/an	78/an	
Agréments de LLS conventionnés ANAH sans travaux	7	773	
Moyenne des LLS conventionnés ANAH sans travaux	1/an	129/an	

9. DEMANDES ET ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Demandes et attributions de logements locatifs sociaux Source : ODH, DDTM83	La Garde	CA Toulon Provence Méditerranée
Demandes actives au 31 décembre 2016	1 388	16 308
Demandes actives supplémentaires 2011-2016	40/an	1 052 / an
Demandes actives hors mutation en 2016	1 007	12 059
Demandes actives de mutation en 2016	381	4 249
Poids des demandes de mutation en 2016	27%	26%
Demandes actives depuis plus de 2 ans en 2016	471	5 621
Poids des demandes de plus de 2 ans en 2016	34%	34%
Nombre de demandes satisfaites entre 2011 et 2015	615	7 451
Moyenne des demandes satisfaites 2011-2015	123/an	1 490 / an
Nombre de demandes en attente pour 1 demande satisfaite au 31 décembre 2015	8,4	8,5





DEUXIÈME PARTIE : MISE EN PERSPECTIVE DU PLH À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE 7 ANS DE PLH POUR LA COMMUNE DE LA GARDE

Les tendances issues des données statistiques (présentées en première partie) sont confirmées :

- Un vieillissement important de la population à mettre en lien avec la baisse de la taille des ménages,
- Un parc de résidences secondaire en augmentation,
- Une urbanisation basculant majoritairement en collectif à mettre en lien très certainement avec la progression des prix en maison individuelle.

Le constat fait par la commune :

- Le pavillonnaire du centre-ville tend à disparaitre au profit d'une densification sous forme de collectif,
- L'application de la loi de finances de 2010 sur la majoration du foncier constructible non bâti produira ses effets dès 2017 puisque plus de 400 logements sont projetés sur la commune.

Position de la commune vis-à-vis des enjeux en matière d'habitat :

- Une volonté de conserver le niveau de population en proposant une diversité de formes urbaines,
- Une volonté de maintenir le nombre de logement social et de maintenir en bon état ce parc (projet de reconstruction du foyer logement Marie Curie),
- Le PLU en 2006 a permis la densification du grand centre-ville; le document d'urbanisme en procédure de révision va permettre de réaliser le bilan complet de l'application pratique du PLU afin de répondre au mieux à l'évolution des besoins de la collectivité.

TROISIÈME PARTIE: LES ENJEUX IDENTIFIÉS PAR LA COMMUNE EN MATIÈRE D'HABITAT

- Les enjeux en matière de renouvellement urbain sont importants pour les années à venir,
- La présence des services et des transports permet d'assurer une bonne qualité de vie.
- Le respect de la répartition de la typologie est important pour permettre le maintien et l'accueil de familles.
- La charte intercommunale pour la qualité de la construction est à annexer au document d'urbanisme communal pour devenir opposable et favoriser des projets plus attractifs (forme urbaine respect de la typologie et des surfaces etc....).
- La fiche communale du futur PLH pourrait intégrer le document d'urbanisme constituant ainsi le volet habitat du PLU.

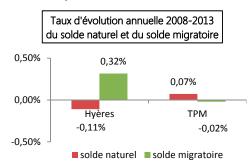


ANNEXE 1 - Fiche communale - Hyères

PREMIÈRE PARTIE: DONNÉES STATISTIQUES (source: ODH, Audat.var)

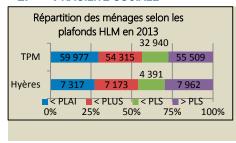
1. POPULATION

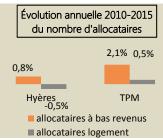
Population Source : INSEE	Hyères	CA Toulon Provence Méditerranée
Population au 1er janvier 2013	55 713	425 511
Evolution 2008-2013 de la population	0,21% /an	0,05% /an
Indice de vieillesse en 2013	1,65	1,42
Evolution de l'indice de vieillesse 2008-2013	4,14%/an	2,71%/an
Taille moyenne des ménages en 2013	2,03	2,08
Evolution de la taille des ménages 2008-2013	-0,47%/an	-0,50%/an



Indice de vieillesse = population > 60 ans / population < 20 ans. Sur TPM on compte 1,42 habitant de plus de 60 ans pour 1 habitant de moins de 20 ans.

2. FRAGILITÉ SOCIALE

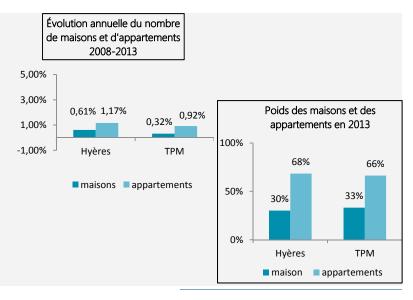




Fragilité sociale Source : ODH, service habitat TPM, FILOCOM	Hyères	CA Toulon Provence Méditerranée
Nombre d'allocataires à bas revenus en 2015	3 507	33 230
Nombre d'allocataires bénéficiant d'une aide au logement (APLS, ALF, ALS) en 2015	5 106	48 532
Loyer médian des allocataires logement locataires du parc privé en 2015	500 € / mois	477 € / mois

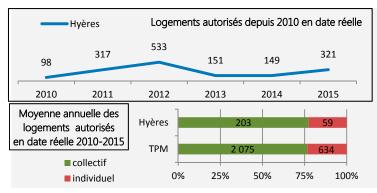
3. PARC DE LOGEMENTS

Parc de logements	Hyères	CA Toulon Provence
Source : INSEE, FILOCOM et ODH	пуетез	Méditerranée
Résidences principales en 2013	26 000	198 757
Evolution des résidences principales 2008-2013	0,8%/an	0,5%/an
Résidences secondaires et occasionnelles en 2013	8 822	28 219
Evolution des résidences secondaires	1.0% /an	0,1%/an
et occasionnelles 2008-2013	1,0%/an	0,1707 dii
Logements vacants en 2013	2 846	18 617
Taux de vacance en 2013	7,6%	7,6%
Nombre de maisons en 2013	11 350	81 377
Nombre d'appartements en 2013	25 739	162 768
logements vacants depuis plus de 3 ans en 2013	336	3 422
Evolution des logements vacants depuis plus de 3 ans 2009-	-4.5%/an	-5,9%/an
2013	-4,0707 an	-0,9707 an
Nombre de logements construits avant 1975 en 2013	17 080	137 287
Poids des logements construits avant 1975	46%	55%





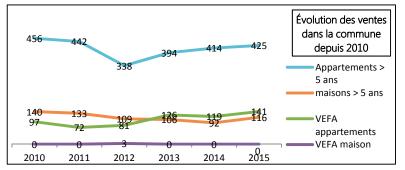
CONSTRUCTION DE LOGEMENTS



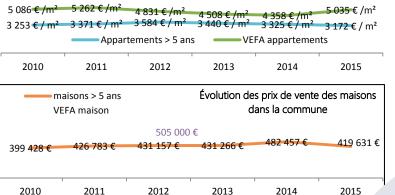
construction neuve Source : SITADEL2 en date réelle, INSEE	Hyères	CA Toulon Provence Méditerranée
Nombre de logements autorisés entre 2010 et 2015	1 569	16 253
Moyenne des logements autorisés 2010-2015	262/an	2 709 / an
Moyenne des logements commencés 2010-2014	186/an	1 913 / an
Logements autorisés / an pour 1000 habitants (population 2013)	4,7	6,4

LES COMPOSANTES DES MARCHÉS IMMOBILIERS

Les composantes des marchés immobiliers	Lluàres	CA Toulon Provence
Sources: Min.not.perval, Adequation, ODH, CALLON	Hyères	Méditerranée
Ventes de logements de p	lus de 5 ans	•
Moyenne des ventes d'appartements 2010-2015	407 / an	2 689 / an
Moyenne des ventes de maisons 2010-2015	113 / an	933 / an
Prix moyen de vente des appartements anciens en 2015	3 172 € / m²	2 574 € / m²
Prix moyen de vente des maisons anciennes en 2015	419 631 €	359 735 €
Ventes de logements e	en VEFA	•
Moyenne des ventes d'appartements 2010-2015	106 / an	1 010 / an
Moyenne des ventes de maisons 2010-2015	1 / an	38 / an
Prix moyen de vente des appartements en VEFA en 2015	5 035 € /m²	3 902 € /m²
Prix moyen de vente des maisons en VEFA en 2015	pas de vente	282 372 €
Loyers de marché des logements de st	anding normal (HC/n	nois)
Loyer moyen appartement +10 ans au 1er janvier 2016	9,00 € / m²	nd
Loyer moyen appartement -10 ans au 1er janvier 2016	11,00 € / m²	nd
Loyer moyen appartement neuf au 1er janvier 2016	12,70 € / m²	nd
Évolution des loyers moyens des appartem		
11.90 € /m²	2,70 € / m²	
10,00 € /m²	1,00 € / m²	
	,00 € / m²	- 10 an
8,30 € /m²		
2010	2016	— neuf



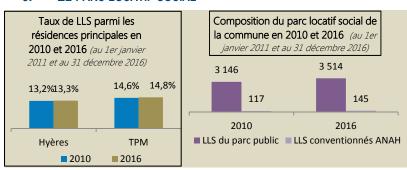
Évolution des prix de vente des appartements dans la commune





ANNEXE 1 - Fiche communale - Hyères

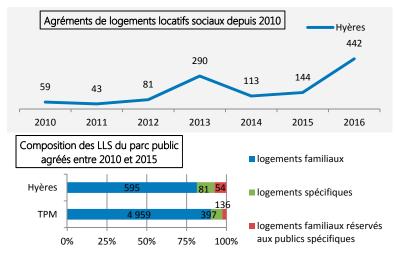
6. LE PARC LOCATIF SOCIAL

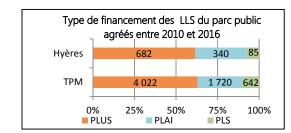


Parc de logements locatifs sociaux SRU	Lluàres	CA Toulon Provence
Source : DDTM83	Hyères	Méditerranée
Logements locatifs sociaux au 31 décembre 2016	3 659	31 253
dont parc locatif social public - type Logements ordinaires	3 240	28 049
dont parc locatif social public - type foyers	274	2 202
dont logements conventionnés ANAH - social et très social	145	1 002
Poids des logements locatifs sociaux parmi les RP au 31	13.3%	14.8%
décembre 2016	13,370	14,070

7. PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DEPUIS 2010

Production de logements locatifs sociaux (LLS) 2010-2016 Source : service habitat TPM, ANAH	Hyères	CA Toulon Provence Méditerranée
Logements locatifs sociaux agréés, abandonnés et créés o	lepuis 2010 (hors red	onstitution offre ANRU)
LLS agréés entre 2010 et 2016	1 172	6 812
Moyenne des LLS agréés entre 2010 et 2016	167/an	973/an
LLS non réalisés	0	215
Total logements créés depuis 2010	1 172	6 597
Moyenne des LLS créés entre 2010 et 2016	167/an	942/an
Composition des logements agréés (hors	reconstitution offre AN	IRU)
Agréments de LLS du parc public	1 107	6 384
Moyenne des agréments de LLS du parc public	158/an	912/an
Agréments de LLS conventionnés ANAH - social et très social	65	428
Moyenne des agréments de LLS conventionnés ANAH social et	9,3/an	61/an
très social		
Poid des différents modes de production de logements	agréés (hors recons	titution offre ANRU)
Poids de la construction propre	44%	47%
Poids de la VEFA	46%	40%
Poids de l'acquisition-amélioration	4%	7%
Poids des logements conventionnés ANAH	6%	7%
Localisation des logements agréés (dont reconstitution offre A	NRU et hors logemer	ts conventionnés ANAH)
Hors périmètre ANRU	1 067	5 705
Périmètre ANRU (hors reconstruction de l'offre)	40	679
Périmètre ANRU (reconstitution de l'offre)	0	408





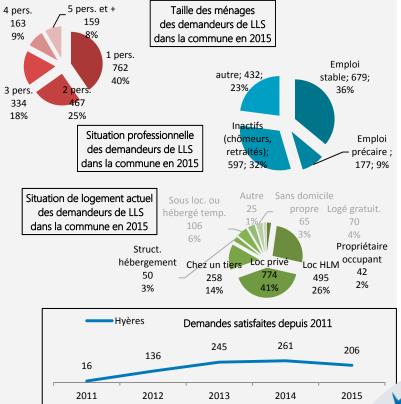


8. LOGEMENTS CONVENTIONNÉS ANAH

Logements conventionnés ANAH Source : service habitat TPM, ANAH	Hyères	CA Toulon Provence Méditerranée	
Logements conventionnés ANAH au	31 décembre 2016		
Logements sociaux et très sociaux conventionnés ANAH	145	1 002	
Logements intermédiaires conventionnés ANAH	311	1 273	
Agréments de logements conventionnés	Agréments de logements conventionnés ANAH entre 2010 et 2015		
Agréments de LLS conventionnés ANAH avec travaux	78	467	
Moyenne des LLS conventionnés ANAH avec travaux	13,0/an	78/an	
Agréments de LLS conventionnés ANAH sans travaux	202	773	
Moyenne des LLS conventionnés ANAH sans travaux	34/an	129/an	

9. DEMANDES ET ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Demandes et attributions de logements locatifs sociaux Source : ODH, DDTM83	Hyères	CA Toulon Provence Méditerranée
Demandes actives au 31 décembre 2016	2 024	16 308
Demandes actives supplémentaires 2011-2016	161 / an	1 052 / an
Demandes actives hors mutation en 2016	1 499	12 059
Demandes actives de mutation en 2016	525	4 249
Poids des demandes de mutation en 2016	26%	26%
Demandes actives depuis plus de 2 ans en 2016	683	5 621
Poids des demandes de plus de 2 ans en 2016	34%	34%
Nombre de demandes satisfaites entre 2011 et 2015	864	7 451
Moyenne des demandes satisfaites 2011-2015	173/an	1 490 / an
Nombre de demandes en attente pour 1 demande satisfaite au 31 décembre 2015	9,2	8,5



ANNEXE 1 - Fiche communale - Hyères

DEUXIÈME PARTIE : MISE EN PERSPECTIVE DU PLH À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE 7 ANS DE PLH POUR LA COMMUNE DE HYÈRES

Les tendances issues des données statistiques (présentées en première partie) sont confirmées :

- la taille des ménages a continué à diminuer et l'évolution démographique est fortement marquée par la sur-représentation des plus de 60 ans.
- l'offre et la demande ne sont pas en adéquation.

Le constat fait par la commune :

- La petite typologie est sur-représentée pour le parc privé,
- Pour le parc public, la commune ne souhaite pas produire trop de petits logements; elle suit en conséquence la programmation annuelle sociale.
- Des formes urbaines alternatives au logement individuel et collectif pour mieux fixer les ménages sont indispensables.
- Sous la pression des objectifs, des programmes en logements sociaux sont produits déconnectés du tryptique : Logement / Emploi / Transport. Le développement de l'offre sociale s'est intensifiée sur la période y compris par acquisition-amélioration. L'opportunité a pu être captée.
- La VEFA sociale a permis de maintenir le niveau de construction malgré la tension enregistrée sur la période.
- L'investissement locatif peut représenter jusqu'à 70 % de l'offre en parc privé (Nouvelle Vague).
- Il existe une forte concurrence entre l'offre neuve et l'offre ancienne pour le parc social. Il existe en conséquence un risque de déqualification du parc social entrainant de facto sa spécialisation.
- Le produit PLS de même que le loyer intermédiaire restent trop chers au regard des revenus de la population.
- Le travail du service Habitat communal, au cours du PLH, s'est mieux articulé avec le service urbanisme et le développement économique.

Position de la commune vis-à-vis des enjeux en matière d'habitat :

La commune exprime fortement sa volonté :

- de fixer les actifs sur la commune et offrir un parcours résidentiel continu à sa population.
- de poursuivre la mise en relation entre le développement économique et l'offre de logements. Le développement d'une offre maitrisée en direction des primo accédant est indispensable pour atteindre les objectifs exprimés.

Le marché immobilier, lié au tourisme, constitue une des caractéristiques de la commune – la puissance publique n'a pas vocation à intervenir sur ce marché.



TROISIÈME PARTIE: LES ENJEUX IDENTIFIÉS PAR LA COMMUNE EN MATIÈRE D'HABITAT

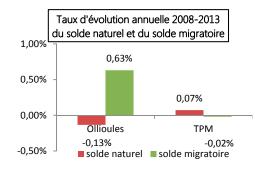
- Produire du logement en PLUS majoré au lieu du PLS.
- Besoin exprimé en formation en termes d'expertise financière sur les bilans d'opération.
- Favoriser les échanges avec les agences immobilières pour permettre le conventionnement au sein du parc privé et proposer une offre au demandeur social.
- Poursuivre les échanges avec la communauté d'agglomération.
- L'étude de stratégie foncière réalisée par l'Audat.var a permis la hiérarchisation de potentialités de plus de 30 parcelles (la SCET a été mandatée pour démarchage).
- L'acquisition-amélioration doit s'intensifier sur la base d'une stratégie définie en amont.
- La charte intercommunale pour la qualité de la construction est à annexer au document d'urbanisme communal pour devenir opposable et favoriser des projets plus attractifs (forme urbaine respect de la typologie et des surfaces etc....). La fiche communale du futur PLH pourrait intégrer le document d'urbanisme constituant ainsi le volet habitat du PLU.

ANNEXE 1 - Fiche communale - Ollioules

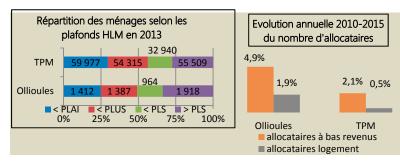
PREMIÈRE PARTIE: DONNÉES STATISTIQUES (source: ODH, Audat.var)

1. POPULATION

Population Source : INSEE	Ollioules	CA Toulon Provence Méditerranée
Population au 1er janvier 2013	13 321	425 511
Evolution 2008-2013 de la population	0,50% /an	0,05% /an
Indice de vieillesse en 2013	1,33	1,42
Evolution de l'indice de vieillesse 2008-2013	5,36% / an	2,71% / an
Taille moyenne des ménages en 2013	2,33	2,08
Evolution de la taille des ménages 2008-2013	-0,37%/an	-0,50% / an



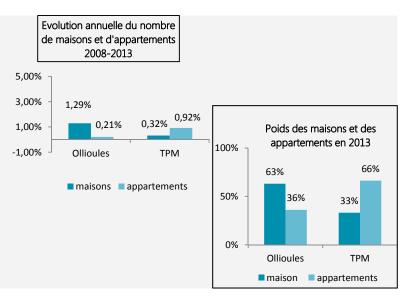
Indice de vieillesse = population > 60 ans / population < 20 ans. Sur TPM on compte 1,42 habitant de plus de 60 ans pour 1 habitant de moins de 20 ans.



Fragilité sociale Source : ODH, service habitat TPM, FILOCOM	Ollioules	CA Toulon Provence Méditerranée
Nombre d'allocataires à bas revenus en 2015	820	33 230
Nombre d'allocataires bénéficiant d'une aide au logement (APLS, ALF, ALS) en 2015	1 144	48 532
Loyer médian des allocataires logement locataires du parc privé en 2015	460 € / mois	477 € / mois

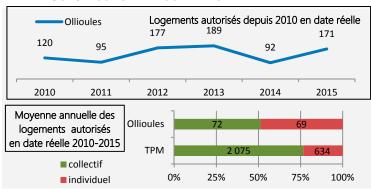
3. PARC DE LOGEMENTS

Parc de logements Source : INSEE, FILOCOM et ODH	Ollioules	CA Toulon Provence Méditerranée
Résidences principales en 2013	5 529	198 757
Evolution des résidences principales 2008-2013	0,7%/an	0,5% / an
Résidences secondaires et occasionnelles en 2013	367	28 219
Evolution des résidences secondaires et occasionnelles 2008-2013	-1,6% / an	0,1%/an
Logements vacants en 2013	539	18 617
Taux de vacance en 2013	8,4%	7,6%
Nombre de maisons en 2013	4 064	81 377
Nombre d'appartements en 2013	2 321	162 768
logements vacants depuis plus de 3 ans en 2013	85	3 422
Evolution des logements vacants depuis plus de 3 ans 2009- 2013	-9,1%/an	-5,9%/an
Nombre de logements construits avant 1975 en 2013	3 500	137 287
Poids des logements construits avant 1975	53%	55%





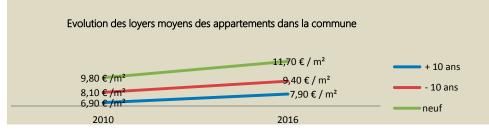
4. CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

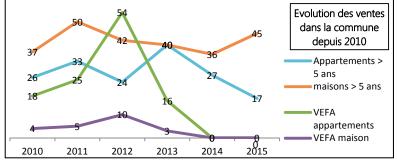


construction neuve Source : SITADEL2 en date réelle, INSEE	Ollioules	CA Toulon Provence Méditerranée
Nombre de logements autorisés entre 2010 et 2015	844	16 253
Moyenne des logements autorisés 2010-2015	141 / an	2 709 / an
Moyenne des logements commencés 2010-2014	77/an	1 913 / an
Logements autorisés / an pour 1000 habitants (population 2013)	10,6	6,4

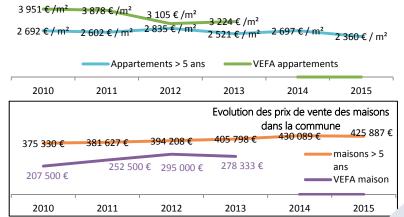
5. LES COMPOSANTES DES MARCHÉS IMMOBILIERS

Les composantes des marchés immobiliers	Ollioules	CA Toulon Provence
Sources: Min.not.perval, Adequation, ODH, CALLON	Onloales	Méditerranée
Ventes de logements de p	lus de 5 ans	
Moyenne des ventes d'appartements 2010-2015	27 / an	2 689 / an
Moyenne des ventes de maisons 2010-2015	40 / an	933 / an
Prix moyen de vente des appartements anciens en 2015	2 360 € / m²	2 574 € / m²
Prix moyen de vente des maisons anciennes en 2015	425 887 €	359 735 €
Ventes de logements en VEFA		
Moyenne des ventes d'appartements 2010-2015	19 / an	1 010 / an
Moyenne des ventes de maisons 2010-2015	4 / an	38 / an
Prix moyen de vente des appartements en VEFA en 2015	pas de vente	3 902 € /m²
Prix moyen de vente des maisons en VEFA en 2015	pas de vente	282 372 €
Loyers de marché des logements de standing normal (HC/mois)		
Loyer moyen appartement +10 ans au 1er janvier 2016	7,90 € / m²	nd
Loyer moyen appartement -10 ans au 1er janvier 2016	9,40 € / m²	nd
Loyer moyen appartement neuf au 1er janvier 2016	11,70 € / m²	nd





Evolution des prix de vente des appartements dans la commune

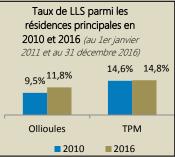




ANNEXE 1 - Fiche communale - Ollioules

6. LE PARC LOCATIF SOCIAL

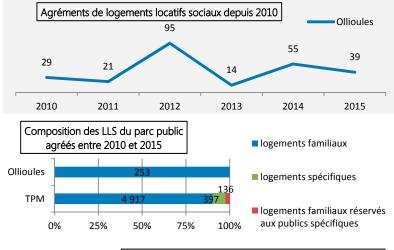


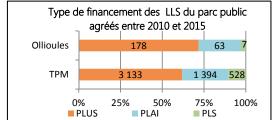


Parc de logements locatifs sociaux SRU Source : DDTM83	Ollioules	CA Toulon Provence Méditerranée
Logements locatifs sociaux au 31 décembre 2016	724	31 253
dont parc locatif social public - type Logements ordinaires	584	28 049
dont parc locatif social public - type foyers	87	2 202
dont logements conventionnés ANAH - social et très social	53	1 002
Poids des logements locatifs sociaux parmi les RP au 31	11.8%	14.8%
décembre 2016	11,070	14,070

PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DEPUIS 2010

Production de logements locatifs sociaux (LLS) 2010- 2015 Source : service habitat TPM, ANAH	Ollioules	CA Toulon Provence Méditerranée
Logements locatifs social	l ux agréés depuis 2010	
LLS agréés entre 2010 et 2015	253	5 450
Moyenne des LLS agréés entre 2010 et 2015	42/an	908/an
LLS abandonnés depuis 2010	0	19
Etat d'avancement	des LLS agrées	
LLS différés en 2016	0	0
LLS en construction en 2016	données communes	données communes
LLS non démarrés en 2016	données communes	données communes
Composition des logements locatifs sociaux agrées depuis 2010		
Agréments de LLS du parc public	248	5 055
Moyenne des agréments de LLS du parc public	41 / an	843/an
Agréments de LLS conventionnés ANAH	7	391
Moyenne des agréments de LLS conventionnés ANAH	1,2/an	65/an
Mode de production des logements locatifs sociaux du parc public agrées depuis 2010		
Construction publique	71	2 325
VEFA	144	2 098
Acquisition-Amélioration	33	647
Localisation des logements locatifs sociaux du parc public agrées depuis 2010		
Hors périmètre ANRU	211	4 022
Périmètre ANRU (hors démolition-reconstruction)	37	625





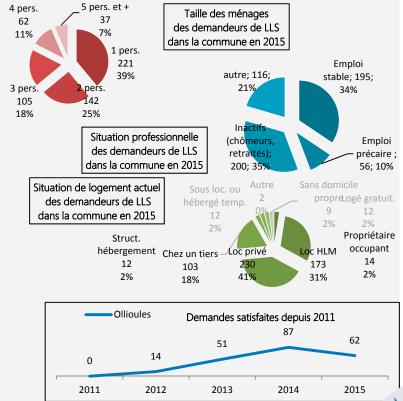


8. LOGEMENTS CONVENTIONNÉS ANAH

Logements conventionnés ANAH Source : service habitat TPM, ANAH	Ollioules	CA Toulon Provence Méditerranée	
Logements conventionnés ANAH au	Logements conventionnés ANAH au 31 décembre 2016		
Logements sociaux et très sociaux conventionnés ANAH	53	1 002	
Logements intermédiaires conventionnés ANAH	18	1 273	
Agréments de logements conventionnés	ANAH entre 2010 et 2	2015	
Agréments de LLS conventionnés ANAH avec travaux	9	467	
Moyenne des LLS conventionnés ANAH avec travaux	1,5/an	78/an	
Agréments de LLS conventionnés ANAH sans travaux	11	773	
Moyenne des LLS conventionnés ANAH sans travaux	2/an	129/an	

9. DEMANDES ET ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Demandes et attributions de logements locatifs sociaux Source : ODH, DDTM83	Ollioules	CA Toulon Provence Méditerranée
Demandes actives au 31 décembre 2016	573	16 308
Demandes actives supplémentaires 2011-2016	-2/an	1 052 / an
Demandes actives hors mutation en 2016	389	12 059
Demandes actives de mutation en 2016	184	4 249
Poids des demandes de mutation en 2016	32%	26%
Demandes actives depuis plus de 2 ans en 2016	190	5 621
Poids des demandes de plus de 2 ans en 2016	33%	34%
Nombre de demandes satisfaites entre 2011 et 2015	214	7 451
Moyenne des demandes satisfaites 2011-2015	43/an	1 490 / an
Nombre de demandes en attente pour 1 demande satisfaite au 31 décembre 2015	9,1	8,5



ANNEXE 1 - Fiche communale - Ollioules

DEUXIÈME PARTIE : MISE EN PERSPECTIVE DU PLH À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE 7 ANS DE PLH POUR LA COMMUNE D'OLLIOULES

Les tendances issues des données statistiques (présentées en première partie) sont confirmées.

