

Programme Local de l'Habitat

Bilan d'étape 2017



AVANT-PROPOS	1	3. DES PARTENARIATS RENFORCÉS	14
1. DES ÉTUDES ET DE L'OBSERVATION NÉCESSAIRES À LA CONNAISSANCE	2	3.1 Les reconductions de partenariats	14
1.1 Animation de l'observatoire de l'habitat de TPM	2	3.1.1 Le partenariat avec l'Établissement Public Foncier PACA (EPF), une évolution en lien avec le passage en métropole.....	14
1.2 Étude sur l'accès économique aux parcs de logements	2	3.1.2 Avenant à la convention de participation financière pour l'observatoire départemental de l'habitat avec le Conseil départemental du Var	14
1.3 Participation à l'observatoire départemental de l'habitat	3	3.1.3 Reconduction du partenariat avec HandiToit Provence dans le cadre de la politique du logement adapté.....	14
1.4 Prestation d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage dans le cadre du rattachement des offices	3	3.1.4 Reconduction du partenariat avec l'ANAH, le Conseil Régional et le Conseil départemental du Var	15
1.5 Appel à Manifestation d'Intérêt « Élaboration d'une stratégie foncière »	4	3.2 De nouveaux partenariats	15
2. DES OUTILS OPÉRATIONNELS EN RÉPONSE AUX DIFFÉRENTES PROBLÉMATIQUES DE LOGEMENT	6	3.2.1 Une convention cadre avec Action Logement (AL)	15
2.1 Une nouvelle stratégie d'intervention sur le parc privé	6	3.2.2 Une multiplicité de partenariats pour la mise en œuvre de la Plateforme Locale de la Rénovation Énergétique (PLRE)	15
2.1.1 Une participation au Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne	6	4. GOUVERNANCE ET ANIMATION DE LA POLITIQUE D'HABITAT	19
2.1.2 Lancement du dispositif « Bien chez Soi »	6	4.1 Les instances	19
2.2 Un soutien affirmé au développement de l'offre de logement	9	4.1.1 La commission politique de la ville et habitat de TPM	19
2.2.1 Le Fonds d'Aide à l'Habitat (FAH) : soutien financier favorisant le développement et l'amélioration de l'offre de logement	9	4.1.2 Le comité technique du PLH	19
2.2.2 Participation aux Conventions d'Utilité Sociale	11	4.2 L'expertise et l'appui du service habitat	19
2.2.3 Charte de cohésion sociale	11	4.2.1 En amont des opérations (préemptions / EPF/DIA)	19
2.3 Projet de Renouvellement Urbain et Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain	11	4.2.2 Dans le cadre du Palmarès Régional de l'Habitat PACA	19
2.3.1 PRU du centre-ville de Toulon et du quartier Berthe à la Seyne-sur-Mer	11	4.2.3 Dans les documents de planification (avis PC, PLU et SCoT)	20
2.3.2 NPNRU sur les quartiers de TPM	12	4.2.4 Dans la construction de la métropole	20
2.4 Une activité soutenue des offices (THM et TSH) rattachés à la Métropole	12	CONCLUSION	21
2.5 Gens du voyage	13		

La politique de l'habitat de TPM, une mise en synergie de dispositifs et de partenariats pour fluidifier le parcours résidentiel

Depuis la création de la communauté d'agglomération en 2002, l'intercommunalité Toulon Provence Méditerranée a su inscrire dans le temps une véritable politique d'habitat.

D'abord avec son premier Programme Local de l'Habitat 2004-2009, puis avec un second sur la période 2010-2016. Les résultats escomptés ont été approuvés par l'ensemble des acteurs de l'habitat et la nécessité de poursuivre la construction de cette politique pour répondre aux besoins économiques, d'emploi et d'attractivité du territoire.

Aussi, il a été décidé, avec l'accord du Préfet de proroger la période de validité de ce document pendant 24 mois et ce jusqu'au 2 octobre 2018 afin d'accompagner les changements majeurs du territoire. En effet, l'annonce en mars 2017 de faire évoluer cette communauté d'agglomération en métropole pour le 1^{er} janvier 2018 a mobilisé toutes les énergies pour accompagner au mieux la future organisation vers des compétences plus intégrées. La compétence habitat a été portée par un long travail d'animation et de formulation toute l'année auprès des communes dans le but de co-écrire une feuille de route et le périmètre de la compétence.

2017 fut également une première année de bilan triennal. Un bilan mitigé mais qui s'inscrit dans un bilan en demi-teinte pour l'ensemble des territoires de PACA qui découle de facteurs pas toujours maîtrisables par les communes elles-mêmes. En effet, l'énergie déployée sur la dernière année d'un exercice triennal (2014-2016), vient souvent mettre à mal l'année qui suit. Par ailleurs, les bailleurs sociaux ont dû faire face à de multiples incertitudes, se concentrer sur l'élaboration de leur Convention d'Utilité Sociale 2018-2023 à présenter pour la fin d'année 2017, projet alors totalement balayé par les discussions autour de la loi de finances et de l'article 52 visant à la réduction de loyers de solidarité et donc impactant directement les fonds propres des opérateurs et leur capacité à investir sur les territoires. Pour autant les opérations de construction, de réhabilitation et de résidentialisation, ont été menées en 2017 à un rythme soutenu. (788 logements livrés en 2017).

Et pourtant, malgré ce contexte national et local peu propice à une animation sereine d'une politique d'habitat territoriale, les résultats présentés dans ce document prouvent que des actions ont pu être conduites et poursuivies, des partenariats posés pour l'avenir et une nouvelle stratégie d'intervention dans le parc privé confortée.

1. Des études et de l'observation nécessaires à la connaissance

1.1 Animation de l'observatoire de l'habitat de TPM

Dans le cadre de l'observatoire de l'habitat, l'Audat.var réalise chaque année depuis 2012, un portrait statistique des territoires de TPM. Celui-ci met à disposition les grands indicateurs qui caractérisent l'offre, la demande et les besoins en logements sur le territoire. Chaque thème est abordé sous forme de tableaux par commune et dispose de représentations graphiques et cartographiques, ainsi que d'éléments méthodologiques.

Le portrait statistique est enrichi au fil des ans tant dans ses thématiques qu'au travers de nouvelles sources de données. Il s'accompagne également de travaux spécifiques d'observation réalisés par l'Audat.var dans le cadre du programme partenarial avec TPM : logements vacants, l'offre et la demande au sein du parc social, etc.

Outil indispensable, le portrait statistique est le socle de tous constats, suivis et pistes de réflexions du PLH. Il peut être complété par les productions de l'observatoire départemental de l'habitat issues du partenariat de l'ensemble des EPCI varois avec le Département.

Dès sa parution, ce document est mis à disposition des communes.



1.2 Étude sur l'accès économique aux parcs de logements

➤ **Dans le cadre du diagnostic engagé pour la révision du PLH, l'ambition de TPM est de disposer d'une connaissance solide sur :**

- Les habitants et leurs conditions de logement au sein de l'agglomération.
- Les choix résidentiels dont ceux-ci disposent, c'est-à-dire ce qu'ils peuvent s'offrir et dans quel secteur.
- L'offre de logements actuelle et celle à développer afin de répondre aux attentes et besoins des ménages.

➤ **Cette étude, de par sa nouvelle approche, s'articule en plusieurs cahiers :**

• **Recueil Paroles d'acteurs :** série d'interviews réalisées par l'Audat.var « Recueil Paroles d'acteurs ».

Remis aux membres du comité technique du PLH, sa diffusion sera assurée lors du premier trimestre 2018. Afin d'amener une approche qualitative à l'étude, l'Audat.var a compilé des expériences et des connaissances « de terrain » de grands acteurs locaux du logement et de l'immobilier. 30 entretiens ont été réalisés de mai 2016 à février 2017 : les communes de TPM, Bouygues Immobilier, Segepim, CA-FFB, FNAIM, ORPI Richard, Square Habitat, Crédit Foncier, Empruntis L'Agence, ARHLM PACA Corse, Erilia, Logis Familial Varois, Sagem, Terres du Sud Habitat, Toulon Habitat Méditerranée, Var Habitat, ADIL 83, SOLIHA, Fondation Abbé Pierre, CAF 83, Bureau du Logement de la Défense et Action Logement.

