

# Programme Local de l'Habitat 2010-2016



Mars 2014  
Bilan à mi-parcours  
Février 2010-Décembre 2013

Livre V  TPM  
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Rapport  
d'évaluation



## TABLE DES MATIÈRES

RAPPEL

INTRODUCTION

PARTIE 1. EVOLUTION DU CONTEXTE .....	09
<b>1.1</b> – Les évolutions du territoire depuis 3 ans au regard du diagnostic initial.....	11
<b>1.2</b> - Les évolutions du marché.....	22
<b>1.3</b> – Les évolutions législatives et réglementaires depuis 2010.....	29
PARTIE 2. PRINCIPAUX ÉLÉMENTS D'ÉVALUATION .....	33
<b>2.1</b> – Bilan de la production de logements à l'échelle de l'agglomération et par commune.....	34
<b>2.2</b> – Zoom sur les actions phares mises en oeuvre sur la période 2010-2013.....	43
<b>2.3</b> – Synthèse du bilan des actions à mi-parcours.....	50
PARTIE 3. PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION.....	51
<b>3.1</b> – Perspective et réajustements attendus pour 2014-2013 .....	52
<b>3.2</b> – Les attentes des différents partenaires.....	54
<b>3.3</b> – Les évolutions proposées pour la réalisation des objectifs.....	56
ANNEXES : DÉTAILS DU BILAN DES ACTIONS ET OBJECTIFS RETENUS .....	59



## RAPPEL

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

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

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

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

La Communauté d'agglomération TPM, créée le 1er janvier 2002, rassemble depuis 2010, 423 190 habitants répartis sur 12 communes. Elle s'est dotée d'un premier Programme Local de l'Habitat, adopté en décembre 2004.

La Communauté d'agglomération a arrêté son second PLH en février 2010 après deux années de travaux. Suite à l'intégration de la commune de la Crau au sein de l'agglomération Toulon Provence Méditerranée, ce second PLH a été modifié le 17 novembre 2011. Cette modification a été l'occasion de compléter les orientations par une nouvelle fiche action concernant le vieillissement de la population.

Suite au diagnostic identifiant les besoins de la population de l'agglomération en matière d'habitat, le Programme Local de l'Habitat de Toulon Provence Méditerranée poursuit 5 grandes ambitions, déclinées en 12 objectifs, traduits en 45 fiches actions.



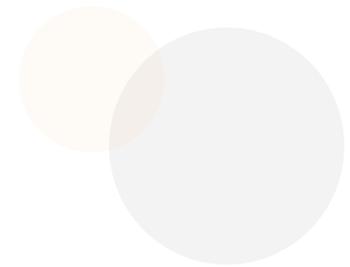
## INTRODUCTION

Conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation, « l'établissement public de coopération intercommunale doit élaborer une évaluation à mi-parcours de son PLH ».

Ce présent rapport constitue donc l'évaluation à mi-parcours du PLH de Toulon Provence Méditerranée - février 2010 à décembre 2013- et s'articule autour de trois grandes parties :

1. L'évolution du contexte : il s'agit de réactualiser le diagnostic initial au regard des évolutions du territoire depuis trois ans.
2. 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.
3. Les perspectives d'évolution : les évolutions proposées pour la réalisation des objectifs.

Le détail du bilan des actions et objectifs est annexé à ce rapport et décrit pour les 45 fiches actions inscrites 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.



# I/ Evolution du contexte



## 1.1 LES ÉVOLUTIONS DU TERRITOIRE DEPUIS 3 ANS AU REGARD DU DIAGNOSTIC INITIAL

### 1.1.1. Modification du périmètre du SCoT Provence Méditerranée : un SCoT à 32 communes

Le SCoT dispose d'un nouveau périmètre étendu depuis le 8 septembre 2010, avec l'intégration de la commune de Cuers.

De plus, depuis son approbation (16 octobre 2009), la Communauté de Communes Méditerranée Porte des Maures a été créée et les communes de Bandol et Sanary-sur-Mer ont intégré la Communauté de Communes Sud Sainte Baume.

Les intercommunalités du SCoT Provence Méditerranée au 1er janvier 2013



-  Schéma de Cohérence Territoriale Provence Méditerranée
-  Communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée
-  Communauté de commune Sud Saint-Baume
-  Communauté de commune Vallée du Gapeau
-  Communauté de commune Méditerranée Portes des Maures
-  Code INSEE

### 1.1.2. Les documents d'urbanisme : bilan des procédures en cours sur le territoire de Toulon Provence Méditerranée au 1er octobre 2013

Communes de TPM	Evolutions 2010-2013	Document en vigueur au 1er octobre 2013
<b>Carqueiranne</b>	Elaboration du PLU en cours	Plan d'Occupation des Sols
<b>La Garde</b>	- Modification et révision simplifiée approuvées le 22/06/2009 - Modification approuvée le 20/09/2010 - Modification approuvée le 18/06/2012	Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30/10/2006
<b>Hyères</b>	- PLU approuvé le 22 juillet 2011 - Annulé le 13 décembre 2012	Plan d'Occupation des Sols (1999)
<b>La Valette-du-Var</b>	-Modification n°2 du PLU approuvée le 29 janvier 2010 -Révision Simplifiée n°1 du PLU approuvée le 16 décembre 2011 -Modification n°3 du PLU approuvée le 15 Février 2013	Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 mars 2007
<b>Le Revest-les-Eaux</b>	- Révision simplifiée approuvée le 13 septembre 2010 (quartier Malvallon) - Révision simplifiée approuvée le 18 avril 2011 (ferme solaire) - Modification du PLU en cours (enquête publique avril 2013) (ouvrir à l'urbanisation la zone AUa, en la reclassant en zone Ug)	Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16 septembre 2003
<b>Toulon</b>	-PLU approuvé le 27 juillet 2012	Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27 juillet 2012
<b>Ollioules</b>	- Modification n°7 du POS approuvé en 2012 - Modification n°8 du POS approuvé en 2013 - PLU en cours d'élaboration	Plan d'Occupation des Sols de 2000
<b>Six-Fours-les-Plages</b>	- Arrêt du PLU le 24 juin 2013 en attente de l'enquête publique	Plan d'occupation du Sol approuvé le 26 juin 1996 et RNU sur certains secteurs
<b>La Seyne-sur-Mer</b>	- Révision du PLU approuvé le 15 décembre 2010	Plan Local d'Urbanisme approuvé le 15/12/10
<b>Saint-Mandrier-sur-Mer</b>	- 2013 : annulation du PLU - 2 modifications en cours - 2 révisions simples en cours (dont une pour un projet de 136 logements sociaux)	Plan d'Occupation des Sols approuvé le 20/11/1992
<b>Le Pradet</b>	- PLU approuvé le 21 octobre 2011 - Procédures de modification et de révision en cours	Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21/10/11
<b>La Crau</b>	- Annulation du PLU en mai 2010 - PLU approuvé le 21 décembre 2012	Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21/12/12

#### En Bref

Sur les 12 communes de TPM, 7 sont actuellement dotées d'un PLU opposable. Depuis 2010, 11 des 12 documents d'urbanisme communaux ont subi des évolutions : **3 PLU annulés** (La Crau, Hyères et Saint-Mandrier), **4 PLU approuvés** et actuellement opposables (Toulon, La Seyne, La Crau, Le Pradet) et plusieurs procédures de modifications et de révisions (La Valette, La Garde, Le Revest-les-Eaux, Ollioules, Le Pradet et Saint-Mandrier notamment).

### 1.1.3. Dynamiques et structures démographiques

#### Une croissance démographique en très net ralentissement (analyse réalisée par l'AUDAT)

La population de la Communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée a atteint 422 405 habitants au 1er janvier 2011.

Par rapport au dernier chiffre comparable, celui de 2006, ce gain de 255 habitants par an correspond à un rythme de progression de +0,06 % par an, à comparer aux taux moyens annuels départemental de +0,55 % et régional de +0,42 %.

Pour TPM, ce taux de croissance 2006-2011 est nettement inférieur à celui enregistré entre 1999 et 2006 (+0,49%) et dans les années 1990 (+0,36%). Ce ralentissement de croissance entre la première et la deuxième moitié de la décennie s'observe également dans le Var et en PACA.

#### Une inflexion de la croissance qui touche également les grandes agglomérations varoises et des intercommunalités proches de TPM

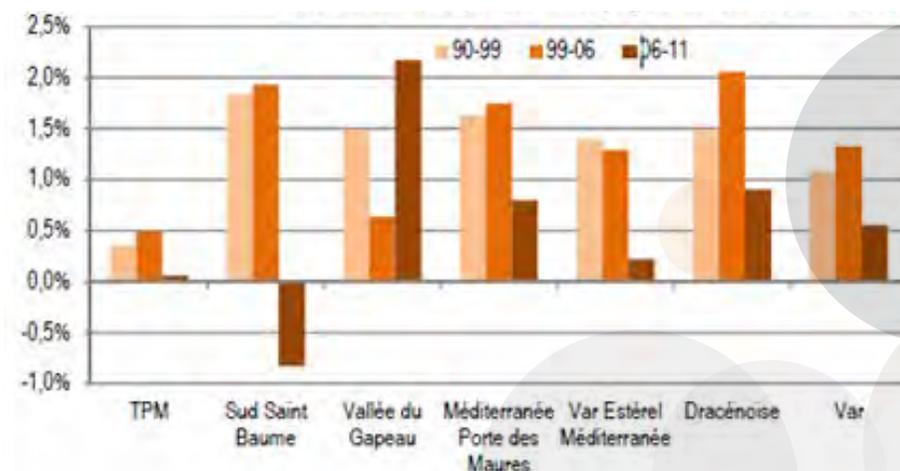
Les deux autres Communautés d'agglomération varoises (Dracénie et Fréjus-Saint-Raphaël) ont également connu une nette inflexion de leur rythme de croissance démographique depuis 2006.

Néanmoins, elles ont progressé de manière plus rapide que TPM avec respectivement +0,91 % et +0,22 % par an contre +0,06 % pour TPM.

Cette inflexion depuis 2006 ne touche pas que les Communautés d'agglomération. Elle se mesure également pour deux des trois Communautés de communes voisines. Sud-Saint-Baume, qui avait connu un accroissement de +1,93 % par an entre 1999 et 2006, enregistre une baisse de -0,83 % par an depuis.

La population de Méditerranée Porte des Maures, qui avait augmenté de +1,75 % par an, ne progresse plus que de 0,80 % en rythme annuel. Seule la Vallée du Gapeau voit une accélération du rythme de croissance qui passe de +0,67 % par an à +2,17 % par an, porté essentiellement par une poussée démographique dans les communes de La Farlède et de Solliès-Pont.

Taux annuel d'évolution de la population de 1990 à 2011



#### Entre 2006 et 2011, sept communes de TPM ont enregistré une baisse de population

Dans TPM, en cinq ans, seules quatre communes ont connu un accroissement de population : La Seyne (+1,99% par an), Le Pradet (+1,46% par an), La Crau (+1,30% par an) et Carqueiranne (+0,85% par an). La commune de La Garde voit ses effectifs se stabiliser tandis que ceux des sept autres communes connaissent une baisse :

- faible (inférieure à -0,2% par an) pour Six-Fours, le Revest ;
- modérée (autour de -0,5% par an) pour Toulon et Ollioules ;
- significative pour La Valette-du-Var et Saint-Mandrier (plus forte que -1%).

Il est à noter que les deux seules communes qui avaient perdu des habitants entre 1999 et 2006 (Le Pradet et La Seyne) ont retourné la tendance en gagnant entre 2006 et 2011. Seules les communes de Carqueiranne et de La Crau ont poursuivi leur mouvement de croissance de la période antérieure. Toutes les autres (sauf La Garde) ont connu un retournement de tendances.

Il existe une corrélation assez forte (indice de +0,4) entre mises en chantier de logements 2004-2009 et évolution de la population 2006-2011. Quand le niveau de construction est faible, l'accroissement de population l'est aussi, voire on peut assister à des baisses de population. A l'inverse, un taux de construction élevé entraîne en général des hausses fortes de population.

Mais ce lien qui semble évident est cependant perturbé par d'autres facteurs :

- Les évolutions de population dans le parc de logements existants : vieillissement des ménages, diminution de la taille moyenne des ménages, arrivées de nouveaux ménages dans le parc existant ;
- La part dans les logements des résidences secondaires qui diminue par contre-coup le nombre de résidences principales livrées et donc le nombre de ménages accueillis ;
- Les transformations du parc de logements anciens (disparition, réhabilitation, réoccupation des logements vacants, changement de destination) qui influent sur la capacité d'accueil de la population des communes ;
- Le type de logements produits impacte le profil des populations qui y emménagent ;
- Les mouvements dans la population hors ménage (notamment dans les communes de Toulon et Saint-Mandrier) en grande majorité militaire et dont le changement de décompte avait impacté à la hausse les effectifs de 2006.

La combinaison de ces éléments peut cumuler des hausses, des baisses qui se contrebalancent ou impactent significativement dans un sens ou l'autre l'évolution finale de la population. La décomposition de ces effets sera mise en œuvre lors de la disponibilité des statistiques complètes du recensement de 2011.

Evolution démographique dans les communes de TPM de 1990 à 2011

	Effectif recensés				Evolution annuelle en %				Evolution annuelle en effectif			
	1990	1999	2006	2011	1990-1999	1999-2006	2006-2011	1999-2011	1990-1999	1999-2006	1999-2006	1999-2011
<b>Carqueiranne</b>	7118	8 436	9 482	9 894	1,91%	1,68%	0,85%	1,34%	146	149	82	122
<b>La Crau</b>	11 257	14 509	15 798	16 855	2,55%	1,22%	1,30%	1,26%	361	184	211	196
<b>La Garde</b>	22 500	25 385	25 709	25 703	1,35%	0,18%	0,00%	0,10%	321	46	-1	27
<b>Hyères</b>	48 043	51 417	55 007	54 527	0,76%	0,97%	-0,18%	0,49%	375	513	-96	259
<b>Ollioules</b>	10 398	12 198	13 400	13 023	1,79%	1,35%	-0,57%	0,55%	200	172	-75	69
<b>Le Pradet</b>	9 704	10 975	10 603	11 401	1,38%	-0,49%	1,46%	0,32%	141	-53	160	36
<b>Le Revest-les-Eaux</b>	2 704	3 441	3 677	3 644	2,71%	0,95%	-0,18%	0,48%	82	34	-7	17
<b>La Seyne-sur-Mer</b>	59 958	60 188	56 768	62 640	0,04%	-0,83%	1,99%	0,33%	24	-489	1 174	204
<b>Six-Fours-les-Plages</b>	28 957	32 742	34 325	34 275	1,37%	0,68%	-0,03%	0,38%	421	226	-10	128
<b>Toulon</b>	167 619	160 639	167 816	163 974	-0,47%	0,63%	-0,46%	0,17%	-776	1 025	-768	278
<b>La Valette-du-Var</b>	20 687	21 739	22 067	20 851	0,55%	0,21%	-1,13%	-0,35%	117	47	-243	-74
<b>Saint-Mandrier-sur-Mer</b>	5 175	5 232	6 565	5 708	0,12%	3,20%	-2,76%	0,73%	6	190	-171	40
<b>Total CA TPM</b>	<b>394 042</b>	<b>406 845</b>	<b>421 129</b>	<b>422 405</b>	<b>0,36%</b>	<b>0,49%</b>	<b>0,06%</b>	<b>0,31%</b>	<b>1 423</b>	<b>2 041</b>	<b>255</b>	<b>12 97</b>

Sources : INSEE Recensements - réalisation : AU[dat]

**En Bref**

**Une croissance démographique en très net ralentissement : un rythme de progression de +0,06 % par an entre 2006 et 2011 contre +0,49% entre 1999 et 2006.**

Entre 2006 et 2011, seules quatre communes ont connu un accroissement de population : La Seyne, Le Pradet, La Crau et Carqueiranne.

### Une surreprésentation des petits ménages

La taille moyenne des ménages de l'agglomération TPM, soit 2,11 personnes par foyer en 2010, évolue à la baisse (2,3 personnes par foyer en 1999).

Ce phénomène s'inscrit dans une tendance générale observée dans la plupart des communes françaises.

La taille des ménages de TPM (2,11) est légèrement inférieure à celle du SCoT Provence Méditerranée (2,15) ainsi qu'à celle du Var (2,19).

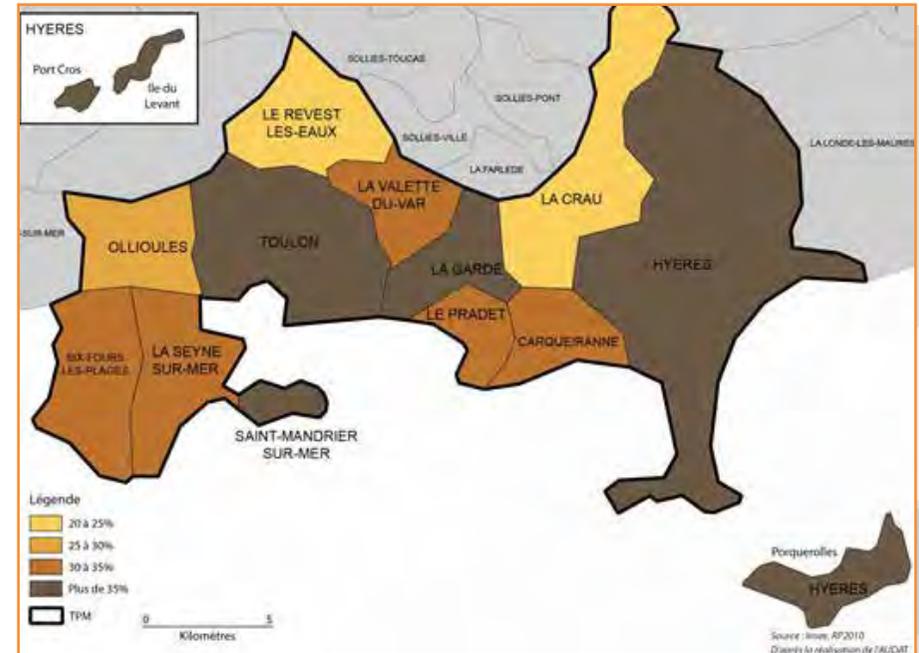
Quel que soit le statut des ménages en 2010 dans l'agglomération, on observe une surreprésentation des ménages d'une à deux personnes. 71,8% des ménages sont composés d'une à deux personnes contre 70,8% pour le SCoT Provence Méditerranée et 69,8% pour le département du Var. Les communes de Toulon, Saint-Mandrier-sur-Mer et Hyères possèdent plus de 35% de ménages composés d'une seule personne.

Entre 1999 et 2010, le nombre de ménages d'une à deux personnes a fortement progressé (+3,1%) et à l'inverse le nombre de ménages de plus de cinq personnes a régressé (-3,8%).

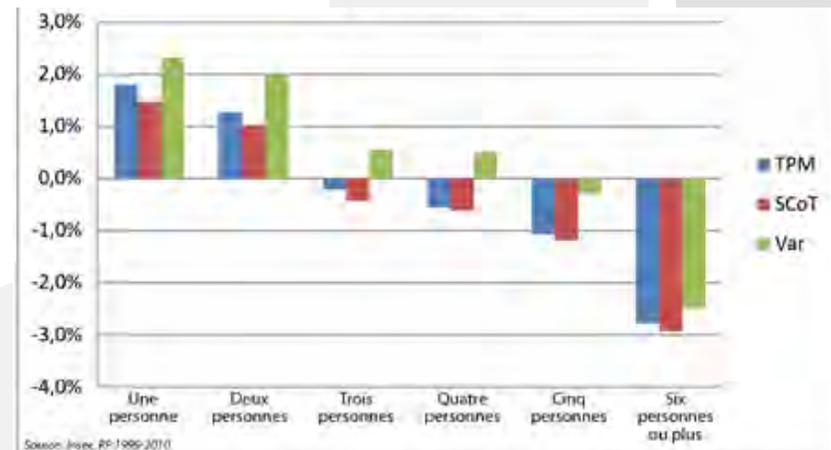
**En Bref**

La taille moyenne des ménages de TPM continue à diminuer (2,11 personnes par foyer en 2010 contre 2,3 en 1999). Elle est légèrement inférieure à celle du SCoT Provence Méditerranée (2,15) ainsi qu'à celle du Var (2,19).

Poids des ménages composés d'une personne en 2010



Evaluation annuelle moyenne du nombre de personnes par ménage entre 1999 et 2010

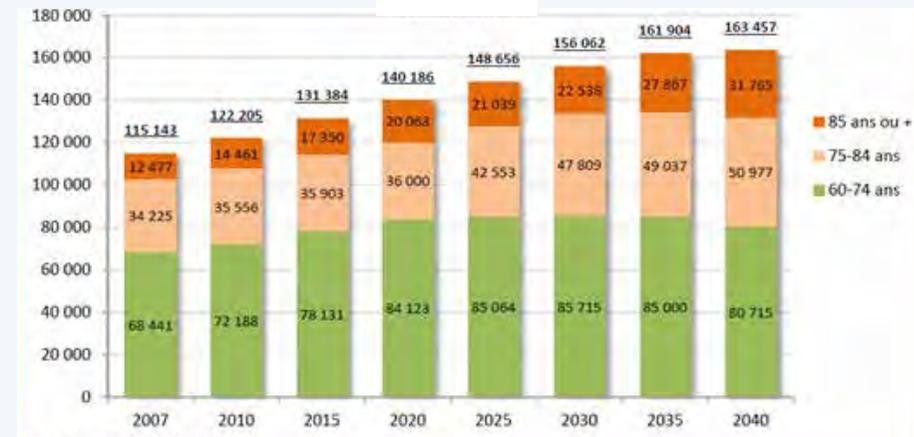


Evolution de l'indice de vieillesse entre 1990 et 2010



Source : Insee

Effectif projeté des seniors de TPM selon la tranche d'âge- scenario central -



Source : INSEE, Omphale 2010

Part projetée des seniors de TPM selon la tranche d'âge - scenario central



Source : INSEE, Omphale 2010

## Un vieillissement de la population de l'aire toulonnaise important (d'après l'étude de l'Audat : « le vieillissement de la population dans TPM » - Avril 2013)

### Rappel des éléments du diagnostic

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

### Les évolutions récentes

**L'indice de vieillesse<sup>1</sup> en 2010 dans l'agglomération TPM est de 1,34.** Il est donc plus élevé qu'en 2005 traduisant une évolution importante des plus de 60 ans par rapport aux moins de 20 ans. Cet indice de vieillesse s'inscrit dans la moyenne du SCoT (1,37).

La surreprésentation des seniors dans l'aire toulonnaise, au regard des moyennes observées dans des agglomérations de taille équivalente et dans les agglomérations voisines de la façade méditerranéenne française, est un trait marquant de la démographie locale. Cette situation s'est accentuée durant les vingt dernières années dans Toulon Provence Méditerranée comme sur l'ensemble des zones urbanisées du littoral varois.

L'évolution projetée des seniors de TPM à l'horizon 2040<sup>2</sup> met en avant une progression des effectifs des seniors continue de 2007 à 2040. Ils passeraient de 115 100 en 2007 à 140 200 en 2020, puis 156 000 en 2030. Cet effectif atteindrait 163 500 en 2040.

En lien avec le vieillissement de générations successives, la progression la plus notable est celle de la part des 60-74 ans entre 2007 et 2020 (de 16,2% à 19,5%), puis des 75-84 ans entre 2020 et 2030 (de 8,3% à 10,9%), et enfin des 85 ans ou plus à partir de 2030 (de 5,1% à 7,1%).

### En Bref

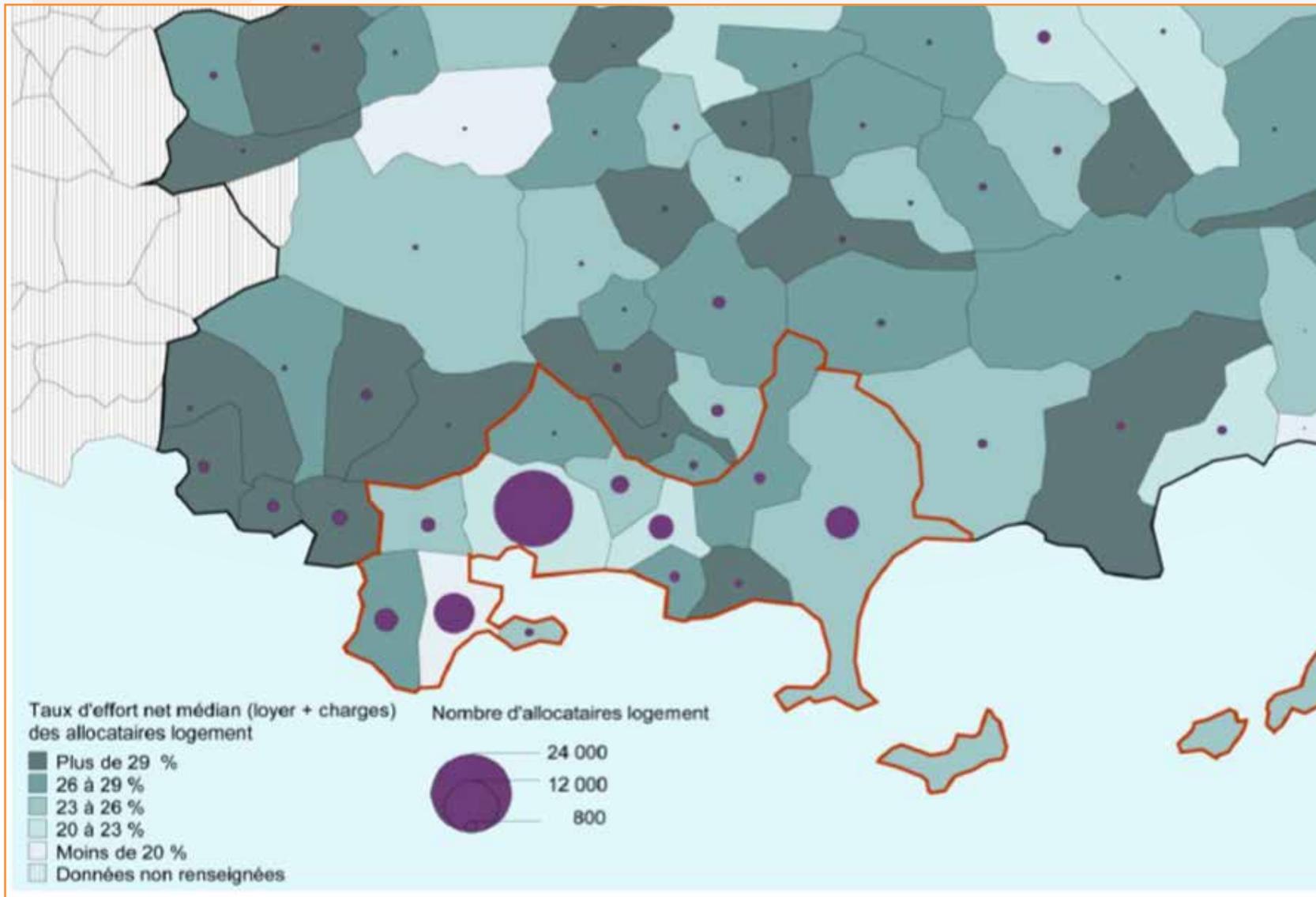
La surreprésentation des seniors dans l'aire toulonnaise est un trait marquant de la démographie locale. Cette situation s'est accentuée durant les vingt dernières années dans Toulon Provence Méditerranée comme sur l'ensemble des zones urbanisées du littoral varois

L'évolution projetée des seniors de TPM à l'horizon 2040 met en avant une progression des effectifs des seniors continue de 2007 à 2040. Ils passeraient de 115 100 en 2007 à 140 200 en 2020, puis 156 000 en 2030. Cet effectif atteindrait 163 500 en 2040.