Le constat fait par la commune :

- La hausse de population enregistrée sur la période traduit bien l'attractivité de la commune en termes de prix, de typologie et de produits attractifs,
- Le décalage entre autorisation et démarrage des travaux est important (1 logement sur 2).

Position de la commune vis-à-vis des enjeux en matière d'habitat :

- Une volonté de conserver le niveau de population en proposant une diversité de formes urbaines,
- La lutte contre les marchands de sommeil et l'insalubrité,
- La restructuration de quartiers et la mise en œuvre d'opérations de renouvellement urbain,
- L'accueil de jeunes actifs.

TROISIÈME PARTIE: LES ENJEUX IDENTIFIÉS PAR LA COMMUNE EN MATIÈRE D'HABITAT

- Les enjeux en matière de renouvellement urbain sont importants pour les années à venir ; la présence des services et des transports permet d'assurer une bonne qualité de vie.
- La charte intercommunale pour la qualité de la construction est à annexer au document d'urbanisme communal pour devenir opposable et favoriser des projets plus attractifs (forme urbaine respect de la typologie et des surfaces etc....).
- La fiche communale du futur PLH pourrait intégrer le document d'urbanisme constituant ainsi le volet habitat du PLU.
- Le respect de la répartition de la typologie est important pour permettre le maintien et l'accueil de familles.
- Trouver et organiser un soutien renforcé pour développer l'acquisition-amélioration sur la commune.
- Mettre en synergie les actions et les financements en matière d'amélioration des parcs anciens.
- Créer un guichet unique de la rénovation énergétique.

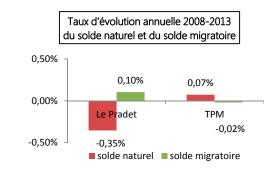


ANNEXE 1 - Fiche communale - Le Pradet

PREMIÈRE PARTIE: DONNÉES STATISTIQUES (source: ODH, Audat.var)

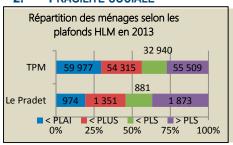
1. POPULATION

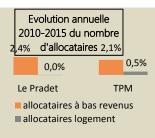
11 074	425 511
-0,25% /an	0,05% /an
1,65	1,42
3,14%/an	2,71%/an
2,13	2,08
-0,67%/an	-0,50%/an
	-0,25%/an 1,65 3,14%/an 2,13



Indice de vieillesse = population > 60 ans / population < 20 ans. Sur TPM on compte 1,42 habitant de plus de 60 ans pour 1 habitant de moins de 20 ans.

2. FRAGILITÉ SOCIALE

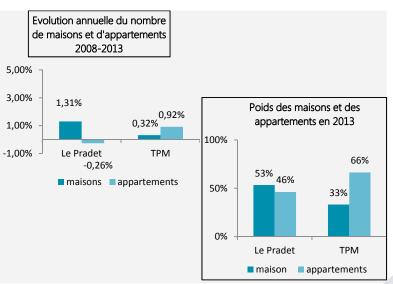




Fragilité sociale Source : ODH, service habitat TPM, FILOCOM	Le Pradet	CA Toulon Provence Méditerranée
Nombre d'allocataires à bas revenus en 2015	504	33 230
Nombre d'allocataires bénéficiant d'une aide au logement (APLS, ALF, ALS) en 2015	729	48 532
Loyer médian des allocataires logement locataires du parc privé en 2015	470 € / mois	477 € / mois

3. PARC DE LOGEMENTS

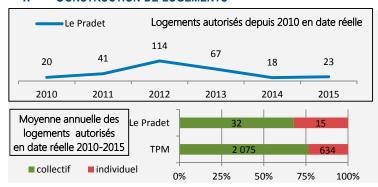
Parc de logements	Le Pradet	CA Toulon Provence
Source : INSEE, FILOCOM et ODH	Le Flauet	Méditerranée
Résidences principales en 2013	5 082	198 757
Evolution des résidences principales 2008-2013	0,3%/an	0,5% / an
Résidences secondaires et occasionnelles en 2013	819	28 219
Evolution des résidences secondaires	1 00/ /on	0,1%/an
et occasionnelles 2008-2013	-1,9%/an	U, 1707 dii
Logements vacants en 2013	351	18 617
Taux de vacance en 2013	5,6%	7,6%
Nombre de maisons en 2013	3 330	81 377
Nombre d'appartements en 2013	2 883	162 768
logements vacants depuis plus de 3 ans en 2013	40	3 422
Evolution des logements vacants depuis plus de 3 ans 2009-	2,7% / an	-5,9%/an
2013		-0,9707 dii
Nombre de logements construits avant 1975 en 2013	2 907	137 287
Poids des logements construits avant 1975	47%	55%





ANNEXE 1 - Fiche communale - Le Pradet

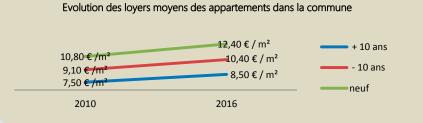
4. CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

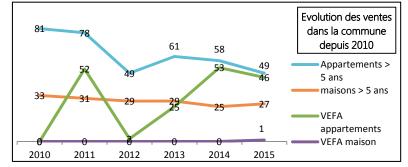


construction neuve Source : SITADEL2 en date réelle, INSEE	Le Pradet	CA Toulon Provence Méditerranée
Nombre de logements autorisés entre 2010 et 2015	283	16 253
Moyenne des logements autorisés 2010-2015	47/an	2 709 / an
Moyenne des logements commencés 2010-2014	42/an	1 913 / an
Logements autorisés / an pour 1000 habitants (population 2013)	4,3	6,4

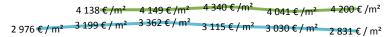
5. LES COMPOSANTES DES MARCHÉS IMMOBILIERS

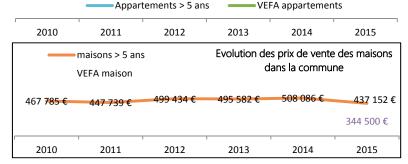
Les composantes des marchés immobiliers	Le Pradet	CA Toulon Provence		
Sources: Min.not.perval, Adequation, ODH, CALLON	Le Fradei	Méditerranée		
Ventes de logements de plus de 5 ans				
Moyenne des ventes d'appartements 2010-2015	61 / an	2 689 / an		
Moyenne des ventes de maisons 2010-2015	29 / an	933 / an		
Prix moyen de vente des appartements anciens en 2015	2 831 € / m²	2 574 € / m²		
Prix moyen de vente des maisons anciennes en 2015	437 152 €	359 735 €		
Ventes de logements en VEFA				
Moyenne des ventes d'appartements 2010-2015	30 / an	1 010 / an		
Moyenne des ventes de maisons 2010-2015	0,2 / an	38 / an		
Prix moyen de vente des appartements en VEFA en 2015	4 200 € /m²	3 902 € /m²		
Prix moyen de vente des maisons en VEFA en 2015	344 500 €	282 372 €		
Loyers de marché des logements de standing normal (HC/mois)				
Loyer moyen appartement +10 ans au 1er janvier 2016	8,50 € / m²	nd		
Loyer moyen appartement -10 ans au 1er janvier 2016	10,40 € / m²	nd		
Loyer moyen appartement neuf au 1er janvier 2016	12,40 € / m²	nd		





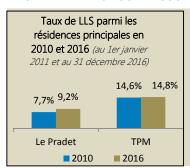
Evolution des prix de vente des appartements dans la commune







6. LE PARC LOCATIF SOCIAL

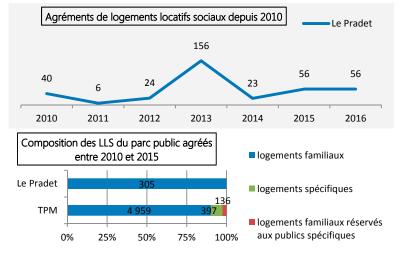


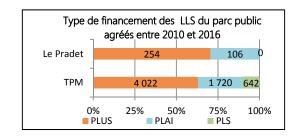


Parc de logements locatifs sociaux SRU Source : DDTM83	Le Pradet	CA Toulon Provence Méditerranée
Logements locatifs sociaux au 31 décembre 2016	485	31 253
dont parc locatif social public - type Logements ordinaires	433	28 049
dont parc locatif social public - type foyers	49	2 202
dont logements conventionnés ANAH - social et très social	3	1 002
Poids des logements locatifs sociaux parmi les RP au 31 décembre 2016	9,2%	14,8%

7. PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DEPUIS 2010

Production de logements locatifs sociaux (LLS) 2010-2016 Source : service habitat TPM, ANAH	Le Pradet	CA Toulon Provence Méditerranée
Logements locatifs sociaux agréés, abandonnés et créés d	epuis 2010 (hors red	onstitution offre ANRU)
LLS agréés entre 2010 et 2016	361	6 812
Moyenne des LLS agréés entre 2010 et 2016	52/an	973/an
LLS non réalisés	140	215
Total logements créés depuis 2010	221	6 597
Moyenne des LLS créés entre 2010 et 2016	32/an	942/an
Composition des logements agréés (hors	reconstitution offre AN	IRU)
Agréments de LLS du parc public	360	6 384
Moyenne des agréments de LLS du parc public	51 / an	912/an
Agréments de LLS conventionnés ANAH - social et très social	1	428
Moyenne des agréments de LLS conventionnés ANAH social et	0.47	61 / an
très social	0,1/an	
Poid des différents modes de production de logements	agréés (hors recons	titution offre ANRU)
Poids de la construction propre	17%	47%
Poids de la VEFA	80%	40%
Poids de l'acquisition-amélioration	3%	7%
Poids des logements conventionnés ANAH	0%	7%
Localisation des logements agréés (dont reconstitution offre A	NRU et hors logemer	nts conventionnés ANAH)
Hors périmètre ANRU	360	5 705
Périmètre ANRU (hors reconstruction de l'offre)	0	679
Périmètre ANRU (reconstitution de l'offre)	0	408





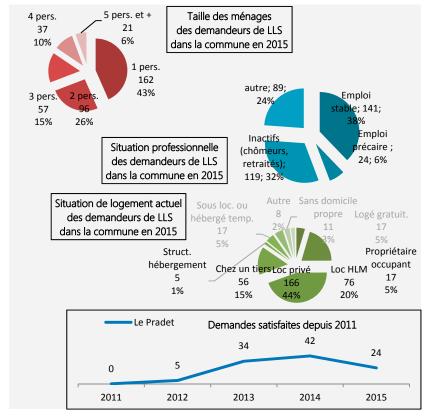
ANNEXE 1 - Fiche communale - Le Pradet

8. LOGEMENTS CONVENTIONNÉS ANAH

Logements conventionnés ANAH Source : service habitat TPM, ANAH	Le Pradet	CA Toulon Provence Méditerranée
Logements conventionnés ANAH au 31 décembre 2016		
Logements sociaux et très sociaux conventionnés ANAH	3	1 002
Logements intermédiaires conventionnés ANAH	12	1 273
Agréments de logements conventionnés	ANAH entre 2010 et 2	2015
Agréments de LLS conventionnés ANAH avec travaux	1	467
Moyenne des LLS conventionnés ANAH avec travaux	0,2/an	78/an
Agréments de LLS conventionnés ANAH sans travaux	5	773
Moyenne des LLS conventionnés ANAH sans travaux	1/an	129/an

9. DEMANDES ET ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Demandes et attributions de logements locatifs sociaux Source : ODH, DDTM83	Le Pradet	CA Toulon Provence Méditerranée
Demandes actives au 31 décembre 2016	369	16 308
Demandes actives supplémentaires 2011-2016	48/an	1 052 / an
Demandes actives hors mutation en 2016	300	12 059
Demandes actives de mutation en 2016	69	4 249
Poids des demandes de mutation en 2016	19%	26%
Demandes actives depuis plus de 2 ans en 2016	141	5 621
Poids des demandes de plus de 2 ans en 2016	38%	34%
Nombre de demandes satisfaites entre 2011 et 2015	105	7 451
Moyenne des demandes satisfaites 2011-2015	21 / an	1 490 / an
Nombre de demandes en attente pour 1 demande satisfaite au 31 décembre 2015	15,5	8,5





DEUXIÈME PARTIE : MISE EN PERSPECTIVE DU PLH À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE 7 ANS DE PLH POUR LA COMMUNE DU PRADET

Les tendances issues des données statistiques (présentées en première partie) sont confirmées :

- Une population vieillissante avec cependant le maintien d'une taille de ménages supérieure à la moyenne sur TPM en lien avec la structure du parc de logements (52.3 % de maisons).
- Un parc de résidences secondaires en baisse en lien avec leur transformation en résidence principale.
- Une augmentation de la vacance structurelle située dans le centreville du fait de la dégradation des logements.
- Une augmentation constante des loyers quelque que soit l'année de construction du logement collectif.

Le constat fait par la commune :

 Une demande de logement qui n'est pas satisfaite et qui démontre un marché particulièrement tendu entrainant des hausses de loyers et une migration vers les autres communes où les logements sont plus accessibles.

Position de la commune vis-à-vis des enjeux en matière d'habitat :

- Une volonté de développer le logement tout en restant en harmonie avec l'échelle de la commune.
- De nombreuses contraintes naturelles (foncier rare, nature du terrain peu propice à la construction, servitudes pluviales incontournables) et une circulation routière saturée du fait de la configuration du village, limitent l'émergence de programme de construction de logements.

TROISIÈME PARTIE: LES ENJEUX IDENTIFIÉS PAR LA COMMUNE EN MATIÈRE D'HABITAT

- Privilégier la réhabilitation du bâti existant qui se concentre essentiellement dans le centre du village (logements dégradés), en loyers conventionnés (par le biais du PIG) ou libres.
- Afin de mettre en œuvre cette démarche, le nouveau PLU va intégrer des opérations d'aménagement prioritaires sur le centre-ville.

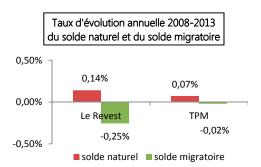


ANNEXE 1 - Fiche communale - Le Revest-les-Eaux

PREMIÈRE PARTIE: DONNÉES STATISTIQUES (source: ODH, Audat.var)

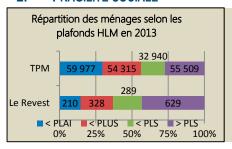
1. POPULATION

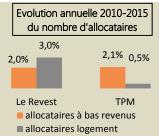
Population Source : INSEE	Le Revest	CA Toulon Provence Méditerranée
Population au 1er janvier 2013	3 675	425 511
Evolution 2008-2013 de la population	-0,11% /an	0,05% /an
Indice de vieillesse en 2013	1,19	1,42
Evolution de l'indice de vieillesse 2008-2013	12,25%/an	2,71%/an
Taille moyenne des ménages en 2013	2,46	2,08
Evolution de la taille des ménages 2008-2013	-0,61%/an	-0,50%/an



Indice de vieillesse = population > 60 ans / population < 20 ans. Sur TPM on compte 1,42 habitant de plus de 60 ans pour 1 habitant de moins de 20 ans.

2. FRAGILITÉ SOCIALE

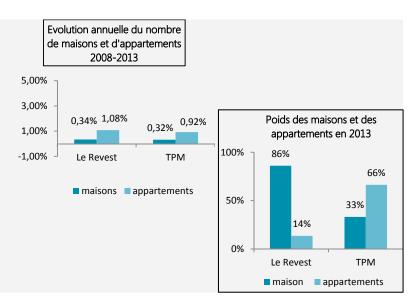




Fragilité sociale Source : ODH, service habitat TPM, FILOCOM	Le Revest	CA Toulon Provence Méditerranée
Nombre d'allocataires à bas revenus en 2015	128	33 230
Nombre d'allocataires bénéficiant d'une aide au logement (APLS, ALF, ALS) en 2015	132	48 532
Loyer médian des allocataires logement locataires du parc privé en 2015	478 € / mois	477 € / mois

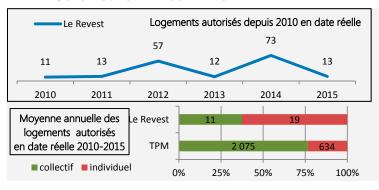
3. PARC DE LOGEMENTS

Parc de logements	Le Revest	CA Toulon Provence
Source : INSEE, FILOCOM et ODH	Le Nevest	Méditerranée
Résidences principales en 2013	1 451	198 757
Evolution des résidences principales 2008-2013	0,3%/an	0,5% / an
Résidences secondaires et occasionnelles en 2013	114	28 219
Evolution des résidences secondaires	16.8%/an	0.1%/an
et occasionnelles 2008-2013	10,0707 all	0,1707 an
Logements vacants en 2013	26	18 617
Taux de vacance en 2013	1,6%	7,6%
Nombre de maisons en 2013	1 369	81 377
Nombre d'appartements en 2013	216	162 768
logements vacants depuis plus de 3 ans en 2013	22	3 422
Evolution des logements vacants depuis plus de 3 ans 2009-	nd	-5,9%/an
2013	na	-0,9707 dii
Nombre de logements construits avant 1975 en 2013	704	137 287
Poids des logements construits avant 1975	44%	55%





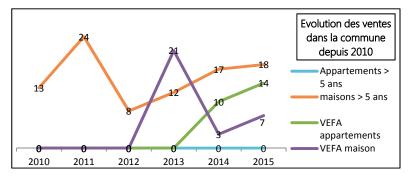
4. CONSTRUCTION DE LOGEMENTS



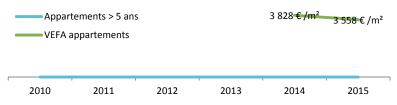
construction neuve	Le Revest	CA Toulon Provence
Source : SITADEL2 en date réelle, INSEE		Méditerranée
Nombre de logements autorisés entre 2010 et 2015	179	16 253
Moyenne des logements autorisés 2010-2015	30/an	2 709 / an
Moyenne des logements commencés 2010-2014	19/an	1 913 / an
Logements autorisés / an pour 1000 habitants (population 2013)	8,1	6,4

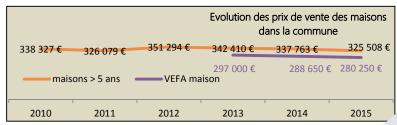
5. LES COMPOSANTES DES MARCHÉS IMMOBILIERS

Les composantes des marchés immobiliers	Le Revest	CA Toulon Provence
Sources: Min.not.perval, Adequation, ODH, CALLON	Le Revest	Méditerranée
Ventes de logements de p	lus de 5 ans	
Moyenne des ventes d'appartements 2010-2015	0 / an	2 689 / an
Moyenne des ventes de maisons 2010-2015	15 / an	933 / an
Prix moyen de vente des appartements anciens en 2015	ND	2 574 € / m²
Prix moyen de vente des maisons anciennes en 2015	325 508 €	359 735 €
Ventes de logements	en VEFA	•
Moyenne des ventes d'appartements 2010-2015	4 / an	1 010 / an
Moyenne des ventes de maisons 2010-2015	5 / an	38 / an
Prix moyen de vente des appartements en VEFA en 2015	3 558 € /m²	3 902 € /m²
Prix moyen de vente des maisons en VEFA en 2015	280 250 €	282 372 €
Loyers de marché des logements de s	tanding normal (HC/	mois)
Loyer moyen appartement +10 ans au 1er janvier 2016	nd	nd
Loyer moyen appartement -10 ans au 1er janvier 2016	nd	nd
Loyer moyen appartement neuf au 1er janvier 2016	nd	nd



Evolution des prix de vente des appartements dans la commune

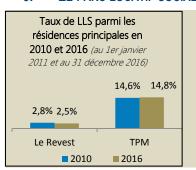






ANNEXE 1 - Fiche communale - Le Revest-les-Eaux

6. LE PARC LOCATIF SOCIAL

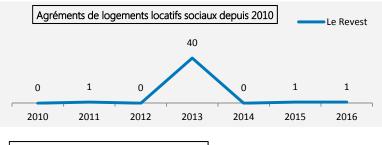


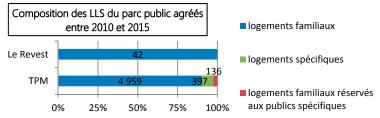


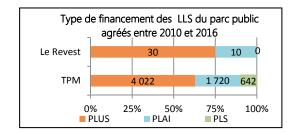
Parc de logements locatifs sociaux SRU	Le Revest	CA Toulon Provence
Source : DDTM83	Le Revesi	Méditerranée
Logements locatifs sociaux au 31 décembre 2016	39	31 253
dont parc locatif social public - type Logements ordinaires	38	28 049
dont parc locatif social public - type foyers	0	2 202
dont logements conventionnés ANAH - social et très social	1	1 002
Poids des logements locatifs sociaux parmi les RP au 31	2.5%	14.8%
décembre 2016	2,070	14,070

7. PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DEPUIS 2010

Production de logements locatifs sociaux (LLS) 2010-2016 Source : service habitat TPM, ANAH	Le Revest	CA Toulon Provence Méditerranée
Logements locatifs sociaux agréés, abandonnés et créés d	epuis 2010 (hors red	constitution offre ANRU)
LLS agréés entre 2010 et 2016	43	6 812
Moyenne des LLS agréés entre 2010 et 2016	6/an	973/an
LLS non réalisés	0	215
Total logements créés depuis 2010	43	6 597
Moyenne des LLS créés entre 2010 et 2016	6/an	942/an
Composition des logements agréés (hors	reconstitution offre AN	İRU)
Agréments de LLS du parc public	40	6 384
Moyenne des agréments de LLS du parc public	6/an	912/an
Agréments de LLS conventionnés ANAH - social et très social	3	428
Moyenne des agréments de LLS conventionnés ANAH social et	0.4/	61/an
très social	0,4/an	
Poid des différents modes de production de logements	agréés (hors recons	titution offre ANRU)
Poids de la construction propre	0%	47%
Poids de la VEFA	91%	40%
Poids de l'acquisition-amélioration	0%	7%
Poids des logements conventionnés ANAH	9%	7%
Localisation des logements agréés (dont reconstitution offre A	NRU et hors logemer	nts conventionnés ANAH)
Hors périmètre ANRU	32	5 705
Périmètre ANRU (hors reconstruction de l'offre)	8	679
Périmètre ANRU (reconstitution de l'offre)	0	408







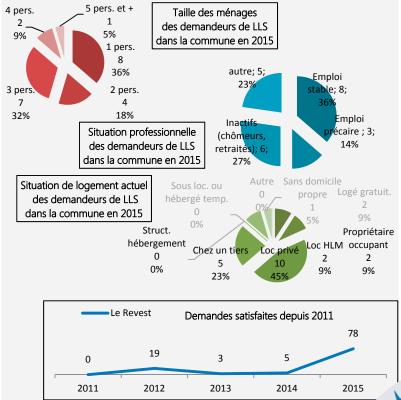


8. LOGEMENTS CONVENTIONNÉS ANAH

Logements conventionnés ANAH Source : service habitat TPM, ANAH	Le Revest	CA Toulon Provence Méditerranée
Logements conventionnés ANAH au 31 décembre 2016		
Logements sociaux et très sociaux conventionnés ANAH	1	1 002
Logements intermédiaires conventionnés ANAH	5	1 273
Agréments de logements conventionnés	ANAH entre 2010 et 2	2015
Agréments de LLS conventionnés ANAH avec travaux	1	467
Moyenne des LLS conventionnés ANAH avec travaux	0,2/an	78/an
Agréments de LLS conventionnés ANAH sans travaux	2	773
Moyenne des LLS conventionnés ANAH sans travaux	0/an	129/an

9. DEMANDES ET ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Demandes et attributions de logements locatifs sociaux Source : ODH, DDTM83	Le Revest	CA Toulon Provence Méditerranée
Demandes actives au 31 décembre 2016	36	16 308
Demandes actives supplémentaires 2011-2016	6/an	1 052/an
Demandes actives hors mutation en 2016	33	12 059
Demandes actives de mutation en 2016	3	4 249
Poids des demandes de mutation en 2016	8%	26%
Demandes actives depuis plus de 2 ans en 2016	6	5 621
Poids des demandes de plus de 2 ans en 2016	17%	34%
Nombre de demandes satisfaites entre 2011 et 2015	105	7 451
Moyenne des demandes satisfaites 2011-2015	21/an	1 490 / an
Nombre de demandes en attente pour 1 demande satisfaite au 31 décembre 2015	0,3	8,5



ANNEXE 1 - Fiche communale - Le Revest-les-Eaux

DEUXIÈME PARTIE : MISE EN PERSPECTIVE DU PLH À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE 7 ANS DE PLH POUR LA COMMUNE DU REVEST

Les tendances issues des données statistiques (présentées en première partie) sont confirmées :

- Une population constante, vieillissante mais constituée malgré tout de familles du fait de la configuration du parc de logement (majorité de maisons individuelles).
- Le parc de logement est constitué en majorité de propriétaires occupants.
- Une augmentation des résidences principales et secondaires.
- Prix de vente des maisons et appartements en baisse entrainant une augmentation du nombre de vente des maisons et appartements essentiellement neufs.
- Pas de problème d'insalubrité d'où une vacance faible.