• **Quatre cahiers** d'une trentaine de pages chacun permettant une lecture fluide et dynamique.

Cahier 1 : les caractéristiques socio-économiques des résidents de TPM et les parcours résidentiels au travers des migrations résidentielles.

Cahier 2 : l'accessibilité des ménages aux marchés immobiliers de TPM.

Mesure par typologie de ménages du champ des possibles des parcours résidentiels en tenant compte du revenu, du taux d'effort, du type de produit (PLAI, PLUS, PLS, PSLA, PTZ) et de sa localisation.

Cette analyse permet d'appréhender, par commune, les vocations privilégiées d'accueil par type de ménage mais également les manques d'offres sur certains segments.



Cahier 3 : les approches des dysfonctionnements sur certains segments de parcs (sur et sous occupation, insalubrité et inconfort, cohabitation forcée des jeunes, logement locatif social, hébergements, etc.).

Cahier 4 : une exploration des offres nouvelles et/ou alternatives en matière de logement (formes architecturales, mode de gestion, mode d'habiter, etc.). La restitution globale de l'étude est programmée fin 2018.

1.3 Participation à l'observatoire départemental de l'habitat

Le service habitat est associé à l'animation de ce dispositif et apporte toute son expertise quant aux évolutions ou création d'outils liés à son animation.

Par ailleurs, le Conseil départemental du Var, au titre du chef de file « précarité énergétique » a lancé une étude de préfiguration pour la construction d'un observatoire de la précarité énergétique. Intégré au comité restreint pour le suivi de cette étude, l'intérêt pour le service habitat réside dans les articulations à prévoir entre ce futur outil et les dispositifs opérationnels locaux d'amélioration de l'habitat tel que le Programme d'Intérêt Général et les Opérations Programmées de l'Amélioration de l'Habitat conduits par les collectivités.

1.4 Prestation d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage dans le cadre du rattachement des offices

Dans le cadre de la mise en œuvre de l'article 97 de la loi ALUR, les offices communaux de l'habitat ont été rattachés à l'EPCI le 1^{er} janvier 2017. La démarche a été initiée sur notre agglomération, avec 2 offices communaux de l'habitat : Toulon Habitat Méditerranée (THM) et Terres du Sud Habitat (TSH).

➤ **À l'échelle de TPM, les enjeux de ce rattachement renvoient pour le moyen terme à plusieurs éléments, en lien avec la politique locale de l'habitat et la politique de la ville :**

- Le confortement de l'échelle intercommunale dans ses missions en faveur de l'habitat, et en particulier dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).
- Une efficacité améliorée face à la diversité des besoins sociaux, à la régulation du marché local.
- Des objectifs stratégiques pour les bailleurs en lien avec les objectifs du PLH.
- Un appui sur les deux opérateurs sociaux dont la gouvernance est en cohérence avec son territoire.

1. Des études et de l'observation nécessaires à la connaissance

- Une amélioration du rééquilibrage territorial, notamment dans les quartiers politique de la ville, en articulation avec la Conférence Intercommunale du Logement.
- Une amélioration de la gestion des demandes de logement social (au travers du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur).
- Une optimisation des politiques de peuplement et de gestion des attributions, afin de répondre à l'objectif de mixité sociale dans les quartiers de la politique de la ville en particulier, et afin de répondre au relogement des ménages issus des quartiers en NPNRU.

Dans ce cadre, une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage méthodologique (groupement Setec, Guy Taieb Conseil, FCL gérer la Cité) accompagne TPM et les deux bailleurs Toulon Habitat Méditerranée et Terres du Sud Habitat pour dresser un état des lieux de la situation des deux offices sur plusieurs thématiques afin de faire des propositions de coopération et/ou de mutualisation entre les 2 structures.

Le diagnostic a été finalisé fin 2017.



1.5 Appel à Manifestation d'Intérêt « Élaboration d'une stratégie foncière »

TPM a candidaté à l'Appel à Manifestation d'Intérêt « Élaboration d'une stratégie foncière » pour se doter du volet foncier de sa stratégie de développement qui se déploie au travers du ScoT Provence Méditerranée, territoire dont TPM est le moteur, et de ses outils de mise en œuvre et de programmation, le Programme Local de l'Habitat et le Plan de Déplacements Urbains communautaires.

➤ **TPM a été retenue par la Région PACA et la DREAL sur les quatre axes proposés par le cahier des charges de l'AMI.**

TPM souhaite saisir cette opportunité pour se doter d'une stratégie transversale et globale d'intervention foncière sur son territoire :

- **En matière de logement et de cadre de vie**, il s'agit de répondre au défi du parcours résidentiel des habitants de l'agglomération, aux besoins des habitants du territoire et de l'accueil des actifs en provenance de l'extérieur par la production d'une offre suffisante, abordable et bien localisée, notamment au travers de la production de logement sociaux.
- **En matière de développement économique** : l'ambition est la production d'une offre foncière permettant de conforter les grandes filières du territoire (défense, filières vertes liées à la mer, tourisme, numérique) tout en assurant la maîtrise des coûts du foncier et de l'immobilier, en répondant à la raréfaction du foncier, en diversifiant la nature de l'offre (renouvellement urbain, densification, extension / diversité des usages / localisation pertinente adaptée en fonction des activités).
- **En matière d'activités agricoles** : le souhait est de conforter l'agriculture, activité emblématique de l'agglomération tant au niveau économique qu'identitaire et envisager un rôle accru dans la réponse aux besoins alimentaires du territoire en réduisant la pression que subissent les espaces aux marges de la ville (spéculation, rétention, détournement de l'usage) et en leur assurant une vocation pérenne agricole.
- **En matière de biodiversité** : il s'agit de contribuer au renforcement d'un atout fondamental du territoire, son patrimoine en matière de biodiversité et d'espaces naturels diversifiés, par une action de consolidation de la trame verte et bleue du territoire aux moyens d'actions foncières accompagnant les dispositifs réglementaires.

➤ **L'objectif général de l'étude est de permettre à TPM de décliner une stratégie foncière en matière de :**

- Développement d'une offre de logements.
- Développement d'une offre de foncier économique.
- Préservation et mise en valeur des espaces agricoles à enjeux du territoire.
- Renforcement de la trame verte et bleue et des espaces naturels du territoire.

➤ **La méthodologie de la démarche suit donc les objectifs suivants (en lien avec le SCoT, le PLH et la stratégie de développement économique) :**

- Repérage des gisements fonciers en extension urbaine et en renouvellement urbain.
- Qualification, hiérarchisation et priorisation de ces gisements au regard des besoins et objectifs du territoire.
- Définition des modes opératoires notamment en matière d'urbanisme et d'acquisition foncière.
- Identification de l'implication publique et des partenaires nécessaires.

Le service habitat participe activement à cette étude, en étant en lien avec les services du développement économique et de l'agriculture ainsi que l'Audat.var. En effet, cheville ouvrière de la rédaction du marché et de l'analyse des offres, les résultats de cette étude permettront à terme d'alimenter la construction du futur PLH puisque le diagnostic obligatoire à mener porte sur l'analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements.



2. Des outils opérationnels en réponse aux différentes problématiques de logement

La programmation 2017 en matière de logement social est de 674 logements répartis en 230 PLAI, 393 PLUS et 51 PLS auxquels il faut rajouter 33 logements conventionnés privés issus du Programme d'Intérêt Général et des OPAH de Toulon, La Seyne et Hyères.



2.1 Une nouvelle stratégie d'intervention sur le parc privé

2.1.1 Une participation au Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne

Dans le cadre de la mobilisation des pouvoirs publics dans la lutte contre l'habitat indigne, la DDTM du Var a été mobilisée pour la création et le suivi d'un pôle départemental. Les différents partenaires institutionnels et les collectivités du département ont été associés à cette démarche et ont élaboré une procédure de signalement.

Dorénavant, les occupants d'un logement présentant des signes de non décence, de risque pour la santé ou la sécurité peuvent signaler directement ces désordres par téléphone, par voie électronique ou par voie postale. À cet effet, une fiche de signalement valant autodiagnostic, téléchargeable sur le site Internet de la préfecture du Var, peut être envoyée au pôle départemental de la Lutte contre l'Habitat Indigne du Var.