1. L'indice de vieillesse est le rapport entre la population de plus de 60 ans et la population de moins de 20 ans.

2. Un scénario central a été établi autour duquel ont été également envisagées des alternatives. Ce scénario central est basé sur une stabilité de la fécondité et des quotients migratoires et sur une évolution tendancielle de l'amélioration des quotients de mortalité. Ce scénario central est basé sur une stabilité de la fécondité et des quotients migratoires et sur une évolution tendancielle de l'amélioration des quotients de mortalité.

Poids du logement dans les revenus des allocataires CAF en 2010



Source : AU[dat] / CAF 83

## Zoom sur les allocataires de la Caisse d'Allocations Familiales du Var

### Rappel des éléments de diagnostic

La population allocataire de Toulon Provence Méditerranée représente 46,42% de la population varoise allocataire en 2008.

- 35,62% disposent de bas revenus ;
- 9,7% des allocataires de TPM se voient attribuer une Allocation d'Adultes Handicapés (AAH)
- 62,68% bénéficient d'une des trois prestations d'aide au logement de la CAF du Var : Allocation Personnalisée d'aide au Logement (APL), Allocation de Logement Familial (ALF) et Allocation de Logement Solidarité (ALS).

### Les évolutions sur la période 2009 à 2012

En 2012, la population allocataire de Toulon Provence Méditerranée représente 47,4% de la population varoise allocataire.

Entre 2010 et 2012, le nombre d'allocataire de la CAF a augmenté de 1,5% passant de 79 522 en 2010 à 80 726 en 2012.

- 39,33% disposent de bas revenus.
- 10,71% des allocataires de TPM bénéficient de l'AAH et 59,17% d'une des trois prestations d'aide au logement de la CAF du Var. La diminution de la part des allocataires bénéficiant d'une aide au logement s'explique en partie par la forte diminution à l'échelle du Var des allocataires bénéficiant de l'aide à l'accession (7000 en 2012 contre 8500 en 2007).

### Parmi les 47 644 allocataires qui perçoivent une aide au logement :

- 18 493, soit 38.81 %, ont un **taux d'effort net compris entre 20 et 50 % de leurs revenus.**
- dont 2 863, soit 13.42%, ont un **taux d'effort net supérieur à 40%.**

### En Bref

En 2012, la population allocataire de Toulon Provence Méditerranée représente 47,4% de la population varoise allocataire.

Entre 2010 et 2012, le nombre d'allocataire de la CAF a augmenté de 1,5% passant de 79 522 en 2010 à 80 726 en 2012.

**Près de 15% des allocataires consacrent plus de 40% de leurs revenus au logement.**

## 1.1.4 Caractéristiques du parc de logements

### Une évolution du parc public social

#### Rappel des éléments du diagnostic en 2008

Le poids du parc social de Toulon Provence Méditerranée reste faible par rapport au parc de résidences principales.

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

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

#### Etat des lieux en 2013

L'inventaire des logements sociaux 2013 comptabilise 28 735 logements sociaux sur le territoire de TPM soit 14% du parc de résidences principales. Le parc de logement social a donc évolué de 2 117 logements entre 2008 et 2013. Il manque 12 315 logements sociaux pour atteindre une part de 20% et 22 578 pour atteindre une part de 25%.

## Patrimoine locatif social au 1er janvier 2008

	Parc public	Logements conventionnés ANAH	Total
<b>Carqueiranne</b>	261	4	265
<b>La Crau</b>	276	0	267
<b>Hyères</b>	3022	85	3107
<b>Ollioules</b>	435	16	451
<b>Le Pradet</b>	376	2	378
<b>Le Revest</b>	38	0	38
<b>Six-Fours-les-Plages</b>	1154	1	1155
<b>Saint-Mandrier-sur-Mer</b>	146	1	147
<b>Toulon</b>	11462	160	11622
<b>La Valette-du-Var</b>	1027	41	1068
<b>La Garde</b>	3131	2	3133
<b>La Seyne-sur-Mer</b>	4947	40	4987
<b>Sous-total TPM</b>	<b>26266</b>	<b>652</b>	<b>26618</b>

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

## Inventaire des logements locatifs sociaux en 2013

Nom de communes de plus de 3 500 habitants	Logements locatifs sociaux (parc public) <sup>(3)</sup>	Logements locatifs conventionnés ANAH <sup>(4)</sup>	Total Logements locatifs sociaux
<b>Carqueiranne</b>	280	4	284
<b>La Crau</b>	376	3	379
<b>Hyères</b>	3 186	139	3 325
<b>Ollioules</b>	523	30	553
<b>Le Pradet</b>	376	3	379
<b>Le Revest</b>	38	0	38
<b>Six-Fours-les-Plages</b>	1 324	8	1 332
<b>Saint-Mandrier-sur-Mer</b>	170	1	171
<b>Toulon</b>	11 902	380	12 282
<b>La Valette-du-Var</b>	1 105	2	1 107
<b>La Garde <sup>(1)</sup></b>	3 221	4	3 225
<b>La Seyne-sur-Mer <sup>(2)</sup></b>	5 576	84	5 660
<b>Sous-total TPM</b>	<b>28 077</b>	<b>658</b>	<b>28 735</b>

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

## En Bref

En 2013, les logements sociaux représentent 14% du parc de résidences principales (**28 735 logements sociaux**) de TPM. Le parc de logement social a évolué de **2 117 logements** entre 2008 et 2013.



(1) Commune ayant plus de 20% de logements locatifs sociaux  
 (2) Commune exonérée touchant la DSR et ayant + de 15% de logements sociaux  
 (3) Source : Enquête annuelle Arrière 55  
 (4) Source : ANAH - DPALE

## Un nombre important de logements vacants mais en nette régression (d'après l'étude de l'Audat : « la vacance des logements : phénomène à résorber ou mal nécessaire » - Avril 2011)

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

### Rappel des éléments du diagnostic

En 2007, TPM compte 17 218 logements vacants. La vacance concentre 7,3% de l'ensemble du parc de logements. La vacance de moins d'un an représente 54,1% de l'ensemble des logements vacants en 2007 tandis que la vacance structurelle lourde de plus de 3 ans représente 22,2%.

### Etat des lieux en 2009

Le fichier FILOCOM dénombre au 1er janvier 2009, 17 966 logements vacants dont 56% le sont depuis moins d'un an, 25% depuis un à trois ans et 19% depuis plus de 3 ans. Ce parc de logements vacants représente 7,5% de l'ensemble du parc de logements.

Le nombre de logements vacants a progressé entre 2007 et 2009. Toutefois la vacance de plus de trois ans a reculé passant de 22,2% en 2007 à 19% en 2009.

Les logements vacants depuis moins d'un an correspondent pour la plupart à la vacance frictionnelle ou conjoncturelle. Il s'agit essentiellement des logements libres entre deux locations et en cours de rafraîchissement.

La vacance comprise entre un et trois mois peut être qualifiée de vacance en voie de durcissement, car le profil de parc tend à se rapprocher de celui des vacants de plus de 3 ans. La vacance de trois ans et plus peut être qualifiée de vacance structurelle. L'analyse fine des listes de logements vacants (logements vacants recensés lors de l'établissement de la taxe d'habitation) permet d'évaluer le parc de logements vacants potentiellement mobilisables (logements vacants depuis plus de 3 ans appartenant à des privés ou certaines personnes morales). Ainsi, 2 300 unités, soit 11% de l'ensemble des logements référencés dans les listes des logements vacants, pourraient être mobilisés.

La mobilisation du potentiel de logements vacants mobilisables représente 2,6 ans de production de logements sociaux (au regard des objectifs annuels de production de logements sociaux du PLH 2010-2016).

	Nb de logements vacants au sein des «fichiers fiscaux bruts» au 01/01/2009	Nb de logements vacants potentiellement mobilisables au 01/01/2009
Carqueiranne	307	41
La Crau	389	73
La Garde	1 701	77
Hyères	3 246	215
Ollioules	355	77
Le Pradet	372	29
Le Revest les Eaux	90	13
La Seyne sur Mer	2 500	287
Six Fours les Plages (01/01/2008)	1 853	118
Toulon	9 439	1 195
La Valette-du-Var	908	129
Saint Mandrier sur Mer	356	46
<b>Total TPM</b>	<b>21 516</b>	<b>2 300</b>

### En Bref

Le parc de logements vacants mobilisables représente **2 300 logements sur TPM et 2,6 ans de production de logements sociaux** (par rapport à l'objectif de production de logements sociaux de 881 logements/an retenu dans le PLH 2010-2016). Si, la mobilisation de ces logements ne permettra pas à elle seule de combler le déficit en logement social enregistré sur l'agglomération, elle reste un enjeu majeur dans un contexte de raréfaction du foncier et de renforcement des objectifs de production de logements sociaux (objectifs de 25% de la Loi Duflot).

1. Date réelle : date à laquelle l'évènement s'est produit. Au 1er janvier 2014, les périodes disponibles pour les logements commencées en date réelle sont de 2002 à 2011.

2. Date de prise en compte : date à laquelle l'information est intégrée pour la première fois dans la base Sitadel. Au 1er janvier 2014, les périodes disponibles pour les logements commencées en date de prise en compte sont de janvier 2011 à décembre 2013.

## 1.2 LES ÉVOLUTIONS DU MARCHÉ

### 1.2.1 La construction

#### Rappel des éléments de diagnostic

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

- Est marqué par la reprise : 1 600 logements par an soit +104% par rapport à 2002-2004 ;
- Reste insuffisant par rapport aux objectifs du premier PLH de 1 700 logements par an.

#### Evolution trois ans après la mise en œuvre du PLH

Selon la base de données Sitadel, en date réelle<sup>1</sup> :

- Entre 2008 et 2009 : **3 525 logements commencés** au sein de TPM soit 1 760 logements par an ;
- Entre 2010 et 2011 : **4 011 logements commencés** sur le territoire de TPM soit 2 000 logements par an.

Selon la base de données Sitadel, en date de prise en compte<sup>2</sup> :

- Entre 2012 et 2013 : **3 747 logements commencés** au sein de TPM soit 1 873 logements par an.

Entre 2011 et 2013 (selon les données Sitadel en date de prise en compte) :

- 22% des logements commencés se concentrent sur Toulon
- 19% sur la Seyne-sur-Mer
- 15% sur La Valette-du-Var
- 12% sur La Crau

**74,2%** logements commencés entre 2011 et 2013 sont de forme collective.

Un accroissement de la construction s'observe depuis 2010. En effet, sur la période 2008 - 2009 le nombre moyen de logements commencés était de 1 762 logements/an sur le territoire de TPM contre 2 005 entre 2010 et 2011. Sur la période 2011-2013 le rythme d'environ 2000 logements par an semble se maintenir (2043 logements/an commencés). Toutefois, ces derniers chiffres sont à interpréter avec précaution puisqu'il s'agit de chiffres en date de prise en compte (les seuls disponibles à ce jour) alors que les chiffres des périodes précédentes sont en date réelle. Par ailleurs, l'analyse du taux de logements commencés par commune montre une accélération particulièrement significative sur les communes de La Crau et La Valette du Var et Carqueiranne.

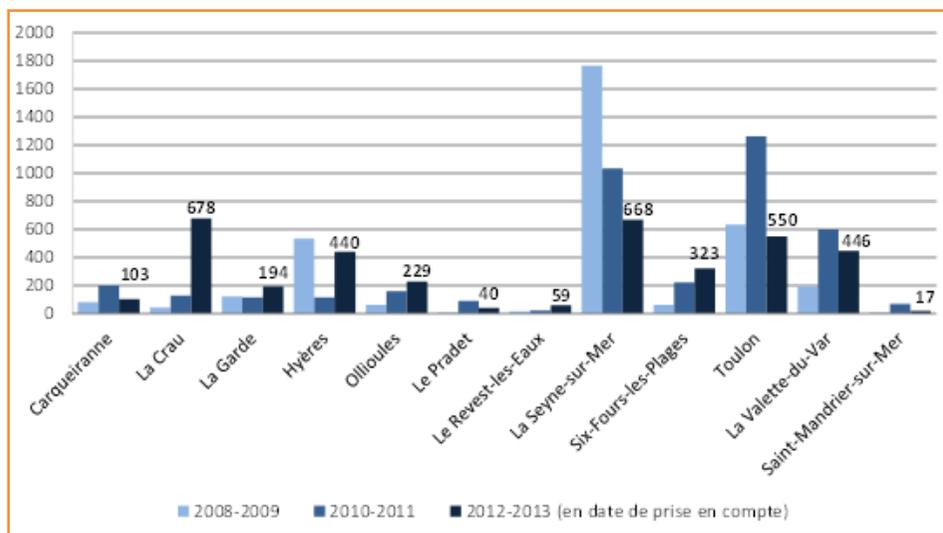
#### Définition

Le taux de logements commencés par commune, nombre de logements commencés pour 1 000 habitants, permet de comparer le rythme d'autorisation de logements avec le poids démographique de chaque commune.

Nombre de logements commencés par an en moyenne pour 1000 habitants

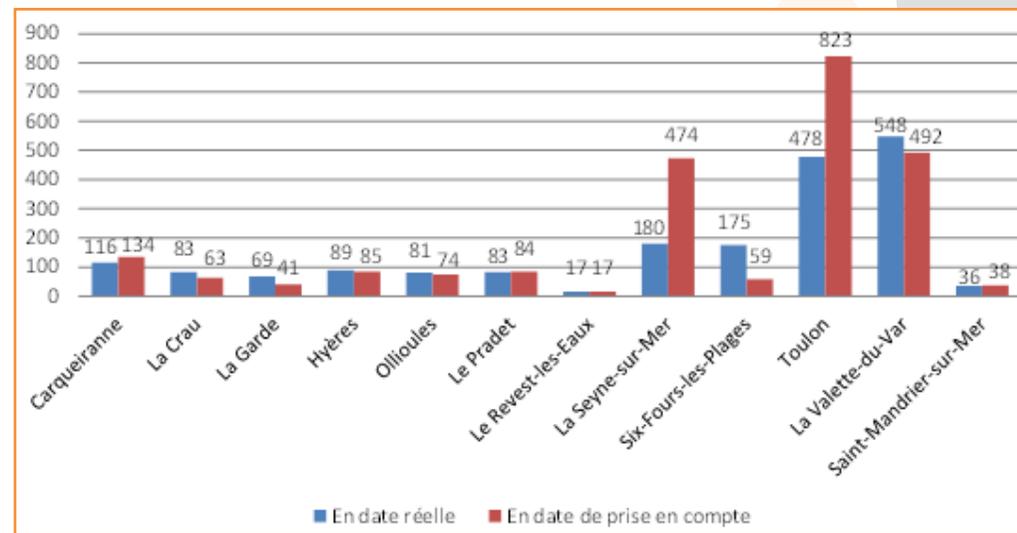
Commune	2008-2009	2010-2011	2012-2013 (en date de prise en compte)
Carqueiranne	4	10,1	5,2
La Crau	1,3	3,8	20,1
La Garde	2,4	2,2	3,8
Hyères	4,9	1,1	4
Ollioules	2,3	6,1	8,8
Le Pradet	0,2	3,9	1,8
Le Revest	2,2	3	8,1
La Seyne-sur-Mer	14,1	8,3	5,3
Six-Fours-les-Plages	0,9	3,2	4,7
Saint-Mandrier-sur-Mer	0,5	6	1,5
Toulon	1,9	3,8	1,7
La Valette-du-Var	4,7	14,4	10,7

Logements commencés par commune



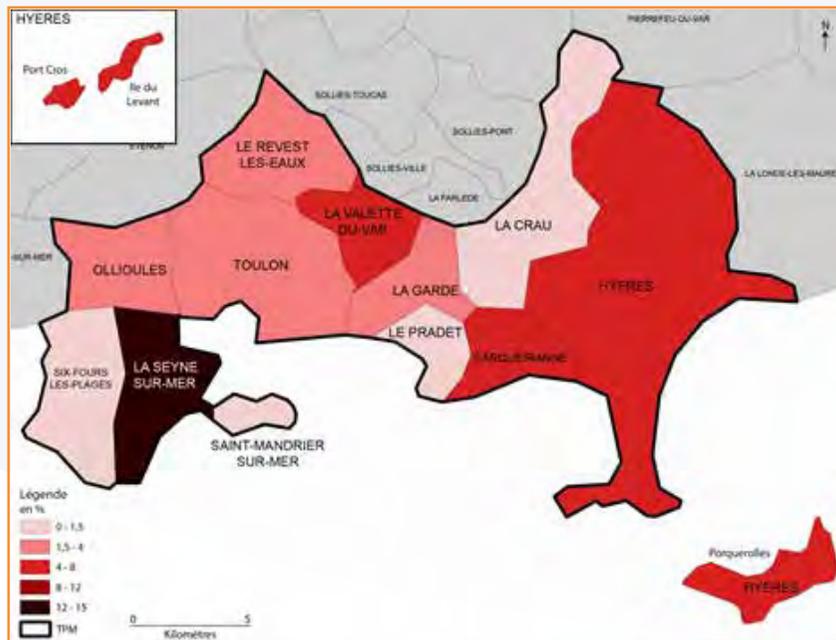
Source : Sit@del

Logements commencés en 2011 - Comparaison en date réelle et en date de prise en compte



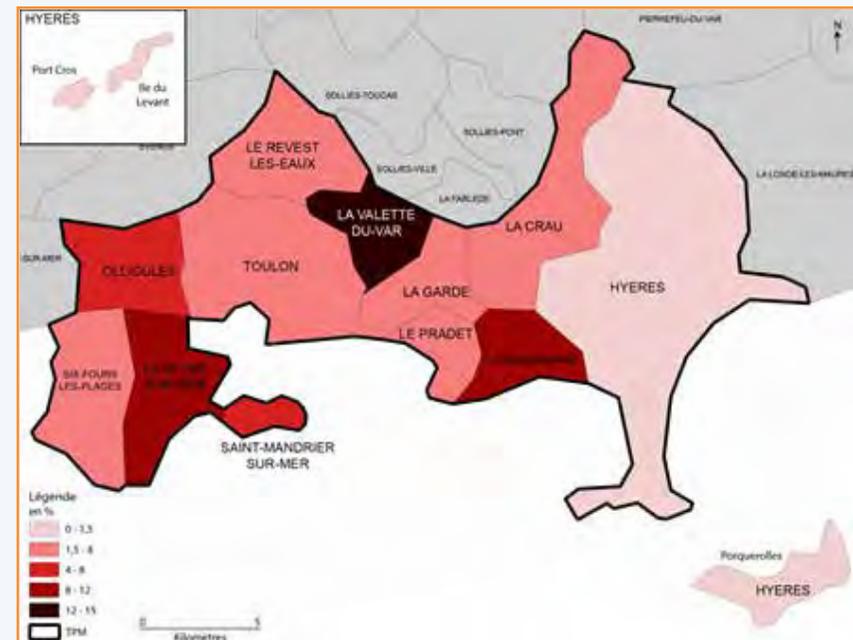
Source : Sit@del

Taux de logements commencés annuel moyen par commune pour 1000 habitants entre 2008 et 2009 (date réelle)



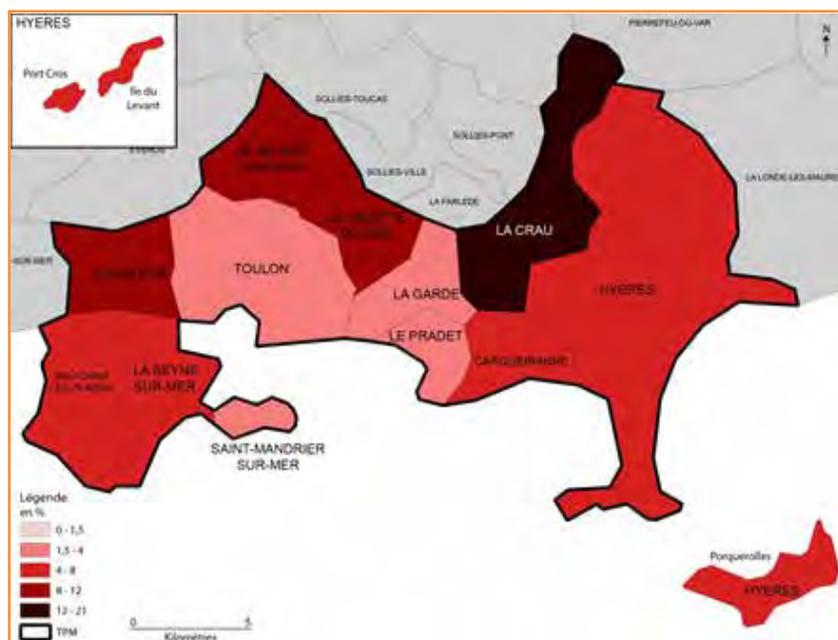
Source : Sit@del2, INSEE RP 2011

Taux de logements commencés annuel moyen par commune pour 1000 habitants entre 2010 et 2011 (date réelle)



Source : Sit@del2, INSEE RP 2011

Taux de logements commencés annuel moyen par commune pour 1000 habitants entre 2012 et 2013 (date de prise en compte)



Source : Sit@del2, INSEE RP 2011

## En Bref

Entre 2005 et 2007, le marché de la construction neuve avec 1600 logements autorisés par an est marqué par la reprise par rapport à 2002-2004.

Depuis 2010 on observe un accroissement du nombre de logements commencés :

Entre 2008 et 2009 (date réelle) : **1 760 logements commencés par an**

Entre 2010 et 2011 (date réelle) : **2 000 logements commencés par an**

Entre 2012 et 2013 (date de prise en compte) : **1 873 logements par an sur le territoire de TPM**

**74,2% des autorisations de logements entre 2010 et 2013 sont des logements collectifs.**

## 1.2.2 Le marché des transactions

L'Observatoire Immobilier de Provence a livré son bilan semestriel de l'activité en octobre 2013 et note un recul des mises en vente et des ventes pour le logement neuf et pour l'ancien (même si le volume des transactions est en recul depuis deux ans), la baisse des prix y est très mesurée.

Les éléments présentés ci-après sont extraits du document « Photographie de l'habitat dans le Var-3<sup>e</sup> partie : la situation des marchés » réalisé par l'AUDAT et le Conseil Général du Var.

### Le marché de l'ancien

Sur la période 2001-2012, dans le Var il s'est vendu en moyenne 10 000 logements anciens par an. Après un point en haut en 2001, les ventes ont globalement décliné. Le marché des appartements anciens représente 60% des ventes de logements. En 2012, Provence Méditerranée capte plus de 50% du marché.

En valeur absolue, les prix se sont envolés entre 2001 et 2012 : +124% pour les appartements et +105% pour les maisons au niveau départemental, évolutions supérieures à celles observées en PACA, avec respectivement +117% et +94%. Après une diminution en 2009, ils sont repartis à la hausse et sont, en 2012, en léger repli.

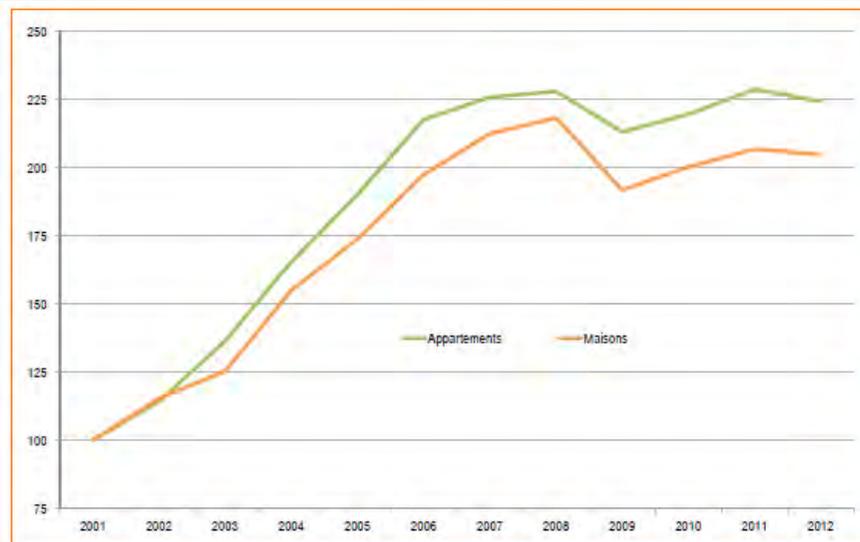
Les écarts de prix sur le marché de l'ancien entre les territoires sont très importants :

- pour les appartements, les prix au m<sup>2</sup> en 2012 sont trois fois moins importants dans le Haut Var Verdon (1 594 €/m<sup>2</sup>) que dans le Golfe de Saint-Tropez (5 090 €/m<sup>2</sup>) ; ils sont de 3 167 €/m<sup>2</sup> pour le territoire de Provence Méditerranée.