Le constat fait par la commune :

- Majorité de logement individuel : commune attrayante entraînant des loyers élevés.
- Un habitat diversifié mais peu de logement sociaux : 31 logements issus du PLH en cours (TSH : les jardins des oliviers), la programmation de 15 nouveaux logements sociaux est en standby pour des raisons administratives.

Position de la commune vis-à-vis des enjeux en matière d'habitat :

• La commune a souhaité se conformer aux obligations de logements sociaux qui lui étaient imposées règlementairement malgré les contraintes géographiques et géologiques.

TROISIÈME PARTIE: LES ENJEUX IDENTIFIÉS PAR LA COMMUNE EN MATIÈRE D'HABITAT

- Du fait de sa configuration géographique, la commune aura du mal à faire émerger de nouveaux programmes collectifs privés ou sociaux, elle souhaite s'orienter vers la réhabilitation de son bâti existant : incitation des propriétaires à réaliser des travaux d'amélioration de rénovation énergétique par le biais du PIG.
- Augmenter son quota de logements sociaux par l'encouragement du conventionnement sans travaux.



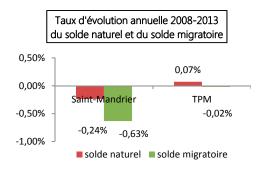
ANNEXE 1 - Fiche communale - Saint-Mandrier-sur-Mer

PREMIÈRE PARTIE: DONNÉES STATISTIQUES (source: ODH, Audat.var)

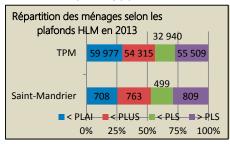
1. POPULATION

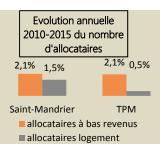
Population Source : INSEE	Saint-Mandrier	CA Toulon Provence Méditerranée
Population au 1er janvier 2013	5 780	425 511
Evolution 2008-2013 de la population	-0,87% /an	0,05% /an
Indice de vieillesse en 2013	1,94	1,42
Evolution de l'indice de vieillesse 2008-2013	2,63%/an	2,71% / an
Taille moyenne des ménages en 2013	1,89	2,08
Evolution de la taille des ménages 2008-2013	-0,57% / an	-0,50% / an

Indice de vieillesse = population > 60 ans / population < 20 ans. Sur TPM on compte 1,42 habitant de plus de 60 ans pour 1 habitant de moins de 20 ans.



2. FRAGILITÉ SOCIALE

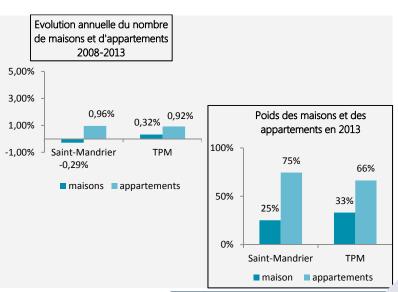




Fragilité sociale Source : ODH, service habitat TPM, FILOCOM	Saint-Mandrier	CA Toulon Provence Méditerranée
Nombre d'allocataires à bas revenus en 2015	312	33 230
Nombre d'allocataires bénéficiant d'une aide au logement (APLS, ALF, ALS) en 2015	489	48 532
Loyer médian des allocataires logement locataires du parc privé en 2015	420 € / mois	477 € / mois

3. PARC DE LOGEMENTS

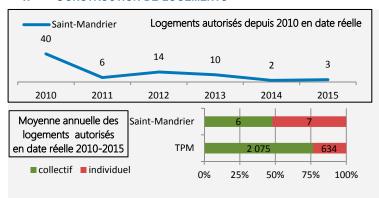
Parc de logements	Saint-Mandrier	CA Toulon Provence
Source : INSEE, FILOCOM et ODH	Saint-Manuffer	Méditerranée
Résidences principales en 2013	2 584	198 757
Evolution des résidences principales 2008-2013	0,2%/an	0,5%/an
Résidences secondaires et occasionnelles en 2013	2 392	28 219
Evolution des résidences secondaires	0.0%/an	0,1%/an
et occasionnelles 2008-2013	0,0767 an	0,1707 dii
Logements vacants en 2013	222	18 617
Taux de vacance en 2013	4,3%	7,6%
Nombre de maisons en 2013	1 312	81 377
Nombre d'appartements en 2013	3 872	162 768
logements vacants depuis plus de 3 ans en 2013	28	3 422
Evolution des logements vacants depuis plus de 3 ans 2009-	-17,2%/an	-5,9%/an
2013	,=,,,	0,0707 411
Nombre de logements construits avant 1975 en 2013	1 532	137 287
Poids des logements construits avant 1975	29%	55%





ANNEXE 1 - Fiche communale - Saint-Mandrier-sur-Mer

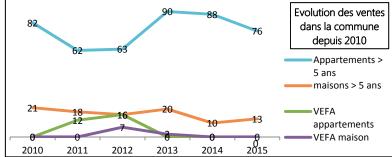
4. Construction de logements

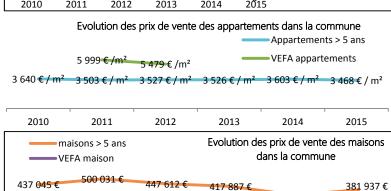


construction neuve	Saint-Mandrier	CA Toulon Provence
Source : SITADEL2 en date réelle, INSEE	Samewandie	Méditerranée
Nombre de logements autorisés entre 2010 et 2015	75	16 253
Moyenne des logements autorisés 2010-2015	13/an	2 709 / an
Moyenne des logements commencés 2010-2014	18/an	1 913 / an
Logements autorisés / an pour 1000 habitants (population 2013)	2,2	6,4

5. LES COMPOSANTES DES MARCHÉS IMMOBILIERS

Les composantes des marchés immobiliers	Saint-Mandrier	CA Toulon Provence
Sources: Min.not.perval, Adequation, ODH, CALLON		Méditerranée
Ventes de logements de p	lus de 5 ans	•
Moyenne des ventes d'appartements 2010-2015	72 / an	2 689 / an
Moyenne des ventes de maisons 2010-2015	17 / an	933 / an
Prix moyen de vente des appartements anciens en 2015	3 468 € / m²	2 574 € / m²
Prix moyen de vente des maisons anciennes en 2015	381 937 €	359 735 €
Ventes de logements	en VEFA	
Moyenne des ventes d'appartements 2010-2015	5 / an	1 010 / an
Moyenne des ventes de maisons 2010-2015	2 / an	38 / an
Prix moyen de vente des appartements en VEFA en 2015	pas de vente	3 902 € /m²
Prix moyen de vente des maisons en VEFA en 2015	pas de vente	282 372 €
Loyers de marché des logements de si	anding normal (HC/m	nois)
Loyer moyen appartement +10 ans au 1er janvier 2016	8,90 € / m²	nd
Loyer moyen appartement -10 ans au 1er janvier 2016	10,60 € / m²	nd
Loyer moyen appartement neuf au 1er janvier 2016	13,20 € / m²	nd
Evolution des loyers moyens des appartements	dans la commune	
1	3,20 € / m²	
	0,60 € / m²	+ 10 ans
9,20 € /m²	O € / m²	- 10 ans
7,80 € / <mark>m²</mark>	<u> </u>	
2010	2016	neuf





239 571 € 255 500 €

2013

2012

2010

2011

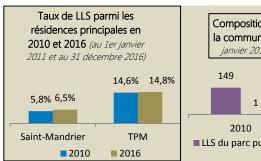
323 782 €

2014

2015



6. LE PARC LOCATIF SOCIAL

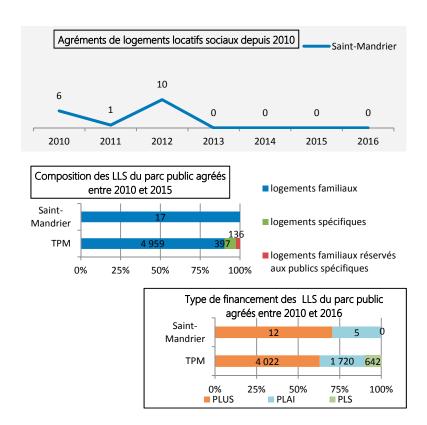




Parc de logements locatifs sociaux SRU Source : DDTM83	Saint-Mandrier	CA Toulon Provence Méditerranée
Logements locatifs sociaux au 31 décembre 2016	185	31 253
dont parc locatif social public - type Logements ordinaires	185	28 049
dont parc locatif social public - type foyers	0	2 202
dont logements conventionnés ANAH - social et très social	0	1 002
Poids des logements locatifs sociaux parmi les RP au 31 décembre 2016	6,5%	14,8%

7. PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DEPUIS 2010

Production de logements locatifs sociaux (LLS) 2010-2016 Source : service habitat TPM, ANAH	Saint-Mandrier	CA Toulon Provence Méditerranée
Logements locatifs sociaux agréés, abandonnés et créés d	lepuis 2010 (hors red	onstitution offre ANRU)
LLS agréés entre 2010 et 2016	17	6 812
Moyenne des LLS agréés entre 2010 et 2016	2/an	973/an
LLS non réalisés	0	215
Total logements créés depuis 2010	17	6 597
Moyenne des LLS créés entre 2010 et 2016	2/an	942/an
Composition des logements agréés (hors	reconstitution offre AN	IRU)
Agréments de LLS du parc public	17	6 384
Moyenne des agréments de LLS du parc public	2/an	912/an
Agréments de LLS conventionnés ANAH - social et très social	0	428
Moyenne des agréments de LLS conventionnés ANAH social et	0.07	61 / an
très social	0,0/an	
Poid des différents modes de production de logements	agréés (hors recons	titution offre ANRU)
Poids de la construction propre	88%	47%
Poids de la VEFA	0%	40%
Poids de l'acquisition-amélioration	12%	7%
Poids des logements conventionnés ANAH	0%	7%
Localisation des logements agréés (dont reconstitution offre	NRU et hors logemer	nts conventionnés ANAH)
Hors périmètre ANRU	17	5 705
Périmètre ANRU (hors reconstruction de l'offre)	0	679
Périmètre ANRU (reconstitution de l'offre)	0	408



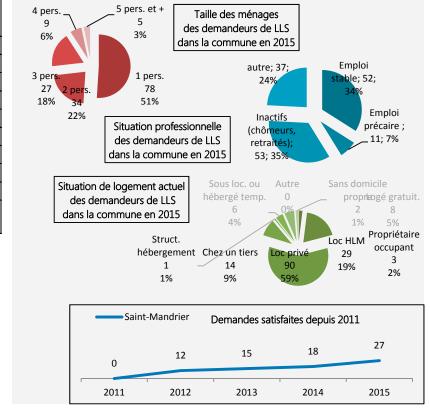
ANNEXE 1 - Fiche communale - Saint-Mandrier-sur-Mer

8. LOGEMENTS CONVENTIONNÉS ANAH

Logements conventionnés ANAH Source : service habitat TPM, ANAH	Saint-Mandrier	CA Toulon Provence Méditerranée	
Logements conventionnés ANAH au	31 décembre 2016		
Logements sociaux et très sociaux conventionnés ANAH	0	1 002	
Logements intermédiaires conventionnés ANAH	2	1 273	
Agréments de logements conventionnés	Agréments de logements conventionnés ANAH entre 2010 et 2015		
Agréments de LLS conventionnés ANAH avec travaux	0	467	
Moyenne des LLS conventionnés ANAH avec travaux	0,0/an	78/an	
Agréments de LLS conventionnés ANAH sans travaux	2	773	
Moyenne des LLS conventionnés ANAH sans travaux	0/an	129/an	

9. DEMANDES ET ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Demandes et attributions de logements locatifs sociaux Source : ODH, DDTM83	Saint-Mandrier	CA Toulon Provence Méditerranée
Demandes actives au 31 décembre 2016	153	16 308
Demandes actives supplémentaires 2011-2016	19/an	1 052 / an
Demandes actives hors mutation en 2016	128	12 059
Demandes actives de mutation en 2016	25	4 249
Poids des demandes de mutation en 2016	16%	26%
Demandes actives depuis plus de 2 ans en 2016	64	5 621
Poids des demandes de plus de 2 ans en 2016	42%	34%
Nombre de demandes satisfaites entre 2011 et 2015	72	7 451
Moyenne des demandes satisfaites 2011-2015	14/an	1 490 / an
Nombre de demandes en attente pour 1 demande satisfaite au 31 décembre 2015	5,7	8,5





DEUXIÈME PARTIE : MISE EN PERSPECTIVE DU PLH À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE 7 ANS DE PLH POUR LA COMMUNE DE SAINT-MANDRIER-SUR-MER

Les tendances issues des données statistiques (présentées en première partie) sont confirmées :

- La taille des ménages a continué à diminuer et l'évolution démographique est fortement marquée par la sur-représentation des plus de 60 ans (indice de vieillissement 1.94).
- Il y a presque autant de résidences secondaires que de résidences principales sur le territoire.

Le constat fait par la commune :

- La commune de Saint-Mandrier-sur-Mer est située sur une presqu'île, dont plus de la moitié du territoire appartient à la Marine Nationale, elle est soumise sur tout son contour par la loi littorale et a un espace boisé classé conséquent.
- Sa population est vieillissante, l'indice de vieillesse est important.
- La taille des ménages est en baisse et le marché est tendu. On compte 28 logements vacants de plus de 3 ans.
- La différence entre le nombre de logements autorisés et le nombre de logements commencés s'explique notamment par le nombre de recours sur permis et de retraits enregistrés.
- La taille des ménages demandeurs de logements sociaux est principalement composée de 1 à 2 personnes (73%).

Position de la commune vis-à-vis des enjeux en matière d'habitat :

- Le PLU de la commune de Saint-Mandrier-sur-Mer est en cours d'élaboration, le vote devrait avoir lieu fin juin 2017.
- En matière d'habitat, la commune a établi 7 périmètres de mixité sociale :
 - Port Pin Rolland: 150 logements dont 45 logements sociaux, soit 30%. Modification du POS, zone pour aménagement futur.
 - Pin Rolland: 240 logements dont 120 logements sociaux, soit 50%. Modification du POS, zone pour aménagement futur.
 - Vert Bois: 60 logements dont 18 logements sociaux, soit 30%.
 - Saint-Flavien : 70 logements dont 56 logements sociaux, soit 80%. Opération Défense : demandeurs de logements militaires, ou civils ressortissant défense.
 - CEPET Sud: 78 logements, tous logements sociaux, soit 100%.
 - CEPET Nord: 22 logements, tous logements sociaux, soit 100%.
 - Coudoulière : 100 logements dont 30 logements sociaux, soit 30%.
- Toute opération supérieure à 12 logements ou ayant une superficie d'au moins 800 m² de surface plancher comprendra au moins 30% de logements sociaux locatifs.

TROISIÈME PARTIE: LES ENJEUX IDENTIFIÉS PAR LA COMMUNE EN MATIÈRE D'HABITAT

Favoriser le parcours résidentiel : poursuivre la prise en compte du vieillissement sur les différentes opérations à venir et favoriser la promotion du label Logement Service Plus.

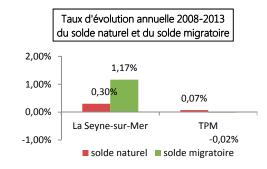


ANNEXE 1 - Fiche communale - La Seyne-sur-Mer

PREMIÈRE PARTIE: DONNÉES STATISTIQUES (source: ODH, Audat.var)

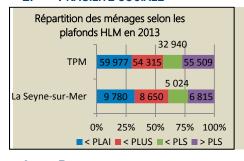
1. POPULATION

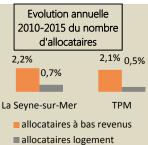
Population Source : INSEE	La Seyne-sur-Mer	CA Toulon Provence Méditerranée
Population au 1er janvier 2013	64 523	425 511
Evolution 2008-2013 de la population	1,46% /an	0,05% /an
Indice de vieillesse en 2013	1,24	1,42
Evolution de l'indice de vieillesse 2008-2013	1,33%/an	2,71%/an
Taille moyenne des ménages en 2013	2,20	2,08
Evolution de la taille des ménages 2008-2013	-0,40%/an	-0,50%/an



Indice de vieillesse = population > 60 ans / population < 20 ans. Sur TPM on compte 1,42 habitant de plus de 60 ans pour 1 habitant de moins de 20 ans.

2. FRAGILITÉ SOCIALE

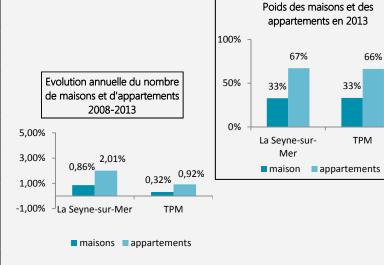




Fragilité sociale Source : ODH, service habitat TPM, FILOCOM	La Seyne-sur-Mer	CA Toulon Provence Méditerranée
Nombre d'allocataires à bas revenus en 2015	5 732	33 230
Nombre d'allocataires bénéficiant d'une aide au logement (APLS, ALF, ALS) en 2015	7 560	48 532
Loyer médian des allocataires logement locataires du parc privé en 2015	500 € / mois	477 € / mois

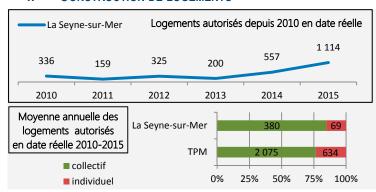
3. PARC DE LOGEMENTS

Parc de logements	La Seyne-sur-Mer	CA Toulon Provence
Source : INSEE, FILOCOM et ODH	La Seylle-Sul-Mei	Méditerranée
Résidences principales en 2013	28 952	198 757
Evolution des résidences principales 2008-2013	1,8% / an	0,5% / an
Résidences secondaires et occasionnelles en 2013	3 124	28 219
Evolution des résidences secondaires	-4,2% / an	0.1%/an
et occasionnelles 2008-2013	-4,2%/ all	0,1707 dil
Logements vacants en 2013	3 138	18 617
Taux de vacance en 2013	8,9%	7,6%
Nombre de maisons en 2013	11 546	81 377
Nombre d'appartements en 2013	23 612	162 768
logements vacants depuis plus de 3 ans en 2013	557	3 422
Evolution des logements vacants depuis plus de 3 ans 2009-	-4,1%/an	-5,9%/an
2013	- 4 ,1707 an	-0,3707 an
Nombre de logements construits avant 1975 en 2013	17 230	137 287
Poids des logements construits avant 1975	47%	55%





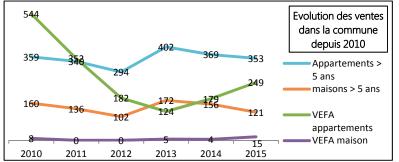
4. CONSTRUCTION DE LOGEMENTS



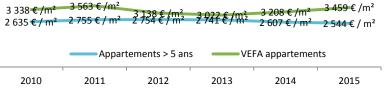
construction neuve Source : SITADEL2 en date réelle, INSEE	La Seyne-sur-Mer	CA Toulon Provence Méditerranée
Nombre de logements autorisés entre 2010 et 2015	2 691	16 253
Moyenne des logements autorisés 2010-2015	449/an	2 709 / an
Moyenne des logements commencés 2010-2014	329/an	1 913 / an
Logements autorisés / an pour 1000 habitants (population 2013)	7,0	6,4

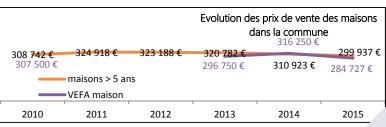
5. LES COMPOSANTES DES MARCHÉS IMMOBILIERS

La Sayna aur Mar	CA Toulon Provence	
La Seylle-Sul-Mei	Méditerranée	
us de 5 ans		
344 / an	2 689 / an	
135 / an	933 / an	
2 544 € / m²	2 574 € / m²	
299 937 €	359 735 €	
n VEFA		
272 / an	1 010 / an	
5 / an	38 / an	
3 459 € /m²	3 902 € /m²	
284 727 €	282 372 €	
nding normal (HC/mo	ois)	
8,40 € / m²	nd	
10,10 € / m²	nd	
11,70 € / m²	nd	
ans la commune		
11,70 € / m²		
10 € / m²		
0 € / m²		
	- 10 ans	
2016	neuf	
r	344 / an 135 / an 2 544 € / m² 299 937 € 1 VEFA 272 / an 5 / an 3 459 € / m² 284 727 € 10,10 € / m² 11,70 € / m² ans la commune 20 € / m² 10 € / m²	



Evolution des prix de vente des appartements dans la commune





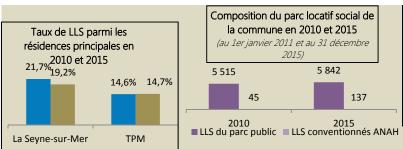


ANNEXE 1 - Fiche communale - La Seyne-sur-Mer

6. LE PARC LOCATIF SOCIAL

2010

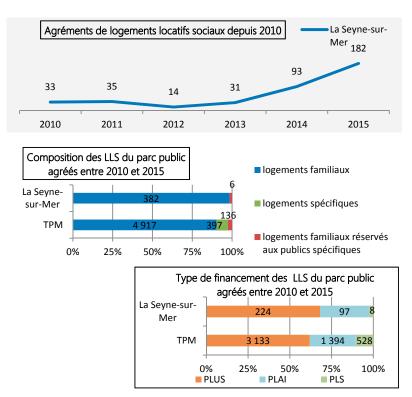
■ 2015



Parc de logements locatifs sociaux SRU Source : DDTM83	La Seyne-sur-Mer	CA Toulon Provence Méditerranée
Logements locatifs sociaux au 31 décembre 2015	5 979	30 788
dont parc locatif social public - type Logements ordinaires	5 614	27 647
dont parc locatif social public - type foyers	228	2 192
dont logements conventionnés ANAH	137	949
Poids des logements locatifs sociaux parmi les RP en 2015	19,2%	14,7%

PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DEPUIS 2010

Production de logements locatifs sociaux (LLS) 2010-	La Seyne-sur-Mer	CA Toulon Provence
2015 Source : service habitat TPM, ANAH		Méditerranée
Logements locatifs social	ix agréés depuis 2010	
LLS agréés entre 2010 et 2015	388	5 450
Moyenne des LLS agréés entre 2010 et 2015	65/an	908/an
LLS abandonnés depuis 2010	0	19
Etat d'avancement	des LLS agrées	
LLS différés en 2016	0	0
LLS en construction en 2016	données communes	données communes
LLS non démarrés en 2016	données communes	données communes
Composition des logements locati	fs sociaux agrées depuis	2010
Agréments de LLS du parc public	329	5 055
Moyenne des agréments de LLS du parc public	55 / an	843/an
Agréments de LLS conventionnés ANAH	59	391
Moyenne des agréments de LLS conventionnés ANAH	9,8 / an	65/an
Mode de production des logements locatifs s	ociaux du parc public agr	ées depuis 2010
Construction publique	6	2 325
VEFA	257	2 098
Acquisition-Amélioration	66	647
Localisation des logements locatifs sociaux du parc public agrées depuis 2010		
Hors périmètre ANRU	-79	4 022
Périmètre ANRU (hors démolition-reconstruction)	0	625



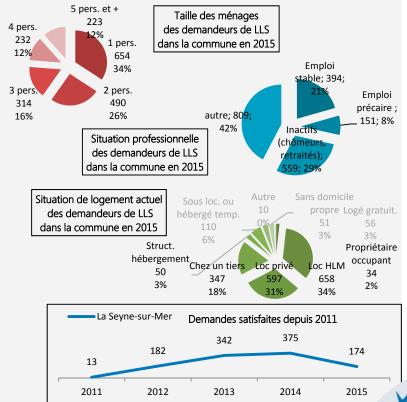


8. LOGEMENTS CONVENTIONNÉS ANAH

Logements conventionnés ANAH Source : service habitat TPM, ANAH	La Seyne-sur-Mer	CA Toulon Provence Méditerranée
Logements conventionnés ANAH au	31 décembre 2016	
Logements sociaux et très sociaux conventionnés ANAH	146	1 002
Logements intermédiaires conventionnés ANAH	109	1 273
Agréments de logements conventionnés	ANAH entre 2010 et 2	2015
Agréments de LLS conventionnés ANAH avec travaux	91	467
Moyenne des LLS conventionnés ANAH avec travaux	15,2/an	78/an
Agréments de LLS conventionnés ANAH sans travaux	74	773
Moyenne des LLS conventionnés ANAH sans travaux	12/an	129/an

9. DEMANDES ET ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Demandes et attributions de logements locatifs sociaux Source : ODH, DDTM83	La Seyne-sur-Mer	CA Toulon Provence Méditerranée
Demandes actives au 31 décembre 2016	1 601	16 308
Demandes actives supplémentaires 2011-2016	-64/an	1 052 / an
Demandes actives hors mutation en 2016	1 118	12 059
Demandes actives de mutation en 2016	483	4 249
Poids des demandes de mutation en 2016	30%	26%
Demandes actives depuis plus de 2 ans en 2016	475	5 621
Poids des demandes de plus de 2 ans en 2016	30%	34%
Nombre de demandes satisfaites entre 2011 et 2015	1 086	7 451
Moyenne des demandes satisfaites 2011-2015	217/an	1 490 / an
Nombre de demandes en attente pour 1 demande satisfaite au 31 décembre 2015	11,0	8,5



ANNEXE 1 - Fiche communale - La Seyne-sur-Mer

DEUXIÈME PARTIE : MISE EN PERSPECTIVE DU PLH À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE 7 ANS DE PLH POUR LA COMMUNE DE LA SEYNE-SUR-MER

Les tendances issues des données statistiques (présentées en première partie) sont confirmées :

- Une croissance démographique confirmée et une commune moins concernée par le phénomène de vieillissement,
- La réalisation du PRU Berthe a retardé la croissance de l'offre locative sociale pour les premières années du PLH mais constitue une offre conséquente néanmoins,

Le constat fait par la commune :

- La commune a besoin de faire une « pause » en matière de constructions au profit du développement des infrastructures, des équipements, du commerce et de l'emploi,
- Le quartier de Berthe nécessite un suivi adapté pour permettre d'achever les réhabilitations, instaurer une politique de peuplement, suivre les réalisations issues du PRU et dont le fonctionnement au quotidien pose problème,
- Le centre ancien nécessite une intervention particulière en terme de mixité sociale notamment et de lutte contre l'insalubrité,
- Le développement du conventionnement sans travaux social apparaît possible puisque le volume annuel est en moyenne de 12 logements par an,
- La commune est dotée d'un observatoire foncier,
- Une demande de mutation sociale plus importante (30%) que celle enregistrée sur l'agglomération (26%) à mettre en lien avec un « malaise » quant à l'occupation sociale.