En complémentarité de cette démarche, un Outil de Repérage et de Traitement de l'Habitat Indigne appelé « ORTHI » a été déployé, permettant ainsi de quantifier l'activité engendrée par la lutte contre l'habitat indigne dans le département. Cette base de données est renseignée régulièrement par le pôle.

Ces signalements sont aiguillés en direction soit de l'Agence Régionale de Santé, soit des collectivités locales et leurs opérateurs et ce en fonction des dispositifs de lutte contre l'habitat indigne et d'amélioration de l'habitat privé existants sur le territoire départemental.

2.1.2 Lancement du dispositif « Bien chez Soi »

À travers ses politiques publiques, TPM s'engage à la mise en œuvre de la transition énergétique de l'habitat privé sur son territoire à travers notamment l'élaboration d'une nouvelle stratégie en faveur du parc privé.

En effet, depuis 2015, le service habitat travaille au déploiement d'une Plateforme Locale de la Rénovation Énergétique articulée avec les dispositifs d'amélioration de l'habitat tels que le nouveau PIG 2017-2021 et/ou OPAH ; l'objectif étant de couvrir l'ensemble des publics et donc des administrés (publics éligibles à l'ANAH / publics hors plafonds ANAH) en assurant un accompagnement technique et administratif dans le cadre de travaux d'amélioration et de rénovation.

Plus précisément, TPM a signé une convention avec l'ANAH dans laquelle ont été fixés les objectifs ci-après et les engagements financiers pour l'ensemble des partenaires.

Les objectifs du PIG :

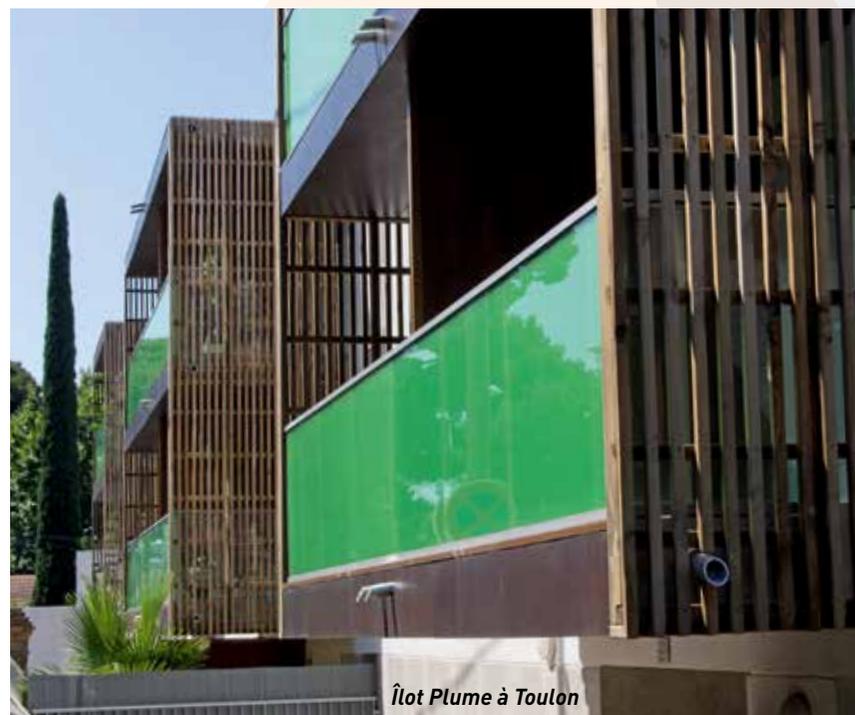
			Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
HABITAT PIG	Logements de propriétaires occupants	Dont logements indignes ou très dégradés	11	23	57	57	37	185
		Dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	22	43	114	114	69	362
		Dont aide pour l'autonomie de la personne	18	37	94	94	57	300
	Logements des propriétaires bailleurs	Dont logements indignes ou très dégradés	8	15	39	39	24	125
		Dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	6	12	32	32	19	101
	Production de logements conventionnés	Dont loyer social (avec et sans travaux)	13	32	99	99	57	300
		Dont loyer très social (avec travaux)	11	16	27	27	19	100
	Copropriétés « Habiter Mieux »	Diagnostic	1	1	1	1	1	5
		Montage dossier travaux						

Les engagements financiers des partenaires :

	Montant d'aides en ingénierie (€)	Montant d'aides aux travaux (€)
ANAH	615 000	10 576 932
ANAH - Habiter Mieux	281 892	1 602 000
CA TPM	688 332	2 135 248
CR PACA	-	505 500
CD 83	-	Droit commun
CAF	-	Droit commun

Par ailleurs, TPM a souhaité élargir cette convention à d'autres partenaires, acteurs majeurs en matière d'habitat. Ainsi Action Logement et GRDF ont été signataires de cette convention et s'engagent respectivement à diffuser leurs outils et favoriser le déploiement de ce PIG au travers de leurs contacts et publics.

En matière de rénovation énergétique et dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle de la Plateforme Locale de la Rénovation Énergétique, TPM a signé avec l'ADEME et le Conseil Régional PACA une convention fixant les objectifs et les financements :



Îlot Plume à Toulon

2. Des outils opérationnels en réponse aux différentes problématiques de logement

Les objectifs :

			Année 1	Année 2	Année 3	TOTAL
RÉNOVATION PLRE	MAISONS INDIVIDUELLES	Contacts	3 520	3 200	3 200	9 920
		Objectifs	440	440	440	1 320
	COPROPRIÉTÉS (50 lots /copro)	Contacts	50	45	45	140
		Objectifs en nombre de copropriétés	13	13	13	39
		Objectifs en nombre de logements	650	650	650	1 950
	TOTAL (nombre de logements accompagnés)			1 090	1 090	1 090

Les financements :

	Montant d'aides en ingénierie (€)
ADEME	450 000
CR PACA	240 000

Au-delà de cette cible des particuliers, l'ambition de TPM porte également sur la stimulation de la filière professionnelle afin qu'elle puisse répondre à l'accroissement de travaux générés. C'est dans ce cadre que TPM et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Var ont travaillé à la rédaction d'une convention identifiant les différentes actions à conduire. Les partenaires se sont également engagés sur la mise à disposition d'un animateur spécifique de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Var dédié au territoire de TPM, et 0.5 équivalent temps plein du service habitat visant à articuler les deux pivots ainsi établis.



➤ **Ce dispositif visant la rencontre entre l'offre et la demande pour favoriser les travaux de rénovation énergétique présente donc une organisation bicéphale :**

- Citémétrie, opérateur, mandaté en novembre 2017 par TPM, est en charge de l'accompagnement des particuliers dans le cadre d'un marché d'animation et de suivi.
- Un animateur dédié est en charge de la filière professionnelle dans le cadre d'une convention spécifique avec la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Var.

➤ **L'ambition de l'intercommunalité repose sur un double objectif :**

- Positionner l'agglomération comme acteur incontournable, véritable chef d'orchestre entre les intervenants de la rénovation énergétique sur son territoire.
- Créer **un lieu unique porté par la communauté d'agglomération** destiné à faciliter le passage à l'acte en matière de travaux de rénovation énergétique pour les propriétaires occupants, bailleurs de logements individuels, collectifs et de mobilisation de la filière professionnelle.

➤ **Ce guichet unique a vocation à :**

- Simplifier les processus au sein d'un service intégré de la rénovation énergétique.
- Proposer une offre de services à destination des ménages (conseil, financement, ...).
- Mettre en relation les différents acteurs de la rénovation (maîtrise d'ouvrage/ maître d'œuvre/artisans, entreprises).

- diffuser la culture de la rénovation globale performante en accompagnant la formation et la qualification des professionnels.

La rénovation énergétique est un enjeu majeur sur le territoire de la métropole et s'inscrit dans les politiques de l'Habitat (PLH) et de l'Environnement (PCAET).

2.2 Un soutien affirmé au développement de l'offre de logement

2.2.1 Le Fonds d'Aide à l'Habitat (FAH) : soutien financier favorisant le développement et l'amélioration de l'offre de logement

Le FAH est le règlement financier régissant l'ensemble des aides dévolues au développement de l'offre de logement et/ou de son amélioration. Ces aides visent le parc privé et public.