- pour les maisons, les différences sont également conséquentes entre le littoral balnéaire (Golfe de Saint-Tropez, Var Esterel et Provence Méditerranée) et les territoires de l'intérieur (Haut Var Verdon, Cœur du Var, Provence Verte).

En raison de la prédominance du parc ancien sur la commune de Toulon et de prix structurellement plus bas, la baisse du prix des appartements anciens en 2012 est plus importante sur Toulon (3 016 €/m<sup>2</sup> en 2011 contre 2 686 €/m<sup>2</sup> en 2012) .

Evolution du prix des logements anciens dans le Var



source : Min.not-Perval  
Graphique Extrait de « Photographie de l'habitat dans le Var-AUDAT-Conseil Général du Var-Février 2014 »

Prix des logements anciens vendus en 2012 (tri sur le prix des appartements). Tableau extrait de « Photographie de l'habitat dans le Var-AUDAT-Conseil Général du Var-Février 2014 »

	Appartement €/m <sup>2</sup>	Maison €/lot
<b>Golfe de Saint-Tropez</b>	5 090	1 153 180
<b>Var Esterel</b>	4 034	508 871
<b>Provence Méditerranée</b>	3 167	418 271
<b>Fayence</b>	2 786	374 653
<b>Aire Dracénoise</b>	2 159	311 726
<b>Coeur du Var</b>	1 929	245 955
<b>Provence Verte</b>	1 875	263 885
<b>Haut Var Verdon</b>	1 594	235 266
<b>VAR</b>	3 304	432 142

source : Min.not-Perval

## Le marché du neuf

Comparativement au marché de l'ancien, le marché du neuf, appartements et maisons groupées, est plus restreint en termes de ventes. Cela provient essentiellement du fait que les maisons en diffus ne sont pas comptabilisées ici. Ainsi sur le marché de la promotion immobilière privée en 2012, 2 138 ventes ont été réalisées, en baisse de 20% par rapport à l'année précédente.

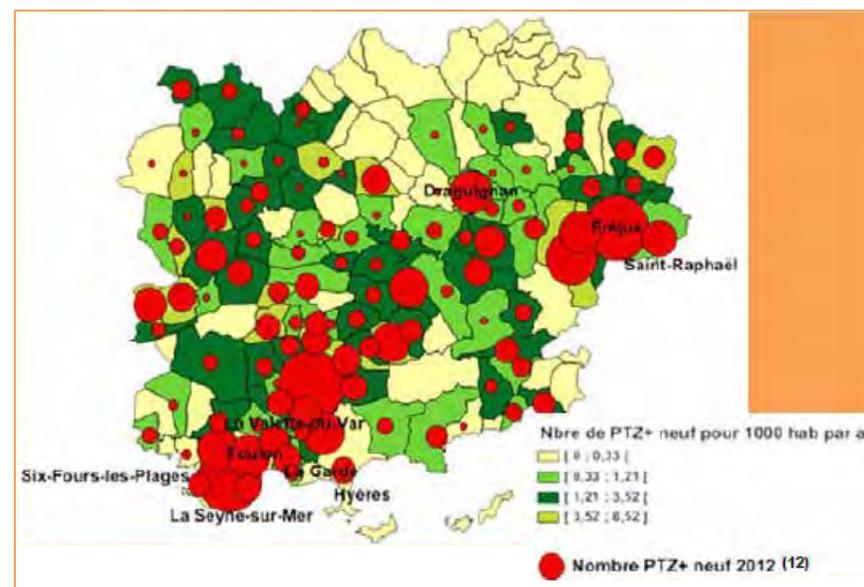
Provence Méditerranée et Var Esterel (respectivement 48% et 30% des ventes) représentent une part importante de ces transactions. Les acquisitions en vue d'être louées représentent 30% du marché. Les investisseurs sont avant tout présents dans Provence Méditerranée (37% des ventes réalisées sur le territoire), Provence Verte (31%) et Fayence (30%).

**Le PTZ + dans le Var en 2012 :** Depuis le 1er janvier 2012, le PTZ+, en plus du rétablissement des conditions de ressources déterminées selon la composition familiale et la zone géographique, a été recentré sur les seuls logements neufs. En 2012, 1 176 opérations de primo-accession ont été financées, dont 68% dans l'individuel. **Elles sont localisées à 22% dans Toulon Provence Méditerranée**, 16% dans Var Esterel Méditerranée, suivies de Méditerranée Porte des Maures et Cœur du Var (10% pour chaque). Elles ont profité à 61% à des ménages avec enfants (en couple ou isolé), à 20% à des ménages célibataires et à 19% à des ménages sans enfant.

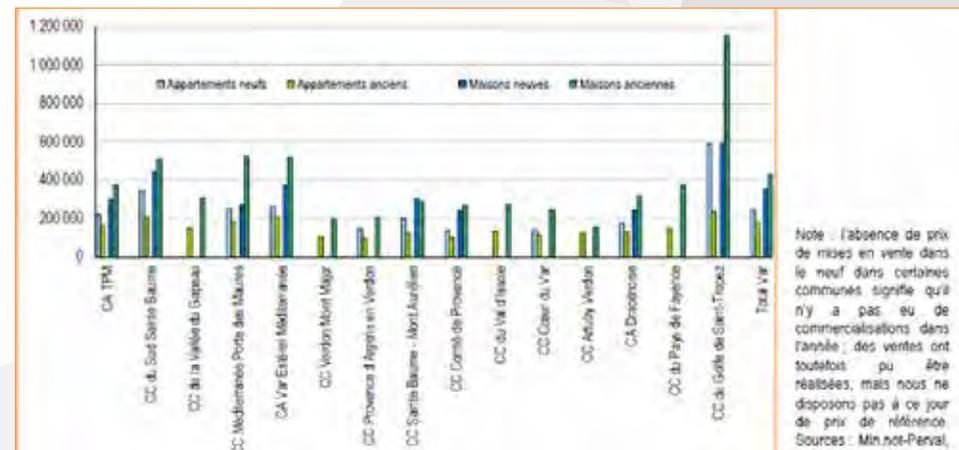
Plus que sur l'ancien, le marché du neuf bénéficie de dispositifs d'aide à l'accession (PTZ+ entre autres), il n'en demeure pas moins qu'il reste difficilement accessible à une partie des ménages varois, surtout en ce qui concerne les appartements.

Une comparaison des prix de vente dans l'ancien et des prix de mises en vente dans le neuf en 2012 montre que dans les territoires varois les prix de lancement des appartements neufs sont toujours supérieurs à ceux réalisés dans l'ancien (qualité du bâti, normes, etc.). Sur le marché des maisons, en revanche, les montants sont plus conséquents dans l'ancien (sauf dans la Communauté de communes Sainte Baume - Mont Aurélien), compte tenu vraisemblablement de la typologie des biens, les maisons neuves étant souvent de plus petite taille (de surcroît dans l'individuel groupé), avec un terrain moindre et parfois moins bien localisées (éloignées de la mer, des centres villes, etc.).

Carte extraite de « Photographie de l'habitat dans le Var-AUDAT-Conseil Général du Var-Février 2014 »



Comparaison des prix de vente dans l'ancien et des prix de mises en vente dans le neuf en 2012, en €/lot



## Le marché locatif privé

Pour le délégué auprès de l'OIP pour l'Union des Syndicats de l'Immobilier, le marché locatif privé enregistre une légère augmentation des loyers de +0.7% sur Toulon et de +1.3% sur l'ensemble des communes de Toulon Provence Méditerranée contre 3.9% en moyenne pour l'ensemble de l'aire toulonnaise en 2012. Le niveau des loyers de marché est de 11 €/m<sup>2</sup> pour Toulon et 11.8 €/m<sup>2</sup> pour les 11 autres communes de TPM. Le délégué fait état des difficultés à louer les appartements anciens non rénovés même à des niveaux de loyers inférieurs au marché locatif ; la clientèle solvable se tournant de manière privilégiée vers le neuf et les logements rénovés.

Le prix moyen d'un logement du parc privé en location en 2012 au sein de TPM est de 11,7€/m<sup>2</sup>/mois. Ce prix a connu une hausse de 3,8% entre 2011 et 2012.

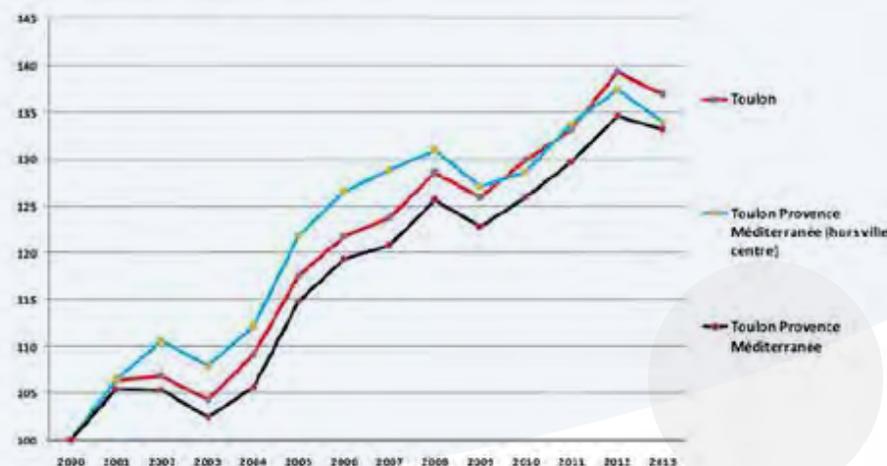
Le prix du m<sup>2</sup> des studios et 1 pièce en location connaît la plus forte hausse. En effet, le prix du m<sup>2</sup>/mois a augmenté de 5% entre 2011 et 2012 pour atteindre 14,9€/m<sup>2</sup>/mois.

**Loyers de marché des logements du parc privé en 2012**

	Studio et 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Ensemble
€/m <sup>2</sup> /mois	14,9	12,9	10,5	9,3	8,1	11,7
Variation 2011-2012	5%	3,90%	3,60%	3,20%	2,10%	3,80%

Source : Efficity

Marché locatif privé : indice des loyers depuis 2000



Source : Clameur d'après conférence OIP 4 avril 0213, Toulon

## 1.3 LES ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES DEPUIS 2010

### 1.3.1 Grenelle 1 et Grenelle 2 : la crise environnementale au cœur des textes de loi

La loi « Grenelle II », ou **loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010** portant engagement national pour l'environnement décline plus concrètement les orientations de la loi « Grenelle I » adoptée en juillet 2009, en de nombreuses mesures techniques, qui concernent les domaines (ou secteurs) suivants :

- Bâtiment et Urbanisme ;
- Transport ;
- Énergie-climat ;
- Biodiversité/Trame verte et bleue ;
- Santé-environnement ;

#### Pour le bâtiment, les orientations adoptées obligent à :

- Porter la consommation d'énergie à 50 kWh/m<sup>2</sup>/an, et sous certaines conditions, la consommation d'énergie primaire :
  - pour les constructions neuves faisant l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter de la fin 2012 ;
  - pour les bâtiments publics et les bâtiments affectés au secteur tertiaire faisant l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter de la fin 2010.
- Réduire les consommations d'énergie du parc des bâtiments existants d'au moins 38% d'ici 2020. A cette fin, l'Etat incite les collectivités territoriales, dans le respect de leur administration, à engager un programme de rénovation de leurs bâtiments visant à réaliser des économies d'énergie, dans les conditions suivantes :
  - auditer et engager la rénovation avec traitement des surfaces les plus coûteuses en énergie, l'objectif étant de réduire d'au moins 40 % les consommations d'énergie et d'au moins 50 % les émissions de GES des bâtiments dans un délai de 10 ans ;

- rénover l'ensemble du parc de logements sociaux. Dès avant 2020, les 800.000 logements sociaux dont la consommation annuelle d'énergie est supérieure à 230 kWh d'énergie primaire/m<sup>2</sup>/an devront être rénovés pour atteindre une consommation de moins de 150 kWh.
- Promouvoir la certification et l'emploi exclusif de bois certifiés ou issus de forêts gérées de manière durable dans les constructions, à compter de 2010.

Les SCOT et PLU approuvés avant le 12 janvier 2011 auront jusqu'au 1er janvier 2016 pour intégrer les dispositions du Grenelle 2.

### 1.3.2 Loi Duflot

Les principaux points à retenir concernant les obligations de production de logement social de la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (Loi Duflot) sont :

- Obligation de construire 25% des résidences principales en logement social d'ici 2025 avec un calendrier de rattrapage fixé à partir de 2014.
- Le droit de préemption des communes faisant l'objet d'un constat de carence (prononcé par l'Etat lorsque l'objectif triennal de production de logement social n'est pas atteint) est délégué à l'Etat.
- En situation de carence, tout programme de logements de plus de 800m<sup>2</sup> de SHON ou de 12 logements sera grevé d'une servitude de mixité sociale à hauteur de 30% du programme.
- Les pénalités (150 euros par logement social manquant) sont versées au bénéfice des Etablissements Publics Fonciers pour toutes les intercommunalités qui n'ont pas demandé la délégation des aides à la pierre.
- Les pénalités sont majorées pour les communes en état de carence et la majoration peut aller jusqu'au quintuplement.
- Le seuil de 15% de logement social pour s'affranchir du paiement des pénalités reste inchangé.

### 1.3.3 Projet de loi Alur

Le projet de loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), adopté définitivement par le parlement le 20 février, comporte différentes mesures concernant la location, les propriétaires bailleurs, les nouvelles constructions et les professionnels de l'immobilier.

- **Pour la location :**
  - cadrer les loyers ;
  - limiter les justificatifs pour un locataire ;
  - créer un formulaire type pour le bail et l'état des lieux ;
  - uniformiser la location vide et meublée ;
  - clarifier les frais d'agence liés à la mise en location ;
  - faciliter l'accès au logement et améliorer la prévention des expulsions.
- **Pour les propriétaires bailleurs :**
  - protéger les propriétaires des risques d'impayés et encourager la mise en location ;
  - créer l'Agence de la garantie universelle des loyers ;
  - contraindre les propriétaires indécents à faire des travaux ;
  - améliorer la gestion des copropriétés et prévenir leur dégradation.
- **Pour les nouvelles constructions :**
  - densifier en zone urbaine, pour construire là où sont les besoins (à noter notamment la suppression de la taille minimale des terrains = article 7 des PLU) ;
  - lutter contre l'étalement urbain ;
  - favoriser les plans locaux d'urbanisme intercommunaux ;
  - accompagner le développement de l'habitat léger.
- **Pour les professionnels de l'immobilier :**
  - clarifier la rémunération et l'activité des syndics ;
  - instaurer une obligation de formation continue.

### 1.3.4 Nouvelle réglementation de l'ANAH : une prise en compte des évolutions sociétales

Les orientations de l'ANAH ciblent prioritairement les propriétaires les plus modestes et les logements dégradés sur trois thématiques dominantes :

#### Le traitement de l'habitat indigne ou très dégradé

En France le parc privé indigne est estimé entre 400 et 600 000 logements. Les actions de l'ANAH portent sur les actions les plus aigües. Plus de 16 000 logements en moyenne bénéficient annuellement d'aides de l'ANAH.

#### La rénovation thermique des logements

3.4 millions de ménages sont en situation de précarité énergétique (+10 % des revenus consacrés aux dépenses de chauffage) dont 87 % sont logés dans le parc privé et 62% sont propriétaires. L'ANAH a défini un cadre d'intervention prioritaire avec le Programme « Habiter mieux » qui prévoit jusqu'en 2017 l'intervention sur plus de 300 000 logements.

#### L'adaptation des logements à la perte d'autonomie des personnes

Les projections démographiques montrent un doublement de la part des personnes âgées de plus de 75 ans d'ici 2050. Les enjeux liés à la perte d'autonomie deviennent donc une priorité essentielle des politiques de l'habitat.

### 1.3.5 L'accession sociale avec le prêt à Taux Zéro booste la mobilité résidentielle

Le prêt à taux zéro renforcé, ou PTZ+, mis en place le 1er janvier 2011, a été modifié par l'article 16 de **la loi n°2012-1510 du 29 décembre 2012**, afin de favoriser l'accession sociale à la propriété des ménages modestes.

Il s'agit d'un prêt immobilier sans frais de dossier et dont les intérêts sont à la charge de l'État, réservé aux personnes n'ayant pas été propriétaires depuis au moins deux ans.

Le PTZ+ est attribué sous conditions de ressources pour l'acquisition d'une résidence principale neuve, ou vendue par le bailleur social à son occupant. Le logement est soumis à une condition de performance énergétique.

La durée de remboursement du prêt ne peut excéder 25 ans. Son montant est modulé selon la composition et les ressources du foyer, et selon la zone géographique. Selon les ressources du foyer, le remboursement peut être différé.

Les conditions d'octroi et les plafonds de ressources sont précisés par le décret n° 2012-1531 du 29 décembre 2012, qui fixe également le niveau de performance énergétique exigé : les justificatifs à fournir en la matière sont détaillés par l'arrêté du 29 décembre 2012.

### 1.3.6 Le partenariat entre l'Etat et Action logement est bouleversé

La Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) usuellement dénommée 1% est devenu Action Logement. Cette nouvelle désignation accompagne une grande réforme du mouvement en charge de la gestion opérationnelle de ces fonds, assurée pour l'essentiel par des CIL (Comités Interprofessionnels du Logement) qui vise à améliorer les aides et services rendus aux salariés en matière de logement.

Depuis la loi de Mobilisation et de Lutte contre l'exclusion (MOLLE) de 2009, qui a réformé en profondeur la gouvernance du 1 %, c'est à l'Etat qu'il revient de définir l'utilisation des fonds collectés sur les entreprises d'au moins 20 salariés au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC). Les décrets fixant la répartition des fonds d'Action logement (1%) ont été publiés le 14 mars 2012 ; ils définissent d'une part l'utilisation des fonds collectés du 1 % logement et, d'autre part, la répartition des différentes enveloppes pour la période 2012-2014.

Le modèle économique du 1 % reposait depuis sa mise en place sur un système de prêts à taux bonifiés. Une collecte annuelle, de l'ordre d'1,5 milliard d'euros par an, et les retours de prêts, qui représentaient en 2009 plus de 3 milliards d'euros, permettait de réalimenter en permanence le financement du logement social. Désormais, les prélèvements opérés par l'Etat au profit du financement de l'ANAH et de l'ANRU (plus d'un milliard d'euros par an) et, surtout, le remplacement des

prêts par un système de subvention font craindre un effet d'assèchement de la ressource, source de déséquilibre à terme.

Les dispositions adoptées prévoient aussi qu'un représentant de l'Etat - en l'occurrence le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) - siègera désormais dans leurs instances et supprime la possibilité de collecte de la PEEC par les chambres de commerce et d'industrie. Enfin, il prévoit que les recommandations formulées par l'UESL - Union des entreprises et des salariés pour le logement - auront dorénavant un caractère obligatoire pour les CIL, sous peine de perdre leur agrément. Ces recommandations porteront en particulier sur les coûts de gestion. L'UESL fixera également aux CIL des objectifs en termes de montants d'emplois et veillera à leur mise en œuvre.

### 1.3.7 Simplification de l'accès au logement social

Depuis 2010 et suite à la loi du 25 mars 2009 (art. 117) qui a réformé l'enregistrement de la demande de logement social, en renforçant les acquis du numéro d'enregistrement unique, les demandeurs de logement social ne remplissent qu'un formulaire téléchargeable sur Internet ([www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr)) et le dépose dans un service qui enregistre les demandes (bailleur social, mairie ou collecteur du 1% logement).

L'attestation d'enregistrement délivrée comprend le numéro d'enregistrement et la date du dépôt de la demande. La demande est à renouveler tous les ans jusqu'à l'attribution d'un logement social.



### 1.3.8 L'adoption du nouveau Plan Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage

Par délibération du conseil communautaire en date 21 décembre 2011, le schéma départemental des gens du voyage a été approuvé. Arrêté le 15 octobre 2012 par le Président du Conseil Général du Var et le Préfet du Var, les besoins identifiés concernant le bassin d'habitat de Toulon Première couronne portent sur deux aires d'accueil sur la commune de Six Fours et celle de La Garde, une aire de grand passage. Par ailleurs, une mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale est à lancer sur Hyères pour tenir compte de la sédentarisation d'un clan familial.

### 1.3.9 La révision générale du SCoT Provence Méditerranée

Par délibération du 14 juin 2013, le syndicat mixte du SCoT Provence Méditerranée a prescrit la révision générale du SCoT approuvé le 16 octobre 2009 en vue de sa « Grenellisation ».



# II. Principaux éléments d'évaluation

## 2.1 BILAN DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS À L'ÉCHELLE DE L'AGGLOMÉRATION ET PAR COMMUNE

### 2.1.1 Bilan de la production neuve de logements

#### Rappel des objectifs

Objectif annuel de **production de résidences principales = 1987**

Objectif annuel de logements à produire (résidences principales + résidences secondaires + vacance frictionnelle) = **2483**

Les objectifs de production neuve de **logements tout confondus** du PLH pour l'agglomération de TPM sont de **14 899 logements, soit 9 933 logements pour 4 ans**. Les objectifs de production neuve de **résidences principales du PLH** sont de **11 919 logements soit 7 946 logements pour 4 ans**.

Objectifs de production de résidences principales par commune

Communes	Production neuve de résidences principales sur 6 ans
Hyères	1820
Le Pradet	500
La Garde	580
Saint Mandrier	431
Ollioules	461
Le Revest les Eaux	141
La Valette du Var	1013
La Seyne sur Mer	1458
Toulon	2969
Carqueiranne	350
Six Fours	1266
La Crau	930
<b>TOTAL</b>	<b>11919</b>

Nombre de logements commencés entre 2010 et 2013

Commune	2010	2011	2012	2013	TOTAL	Objectifs PLH Production neuve de résidences principales pour 4 ans (obj 6 ans / 1,5)	Objectifs PLH Production neuve logements tout confondus pour 4 ans (obj 6 ans / 1,5)
Carqueiranne	84	116	79	24	<b>303</b>	233	292
La Crau	44	83	126	552	<b>805</b>	620	775
La Garde	46	69	158	35	<b>309</b>	387	483
Hyères	26	89	202	238	<b>555</b>	1213	1517
Ollioules	78	81	103	126	<b>388</b>	307	384
Le Pradet	5	83	11	29	<b>128</b>	333	417
Le Revest-les-Eaux	5	17	16	43	<b>81</b>	94	118
La Seyne-sur-Mer	855	180	252	416	<b>1703</b>	972	1215
Six-Fours-les-Plages	45	175	214	109	<b>543</b>	844	1055
Toulon	784	478	163	387	<b>1812</b>	1979	2474
La Valette-du-Var	51	548	219	227	<b>1045</b>	675	814
Saint-Mandrier-sur-Mer	33	36	17	0	<b>86</b>	287	359
<b>TOTAL</b>	<b>2056</b>	<b>1955</b>	<b>1560</b>	<b>2187</b>	<b>7758</b>	<b>7946</b>	<b>9933</b>

En vert : objectifs dépassés

En rouge : objectifs non atteints

Source : Sit@del

**ATTENTION** : les chiffres pour la période 2010-2012 sont en date réelle c'est-à-dire qu'ils correspondent réellement à la date où les logements ont été commencés. Ces chiffres ne sont disponibles que sur la période 2002-2011. L'évaluation du PLH se faisant sur les quatre premières années de sa mise en œuvre, les chiffres en date de prise en compte ont été intégrés pour les années 2012 et 2013. Les chiffres en date de prise en compte correspondent à la date où l'information est intégrée pour la première fois dans la base Sitadel. Ces chiffres sont révisés par la suite. Ainsi pour l'année 2011 1955 logements ont été commencés sur le territoire de TPM en date réelle contre 2 384 en date de prise en compte selon Sitadel. Les chiffres 2012-2013 sont donc susceptibles d'évoluer.



## 2.1.2 Bilan de la production de logements sociaux

### Rappel des objectifs

Objectif de **production neuve de logements sociaux sur 6 ans : 4 623**

Objectif de **production de logements sociaux sur 6 ans : 5 284**

### Bilan

A mi-parcours le taux de réalisation est de 65%, c'est-à-dire que 65% des objectifs sur 6 ans de logements sociaux du PLH 2010-2016 sont à ce jour programmés. En effet, au 31/12/2013, **3 437 logements sociaux ont été produits ou programmés** entre 2010 et 2013. Ce chiffre est à relativiser compte tenu d'un certain nombre d'opérations incertaines qui représentent environ 300 logements.

Toutefois, l'analyse de la répartition de la programmation de logements sociaux fait apparaître un bilan plus nuancé. En effet, la commune de Toulon, avec une programmation de 1628 logements sociaux tire vers le haut ce bilan alors que plusieurs communes enregistrent au 31/12/2013 un décalage important.

Le tableau ci-dessous prend en compte la programmation de logements sociaux dans les différentes opérations de logements, l'acquisition-amélioration et le conventionnement du parc privé (ANAH).