Position de la commune vis-à-vis des enjeux en matière d'habitat :

- Rendre plus attractif le cadre de vie par le renforcement des services et infrastructures,
- Développer la mixité sociale par l'accueil de familles au profil moins précaires; traduire pour le territoire une politique de peuplement, garante des grands équilibres,
- Conserver l'échelle d'une commune de 70 000 habitants,
- Intervenir pour favoriser la performance énergétique,
- Mieux territorialiser l'offre de logement,
- Faire de la VEFA sociale, un outil au service d'une meilleure qualité,
- Améliorer l'accès au logement pour les populations modestes et les personnes à mobilité réduite et/ou handicapées,
- Reconquérir le centre ville à travers l'opération d'intérêt régional dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine,



TROISIÈME PARTIE: LES ENJEUX IDENTIFIÉS PAR LA COMMUNE EN MATIÈRE D'HABITAT

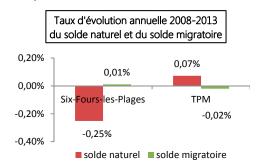
- Développer l'acquisition-amélioration en logement social comme outil d'intervention pour les copropriétés les plus fragiles mais aussi comme outil permettant une meilleure territorialisation de l'offre sociale,
- · Encourager l'habitat durable et participatif,
- Développer l'accession sociale (PSLA),
- Créer une offre en logements modulable avec l'évolution de la famille,
- Favoriser l'innovation en matière de développement durable, forme urbaine pour renforcer la mixité sociale,
- En NPNRU pour le centre ancien, afficher un pourcentage de logement social à atteindre dans le cadre d'opération d'acquisition-amélioration. Se servir de ces opérations comme effet levier et vitrine d'une nouvelle occupation en centre ancien.
- Mettre en œuvre la déclaration préalable de location dans le centre ancien en lien avec les objectifs de la nouvelle OPAH à intervenir en 2018,
- Produire du logement en PLUS majoré au lieu du PLS,
- Besoin exprimé en formation en termes d'expertise financière sur les bilans d'opération,
- Favoriser les échanges avec les agences immobilières pour permettre le conventionnement, avec ou sans travaux, au sein du parc privé et proposer une offre au demandeur social,
- La charte intercommunale pour la qualité de la construction est à annexer au document d'urbanisme communal pour devenir opposable et favoriser des projets plus attractifs (forme urbaine respect de la typologie et des surfaces, handicap et adaptation etc....). La fiche communale du futur PLH pourrait intégrer le document d'urbanisme constituant ainsi le volet habitat du PLU,
- Identifier les capacités du foncier mobilisable pour l'habitat en lien avec l'emploi et les transports.

ANNEXE 1 - Fiche communale - Six-Fours-les-Plages

PREMIÈRE PARTIE: DONNÉES STATISTIQUES (source: ODH, Audat.var)

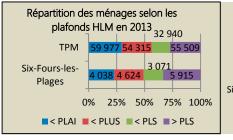
1. POPULATION

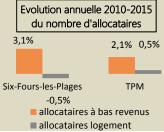
Population	Six-Fours-les-	CA Toulon Provence
Source : INSEE	Plages	Méditerranée
Population au 1er janvier 2013	34 387	425 511
Evolution 2008-2013 de la population	-0,24% /an	0,05% /an
Indice de vieillesse en 2013	2,00	1,42
Evolution de l'indice de vieillesse 2008-2013	3,13% / an	2,71% / an
Taille moyenne des ménages en 2013	2,07	2,08
Evolution de la taille des ménages 2008-2013	-0,60%/an	-0,50% / an



Indice de vieillesse = population > 60 ans / population < 20 ans. Sur TPM on compte 1,42 habitant de plus de 60 ans pour 1 habitant de moins de 20 ans.

2. FRAGILITÉ SOCIALE

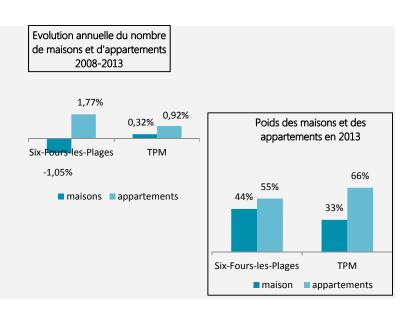




Fragilité sociale Source : ODH, service habitat TPM, FILOCOM	Six-Fours-les-Plages	CA Toulon Provence Méditerranée
Nombre d'allocataires à bas revenus en 2015	1 944	33 230
Nombre d'allocataires bénéficiant d'une aide au logement (APLS, ALF, ALS) en 2015	2 455	48 532
Loyer médian des allocataires logement locataires du parc privé en 2015	540 € / mois	477 € / mois

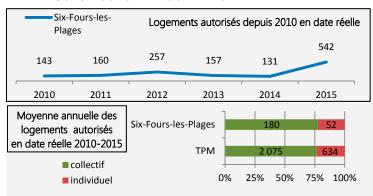
3. PARC DE LOGEMENTS

Parc de logements	Six-Fours-les-	CA Toulon Provence	
Source : INSEE, FILOCOM et ODH	Plages	Méditerranée	
Résidences principales en 2013	16 464	198 757	
Evolution des résidences principales 2008-2013	0,3%/an	0,5%/an	
Résidences secondaires et occasionnelles en 2013	7 285	28 219	
Evolution des résidences secondaires	-0.2%/an	0.10/ /00	
et occasionnelles 2008-2013	-0,2707 dii	0,1% / an	
Logements vacants en 2013	1 244	18 617	
Taux de vacance en 2013	5,0%	7,6%	
Nombre de maisons en 2013	11 104	81 377	
Nombre d'appartements en 2013	13 793	162 768	
logements vacants depuis plus de 3 ans en 2013	198	3 422	
Evolution des logements vacants depuis plus de 3 ans 2009-	3,8%/an	-5.9%/an	
2013	3,0707 an	-0,9707 arr	
Nombre de logements construits avant 1975 en 2013	10 295	137 287	
Poids des logements construits avant 1975	40%	55%	





CONSTRUCTION DE LOGEMENTS



construction neuve	Six-Fours-les-	CA Toulon Provence
Source : SITADEL2 en date réelle, INSEE	Plages	Méditerranée
Nombre de logements autorisés entre 2010 et 2015	1 390	16 253
Moyenne des logements autorisés 2010-2015	232/an	2 709 / an
Moyenne des logements commencés 2010-2014	116/an	1 913 / an
Logements autorisés / an pour 1000 habitants (population 2013)	6,7	6,4

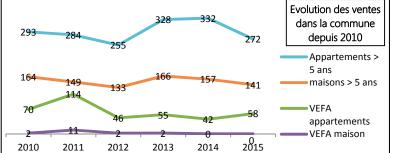
5. LES COMPOSANTES DES MARCHÉS IMMOBILIERS

8,10 € /m²

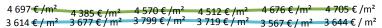
2010

Les composentes des marchés immobiliers	Six-Fours-les-	CA Toulon Provence
Les composantes des marchés immobiliers		
Sources : Min.not.perval, Adequation, ODH, CALLON	Plages	Méditerranée
Ventes de logements de p		
Moyenne des ventes d'appartements 2010-2015	292 / an	2 689 / an
Moyenne des ventes de maisons 2010-2015	144 / an	933 / an
Prix moyen de vente des appartements anciens en 2015	3 644 € / m²	2 574 € / m²
Prix moyen de vente des maisons anciennes en 2015	387 627 €	359 735 €
Ventes de logements	en VEFA	
Moyenne des ventes d'appartements 2010-2015	64 / an	1 010 / an
Moyenne des ventes de maisons 2010-2015	3 / an	38 / an
Prix moyen de vente des appartements en VEFA en 2015	4 705 € /m²	3 902 € /m²
Prix moyen de vente des maisons en VEFA en 2015	pas de vente	282 372 €
Loyers de marché des logements de s	tanding normal (HC/n	nois)
Loyer moyen appartement +10 ans au 1er janvier 2016	8,80 € / m²	nd
Loyer moyen appartement -10 ans au 1er janvier 2016	11,00 € / m²	nd
Loyer moyen appartement neuf au 1er janvier 2016	12,30 € / m²	nd
Frankisa das lavas sasuas das assessitas sata	dana la carrerione	
Evolution des loyers moyens des appartements	uans la commune	
11,50 € /m²	12,30 € / m²	+ 10 ans
9,80 € /m²	11,00 € / m²	- 10 ans
8.10 € /m²	8,80 € / m²	- 10 ans

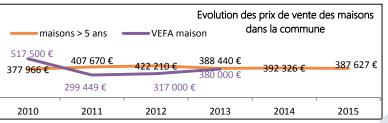
2016



Evolution des prix de vente des appartements dans la commune





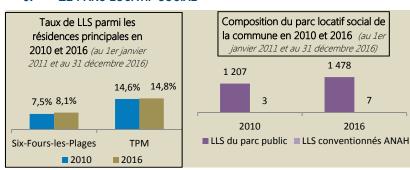


∙neuf



ANNEXE 1 - Fiche communale - Six-Fours-les-Plages

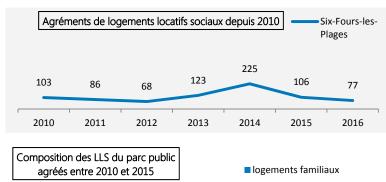
6. LE PARC LOCATIF SOCIAL

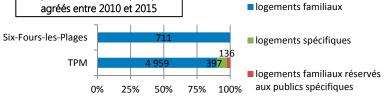


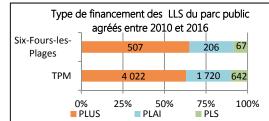
Parc de logements locatifs sociaux SRU	Six-Fours-les-	CA Toulon Provence
Source : DDTM83	Plages	Méditerranée
Logements locatifs sociaux au 31 décembre 2016	1 485	31 253
dont parc locatif social public - type Logements ordinaires	1 226	28 049
dont parc locatif social public - type foyers	252	2 202
dont logements conventionnés ANAH - social et très social	7	1 002
Poids des logements locatifs sociaux parmi les RP au 31	8.1%	14.8%
décembre 2016	0,170	14,070

7. PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DEPUIS 2010

Production de logements locatifs sociaux (LLS) 2010-2016	Six-Fours-les-	CA Toulon Provence
Source : service habitat TPM, ANAH	Plages	Méditerranée
Logements locatifs sociaux agréés, abandonnés et créés depuis 2010 (hors reconstitution offre ANRU)		
LLS agréés entre 2010 et 2016	788	6 812
Moyenne des LLS agréés entre 2010 et 2016	113/an	973/an
LLS non réalisés	0	215
Total logements créés depuis 2010	788	6 597
Moyenne des LLS créés entre 2010 et 2016	113/an	942/an
Composition des logements agréés (hors	reconstitution offre AN	İRU)
Agréments de LLS du parc public	780	6 384
Moyenne des agréments de LLS du parc public	111 / an	912/an
Agréments de LLS conventionnés ANAH - social et très social	8	428
Moyenne des agréments de LLS conventionnés ANAH social et	1,1 / an	61 / an
très social		
Poid des différents modes de production de logements	agréés (hors recons	titution offre ANRU)
Poids de la construction propre	55%	47%
Poids de la VEFA	44%	40%
Poids de l'acquisition-amélioration	1%	7%
Poids des logements conventionnés ANAH	1%	7%
Localisation des logements agréés (dont reconstitution offre A	NRU et hors logemer	nts conventionnés ANAH)
Hors périmètre ANRU	780	5 705
Périmètre ANRU (hors reconstruction de l'offre)	0	679
Périmètre ANRU (reconstitution de l'offre)	0	408







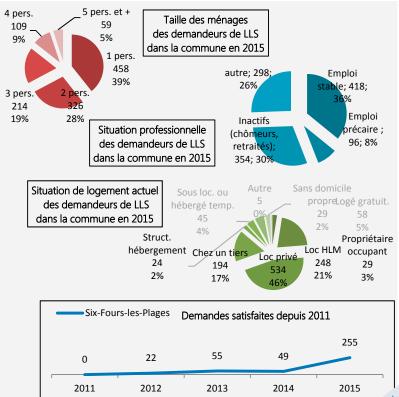


8. LOGEMENTS CONVENTIONNÉS ANAH

Logements conventionnés ANAH Source : service habitat TPM, ANAH	Six-Fours-les- Plages	CA Toulon Provence Méditerranée
Logements conventionnés ANAH au 31 décembre 2016		
Logements sociaux et très sociaux conventionnés ANAH	7	1 002
Logements intermédiaires conventionnés ANAH	14	1 273
Agréments de logements conventionnés ANAH entre 2010 et 2015		
Agréments de LLS conventionnés ANAH avec travaux	7	467
Moyenne des LLS conventionnés ANAH avec travaux	1,2/an	78/an
Agréments de LLS conventionnés ANAH sans travaux	6	773
Moyenne des LLS conventionnés ANAH sans travaux	1/an	129/an

9. DEMANDES ET ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Demandes et attributions de logements locatifs sociaux Source : ODH, DDTM83	Six-Fours-les- Plages	CA Toulon Provence Méditerranée
Demandes actives au 31 décembre 2016	1 241	16 308
Demandes actives supplémentaires 2011-2016	169/an	1 052/an
Demandes actives hors mutation en 2016	986	12 059
Demandes actives de mutation en 2016	255	4 249
Poids des demandes de mutation en 2016	21%	26%
Demandes actives depuis plus de 2 ans en 2016	433	5 621
Poids des demandes de plus de 2 ans en 2016	35%	34%
Nombre de demandes satisfaites entre 2011 et 2015	381	7 451
Moyenne des demandes satisfaites 2011-2015	76/an	1 490 / an
Nombre de demandes en attente pour 1 demande satisfaite au 31 décembre 2015	4,6	8,5



ANNEXE 1 - Fiche communale - Six-Fours-les-Plages

DEUXIÈME PARTIE : MISE EN PERSPECTIVE DU PLH À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE 7 ANS DE PLH POUR LA COMMUNE DE SIX-FOURS-LES-PLAGES

Les tendances issues des données statistiques (présentées en première partie) sont confirmées :

- la taille des ménages a continué à diminuer et l'évolution démographique est fortement marquée par la sur-représentation des plus de 60 ans (indice de vieillissement).
- L'offre et la demande ne sont pas en adéquation.
- La reconversion de résidences secondaires en résidences principales est confirmée.

Le constat fait par la commune :

- La différence entre le nombre de logements autorisés et le nombre de logements commencés perdure et s'explique notamment par le nombre de recours et de retraits enregistrés. Un nombre important de retraits de PC a été relevé par la commune en 2014 et 2015.
- Le passage en zone A a fait émerger des produits locatifs de défiscalisation.
- Le maintien des taux d'intérêt bas permet de sortir des produits collectifs plus spacieux notamment en 2015 et 2016.
- L'urbanisation de la commune, sous forme de lotissement conduit dans le cadre du renouvellement urbain, a mené des opérations de remembrement longues. La commune a validé des procédures de déclaration d'utilité publique pour permettre de terminer les acquisitions menées par l'EPF dans les périmètres d'OAP et les emplacements réservés de mixité sociale.
- La première convention communale avec l'EPF est soldée avec un montant d'acquisition de 23 millions d'euros. Une seconde convention est en cours dont le seuil est fixé pour le moment à 7 millions d'euros. La commune préempte également pour mener des opérations de restructuration notamment en centre-ville.
- La recomposition urbaine est issue majoritairement de la démolition de maisons anciennes (constructions antérieures à 1970 de piètre qualité). Ceci explique d'ailleurs le peu d'écart entre le montant d'acquisition d'une maison ancienne sur Six-Fours (387 627 € en moyenne) et TPM (359 735 €).
- Le droit de préemption urbain renforcé est situé en centre-ville, dans le secteur des Lones, autour de l'axe RD559 (Avenue de la Mer et Avenue Maréchal Juin) et sur les secteurs d'OAP.
- Les possibilités de montage d'opérations en acquisition-amélioration sont peu nombreuses en raison du bon entretien des immeubles.
- L'offre sociale développée entre 2010 et 2016 est située en centre-ville ou en hyper centre en lien avec les axes principaux de circulation et d'offre d'emploi.

Position de la commune vis-à-vis des enjeux en matière d'habitat :

- Le maintien de la qualité des équipements publics (éducatifs et sportifs notamment) en regard du développement d'une offre en logement plus diversifiée,
- Le passage du statut commune moyenne à commune de première couronne de l'agglomération correspond à l'inversion de la construction « tout en individuel » au profit d'une offre en collectif plus qualitative,
- Le PLU approuvé en avril 2015 a accompagné la relance de la construction, et a facilité la mixité sociale et la densification de l'urbanisation.



TROISIÈME PARTIE : LES ENJEUX IDENTIFIÉS PAR LA COMMUNE EN MATIÈRE D'HABITAT

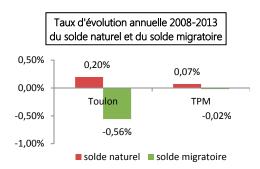
• Le conventionnement sans travaux doit être développé en social pour permettre une offre alternative au parc social neuf.

ANNEXE 1 - Fiche communale - Toulon

PREMIÈRE PARTIE : DONNÉES STATISTIQUES (source : ODH, Audat.var)

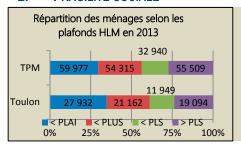
1. POPULATION

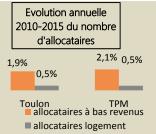
Population Source : INSEE	Toulon	CA Toulon Provence Méditerranée
Population au 1er janvier 2013	163 760	425 511
Evolution 2008-2013 de la population	-0,36% /an	0,05% /an
Indice de vieillesse en 2013	1,33	1,42
Evolution de l'indice de vieillesse 2008-2013	1,18% / an	2,71% / an
Taille moyenne des ménages en 2013	2,01	2,08
Evolution de la taille des ménages 2008-2013	-0,27%/an	-0,50%/an



Indice de vieillesse = population > 60 ans / population < 20 ans. Sur TPM on compte 1,42 habitant de plus de 60 ans pour 1 habitant de moins de 20 ans.

2. Fragilité sociale

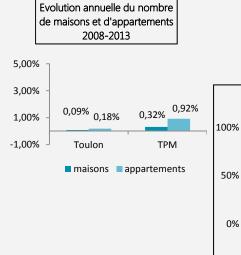


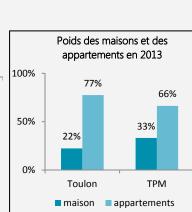


Fragilité sociale Source : ODH, service habitat TPM, FILOCOM	Toulon	CA Toulon Provence Méditerranée
Nombre d'allocataires à bas revenus en 2015	16 243	33 230
Nombre d'allocataires bénéficiant d'une aide au logement (APLS, ALF, ALS) en 2015	24 173	48 532
Loyer médian des allocataires logement locataires du parc privé en 2015	460 € / mois	477 € / mois

3. PARC DE LOGEMENTS

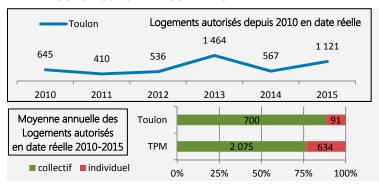
Parc de logements Source : INSEE, FILOCOM et ODH	Toulon	CA Toulon Provence Méditerranée
Résidences principales en 2013	79 300	198 757
Evolution des résidences principales 2008-2013	-0.1%/an	0,5%/an
Résidences secondaires et occasionnelles en 2013	2 865	28 219
Evolution des résidences secondaires et occasionnelles 2008-2013	2,0%/an	0,1% / an
Logements vacants en 2013	8 366	18 617
Taux de vacance en 2013	9,2%	7,6%
Nombre de maisons en 2013	20 238	81 377
Nombre d'appartements en 2013	70 089	162 768
logements vacants depuis plus de 3 ans en 2013	1 609	3 422
Evolution des logements vacants depuis plus de 3 ans 2009- 2013	-6,9%/an	-5,9% / an
Nombre de logements construits avant 1975 en 2013	68 901	137 287
Poids des logements construits avant 1975	73%	55%







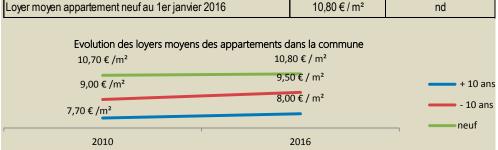
4. Construction de logements

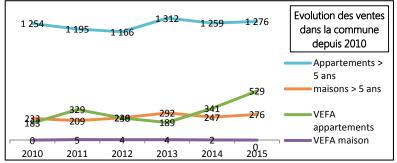


construction neuve	Toulon	CA Toulon Provence
Source : SITADEL2 en date réelle, INSEE	Toulon	Méditerranée
Nombre de logements autorisés entre 2010 et 2015	4 743	16 253
Moyenne des logements autorisés 2010-2015	791 / an	2 709 / an
Moyenne des logements commencés 2010-2014	600/an	1 913 / an
Logements autorisés / an pour 1000 habitants (population 2013)	4,8	6,4

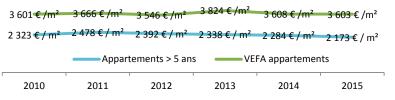
5. LES COMPOSANTES DES MARCHÉS IMMOBILIERS

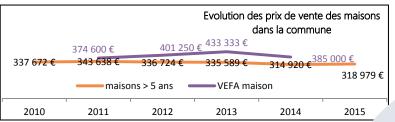
Les composantes des marchés immobiliers	Toulon	CA Toulon Provence	
Sources: Min.not.perval, Adequation, ODH, CALLON	Toulon	Méditerranée	
Ventes de logements de p	olus de 5 ans	'	
Moyenne des ventes d'appartements 2010-2015	1 195 / an	2 689 / an	
Moyenne des ventes de maisons 2010-2015	240 / an	933 / an	
Prix moyen de vente des appartements anciens en 2015	2 173 € / m²	2 574 € / m²	
Prix moyen de vente des maisons anciennes en 2015	318 979 €	359 735 €	
Ventes de logements en VEFA			
Moyenne des ventes d'appartements 2010-2015	302 / an	1 010 / an	
Moyenne des ventes de maisons 2010-2015	3/an	38 / an	
Prix moyen de vente des appartements en VEFA en 2015	3 603 € /m²	3 902 € /m²	
Prix moyen de vente des maisons en VEFA en 2015	pas de vente	282 372 €	
Loyers de marché des logements de s	tanding normal (HC/n	nois)	
Loyer moyen appartement +10 ans au 1er janvier 2016	8,00 € / m²	nd	
Loyer moyen appartement -10 ans au 1er janvier 2016	9,50 € / m²	nd	
Loyer moyen appartement neuf au 1er janvier 2016	10,80 € / m²	nd	





Evolution des prix de vente des appartements dans la commune

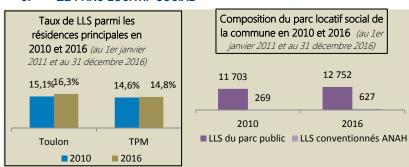






ANNEXE 1 - Fiche communale - Toulon

LE PARC LOCATIF SOCIAL

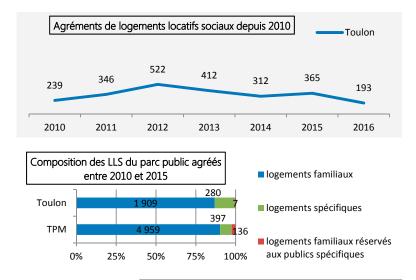


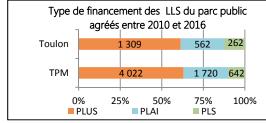
Parc de logements locatifs sociaux SRU Source : DDTM83	Toulon	CA Toulon Provence Méditerranée
Logements locatifs sociaux au 31 décembre 2016	13 379	31 253
dont parc locatif social public - type Logements ordinaires	11 969	28 049
dont parc locatif social public - type foyers	783	2 202
dont logements conventionnés ANAH - social et très social	627	1 002
Poids des logements locatifs sociaux parmi les RP au 31 décembre 2016	16,3%	14,8%

PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DEPUIS 2010

627

Production de logements locatifs sociaux (LLS) 2010-2016 Source : service habitat TPM, ANAH	Toulon	CA Toulon Provence Méditerranée
Logements locatifs sociaux agréés, abandonnés et créés de	puis 2010 (hors red	constitution offre ANRU)
LLS agréés entre 2010 et 2016	2 389	6 812
Moyenne des LLS agréés entre 2010 et 2016	341 / an	973/an
LLS non réalisés	62	215
Total logements créés depuis 2010	2 327	6 597
Moyenne des LLS créés entre 2010 et 2016	332/an	942/an
Composition des logements agréés (hors re	constitution offre AN	IRU)
Agréments de LLS du parc public	2 133	6 384
Moyenne des agréments de LLS du parc public	305/an	912/an
Agréments de LLS conventionnés ANAH - social et très social	256	428
Moyenne des agréments de LLS conventionnés ANAH social et	36,6 / an	61 / an
très social		
Poid des différents modes de production de logements a	gréés (hors recons	titution offre ANRU)
Poids de la construction propre	52%	47%
Poids de la VEFA	26%	40%
Poids de l'acquisition-amélioration	9%	7%
Poids des logements conventionnés ANAH	13%	7%
Localisation des logements agréés (dont reconstitution offre AN	RU et hors logemer	nts conventionnés ANAH)
Hors périmètre ANRU	1 700	5 705
Périmètre ANRU (hors reconstruction de l'offre)	433	679
Périmètre ANRU (reconstitution de l'offre)	0	408





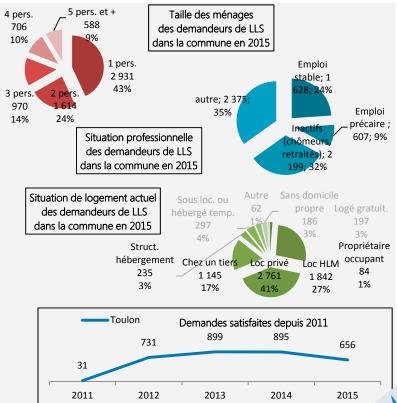


8. LOGEMENTS CONVENTIONNÉS ANAH

Logements conventionnés ANAH Source : service habitat TPM, ANAH	Toulon	CA Toulon Provence Méditerranée
Logements conventionnés ANAH au 31 décembre 2016		
Logements sociaux et très sociaux conventionnés ANAH	627	1 002
Logements intermédiaires conventionnés ANAH	727	1 273
Agréments de logements conventionnés ANAH entre 2010 et 2015		
Agréments de LLS conventionnés ANAH avec travaux	266	467
Moyenne des LLS conventionnés ANAH avec travaux	44,3 / an	78/an
Agréments de LLS conventionnés ANAH sans travaux	421	773
Moyenne des LLS conventionnés ANAH sans travaux	70/an	129/an

9. DEMANDES ET ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Demandes et attributions de logements locatifs sociaux Source : ODH, DDTM83	Toulon	CA Toulon Provence Méditerranée
Demandes actives au 31 décembre 2016	7 245	16 308
Demandes actives supplémentaires 2011-2016	570/an	1 052 / an
Demandes actives hors mutation en 2016	5 251	12 059
Demandes actives de mutation en 2016	1 994	4 249
Poids des demandes de mutation en 2016	28%	26%
Demandes actives depuis plus de 2 ans en 2016	2 560	5 621
Poids des demandes de plus de 2 ans en 2016	35%	34%
Nombre de demandes satisfaites entre 2011 et 2015	3 212	7 451
Moyenne des demandes satisfaites 2011-2015	642/an	1 490 / an
Nombre de demandes en attente pour 1 demande satisfaite au 31 décembre 2015	10,4	8,5



ANNEXE 1 - Fiche communale - Toulon

DEUXIÈME PARTIE : MISE EN PERSPECTIVE DU PLH À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE 7 ANS DE PLH POUR LA COMMUNE DE TOULON

Les tendances issues des données statistiques (présentées en première partie) sont confirmées :

- Un solde migratoire déficitaire (0.56% par an)
- Un parc collectif très majoritaire (77%)
- Un parc ancien (73%)
- Un volume de logements autorisés en moyenne par an nettement supérieur au PLH1
- Par le volume des transactions annuel en collectif, Toulon porte le marché immobilier de TPM (44%)

Le constat fait par la commune :

- 2 390 LLS publics privés programmés depuis 2010. Taux de réalisation 80.2%
- 54% des logements conventionnés sans travaux sont situés sur Toulon. 53 logements conventionnés LCS / LCTS par an en moyenne entre 2010 et 2016.
- Entre 43 et 44% des demandes en logement social et attributions réalisées en logement social sur Toulon le sont sur Toulon.
- Une des communes ou le Pass Foncier et le prêt bonifié Premier Logement a été le plus porteur.
- La seule commune qui a réalisé de l'accession maitrisée.

Position de la commune vis-à-vis des enjeux en matière d'habitat :

La commune exprime sa volonté :

- de fixer les actifs sur la commune
- d'offrir un parcours résidentiel continu à sa population,
- de poursuivre la mise en relation entre le développement économique et l'offre de logements
- de poursuivre la diversification de l'offre de logements
- d'accompagner les propriétaires dans leur projet de rénovation énergétique de leur logement.

Enfin, le développement d'une offre maitrisée en direction des primo accédant est indispensable pour atteindre les objectifs exprimés.

TROISIÈME PARTIE: LES ENJEUX IDENTIFIÉS PAR LA COMMUNE EN MATIÈRE D'HABITAT

- Une réponse diversifiée aux besoins en logement des ressortissants de la Défense Nationale devra être apportée en priorité sur la commune de Toulon ; les besoins annuels sont en effet estimés à 400 logements par an sur TPM.
- Le vieillissement de la population et l'adaptation du parc privé à cette clientèle devra s'intensifier au cours du troisième PLH.
- La commune et l'EPCI pourraient travailler avec la promotion privée pour améliorer la qualité des logements et diversifier les formes urbaines.
- L'acquisition amélioration dans le développement de l'offre sociale a représenté plus de 30% de la production pour la période 2010-2016 ; cette forme de production devra continuer sa progression permettant ainsi à une partie du parc ancien dégradé d'être rénové et entretenu durablement.
- Une attention particulière sera apportée à la répartition de la typologie en production neuve. Une réflexion sera engagée avec l'Audat.var et la commune pour faire le lien entre structure du parc et occupation de celui-ci.

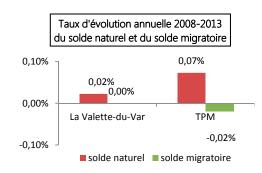


ANNEXE 1 - Fiche communale - La Valette-du-Var

PREMIÈRE PARTIE: DONNÉES STATISTIQUES (source: ODH, Audat.var)

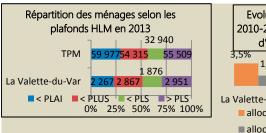
1. POPULATION

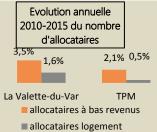
Population Source : INSEE	La Valette-du-Var	CA Toulon Provence Méditerranée
Population au 1er janvier 2013	21 463	425 511
Evolution 2008-2013 de la population	0,02% /an	0,05% /an
Indice de vieillesse en 2013	1,56	1,42
Evolution de l'indice de vieillesse 2008-2013	5,34% / an	2,71% / an
Taille moyenne des ménages en 2013	2,07	2,08
Evolution de la taille des ménages 2008-2013	-0,97% / an	-0,50% / an



Indice de vieillesse = population > 60 ans / population < 20 ans. Sur TPM on compte 1,42 habitant de plus de 60 ans pour 1 habitant de moins de 20 ans.

2. FRAGILITÉ SOCIALE

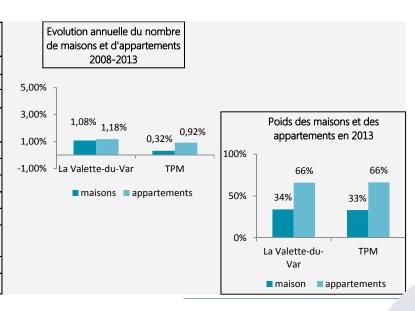




Fragilité sociale Source : ODH, service habitat TPM, FILOCOM	La Valette-du-Var	CA Toulon Provence Méditerranée
Nombre d'allocataires à bas revenus en 2015	1 194	33 230
Nombre d'allocataires bénéficiant d'une aide au logement (APLS, ALF, ALS) en 2015	1 935	48 532
Loyer médian des allocataires logement locataires du parc privé en 2015	488 € / mois	477 € / mois

3. PARC DE LOGEMENTS

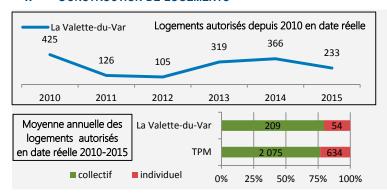
Parc de logements	La Valette-du-Var	CA Toulon Provence	
Source : INSEE, FILOCOM et ODH	La valette-du-val	Méditerranée	
Résidences principales en 2013	10 218	198 757	
Evolution des résidences principales 2008-2013	0,8%/an	0,5% / an	
Résidences secondaires et occasionnelles en 2013	101	28 219	
Evolution des résidences secondaires et occasionnelles 2008-2013	-9,8%/an	0,1%/an	
Logements vacants en 2013	719	18 617	
Taux de vacance en 2013	6,5%	7,6%	
Nombre de maisons en 2013	3 735	81 377	
Nombre d'appartements en 2013	7 278	162 768	
logements vacants depuis plus de 3 ans en 2013	127	3 422	
Evolution des logements vacants depuis plus de 3 ans 2009- 2013	-5,2% / an	-5,9%/an	
Nombre de logements construits avant 1975 en 2013	5 021	137 287	
Poids des logements construits avant 1975	44%	55%	



ANNEXE 1 - Fiche communale - La Valette-du-Var

4. Construction de logements

2010

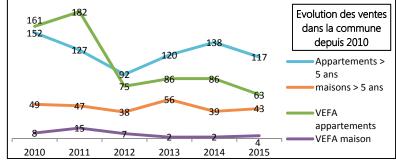


construction neuve	La Valette-du-Var	CA Toulon Provence
Source : SITADEL2 en date réelle, INSEE	La valette-uu-val	Méditerranée
Nombre de logements autorisés entre 2010 et 2015	1 574	16 253
Moyenne des logements autorisés 2010-2015	262/an	2 709 / an
Moyenne des logements commencés 2010-2014	212/an	1 913 / an
Logements autorisés / an pour 1000 habitants (population 2013)	12,2	6,4

5. LES COMPOSANTES DES MARCHÉS IMMOBILIERS

Les composantes des marchés immobiliers	CA Toulon Provence						
Sources: Min.not.perval, Adequation, ODH, CALLON	La Valette-du-Var	Méditerranée					
Ventes de logements de plus de 5 ans							
Moyenne des ventes d'appartements 2010-2015	123 / an	2 689 / an					
Moyenne des ventes de maisons 2010-2015	44 / an	933 / an					
Prix moyen de vente des appartements anciens en 2015	2 447 € / m²	2 574 € / m²					
Prix moyen de vente des maisons anciennes en 2015	317 796 €	359 735 €					
Ventes de logements	en VEFA						
Moyenne des ventes d'appartements 2010-2015	109 / an	1 010 / an					
Moyenne des ventes de maisons 2010-2015	6 / an	38 / an					
Prix moyen de vente des appartements en VEFA en 2015	3 803 € /m²	3 902 € /m²					
Prix moyen de vente des maisons en VEFA en 2015	285 500 €	282 372 €					
Loyers de marché des logements de s	tanding normal (HC/m	ois)					
Loyer moyen appartement +10 ans au 1er janvier 2016	8,30 € / m²	nd					
Loyer moyen appartement -10 ans au 1er janvier 2016	9,90 € / m²	nd					
Loyer moyen appartement neuf au 1er janvier 2016	12,10 € / m²	nd					
Circletian declarate acciona declarate		_					
Evolution des loyers moyens des apparte		e					
12,10 € / m²							
10,30 € /m²	9,90 € / m²	+ 10 ans					
8,80 €/m²	8,30 € / m²	- 10 ans					
7,30 € /m²		neuf					

2016



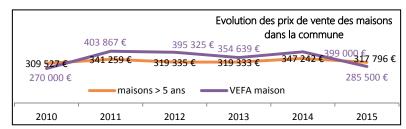
Evolution des prix de vente des appartements dans la commune

3 788 € /m² 3 880 € /m² 4 011 € /m² 3 875 € /m² 3 891 € /m² 3 803 € /m²

2 553 € / m² 2 446 € / m² 2 534 € / m² 2 537 € / m² 2 381 € / m² 2 447 € / m²

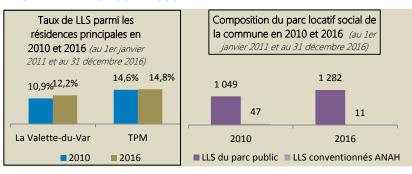
Appartements > 5 ans VEFA appartements







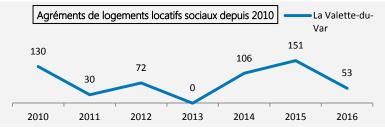
6. LE PARC LOCATIF SOCIAL

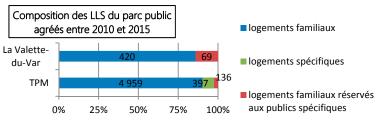


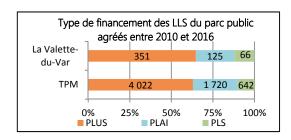
Parc de logements locatifs sociaux SRU Source : DDTM83	La Valette-du-Var	CA Toulon Provence Méditerranée
Logements locatifs sociaux au 31 décembre 2016	1 293	31 253
dont parc locatif social public - type Logements ordinaires	1 130	28 049
dont parc locatif social public - type foyers	152	2 202
dont logements conventionnés ANAH - social et très social	11	1 002
Poids des logements locatifs sociaux parmi les RP au 31 décembre 2016	12,2%	14,8%

7. PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DEPUIS 2010

Production de logements locatifs sociaux (LLS) 2010-2016 Source : service habitat TPM, ANAH	La Valette-du-Var	CA Toulon Provence Méditerranée	
Logements locatifs sociaux agréés, abandonnés et créés	depuis 2010 (hors red	onstitution offre ANRU)	
LLS agréés entre 2010 et 2016	542	6 812	
Moyenne des LLS agréés entre 2010 et 2016	77 / an	973/an	
LLS non réalisés	0	215	
Total logements créés depuis 2010	542	6 597	
Moyenne des LLS créés entre 2010 et 2016	77/an	942/an	
Composition des logements agréés (hors	reconstitution offre AN	iRU)	
Agréments de LLS du parc public	542	6 384	
Moyenne des agréments de LLS du parc public	77/an	912/an	
Agréments de LLS conventionnés ANAH - social et très social	0	428	
Moyenne des agréments de LLS conventionnés ANAH social et	0.0/	61 / an	
très social	0,0/an	61/an	
Poid des différents modes de production de logement	s agréés (hors recons	titution offre ANRU)	
Poids de la construction propre	55%	47%	
Poids de la VEFA	44%	40%	
Poids de l'acquisition-amélioration	1%	7%	
Poids des logements conventionnés ANAH	0%	7%	
Localisation des logements agréés (dont reconstitution offre	NRU et hors logemer	nts conventionnés ANAH)	
Hors périmètre ANRU	482	5 705	
Périmètre ANRU (hors reconstruction de l'offre)	60	679	
Périmètre ANRU (reconstitution de l'offre)	0	408	







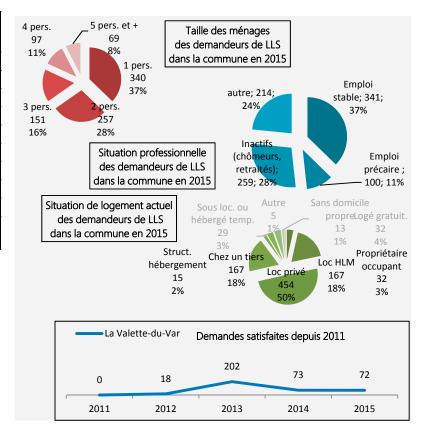
ANNEXE 1 - Fiche communale - La Valette-du-Var

8. LOGEMENTS CONVENTIONNÉS ANAH

Logements conventionnés ANAH Source : service habitat TPM, ANAH	La Valette-du-Var	CA Toulon Provence Méditerranée
Logements conventionnés ANAH au	31 décembre 2016	
Logements sociaux et très sociaux conventionnés ANAH	11	1 002
Logements intermédiaires conventionnés ANAH	21	1 273
Agréments de logements conventionnés	ANAH entre 2010 et 2	2015
Agréments de LLS conventionnés ANAH avec travaux	1	467
Moyenne des LLS conventionnés ANAH avec travaux	0,2/an	78/an
Agréments de LLS conventionnés ANAH sans travaux	20	773
Moyenne des LLS conventionnés ANAH sans travaux	3/an	129/an

9. DEMANDES ET ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Demandes et attributions de logements locatifs sociaux Source : ODH, DDTM83	La Valette-du-Var	CA Toulon Provence Méditerranée
Demandes actives au 31 décembre 2016	1 031	16 308
Demandes actives supplémentaires 2011-2016	159/an	1 052 / an
Demandes actives hors mutation en 2016	832	12 059
Demandes actives de mutation en 2016	199	4 249
Poids des demandes de mutation en 2016	19%	26%
Demandes actives depuis plus de 2 ans en 2016	384	5 621
Poids des demandes de plus de 2 ans en 2016	37%	34%
Nombre de demandes satisfaites entre 2011 et 2015	365	7 451
Moyenne des demandes satisfaites 2011-2015	73/an	1 490 / an
Nombre de demandes en attente pour 1 demande satisfaite au 31 décembre 2015	12,7	8,5



DEUXIÈME PARTIE : MISE EN PERSPECTIVE DU PLH À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE 7 ANS DE PLH POUR LA COMMUNE DE LA VALETTE-DU-VAR

Les tendances issues des données statistiques (présentées en première partie) sont confirmées :

- une évolution à la hausse de la population avec un solde naturel supérieur au solde migratoire, mais moins marqué qu'à l'échelle de l'agglomération,
- la taille des ménages a continué à diminuer,
- une évolution démographique fortement marquée par la surreprésentation des plus de 60 ans (indice de vieillesse supérieur à celui de l'agglomération et une évolution beaucoup plus rapide).

Le constat fait par la commune :

- Un rythme de construction notable et supérieur à celui de l'agglo,
- Une forme urbaine marquée par du collectif en construction neuve,
- Des prix de vente de maison qui demeurent stables,
- Des prix de loyers moyens/m² hors charges en collectif qui augmentent plus vite qu'ailleurs,
- Un parc privé ancien,
- Peu de logements conventionnés ANAH,
- Risque accru de déqualification du parc privé et phénomène de concurrence à venir avec les parcs de logements sociaux nouveaux,
- Signes de tension du marché : diminution du nombre de résidences secondaires et du nombre de logements vacants.

Position de la commune vis-à-vis des enjeux en matière d'habitat :

La commune exprime fortement sa volonté de :

- poursuivre les efforts entrepris dans le cadre des concessions « Cœur de Ville » et « Famille passion » (quartier château Redon) confiées à la SEMEXVAL,
- maintenir la démographie avec les projets à venir,
- travailler à la prise en compte des besoins d'une population vieillissante.

Ce qui a bien fonctionné ou moins bien fonctionné au cours du PLH2 :

Durant ces années d'animation de la politique d'habitat intercommunale, la commune met en avant le rôle de la communauté d'agglomération dans le partage et le transfert de compétences réalisés et le travail partenarial avec des agents communaux bien identifiés selon les champs investis par le PLH (urbanisme/aménagement + service logement + CCAS).

ANNEXE 1 - Fiche communale - La Valette-du-Var

TROISIÈME PARTIE: LES ENJEUX IDENTIFIÉS PAR LA COMMUNE EN MATIÈRE D'HABITAT

- Accueillir au mieux la population dans le cadre des opérations emblématiques livrées dans les prochaines années.
- Favoriser le parcours résidentiel :
 - o Poursuivre la prise en compte du vieillissement sur les différentes opérations à venir et favoriser la promotion du label Logement Service Plus de TPM.
 - o Profiter des livraisons de logements sociaux à venir pour répondre à une partie des demandes de mutations.
- Favoriser une intervention sur le parc privé en :
 - o suivant précisément la mise en œuvre du PIG à venir de TPM (relai local) et favoriser le conventionnement ;
 - o en favorisant les échanges avec les agences immobilières dans le cadre du PIG pour permettre le conventionnement au sein du parc privé et proposer une offre au demandeur social.
 - o articulant le périmètre opérationnel du PIG et le périmètre opérationnel « Façades » de la commune.
- Poursuivre les échanges avec la communauté d'agglomération dans le cadre de cette politique de l'habitat.
- La charte intercommunale pour la qualité de la construction pourrait être annexée au document d'urbanisme communal pour devenir opposable et favoriser des projets plus attractifs (forme urbaine, respect de la typologie et des surfaces, etc.).
- La fiche communale du futur PLH pourrait intégrer le document d'urbanisme constituant ainsi le volet habitat du PLU.



Résultats encourageants

Efforts à poursuivre

Action non engagée

Fiche 1	Produire plus produire mieux	Cf. données bilan	
		pages 21/27	
Fiche 2	Produire du logement aidé et intermédiaire pour le Ministère de la Défense	Cf. données bilan page 33	
Fiche 3	Produire du logement aidé et intermédiaire dans les sites à enjeux	Cf. données bilan page 33	
Fiche 4	Mobiliser tous les segments de l'offre foncière, le renouvellement urbain en particulier	Cf. données bilan page 22	
Fiche 5	Produire du foncier aménagé ou aménageable	Cf. données bilan page 26	
Fiche 6	Traduire les objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme communaux	Page 122	
Fiche 7	Réserver une part significative de la production de logement social aux produits PLUS et PLAI	Page 122	
Fiche 8	Favoriser le développement du logement social en diffus (acquisition/amélioration)	Page 123	•
Fiche 9	Promouvoir l'image du logement aidé	Cf. Évaluation de 2013	•
Fiche 10	Produire du logement locatif intermédiaire	Cf. données bilan page 33	•
Fiche 11	Produire du logement en accession sociale	Cf. données bilan page 32	•
Fiche 12	Soutenir les programmes de rénovation urbaine	Page 123	
Fiche 13	Développer une offre d'habitat adapté	Page 124	•
Fiche 14	Mieux connaître la vacance locative	Page 125	
Fiches 15 et 19	Identifier les actions de résorption du parc de logements indignes Produire du logement conventionné dans le parc privé	Page 125	•
Fiche 16	Proposer une offre de logements relais	Non traité	•
Fiche 17	Formaliser un observatoire des hôtels meublés	Non traité	•
Fiche 18	Accompagner les propriétaires occupants modestes dans le parc privé	Page 127	•
Fiche 20	Formaliser les interventions en copropriétés dégradées	Cf. données bilan page 36	•
Fiche 21	Favoriser la mobilité résidentielle à l'intérieur du parc social	Page 127	•
Fiche 22	Mettre en œuvre la garantie des risques locatifs sur le territoire de l'agglomération	Non traité car dispositif national de garantie en place	
Fiche 23	Adopter la charte du logement étudiant	Non traité	•
Fiche 24	Accompagner l'accès au logement des jeunes en formation, premier emploi, emploi saisonnier	Cf. Évaluation de 2013	•

Fiche 25	Développer une offre de logements intergénérationnels	Page 129	•
Fiche 26	Combler le déficit en logements étudiants	Cf. données bilan page 41	
Fiches 27 et 32	Adapter le logement privé et public existant au handicap Aider à la sortie des CHRS et des foyers pour personnes handicapées	Page 130	
Fiche 28	Accompagner les communes délégataires du contingent électoral	Page 131	
Fiche 29	Créer une offre en maison relais sur le territoire de TPM	Page 131	
Fiche 30	Accompagner l'accès et le maintien dans le logement	Page 132	•
Fiche 31	Mettre en place une réponse intercommunale aux besoins en logement d'urgence	Page 133	•
Fiche 33	Recenser les cas de sédentarisation et l'offre de logements précaires	Non traité	•
Fiche 34	Répondre aux besoins identifiés dans le cadre du schéma départemental des gens du voyage	Cf. données bilan page 41	
Fiche 35	Privilégier le concept de développement durable dans les actions de réhabilitation	Cf. Évaluation de 2013	
Fiches 36 et 37	Construire et soutenir un partenariat sur le concept de développement durable avec les acteurs du logement Expérimenter de nouvelles formes d'habitats	Page 134	•
Fiche 38	Expérimenter de nouvelles formes de propriétés	Page 135	
Fiche 39	Mettre en place un guide du logement sur le territoire de TPM	Page 136	
Fiche 40	Communiquer annuellement sur le PLH	Page 137	
Fiche 41	Animer l'observatoire de l'habitat	Page 138	
Fiche 42	Coordonner l'action intercommunale au sein d'une conférence intercommunale de l'habitat	Page 139	
Fiche 43	Évaluation du PLH 2010-2016	Page 140	
Fiche 44	Modifier le PLH (deux modifications du PLH)	Page 141	
Fiche 45	Prendre en compte l'accélération du vieillissement de la population sur le territoire de TPM	Page 142	
Fiche 46	Préparation du troisième PLH de l'agglomération	Page 144	

ACTION N°6: TRADUIRE LES OBJECTIFS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME COMMUNAUX

> Rappel des objectifs :

Pédagogie, ingénierie et diffusion d'une culture technique de développement de l'offre de logements entre TPM et les services de l'urbanisme de chaque commune par le biais de séances de formation et d'ateliers d'échanges. TPM mobilisera à travers son service Habitat, l'ingénierie nécessaire à l'accompagnement des communes pour la rédaction du volet habitat de leur PLU.