Régulièrement modifié pour prendre en compte les priorités d'intervention et les stratégies de la politique d'habitat, ce fonds est financé par deux autorisations de programme chaque année réajustées en fonction des prévisions et des consommations réelles.

À ce titre, au regard des actions d'animation du Programme Local de l'Habitat - la mise en œuvre de la Plateforme Locale de la Rénovation Énergétique et du nouveau Programme d'Intérêt Général dénommé « Habiter et Rénover » - la diversification de la production de logement de type T1 bis et la création d'un label « Logement Service Plus » dédié à la réhabilitation et l'adaptation des logements sociaux existants au vieillissement de la population, ce FAH sera amené à être modifié dès le début de l'année 2018.

► Les engagements financiers de 2017 :

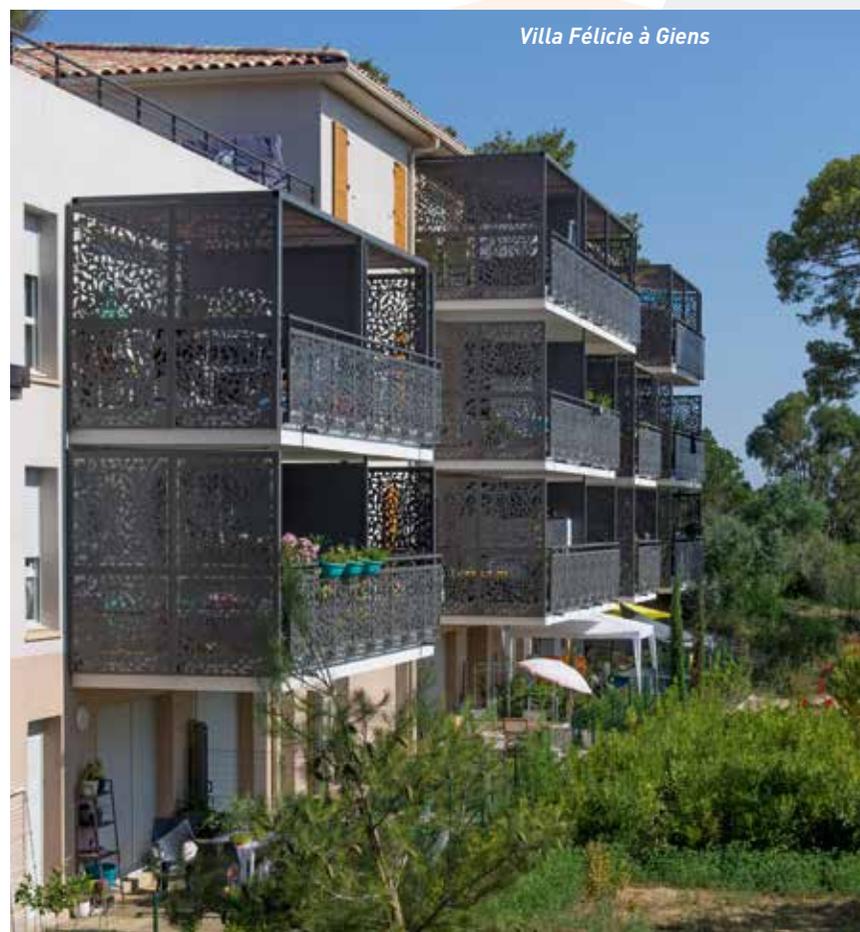
4 commissions d'octroi ont permis **l'engagement de financement de près de 3 millions d'euros** :

- Logement privé à hauteur de 99 000 € en direction de 27 logements conventionnés privés.
- Logement public à hauteur de 2 831 239 € en direction de 855 logements.

► Les mandatements de 2017 :

L'accompagnement financier au titre du FAH s'est élevé à 4 097 549,58 € réparti à hauteur de :

- 3 800 000 euros pour le parc public.
- 226 473 euros pour le parc privé (PIG 2012-2016 : 8 dossiers mandatés pour les propriétaires bailleurs (49 617 €) et pour 1 propriétaire occupant (1331 €) - Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) 8 dossiers pour un montant mandaté de 175 525 €.



2. Des outils opérationnels en réponse aux différentes problématiques de logement



2.2.2 Participation aux Conventions d'Utilité Sociale

Rendues obligatoires par la loi MOLLE de 2009 pour tous les organismes d'habitations à loyer modéré, les Conventions d'Utilité Sociale (CUS) sont établies pour une durée de 6 ans. Elles définissent les engagements des bailleurs en matière de politique patrimoniale, de développement de l'offre, de politique sociale et de qualité de service rendu aux locataires sur la base des Plans Stratégiques Patrimoine.

Les CUS 1^{ère} génération 2011-2016 ont été prorogées jusqu'en 2019. Le contenu a été simplifié et revu (indicateurs de 26 à 6, territorialisations des engagements, renforcement de la mixité sociale et attribution de logements aux publics prioritaires). Désormais les EPCI sont des personnes publiques associées, leur signature est facultative sauf pour les organismes HLM qui lui sont rattachés.

TPM a décidé d'être signataire des CUS de Terres du Sud Habitat et de Toulon Habitat Méditerranée (bailleurs nouvellement rattachés à l'EPCI) ainsi que celle de Var Habitat compte tenu du statut de cet organisme et de son engagement dans la production de logements sur le territoire. TPM a souhaité porter à la connaissance des bailleurs les enjeux se déclinant au titre du PLH, au titre de la politique sociale, ainsi que les enjeux transversaux à la politique de l'habitat en lien avec la rénovation énergétique, la maîtrise de la demande énergétique et des charges locatives mais aussi la qualité du logement dans la construction neuve. Ce document actualisé sera remis aux bailleurs dans le cadre du programme de travail des CUS.

2.2.3 Charte de cohésion sociale

Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Démunies (PDALHPD) a été signé le 17/11/2016 entre l'État et le Conseil départemental du Var. Il définit les actions et outils pour accompagner et favoriser l'accès au logement des plus démunis.

Néanmoins, ce plan doit être décliné territorialement à travers la rédaction d'une charte de cohésion sociale.

La Direction départementale de la Cohésion Sociale en charge de ce dossier est accompagnée d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (FS Conseil) pour la rédaction de ce document.

► Pour y parvenir, il a été envisagé une méthodologie en plusieurs temps :

- **Diagnostic partagé** : sur la base des éléments du PDALHPD, élaboration d'une synthèse partagée au travers d'ateliers rassemblant les acteurs compétents du territoire.
- **Stratégie** : définitions des problématiques et des priorités au regard du diagnostic.
- **Actions** : définitions du programme d'actions.

Le service habitat est étroitement associé à ces travaux dans la mesure où ce document constitue une des fiches opérationnelles du futur PLH en matière de prise en compte du public de ce plan.

2.3 Projet de Renouvellement Urbain et Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

2.3.1 Projet de Rénovation Urbaine du centre-ville de Toulon et du quartier Berthe à La Seyne-sur-Mer

Depuis 2006, TPM est partenaire des Projets de Rénovation Urbaine de Toulon et La Seyne-sur-Mer, réalisés en partenariat avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (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 en cours d'achèvement en 2017.

► TPM est à la fois partenaire de ces projets et maître d'ouvrage pour certaines opérations parmi lesquelles :

- La requalification de l'îlot Baudin à Toulon avec en 2017, la 2^{ème} année de fonctionnement pour les 106 logements de la résidence étudiante le Portalis, particulièrement appréciée des étudiants.
- L'achèvement des travaux de requalification d'espaces publics en centre-ville de Toulon.
- La réalisation de la Voie Nord à La Seyne-sur-Mer, en lien avec les projets de désenclavement du quartier Berthe, les projets de développement économique et de transport est-ouest, avec en 2017 les acquisitions et les études préalables.

2. Des outils opérationnels en réponse aux différentes problématiques de logement

2.3.2 Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) sur les quartiers de TPM

➤ **Le NPNRU constitue le volet urbain du Contrat de Ville intercommunal 2015-2020**

➤ **Le NPNRU prévoit une intervention en deux temps :**

1/ Protocole de préfiguration (18 mois) : réalisation des études nécessaires à la définition des projets et mise en place de l'ingénierie de projet (signé le 03/04/2017 sur TPM).

2/ Conventions pluriannuelles de renouvellement urbain : mise en œuvre des projets.