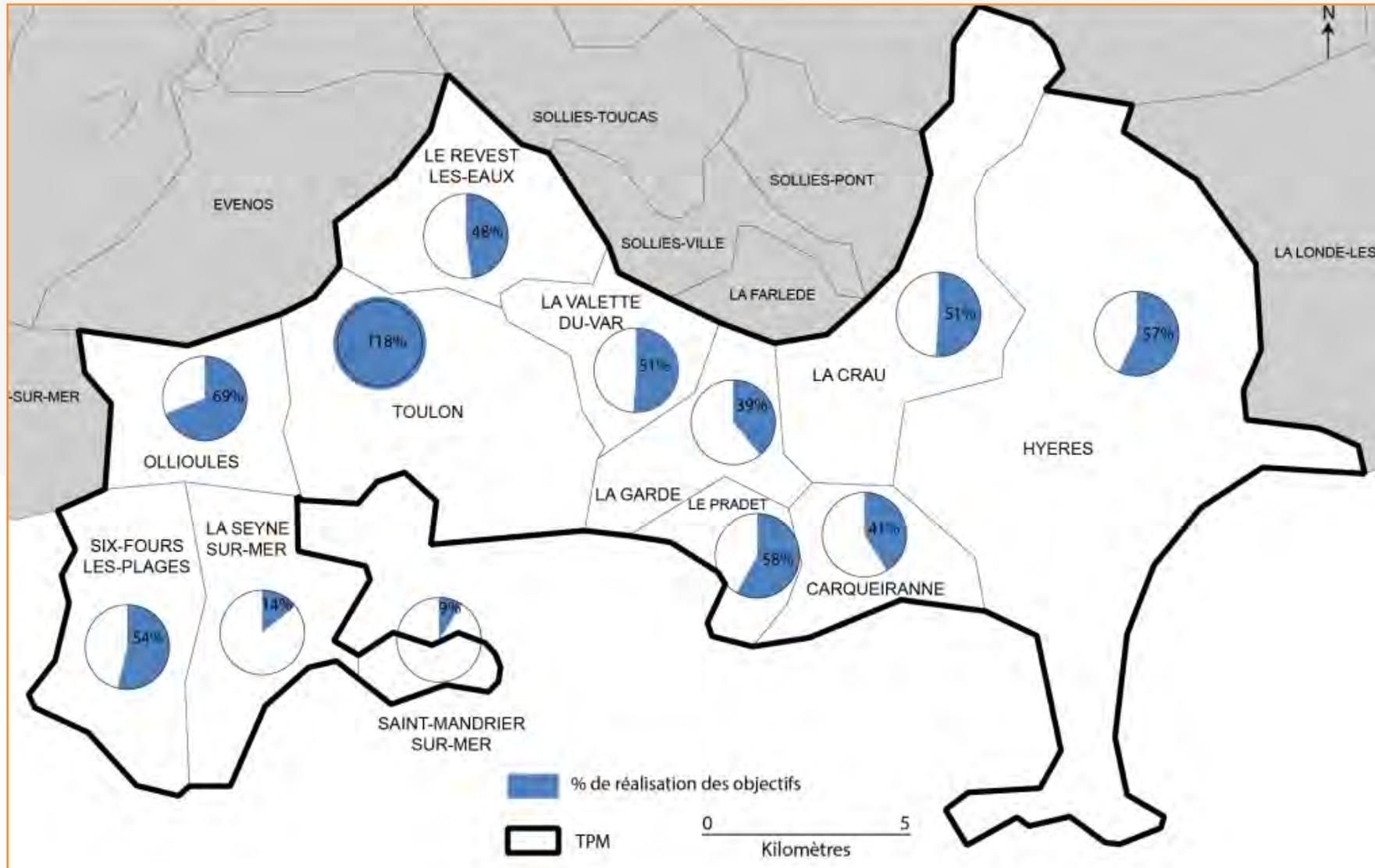
Communes	Production neuve de logements sociaux sur 6 ans
Hyères	654
Le Pradet	321
La Garde	80
Saint Mandrier	178
Ollioules	183
Le Revest les Eaux	84
La Valette du Var	347
La Seyne sur Mer	460
Toulon	1264
Carqueiranne	104
Six Fours	638
La Crau	310
<b>TOTAL</b>	<b>4623</b>

La programmation de logements sociaux (construction neuve, acquisition amélioration, logements conventionnés)

Commune	2010	2011	2012	2013	TOTAL LS programmés	Objectif logements sociaux/4	Objectif logements sociaux du PLH	Taux de réalisations de l'objectif total
Carqueiranne	0	0	13	31	<b>44</b>	71	107	41%
La Crau	84	61	0	27	<b>172</b>	227	340	51%
La Garde	0	43	0	0	<b>43</b>	73	110	39%
Hyères	99	33	80	250	<b>462</b>	536	804	57%
Ollioules	29	20	105	4	<b>158</b>	153	229	69%
Le Pradet	40	6	24	144	<b>214</b>	244	366	58%
Le Revest-les-Eaux	0	0	0	45	<b>45</b>	62	93	48%
La Seyne-sur-Mer	33	29	11	11	<b>84</b>	387	580	14%
Six-Fours-les-Plages	103	85	68	112	<b>368</b>	457	686	54%
Toulon	195	346	589	498	<b>1628</b>	923	1384	118%
La Valette-du-Var	130	0	72	0	<b>202</b>	263	395	51%
Saint-Mandrier-sur-Mer	6	1	10	0	<b>17</b>	127	190	9%
<b>TOTAL</b>	<b>719</b>	<b>624</b>	<b>972</b>	<b>1122</b>	<b>3437</b>	<b>3523</b>	<b>5284</b>	<b>65%</b>

Source : TPM-DDTM: bilan de la programmation 2013 pour laquelle tous les agréments sont parvenus à TPM

Programmation de logements sociaux entre 2010 et 2013 : part de réalisation des objectifs de production de logements sociaux du PLH



## a) La programmation de logements sociaux en construction neuve

### Rappel des objectifs

Sur l'ensemble des communes de l'agglomération de TPM, le PLH fixe une production de **4 344 logements sociaux en production neuve**, soit **724** logements par an.

### Bilan

De 2010 à 2013, **2 785** logements sociaux en production neuve ont été programmés, soit un taux de réalisation de **64%**.

La commune de Toulon a réalisé à mi-parcours la totalité de ses objectifs de logements sociaux. La programmation de Toulon représente plus de 40% de la programmation totale pour les années 2010 à 2013.

La programmation de logements sociaux en construction neuve

Commune	2010	2011	2012	2013	TOTAL LS programmés	Objectif logements sociaux/an	Objectif logements sociaux/4	Objectif logements sociaux du PLH
Carqueiranne	0	0	13	31	<b>44</b>	17	69	104
La Crau	81	59	0	27	<b>167</b>	48	193	290
La Garde	0	40	0	0	<b>40</b>	13	53	80
Hyères	91	18	72	249	<b>430</b>	109	436	654
Ollioules	21	11	98	0	<b>130</b>	31	122	183
Le Pradet	32	6	24	144	<b>206</b>	54	214	321
Le Revest-les-Eaux	0	0	0	45	<b>45</b>	13	51	77
La Seyne-sur-Mer	7	0	0	0	<b>7</b>	77	307	460
Six-Fours-les-Plages	97	83	65	112	<b>357</b>	101	405	608
Toulon	110	291	385	362	<b>1148</b>	176	703	1054
La Valette-du-Var	130	0	72	0	<b>202</b>	56	223	335
Saint-Mandrier-sur-Mer	0	0	9	0	<b>9</b>	30	119	178
<b>TOTAL</b>	<b>569</b>	<b>508</b>	<b>738</b>	<b>970</b>	<b>2785</b>	<b>724</b>	<b>2896</b>	<b>4344</b>

Source : TPM-DDTM : bilan de la programmation 2013 pour laquelle tous les agréments sont parvenus à TPM

## b) La production de logements sociaux en acquisition – amélioration

### Rappel des objectifs

Les objectifs de production de logements sociaux en acquisition – amélioration fixés par le PLH sur le territoire de TPM sont **de 279 logements, soit 47 logements / an.**

La programmation de logements sociaux en acquisition-amélioration

Commune	2010	2011	2012	2013	TOTAL LS programmés	Objectif logements sociaux/an	Objectif logements sociaux/4	Objectif logements sociaux du PLH
<b>Carqueiranne</b>								
<b>La Crau</b>	0	0	0	0	<b>0</b>	3	13	20
<b>La Garde</b>								
<b>Hyères</b>								
<b>Ollioules</b>	8	3	7	4	<b>22</b>	0	0	0
<b>Le Pradet</b>	8	0	0	0	<b>8</b>	0	0	0
<b>Le Revest-les-Eaux</b>	0	0	0	0	<b>0</b>	1	5	7
<b>12</b>	12	13	0	8	<b>33</b>	0	0	0
<b>Six-Fours-les-Plages</b>	3	0	1	0	<b>4</b>	5	20	30
<b>Toulon</b>	55	9	149	118	<b>331</b>	35	140	210
<b>La Valette-du-Var</b>	0	0	0	0	<b>0</b>	2	8	12
<b>Saint-Mandrier-sur-Mer</b>	6	1	1	0	<b>8</b>	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>92</b>	<b>26</b>	<b>158</b>	<b>130</b>	<b>406</b>	<b>47</b>	<b>186</b>	<b>279</b>

### Bilan

De 2010 à 2013, 406 logements sociaux en acquisition – amélioration ont été programmés, dépassant ainsi les objectifs fixés par le PLH pour 6 ans.

La production de logements sociaux réalisés en acquisition amélioration est très inégalement répartie sur le territoire de TPM : 81% de la programmation de logements sociaux en acquisition – amélioration entre 2010 et 2013 a été réalisée par la ville de Toulon (331 logements au total).

Par ailleurs, certaines communes ont réalisé des logements sociaux en acquisition – amélioration alors même qu'elles avaient un objectif nul : Ollioules (22 logements), Le Pradet (8 logements), La Seyne-sur-Mer (33 logements), Saint-Mandrier-sur-Mer (8 logements),

## c) La production de logements sociaux conventionnés

### Rappel des objectifs

Le PLH fixe une production de **706 logements sociaux conventionnés** sur l'ensemble de la durée du PLH (6ans), soit **118 logements/an**.

### Bilan

Sur les quatre premières années de mise en œuvre du PLH, les objectifs de production ne sont pas atteints : de 2010 à 2013, seulement 246 logements sociaux conventionnés ont été programmés contre 471 logements attendus, soit un taux de réalisation de seulement 35%.

La programmation de logements sociaux conventionnés

Commune	2010	2011	2012	2013	TOTAL LS programmés	Objectif logements sociaux/an	Objectif logements sociaux/4	Objectif logements sociaux du PLH
Carqueiranne	0	0	0	0	<b>0</b>	1	2	3
La Crau	3	2	0	0	<b>5</b>	13	50	75
La Garde	0	3	0	0	<b>3</b>	5	20	30
Hyères	8	15	8	1	<b>32</b>	25	100	150
Ollioules	0	6	0	0	<b>6</b>	8	31	46
Le Pradet	0	0	0	0	<b>0</b>	8	30	45
Le Revest-les-Eaux	0	0	0	0	<b>0</b>	2	6	9
La Seyne-sur-Mer	14	16	11	3	<b>44</b>	20	80	120
Six-Fours-les-Plages	3	2	2	0	<b>7</b>	8	32	48
Toulon	30	46	55	18	<b>149</b>	20	80	120
La Valette-du-Var	0	0	0	0	<b>0</b>	8	32	48
Saint-Mandrier-sur-Mer	0	0	0	0	<b>0</b>	2	8	12
<b>TOTAL</b>	<b>58</b>	<b>90</b>	<b>76</b>	<b>22</b>	<b>246</b>	<b>118</b>	<b>471</b>	<b>706</b>

Source : TPM : bilan de la programmation 2013 pour laquelle tous les agréments sont parvenus à TPM

## Synthèse

### Évaluation

Objectifs atteints

A mi-parcours le taux de réalisation est de 65%. En effet, au 31/12/2301, **3 437 logements sociaux ont été produits ou programmés** entre 2010 et 2013.

### Perspectives - réajustements :

**3-**Poursuivre un rythme de programmation de logements sociaux important pour atteindre et dépasser les objectifs du PLH 2010-2016 dans la perspective des nouveaux objectifs assignés par la Loi Duffot

**4-**Rééquilibrer la production de logements sociaux



## 2.2 ZOOM SUR LES ACTIONS PHARES MISES EN OEUVRE SUR LA PÉRIODE 2010-2013

### 2.2.1 Des outils opérationnels au cœur de la politique de l'habitat de TPM : les Programmes de Rénovation Urbaine de Toulon et de la Seyne

#### PRU de la Seyne-sur-Mer

La Ville de la Seyne-sur-Mer a engagé, sur le quartier Berthe, un dispositif de rénovation urbaine, au travers d'une convention ANRU, un contrat de territoire du Conseil Général et une convention avec la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Débuté en 2006, le programme a été réalisé à 60% et s'achèvera en 2014.

Le programme de logements consiste à construire 904 logements neufs en compensation des 861 démolis. 706 seront reconstruits sur la Seyne par TSH et 178 sur TPM. Répartis entre les 5 bailleurs. Sur Berthe, certains bâtiments de 12 à 16 étages laisseront la place à des immeubles de logements sociaux de faible hauteur à l'architecture actuelle avec des toits en tuile et conformes aux exigences du développement durable dans des résidences à taille humaine comme par exemple la résidence des Villas de Pergaud qui tranche singulièrement avec les tours environnantes.

Il s'agit également d'engager :

- **la réhabilitation** de 2 300 logements
- **la construction** de 564 logements supplémentaires en accession ou locatif libre
- **la requalification des équipements** du quartier,
- **l'aménagement** du futur domaine public,
- **la résidentialisation** des unités d'habitations.

Pour un montant global de plus de 171 millions d'euros actualisés aujourd'hui à 266 millions d'euros.

TPM est à la fois partenaire du projet dans son ensemble à hauteur de 16 millions d'euros 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.

TPM participe au cofinancement des opérations de construction et de réhabilitation de logements sociaux, parmi lesquels 178 logements sont d'ailleurs réalisés hors de la commune de la Seyne-sur-mer (afin de répondre aux enjeux d'agglomération. TPM soutient également l'aménagement d'espaces publics (place Pêle-mêle, Place de Lattre de Tassigny, Place Saint-Jean) et d'équipements publics (espace Cyberbase, bibliothèque, espace culturel Henri Tisot, centre social et culturel Nelson Mandela, ...)

Les villas de Pergaud



Aménagements prévus Place Saint-Jean



La participation de TPM pour l'année 2012, soit plus d'un million d'euros, a concerné le soutien à la réalisation des places publiques du quartier, ainsi que le financement d'opérations de logement social.

Le bilan de l'avancement des travaux en octobre 2013 fait état des pourcentages de réalisation des objectifs suivants :

- Démolition = 58%
- Logements sociaux (livrés + en cours de travaux + en préparation) = 95%
- Diversification = 51%
- Réhabilitation = 89%
- Résidentialisation = 30%

Bâtiment « la Banane » du quartier de Berthe : 152 logements en cours de démolition



## PRU de Toulon

Depuis mai 2006, la ville de Toulon en collaboration avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine et ses partenaires, parmi lesquels la communauté d'agglomération **Toulon Provence Méditerranée, a mis en place un projet de développement de l'ensemble du centre historique de Toulon (165 000 habitants) qui vise trois objectifs majeurs :**

- développer et diversifier l'offre de logements par la mise sur le marché de logements de qualité répondant aux normes de confort actuel, pour retrouver la diversité sociale,
- mettre à disposition des habitants du quartier **les équipements nécessaires et développer l'offre de services,**
- **assurer le développement économique,** notamment par un développement commercial digne du cœur d'une agglomération de plus de 400 000 habitants.

Ce Projet de Rénovation Urbaine participe à la stratégie métropolitaine de la ville de Toulon par un programme d'investissement de 160 millions d'euros portant en grande partie sur le volet logement, mais également sur le volet aménagement et équipement.

**Plusieurs leviers de requalification ont été identifiés, notamment :**

- **la mise en valeur de la darse vieille et sa connexion avec le quartier** dans le but de retrouver la façade maritime du centre ancien,
- **le développement de l'offre universitaire et de formation du centre de l'agglomération,** avec la volonté de TPM de créer un pôle universitaire au cœur même du centre ancien,
- **le développement d'équipements structurants,** d'échelle métropolitaine (notamment culturels), ainsi qu'un projet touristique et industriel, pour faire bénéficier le centre ancien de l'émergence d'une dynamique de cœur d'agglomération.

**La communauté d'agglomération** est en particulier maître d'ouvrage **pour la requalification de l'îlot Baudin** dont elle a confié la réalisation au bailleur Erilia : 42 logements sociaux, 106 logements étudiants, des commerces et une micro-crèche.

TPM réalise également des aménagements de proximité autour de l'îlot Baudin, de la place Raspail et St Vincent, réalise la Place de l'Université et **participe au cofinancement des opérations de construction et de rénovation de plus de 500 logements sociaux.**

L'engagement financier global de **TPM sur le PRU Toulon représente plus de 12 millions d'euros.** A l'issue du projet, 514 logements sociaux nouveaux auront été créés et 11 îlots requalifiés.

### Principales réalisations

**La réhabilitation de nombreuses places et voies a permis de changer positivement la trame urbaine du centre-ville : 20 places et squares, 28 rues et avenues.**

**Des travaux de démolition des îlots réalisés ou en cours :** déconstruction Consigne, démolition Baudin en cours, démolition îlots secteur Sud-Ouest, démolition des îlots Mairie, Cathédrale et Ledeau.

**La production de logements s'accélère :** 14 opérations livrées pour 170 logements livrés au total et 9 opérations en cours de réalisation pour 176 logements en cours de réalisation.

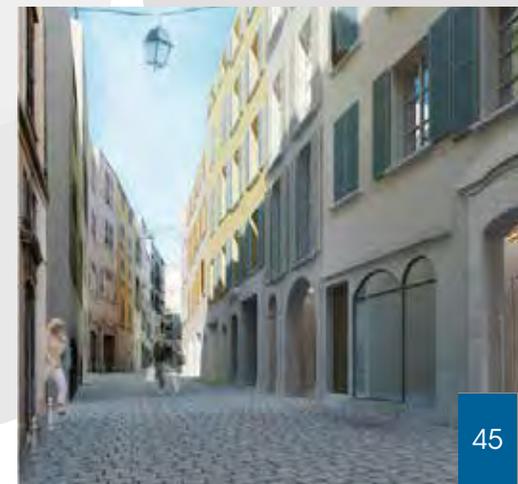
### La réalisation d'équipement en cours de définition et de réalisation

- 2 opérations de locaux associatifs (Habitat et humanisme et MLJT)
- Maison de la Vie associative : début des travaux en mars 2014
- Micro-crèche : travaux en cours
- Locaux associatifs diffus secteur sud équerre et le Point Info service aux habitants : à démarrer.

TPM participe financièrement au PRU de Toulon à hauteur de 12.3 millions d'euros pour la construction de logements sociaux, la requalification de l'îlot Baudin et l'aménagement d'espaces publics.

### La requalification de l'îlot Besagne, en accompagnement du PRU de Toulon

Requalification par TPM d'un îlot de 1955m<sup>2</sup> composé de 10 immeubles (47 appartements et 10 commerces) extrêmement vétustes et vides de tous occupants (90% de lots inoccupés), en vue d'une opération de renouvellement urbain permettant de réaliser une résidence étudiante d'une trentaine de logements étudiants sociaux à proximité du Pôle Universitaire et en complémentarité de l'îlot Baudin.



- **Etudes préalables réalisées par le Cabinet Luyton**
- **Poursuite des acquisitions foncières et du relogement** : la maîtrise foncière de l'îlot est assurée par L'EPF et TPM à 90%.
- **Enquête publique du dossier de DUP réalisée en septembre 2013 afin d'assurer la maîtrise foncière de l'îlot. Après le rapport du commissaire enquêteur, le Préfet a validé le dossier.**

## 2.2.2 Le PIG/Les OPAH

La communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée, finance la réhabilitation de logements privés. Deux procédures existent en fonction des périmètres opérationnels :

- en secteurs OPAH (Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat), les subventions répondent aux critères du Fonds d'Aide à l'Habitat. Les trois communes concernées sont La Seyne, Toulon et Hyères. Les équipes d'animation sont celles des OPAH ;
- en dehors de ces secteurs, le Programme d'Intérêt Général « Amélioration de l'Habitat » s'applique. Suite aux résultats du 1er Programme d'Intérêt Général 2008-2012 (364 logement aidées pour un montant d'1,6 millions d'euros), TPM a souhaité reconduire ce dispositif afin d'accompagner les propriétaires dans le cadre de l'amélioration de l'habitat. Il concerne l'ensemble du territoire de la communauté d'agglomération hors OPAH. Animé par le PACT du Var, le nouveau Programme d'Intérêt Général 2012-2015 vise le conventionnement de 110 logements par an.

Les dénominateurs communs aux deux procédures permettent de :

- lutter contre l'habitat dégradé et indigne ;
- produire des logements à loyer maîtrisé ;
- sortir de la vacance les logements ;
- adapter le logement au handicap et à la perte d'autonomie ;

- pratiquer la rénovation thermique des logements des propriétaires occupants les plus modestes ainsi que les propriétaires bailleurs et lutter contre la précarité énergétique.

Les aides financières correspondent à un pourcentage du montant des travaux subventionnables ANAH en fonction des typologies et du type de loyer pratiqué lors du conventionnement et sont plafonnés. Elles varient de 15 à 30%. A cela peuvent s'ajouter des primes spécifiques :

- pour le PIG : une prime de sortie de vacance, une prime d'insalubrité ou de péril ainsi qu'une prime de réduction de loyer ;
- pour le FAH : une prime de sortie de vacance, une prime pour l'adaptation du logement au handicap et au vieillissement.

Ces aides concernent également les propriétaires occupants à faibles ressources afin de sortir leur logement de situation de péril, d'insalubrité et/ou les adapter au handicap.

## Réalisations

Selon les chiffres communiqués par l'ANAH, à l'échelle des trois OPAH (Toulon, La Seyne/Mer et Hyères), ce sont 45 logements du parc privé qui ont été conventionnés avec un loyer social et 15 avec un loyer très social. Il est important de noter que parmi ces 60 logements, 18 étaient indignes et 30 très dégradés.

## Bilan du PIG

### Le PIG 2008-2012

Le PIG saison 1 a été mis en œuvre de 2008 à 2012. Le bilan des actions menées et de la production réalisée de ce premier PIG ont été présentés en comité de pilotage ; il convient de retenir les éléments suivants :

- l'objectif fixé au sein de la convention était de produire du logement locatif à loyer maîtrisé (vacants ou occupés nécessitant des travaux) à hauteur de 100 logements par an répartis en 40 logements à loyer intermédiaire et 60 logements conventionnés sociaux dont 40 vacants.

- Pour 862 contacts et 585 visites, **312 logements ont été financés à hauteur de plus de 5 millions d'euros**. Les travaux générés sont de l'ordre de plus de 12 millions d'euros.

Les 312 logements se répartissent en 169 logements intermédiaires et 143 logements conventionnés sociaux ou très sociaux. Parmi eux, 157 logements vacants ont été remis sur le marché (dont 94 étaient vacants depuis plus d'un an) et 43 logements insalubres ont été traités.

### Le PIG 2012-2016

Le PIG saison 2 est mis en œuvre de 2012 à 2016. Les objectifs qualitatifs de ce second PIG sont :

- Lutte contre l'habitat dégradé et indigne ;
- Production de logements à loyer maîtrisé ;
- Sortie de vacance de logements
- Adaptation du logement à la perte d'autonomie ;
- Rénovation thermique des logements les plus modestes et lutte contre la précarité énergétique.

Objectifs quantitatifs annuels du second PIG 2012/2016

<b>Logements conventionnés à loyer social ou très social</b>	90
<b>Logements conventionnés à loyer intermédiaire</b>	20
<b>Remise sur le marché de logements vacants depuis plus de 12 mois</b>	33
<b>Résorption de l'habitat indigne ou dégradé (logements propriétaires occupants 10% et propriétaire bailleurs 90%)</b>	55
<b>Rénovation thermique des logements les plus modestes et la lutte contre la précarité énergétique</b>	55
<b>Adaptation du logement à la perte d'autonomie</b>	22

### 2.2.3 Un outil à conforter : le « Prêt bonifié TPM – Premier logement »

Afin d'accompagner au mieux le dispositif national du nouveau prêt à taux zéro et favoriser l'accès à la propriété pour les jeunes ménages primo-accédants TPM a mis en place le prêt dénommé « prêt bonifié TPM - Premier logement ». Dans ce cadre TPM en partenariat avec un organisme bancaire permet à un ménage de bénéficier d'un prêt à taux zéro (TPM prend à sa charge le montant des intérêts = bonification).

Objectif : accompagner chaque année 100 ménages primo-accédants

#### Conditions d'accès :

- être primo-accédant (ou locataire depuis 2 ans) et bénéficier d'un Prêt à Taux Zéro + pour le neuf ou d'un Prêt Accession Sociale (PAS) pour l'ancien
- jusqu'en décembre 2013 : acquérir un logement neuf d'une valeur inférieure ou égale à 4 457 euros/m<sup>2</sup> se surface utile pour un logement situé à Hyères et à 2 989 euros/m<sup>2</sup> pour un logement situé sur les 11 autres communes de TPM ou acquérir un logement ancien d'une valeur inférieure ou égale à 2500 euros/m<sup>2</sup> de surface habitable.
- A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2014 : acquérir un logement neuf pour un montant plafond de 3100 euros/m<sup>2</sup> de surface utile sur l'une des 12 communes de TPM.

Jusqu'en décembre 2013 le montant de ce prêt pour lequel TPM assure la bonification (paiement des intérêts) s'élevait à 20 000 € remboursable sur 10 ans. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014 le montant du prêt est de 30 000 euros remboursable sur 10 ans.

Cette nouvelle action en faveur de la primo-accession déclenche un élargissement des bénéficiaires du prêt Action Logement CILVAR Action Logement à l'ensemble des salariés ainsi qu'une majoration de 5 000 euros de ce dernier. CILVAR Action Logement est chargé par voie de convention avec TPM, de l'instruction des dossiers et de la relation avec le réseau bancaire.

La mise en œuvre effective du « Prêt bonifié TPM – Premier Logement » fut lancée avec une première convention signée fin janvier 2012 avec le Crédit Foncier puis avec le Crédit Agricole.

Les évolutions législatives sur l'accompagnement à la propriété restreint à l'acquisition dans le neuf ont fortement ralenti le « Prêt Bonifié TPM-Premier Logement ».

Néanmoins, et malgré le contexte législatif, économique et électoral peu favorable aux projets immobiliers, TPM a pu accompagner en 2012 15 ménages dans leurs acquisitions. L'analyse de ces premiers dossiers révèle que les bénéficiaires sont relativement jeunes (entre 25 et 30 ans), dotés d'un apport, et que cette acquisition leur permet de se rapprocher de leur lieu d'emploi.