- ➤ Maîtrise d'ouvrage : TPM/service Habitat, services communaux.
- > Rappel de l'évaluation : bilan

Journée d'animation du PLH « Stratégie foncière et articulation PLH-PLU » Toulon Provence Méditerranée a organisé une journée d'animation sur l'articulation entre le PLH et les PLU en 2011.

Plus de vingt personnes représentant neuf communes ont participé à cette journée au cours de laquelle plusieurs interventions ont permis de partager des expériences et d'identifier les outils mobilisables au travers des PLU pour assurer une production de logements maîtrisée.

Ateliers de stratégie foncière

Des ateliers de stratégie foncière ont été mis en place entre les communes et TPM pour permettre la mise en œuvre du PLH. Ces ateliers permettent d'actualiser et d'affiner les potentialités foncières affichées par les communes et l'élaboration du tableau de suivi de la programmation des logements sociaux 2010-2016, support de travail à la réunion du comité des financeurs. Un CD reprenant l'ensemble des contributions a été réalisé et diffusé après cette réunion.

Éléments de bilan :

Le service Habitat est aujourd'hui associé très régulièrement par les services communaux de l'urbanisme pour la rédaction du volet Habitat de leur document d'urbanisme. Les Plans Locaux d'Urbanisme ont repris l'ensemble des dispositifs permettant de favoriser le développement de l'offre de logements.

L'étude de stratégie foncière prochainement mise en œuvre sera l'occasion d'aborder sur un nouvel angle le travail entre les services communaux et intercommunaux.

ACTION N°7: RÉSERVER UNE PART SIGNIFICATIVE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL AUX PRODUITS PLUS PLAI

> Rappel des objectifs :

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires de l'article 55 de la loi SRU et de répondre à la demande en logement social exprimée sur le territoire, la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée a retenu dans son document d'orientations l'objectif de production de 2155 logements par an dont 719 logements sociaux.

La répartition des logements sociaux en fonction du produit ne doit pas être trop contraignante mais répondre au cadre suivant :

- 20% maximum de logement social en PLAI, hors logement social spécifique.
- 20% maximum de logement social en PLS famille.

La répartition en termes de typologie recommandée par programme était la suivante :

- T2 et T3 : 70%
- T4: 25%
- T5 et plus : 5%
- ➤ Maîtrise d'ouvrage : TPM/service Habitat.
- ➤ Partenariat mis en place : État, bailleurs sociaux, communes, Caisse des Dépôts.

Éléments de diagnostic :

Produire des logements sociaux en adéquation avec la demande, en particulier concernant leur typologie (répartition T2, T3, T4...).

Dans ce cadre le PLH prévoit également le suivi de la demande en logement social.

Éléments de bilan :

Le bilan s'établit en fonction du nombre de logements produits en PLUS et PLAI. La ventilation entre produits est la suivante pour 6376 logements sociaux publics agréés : PLAI 26.94% - PLUS 63% - PLS 10.05% pour un objectif de 20% PLAI - 60% de PLUS et 20% PLS. La non atteinte de l'objectif sur le produit PLS peut s'expliquer par la faiblesse de la demande exprimée au niveau du territoire.



ACTION N°8: FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL EN DIFFUS (acquisition/amélioration)

> Rappel des objectifs :

- Au titre du PLH adopté en 2010 : réaliser 50 logements par an en acquisitionamélioration sur les produits PLUS et PLAI.
- Au titre de la modification adoptée en avril 2015 : 1597 logements en acquisition-amélioration pour un objectif de production de 5851 logements sociaux à agréer entre 2014 et 2016 soit plus de 27% de l'objectif.
- ➤ Maîtrise d'ouvrage : TPM/service Habitat, bailleurs et communes.
- ➤ Partenariat mis en place : État, bailleurs sociaux, communes, Caisse des Dépôts et Consignations.
- ➤ Éléments de bilan en 2016 :

403 logements sociaux produits en acquisition-amélioration

Soit près de 25% de l'offre publique sociale réalisée

ACTION N°12 : SOUTENIR LES PROGRAMMES DE RÉNOVATION URBAINE (PRU Toulon & La Seyne-sur-Mer)

> Rappel des objectifs :

Le renouvellement urbain du grand ensemble de la zone de Berthe sur la commune de la Seyne-sur-Mer et du centre ancien de Toulon constitue un élément de la stratégie de revalorisation du parc locatif privé et public de l'agglomération.

Cette stratégie s'est concrétisée par la participation de la communauté d'agglomération aux deux projets de rénovation urbaine au travers de la réalisation d'actions en maîtrise d'œuvre directe et la participation de l'intercommunalité au financement du programme d'actions.

Les communes de Toulon et la Seyne-sur-Mer, avec le soutien actif des partenaires institutionnels, ont répondu à l'appel à projet lancé par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine.

Le programme ambitieux pour Toulon avait pour objectif de résorber efficacement l'habitat indigne, de remettre sur le marché des logements vacants et de faciliter la rénovation énergétique des logements existants tout en maintenant la mixité sociale du centre-ville de la commune.

TPM poursuivra son action permettant la réalisation de ces programmes et notamment de mener à terme les opérations en maîtrise d'ouvrage directe.

TPM a en charge la mise en œuvre et le suivi de la reconstitution de l'offre sur le territoire communautaire du Programme de Rénovation Urbaine de la Seyne-sur-Mer

- ➤ Maîtrise d'ouvrage : TPM/service Habitat.
- > Partenariat mis en place : ANRU, État, bailleurs sociaux, communes.
- Éléments de diagnostic :

PRU : logements sociaux agréés par les services de l'État dans le cadre du PLH 2 (à partir de 2010) :

• Toulon : 508 logements

• La Seyne-sur-Mer : 584 logements



PRU : logements sociaux subventionnés en partie par l'agglomération dans le cadre du PLH 2 (à partir de 2010) :

• Toulon: 359 logements

• La Seyne-sur-Mer : 167 logements (hors réhabilitation cité Berthe)

Éléments de bilan :

Il s'établit en fonction du nombre de logements produits en Programmes de Rénovation Urbaines sur les sites de Toulon et de la Seyne-sur-Mer mais également hors ces 2 communes pour 178 logements.



ACTION N°13 : DÉVELOPPER UNE OFFRE D'HABITAT ADAPTÉ

> Rappel des objectifs :

Les opérations de réhabilitation ou de rénovation du parc ont permis la réalisation de logements adaptés pour accompagner l'effort de réhabilitation. Dans le cadre des opérations de réhabilitations menées dans le cadre du second Programme Local de l'Habitat de l'agglomération, l'effort devra être poursuivi en ce sens pour assurer la pérennité des travaux réalisés et un fonctionnement apaisé des immeubles réhabilités.

Dans le cadre de l'atelier territorial mis en place entre TPM et les bailleurs sociaux, inciter ces derniers à identifier, au moment de la réhabilitation, les familles nécessitant un relogement en habitat adapté.

Mettre en place le partenariat avec les communes pour trouver des solutions de relogement pérennes et définir dans le cadre de la révision du Fonds d'Aide à l'Habitat les financements d'accompagnement mis en place par l'agglomération.

- ➤ Maîtrise d'ouvrage : TPM/service Habitat.
- > Partenariat mis en place : État, bailleurs sociaux, communes.
- Éléments de diagnostic :

PRU : logements sociaux agréés par les services de l'État dans le cadre du PLH 2 (à partir de 2010) :

• Toulon : 508 logements

• La Seyne-sur-Mer : 584 logements

PRU : Logements sociaux subventionnés en partie par l'agglomération dans le cadre du PLH 2 (à partir de 2010) :

• Toulon: 359 logements

• La Seyne-sur-Mer : 167 logements (hors réhabilitation cité Berthe)

> Éléments de bilan :

Il s'établit en fonction du nombre de logements produits en Programmes de Rénovation Urbaines sur les sites de Toulon et de la Seyne-sur-Mer mais également hors ces 2 communes pour 200 logements.

> Suites engagées : accompagner les bailleurs sociaux et accompagner le parc public existant.



ACTION N°14 : MIEUX CONNAÎTRE LA VACANCE LOCATIVE

> Rappel des objectifs :

Lorsque l'on parle de vacance on parle de vacance dite « structurelle » c'est-à-dire lorsqu'un logement est resté inoccupé depuis au moins trois ans. Identifier géographiquement la vacance dans le parc de logement privé sur le territoire de TPM, rechercher les causes mais surtout permettre de remettre ces logements dans le circuit immobilier.

- ➤ Maîtrise d'ouvrage : TPM.
- > Partenariat mis en place : TPM, Audat.var, communes.

Éléments de diagnostic :

Une étude a été réalisée par l'Audat.var à la demande de TPM sur l'ensemble du territoire en 2010/2011 et a démontré un recul de cette dernière au cours de la dernière décennie et constatant ainsi un durcissement du marché immobilier.

Dans le cadre du lancement du troisième Programme d'Intérêt Général, l'étude de préfiguration confiée au cabinet Citémétrie a permis d'identifier un certain nombre de logements vacants. À la suite de ce repérage, le service Habitat a constitué une base de données permettant un suivi et un repérage plus fin de ces logements.

Éléments de bilan :

L'étude réalisée en 2011 a démontré que la vacance structurelle de biens appartenant à des particuliers ou à des gestionnaires de biens, représente seulement 10% de l'ensemble du parc de logements vacants recensés par la Direction Générale des Finances Publiques. Cependant, du fait que le territoire de TPM est un secteur immobilier tendu et face aux obligations des communes de remplir leurs objectifs de logements sociaux, cette catégorie constitue un potentiel non négligeable de créations de logements privés conventionnés.

ACTIONS N°15 ET N°19 : IDENTIFIER LES ACTIONS DE RÉSORPTION DU PARC DE LOGEMENT INDIGNE PRODUIRE DU LOGEMENT CONVENTIONNÉ DANS LE PARC PRIVÉ

Rappel des objectifs :

La communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée a souhaité participer activement à la lutte contre l'habitat indigne sur son territoire.

Consciente de la dégradation de certains logements dont la plupart sont vacants et en mauvais état d'entretien général, TPM finance la réhabilitation de logements privés en contrepartie du conventionnement du loyer pratiqué. TPM, au cours des deux dernières années (2015-2016) a financé seulement les loyers sociaux et très sociaux.

- Maîtrise d'ouvrage : TPM / Communes.
- ➤ Partenariat mis en place : TPM, ANAH, Conseil Régional, Conseil Départemental, CAF, Caisse de retraite.

Éléments de diagnostic :

L'objectif de TPM est d'aider techniquement et financièrement les propriétaires bailleurs désireux de réhabiliter leur logement. Les travaux entrepris ont pour objet l'amélioration du logement locatif, la mise aux normes de confort des logements vacants, la création de logement par transformation d'usage.

Par le biais de deux dispositifs distincts en fonction des périmètres opérationnels instaurés :

- Les Opérations Programmées de l'Habitat (OPAH) : mis en place sur le territoire des communes de Toulon, La Seyne-sur-Mer et Hyères.
- Le Programme d'Intérêt Général (PIG) 2012-2016 : intervenant en dehors des périmètres OPAH.

Ces 2 dispositifs poursuivent le même objectif :

- Lutter contre l'habitat dégradé et indigne.
- Produire des logements à loyer maîtrisé.
- Sortir de la vacance des logements insalubres.



Chaque OPAH et le PIG de TPM a été orchestrée par une équipe d'animation distincte, dont le rôle est de trouver des propriétaires potentiels désireux de réhabiliter leur logement et de les accompagner dans leur démarches de travaux et leurs démarches administratives et financières jusqu'à la mise en location effective.

Les arrêtés d'insalubrité et les arrêtés de péril délivrés et transmis par les services communaux d'hygiène et de santé et les services habitat ont également permis de mettre en évidence un potentiel de logements à réhabiliter. Les trois OPAH présentes sur le territoire de TPM ont établi leur propre règlement financier : les subventions sont calculées sur un pourcentage du montant des travaux subventionables ANAH auxquelles peuvent venir se rajouter des primes si les conditions d'octroi préalablement fixées par ces dernières sont remplies (sortie de vacance, prime de réduction de loyer). Dans le cadre de la participation financière de TPM sur le PIG et les OPAH, les aides financières relevant du Fonds d'aide à l'Habitat, ont été calculées jusqu'à la délibération du conseil communautaire du 9 avril 2015 sur le même principe que celui mis en place sur le périmètre des OPAH. Cependant, du fait des restrictions budgétaires imposées, TPM n'intervient désormais qu'à hauteur maximale de 3000 € par logement dans le cadre d'une OPAH et à hauteur maximale de 5000 € par logement dans le cadre du PIG. De plus, le loyer intermédiaire n'ouvre plus droit à une aide de TPM. Le PIG 2012-2016 vient de s'achever.

Éléments de bilan :

Concernant les OPAH, les résultats sont inégaux selon les communes, Toulon et Hyères ont bien fonctionné contrairement à celle de La Seyne-sur-Mer qui a produit peu de logements conventionnés.

Le PIG 2008-2012 a permis la réhabilitation de 318 logements à hauteur de 5 millions d'euros soit prés de 80% des objectifs (173 logements intermédiaires et 145 logements sociaux et très sociaux) et parmi eux 157 logements vacants ont été remis sur le marché.

Le second PIG mis en place sur l'ensemble du territoire de TPM, qui s'est achevé en juin 2016, n'a pas rempli les objectifs fixés (conventionnement de 110 logements de propriétaires bailleurs dont 20 loyers intermédiaires, 75 sociaux et 15 loyers très sociaux). Sur la période 2012-2016, seulement 31 logements ont été réhabilités et conventionnés dont 25 logements et vacants depuis plus d'un an et 30 en sortie d'habitat indigne. TPM a financé les travaux à hauteur de 199 191 euros.

Perspectives au sein du prochain PLH :

Le maintien d'un Programme d'Intérêt Général sur TPM est indispensable pour accélérer la résorption du logement indigne : une étude de préfiguration d'un nouveau PIG a été diligentée en 2016 et a permis de délimiter des périmètres prioritaires sur chaque commune de TPM. Le repérage effectué lors de cette étude servira de base de données que le futur animateur PIG devra exploiter et alimenter. Elle sera également complétée par la transmissions des arrêtés d'insalubrité et des arrêtés de péril communaux. Le nouveau PIG sera essentiellement orienté vers la rénovation énergétique et plus particulièrement en faveur des propriétaires bailleurs. Le projet de plateforme de rénovation énergétique qui est actuellement en cours d'élaboration permettra, aux côtés des dispositifs déjà existants, de renforcer la lutte contre le logement indigne et la précarité énergétique en touchant des candidats potentiels non elligibles aux aides de l'ANAH, qu'ils soient propriétaires occupants ou propriétaires bailleurs .





ACTION N°18 : ACCOMPAGNER LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS MODESTES DANS LE PARC PRIVÉ

> Rappel des objectifs :

Agir sur le parc privé existant afin de lutter contre la dégradation des logements et permettre ainsi le maintien des propriétaires dans leur résidence lorsque cela est possible. Cette action s'inscrit également dans la lutte contre la précarité énergétique.

Les communes de Toulon, Hyères et La Seyne-sur-Mer sont intervenues dans ce dispositif en prévoyant une aide financière aux propriétaires occupants dans le cadre du périmètre de leur OPAH.

TPM a intégré cet objectif dans son Programme d'Intérêt Général (PIG).

- > Maîtrise d'ouvrage : TPM, communes.
- ➤ Partenariat mis en place : TPM, ANAH, Conseil Régional, Conseil Départemental, CAF, Caisse de retraite.

➤ Éléments de diagnostic :

Ce dispositif a été bénéfique pour les propriétaires occupants qui ont pu réaliser des travaux.

Cependant, un frein demeure, pour les ménages aux revenus faibles, la quotepart restant à leur charge reste parfois élevée.

Éléments de bilan :

Le second Programme d'Intérêt Général 2012-2016 mis en place par TPM sur l'ensemble des douze communes constituant son territoire, a intégré la nécessité d'intervenir auprès des propriétaires occupants et leur a octroyé des aides pour améliorer ou adapter leur logement.

TPM a financé:

- Des travaux d'adaptation au vieillissement et au handicap.
- Des travaux d'économie d'énergie.
- Des travaux lourds.

TPM s'est appuyé sur les critères d'éligibilité de l'ANAH pour octroyer ses aides. En fin de PIG et au vu des restrictions budgétaires imposées à la communauté d'agglomération, seuls les propriétaires occupants modestes ont pu bénéficier de subvention de la part de TPM. 147 ménages ont été accompagnés pour un montant global de 225 091 euros.

ACTION N°21 : FAVORISER LA MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE À L'INTÉRIEUR DU PARC LOCATIF SOCIAL

> Rappel des objectifs :

Permettre de proposer des logements adaptés à l'évolution des ménages au cours de la vie et favoriser ainsi la mobilité résidentielle dans le parc social. Un partenariat est établi entre les communes et les bailleurs sociaux, et entre bailleurs afin de faciliter et fluidifier la mutation au sein des différents parcs sociaux.

- ➤ Maîtrise d'ouvrage : TPM/service Habitat.
- ➤ Partenariat mis en place : partenariat inter-bailleurs ainsi qu'avec les différentes communes de l'agglomération et Toulon Provence Méditerranée.

Éléments de diagnostic :

Répertorier les logements adaptés aux besoins et aux ressources de chacun et permettre des parcours résidentiels dans l'ensemble du territoire constituent une priorité pour l'agglomération. Quels que soient ses revenus, chaque citoyen de l'agglomération doit pouvoir accéder à un logement répondant à son attente et à ses besoins.

Ces orientations stratégiques en matière d'occupation et d'attribution des logements sociaux s'inscrivent pleinement dans la politique de l'habitat fondée sur les grands principes de :

- La fluidification des parcours résidentiels des ménages : entrée et mobilité dans le parc social, passerelles vers les autres parcs notamment l'accession sociale.
- L'équilibre territorial : renforcement de la mixité sociale et de la solidarité intercommunale, recherche de proximité (domicile/travail).
- L'égalité de traitement de l'ensemble des ménages, l'égalité d'accès au logement locatif social et la lutte contre les discriminations.

Les trois principaux motifs de demande d'échange des ménages sont :

- Logement trop petit.
- Problèmes d'environnement et de voisinage.
- Raisons de santé.
- Demandes des ménages du parc social qui sollicitent une mutation en indiquant comme motif que leur logement actuel est « trop grand ».



Parallèlement, les mutations doivent absolument être favorisées dans certains cas, soit parce que le locataire est dans une situation qui l'exige, soit du fait de contraintes du bailleur (rénovation du parc notamment), les deux motifs pouvant se cumuler.

Ces situations sont les suivantes :

- Les situations de violences familiales : les décohabitations rendues nécessaires par ces situations seront assimilées à des mutations et traitées comme telles par les bailleurs et les réservataires.
- Les cas des sous-occupations (logement trop grand pour le ménage qui l'occupe). Sont comptabilisées à ce titre les mutations intervenant après un transfert du bail de droit sur un logement non adapté à la situation du bénéficiaire du transfert du bail.
- Les situations d'impayés de loyer, notamment dans le cas de prise en charge de la dette par le Fonds de Solidarité Logement sous réserve du relogement dans un logement adapté à la situation du ménage. Le développement des mutations est ainsi un élément du dispositif de prévention des expulsions en proposant des logements plus petits et ou moins chers aux ménages en difficulté financièrel.
- Les indispensables changements de logement en cas d'importants travaux, voire de réhabilitation de l'immeuble.

L'ancienneté de la demande de mutation est importante sur TPM (27 mois) plus que sur les autres territoires (France 23 - PACA 22 - Var 26) en lien avec la tension sur le marché de la demande locative sociale. La part des demandeurs en attente de mutation et dont l'ancienneté de la demande est comprise entre 2 et 10 ans est supérieure sur TPM comparée au Var, à la Région PACA et aux données nationales.

Comme pour la demande hors mutation, l'âge moyen du demandeur sur TPM est induit par le poids de la commune de TOULON (entre 45 et 49 ans); elle détient le parc le plus important et le plus ancien, la part de celle-ci est de près de 48%. Les communes de Hyères et La Seyne-sur-Mer enregistrent une majorité de demandes pour la tranche d'âge comprise entre 40 et 44 ans.

Pour plus de 75% des demandeurs de mutation, les ressources sont inférieures au plafond HLM correspondant au PLAI (les ressources moyennes mensuelles des demandeurs de mutation sont de 1574 $\mbox{\ensuremath{\mathfrak{e}}}$ en 2015) ; ils ne sont que 3.7% à disposer de ressources comprises entre le PLUS et le PLS.

Proposition d'orientation issue des groupes de travail institués dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement :

Pour favoriser l'accès au logement, il est proposé de prioriser la demande de mutations notamment financière, des ménages sortant de T2 (logement très demandé sur TPM) et d'introduire une part de ménages issus du parc social par voie de mutation sur le parc neuf.

Parmi les questionnements et les stratégies à adopter dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement, la catégorie de logement occupé par ces demandeurs de mutation devra être cernée et l'accès au parc plus récent pour les demandeurs de mutation relevant des plafonds de ressources PLAI déterminé.





ACTION N°25 : DÉVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS INTERGÉNÉRATIONNELS

> Rappel des objectifs :

L'étudiant est accueilli au domicile de la personne âgée qui met à disposition une partie privée de son logement et partage le reste des parties communes. En contrepartie, la personne accueillie paie une redevance mensuelle inférieure au loyer du parc social et peut bénéficier des aides aux logements (APL) de la CAF. Les modalités de cohabitation sont établies dans une charte et une structure associative a à charge le suivi et le respect de cette charte.

➤ Maîtrise d'ouvrage : TPM/Politique de la Ville.

Éléments de diagnostic :

L'opération « Génération(s) Logement Solidaire » mise en place par TPM fin 2010 vise trois objectifs :

- Apporter une réponse à la problématique d'accès au logement autonome des étudiants.
- Lutter contre l'isolement des personnes âgées tout en réduisant ses charges liées au logement.
- Favoriser les relations intergénérationnelles.

Le PACT du Var a été missionné pour mettre en place et animer ce dispositif, il a été notamment chargé de la communication et des partenariats (mise en relation des binômes et suivi). Les conditions à remplir pour être hébergeur : être un senior autonome de plus de 60 ans, résider sur le territoire de TPM et avoir à disposition une chambre libre. Les conditions à remplir pour être hébergé : être étudiant ou jeune actif (contrat en alternance) dans l'agglomération TPM et être âgé de moins de 30 ans. Ces conditions ont été élargies. En effet, précédemment le dispositif ne s'adressait qu'aux étudiants. Chaque binôme signe une convention d'hébergement.

➤ Éléments de bilan pour la période 2014 à 2016 :

Dans le cadre de l'évaluation conduite en 2013, la mise en place de ce dispositif avait permis la formation de 28 binômes constitués de seniors ayant une capacité à héberger un « jeune ». Les principales motivations des binômes constitués sont « la compagnie » pour les seniors et les raisons financières et d'accès aux logements étudiants pour les jeunes. Les différents participants au dispositif sont majoritairement satisfaits.

Prolongé jusqu'en 2016, ce dispositif aura permis la formation de 42 binômes. Le dispositif offre un réel service, toutefois, le nombre de binômes constitué est resté « limité » au regard des investissements, notamment financiers (106 797.74 euros) pris en charge par TPM.



ACTIONS N°27 ET N°32 : ADAPTER LE LOGEMENT PRIVÉ ET PUBLIC EXISTANT AU HANDICAP AIDER À LA SORTIE DES CENTRES D'HÉBERGEMENT ET DE RÉADAPTATION SOCIALE ET DES FOYERS POUR PERSONNES HANDICAPÉES

Rappel des objectifs :

Favoriser l'accès des personnes handicapées à des logements publics et privés adaptés.

Il s'agit d'augmenter l'offre de logement à l'attention des personnes en situation de handicap, grâce au dispositif de repérage de l'offre accessible et adaptée afin de favoriser la lisibilité de la demande, tant qualitative que quantitative de ces personnes. Il s'agit également de développer l'offre dans le parc existant ou neuf grâce à la labellisation « Logement Service Plus » mise en place par Toulon Provence Méditerranée. À ce jour, un tiers du parc social de TPM est occupé par des personnes de plus de 60 ans. Dans un tel contexte, l'adaptation du parc public, pour mieux correspondre aux besoins présents et à venir des locataires et futurs demandeurs, constitue une orientation du Programme Local de l'Habitat, pour la prise en compte du vieillissement et du handicap.

➤ Maîtrise d'ouvrage : TPM/service Habitat.

Partenariat mis en place : associations de personnes handicapées ayant pour vocation de faciliter l'accès au logement à ces personnes grâce à la Plateforme Régionale du Logement Adapté, bailleurs sociaux, communes, TPM.

➤ Éléments de diagnostic :

La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a intégré la notion de handicap en instaurant une dérogation aux règles d'urbanisme pour faciliter l'accès des personnes handicapées à un logement existant. De ce fait, TPM a modifié son FAH le 6 juillet 2012 en vue de prendre en compte cette action et pour accompagner les efforts consentis par les bailleurs sociaux dans la production de logements neufs labélisés « Logements Service Plus ». TPM accompagne, avec des financements spécifiques, les bailleurs sociaux dans les opérations de constructions

neuves, les opérations de réhabilitation ou lorsque est émise une demande de la part des locataires. Ce soutien financier a permis, sur le territoire de TPM, la production de logements labélisés « Logements Service Plus pour usager fauteuil roulant » et de logements labélisés « Logements Service Plus pour personne à mobilité réduite ». Concrètement, des conventions dites opérationnelles ont été mises en œuvre, établies en partenariat avec chacun des bailleurs sociaux et TPM, afin d'identifier les opérations qui pourront relever de ce dispositif.