➤ **TPM assure le pilotage des projets** en cohérence avec les orientations communautaires inscrites au projet de territoire, et la mobilisation et coordination des acteurs (collectivités locales, services de l'État, bailleurs sociaux et privés, opérateurs, investisseurs, acteurs sociaux et de l'emploi, etc.) :

- Instances de pilotage et de suivi des PRU.
- Un comité de pilotage mis en place le 28/09/2017.
- Validation sur la mise en place d'un comité technique à partir de 2018.
- Un comité technique restreint.
- Multiples réunions avec les prestataires titulaires des marchés d'AMO.

➤ **Un groupement de bureaux d'étude (mandataire Citadia) a été retenu sur les sites de Sainte-Musse (quartier d'intérêt national) et des centres-villes de Toulon et La Seyne-sur-Mer (quartiers d'intérêt régional) pour accompagner TPM et les villes dans la formalisation des projets :**

• **Mission AMO PRU Sainte-Musse (mandataire Citadia) :** notifiée le 28/04/2017, les études du fonctionnement urbain et du potentiel foncier du quartier ont démarré en 2017.

• **Mission AMO PRU centres-villes de Toulon et La Seyne-sur-Mer (mandataire Citadia) :** notifiée le 11/09/2017, les phases d'étude de mobilité, de fonctionnement urbain et potentiel foncier des centres-villes de Toulon et La Seyne-sur-Mer ont démarré en 2017.

➤ **Mission d'expertise de l'Audat.var en phase protocole de préfiguration. Signature de la convention d'objectifs le 23/05/2017.** Les missions d'études sur Sainte-Musse et les 2 centres-villes ont été lancées.

2.4 Une activité soutenue des offices (THM et TSH) nouvellement rattachés à la Métropole

Terres du Sud Habitat (TSH) a réalisé, en 2017, 1,823 million d'euros de travaux de gros entretien et de réhabilitation pour offrir aux habitants de ses résidences un logement de qualité. Dans le même temps, les logements des résidences Balcon de Chateaubanne (20 logements) et Cap d'Or (22 logements) toutes deux situées à La Seyne-sur-Mer ont été mis en service. De nouveaux projets sont en cours de réalisation notamment sur la commune du Revest-les-Eaux, avec l'opération des Terrasses du Revest (31 logements), Altavilla à La Seyne-sur-Mer (32 logements) et la construction d'une résidence sociale pour travailleurs migrants de 50 logements. De nouveaux projets émergent, avec notamment le programme de 77 logements provisoirement dénommé Dépôt Bus et qui comprendra six logements UFR (Usagers en Fauteuil Roulant) labellisés Logements Service Plus dans le cadre de la politique d'adaptation du logement au handicap et au vieillissement mis en œuvre par la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

Pour Toulon Habitat Méditerranée (THM), trois résidences représentant près de 200 logements ont fait l'objet d'une réhabilitation au cours de l'année 2017 ; dans le même temps les études concernant la réhabilitation du groupe Rodheillac étaient lancées.

Près de 200 nouveaux logements sociaux ont été mis en service sur la même période à savoir La Solde (122 logements), les Villas de Cigalon (29 logements) et Les Terrasses du Sud (35 logements) et l'opération en acquisition-amélioration 13 Rue Peiresc comprenant 7 logements. Des acquisitions en VEFA ont été également signées notamment Font Pré (53 logements), Verlaque (16 logements) Blanqui (39 logements) La Voile Blanche (50 logements) et sont en projet 105 logements sur la commune de Carqueiranne. Ces acquisitions en VEFA représentent 263 logements dont la livraison aura lieu entre 2019 et 2021.

42 logements répartis au sein des deux résidences (Gasquet et Bottier d'Orsay) sont en phase travaux et seront mis en service au cours de l'année 2019.

Les projets de développement sont également nombreux puisqu'ils représentent un total de 183 logements dont 10 seront en acquisition- amélioration. Ces logements sont répartis en 7 résidences dont 4 seront livrées dès 2019.

Toulon Habitat Méditerranée s'implique pour qu'au sein des programmes neufs, des logements labellisés Service Plus dans le cadre de la politique d'adaptation du logement au handicap et au vieillissement portée par la Métropole Toulon Provence Méditerranée soient mis en œuvre.

2.5 Gens du voyage

En conformité avec le schéma départemental depuis 2014, TPM a aménagé et gère l'aire d'accueil de la Millonne à Six-Fours-les-Plages (14 emplacements), l'aire d'accueil de La Chaberte à La Garde (20 emplacements) et l'aire de grand passage à La Crau.

Dans le cadre de sa compétence, TPM s'appuie sur un prestataire spécialisé, la société SG2A l'Hacienda dont le marché a été renouvelé en 2016, pour 4 ans, 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, La Garde, et de La Crau, afin d'assurer le bon fonctionnement des aires et l'intégration des voyageurs à la vie locale.

► Des taux d'occupation très satisfaisants en 2017 :

Toujours aussi appréciées depuis leur ouverture, les aires d'accueil affichent en 2017 des taux d'occupation de :

- 85,11% pour l'aire de la Millonne, représentant 130 familles soit près de 439 voyageurs.
- 89,48% pour l'aire de la Chaberte, représentant 145 familles soit près de 440 voyageurs.

Elles accueillent en priorité des familles avec enfants (3/4 des voyageurs).

En 2017, le taux de scolarisation représente par tranches de :

- 3-5 ans : 0% à la Millonne et 0% à la Chaberte.
- 6-11 ans : 46% à la Millonne et 41% à la Chaberte.
- 12-16 ans : 0,1% à la Millonne et 0,1% à la Chaberte.

L'aire de grand passage, quant à elle, a été occupée durant 10 semaines d'été, par 7 groupes accueillis.

Poursuite de la livraison par Terres du Sud Habitat des maisons en habitat adapté pour les familles sédentaires de la Ripelle à Toulon (soit 37 logements sociaux au total seront réalisés par tranche).



3. Des partenariats renforcés

3.1 Les reconductions de partenariats

3.1.1 Le partenariat avec l'Établissement Public Foncier PACA (EPF), une évolution en lien avec le passage en métropole

Le partenariat avec l'EPF est resté très actif en 2017 notamment avec la signature d'un avenant à la convention multi-sites 2 et la préparation du passage en métropole, dans le cadre du transfert de la compétence « réserves foncières », avec une refonte complète du partenariat. Les modalités de transfert des conventions communales conclues avec l'EPF ont été mises au point et approuvées au dernier trimestre 2017.

3.1.2 Avenant à la convention de participation financière pour l'observatoire départemental de l'habitat avec le Conseil départemental du Var

L'observation et l'acquisition de données sont des enjeux majeurs pour la connaissance et la construction de notre politique de l'habitat et des outils afférents, c'est pourquoi un partenariat entre TPM et le Conseil départemental du Var pour la mise en œuvre de l'observatoire départemental de l'habitat a été instauré pour la période 2013-2016. Le bénéfice porte essentiellement sur la mutualisation de coûts d'acquisition des données.

Compte tenu de la prorogation du PLH jusqu'en 2018, il y a lieu de proroger ce partenariat pour les années 2017 à 2019 avec un engagement financier de la part de TPM à hauteur de 16 500 euros.

3.1.3 Reconduction du partenariat avec HandiToit Provence dans le cadre de la politique du logement adapté



TPM travaille depuis 2012 à la mise en place d'actions visant à minorer le coût sociétal en permettant aux personnes handicapées d'accéder à un logement autonome et aux personnes âgées de se maintenir à domicile.

➤ Ces actions permettent de :

- Mieux faire connaître le label « Logement Service Plus » mis en place par TPM.
- Mieux cerner et favoriser l'émergence de la demande.
- Favoriser la création d'un plus grand nombre de logements adaptés.
- Mettre en convergence les offres et les demandes de ces dits logements.

Dans ce cadre, TPM a souhaité s'associer à l'action d'HandiToit Provence pour favoriser la production de logements adaptés en promouvant ce label « Logement Service Plus » par des actions de communication et l'identification de la demande correspondante. HandiToit Provence met ainsi à la disposition de TPM une banque de données permettant de mettre en adéquation les besoins et les logements labélisés « Logements Service Plus ».