En 2013, TPM a accompagné 27 ménages dans leur acquisition, 11 dans le neuf et 16 dans l'ancien. La bonification octroyée n'a pas dépassée la somme de 2296,16€. et le montant total des bonifications dans le neuf et l'ancien en 2013 s'élève à 47 989,69€.

#### **Une convention de partenariat avec la FNAIM pour soutenir la diffusion du prêt bonifié TPM :**

TPM et la Chambre de l'Immobilier FNAIM du Var se sont associées pour communiquer autour du dispositif mis en place par TPM « Prêt Bonifié TPM Premier Logement ». Signée en 2013 pour la durée du PLH 2010-2016, la convention de partenariat encadre et fixe les engagements réciproques des deux intervenants.

#### **Des perspectives qui devraient permettre d'élargir le nombre de bénéficiaires :**

- la signature prochaine de nouvelles conventions avec d'autres organismes bancaires.
- la mise en ligne sur le site internet de TPM des programmes comportant une part de logements éligibles au Prêt bonifié ;
- dans le cadre d'un cahier des charges et sur les terrains acquis par l'EPF et remis sur le marché, la réservation quasi systématique d'une part de l'offre de logements au Prêt Bonifié.

### **2.2.4 TPM : chef de file de l'adaptation du logement dans le Var**

L'objectif recherché par TPM est d'accompagner les acteurs du logement dans l'adaptation de 440 logements dans le neuf, la réhabilitation, voir la demande ponctuelle d'ici 2016, qu'il s'agisse de logement adaptés pour les Personnes à Mobilité Réduite et Usagers de Fauteuil Roulant (PMR et UFR).

TPM travaille en collaboration, dans le cadre d'une convention cadre, avec les partenaires institutionnels qui sont le Conseil Général du Var, L'Etat, La Caisse des Dépôts et Consignations, Conseil Régional PACA, CARSAT Sud Est, CAF du Var, Handi Toit Provence, Comité d'Entente inter associatif du Var et TPM.

Cette convention a pour objectif de présenter la volonté et les modalités d'intervention de l'ensemble des partenaires sur la problématique du handicap et du vieillissement de la population sur le territoire de TPM.

#### **Création d'un label : le logement service plus**



Afin de garantir l'identification de ces logements, et d'y positionner le public cible, TPM a créé le label « Logement Service Plus » avec l'assistance et l'implication de l'Association Handitoit.

Il se décline en fonction des adaptations mises en place : Personne à Mobilité Réduite ou Usager en Fauteuil Roulant.

TPM s'est engagée à prendre en réservation en première priorité les logements produits et labélisés UFR, dans le cadre de sa politique de logements sociaux. Les logements labélisés PMR seront pris en réservation en fonction de la quantité restant disponible.

### Des avancées concrètes

Des bailleurs impliqués sur les nouvelles opérations: convention signée avec La Logirem, La Sagem, Unicil, Var Habitat, Terre du Sud, Nouveau Logis Provençal, Logis Familial Varois et Erilia.

Une collaboration étroite avec les associations a permis d'identifier plus clairement la demande.

A ce jour : deux logements neufs labellisés et attribués, un 3ème en cours d'attribution, deux dossiers de demande ponctuelle (une a fait l'objet d'une subvention de 1000 €, l'autre en instance)

### Prévisions 2014 à 2016 : 99 logements

De nouveaux partenaires bailleurs : une sensibilisation accrue a permis de déboucher sur des pourparlers qui sont en cours de négociation.

Un recensement global dans le cadre des programmes neufs à livrer, a permis d'identifier l'adaptation de 31 logements UFR et 68 logements PMR répartis sur l'ensemble du territoire, pour lesquels TPM va se porter réservataire.

## 2.2.5 Un FAH à la hauteur des ambitions de la CA en matière de politique de l'habitat

Avec l'adoption du second PLH la CA a réformé profondément son Fond d'Aide à l'Habitat, notamment :

Dans la perspective des nouveaux objectifs en matière de production de logements sociaux instaurés par la loi Duflot une importante réflexion sur l'évolution de ce FAH est en cours. La prochaine réforme du FAH constitue un véritable défi pour TPM puisqu'il devra financer xxx logements sociaux supplémentaires dans un contexte de raréfaction de l'argent public.



## 2.3 SYNTHÈSE DU BILAN DES ACTIONS À MI-PAROURS

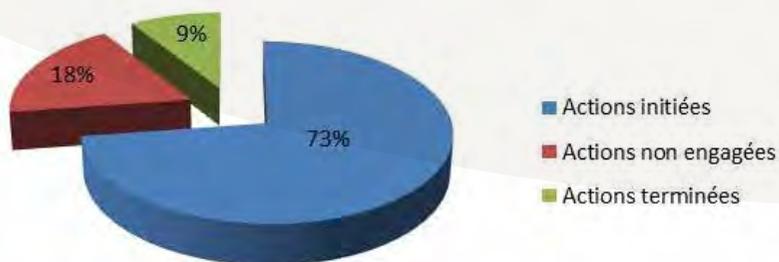
A mi-parcours, le bilan des actions du PLH de TPM traduit une prise de conscience et un engagement fort de tous les élus pour répondre aux besoins de logements de la population, en particulier les besoins en logement social et en logements adaptés pour les personnes à mobilité réduite.

En effet, 80% des actions inscrites dans le programme d'actions du PLH ont été initiées ou achevées à mi-parcours.

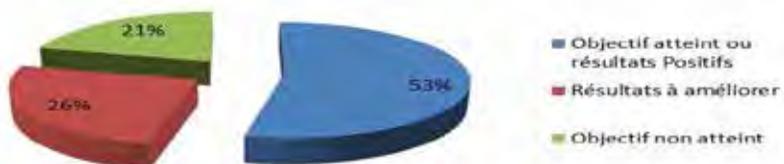
Sur les 37 actions engagées, plus de la moitié ont atteint leurs objectifs ou bénéficié de résultats très positifs.

La réussite du PLH à mi-parcours est également à la hauteur des engagements financiers mobilisés pour la politique de l'habitat.

### 2.3.1 Etat d'avancement des actions à mi-parcours du PLH



### 2.3.2 Degré d'atteinte des objectifs



### 2.3.3 Synthèse Budget

#### Charges nettes en investissement (budget prévisionnel/budget à mi-parcours)

En attente éléments TPM

#### Charges nettes en fonctionnements (budget prévisionnel/budget à mi-parcours)

En attente éléments TPM

# III/ Perspectives d'évolution

## 3.1 PERSPECTIVE ET RÉAJUSTEMENTS POSSIBLES POUR 2014-2016

Les perspectives sur les 3 prochaines années font espérer une très bonne réalisation des objectifs du PLH en termes de production de logements sociaux, destinés aux familles notamment. Toutefois, les principaux enjeux pour les années qui viennent sont les suivants :

- Poursuivre l'accompagnement des communes et des bailleurs dans cet effort de production (notamment dans le cadre d'un taux de SRU augmenté à 25 %), mais sans oublier les enjeux de réhabilitation des parcs existants, qu'ils soient publics ou privés, sous peine d'accroître la perte d'attractivité du parc existant notamment le plus ancien avec pour conséquence de marquer géographiquement le territoire, gripper le parcours résidentiel et les indispensables mutations au sein des différents parcs.
- Poursuivre la réflexion et mener des actions pour développer des logements abordables, pour tous, en termes de montants de loyers + charges ou d'accession maîtrisée, en travaillant sur les coûts de production du bâtiment et du foncier, sans oublier d'aborder les questions centrales d'attractivité et d'adaptabilité dans le temps des logements aux ménages. L'objectif en matière de primo accession doit être atteint voire revaloriser, des actions spécifiques doivent être mises en place pour permettre le premier accès à un logement pour les jeunes.

### 3.1.1 Les réajustements à engager pour la période 2014-2016

- 1**-Accélérer le rythme de livraisons de logements neufs tout confondus pour qu'il soit conforme aux objectifs du PLH.
- 2**-Rééquilibrer la production de logements neufs tout confondus.
- 3**-Poursuivre un rythme de programmation de logements sociaux important pour atteindre et dépasser les objectifs dans la perspective des nouveaux objectifs assignés par la Loi Duflot.
- 4**-Rééquilibrer la production de logements sociaux (répartition entre les différentes communes).

**5**-Renforcer le rythme de production de logements défense.

**6**-Poursuivre et mettre à jour les études de renouvellement urbain sur l'ensemble des communes dans la perspective des évolutions législatives qui prévoient de systématiser les études de « densification » préalablement à toute ouverture à l'urbanisation dans le cadre de l'élaboration des PLU.

**7**-Mettre en place les conditions d'un travail partenarial effectif avec les communes.

**8**-Diversifier le type d'acquisitions foncières (zones agricoles ou naturelles, zones à urbaniser et zones urbanisées).

**9**-Formaliser la participation de TPM à l'élaboration de PLU (exemple : élaboration d'une note de synthèse par le service habitat de TPM sur les principales orientations et objectifs en matière de logement et d'habitat du PLH à retranscrire dans le PLU).

**10**-Renforcer les efforts de promotion de l'image du logement aidé.

**11**-Ajuster le prêt bonifié TPM pour augmenter le nombre de bénéficiaires.

**12**- Suppression de l'action relative à la Garantie des risques locatifs compte tenu de projet de loi Alur qui prévoit la Garantie universelle des loyers.

**13**-L'action « adopter la charte du logement étudiant » doit être repositionnée en fonction du redéploiement de l'offre de logements (cf. point 16).

**14**-Concrétiser les projets permettant de développer l'offre de logements « jeunes » pour atteindre l'objectif de 125 places d'accueil supplémentaire.

**15**-Elargissement du public GLS cible vers les jeunes actifs.

**16**-Dans un contexte de diminution des effectifs universitaires de TPM les objectifs de logements doivent être revu et l'offre redéployée à partir de l'actualisation de l'étude sur le logement étudiant.

**17-**Poursuivre et accentuer la production de logements adaptés dans un contexte de vieillissement de la population.

**18-**Relayer, diffuser une information sur la délégation du contingent préfectoral à l'ensemble des communes en s'appuyant sur le retour d'expérience des communes délégataires.

**19-**Accompagner l'émergence d'un projet de maison relais à l'Ouest du territoire de TPM.

**20-**Accompagner la mise en place d'une MOUS sur Hyères suite à l'adoption du nouveau schéma départemental des gens du voyage.

**21-**Poursuite et enrichissement de l'observatoire de l'habitat.

**22-**Face au succès rencontré par les petits déjeuners, organiser des petits déjeuners de l'habitat ou un club de l'habitat.

### 3.1.2 Les actions qui restent à engager sur la seconde partie du PLH

**Action N°16 :** Proposer une offre de logement relais.

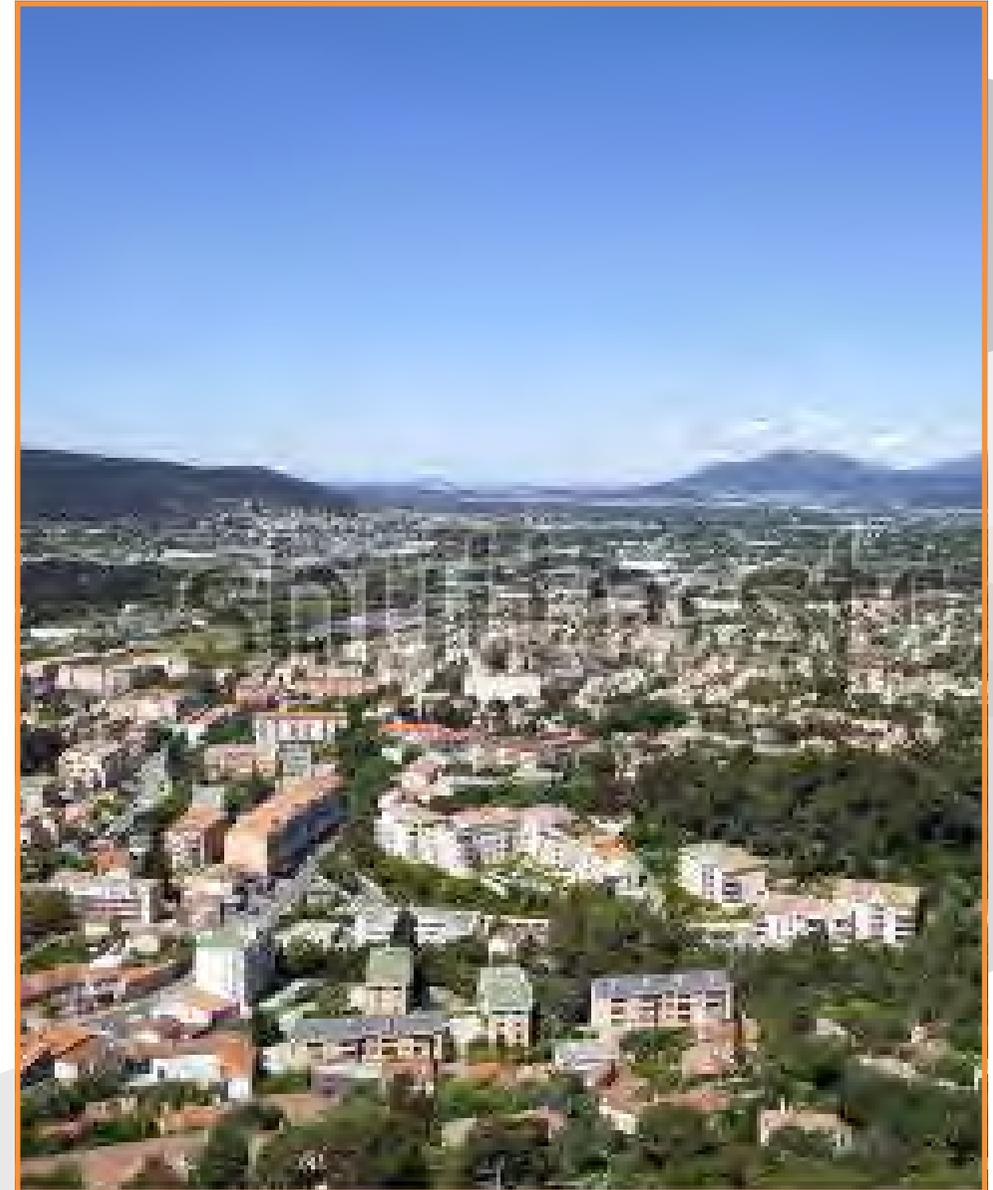
**Action N°17 :** Formaliser, capitaliser et généraliser un observatoire des hôtels meublés pour organiser l'intervention de la puissance publique.

**Action N°21 :** Favoriser la mobilité résidentielle à l'intérieur du parc locatif social.

**Action N°31 :** Mettre en place une réponse intercommunale aux besoins en logement d'urgence.

**Action N°33 :** Recenser les cas de sédentarisation et l'offre de logements précaire.

**Action N°42 :** Coordonner l'action intercommunale au sein d'une Conférence Intercommunale de l'habitat.



## 3.2 LES ATTENTES DES DIFFÉRENTS PARTENAIRES

Dans le cadre de l'évaluation du PLH à mi-parcours une vingtaine d'entretiens avec les partenaires de la politique de l'habitat de TPM<sup>4</sup> ont été réalisés et ont permis de mettre en évidence un certain nombre d'attentes.

### 3.2.1 Attentes relatives à la production de logements

- Encadrer la VEFA : que des prix planchers et des prix plafonds soient fixés par TPM<sup>4</sup> et l'État pour l'achat de logement social en VEFA sur le modèle de la charte réalisée par Nice où l'ensemble des opérateurs privés sont signataires (mais pas avec les mêmes plafonds).
- Poursuivre/Renforcer les objectifs de production en acquisition/amélioration en misant notamment sur les opérations d'envergure (co-propriétés par exemple). A noter que certaines communes ont souligné que le potentiel par le biais d'acquisition de petites copropriétés est faible.
- Maîtrise et meilleure gestion des attributions des logements sociaux. Certains partenaires ont souligné l'intérêt de la gestion du contingent préfectoral.
- Implication du PLH sur la qualité de la production, privée en particulier.

### 3.2.2 Attentes relatives à la politique d'intervention foncière

- La politique d'intervention foncière doit être centrée sur des fonciers « difficiles ».
- A terme l'intervention de l'EPF doit contribuer à faire baisser les prix.

### 3.2.3 Attentes relatives à l'amélioration de la connaissance du territoire

- les éléments de connaissance sur les acquéreurs : primo-accession essentiellement. Quel budget ?
- connaissance fine du marché locatif (prix des loyers par commune et par quartier pour les communes importantes).
- des éléments de connaissance de « ce qui se fait sur chaque commune » (ce qui est exprimé c'est le besoin pour les communes de savoir ce qui se fait sur les autres communes).
- Eléments de connaissance relative au coût de la construction.
- Un observatoire de l'habitat capable de suivre la production (qualitativement et pas seulement quantitativement) et les besoins.

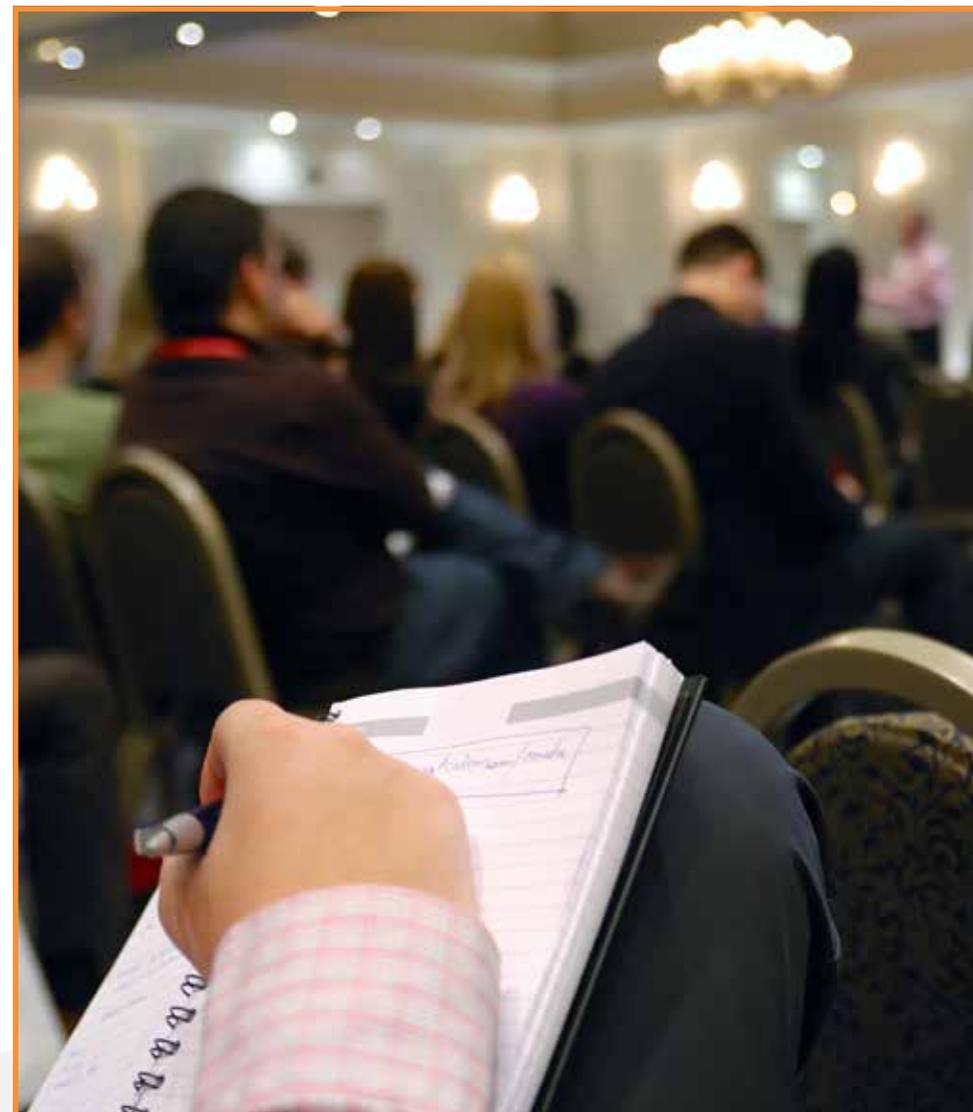
### 3.2.4 Attentes relatives à l'accompagnement au développement urbain communal

- Les professionnels de la construction souhaitent tendre vers une « harmonisation des dispositifs de mixité sociale dans les PLU ».
- La création d'un « guichet information logement itinérant » sur le modèle de ce que fait TPM en matière de transports a été évoqué.
- Renforcer les échanges entre les communes. Plusieurs communes regrettent que les relations soient trop souvent bi-latérales (chaque commune est en relation avec le service habitat de TPM mais pas de relations entre les communes).
- Organiser régulièrement des ateliers de stratégie foncière à l'échelle de chaque commune qui soit un véritable lieu d'échange et de réflexion.

4. ARHLM, AUDAT, ADIL, Bouygues, Communes de Toulon, La Seyne, Ollioules, Hyères, Le Pradet, Six-Fours, Conseil Général, DDTM Var, PF PACA, Logis familial Varois, PACT Var, Terres du Sud Habitat, Toulon Habitat Méditerranée, UNICIL, Var Habitat.

### 3.2.5 Les attentes relatives aux actions de communication et d'animation du PLH

- Si les supports de communication sont nombreux et parfaitement relayés auprès des principaux acteurs de l'habitat, la communication à destination du Grand public pourrait être renforcée.
- Organisation de rencontres techniques régulières avec les différentes communes qui permettrait d'échanger et de partager.
- Demande d'ouverture aux communes des petits déjeuners et du comité des bailleurs.
- Demande d'ouverture aux promoteurs du comité des bailleurs sociaux.
- Améliorer l'organisation des comités techniques et des comités de pilotage (ordre du jour précis, convocations, implication d'élus porteurs...)
- En règle générale l'ensemble des partenaires est satisfait par l'organisation du comité des financeurs. Toutefois, certains partenaires regrettent que cette instance ne permette pas à TPM d'effectuer des arbitrages et de moduler sa participation financière.



## 3.3 LES ÉVOLUTIONS PROPOSÉES POUR LA RÉALISATION DES OBJECTIFS

Paragraphe qui reste à compléter

+ programme de travail 2014/2016 : à récupérer

### 3.3.1 Les évolutions proposées pour peser sur l'offre de logements privés (typologie et qualité des logements privés)

Le PLH doit peser véritablement sur la production privée. TPM au travers de son PLH doit avoir une implication forte en terme qualitatif. Dans cet objectif plusieurs leviers doivent être utilisés :

- Peser sur l'élaboration des documents d'urbanisme

Piste : la communauté d'agglomération pourrait réaliser un porter à connaissance « habitat » à l'image de ce qui se fait sur certains territoires (Exemple : PAC de la communauté d'agglomération du Grand Avignon)

- L'organisation d'ateliers de stratégie foncière réguliers à l'échelle de chaque commune qui soit un véritable lieu d'échange et de réflexion
- Le suivi de l'évolution des besoins en logements et la typologie de l'offre au travers de l'observatoire de l'habitat

### 3.3.2 Les évolutions proposées pour l'amélioration du parc de logements privés

Ces évolutions doivent permettre d'améliorer l'efficacité des actions N° 15, 18, 19 et 45 du Plan Local de l'Habitat,

- Mise en place d'une veille accrue de l'état et de l'évolution des copropriétés résultant de l'étude de repérage.

Il s'agit d'être attentif à la manifestation de l'amorce de difficultés des copropriétés et de développer une politique d'intervention en direction de ces copropriétés.

- La connaissance de la précarité économique des locataires du parc privé par voie de partenariat avec la CAF.

Il s'agit de poursuivre le partenariat existant avec la CAF sur l'analyse des données communiquées annuellement sur le profil des allocataires CAF de TPM.

- L'Articulation des politiques d'habitat du Conseil Général du Var (PDALPD) et de TPM (PLH)

Il s'agit de mettre en lien des actions opérationnelles entre les deux collectivités s'agissant de la thématique « habitat indigne ».

### 3.3.3 Les évolutions proposées pour l'adaptation de la production de logement social aux besoins

	PLH 2010/2016	PLH modifié
<b>PLAI</b>	20%	30%
<b>PLUS</b>	60%	50%
<b>PLS</b>	20%	20%

Typologie / Superficie	PLH 2010/2016	PLH modifié
<b>T1 /</b>	-	5%
<b>T2 /</b>	35%	40%
<b>T3 /</b>	35%	30%
<b>T4 /</b>	25%	20%

### 3.3.4 Les évolutions proposées pour maîtriser la production de logements via la maîtrise foncière

L'évaluation à mi-parcours a mis en évidence la nécessité :

- de renforcer et de rééquilibrer la production de logements tout confondus ;
- de poursuivre la production et de rééquilibrer la production de logement social ;
- d'identifier et de mobiliser le potentiel foncier en renouvellement urbain ;
- de renforcer le travail partenarial et de diversifier les acquisitions foncières.

Ainsi, afin de répondre à ces différents enjeux il apparaît nécessaire et indispensable d'identifier et de mettre en œuvre une véritable stratégie foncière à l'échelle de la communauté d'agglomération et avec l'ensemble des partenaires que sont en particulier TPM, les communes et l'EPF PACA.

### 3.3.5 Les évolutions proposées pour améliorer l'accessibilité du parc de logements et favoriser le parcours résidentiel

La mise en œuvre du PLH au cours de ces premières années a permis de nombreuses avancées en matière d'accessibilité aux jeunes et aux personnes à mobilité réduite. Toutefois, l'impact de ces actions reste encore limité alors que les enjeux sont particulièrement prégnants. Ainsi, il est proposé de :

- de renforcer les actions visant à favoriser la primo-accession : meilleure connaissance du profil des primo-accédant (via l'observatoire de l'habitat), augmentation de l'offre en accession à coût maîtrisé (maîtrise des opérations au travers des documents d'urbanisme et des opérations d'ensemble), communication via le site internet de TPM sur les programmes de l'agglomération comportant une offre tournée vers la primo-accession et ajustement du dispositif d'aides financières (prêt bonifié).
- Développer une offre de logements premier emploi/premier logement (sur l'exemple de l'offre Résid'Etap à Nantes)

- Poursuivre les actions de prise en compte du vieillissement et de la dépendance de la population :

- mettre en place des outils de suivi des locataires âgés logés dans le parc privé et sous plafond HLM, des personnes âgées hébergées gratuitement, des propriétaires occupants pauvres pour permettre de redéfinir l'offre de logements adaptés nécessaires par commune ;

- Créer un guide du logement sénior qui comprendrait un recensement des structures ou des logements adaptés;

- Poursuivre les travaux permettant de cibler les besoins en logements personnes âgées : besoins en foyers logements, besoins d'adaptation du parc privé...