Éléments de bilan :

L'objectif était la production de 440 logements adaptés pendant la période du PLH 2010-2016. Si la mise en service a été effectuée à hauteur de 182 logements (141 PMR et 41 UFR), la programmation est en nette progression pour les années à venir. Dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle du PIG 2012/2016, TPM a pu accompagner 47 propriétaires occupants à adapter leur logement en vue d'un maintien à domicile.

> Perspectives au sein du prochain PLH :

Mobiliser l'agglomération dans le but de mettre en cohérence la chaîne de déplacement dans le cadre du bâti, de la voirie et des transports mais également une complémentarité de l'approche habitat et service. Travailler à la traduction numérique de ce label.



ACTION N°28 : ACCOMPAGNER LES COMMUNES DÉLÉGATAIRES DU CONTINGENT PRÉFECTORAL

> Rappel des objectifs :

La communauté d'agglomération accompagnera les communes qui souhaitent solliciter la délégation de la gestion du contingent préfectoral. Dans ce cadre, la communauté d'agglomération se tiendra à la disposition des communes.

➤ Maîtrise d'ouvrage : TPM/service Habitat.

> Extrait de l'évaluation de 2013 :

Dans le cadre de cette action, TPM a mené des missions de conseil oral et de partenariat. Peu de communes sont délégataires du contingent préfectoral. Parmi les communes qui sont aujourd'hui délégataires du contingent préfectoral on compte sur les communes de La Crau, d'Ollioules et de La Valette. Ces communes ne sont délégataires que du contingent correspondant aux logements nouvellement mis en service.

La commune de La Garde était déjà délégataire des contingents préfectoraux (neuf et ancien) avant la mise en œuvre du PLH. Elle a renouvelé sa convention.

Évolution depuis 2013 :

La loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 a modifié l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. En effet, la possibilité donnée au Préfet de déléguer au Maire ou au Président de l'EPCI toute ou partie de ses réservations de logements est supprimée. La possibilité de déléguer ce contingent aux EPCI délégataires des aides à la pierre est maintenue mais de manière optionnelle (cf. article L301-5-1 du Code de la Construction et de l'Habitation).

En conséquence, sur le territoire de TPM les conventions de délégation du contingent préfectoral n'ont pas été reconduites.

ACTION N°29 : CRÉER UNE OFFRE EN MAISON RELAIS SUR LE TERRITOIRE DE TPM

> Rappel des objectifs :

Inciter au partenariat entre les bailleurs publics sociaux et les associations gestionnaires pour la construction et la réhabilitation.

Instituer un cofinancement obligatoire de la part des collectivités territoriales existantes pour permettre l'émergence des projets.

Mise en place de dispositions particulières pour encadrer le fonctionnement des commissions d'attribution et garantir l'accueil des personnes locataires du parc social mais relevant de ce dispositif.

- ➤ Maîtrise d'ouvrage : TPM/service Habitat.
- ➤ Partenariat mis en place : État, Conseil Départemental, Conseil Régional, communes, CAF, associations gestionnaires, TPM.

Éléments de diagnostic :

La maison relais dénommée également pension de famille (circulaire du 27 août 2008 et du 5 mars 2009) accueille des personnes en grande difficultés d'insertion sociale ne pouvant accéder à un logement ordinaire :

- Personnes à faible ressources en situation d'exclusion.
- Personnes ne pouvant pas accéder à un logement ordinaire pour des raisons sociales ou psychologiques.
- Homme ou femme selon le projet.

La maison relais s'inscrit dans une logique d'habitat durable, sans limitation de temps, et offrant un cadre semi-collectif valorisant la convivialité et l'intégration dans l'environnement social.

Les logements ainsi créés sont financés en PLAI et entrent dans l'inventaire de l'article 55 de la Loi SRU.

Éléments de bilan :

3 maisons relais ont été construites sur le territoire de l'agglomération :

- Relais Résidence Aglaé à La Garde d'Accueil Femina : 20 places.
- Relais Sainte Rita à Toulon de Toulon Habitat Méditerranée : 25 places.
- CHRS L'étape à Toulon de l'Avaf : 13 places.

Suites engagées :

Développer notre partenariat avec tous les autres co-financeurs afin de répondre au mieux à la demande de logement spécifique telles que les maisons relais.

> Perspectives au sein du prochain PLH :

Construction d'une maison relais à l'ouest de l'agglomération.



ACTION N°30 : ACCOMPAGNEMENT À L'ACCÈS ET AU MAINTIEN DANS LE LOGEMENT

> Rappel des objectifs :

L'enjeu du dispositif « bail glissant » est de permettre aux familles d'accéder à un logement ordinaire ou de se maintenir dans un logement adapté à leur situation économique et familiale par le biais d'une sous-location avec un accompagnement social pendant une durée déterminée, avant de devenir locataire en titre du bail.

La famille est en effet accompagnée dans sa démarche d'autonomie vis-àvis du logement (gestion de son budget, économies d'énergie, démarches administratives...) par une association. Le bail pourra ensuite « glisser » au profit de l'occupant du logement, sous réserve de l'acceptation du bailleur. Ce soutien concerne également un public jeune dans sa recherche d'autonomie vis-à-vis du logement, et permet ainsi de lever un frein important par rapport à l'accès à l'emploi.

➤ Maîtrise d'ouvrage : TPM/service Habitat.

Éléments de diagnostic :

Dans le cadre de l'évaluation conduite en 2013, cette action a fait l'objet d'une première analyse. TPM a accompagné 4 associations œuvrant auprès des personnes ou familles rencontrant des difficultés de logements. Pour les années 2010 à 2013, TPM a versé à ces associations un total de 154 458 euros, soit en moyenne 38 500 euros par an. Ce sont près de 250 familles et 400 personnes qui ont pu bénéficier d'un accompagnement personnalisé.

➤ Éléments de bilan pour la période 2014 à 2016 :

Nom	Montant				Baux glissants	Baux glissants
association	Nature de l'action	Années	TDM (0) No de personnes	Nb de personnes touchées par l'action	Nb de baux qui ont glissés	
AVAF		2014	8000	39 ménages accompagnés - 12 ménages captés	71 personnes (45 adultes et 26 enfants)	4
(Association Varoise d'Accueil Familail)	Action d'intermédiation locative (baux glissants)	2015	7500	41 ménages accompagnés - 9 logements captés	49 adultes, 27 enfants	8 (4 dans le parc privé, 4 dans le parc public)
T dimitale,		2016	7500	33 ménages accompagnés	40 adultes, 30 enfants	5
Moissons		2014	11 250	17 ménages accompagnés - 13 ménages relogés en bail glissant	50% de personnes isolées, 28% de familles monoparentales	nr
nouvelles	nouvelles Sous-location		11 000	19 ménages accompagnés - 17 ménages relogés en bail glissant	60% de familles avec enfants	9
(CHV)	(CHV)		10 000	18 ménages accompagnés dont 13 en bail glissant	10 personnes isolées, 8 familles avec enfants	6
	2014 9250 38 ménages hébergés dont 13 en logements autonomes (6 dans le parc privé et 7 dans le parc public) 14 ménages avec enfant		14 ménages avec enfants	nr		
Alinéa	Hébergement			14 familles avec enfants	nr	
		2016	8000	28 ménages hébergés dont 16 sortis en logement autonome	33 adultes et 17 enfants	nr
	Rendre aux plus défavo-	2014	1500	93 interventions	sans objet	sans objet
Entr'Aide	Entr'Aide risés une dignité sociale		1200	124 interventions	sans objet	sans objet
	et un confort d'habitat	2016	1200	105 interventions	sans objet	sans objet
RCVM	Accompagnement Accès au logement durable	2016	2000	Dispose d'un parc de 52 logements (quelques communes hors TPM)	65 ménages dont 79 adultes et 44 enfants	5



ACTION N°31 : METTRE EN PLACE UNE RÉPONSE INTERCOMMUNALE AUX BESOINS EN LOGEMENTS D'URGENCE

> Rappel des objectifs :

La loi du 24 mars 2014 dite loi ALUR impose, à travers son article 97, aux EPCI ayant des quartiers prioritaires, la création d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL). Devant être co-présidée par le Président EPCI et le Préfet, cette instance doit viser l'amélioration de la mixité au sein du parc social, permettre de réduire ou prévenir les situations d'occupation sociales déséquilibrées telles que les concentrations de ménages socialement fragiles ou économiquement précaires et le communautarisme. L'enjeu est d'accroître la mobilité des locataires et d'accompagner la mobilité des salariés. Elle définit également les modalités de relogement des personnes relevant de l'accord collectif intercommunal ou déclarées prioritaires au titre du DALO et des personnes relevant des projets de renouvellement urbain ; ainsi que la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation. La mise en œuvre des orientations définies par la conférence et approuvées par l'EPCI et le préfet, fait l'objet de conventions signées entre l'EPCI, les organismes bailleurs et les réservataires de logements sociaux et, le cas échéant, d'autres personnes morales intéressées. La loi du 27 janvier 2017, dite Loi Égalité et Citoyenneté a apporté des précisions sur les objectifs de mixité sociale à atteindre en quartiers politique de la ville notamment.

- ➤ Maîtrise d'ouvrage : TPM/service Habitat, État/DDCS.
- ➤ Partenariat mis en place : État (DDCS et DDTM), Audat.var.
- ➤ Éléments de diagnostic :

Le diagnostic établi en février 2014 dans le cadre de la mise en œuvre de la Conférence Intercommunale du Logement a permis d'identifier l'offre sur le territoire de TPM fin 2014. Sur 2133 places en structures d'hébergement et logements adaptés, 145 relèvent de l'hébergement d'urgence. Par ailleurs le diagnostic réalisé pour le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées adopté et signé par le Conseil Départemental en novembre 2016 a permis de réunir les indicateurs suivants :

	CA TPM	VAR	VAR HORS TPM
Nombre de personnes résidant dans un bâtiment à usage autre que d'habitation pour 1000 habitants	4.3	4.4	4.4
Nombre de personnes résidant dans une construction provisoire pour 1000 habitants	0.8	3.1	4.7

Source INSEE - RP 2011

Éléments de bilan :

Les quatre ateliers thématiques (modification du PLH, prise en compte des ménages en difficultés, les réservataires, attributions), réunissant chacun des membres des trois collèges et les techniciens des communes qui le souhaitaient, ont été l'occasion de travailler sur l'offre en logement pour les personnes en situation de précarité. Des orientations ont été travaillées entre la communauté d'agglomération et la Direction Départementale de la Cohésion Sociale pour le développement de l'offre pour ce public. Avec l'accord de la Direction des Territoires et de la Mer, l'offre en logement social neuf pour les familles s'élargit au logement de type T1bis à hauteur de 50 logements maximum par an. Les attributions seront fléchées en priorité aux publics identifiés par les orientations de la Conférence Intercommunale du Logement.

Les dispositifs d'hébergement et de logement adapté :

- La majorité de places d'hébergement et de logement adapté du département se trouve dans l'EPCI ;
- La large majorité de la demande au 115 émane de l'EPCI ;
- Fréquence de la demande au SIAO très importante ;
- Proportion importante des mises à l'abri parmi les entrées en structure.

Source diagnostic du PALHPD octobre 2015

> Suites engagées : travail à intégrer dans le cadre de la convention intercommunale d'attributions à annexer au contrat de ville.

ACTIONS N°36 ET 37 : CONSTRUIRE ET SOUTENIR UN PARTENARIAT SUR LE CONCEPT DU DÉVELOPPEMENT DURABLE AVEC LES ACTEURS DU LOGEMENT EXPÉRIMENTER DE NOUVELLES FORMES D'HABITAT

> Rappel des objectifs :

TPM doit promouvoir la production d'un habitat performant, faible consommateur d'énergie et respectueux de l'environnement sous forme d'un référentiel habitat durable ; l'ensemble des opérations menées sur du foncier acquis par la puissance publique pour réaliser des opérations de logement devra à terme répondre aux exigences de ce dernier.

Systématiser l'optimisation des surfaces constructibles sur les parcelles à vocation habitat sur l'ensemble du territoire communautaire afin de rentabiliser le foncier disponible.

Créer un référentiel d'opérations permettant de sensibiliser tant la population que les élus sur les nouvelles formes en matière d'habitat.

Mettre en lumière des opérations économes en foncier exemplaires au niveau de l'intégration, de la qualité architecturale et de la qualité de vie.

> Rappel des éléments identifiés dans l'évaluation de 2013 :

L'évaluation de 2013 a pu mettre en avant l'appel à projet « habitat exemplaire » lancé par l'agglomération.

Pour mémoire :

Objectifs : promouvoir la production d'un habitat performant, faible consommateur d'énergie et respectueux de l'environnement et partager une culture commune autour de cette thématique, portage : partenariat sur le développement durable avec les acteurs du logement : le Conseil Départemental du Var, le Conseil Régional PACA, l'Ordre des Architectes, l'Architecte des Bâtiments de France, l'Association Régionale des Organismes HLM, l'Agence d'Urbanisme De l'Aire Toulonnaise, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, l'ADEME, la FNAIM.

Déroulement de l'action : classification annuelle de trois opérations exemplaires produites sur le territoire mettant en valeur les savoir-faire et les savoir habiter, avec à terme la création d'un référentiel habitat durable, recueil des bonnes pratiques et expériences réalisées visant l'excellence et qui sont portées par un désir d'innovation.

> Suites engagées :

Dans le prolongement de cet appel à projet, TPM a été retenu comme territoire éligible dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt pour la mise en œuvre d'une Plateforme Locale de la Rénovation énergétique du logement lancé par le Conseil Régional PACA et l'ADEME. En effet, la rénovation énergétique est une thématique largement investie par TPM à travers ses multiples compétences : labélisée « Territoire à Énergie Positive à Croissance Verte », un Plan Climat Air Energie Territorial est en cours de finalisation et une politique de l'Habitat ambitieuse est menée sur l'amélioration du parc privé avec la mise en place d'outils opérationnels (PIG).

À ce titre, TPM a réalisé une étude de préfiguration pour la mise en place d'une PLRE avec le cabinet NOMADEIS/TRANSITIONS. Cette étude a permis d'éclairer les services de TPM sur les aspects technico-juridiques, financiers, administratifs et organisationnels que réclame un tel outil.

Dans le cadre du déploiement d'une nouvelle stratégie d'intervention sur le parc privé et la mise en place du guichet unique « Habiter et Rénover », un appel à opérateur unique PIG/PLRE sera lancé dans les prochains mois.





ACTION N°38 : EXPÉRIMENTER DE NOUVELLES FORMES DE PROPRIÉTÉS

> Rappel des objectifs :

Parmi les outils fonciers disponibles en matière de politique de l'habitat, l'objectif est de promouvoir le bail à réhabilitation et le bail emphytéotique par TPM pour faciliter la réalisation de certaines opérations.

- Le bail emphytéotique administratif est réservé aux seules collectivités territoriales et aux établissements publics de santé : l'article L. 1311-2 du Code Général des Collectivités Territoriales définit le bail emphytéotique administratif comme permettant à une collectivité territoriale propriétaire d'un bien immobilier de le louer à un tiers qui pourra construire un ouvrage sur le domaine public et ensuite le louer à la collectivité propriétaire du terrain. Cet instrument peut être utilisé par une collectivité en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de sa compétence OU de l'accomplissement, pour son propre compte, d'une mission de service public notamment.
- Le bail à réhabilitation est un dispositif qui permet aux propriétaires d'immeubles en mauvais état de les faire réhabiliter sans en assurer la gestion. C'est un contrat par lequel le preneur s'engage à réaliser dans un délai déterminé des travaux d'amélioration sur l'immeuble du bailleur et à le conserver en bon état en vue de louer cet immeuble à usage d'habitation pendant la durée du bail (art. L.252-1 du CCH issu de l'art.11 de la loi N°90-449 du 31-5-1990). Il indique la nature des travaux, leurs caractéristiques techniques et le délai de leur exécution. Le bail à réhabilitation est conclu pour une durée minimale de douze années. En fin de bail, les améliorations effectuées sur l'immeuble en cause bénéficient au bailleur sans indemnisation. Le locataire ne peut être qu'un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte dont l'objet est de construire ou de donner à bail des logements, une collectivité territoriale ou un organisme agréé dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées.

- ➤ Maîtrise d'ouvrage : TPM/service Habitat.
- > Partenariat mis en place : État, bailleurs sociaux, TPM.
- > Éléments de diagnostic : sans objet.
- > Suites engagées : sans objet.
- Éléments de bilan :

Le bail à réhabilitation est un dispositif qui n'a pas été mobilisé sur la durée du PLH.

Le bail emphytéotique administratif a pu être porté dans le cadre de trois opérations situées sur la commune de Toulon : îlot Baudin, la Solde et Sainte-Anne.



ACTION N°39: METTRE EN PLACE UN GUIDE DU LOGEMENT SUR LE TERRITOIRE DE TPM

> Rappel des objectifs :

Les nombreuses demandes et les divers circuits d'accès au logement, ne permettent pas une lisibilité suffisante et ne simplifient pas les démarches préalables des ménages qui sont à la recherche d'un logement. En effet, les acteurs impliqués dans la commercialisation et l'attribution de logements sont multiples (bailleurs, réservataires...). Faciliter l'accès aux informations utiles et aux dispositifs existants pour les ménages à la recherche d'un logement est un enjeu majeur de la politique de l'habitat de notre territoire. Cette action pourrait se mettre en place par un recensement et une diffusion de l'information au travers d'un guide d'accès au logement.

Des fiches d'orientations pratiques peuvent être mises en place, concernant : le logement social (dépôt des demandes, circuit de traitement de la demande, logiciels communs à tous les bailleurs...), la location dans le privé (recherche, aides possibles, conditions...), l'accès à la propriété et enfin, les spécificités du logement étudiant, du logement d'urgence...

- ➤ Maîtrise d'ouvrage : TPM/service Habitat.
- ➤ Partenariat mis en place: co-rédaction du guide avec la CAF sur la base d'un référencement des principaux acteurs de l'habitat (Conseil Départemental du Var, ADIL du Var, communes, bailleurs sociaux, associations agréés dans le domaine).
- > Éléments de diagnostic : sans objet.
- > Suites engagées : sans objet.
- Éléments de bilan :



Dans le cadre de ses actions en faveur de l'habitat, TPM et la CAF du Var se sont associés pour éditer un guide du logement à destination du grand public. Ce guide concerne toute personne qui habite ou qui désire habiter sur l'agglomération toulonnaise et qui souhaite ACHETER, LOUER ou AMÉLIORER son logement ; il a vocation à donner des informations pratiques sur les démarches à effectuer, les aides disponibles et oriente vers les structures adaptées aux besoins des ménages. Une première édition a ainsi vu le jour en 2013.

Au regard du très bon accueil de cette brochure et des évolutions législatives majeures en matière d'habitat, TPM et la CAF du Var ont procédé à son actualisation avec une seconde édition en 2015 puis une troisième en 2016. Ce guide a été diffusé à chaque fois à 5000 exemplaires sur l'ensemble des 12 communes, des Unités Territoriales Sociales du Conseil Départementale du Var, des associations agréées dans le logement, des opérateurs pilotes en matière d'amélioration de l'habitat, de la CAF et de TPM. Également disponible sur le site internet de l'agglomération, il est facilement accessible.

Suites à engager :

Compte tenu de l'intérêt suscité par ce guide, il apparaît nécessaire de pérenniser la diffusion de ce type d'information. Toutefois, il pourrait être envisagée une mise en ligne plus dynamique et interactive permettant une mise à jour simplifiée.



ACTION N°40 : COMMUNIQUER ANNUELLEMENT SUR LE PLH (communication grand public)

> Rappel des objectifs :

La politique de l'habitat, menée par la communauté d'agglomération ne saurait se résumer au respect des objectifs fixés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain modifiée par la loi Duflot. Elle se construit autour de la diversification des produits proposés et notamment des logements permettant de réduire l'étalement urbain dont les conséquences en termes d'infrastructures et d'impacts environnementaux sont importantes pour notre agglomération.

Par ailleurs le patrimoine locatif social de ce début de siècle a considérablement évolué tant dans son insertion urbaine que dans ses prestations, ces éléments méritent d'être valorisés pour changer l'image du logement social véhiculé par la presse et se limitant aux grands ensembles des années 1960.

Il sera, au cours des années 2010 à 2015, indispensable de communiquer sur les différentes facettes qui permettent de construire une politique de l'habitat non seulement en direction de la population mais également en direction des élus et partenaires pour les sensibiliser sur ce sujet. Les outils de communication classiques, comme une lettre du PLH, seront complétés par une ou plusieurs séances de formations spécifiques.

- ➤ Maîtrise d'ouvrage : TPM/service Habitat.
- > Partenariat mis en place : aucun partenariat spécifique.
- > Éléments de diagnostic : sans objet.
- > Suites engagées : sans objet.
- Éléments de bilan :

Des articles ont été rédigés concernant des thématiques spécifiques de la politique d'habitat dans le cadre de la diffusion du TPMag (magazine TPM) couvrant ainsi les années 2001/2012/2013. Ces articles ont été rédigés à destination du grand public ; l'objectif étant de vulgariser les actions en matière d'habitat, de donner à voir avec des points d'actualités sur les chantiers en cours ou sur la promotion de démarche spécifique (Prêt bonifié, Label

« Logement Service Plus »).

Dans le même temps, le service Habitat s'est attelé à la rédaction d'une lettre du PLH afin de mettre en avant les actions conduites dans le cadre de cette politique. À destination d'un public d'experts, l'objectif visé est celui de la promotion et de la valorisation de cette politique publique menée. C'est ainsi que 10 newsletters entre 2010 et 2016 ont pu être diffusées sur le territoire et mises en ligne sur le site internet de l'agglomération.

> Suites à engager :

Dans le cadre de PLH à venir, il apparaît nécessaire de poursuivre cette lettre et de pérenniser cette diffusion d'informations. Il semblerait toutefois opportun d'adopter une charte graphique sur ce document et modifier le contenu avec notamment la conduite d'interviews en vue de donner la parole à des experts.



ACTION N°41: ANIMER L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

> Rappel des objectifs :

L'article L 302-1 du Code de la construction et de l'Habitation indique que le diagnostic porte sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que de l'offre foncière. L'observatoire a pour objectif de livrer en continu une vision partagée de la situation de l'habitat dans l'agglomération et de fournir les éléments pour une évaluation de la mise en œuvre du PLH aux différentes échelles de territoire. Il comprend des indicateurs statistiques, des indicateurs de suivi d'activités, des indicateurs connexes comme la fiscalité, l'emploi, la précarité, etc.

Dans le cadre de la construction de ce portait statistique, il convient de définir les objectifs et enjeux ainsi que le repérage et le choix des indicateurs de suivi des actions du PLH de TPM, de préciser les rendus et les évaluations possibles.

- ➤ Maîtrise d'ouvrage : TPM/service Habitat et Audat.var maître d'œuvre.
- > Partenariat mis en place : État (DDTM), ensemble des communes, CD83

Dans le cadre de ses actions en faveur de l'habitat et plus précisément en matière d'observation de l'habitat, TPM s'est associé, par voie de convention, au Conseil Départemental du Var dans le cadre de la constitution de l'observatoire départemental de l'habitat en vue de mutualiser les acquisitions de données nécessaires aux dispositifs d'observation respectifs. Cette instance rassemble des membres permanents (Conseil Départemental du Var, État, Audat.var, ADIL83, EPCI du Var) et des partenaires associés en tant que de besoin (chambre consulaire, notaires, syndicats des Scot départementaux, EPF PACA, bailleurs, etc.).

Concernant l'acquisition des données, cette convention prévoit que le Département prenne en charge 50% du coût de ces acquisitions et que les EPCI s'acquitteront des 50% restants au prorata du poids de leur parc de logements dans le département.

Concrètement pour TPM, la contribution financière à cet observatoire s'élève à 45%, soit une contribution financière annuelle de 5737.50 €.

Éléments de diagnostic :

L'Audat.var mobilise l'ensemble des données pouvant être acquises auprès des différents acteurs :

- Des données de cadrage : la dynamique démographique et les migrations résidentielles (Insee), l'emploi et le portrait social de la population (Insee, Unistatis, Pôle Emploi, Dares, CAF83, DGI).
- Les caractéristiques du parc de logements et ses occupants (Insee, Filocom).
- Les caractéristiques du parc social et ses occupants (DREAL PACA, DDTM83).
- La construction neuve (CGDD, SOeS, Sit@del2).
- Les marchés de l'immobilier (Perval, Adéquation, Clameur, etc.).
- Des données sur les hébergements spécifiques (logements étudiants, foyers, maison relais, gens du voyage, etc.).
- Des données infra communales pour cibler ou préciser certaines actions du PLH de TPM (logements vacants, copropriétés dégradées, fichier EDF, Majic3, Filocom, etc.).
- L'accession à la propriété (notamment sociale).
- Le développement de l'offre locative privée à loyer maîtrisé (ANAH).
- Les actions sur le bâti existant (logements vacants, insalubres, etc.) menées dans le cadre du PIG et des OPAH.