➤ Compte tenu du travail conduit depuis 2012 et des résultats positifs, ce partenariat a été reconduit en 2017 sur les bases suivantes à hauteur de 12 000 euros :

• Axe 1 : participer à la production neuve de « Logements Service Plus » Utilisateur de Fauteuil Roulant (UFR)

Ce soutien technique se traduit par la communication d'outils de suivi des opérations au regard des informations collectées auprès des bailleurs, de l'accompagnement sur la mise en œuvre du label (création d'outils de procédure) et de la sensibilisation permanente des acteurs à cette problématique (favoriser la qualité : accompagnement technique, avis sur plans / participer au repérage des opérations potentielles : revues d'opérations).

• Axe 2 : identifier la demande UFR et mettre en relation

Il s'agit de renforcer les liens avec les structures médico-sociales et les associations, en participant à la définition des besoins et en proposant une liste de demandeurs au groupe de travail « adaptation de logement » pour l'attribution des logements labélisés UFR (poursuivre l'alimentation de la base de données / participer à la définition des besoins sur le territoire de TPM et accompagner le réservataire TPM dans le cadre de son contingent « Logement Service Plus » : formalisation liste candidats, suivi de commissions d'attributions de logements).

- **Axe 3 : favoriser la diffusion du label « Logement Service Plus » dans les opérations de réhabilitation**

TPM s'est engagée sur la production de logements adaptés en construction neuves mais aussi au sein des opérations de réhabilitation et de demandes ponctuelles. Les premières années de mise en place de cette démarche se sont essentiellement orientées sur la production neuve ; l'enjeu actuel porte sur la réhabilitation (travailler à l'adaptation du label pour favoriser la production de logements adaptés dans les opérations de réhabilitation / identifier des bailleurs et/ou opérations pouvant être le réceptacle de la démarche).

Plus précisément ce partenariat a permis la production de 21 logements adaptés UFR/PMR sur le territoire (4 opérations à Toulon, 2 opérations à Six-Fours-les-Plages et 1 opération à La Valette-du-Var).

3.1.4 Reconstitution du partenariat avec l'ANAH, le Conseil Régional et le Conseil départemental du Var

Comme déjà abordé, la CA TPM, en reconduisant son PIG « Habiter et Rénover » 2017-2021, s'est inscrit dans une démarche partenariale d'accompagnement des propriétaires à l'amélioration de leur logement et plus largement du parc privé. C'est ainsi que l'ANAH, le Conseil Régional et le Conseil départemental du Var soutiennent à nouveau la CA TPM dans le déploiement de cet outil.

3.2 De nouveaux partenariats

3.2.1 Une convention cadre avec Action Logement (AL)

Action Logement est un partenaire de longue date dans la construction de la politique de l'habitat sur TPM.

- **D'abord en matière de soutien au développement de l'offre de logement social.** En effet, entre 2010 et 2016, ce sont près de 32 millions d'euros qui ont été injectés sur le territoire sous forme de prêts ou de subvention pour assurer le développement de l'offre de logements des salariés notamment.
- **Ensuite, en matière d'accession à la propriété, avec le soutien technique à la mise en place du prêt bonifié « Premier Logement-Premier Emploi ».**

Ce sont près de 120 ménages accompagnés par TPM et qui ont bénéficié de l'ingénierie financière déployée par AL sur notre territoire.

C'est donc tout naturellement qu'Action Logement et TPM ont souhaité conforter ces liens dans le cadre d'une démarche de contractualisation où l'objectif est d'articuler les actions de chacun pour favoriser le développement de solutions d'accès au logement.

Il s'agit d'une convention d'intention définissant des thèmes qui feront par la suite l'objet de conventions opérationnelles : développer une connaissance commune des besoins en logement des salariés, contribuer au développement de l'offre de logement, faciliter et accompagner le parcours résidentiel, promouvoir la mixité sociale en NPNRU notamment, contribuer à l'attractivité économique de TPM, évaluer, partager, valoriser le développement de TPM.

C'est dans ce contexte que le service habitat travaille à la déclinaison opérationnelle de ce partenariat notamment dans le cadre de la politique d'habitat privé avec le déploiement de l'outil « Bien chez Soi » qui regroupe le Programme d'Intérêt Général et la Plateforme Locale de la Rénovation Énergétique.

3.2.2 Une multiplicité de partenariats pour la mise en œuvre de la Plateforme Locale de la Rénovation Énergétique (PLRE)

Dans le cadre de sa nouvelle stratégie d'intervention en faveur du parc privé, TPM entend se positionner comme un « facilitateur » visant la simplification du parcours de rénovation de l'administré. Les acteurs sont nombreux et compétents : une dynamique existe. L'objectif est moins de créer une nouvelle organisation que de conforter et rationaliser les relations existantes avec en ligne de mire, une nette augmentation du nombre de logements faisant l'objet de travaux d'amélioration et de rénovation.

À ce titre, l'année 2017 a permis de conforter de nombreux partenariats et d'articuler de nombreux dispositifs existants qui permettront à terme d'ancrer l'outil « Bien chez Soi » dans le nouveau paysage de la communauté d'agglomération.

➤ **Un partenariat visant la mobilisation de la filière professionnelle avec la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Var**

Ce dispositif de PLRE s'articule autour de deux cibles : les particuliers et les professionnels.

3. Des partenariats renforcés

Pour accompagner les particuliers dans leur parcours de rénovation, TPM a désigné Citémétrie pour assurer cette mission durant les 5 années du dispositif (marché PIG/PLRE).

Afin de favoriser la montée en compétence des professionnels (formations/qualifications) et structurer la filière de la rénovation énergétique, TPM et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Var ont confié à la Chambre le déploiement du volet « animation professionnelle et organisation de la filière ».

À ce titre, une convention a été établie ; elle définit le plan d'actions et les opérations respectives à mettre en place ainsi que les modalités pratiques de ce partenariat.

➤ Des partenariats visant une ingénierie financière plus efficace

• Action Logement : le conseil financier du parcours de rénovation

Une convention cadre de partenariat sur la performance énergétique de l'habitat privé en PACA a été portée durant l'année 2017 par l'État (DREAL PACA), le Conseil Régional PACA, l'ADEME PACA et Action Logement, elle a pour objet de formaliser les modalités de coopération entre les plateformes territoriales et Action Logement. En effet, la complémentarité des missions et des compétences des plateformes territoriales et d'Action Logement doit permettre de renforcer l'efficacité de l'activité de chacun. TPM a participé à l'élaboration de cette convention en vue de la décliner courant 2018 sur son territoire et offrir ainsi aux administrés un conseil financier gratuit dans le cadre de leurs parcours de rénovation voire d'acquisition/rénovation. Cette fin d'année a été propice à l'élaboration d'une fiche-type de liaison entre l'opérateur Citémétrie et Action Logement concernant le suivi des dossiers.

• ANAH/GRDF/TPM : dynamiser le programme « Habiter Mieux »

Le 6 février 2017, l'ANAH et GRDF ont signé une convention, au niveau national, qui va leur permettre d'accélérer le programme « Habiter Mieux » mis en place par l'État auprès des propriétaires occupants et chauffés au gaz. Ces derniers pourront bénéficier d'un accompagnement spécifique pour l'entretien et la sécurisation de leurs équipements. Ce dispositif, entièrement financé par GRDF, concerne les propriétaires occupants aux revenus modestes et notamment les bénéficiaires de l'aide « Habiter Mieux » (dispositif ANAH).

Dans le cadre de la mise en œuvre de sa politique de rénovation énergétique « Bien chez Soi », la communauté d'agglomération souhaitait être associée à la démarche partenariale ANAH/GRDF et l'inscrire dans son dispositif afin de mieux accompagner techniquement et financièrement les propriétaires privés bailleurs ou les propriétaires occupants à ressources modestes, à réaliser des travaux d'amélioration de la qualité de confort de leur logement prenant en compte la rénovation énergétique et les économies d'énergies.

• SACICAP : faciliter le passage à l'acte pour les propriétaires les plus modestes

Les Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété interviennent dans le cadre de conventions signées avec les collectivités locales. Elles peuvent apporter un soutien financier aux ménages modestes pour l'accession sociale à la propriété ou pour l'amélioration de logements occupés par des propriétaires.