- Analyse de l'accessibilité du parc privé (dans le cadre de l'observatoire de l'habitat)

### 3.3.6 Les évolutions proposées pour promouvoir et valoriser les savoirs faire en matière d'habitat (logement social en particulier et prise en compte du développement durable)

---

### 3.3.7 Les évolutions proposées pour améliorer les aides à l'habitat

---

- Adapter et rénover le Fonds d'Aide à l'Habitat
- Faire évoluer le comité des financeurs

### 3.3.8 Les évolutions proposées en matière d'animation du PLH

---

- Renforcer les échanges entre les communes : la mise en place d'un « club habitat » se réunissant régulièrement (une fois par trimestre par exemple) et l'engagement de la conférence intercommunale (rencontre des élus).
- Renforcer la gouvernance du PLH au travers de comités de pilotages rénovés.

### 3.3.9 Les évolutions proposées pour la préparation du troisième PLH de TPM

---

(voir projet de convention avec l'Audat).

### 3.3.10 L'évolution de l'observatoire de l'habitat

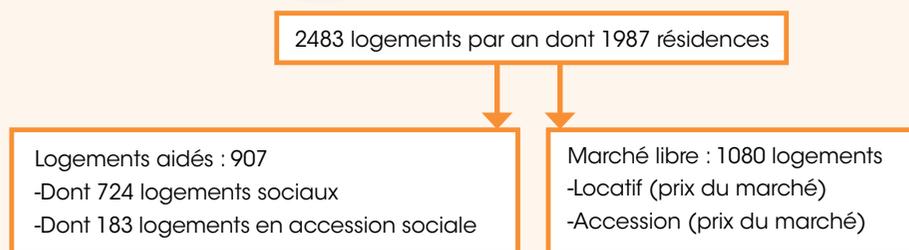
---

# ANNEXES :

## DETAIL DU BILAN DES ACTIONS ET OBJECTIFS RETENUS

## Action n°1 et n°3 : Produire plus et produire mieux / Produire du logement aidé et intermédiaire dans les sites à enjeux

### Rappel des objectifs



Afin d'accompagner les opérations de développement économique d'une production de logement suffisante, l'objectif retenu est la mobilisation d'une part du foncier pour la réalisation d'opérations de logements sur les sites suivants : ZAE du Roubaud (Hyères), Technopole de la Mer (Ollioules), l'axe des gares (Toulon).

### Bilan

#### Le nombre de logements produits

Sur les quatre premières années de mises en œuvre du PLH, les objectifs de production ne sont pas atteints. Selon le fichier SITADEL, en termes de logements commencés le déficit cumulé sur ces quatre années est de 2174 logements.

Nombre de logements commencés ou autorisés entre 2010 et 2013

	2010	2011	2012	2013
<b>Logements autorisés</b>	2671	2472	3176	3304*
<b>Logements commencés</b>	2056	1955	1560*	2187*

Source : Sit@del

\*le nombre de logements commencés pour l'année est en date de prise en compte (actuellement non disponible en date réelle)

### Le logement aidé

De 2010 à 2013, **3194** logements sociaux en production neuve ont été programmés, soit un taux de réalisation de 64% des objectifs 2010-2016. Cf p35.

Toutefois, ces bons résultats ne se font pas encore sentir dans le bilan des logements sociaux mis en service. En effet, sur les trois premières années de mises en œuvre du PLH, 1 557 logements sociaux ont été mis en service soit en moyenne 519 logements par an.

Logements sociaux mis en service entre 2010 et 2012

	2010	2011	2012
<b>Logements sociaux mis en service</b>	690	366	501

Parmi les grandes opérations d'aménagement il convient de noter que l'opération Entrevert à La Valette a été mise en service et que de nouvelles opérations d'envergure vont voir le jour prochainement :

- Chalucet, La Solde, Font Pré et Saint-Anne à Toulon ;
- Nouvelle Vague à Hyères ;
- Urban Parc à Ollioules ;
- Famille Passion à La Valette ;
- Porte Marine à La Seyne.

### Synthèse

Engagement	Évaluation
Action engagée	Résultats à améliorer

Un décalage de production de logements à rattraper sur plusieurs communes mais une programmation de logements sociaux qui atteint les objectifs ( à mi-parcours 64% des objectifs de logements sociaux 2010-2016 sont programmés).

#### Perspectives - réajustements :

- 1-Accélérer le rythme de livraisons de logements pour qu'il soit conforme aux objectifs du PLH
- 2-Rééquilibrer la production de logements
- 3-Poursuivre un rythme de programmation de logements sociaux important pour atteindre et dépasser les objectifs du PLH 2010-2016 dans la perspective des nouveaux objectifs assignés par la Loi Duflot.
- 4-Rééquilibrer la production de logements sociaux

## **Action n°2 : Produire du logement aidé et intermédiaire pour le Ministère de la Défense et l'ensemble des entreprises impliquées dans le développement maritime**

### Rappel des objectifs

- Permettre et accompagner les objectifs de production du ministère de la Défense, à savoir 125 logements par an ;
- Identifier les besoins des entreprises en développement le partenariat avec le Cil Var
- Répartir la production sur le territoire, à savoir Hyères / Carqueiranne / La Valette-du-Var / Toulon / Saint-Mandrier-sur-Mer / Ollioules et La Seyne-sur-Mer, sur le foncier identifié Défense et sur le foncier privé.

### Bilan

#### Nombre de logements financés par la Défense entre 2010 et 2013<sup>5</sup>

Entre 2010 et 2013, 269 logements Défense ont été financés. Parmi ces logements, 201 ont été livrés.

Les objectifs de production annuelle de logements défense fixés par le PLH ne sont pas atteints.

ANNÉES	LOGEMENTS FINANCES	LOGEMENTS LIVRES
<b>2010</b>	45	27
<b>2011</b>	140	49
<b>2012</b>	70	34
<b>2013</b>	14	91
<b>TOTAL</b>	<b>269</b>	<b>201</b>

L'opération Saint-Anne va permettre d'accroître sensiblement l'offre.

A noter que le partenariat avec le Cil Var démarrera en 2014 (première réunion programmée en février 2014).

### Synthèse

Engagement	Évaluation
Action engagée	Résultats à améliorer

*source : SGA / DMPA / BRL Toulon*

La production de logements « défense » est nettement inférieure aux objectifs retenus. Par ailleurs, aucune action spécifique n'a à ce jour été engagée au titre du PLH concernant les logements à destination du ministère de la défense ou des entreprises impliquées dans le développement maritime.

#### Perspectives - réajustements :

**5-Renforcer le rythme de production de logements défense**

## Action n°4 : Mobiliser tous les segments de l'offre foncière, le renouvellement en particulier

### Rappel des objectifs

Systématiser à l'ensemble des communes, les études de renouvellement urbain afin de disposer d'un diagnostic détaillé des capacités du territoire mobilisable par utilisation des dents creuses, réhabilitation des logements insalubres, réinvestissement des logements vacants et rénovation (démolition / reconstruction).

Instaurer un travail plus partenarial et continu avec les communes au travers d'ateliers territoriaux thématiques sur les potentialités et les difficultés des parcs existants, les programmes à privilégier, les types de logements à favoriser, l'identification des immeubles sur lesquels des opérations d'acquisition / amélioration peuvent être menées.

### Bilan

Plusieurs études de renouvellement urbain ont été effectuées sur le territoire de TPM.

Etude de renouvellement urbain (source AUdat)

Etudes réalisées avant le second PLH	Etudes réalisées depuis le second PLH	Etudes en cours
<b>CARQUEIRANNE, octobre 2005</b>	HYERES, septembre 2012	Toulon Ouest
<b>HYERES, juin 2006</b>	LA VALETTE-DU-VAR, 2011	Le Pradet
<b>LA CRAU, mars 2008</b>	SIX FOURS LES PLAGES, 2011	La Garde
<b>LA SEYNE SUR MER, octobre 2005</b>	LA GARDE, décembre 2013	
<b>OLLIOULES, novembre 2009 +Evaluation du potentiel de développement des zones NB en janvier 2010)</b>		
<b>TOULON (sur corridor TCSP), Aout 2006</b>		

### Synthèse

Engagement	Évaluation
Action engagée	Action à poursuivre

La quasi-totalité des communes ont bénéficié d'études de renouvellement urbain (sauf Le Revest-les-Eaux). Le foncier potentiel identifié a pu faire l'objet dans certains cas d'une stratégie foncière.

Un travail partenarial entre l'agence d'urbanisme, le service habitat de TPM, l'EPF PACA et la commune est établi avec plusieurs communes.

Toutefois, certaines études sont anciennes (Carqueiranne et La Crau notamment) et les partenariats ne sont pas systématiques.

### Perspectives - réajustements :

**6-**Poursuivre et mettre à jour les études de renouvellement urbain sur l'ensemble des communes dans la perspective des évolutions législatives qui prévoient de systématiser les études de « densification » préalablement à toute ouverture à l'urbanisation dans le cadre de l'élaboration des PLU.

**7-**Mettre en place les conditions d'un travail partenarial effectif

## Action n°5 : Produire du foncier aménagé ou aménageable

### Rappel des objectifs

Mettre en œuvre un dispositif opérationnel sur l'ensemble des communes de l'agglomération pour l'exercice du droit de préemption par l'EPF ou par la CA pour permettre la réalisation de programmes de logement.

Constituer au sein de l'agglomération un pôle opérationnel permettant le lancement de DUP d'intérêts communautaires au bénéfice des compétences de développement économique, déplacement et habitat.

Mettre en œuvre des ZAD après accord de l'Etat permettant de stabiliser l'évolution des coûts fonciers et traduisant un exercice complet de la compétence habitat.

### Bilan

#### Un partenariat renforcé entre l'EPF PACA/ TPM et les communes à l'origine de nombreuses acquisitions :

- Signature d'une seconde convention multi-sites pour les années 2011 à 2016 qui dans la lignée de la précédente a permis et permet de nombreuses acquisitions
- Convention impulsion/réalisation EPF/TPM dans le cadre du Technopôle de la mer
- Convention impulsion/réalisation EPF/TPM dans le cadre de Chalucet

Soit à ce jour 11 conventions en partenariat avec TPM et/ou les communes couvrant l'ensemble du territoire pour 73 millions d'euros engagés et près de 20 millions d'euros de cessions déjà réalisées

### Les acquisitions de l'EPF

Jusqu'au mois de septembre 2013, l'EPF a acquis 46.2M€ de foncier et/ou bâti et a cédé 11.2M€ d'opérations livrées ou en cours.

Les cessions de l'EPF, effectives depuis 2010, ont permis la production de 662 logements dont 70% de logements locatifs sociaux.

Les stocks EPF sur le territoire de TPM sont actuellement d'environ 700 logements (opérations à différents stades de gestation dont la commercialisation est prévue entre 2014 et 2018).

A ce jour aucun périmètre de ZAD n'a été créé.

### Synthèse

Engagement	Évaluation
 Action engagée	 Action à poursuivre

Si plusieurs actions ont été engagées pour mener une véritable politique foncière, les partenariats avec l'EPF PACA multipliés et les engagements financiers renforcés, les difficultés restent nombreuses : difficultés d'acquisitions, difficultés sur prospection ou préemption, difficultés de cession des terrains

Par ailleurs, le coût d'acquisition du foncier reste élevé du fait principalement d'une majorité d'acquisition sur des zones ouvertes à l'urbanisation. Ainsi, la charge foncière reste trop importante pour influencer à la baisse le coût au m<sup>2</sup> des logements.

### Perspectives - réajustements

**8-Diversifier le type d'acquisitions foncières (zones agricoles ou naturelles, zones à urbaniser et zones urbanisées)**

## 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 la Communauté d'agglomération 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

### 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 Rom reprenant l'ensemble des contributions a été réalisé et diffusé après cette réunion.

### Consultation pour avis lors de l'élaboration des POS - PLU

La traduction des objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme communaux est un enjeu majeur. Le service habitat de TPM a apporté un soutien technique aux communes en cours d'élaboration ou révision de Plan Local d'Urbanisme qui le souhaitaient

### Les servitudes de mixité sociale

A ce jour, une majorité de commune ont instauré des servitudes de mixité sociales dans leur Plan Local d'Urbanisme.

### Synthèse

Engagement	Évaluation
Action engagée	Résultat à améliorer

La mise en œuvre des objectifs de logements sociaux au travers des PLU est très satisfaisante (instauration de nombreuses servitudes de mixité sociale dans les PLU). Toutefois, la traduction dans les PLU des objectifs relatifs notamment à la typologie des logements et à la « qualité » des opérations reste à renforcer.

En matière d'animation, plusieurs ateliers de stratégie foncière ont été organisés ainsi qu'une journée d'échange avec l'ensemble des communes.

L'accompagnement des communes pour la rédaction du volet habitat des PLU s'est organisé à la demande des communes.

### Perspectives- réajustements

9-Formaliser la participation de TPM à l'élaboration des PLU (exemple : élaboration d'un « PAC » TPM service habitat)

## Action n°7 et N°10 : Réserver une part significative de la production de logement social aux produits PLUS et PLAI

### Rappel des objectifs

- 20% maximum de logement social en PLAI (hors opérations) ;
- 20% maximum de logement social en PLS (spécifiques).
- La production de logement social dans les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU, doit prioritairement s'orienter sur les produits de type PLUS et PLAI.

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

- T2 et T3 : 70%
- T4 : 25%
- T5 et + : 5%

### Bilan

L'analyse des agréments Etat de logements sociaux met en évidence une production de logements proche de l'objectif inscrit au PLH. La typologie des logements sociaux programmés de 2010 à 2013, soit :

- 74% de T1, T2 et T3 ;
- 19% de T4 ;
- 5% de T5 ;
- 25% de PLAI dans la production de logement social famille ;
- 68% de PLUS dans la production de logement social famille ;
- 6% de PLS dans la production de logement social famille.

Typologie des logements sociaux programmés entre 2010 et 2013

Typologie	T1	T2	T3	T5	T5	TOTAL
Nombre de logements sociaux programmés	274	535	720	395	110	2034
%	13%	26%	35%	19%	5%	100%

		PLS	PLUS	PLAI	TOTAL
Logement social spécifique	Nombre de logements sociaux programmés	107	0	110	217
	%	49%	0%	51%	100%
Logement social famille	Nombre de logements sociaux programmés	189	2020	768	2977
	%	6%	68%	26%	100%

Source : TPM : bilan de la programmation 2013 pour laquelle tous les agréments sont parvenus à TPM

### Synthèse

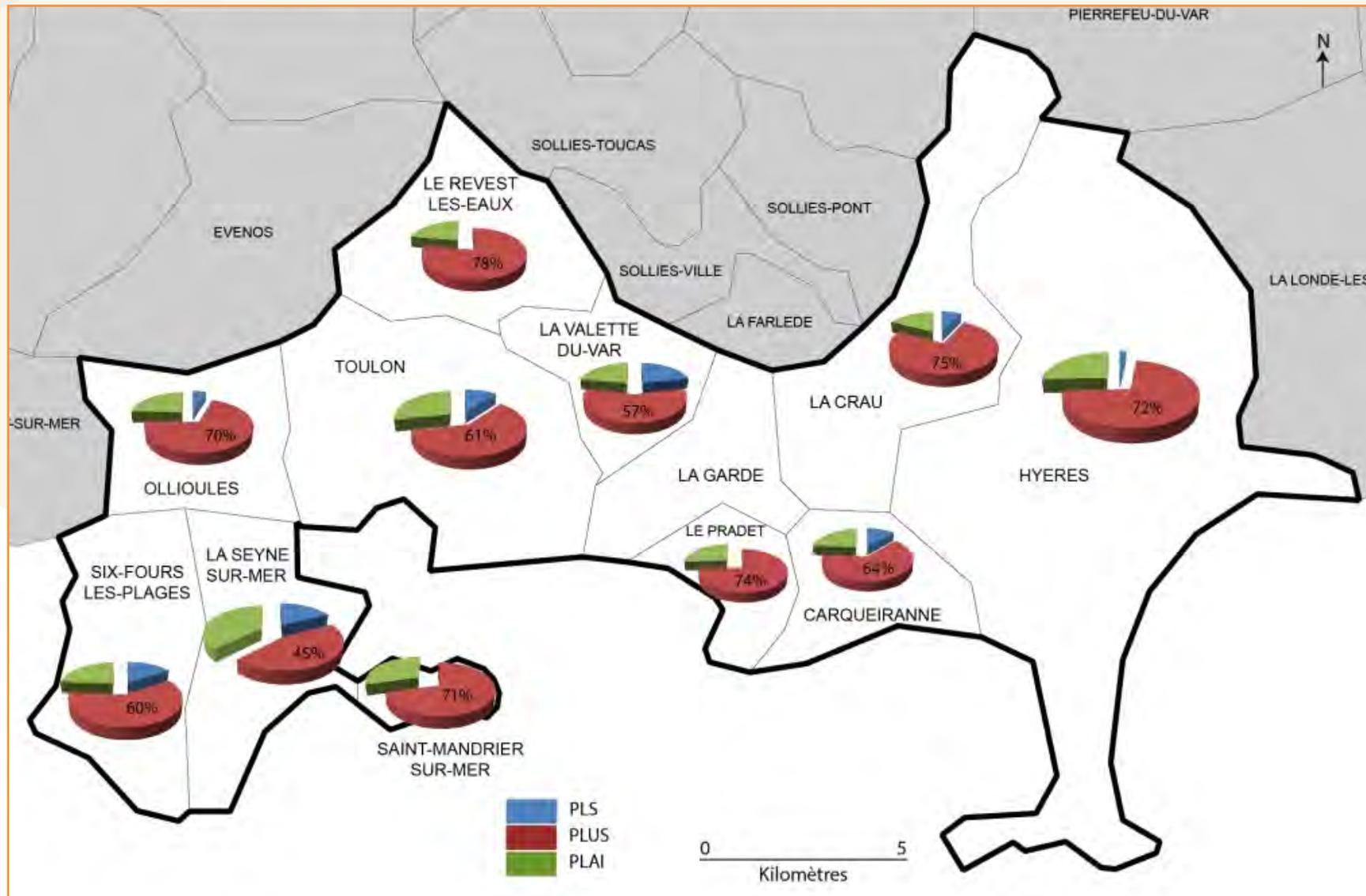
Engagement	Évaluation
Action engagée	Résultats positifs

**La typologie des logements sociaux familiaux programmés de 2010 à 2013 est relativement proche des objectifs retenus dans le cadre du PLH.**

La programmation de logements sociaux a globalement été orientée vers les produits de type PLUS et PLAI.

Les logements sociaux PLUS et PLAI programmés de 2010 à 2013 représentent 94% de la programmation totale.

Nature de la programmation de logements sociaux de 2010 à 2013



## Action n°8 : Favoriser le développement du logement social en diffus (acquisition/amélioration)

### Rappel des objectifs

Réaliser 50 logements sociaux par an en acquisition/amélioration sur les produits PLUS et PLAI.

### Bilan

Nombre de logements sociaux programmés en acquisition-amélioration entre 2010 et 2013

Logements sociaux		2010	2011	2012	2013	TOTAL
LS SPÉCIFIQUE	PLS	0	0	107	0	107
	PLAI	20			5	25
LS FAMILLE	PLS			7		7
	PLUS	48	18	44	77	180
	PLAI	24	8	7	39	78
TOTAL		92	26	165	114	397

La programmation globale de logements sociaux en acquisition amélioration entre 2010 et 2013 est de 397 logements. **Les objectifs du PLH sont donc atteints puisqu'en moyenne 100 logements par an ont été produits.**

Dans le détail, seule la programmation de logements sociaux en acquisition/amélioration de l'année 2011 est inférieure à l'objectif de 50 logements/an fixé par le PLH.

Concernant les produits PLUS et PLAI, de 2010 à 2013 :

- 180 logements sociaux famille de type PLUS ont été programmés en acquisition/amélioration ;
- 25 logements sociaux spécifiques de type PLAI et 78 logements sociaux famille de type PLAI ont été programmés en acquisition/amélioration.

### Synthèse

Avec une moyenne de 100 logements par an, les objectifs du PLH en production de logements sociaux par acquisition/amélioration sont atteints. Plus des 2/3 sont réalisés sur la seule commune de Toulon.

Engagement	Évaluation
Action engagée	Résultats positifs

## Action n°9 : Promouvoir l'image du logement aidé

### Rappel des objectifs

A travers la création d'évènement et de supports de communication, l'objectif sera d'informer sur l'histoire du logement social en France et sur le territoire, la diversité des missions et des produits, de mettre en valeur le patrimoine HLM, d'améliorer son image auprès du grand public et d'informer sur le fonctionnement des organismes sociaux. La qualité de l'insertion du logement social dans le paysage urbain de l'agglomération mérite d'être mise en valeur et révélée au public et professionnels de l'immobilier.

### Bilan

#### Les ateliers des bailleurs sociaux

Les ateliers des bailleurs sociaux constituent un temps de rencontre et d'échange avec l'ensemble des partenaires en vue d'assurer un bon suivi de la mise en œuvre du PLH.

La promotion de l'image du logement aidé est un des thèmes traité lors de ces ateliers.

Les bailleurs sociaux ont également participé aux petits déjeuners organisés par TPM. Ces rencontres sont l'occasion de travailler à une connaissance partagée des enjeux « Habitat » de l'agglomération toulonnaise, d'assurer un suivi et des échanges sur la question de la mise en œuvre du PLH de TPM.

#### Appel à projet « habitat exemplaire » en cours

Le Conseil Général du Var en partenariat avec le CAUE du Var et TPM ont décidé de lancer concomitamment sur leur territoire concerné une démarche promouvant l'exemplarité et le développement durable en matière de construction de logements.

TPM pour sa part a dénommé sa démarche « Habitat Exemplaire ».

Dans le cadre de cet appel à projet en cours des opérations de logements sociaux pourront être retenus.

#### La publication de newsletters relayant des messages positifs sur le logement social

Depuis l'adoption du PLH, sept newsletters ont été publiées.

### Synthèse

Engagement	Évaluation
Action engagée	Actions à poursuivre

Si plusieurs évènements et supports de communication engagés ou réalisés au travers du PLH participent à promouvoir l'image du logement social aucun n'y est dédié en totalité.

#### Perspectives - réajustements

**10-**Renforcer les efforts de promotion de l'image du logement aidé

## Action n°11 : Produire du logement en accession sociale

### Rappel des objectifs

Solvabiliser par le Pass Foncier des locataires à revenus intermédiaires dans un projet d'accession d'un logement afin d'améliorer la fluidité de la chaîne du logement, répondre localement à une demande de proximité, lutter contre l'étalement urbain et contribuer à un meilleur équilibre entre locataires et propriétaires.

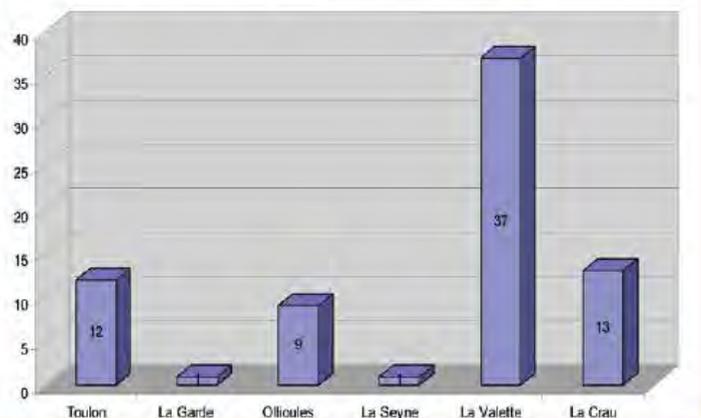
Enveloppe de 120 Pass-foncier mobilisables par an sur la durée du PLH. 75% de l'enveloppe sera affecté à des projets d'accession sociale de logements collectifs et 25% à des projets d'accession sociale de logements individuels.

### Bilan

#### Le Pass foncier

Dans le cadre du Pass-foncier, qui a pris fin le 31 décembre 2010, TPM a versé 273 000€ à 73 familles accédant à la propriété en 2010.

Nombre de PASS Foncier par commune délivrés entre avril et décembre 2010



(source : TPM-Bilan 2010)

### Le « Prêt bonifié TPM – Premier logement »

Afin d'accompagner au mieux le dispositif national du nouveau prêt à taux zéro et favoriser l'accès à la propriété pour les jeunes ménages primo-accédants TPM a mis en place le prêt dénommé « prêt bonifié TPM - Premier logement ». Dans ce cadre TPM en partenariat avec un organisme bancaire permet à un ménage de bénéficier d'un prêt à taux zéro (TPM prend à sa charge le montant des intérêts =bonification).

**Objectif :** accompagner chaque année 100 ménages primo-accédants

#### Conditions d'accès :

- être primo-accédant (ou locataire depuis 2 ans) et bénéficier d'un Prêt à Taux Zéro + pour le neuf ou d'un Prêt Accession Sociale (PAS) pour l'ancien
- jusqu'en décembre 2013 : acquérir un logement neuf d'une valeur inférieure ou égale à 4 457 euros/m<sup>2</sup> se surface utile pour un logement situé à Hyères et à 2 989 euros/m<sup>2</sup> pour un logement situé sur les 11 autres communes de TPM ou acquérir un logement ancien d'une valeur inférieure ou égale à 2500 euros/m<sup>2</sup> de surface habitable.
- A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2014 : acquérir un logement neuf pour un montant plafond de 3100 euros/m<sup>2</sup> de surface utile sur l'une des 12 communes de TPM.