Éléments de bilan :

Productions réalis	Points à retenir		
Un rapport annuel complet : analyse des marchés du logement, des évolutions démographiques et des besoins spécifiques.	Ce rapport a été produit pour les années 2012/2013/2014/2015 et dans l'attente de celui de 2016. Ce rapport présente des données organisées ou indicateurs construits permettant d'appréhender un phénomène. Il est structuré autour de tableaux, cartes et graphiques mais pas d'analyse. Remis systématiquement aux 12 communes par voie dématérialisée.	L'achat de données a été effectué en 2011 et 2012 sur le budget habitat de l'agglomération. En 2013, dans le cadre de la construction de l'Observatoire de l'Habitat par le Conseil Départemental du Var, il a été décidé de mutualiser ce coût entre collectivités maître d'ouvrage.	
Deux publications thématiques courtes sur des sujets liés aux préoccupations du PLH de TPM.	Note de synthèse sur le logement vacant en 2011. Note de synthèse sur le vieillissement de la population en 2013.	 Mise à jour annuelle des données lourdes en terme de traitement (réception à des moments différents au cours de l'année). Difficultés à rédiger des publications thématiques. 	
Animation de petits déjeuners de l'habitat composés d'acteurs de l'habitat et du développement urbain, visant à l'analyse partagée et à l'appropriation des éléments d'observation réunis par l'Audat.var	Cette instance dont l'animation a été assurée par trois pilotes (Audat.var, TPM et FNAIM) s'est réunie 2 à 3 fois par an sur les années 2010/2011 et 2012. Le profil des participants évoluait selon les thématiques abordées.	La pérennité de cette instance a été obérée par le pilotage partagé et la difficulté d'animation. Dans le temps, aucune autre instance n'a été créée pour partager des thématiques par les acteurs de l'habitat.	

> Suites à engager :

Dans le cadre d'une évolution et d'une amélioration de ce portrait statistique, il apparait deux pistes majeures :

- Donner un volet plus communicant, réaliser des fiches de synthèse par thèmes avec une analyse sur des thématiques qui seront à prioriser (en lien avec la volonté des communes).
- Alimenter ce portrait par des thématiques nouvelles et nécessaires à l'amélioration de la connaissance du parc de logement de l'agglomération, notamment un volet précarité énergétique, voire un volet foncier.

ACTION N°42 : COORDONNER L'ACTION INTERCOMMUNALE AU SEIN D'UNE CONFÉRENCE INTERCOMMUNALE DE L'HABITAT

> Rappel des objectifs :

La phase d'élaboration du Programme Local de l'Habitat permet la rencontre et le partage avec les acteurs locaux de l'habitat : partenaires institutionnels, bailleurs sociaux, promotion immobilière. Le suivi du Programme Local de l'Habitat est assuré par la commission Habitat et Politique de la Ville. Aucune instance ne permet à ce jour de partager l'information, de suivre ou préciser les axes de travail définis dans le PLH.

À destination des élus et des acteurs concernés, il est proposé d'organiser une Conférence Intercommunale sur l'Habitat. Il s'agira de :

- Faire partager une même information sur la réalité de la demande et du fonctionnement des marchés locaux du logement pour élaborer des orientations communes à l'échelle de l'agglomération.
- D'appréhender dans son ensemble la chaîne du logement.
- Développer des propositions concrètes pour la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat.

La loi du 24 mars 2014 dite loi ALUR impose, à travers son article 97, et ce dans un objectif d'amélioration de la lisibilité et d'efficacité des politiques publiques liées à l'habitat, aux EPCI ayant des guartiers prioritaires, la création d'une Commission Intercommunale du Logement (CIL). Devant être co-présidée par le Président EPCI et le Préfet, cette instance doit viser l'amélioration de la mixité au sein du parc social, permettre de réduire ou prévenir les situations d'occupation sociales déséquilibrées telles que les concentrations de ménages socialement fragiles ou économiquement précaires et le communautarisme. L'enjeu est d'accroître la mobilité des locataires et d'accompagner la mobilité des salariés. Elle définit également les modalités de relogement des personnes relevant de l'accord collectif intercommunal ou déclarées prioritaires au titre du DALO et des personnes relevant des projets de renouvellement urbain ; ainsi que la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation. La mise en œuvre des orientations définies par la conférence et approuvées par l'EPCI et le préfet, fait l'objet de conventions signées entre l'EPCI, les organismes bailleurs et les réservataires de logements sociaux et, le cas

échéant, d'autres personnes morales intéressées. La loi du 27 janvier 2017, dite Loi Égalité et Citoyenneté à apporté des précisions sur les objectifs de mixité sociale à atteindre en guartiers politique de la ville notamment.

- ➤ Maîtrise d'ouvrage : TPM/service Habitat.
- > Partenariat mis en place : État (DDCS et DDTM), Audat.var.
- Éléments de diagnostic :

La transmission des données « inventaires du parc social » par la DDTM a permis de dresser un premier diagnostic de la situation du parc de l'agglomération. Quant à la demande, celle-ci est analysée chaque année sur la base des données du Système National d'Enregistrement. La DDCS a pu alimenter les analyses avec des informations plus précises sur les demandeurs DALO, et qualifier la demande. Concernant l'occupation, la problématique reste entière puisque les données n'ont pu être exploitées compte tenu de leur mode de récupération.

Éléments de bilan :

Concrètement après avoir été adoptée en conseil communautaire en juin 2015, cette instance a été mise en place le 29 février 2016 réunissant l'ensemble des acteurs visés par les décrets en trois collèges (collège 1 : collectivités, collège 2 : réservataires, collège 3 : associations œuvrant pour la défense des publics fragiles). Cette première séance a permis de présenter les modalités organisationnelles de cette conférence et son programme de travail, d'approuver le règlement intérieur, et de présenter le diagnostic réalisé sur le parc de logement social et sur la demande de logement social.

Quatre ateliers thématiques ont été constitués (modification du PLH, prise en compte des ménages en difficulté, les réservataires, attributions), réunissant chacun des membres des trois collèges et les techniciens des communes qui le souhaitaient. Plus de 15 réunions se sont tenues entre mars et juillet 2016 favorisant de nombreux échanges et posant la formulation des premières orientations. Une réunion de synthèse a eu lieu en septembre 2016.

> Suites engagées : travail à intégrer dans le cadre de la convention intercommunale d'attributions à annexer au contrat de ville.

ACTION N°43: ÉVALUATION DU PLH 2010-2016

> Rappel des objectifs :

L'Établissement Public de Coopération Intercommunale délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du Programme Local de l'Habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique. Selon les articles L302-1 et suivants, l'EPCI communique pour avis au représentant de l'État et au Comité Régional de l'Habitat un bilan de la réalisation du Programme Local de l'Habitat trois ans après son adoption. L'objectif de cette fiche est la réalisation d'une mission d'évaluation permettant de mesurer la concrétisation des objectifs fixés (en terme de production de logements notamment) les dysfonctionnements et difficultés enregistrées et de proposer un repositionnement éventuel de certaines actions.

- ➤ Maîtrise d'ouvrage : TPM avec CITADIA en maître d'œuvre. Marché d'évaluation avec remise des documents et transmission aux services de l'État.
- ➤ Partenariat mis en place : État, Conseil Départemental, Conseil Régional, communes, SCoT, Audat.var, EPF PACA.

Éléments de diagnostic :

Ce rapport constitue l'évaluation à mi-parcours du PLH de Toulon Provence Méditerranée - février 2010 à décembre 2013 - et s'articule autour de trois grandes parties :

- L'évolution du contexte : il s'agit de réactualiser le diagnostic initial au regard des évolutions du territoire depuis trois ans.
- Les principaux éléments d'évaluation : c'est-à-dire faire le bilan général des actions réalisées et des moyens mis en œuvre, des actions à réaliser sur la seconde partie de mise en œuvre du PLH et des actions à différer pour le prochain PLH.
- Les perspectives d'évolution : les évolutions proposées pour la réalisation des objectifs.

Ce rapport est accompagné d'une annexe présentant en détail le bilan des actions et objectifs, inscrite dans le PLH. Outre les actions et moyens financiers engagés, il permet de mesurer les premiers résultats à trois ans et le degré d'atteinte des objectifs.

Éléments de bilan :

Avec 80% des actions prévues initialement qui ont été amorcées au bout de 3 ans, c'est un bilan très positif qui peut être dressé. Ces premiers résultats concrets ont été rendus possibles grâce à un engagement fort de tous les élus pour répondre aux besoins en logement de la population et,



en particulier, en matière d'accompagnement à l'amélioration de l'habitat privé et à la construction de logement social.

En matière de production, entre 2010 et 2013, 7758 constructions de nouveaux logements ont démarré sur le territoire de TPM. Si l'objectif initial de 2483 logements supplémentaires par an n'a pas été complètement atteint, le bilan n'en demeure pas moins satisfaisant dans le contexte actuel de crise économique. En termes de production de logements sociaux, 100% des objectifs fixés sont à ce jour respectés sur la période 2010-2013. Cela représente un total de 3500 logements sociaux, dont 2438 en construction neuve, 753 en acquisition/amélioration et 309 en logements conventionnés privés. Par ailleurs, afin d'assurer la satisfaction de l'ensemble des objectifs du PLH, TPM s'est engagé dans la mise en place d'actions phares tout au long de la période 2010-2013. Il s'agit notamment du soutien financier et de l'accompagnement aux programmes de rénovation urbaine de Toulon et de La Seyne-sur-Mer, de la création des deux aires d'accueil sur les communes de Six-Fours-les-Plages et de La Garde, et de l'aire de grand passage sur la commune de La Crau permettant ainsi à TPM de répondre aux obligations du schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage. Les actions phares de TPM portent également sur le suivi et l'animation des programmes de réhabilitation des logements privés, de la mise en place du « Prêt bonifié TPM - Premier logement » pour les primo-accédants et de l'engagement de l'agglomération dans une démarche innovante d'adaptation des logements du parc public au handicap et vieillissement de la population à travers le dispositif Logement Service Plus. Des actions répondant avec fermeté aux différents objectifs définis.

Bien que certaines des fiches actions n'aient pas toujours été engagées ou des thèmes pas abordés, les éléments à retenir de ces trois premières années d'exercice sont les résultats largement positifs en termes de production qui s'expliquent notamment par le travail d'animation porté par le service Habitat de l'agglomération auprès des bailleurs sociaux mais aussi auprès des acteurs et des communes permettant ainsi de légitimer l'agglomération dans le pilotage de la politique d'habitat.

Dans ce contexte, les deux principaux enjeux pour les années à venir seront les propositions d'actions favorisant la production de « logements abordables », ainsi que la revalorisation des objectifs en matière de primo accession afin de fluidifier le parcours résidentiel des habitants de l'agglomération.

> Suites engagées :

Cette évaluation a été conduite et présentée en CRH. L'exercice d'évaluation a permis de révéler le travail chronophage lié à la forme du document. En effet, les 45 fiches actions et 12 fiches communes sont un format de rédaction qui sera à revoir pour le PLH à venir.

ACTION N°44: MODIFIER LE PLH (deux modifications)

> Rappel des objectifs :

La commune de La Crau a rejoint officiellement les communes de l'agglomération Toulon Provence Méditerranée le 1^{er} juillet 2009. Le diagnostic était alors trop avancé et les délais trop contraints pour retarder la procédure. Aussi il a été retenu de lancer dès le premier semestre 2011 une modification du PLH 2010-2016 pour intégrer La Crau et les objectifs complémentaires éventuels résultant des études réalisées.

- ➤ Maîtrise d'ouvrage : TPM en participation avec l'Audat.var.
- ➤ Partenariat mis en place : Audat.var/EPF, services techniques de la commune.

Éléments de diagnostic :

Cette modification aborde le diagnostic de la commune de La Crau en présentant des éléments caractéristiques du territoire, du parc de logements, des besoins en logements et des populations spécifiques. Puis dans une seconde partie, elle énonce les enjeux et perspectives de développement de la commune, la prise en compte des objectifs de la commune dans le cadre du document d'orientations général et présente les incidences des objectifs de la commune sur le programme d'actions du PLH 2010-2015.

Suites engagées :

La loi de mobilisation du foncier et de renforcement de l'offre en logement social promulguée le 18 janvier 2013 impose une augmentation du seuil minimal de logements sociaux passant ainsi de 20 à 25% des résidences principales des communes assujetties à cette obligation ; et le rattrapage du déficit sur une période de douze ans déclinés en quatre périodes triennales. La communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée, située en zone tendue est directement concernée par la mise en œuvre de cette loi et les communes doivent concentrer leurs efforts vers ce nouvel objectif. L'article 28 de la loi autorisant les EPCI à procéder à la prise en compte des nouvelles obligations issues de la loi par voie de modification du PLH, aussi Toulon Provence Méditerranée a décidé en conséquence de modifier son document de programmation en matière de politique de l'habitat. Adopté le 9 avril 2015, ce nouveau document comporte un diagnostic (actualisation du diagnostic notamment sur le volet démographique et production de logements), un document d'orientations (rappel de l'évaluation de la politique de l'habitat menée sur notre territoire pour la période 2010/2013.



repositionnement pour la période 2014/2016), et un programme d'actions (ventilations des objectifs par commune, orientation qualitative de la production sociale et répartition par type de produit et typologie).

Enfin, cette modification présente une fiche action 46 envisageant la construction du PLH à venir et les pistes de travail à explorer notamment en matière de : besoins en logement étudiant (mise à jour afin de déterminer les besoins exacts sur l'agglomération), mobilisation des logements vacants (poursuite du travail engagé en 2009 et 2011 afin d'amorcer les projets d'acquisition-amélioration), analyse de la demande de logement social, l'accessibilité économique des parcs (identifier la réponse en termes d'accessibilité financière de la population aux différents parcs de logements pour mieux cibler les objectifs en matière de production de logements mais aussi pour comprendre les éléments déterminants entrainant la décision d'habiter la commune, le quartier et le logement recherché).

Éléments de bilan :

La première modification a été réalisée au cours de l'année 2011 avec une approbation en conseil communautaire le 17 novembre 2011.

Elle a également permis d'intégrer une 45ème fiche action portant sur la prise en compte du vieillissement qui n'avait pas été abordée lors de l'élaboration initiale et dont le travail a été immédiatement lancé par le service Habitat (rendu de l'étude sur le vieillissement de la population en mars 2013). L'ensemble des documents a été mis en ligne sur le site internet de la

L'ensemble des documents a été mis en ligne sur le site internet de la communauté d'agglomération.

La seconde modification, non prévue initialement par le PLH 2010-2016, a été adoptée en 2015 et a permis de conduire un travail partenarial avec les communes. Au-delà de la réussite de la déclinaison de l'objectif triennal mutualisé, il convient de noter qu'une nouvelle approche a été actée :

- Celle-ci a été territorialisée. Les objectifs ont été ventilés à l'échelle communale selon un classement par strate démographique et de développement urbain : « les trois plus petites communes » (Carqueiranne, Saint-Mandrier-sur-Mer, Le Revest-les-Eaux), « les communes de taille moyenne » (Le Pradet, La Crau, Ollioules), « Les communes de première couronne » (Six-Fours-les-Plages, La Valette-du-Var, La Garde), et les « trois grandes communes » (Toulon, Hyères, La Seyne-sur-Mer).
- Celle-ci a également permis de ventiler les objectifs de production de logement social à travers les différents vecteurs que sont : la construction neuve, l'acquisition-amélioration, la production en logements conventionnés et le Programme de Rénovation Urbaine le cas échéant.

ACTION N°45 : PRENDRE EN COMPTE L'ACCÉLÉRATION DU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

> Rappel des objectifs :

Fiche action intégrée dans la modification n°1 de 2011 relative au constat de la situation préoccupante pour un grand nombre de bailleurs du phénomène de vieillissement de leurs locataires respectifs.

Aujourd'hui, et plus encore dans les prochaines années, l'agglomération toulonnaise connaît et connaitra un vieillissement accéléré de la répartition par âge de sa population. Cette évolution a déjà des répercussions importantes sur les besoins et les attentes de la population à de multiples niveaux (économie, transports, services, équipements, habitat...). En matière de logement, des effets se font sentir sur le marché de l'immobilier, mais aussi sur les besoins d'adaptation du parc et de son environnement. Dans le cadre de son PLH 2010-2016, la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée a souhaité se saisir pleinement de cette question en confiant une étude à l'Audat.var pour mieux connaître le profil des seniors présents aujourd'hui sur le territoire et cerner leurs pratiques de vie, en lien avec les problématiques d'habitat. Ce travail permet également d'anticiper les besoins en établissant des projections démographiques à 30 ans et en esquissant le profil des seniors de demain.

Dans ce contexte, l'étude avait pour ambition de :

- Identifier les territoires les plus concernés et évaluer le volume de population concerné.
- 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.



- ➤ Maîtrise d'ouvrage : TPM avec Audat.var en maîtrise d'œuvre.
- ➤ Partenariat mis en place : CAF/CD83 pour la mise à disposition des données relatives à ce public.

Éléments de diagnostic :

L'étude a permis d'aborder cette problématique sous trois angles. Tout d'abord, les perspectives de vieillissement de la population de l'agglomération sont confirmées avec 118 500 seniors aujourd'hui dans TPM, 163 500 en 2040 (source OMPHALE) avec un phénomène plus marqué dans les secteurs littoraux et balnéaires de TPM (certains quartiers comptent déjà plus de 35% de seniors).

Par ailleurs, le détail du profil des seniors précise que 94% des seniors vivaient déjà sur le territoire il y a cinq ans, que les conditions de vieillissement entre les hommes et les femmes diffèrent, que parmi les retraités il y a une majorité d'anciens employés et ouvriers et que les niveaux de revenus sont très variables selon les communes. Il est important aussi de noter que 11 100 ménages de seniors vivent sous le seuil de pauvreté et que 11 600 seniors sont dépendants. Concernant l'habitat, cette population vit, pour la majorité, dans des logements anciens et plutôt grands et depuis longtemps (stabilité résidentielle marquée). Les seniors sont plus souvent vendeurs qu'acquéreurs et un locataire HLM sur cinq est un senior. Bien qu'il existe sur le territoire 5300 places en structure d'hébergement spécialisé, plus de 7000 seniors « précaires » habitent dans le parc ancien non réhabilité. Enfin, cette étude a permis de qualifier des profils de seniors (locataires, propriétaires, dépendants ou non...) permettant ainsi de dégager notamment des enjeux d'adaptation du logement.

Cette étude a fait l'objet d'un rapport et d'une note de synthèse.

Une présentation détaillée des résultats a été organisée par le service Habitat en 2013 à laquelle étaient conviés les communes, les CCAS, le Conseil Départemental du Var notamment.



Suites engagées :

Face à ces enjeux, l'adaptation du parc public pour mieux correspondre aux besoins présents et à venir des locataires et futurs demandeurs constitue une orientation du Programme Local de l'Habitat 2010-2016. C'est dans ce sens que TPM a délibéré le 24 mai 2012 en se positionnant comme chef de file, sur son territoire, pour la prise en compte du vieillissement et du handicap.

Cette volonté s'est traduite concrètement dans le cadre d'une convention multi partenariale, au sein de laquelle TPM coordonne l'ensemble des actions des intervenants sur ce champ (État, Conseil Départemental du Var, Conseil Régional PACA, CDC, CAF, CARSAT Sud Est, associations), confirme son accompagnement financier sur les logements adaptés, fixe un objectif quantitatif de 440 logements adaptés d'ici la fin du PLH 2010-2016 et crée un label « Logement Service Plus » permettant l'identification des logements qui auront fait l'objet de travaux.

Au-delà de l'engagement des partenaires institutionnels que TPM a su réunir dans le cadre de cette démarche, la communauté d'agglomération a décliné cet objectif de 440 logements adaptés en objectifs individualisés par bailleurs sociaux dans le cadre de conventions dites opérationnelles. À ce jour, 13 bailleurs sociaux ont signé cette convention. La mise en œuvre opérationnelle de la labélisation des logements ainsi que la promotion de ce label se fait en partenariat avec l'association Handitoit Provence que TPM finance depuis 2012.

Cette association a pu apporter son expertise technique dans le cadre de la rédaction du label et participe activement à l'animation de celui-ci en portant auprès des bailleurs le cahier des charges. Concrètement, les logements sont labélisés par TPM sur la base d'une lecture de plans (validation par TPM pour les logements PMR / validation par Handitoit pour les logements UFR) puis d'une visite de contrôle assurée par le service Habitat directement. Enfin, à travers sa plateforme de la demande, Handitoit Provence alimente également les propositions de candidats porté par TPM ou les communes lors des attributions de logements adaptés.

Éléments de bilan :

À ce jour, le bilan est de 181 logements identifiés comme pouvant accueillir des personnes en perte d'autonomie :

Objectif : 440 logements adaptés depuis 2016									
Cible	UFR			PMR					
	Objectifs	Programmés en 2015	Programmés en 2016	Total livrés	Objectifs	Programmés en 2015	Programmés en 2016	Total livrés	
Production neuve	30	24	16	41	170	60	79	141	
Réhabilitation	20	0	2	0	100	0	0	0	
Adaptation à la demande	5	0	0	0	115	0	0	0	
TOTAL	55	24	18	41	385	60	79	141	

> Suites à engager :

Les conventions opérationnelles d'engagement des bailleurs étant échues, il s'agit de poursuivre la diffusion et la promotion de ce label selon deux approches :

- Pour les bailleurs ayant intégré la démarche, l'objectif est de s'assurer du bon suivi de l'attribution du logement labélisé avec le locataire idoine.
- Pour les autres, il s'agit de favoriser la prise en compte de ce type de logement d'abord dans l'offre et la programmation à venir avec la mise en place de « revues de projets » puis dans la mise en œuvre opérationnelle du label.

Concernant le suivi de ces logements, il est nécessaire de mettre en place un outil de travail pertinent. La difficulté réside dans la perte d'informations sur la quantité de logements adaptés réellement produits sous l'égide d'autres labels. Enfin, la loi de décembre 2015 sur l'adaptation de la société au vieillissement conforte l'agglomération dans la prise en compte de cette problématique.

Compte tenu de la prise en compte de cet enjeu par les bailleurs sociaux, l'enjeu du PLH à venir réside essentiellement sur le parc privé et la capacité que TPM aura à innover dans les solutions de logements des seniors relevant des plafonds HLM.

ACTION N°46 : LA PRÉPARATION DU TROISIÈME PLH DE L'AGGLOMÉRATION

Éléments de bilan :

Cette préparation passe par une phase d'études pour regrouper l'ensemble des déterminants nécessaires à l'écriture du troisième Programme Local de l'Habitat qui doit porter sur les 5 points suivants :

1. Les besoins en logement étudiant

Ils doivent être réajustés et l'étude mise à jour pour connaître le besoin de l'agglomération en matière de logement étudiant. Ce travail sera préparatoire au prochain PLH et sera réalisé en interne.

2. La mobilisation de la vacance de logements

L'étude réalisée en 2011 sur la base des données 2009 a été mise à jour en 2013. En effet la captation d'une partie de cette vacance structurelle (+ de trois ans) est nécessaire pour atteindre l'objectif fixé en matière d'acquisition-amélioration et du Programme d'Intérêt Général. Ce travail sera traité en partie par l'étude de stratégie foncière.

3. Analyse de la demande de logement social

À partir des données exploitées par l'Agence d'Urbanisme (Audat.var) du fichier du numéro unique, les caractéristiques des demandeurs de logement social seront détaillées à l'échelle de chaque commune. Ce travail permettra d'élaborer une offre sociale la plus proche de la demande exprimée. Au-delà de ce premier résultat, l'Audat.var déterminera à l'échelle de l'agglomération le besoin réel en logement économiquement abordable.

4. Accessibilité économique des parcs

L'ambition dans le cadre de cette préparation est également d'étudier sur le territoire de l'agglomération la réponse en termes d'accessibilité financière de la population aux différents parcs de logements. Les éléments de réponse seront indispensables pour mieux cibler les objectifs en matière de production de logements mais aussi pour comprendre les éléments déterminants entrainant la décision d'habiter la commune, le quartier et le logement recherché.

5. Mise en œuvre d'un nouveau travail partenarial

Les exigences de production d'une offre de logements adaptée, tant en volume qu'en caractéristiques et localisation, nécessitent encore plus qu'avant une action coordonnée au sein de l'agglomération. La part que



chaque commune prendra dans le développement de cette offre doit évidemment répondre aux ambitions de celle-ci.

Cette coordination doit permettre de mobiliser efficacement les moyens mutualisés de l'agglomération et d'impliquer quand cela sera pertinent, chacune des communes. Coordination, mutualisation et phasage concourront à :

- L'optimisation et l'étalement des investissements publics car la production de logements nécessite une adaptation de nos communes en matière de réseaux, de voirie, de services publics, de transports, d'offre scolaire... ce qui implique l'ensemble des collectivités.
- Une mobilisation du secteur du bâtiment et des travaux publics plus lisible pour les professionnels, en affichant une perspective à moyen terme sur les grands chantiers de l'agglomération.

Au-delà de la modification actuelle du PLH, l'agglomération et ses communes vont réfléchir à une montée en puissance de l'efficacité de leurs interventions autour de quatre axes :

- Inscrire les opportunités dans une stratégie de moyen-long terme dans le cadre de l'étude de stratégie foncière.
- Mobiliser les outils fonciers, EPF, dispositions réglementaires.
- Favoriser la coordination entre bailleurs sociaux et aménageurs.
- Mener dans le cadre du prochain passage en métropole une étude sur l'efficience du financement du logement social.
- Mieux intégrer et articuler la construction de la politique de l'habitat au projet de territoire de TPM.
- ➤ Maîtrise d'ouvrage : TPM avec Audat.var en maîtrise d'œuvre.

Pilotage : Service Habitat TPM & Audat.var

Conception et mise en page : Direction de la communication © Photos : Hortense Hébrard/TPM et Olivier Pastor/TPM

Impression: Groupe IMPREMIUM



CARQUEIRANNE

LA CRAU

LA GARDE

HYÈRES

OLLIOULES

LE PRADET

LE REVEST-LES-EAUX

SAINT-MANDRIER-SUR-MER

LA SEYNE-SUR-MER

SIX-FOURS-LES-PLAGES

TOULON

LA VALETTE-DU-VAR

Communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée 107, boulevard Henri Fabre CS 30536 - 83041 Toulon cedex 9