La SACICAP Vaucluse, très investie sur la rénovation de l'habitat sur le territoire de TPM, s'est volontairement manifestée pour participer activement à la mise en œuvre de l'outil « Bien chez Soi » 2017-2021 et notamment auprès du public relevant des financements ANAH (PIG).

Elle permet de financer par une avance sans intérêt et sans frais, le coût des travaux définis afin de permettre aux propriétaires et aux copropriétaires occupants les plus modestes ou exclus de l'accès au crédit, d'effectuer les travaux nécessaires à la réhabilitation ou à l'adaptation de leur habitation principale.

Une convention tripartite formalise les engagements de TPM, la SACICAP et Citémétrie, opérateur pour le PIG désigné.

➤ Un partenariat visant une meilleure connaissance

• avec la réalisation d'une thermographie aérienne

Éléments de contexte

En sa qualité de distributeur de gaz et dans le cadre de sa mission de service public, GRDF se mobilise pour accompagner les collectivités et les particuliers dans la transition énergétique. Pour répondre à l'un des enjeux majeurs de la transition énergétique que constitue la rénovation énergétique de l'habitat, GRDF a souhaité organiser une opération de thermographie aérienne sur l'ensemble des communes du territoire de Toulon Provence Méditerranée, excepté les îles d'Or.

Compte tenu de la labélisation du territoire de TPM en « Territoire à Énergie Positive pour la Croissance Verte » et dans le cadre de son Plan Climat Air Énergie Territorial, GRDF a saisi les services environnement et habitat pour la construction d'une collaboration étroite.

Dans le cadre d'une convention de partenariat avec GRDF, cette thermographie aérienne a été réalisée en janvier 2017 sur l'ensemble du territoire de TPM.

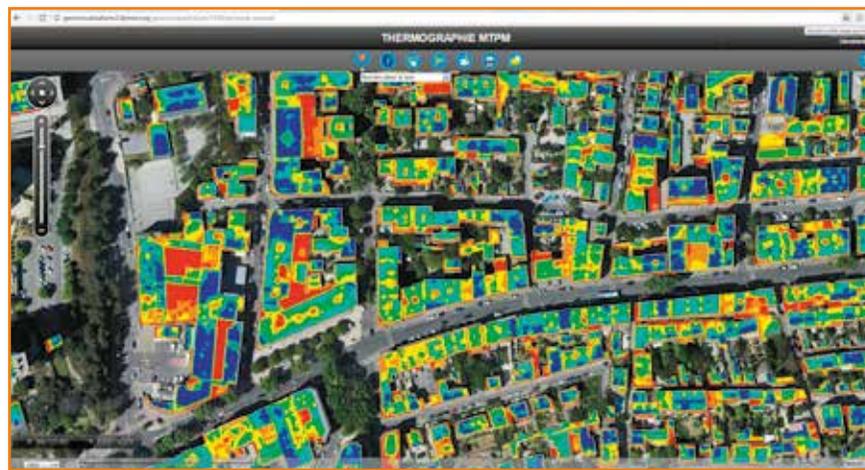
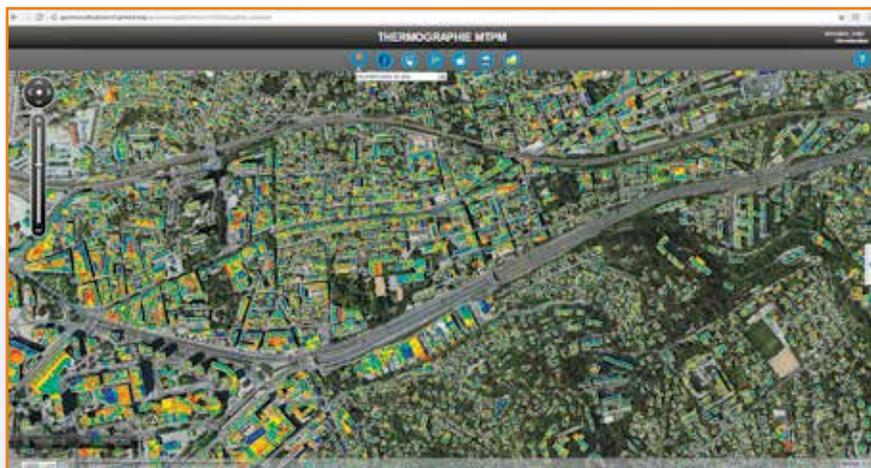
Objectif de l'étude et phasage

Elle vise à sensibiliser les habitants ainsi que les collectivités à la performance énergétique de leur bâtiment (bâtiment public, habitation) et à les accompagner dans leurs projets de rénovation, en les mettant en relation avec des partenaires qualifiés.

Cette thermographie a été conduite en deux phases :

- la cartographie des déperditions énergétiques en toiture à partir de prises de vues aériennes,
- la mise à disposition de ces données auprès de TPM.

Extraits de la base thermographie du SIG de TPM :



Restitution de l'étude

Compte tenu de la technicité nécessaire à la lecture de cette cartographie, le service SIG en étroite collaboration avec le service habitat de TPM, pilote de ce partenariat, ont recensé auprès des 12 communes les agents des différents services (habitat, environnement, bâtiments) pouvant être intéressés par l'utilisation de cette nouvelle application.

Une formation leur permet désormais d'appréhender au mieux la lecture et l'interprétation de ces images.

Suite à cette formation, la Métropole TPM remet par convention, à disposition de chacune des 12 communes, la base de données et la cartographie dans la limite de son périmètre communal afin, si elle le souhaite, de pouvoir communiquer auprès de ses administrés en prenant l'ensemble des précautions d'usage qui s'imposent et les orienter vers l'opérateur Citémétrie ou les opérateurs OPAH diligenté par TPM sur ces questions.

• avec les CIVIGAZ de GRDF

Le dispositif « CIVIGAZ » a pour objectif de promouvoir la citoyenneté et l'engagement des jeunes au bénéfice des personnes les plus vulnérables à l'aide du développement du Service Civique. Leur mission est de conseiller les familles sur la maîtrise de leur consommation énergétique et la sécurité des installations intérieures gaz, notamment au sein des quartiers prioritaires identifiés politique de la ville. Déployée par GRDF et FACE VAR, une première session a pu se tenir sur le périmètre de TPM sur la période 2016-2017.

3. Des partenariats renforcés

Compte tenu des résultats positifs notamment auprès des locataires de Var Habitat et de THM, GRDF et FACE VAR ont à nouveau sollicité TPM pour la période 2017-2018.

Par cette présence sur le terrain, l'objectif est de sensibiliser les propriétaires du parc privé et les locataires du parc public. Ce partenariat permet de nourrir les fichiers contacts pour l'opérateur en charge du PIG/PLRE entre janvier et septembre 2018.

Dans le cadre de ce partenariat, TPM prend en charge les frais de transport de ces 10 services civiques à hauteur de 182 euros maximum par jeune. Par ailleurs, une séance de travail de 3h leur a été assurée par le service habitat présentant le territoire de TPM, les compétences et le dispositif dans lequel leur mission s'inscrit.



➤ **Un partenariat visant à une offre de service complémentaire et qualitative avec le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE)**

Dans le cadre de la mise en œuvre de la Plateforme Locale de la Rénovation Énergétique, le CAUE Var, au regard de ses missions et compétences en matière de rénovation énergétique, est le partenaire idéal pour développer un service complémentaire et qualitatif auprès des administrés mais aussi des professionnels. Ce partenariat, sans incidence financière pour TPM, repose essentiellement sur un accompagnement particulier pour des dossiers présentant un caractère architectural majeur et sur des formations assurées auprès des architectes et des maîtres d'œuvre/bureaux d'études dans les domaines notamment de la rénovation énergétique, du bio-climatisme et de la notion de confort d'été.



4. Gouvernance et animation de la politique d'habitat

4.1 Les instances

4.1.1 La commission politique de la ville et habitat de TPM

En 2017, deux commissions habitat se sont tenues (avril et septembre).

Ces instances ont permis de présenter aux membres élus les points suivants :

- Le bilan du PLH pour sa période initiale 2010-2016.
- Les caractéristiques de la programmation 2016 en parc public.
- Des éléments de bilan sur la période triennale.
- La labélisation du logement social « Logement Service Plus ».
- L'association de TPM dans le cadre de l'élaboration des Conventions d'Utilité Sociale.