Jusqu'en décembre 2013 le montant de ce prêt pour lequel TPM assure la bonification (paiement des intérêts) s'élevait à 20 000 € remboursable sur 10 ans. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014 le montant du prêt est de 30 000 euros remboursable sur 10 ans.

Cette nouvelle action en faveur de la primo-accession déclenche un élargissement des bénéficiaires du prêt Action Logement CILVAR Action Logement à l'ensemble des salariés ainsi qu'une majoration de 5 000 euros de ce dernier. CILVAR Action Logement est chargé par voie de convention avec TPM, de l'instruction des dossiers et de la relation avec le réseau bancaire.

La mise en œuvre effective du « Prêt bonifié TPM – Premier Logement » fut lancée avec une première convention signée fin janvier 2012 avec le Crédit Foncier puis avec le Crédit Agricole.

Les évolutions législatives sur l'accompagnement à la propriété restreint à l'acquisition dans le neuf ont fortement ralenti le « Prêt Bonifié TPM-Premier Logement ».

Néanmoins, et malgré le contexte législatif, économique et électoral peu favorable aux projets immobiliers, TPM a pu accompagner en 2012 15 ménages dans leurs acquisitions. L'analyse de ces premiers dossiers révèle que les bénéficiaires sont relativement jeunes (entre 25 et 30 ans), dotés d'un apport, et que cette acquisition leur permet de se rapprocher de leur lieu d'emploi.

En 2013, TPM a accompagné 27 ménages dans leur acquisition, 11 dans le neuf et 16 dans l'ancien. La bonification octroyée n'a pas dépassée la somme de 2296,16€. et le montant total des bonifications dans le neuf et l'ancien en 2013 s'élève à 47 989,69€.

#### **Une convention de partenariat avec la FNAIM pour soutenir la diffusion du prêt bonifié TPM :**

TPM et la Chambre de l'Immobilier FNAIM du Var se sont associées pour communiquer autour du dispositif mis en place par TPM « Prêt Bonifié TPM Premier Logement ». Signée en 2013 pour la durée du PLH 2010-2016, la convention de partenariat encadre et fixe les engagements réciproques des deux intervenants.

## Synthèse

Engagement	Évaluation
Action engagée	Actions à poursuivre

Malgré un engagement financier de la communauté d'agglomération pour favoriser l'accession aux primo-accédants, le nombre de bénéficiaires reste très limité (15 ménages en 2012 et 27 en 2013).

**Analyse des ménages accompagnés :** la cible est atteinte puisqu'il s'agit de jeunes couples qui cherchent à se rapprocher de leur lieu d'emploi eu sein même de l'agglomération.

**Objectif quantitatif :** non atteint.

#### **Perspectives - réajustements**

**11-Ajuster le prêt bonifié TPM (nécessite une analyse du profil des primo-accédants) pour augmenter le nombre de bénéficiaires.**

## Action n°12 : Soutenir les programmes de rénovation urbaine (PRU Toulon et La Seyne-sur-Mer)

### Rappel des objectifs

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 dossier de La Seyne-sur-Mer.

### Bilan

#### PRU de la Seyne-sur-Mer

La Ville de la Seyne-sur-Mer a engagé, sur le quartier Berthe, un dispositif de rénovation urbaine, au travers d'une convention ANRU, un contrat de territoire du Conseil Général et une convention avec la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Débuté en 2006, le programme a été réalisé à 60% et s'achèvera en 2014.

Le programme de logements consiste à construire 904 logements neufs en compensation des 861 démolis. 706 seront reconstruits sur la Seyne par TSH et 178 sur TPM. Répartis entre les 5 bailleurs. Sur Berthe, certains bâtiments de 12 à 16 étages laisseront la place à des immeubles de logements sociaux de faible hauteur à l'architecture actuelle avec des toits en tuile et conformes aux exigences du développement durable dans des résidences à taille humaine comme par exemple la résidence des Villas de Pergaud qui tranche singulièrement avec les tours environnantes.

Il s'agit également d'engager :

- **la réhabilitation** de 2 300 logements
- **la construction** de 564 logements supplémentaires en accession ou locatif libre
- **la requalification des équipements** du quartier,
- **l'aménagement** du futur domaine public,
- **la résidentialisation** des unités d'habitations.

Pour un montant global de plus de 171 millions d'euros actualisés aujourd'hui à 266 millions d'euros.

#### Les actions en cours ou réalisées en 2012

Le comité national d'engagement du 25 octobre 2012 a porté sur l'avenant N°7 et a permis de faire un bilan de l'évolution du projet notamment la démolition d'un nouveau bâtiment, la reconstitution de l'offre de logements sociaux, et la modification du programme des équipements en particulier

TPM est à la fois partenaire du projet dans son ensemble à hauteur de 16 millions d'euros 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.

TPM participe au cofinancement des opérations de construction et de réhabilitation de logements sociaux, parmi lesquels 178 logements sont d'ailleurs réalisés hors de la commune de la Seyne-sur-mer (afin de répondre aux enjeux d'agglomération. TPM soutient également l'aménagement d'espaces publics (place Pêle-mêle, Place de Lattre de Tassigny, Place Saint-Jean) et d'équipements publics (espace Cyberbase, bibliothèque, espace culturel Henri Tisot, centre social et culturel Nelson Mandela, ...)

La participation de TPM pour l'année 2012, soit plus d'un million d'euros, a concerné le soutien à la réalisation des places publiques du quartier, ainsi que le financement d'opérations de logement social.

La participation de TPM pour l'année 2013, soit plus d'un million d'euros, a concerné le soutien à la réalisation des places publiques du quartier, ainsi que le financement d'opérations de logement social.

## Avancement des opérations - Octobre 2013

## Démolition

Total démolis	Total démolition (avec foyer APL)	Part de réalisation
526	909	58%

## Logements sociaux

	Total livrés	Total sur site	Part de réalisation	Livrés		
La Seyne - sur site	301	343	88%	En cours de travaux	137	14%
La Seyne - hors site	245	431	57%	En préparation	186	20%
Hors la Seyne	40	178	22%	A identifier	43	5%
<b>TOTAL</b>	<b>586</b>	<b>952</b>	<b>62%</b>	<b>Objectif global</b>	<b>952</b>	<b>100%</b>

## Diversification

Total livrés	Total diversification	Part de réalisation
329	650	51%

## Réhabilitation

Total livrés	Total réhabilitation	Part de réalisation
2079	2344	89%

## Résidentialisation

Total livrés	Total residentialisation	Part de réalisation
733	2468	30%

## PRU de Toulon

### Rappel du projet

Depuis mai 2006, la ville de Toulon en collaboration avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine et ses partenaires, parmi lesquels la communauté d'agglomération **Toulon Provence Méditerranée**, a mis en place un projet de développement de l'ensemble du centre historique de Toulon (165 000 habitants) qui vise trois objectifs majeurs :

- développer et diversifier l'offre de logements par la mise sur le marché de logements de qualité répondant aux normes de confort actuel, pour retrouver la diversité sociale,
- mettre à disposition des habitants du quartier **les équipements nécessaires et développer l'offre de services**,
- **assurer le développement économique**, notamment par un développement commercial digne du cœur d'une agglomération de plus de 400 000 habitants.

Ce Projet de Rénovation Urbaine participe à la stratégie métropolitaine de la ville de Toulon par un programme d'investissement de 160 millions d'euros portant en grande partie sur le volet logement, mais également sur le volet aménagement et équipement.

Plusieurs leviers de requalification ont été identifiés, notamment :

- **la mise en valeur de la darse vieille et sa connexion avec le quartier** dans le but de retrouver la façade maritime du centre ancien,
- **le développement de l'offre universitaire et de formation du centre de l'agglomération**, avec la volonté de TPM de créer un pôle universitaire au cœur même du centre ancien,
- **le développement d'équipements structurants**, d'échelle métropolitaine (notamment culturels), ainsi qu'un projet touristique et industriel, pour faire bénéficier le centre ancien de l'émergence d'une dynamique de cœur d'agglomération.

**La communauté d'agglomération** est en particulier maître d'ouvrage pour la requalification de l'îlot Baudin dont elle a confié la réalisation au bailleur Erilia : 42 logements sociaux, 106 logements étudiants, des commerces et une micro-crèche.

TPM réalise également des aménagements de proximité autour de l'îlot Baudin,

de la place Raspail et St Vincent, réalise la Place de l'Université et **participe au cofinancement des opérations de construction et de rénovation de plus de 500 logements sociaux.**

L'engagement financier global de **TPM sur le PRU Toulon représente plus de 12 millions d'euros.**

A l'issue du projet, 514 logements sociaux nouveaux auront été créés et 11 îlots requalifiés.

### Point d'étape opérationnel sur les actions en cours ou réalisées en 2014

**La réhabilitation de nombreuses places et voies a permis de changer positivement la trame urbaine du centre-ville :**

- **20 places et squares** : la place Louis Blanc, la place de l'Equerre, la place du Mûrier et tout récemment la place Paul Comte
- **28 rues et avenues** : l'avenue de la République, le cours Lafayette, l'avenue Vauban, la rue Jean Jaurès et récemment la traverse la Cathédrale
- **10 opérations** restantes en cours d'étude

Concernant les aménagements de proximité autour de l'îlot Baudin, TPM maître d'ouvrage a démarré en 2012 les études de maîtrise d'œuvre pour la réalisation de la Place de l'Université et les aménagements des rues adjacentes.

### Les travaux de démolition des îlots ont démarré :

43% des ménages sont relogés définitivement, 99% des logements sont libérés.

- **Déconstruction Consigne réalisée**, soit 51 logements démolis (10 immeubles)
  - Projet : 21 logements et 400 m<sup>2</sup> de commerces
- **Démolition Baudin en cours**, soit 170 logements démolis (27 immeubles) après le relogement de 98 familles et commerces
  - Projet : 106 logements étudiants et 42 logements sociaux
  - 1 Micro crèche et 385 m<sup>2</sup> de commerces

TPM, en charge de l'aménagement de l'îlot, en a confié sa réalisation à la société ERILIA, dans le cadre d'un Bail Emphytéotique Administratif (BEA) signé le 5/03/2012. L'îlot, situé sur le périmètre médiéval de Toulon a nécessité la réalisation de fouilles archéologiques qui ont démarré en février 2012 pour s'achever courant 2013. Les travaux de démolition ont démarré en 2012. Les travaux de construction s'achèveront en 2014. Les aménagements urbains de proximité seront réalisés par

TPM (Place de l'Université et rues adjacentes). En février 2014, 42 logements aidés ont été réalisés au sein de l'îlot Baudin. La livraison de l'opération est prévue en décembre 2014.

- **Démolition îlots secteur Sud-Ouest : en cours**
  - 277 logements démolis (41 immeubles)
  - Projet : 121 logements
  - 1 Micro crèche
  - 1 Maison de la vie associative
- **Démolition des îlots Mairie, Cathédrale et Ledeau : en cours**

**La production de logements s'accélère**

- 14 opérations livrées
  - 41 logements dans le Centre Ancien et 129 hors site
  - Soit 170 logements livrés au total
- 9 opérations en cours de réalisation :
  - 91 logements dans le Centre Ancien et 85 hors site
  - Soit 176 logements en cours de réalisation au total

**Le volet équipement en cours de définition et de réalisation**

- 1 opération de locaux associatifs livrée (Habitat et humanisme)
- Locaux associatifs dédiés à l'insertion professionnelle (MLJT) : opération terminée
- Maison de la Vie associative : début des travaux en mars 2014
- Micro-crèche : travaux en cours
- Point Info services aux habitants et les locaux associatifs diffus secteur sud équerre : à démarrer.

TPM participe financièrement au PRU de Toulon à hauteur de 12.3 millions d'euros pour la construction de logements sociaux, la requalification de l'îlot Baudin et l'aménagement d'espaces publics.

**La requalification de l'îlot Besagne, en accompagnement du PRU de Toulon**

Requalification par TPM d'un îlot de 1955m2 composé de 10 immeubles (47

appartements et 10 commerces) extrêmement vétustes et vides de tous occupants (90% de lots inoccupés), en vue d'une opération de renouvellement urbain permettant de réaliser une résidence étudiante d'une trentaine de logements étudiants sociaux à proximité du Pôle Universitaire et en complémentarité de l'îlot Baudin.

→ **Etudes préalables réalisées par le Cabinet Luyton**

→ **Poursuite des acquisitions foncières et du relogement** : la maîtrise foncière de l'îlot est assurée par L'EPF et TPM à 90%.

→ **Enquête publique du dossier de DUP en septembre 2013 afin d'assurer la maîtrise foncière de l'îlot. Après rapport du commissaire enquêteur, le Préfet a validé le dossier de DUP.**

Etat d'avancement de la production de logements du PRU de Toulon au 28/02/2014

Logements sociaux	Objectifs de production		Nombre de logements réalisés	
	Centre ancien	Hors site	Centre ancien	Hors site
<b>Localisation</b>				
<b>Logements ANRU</b>	217	297	188	291
<b>TOTAL</b>	514		479	

**Synthèse**

Engagement	Évaluation
Action engagée	Résultats positifs



## Action n°13 : Développer une offre d'habitat adapté

### Rappel des objectifs

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

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

### Bilan

#### Le projet de la Ripelle

##### Contexte

Le terrain de la Ripelle, propriété de la communauté d'agglomération, est occupé depuis plus de 30 ans par des gens du voyage sédentaires qui ont été déplacés sur cette aire en 1973, pour libérer un terrain destiné à la création d'une ZUP.

Le Schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage 2003, dont la révision a été approuvée le 15 octobre 2012, avait préconisé la réalisation d'une MOUS destinée à étudier les besoins des familles et les différents scénarii possibles en matière de relogement. La MOUS a été confiée au PACT du Var en 2007.

Lorsque la MOUS a démarré, deux groupes ethniques, Manouches et Gitans, cohabitaient sur une aire qui se caractérisait par une sur occupation importante, l'absence de gestion et de facturation des consommations des fluides, le défaut d'entretien et la multiplication de constructions confortables ou de fortune.

##### L'action engagée

Le diagnostic social a démarré en mai 2007 avec la réalisation des entretiens auprès de 60 familles totalisant 193 personnes.

Les conclusions du diagnostic montraient la prédominance des familles sédentarisées sur l'aire (91%), la présence de groupes familiaux élargis favorisant la solidarité et le soutien aux plus faibles, leur attachement au site bien desservi et bien situé vis à vis des commerces et services médicaux ainsi que des conditions d'habitat indigne et dangereux. La phase de proposition qui a suivi (début 2008) préconisait, à partir des logiques familiales et des besoins exprimés, le relogement hors Ripelle de 10 familles, la réhabilitation du site avec la création de 37 lots (25 en habitat adapté et 12 en terrain familial).

Le 28 février 2013 le permis de construire a été obtenu pour 37 logements allant du T2 au T4. La concertation s'est prolongée avec les habitants permettant d'une part de mettre à jour régulièrement le diagnostic social et d'autre part de travailler par atelier sur des thématiques relatives aux économies d'énergie, au déménagement, à l'utilisation normale de logement, à la gestion des budgets...

Le dossier de consultation des entreprises a été élaboré et la publicité lancée pour choisir les entreprises qui réaliseront le projet. Les travaux démarreront en février 2014. La réalisation se fera en quatre tranches de 11 mois chacune, huit mois pour la construction et trois mois pour le déménagement. Les familles resteront sur place durant les travaux.

### Synthèse

Engagement	Évaluation
Action engagée	Résultats positifs

Mise en place d'une MOUS sur le terrain de la Ripelle, occupé depuis plus de 30 ans par des gens du voyage sédentaires, confiée au PACT du Var qui a abouti à la réalisation de 37 logements.



## Action n°14 : Mieux connaître la vacance locative

### Rappel des objectifs

Identifier géographiquement puis par opérateur la vacance du parc de logement privé sur le territoire de l'agglomération Toulon Provence Méditerranée.

A partir de cette identification, rechercher les causes de cette vacance et proposer une ou plusieurs hypothèses permettant la réintégration dans le circuit immobilier.

### Bilan

Dans le cadre de la mise en œuvre de l'observatoire de l'habitat et de la feuille de route annuelle établie entre TPM et l'agence d'urbanisme, la réalisation de ce travail d'étude a été confiée à l'agence d'urbanisme.

La présentation officielle du rendu de l'étude sur la vacance locative à l'ensemble des communes de l'agglomération et des partenaires de TPM a eu lieu le 20 mai 2011.

Cette étude démontre que la vacance dans le parc de logements a reculé au cours de la dernière décennie, signal d'un durcissement du marché.

Cette étude rappelle que la « vacance frictionnelle » correspond au délai d'inoccupation entre deux occupants générée par la mobilité des ménages et que la « vacance structurelle » qualifie tout logement resté inoccupé depuis au moins 3 ans. Sur TPM, cette dernière a fortement reculé depuis 1999 (-11% entre 1999 et 2009, source FILOCOM) en raison des différents dispositifs (PIG-OPAH etc.) mis en place et soutenus financièrement par les partenaires institutionnels.



Parmi ces logements vacants et selon une méthode mise en place par l'AU[dat], l'offre de logements potentiellement mobilisables, vacants depuis plus de trois ans et appartenant à des particuliers ou à des gestionnaires de biens ne représente qu'à peine plus de 10% (soit 2 300 logements) de l'ensemble du parc de logements vacants recensés par la Direction Générale des Finances Publiques.

### Synthèse

Engagement	Évaluation
Action engagée	Résultats positifs

L'étude sur la vacance locative a été réalisée par l'agence d'urbanisme et a été présentée le 20 mai 2011. Les principales conclusions sont les suivantes : l'offre de logements potentiellement mobilisables (vacants depuis plus de trois ans et appartenant à des particuliers ou à des gestionnaires de biens) ne représente qu'à peine plus de 10% de l'ensemble du parc de logements vacants recensés par la Direction Générale des Finances Publiques, soit 2300 logements.

Dans ces conditions, le parc de logements vacants ne peut être considéré que comme un gisement d'appoint pour répondre aux besoins en logements.

## Action n°15 et n°18 : Identifier les actions de résorption du parc de logement indigne/ Accompagner les propriétaires occupants modestes dans le parc privé/Produire du logement conventionné dans le parc privé

### Rappel des objectifs

Dans le cadre d'un pilotage commun entre les communes de l'agglomération et TPM une étude identifiera les causes exactes de l'insalubrité logement par logement sur chaque commune et proposera des solutions de réhabilitation au logement ou de réhabilitation ou rénovation à l'ilot pour proposer des actions d'intervention publique (dans le cadre du PIG notamment)

Une meilleure prise en compte des propriétaires occupants modestes dans le parc privé permettrait :

- d'éviter la dégradation de certaines copropriétés et le rachat des logements au profit de marchands de biens ;
- de trouver une réponse en faveur du propriétaire occupant modeste en cas de difficultés multiples ;
- de maintenir dans les lieux lorsque cela sera possible la personne concernée.

Ce programme consiste à aider techniquement et financièrement les propriétaires privés bailleurs à faibles ressources, à réaliser des travaux sur leurs logements. Ces travaux ont pour objet l'amélioration du logement locatif, la mise aux normes de confort des logements vacants, la création de logements par transformation d'usage. Ces logements sont destinés après travaux à être occupés à titre de résidence principale par des locataires (loyers maîtrisés).

Dans ce cadre un objectif de 100 logements par an conventionnés a été acté. Une demande de reconduction sera sollicitée en son temps auprès des services concernés.

### Bilan

#### Le soutien à la réhabilitation des logements privés

La communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée, finance la réhabilitation de logements privés lorsque les loyers sont conventionnés, social et très social. Deux procédures existent en fonction des périmètres opérationnels :

- en secteurs OPAH (Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat), les subventions répondent aux critères du Fonds d'Aide à l'Habitat. Les trois communes concernées sont La Seyne, Toulon et Hyères. Les équipes d'animation sont celles des OPAH ;
- en dehors de ces secteurs, le Programme d'Intérêt Général « Amélioration de l'Habitat » s'applique. Il a été renouvelé en 2012 pour 4 ans (2012(2016) et concerne l'ensemble du territoire de la communauté d'agglomération hors OPAH. Pour la période 2012-2016, l'équipe d'animation est le PACT du Var.

Les dénominateurs communs aux deux procédures permettent de :

- lutter contre l'habitat dégradé et indigne ;
- produire des logements à loyer maîtrisé ;
- sortir de la vacance les logements ;
- adapter le logement au handicap et à la perte d'autonomie ;
- pratiquer la rénovation thermique des logements des propriétaires occupants les plus modestes ainsi que les propriétaires bailleurs et lutter contre la précarité énergétique.

Les aides financières correspondent à un pourcentage du montant des travaux subventionnables ANAH en fonction des typologies et du type de loyer pratiqué lors du conventionnement et sont plafonnées. Elles varient de 15 à 30%. A cela peuvent s'ajouter des primes spécifiques :

- pour le PIG : une prime de sortie de vacance, une prime d'insalubrité ou de péril ainsi qu'une prime de réduction de loyer ;

- pour le FAH : une prime de sortie de vacance, une prime pour l'adaptation du logement au handicap et au vieillissement.

Ces aides concernent également les propriétaires occupants à faibles ressources afin de sortir leur logement de situation de péril, d'insalubrité et/ou les adapter au handicap.

### Réalisations

Selon les chiffres communiqués par l'ANAH, à l'échelle des trois OPAH (Toulon, La Seyne/Mer et Hyères), ce sont 45 logements du parc privé qui ont été conventionnés avec un loyer social et 15 avec un loyer très social. Il est important de noter que parmi ces 60 logements, 18 étaient indignes et 30 très dégradés.

### Bilan du PIG

#### Le PIG 2008-2012

Le PIG saison 1 a été mis en œuvre de 2008 à 2012. Le bilan des actions menées et de la production réalisée de ce premier PIG ont été présentés en comité de pilotage ; il convient de retenir les éléments suivants :

- l'objectif fixé au sein de la convention était de produire du logement locatif à loyer maîtrisé (vacants ou occupés nécessitant des travaux) à hauteur de 100 logements par an répartis en 40 logements à loyer intermédiaire et 60 logements conventionnés sociaux dont 40 vacants.
- Pour 862 contacts et 585 visites, 312 logements ont été financés à hauteur de plus de 5 millions d'euros. Les travaux générés sont de l'ordre de plus de 12 millions d'euros.

Les 312 logements se répartissent en 169 logements intermédiaires et 143 logements conventionnés sociaux ou très sociaux. Parmi eux, 157 logements vacants ont été remis sur le marché (dont 94 étaient vacants depuis plus d'un an) et 43 logements insalubres ont été traités.

	PIG	FAH	Sortie de vacances	Sortie d'insalubrité
Propriétaires occupants	3,2%	0	0	0
Propriétaires bailleurs	96,8%	100%	100%	100%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Loyers</b>				
Intermédiaire	37,7%	0	21,9	1,36%
Social	62,3%	80%	26%	8,2%
Très social	0	20%	4,1%	0
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>52%</b>	<b>9,56%</b>
<b>Typologie</b>				
T1	22,2%	10%	10,9%	1,36%
T2	22,2%	50%	15%	4,1%
T3	34,9%	40%	19%	4,1%
T4	17,5%	0	5,5%	1,36%
T5	3,2%	0	1,36%	0
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>51,76%</b>	<b>10,92%</b>

Dossiers traités		Logements aidés concernés	Montant subventions accordées en euros
<b>PIG</b>	27	63	596 875,03
<b>FAH</b>	6	10	56 455

#### Le PIG 2012-2016

Le PIG saison 2 est mis en œuvre de 2012 à 2016. Les objectifs qualitatifs de ce second PIG sont :

- Lutte contre l'habitat dégradé et indigne ;
- Production de logements à loyer maîtrisé ;
- Sortie de vacance de logements
- Adaptation du logement à la perte d'autonomie ;
- Rénovation thermique des logements les plus modestes et lutte contre la précarité énergétique.

## Objectifs quantitatifs annuels du second PIG 2012/2016

<b>Logements conventionnés à loyer social ou très social</b>	90
<b>Logements conventionnés à loyer intermédiaire</b>	20
<b>Remise sur le marché de logements vacants depuis plus de 12 mois</b>	33
<b>Résorption de l'habitat indigne ou dégradé (logements propriétaires occupants 10% et propriétaires bailleurs 90%)</b>	55
<b>Rénovation thermique des logements les plus modestes et la lutte contre la précarité énergétique</b>	55
<b>Adaptation du logement à la perte d'autonomie</b>	22

## Mise en œuvre du PIG saison 2

## Aides financières : réforme

<b>AIDES FINANCIÈRES (applicables aux travaux subventionnables définis par l'ANAH) : Loyer intermédiaire / Propriétaire bailleur</b>	
<b>Typologie</b>	<b>Subventions / log</b>
Studio / T1	15% plafonné à 2000 €
T2 et T3	15% plafonné à 4000 €
T4 et +	15% plafonné à 6000 €

source : 1er Comité de pilotage - 29 juin 2012 - PACT

**AIDES FINANCIÈRES (applicables aux travaux subventionnables définis par l'ANAH) : Loyer social et très social et propriétaire occupant**

<b>Typologie</b>	<b>Subventions / log</b>
Studio / T1	30% plafonné à 7500 €
T2 et T3	30% plafonné à 10 000 €
T4 et +	30% plafonné à 15 000 €
Prime de sortie de vacance	Zone A : 1500€ Zone B : 1000€
Prime de sortie d'insalubrité ou de péril	Zone A : 1500€ Zone B : 1000€
Prime de réduction de loyer	Cette prime sera de même montant que celle versée par l'ANAH avec les mêmes plafonds, aux propriétaires bailleurs qui réhabilitent leur logement avec un conventionnement à loyer social ou très social. Le montant maximum de la prime sera de 50€/m <sup>2</sup> pour le loyer social et de 100€/m <sup>2</sup> pour le loyer très social.