4.1.2 Le comité technique du PLH

Réuni par deux fois en 2017, ce comité technique a fait l'objet d'un changement de formule.

Alors que le service habitat animait régulièrement différents groupes techniques de travail et en vue de mobiliser les partenaires de manière plus efficace, **il a été proposé par l'équipe technique de réunir toutes ces instances en une seule.**

Ainsi l'ordre du jour et le temps de réunion s'en sont trouvés plus conséquents mais les partenaires (les 12 communes, DDTM, Caisse des Dépôts, Action Logement, Conseil départemental, Conseil Régional, ADIL, Audat.var) ont apprécié l'efficacité de cette proposition ainsi que l'ensemble des informations partagées.

C'est ainsi qu'Action Logement est venu présenter son nouveau cadre d'intervention lors du **comité technique de juin** ; au cours duquel ont également pu être présentés et débattus l'état de la programmation du logement public sur le territoire, la nouvelle stratégie d'intervention de TPM sur le parc privé articulée avec un point sur les trois OPAH en cours par les chefs de projets, et une information sur les études en cours (stratégie foncière, accessibilité aux parcs de logements, rattachement des offices).

Lors du **comité technique du mois de novembre** ont été présentés le portrait statistique de l'habitat de TPM réalisé chaque année par l'Audat.var, la saisie des logements locatifs sociaux dans la base de données de la DDTM, un point sur l'actualité législative et le projet de loi de finances (notamment article 52), la nécessaire relance des travaux de la Conférence Intercommunale du Logement pour finaliser la convention intercommunale d'attribution dès début 2018 et les éléments fondateurs du diagnostic du prochain PLH.

4.2 L'expertise et l'appui du service habitat

4.2.1 En amont des opérations (préemptions / EPF/DIA)

Le service est sollicité pour mesurer la faisabilité et la capacité des sites figurant sur les 12 communes de TPM, lors de l'examen de Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) en vue d'une préemption éventuelle.

4.2.2 Dans le cadre du Palmarès Régional de l'Habitat PACA

En 2015, l'État, la Région PACA, l'AR Hlm PACA, EPF PACA, la Caisse des Dépôts et l'Union régionale des maires ont lancé le premier Palmarès Régional de l'Habitat. Cette initiative partenariale a mis en avant neuf opérations lauréates intégrant du logement social, qui reflétaient à la fois la diversité des pratiques de la région, et la qualité de projet en matière de conception et de cadre de vie.

Ce palmarès a été valorisé à travers la réalisation d'une exposition et d'un ouvrage largement distribué auprès des professionnels et des élus. Le retour favorable de cette première session a favorisé une deuxième édition dans l'esprit du Palmarès 2015, avec notamment la spécificité d'une candidature soutenue par un élu local, et appuyée par un témoignage d'habitants.

➤ **Lucien Bourgeois, une opération 100% sociale pas comme les autres (La Valette-du-Var, Var Habitat)**

À travers ses qualités urbaine, architecturale, économique et sociale, cette opération présente les caractéristiques attendues dans le cadre de ce palmarès.

4. Gouvernance et animation de la politique d'habitat

En effet, en faisant le choix de la démolition-reconstruction à l'emplacement des 26 maisonnettes « Les Minimés » livrées suite à l'appel de l'Abbé Pierre en 1954, Var Habitat et la commune ont cherché à préserver et valoriser la fonction logement de ce foncier situé à proximité immédiate du centre-ville. Le parti pris architectural a permis d'apporter une réponse au besoin de logements par la création de 42 logements sociaux (dont 10 destinés à des personnes vieillissantes et 2 à des personnes dont un des membres est en fauteuil roulant) mais aussi de travailler à l'insertion de ces nouveaux volumes collectifs au sein du tissu existant composé d'équipements collectifs et d'habitat collectif voire individuel. Cette valorisation du foncier a permis non seulement d'y reloger les anciens locataires, d'y positionner des familles mais aussi de travailler à l'adaptation particulière de certains logements pour y accueillir des personnes souffrant de perte d'autonomie (vieillesse ou handicap moteur) dans le cadre du déploiement label porté par TPM « Logement Service Plus ».



Lucien Bourgeois à La Valette-du-Var

➤ Une candidature co-portée

Au regard des caractéristiques architecturales, de renouvellement urbain et de mixité sociale que présente l'opération Lucien Bourgeois ainsi que l'impact positif apporté à la commune, au bailleur et plus largement au territoire intercommunal en terme de développement, TPM, la commune de La Valette-du-Var et Var Habitat ont déposé à une seule voix cette candidature.

➤ Une candidature retenue

Au regard de la qualité intrinsèque de cette opération et de son portage politique engagé, cette opération a été désignée lauréate parmi 5 autres sites et a fait l'objet d'un reportage photographique pour la réalisation d'une exposition et d'un ouvrage qui sera largement distribué auprès des professionnels et des élus. La remise des prix s'est déroulée en janvier 2018 en Préfecture de Région.

4.2.3 Dans les documents de planification (avis PC, PLU et SCoT)

Le service Habitat participe autant que de besoin aux réunions de travail sur le volet habitat du SCoT et des PLU et émet un avis sur le volet logement des permis de construire.

4.2.4 Dans la construction de la métropole

Le service Habitat a participé aux réunions et réflexions menées en amont du passage en métropole.

➤ L'année 2017 a permis de définir le périmètre de transfert de compétence, à savoir en matière de :

- **Politique du logement** : réserves foncières.
- **Financement du logement social** : les garanties d'emprunt octroyées aux bailleurs sociaux.
- **Actions en faveur des personnes défavorisées** : le soutien financier aux associations intervenant dans le cadre de l'intermédiation locative (hors Contrat de Ville).
- **Amélioration du parc privé bâti** : les futures OPAH à compter de l'année 2018.

Conclusion

La durée légale du Programme Local de l'Habitat 2010-2016 a été prorogée de deux ans. Compte tenu des différents projets d'envergure menés par la collectivité, et notamment le passage de la communauté d'agglomération en métropole, ces deux années supplémentaires doivent permettre la construction de la politique d'habitat à venir répondant aux besoins économiques, d'emploi et d'attractivité du territoire.

Malgré un contexte peu propice à une animation sereine de la politique d'habitat territoriale, les résultats présentés dans ce document prouvent que des actions ont pu être conduites et poursuivies, des partenariats posés pour l'avenir et une nouvelle stratégie d'intervention dans le parc privé confortée.

Ce bilan de première année de prorogation met en avant la poursuite nécessaire de la connaissance des dynamiques en matière d'habitat à travers l'animation de son observatoire, mais aussi aux études qui ont pu être lancées en cours d'année.

2017 a également confirmé le soutien indéfectible de TPM au développement de l'offre de logement de qualité.

Qu'il s'agisse du soutien financier auprès des opérateurs de logement social (près de 4 millions d'euros mandatés en direction des bailleurs

sociaux), d'accompagner les propriétaires privés pour l'amélioration de leur logement (près de 230 000 euros à destination des propriétaires privés), ou de s'inscrire dans des dispositifs nationaux tels que le NPNRU, TPM poursuit le déploiement de l'ensemble des outils nécessaires pour répondre aux besoins de logement sur son territoire.

Pour mener à bien cet objectif, TPM s'inscrit dans de multiples partenariats qui ont été renouvelés au cours de cette année 2017, voire nouvellement créés. Ces partenariats permettent à TPM de venir mobiliser les outils et moyens les plus efficaces pour agir sur l'habitat : mobilisation du foncier avec l'EPF, mobilisation financière avec l'ANAH, le Conseil départemental du Var ou le Conseil Régional PACA, mobilisation de compétence avec le CAUE et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Var pour l'animation de la filière professionnelle pour la Plateforme Locale de la Rénovation Énergétique, avec GRDF pour les services civiques et la thermographie aérienne.

Enfin, cette politique d'habitat a pu s'exprimer à travers la tenue des instances d'animation telles que la commission habitat et le comité technique, mais également à travers l'appui technique apporté par le service habitat auprès d'autres services de TPM, mais également auprès des communes.

Pilotage : Service Habitat TPM

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

Métropole Toulon Provence Méditerranée
107, boulevard Henri Fabre
CS 30536 - 83041 Toulon cedex 9