## Les dossiers en cours à mettre à jour

- 3 dossiers en cours de montage : 2 propriétaires-occupants pour des travaux d'accessibilité (La Seyne-sur-Mer) et un propriétaire-occupant pour des travaux d'économie d'énergie (Toulon).
- 5 aides à la décision en cours pour des propriétaires-occupants pour des travaux d'économie d'énergie (2 à Toulon, 1 à La Garde, 1 à La Crau et 1 à La Seyne-sur-Mer)
- 2 aides à la décision en cours pour des propriétaires bailleurs (un immeuble de 10 logements à Toulon et un immeuble de 2 logements vacants à La Seyne-sur-Mer).

## Nombre de logements réhabilités

Voir Christine : nombre de logements indignes réhabilités

## Synthèse

Engagement	Évaluation
Action engagée	Résultats à améliorer

PIG saison 2008-2012 : 312 logements ont été financés à hauteur de plus de 5 millions d'euros (169 logements intermédiaires et 143 logements conventionnés sociaux ou très sociaux)

PIG saison 2012-2016 : pas de résultats à ce jour des dossiers en cours)

L'action du PIG correspondant aux propriétaires occupants n'a pas atteint les objectifs fixés.



## Action n°16 : Proposer une offre de logement relais

### Rappel des objectifs

Afin de favoriser les actions de lutte contre l'habitat indigne et pour répondre à la nécessité de reloger les familles qui occupent des logements insalubres ou indignes en cours de rénovation, l'action propose la prise en charge financière (aide plafonnée) d'une partie des travaux de remise en état des logements relais avant l'entrée des locataires (lorsqu'ils s'avèrent nécessaires). Il s'agit de permettre aux familles de disposer d'un logement décent transitoire pendant la durée des travaux de rénovation de leur logement permanent.

Les logements relais seront principalement destinés au relogement des personnes dans le cadre du PIG TPM mais pourront également être mobilisés dans le cadre de dispositifs relatifs à l'amélioration de l'habitat ancien (hors PRU), des arrêtés d'insalubrité et de périls pris sur les communes de TPM.

### Synthèse

Engagement	Évaluation
Action non engagée	Pas de résultat

## Action n°17 : Formaliser, capitaliser et généraliser un observatoire des hôtels meublés pour organiser l'intervention de la puissance publique

### Rappel des objectifs

L'objectif est dans un premier temps de recenser l'ampleur du problème ainsi que le type d'évolution du service proposé et son importance dans l'agglomération.

Ce premier travail sera complété par une analyse de chaque structure pour connaître son fonctionnement et son état puis alimenter un rôle de veille. Enfin des scénarii d'évolution seront proposés en fonction des diagnostics posés allant de la préemption au projet de requalification en passant par la transformation en résidences sociales.

Le suivi de l'évolution de l'offre en hôtels meublés sera assuré par l'observatoire de l'habitat.

### Bilan et synthèse

Engagement	Évaluation
Action non engagée	Pas de résultat

Aucune action sur ce sujet n'a été réalisée durant les trois premières années de mise en œuvre du PLH.

## Action n°20 : Formaliser les interventions en copropriétés dégradées

### Rappel des objectifs

Les interventions de la Communauté d'agglomération recouvriront les domaines suivants :

-L'étude : sur la base de l'état des lieux transmis par les communes, une étude de repérage exhaustive sera menée en concertation avec les communes de l'agglomération. TPM cofinancera par ailleurs les études pré opérationnelles d'OPAH copropriété dégradée mises en place sur le territoire de l'agglomération.

-L'information et la communication : TPM assurera en partenariat avec les partenaires institutionnels et les professionnels de l'immobilier l'information concernant les dispositions nouvelles adoptées par la loi du 25 mars 2009 ainsi que le dispositif d'aides mis en place dans le cadre du fonds d'aide à l'habitat.

-Les missions d'accompagnement : en partenariat avec les communes et à la demande conjointe de la copropriété et de la commune une mission d'accompagnement de la copropriété en difficulté pourra être mise en œuvre. Le contenu de la mission d'accompagnement sera défini dans le cadre de la révision du Fond d'Aide à l'Habitat.

-La participation financière de la Communauté d'agglomération en procédure d'OPAH copropriété dégradée : les conditions de la participation financière et ses modalités d'octroi seront définies lors de la révision du Fond d'Aide à l'Habitat.

## Bilan

### L'étude sur les copropriétés en difficultés

Cofinancée par le Conseil Régional, l'État et la Caisse des Dépôts et Consignations, l'étude des copropriétés en difficultés a été confiée à URBANIS et présenté en comité technique le 14 décembre 2011 et en comité de pilotage le 12 janvier 2012. Elle a été menée en concertation avec les communes de l'agglomération et permet de recenser 22 copropriétés à surveiller. Cette étude portait sur les copropriétés de plus de 50 logements et sur 7 communes de l'agglomération.

### Les missions d'accompagnement

Le bureau d'études Urbanis a été chargé, conformément au cahier des charges, d'une mission d'accompagnement sur la copropriété de la Grande Plaine. Des échanges sont organisés entre la commune, le bailleur social Var Habitat et le service Habitat de TPM pour déterminer la stratégie d'acquisition et les scénarios d'avenir pour cette copropriété.

Les copropriétés récentes dites dégradées ou en voie de l'être sont en fait engagées dans une spirale de déqualification illustrée par l'« effet ciseau », du fait de la convergence de plusieurs facteurs :

- **la fin d'un premier cycle technique**, nécessitant le renouvellement de nombreux composants d'un bâti qui ont souvent manqué d'entretien depuis l'origine ;
- **la hausse des charges** liée à celle du coût de l'énergie, dans des constructions particulièrement énergivores, doublée des nouvelles contraintes de la réglementation thermique applicable aux grands ensembles construits après 1949, qui va impliquer des programmes de travaux très onéreux ;
- **la fin d'un premier cycle démographique**, avec le renouvellement généralisé des propriétaires d'origine par une nouvelle génération plus pauvre que les premiers occupants, lourdement endettés et dans l'incapacité de faire face aux travaux nécessaires et aux charges élevées.

### Réforme n°4 du FAH

Extrait du registre des délibérations communautaires de la Communauté d'agglomération TPM – 6 juillet 2012

MONTANT DE L'AIDE	PLAFOND	DROIT DE RESERVATION	CRITERES D'ATTRIBUTION
10% du coût total H.T. de l'opération avec honoraires.	3 000€ pour T1 * 12 000€ pour T2 13 000€ pour T3 14 000€ pour T4 15 000€ pour les T5	A définir par opération en fonction de la vacance et / ou du taux de rotation	Le prix d'opération de référence ne doit pas être supérieur à 1 800€ HT le M <sup>2</sup> /hab. <u>Critère de Développement durable :</u> Le Label avec certification Patrimoine-Habitat-Environnement
* Sous réserve que le logement ne soit pas transformable en une typologie supérieure par une restructuration de l'immeuble			

### Synthèse

Plusieurs actions visant à assurer les conditions préalables aux interventions ont été engagées :

- Etude réalisée par Urbanis présentée en comité de pilotage de 12 janvier 2012
- Réforme n°4 du FAH : Pour les copropriétés signalées ou inscrites au sein de l'Observatoire de l'Habitat :

Montant de l'aide : 10% du coût total H.T de l'opération avec les honoraires

En matière d'aide aux copropriétés en difficultés : toute intervention de la CA TPM au redressement d'une copropriété en difficulté fera l'objet d'une convention spécifique avec les partenaires co-financeurs.

Engagement	Évaluation
Action engagée	Peu de résultat amélioré

### Action n°21 : Favoriser la mobilité résidentielle à l'intérieur du parc locatif social

#### Rappel des objectifs

Organiser la mobilité résidentielle dans le parc social, permettre de proposer des logements adaptés à l'évolution des ménages au cours de la vie.

Sur la base du travail réalisé par les bailleurs et la commune de La Garde, TPM proposera une méthodologie de travail et de partenariat entre les communes intéressées et les bailleurs pour permettre la réalisation de mutations au sein des différents parcs sociaux

#### Bilan/synthèse

Engagement	Évaluation
Action non engagée	Pas de résultat

## Action n°22 : Mettre en œuvre la garantie des risques locatifs sur le territoire de l'agglomération

### Rappel des objectifs

Dans le cadre du Programme d'Intérêt Général de TPM, l'agglomération souhaite soutenir le recours à la Garantie des Risques Locatifs en prenant en charge toute ou partie du montant annuel (50€ par an) ceci afin de rassurer les propriétaires sur la perception des loyers.

### Bilan/synthèse

Dans le cadre de la réforme du FAH et du PIG, la Communauté d'agglomération a souhaité renforcer l'accompagnement des bailleurs privés conventionnant leurs logements sociaux et très sociaux, par une participation à la Garantie des Risques de Loyers. Elle prend donc en charge 50% du montant de la GRL les trois premières années.

Toutefois cette action n'a connu aucune demande

Engagement	Évaluation
Action engagée	Résultats à améliorer

### Perspectives - réajustements

**12-**Abandon de cette action compte tenu de projet de loi Alur qui prévoit la Garantie universelle des loyers

## Action n°23 : Adopter la charte du logement étudiant pour la Communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée

### Rappel des objectifs

Réunir les partenaires privés et publics du logement étudiant et élaborer ensemble une charte sur l'accès - la qualité - les services liés au logement étudiant sur l'agglomération TPM.

Définir des objectifs concrets pour animer la vie de cette charte.

### Bilan/synthèse

Engagement	Évaluation
Action non engagée	Pas de résultat

### Perspectives - réajustements

**13-**L'action « adopter la charte du logement étudiant » doit être repositionnée en fonction du redéploiement de l'offre de logements (cf. point 16)

## Action n°24 : Accompagner l'accès au logement des jeunes en formation, en premier emploi, en emploi saisonnier

### Rappel des objectifs

Des orientations spécifiques doivent être prises à court et moyen terme par notamment la mobilisation du parc privé et public en faveur des jeunes, la production de logements intermédiaires, le développement de l'accueil en hébergement de type foyers, résidences sociales et hôtelières pour assurer le premier accueil et garantir une rotation.

Un recensement précis des besoins serait nécessaire mais non indispensable pour le démarrage de cette action.

-Créer plus de 125 places d'accueil de ce type sur l'ensemble du territoire soit environ cinq structures (financement assuré en PLAI).

### Bilan

#### Résidence Le Florès à La Garde

Le fonctionnement de la Résidence Le Florès à La Garde : une mixité en faveur des jeunes au sein du parc social.

La résidence Le Florès est un ensemble immobilier de 81 logements, ancien foyer logement pour personnes âgées. Ces logements sont aujourd'hui exclusivement réservés pour loger des étudiants, des jeunes en apprentissage ou contrat de professionnalisation et des jeunes de moins de 30 ans. Le bilan en novembre 2012 pour un taux d'occupation de 85% se répartit en :

- 38% des logements occupés par des étudiants
- 27% des logements occupés par de jeunes salariés (moins de 30 ans) en CDD ou en CDI
- 16% d'apprentis
- 4% de jeunes adultes dont les ressources sont constituées principalement par l'allocation adulte handicapé.

#### Projet de Résidence CIL sur le technopole d'Ollioules

Le Cil Méditerranée, dans le cadre de l'Accord National Interprofessionnel du 29 avril 2011 sur l'accompagnement des jeunes dans leur accès au logement, souhaite mobiliser une part des ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction (1% logement) dont ils sont à l'origine sur la période 2012-2014.

Fort du constat largement partagé que les difficultés d'accès au logement peuvent entraver fortement l'accès à l'emploi et à la mobilité professionnelle, le Cil Méditerranée souhaiterait développer le concept de résidence temporaire à destination des jeunes et des salariés en mobilité professionnelle dans le département du Var et notamment dans l'agglomération toulonnaise. Il propose de contractualiser avec plusieurs grandes entreprises pour l'accueil de leurs jeunes en formation ou en situation de travail précaire (CDD, intérim ou CDI à faible rémunération).

Il s'agit de permettre aux jeunes salariés «tout contrat» d'accéder à un logement temporaire et autonome et ainsi favoriser leur accès à l'emploi.

Réserver à ce seul public, la résidence aurait une capacité d'accueil de 20 à 25 places en studio ou T1 bis.

#### Le contrat de développement de TPM auprès du Conseil Régional

Dans le cadre de la construction de ce contrat, TPM a sollicité la Région pour une participation financière **sur la base de trois résidences à construire sur le territoire de TPM sur le concept « Premier Logement – Premier Emploi ».**

#### Des sites en expérimentation

Les communes de La Seyne-sur-Mer et Hyères ont déjà expérimenté le concept de résidence sociale spécialisée dans l'accueil des jeunes en formation ou en premier emploi avec la coopération du groupe Adoma. Ces résidences temporaires (sociales) ont bénéficié d'un accompagnement financier du Cil Méditerranée Action Logement sous forme de prêt atteignant jusqu'à 60% du prix de revient en contrepartie de réservations locatives à destination des salariés des entreprises adhérentes au DCNS, CNIM, etc.

TPM envisage de soutenir ce type d'opérations sur l'agglomération permettant ainsi d'apporter une réponse aux besoins de logement des jeunes actifs.

## Synthèse

Engagement	Évaluation
Action engagée	Résultats positifs à poursuivre

- **Des structures existantes qui permettent l'accès au logement des jeunes en formation, en premier emploi, en emploi saisonnier** : la résidence Le Florès à La Garde, les résidences sociales spécialisées dans l'accueil des jeunes en formation ou en premier emploi avec la coopération du groupe Adoma sur les communes de La Seyne-sur-Mer et Hyères.
- **Des projets de résidences** pour l'accès au logement des jeunes en formation, en premier emploi, en emploi saisonnier : **le projet de Résidence CIL sur le technopole d'Ollioules**
- **Des perspectives** de renforcement de l'offre de logements « jeunes » : dans le cadre du contrat de développement de TPM auprès du Conseil Régional TPM a sollicité la Région pour une participation financière **sur la base de trois résidences** à construire sur le territoire de TPM sur le concept « Premier Logement – Premier Emploi ».

### Perspectives- réajustements

**14**-Concrétiser les projets permettant de développer l'offre de logements « jeunes » pour atteindre l'objectif de 125 places d'accueil supplémentaire.

## Action n°25 : Développer une offre de logements intergénérationnels

### Rappel des objectifs

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

### Bilan

#### Présentation de l'opération « Génération (s) logement solidaire »

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 est 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 récemment été élargies. En effet, précédemment le dispositif ne s'adressait qu'aux étudiants.

Chaque binôme signe une convention d'hébergement.

#### Bilan du dispositif sur les trois premières années (fin 2010 à fin 2013)

**Nombre de binômes constitués : 28** dont 21 binômes terminés et 7 en cours.

Parmi les 7 binômes en cours, 3 sont des tandems renouvelés à l'identique, 3 binômes dont le senior renouvelle l'expérience et 1 nouveaux tandem.

Les 28 binômes ont été constitués de 14 seniors et 19 « jeunes »

**Durée Moyenne des binômes:** 6,3 mois

**Caractéristiques des seniors :** 11 sont propriétaires (79%) contre 3 locataires. La majorité est domiciliée sur la commune de Toulon.

**Age moyen :** 80,1 ans

**Genre :** 10 femmes (71%) et 4 hommes

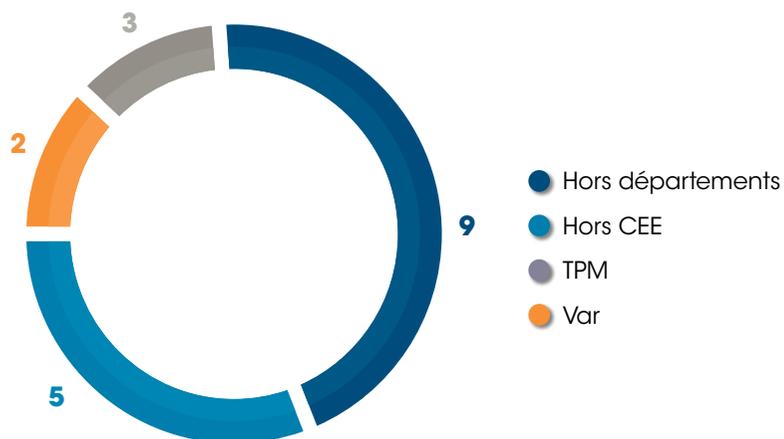
**Age moyen :** 22,6 ans

**Genre :** 13 femmes (68%) et 6 hommes

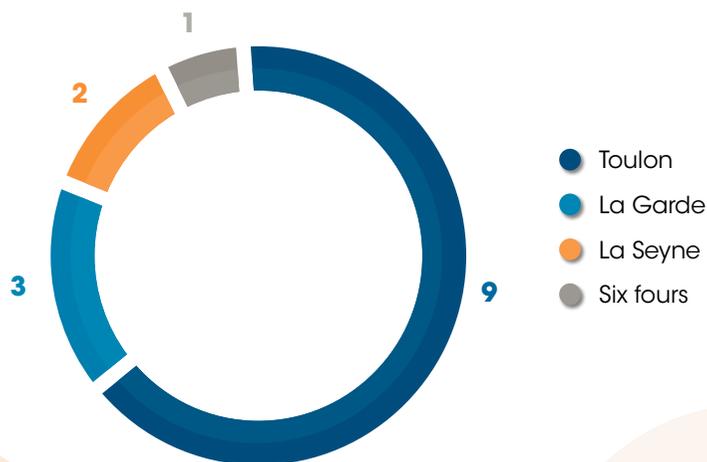
**Participation mensuelle moyenne de l'étudiant :** 65 euros

**Montants affectés à l'opération par TPM :** 64 979,63 euros sur 3 ans affectés au dispositif de communication (élaboration et mise en œuvre) ainsi qu'à la mise en place et au suivi des binômes.

Ville d'origine des étudiants



Ville d'accueil des séniors



L'enquête de satisfaction concernant l'évaluation du dispositif Génération(s) Logement Solidaire réalisée sur une dizaine de jeunes et séniors ayant participé à l'action révèle plusieurs constats intéressants :

- Les jeunes découvrent ce dispositif aussi bien via des connaissances que via des institutions telles que le CROUS ou leur école. Tandis que les séniors le découvrent essentiellement par le biais de leur famille ou amis.
- Les jeunes font le choix de ce mode de cohabitation pour des raisons assez diverses, il en ressort essentiellement le côté relationnel, mais aussi pour des raisons financières et par manque de logement étudiant. Pour les séniors, c'est principalement le côté relationnel et la compagnie qui prévaut, c'est d'ailleurs l'avantage principal qu'ils retiennent. Concernant les avantages retenus par les étudiants ils sont très divers et nombreux : le coût, la compagnie, le calme, l'encadrement et la qualité du logement.

Beaucoup d'entre eux n'y voit aucun désavantage que ce soit chez les séniors ou chez les jeunes ; ainsi ils sont à l'unanimité satisfaits par ce mode de cohabitation et ont une très bonne relation dans la plupart des cas.

### Synthèse

Engagement	Évaluation
Action engagée	Résultats positifs

La mise en place du dispositif Génération Logement Solidaire a permis la formation de 28 binômes constitués de séniors ayant une capacité à héberger un « jeune ». Les principales motivations des binômes constitués sont « la compagnie » pour les séniors et les raisons financières et d'accès aux logements étudiants pour les jeunes. Les différents participants au dispositif sont majoritairement satisfaits. Le dispositif rempli un réel service, toutefois, le nombre de binômes constitué reste « limité » (28 binômes en 3 ans) au regard des investissements, notamment financiers (64 979,63 euros), consentis par TPM.

### Perspectives - réajustements

Le dispositif a déjà récemment évolué d'un public d'étudiants aux jeunes actifs en contrat d'alternance. Toutefois, l'élargissement pourrait se poursuivre vers les jeunes actifs en « contrats précaires » (CDD notamment ou temps partiels).

**15-**Élargissement du public GLS cible vers les jeunes actifs.

## Action n°26 : Comblent le déficit en logements étudiants sociaux

### Rappel des objectifs

550 logements au titre du PLH sont destinés aux logements sociaux des étudiants : 440 sont inscrits au titre du Contrat de Plan Etat Région et 110 au titre du Programme Local de l'Habitat. Le PLH valorise l'ensemble des financements mobilisés

### Bilan

Logements programmés :

- Ilot Baudin, 103 logements étudiants ont été programmés pour une livraison prévisionnelle en 2014 ;
- Ilot Besagne : 35 logements
- Ilot Dumont : environ 100 à 150 logements

### Le fonctionnement de la Résidence Le Flores à La Garde (octobre 2011)

La résidence Le Flores est un ensemble immobilier composé de 81 logements, ancien foyer logement pour personnes âgées. Ces logements sont aujourd'hui exclusivement réservés pour loger des étudiants, des jeunes en apprentissage ou contrat de professionnalisation et des jeunes de moins de 30 ans. Le bilan en novembre 2012 pour un taux d'occupation de 85% se répartit en :

- 38% des logements occupés par des étudiants ;
- 27% des logements occupés par de jeunes salariés (moins de 30 ans) en CDD ou en CDI ;
- 16% d'apprentis ;
- 4% de jeunes adultes dont les ressources sont constituées principalement par l'allocation adulte handicapée.

### Synthèse

Engagement	Évaluation
Action engagée	Objectifs atteints

### Perspectives - réajustements

**16-** Dans un contexte de diminution des effectifs universitaires de TPM les objectifs de logements doivent être revu et l'offre redéployée à partir de l'actualisation de l'étude sur le logement étudiant.

## Action n°27 et n°32 : Adapter le logement privé et public existant à l'handicap/ Aider à la sortie des CHRS et des foyers pour personnes handicapées

### Rappel des objectifs

- Permettre l'accès des personnes handicapées à des logements privés et publics adaptés
- Augmenter l'offre de logement à l'attention des personnes en situation de handicap en mettant en place un dispositif de repérage de l'offre accessible et adaptée afin de favoriser la lisibilité de la demande tant quantitative que qualitative des personnes en situation de handicap
- Développer l'offre dans le parc existant ou neuf, en renforçant les partenariats entre les maisons départementales des personnes handicapées et les organismes de logements sociaux (par ex) dans le but de définir des objectifs de production de logements.
- Mobiliser la CA TPM dans le but de mettre en cohérence la chaîne de déplacement entre le cadre bâti, voirie, transports mais également une complémentarité de l'approche habitat et services

Conformément aux dispositions de l'article L.441-5 dernier paragraphe du Code de la Construction et de l'Habitation, Toulon Provence Méditerranée propose de revoir son pourcentage de réservation dans les opérations de construction de logements sociaux au bénéfice des personnes touchées par une opération d'aménagement réalisée par l'agglomération, des personnes en sortie de CHRS ou de foyers pour personnes handicapées...

### Bilan

#### L'adaptation du logement public au vieillissement et au handicap

La Communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée s'est engagée dans une démarche de prise en compte du vieillissement de la population et du handicap dans le logement social.

A travers la signature de conventions opérationnelles, les bailleurs sociaux se sont engagés à produire du logement labellisé « Logement Service Plus » en répondant au cahier des charges de TPM et en offrant ainsi aux personnes vieillissantes et / ou handicapées un logement au sein duquel les déplacements et les besoins quotidiens seront facilités.

#### Une démarche comprise et suivie

9 bailleurs soutiennent TPM dans sa démarche et ont adhéré, par la signature d'une convention, au label de TPM.

Une sensibilisation accrue auprès des autres organismes a favorisé la signature très prochaine de nouvelles conventions.

#### Une démarche opérationnelle

5 logements ont d'ores-et-déjà été labellisés (adaptés) et attribués.

#### Une programmation encourageante :

Environ 200 logements sociaux neufs adaptés pourraient être construits d'ici l'année prochaine et dans les deux ou trois années à venir sur le territoire de TPM.

Une concertation avec chaque bailleur partenaire doit permettre d'affiner cette estimation.

Ce bilan porte sur l'adaptation du logement public et ne prend pas en compte les subventions octroyées aux propriétaires occupants dans le cadre du PIG et des OPAH pour adapter leur logement.

Tableau logements adaptés UFR/PMR

COMMUNE	PRÉVISION LGT TPM	PRÉVISION LGT TPM 2
	PMR	UFR
TOULON	50	31
HYÈRES	9	9
SIX FOURS	12	11
OLLIOULES	7	4
LA CRAU	0	8
LA VALETTE	10	8
LE PRADET	5	8
LE REVEST	3	2
LA SEYNE	4	14
CARQUEIRANNE	2	1
<b>TOTAL</b>	<b>102</b>	<b>96</b>

Source : TPM

## Synthèse

### Engagement

Action engagée

### Évaluation

Résultats positifs

A travers la signature de conventions opérationnelles, 9 bailleurs sociaux se sont engagés à produire du logement labellisé « Logement Service Plus » en répondant au cahier des charges de TPM et en offrant ainsi aux personnes vieillissantes et / ou handicapées un logement au sein duquel les déplacements et les besoins quotidiens seront facilités. 6 logements ont à ce jour été adaptés, 4 logements sont en cours de construction à Hyères et plusieurs demandes de subventions sont en cours. Par ailleurs, la programmation est particulièrement encourageante avec une perspective de 184 nouveaux logements sociaux neufs adaptés.

Dans le cadre des logements labellisés « service plus » une partie des logements subventionnés est réservé par TPM au bénéfice des personnes handicapés.

### Perspectives - réajustements

**17**-Poursuivre et accentuer la production de logements adaptés dans un contexte de vieillissement de la population

## Action n°28 : Accompagner les communes délégataires du contingent préfectoral

### Rappel des objectifs

La Communauté d'agglomération accompagnera les communes qui le souhaitent à solliciter la délégation de la gestion du contingent préfectoral.

Dans ce cadre, la Communauté se tiendra à disposition de ces communes si elles le souhaitent

### Bilan et synthèse

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 les communes de La Crau, d'Ollioules et de La Valette. Ces communes ne sont délégataire que du contingent correspondant aux logements nouvellement mis en service.

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

### Engagement

Action engagée

### Évaluation

Résultats positifs

### Perspectives - réajustements

**18**-Relayer, diffuser une information sur la délégation du contingent préfectoral à l'ensemble des communes en s'appuyant sur le retour d'expérience des communes délégataires.

## Action n°29 : Créer une offre de maisons-relais sur le territoire de TPM

### Rappel des objectifs

Produire 3 maisons relais sur le territoire de TPM

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

La Communauté d'agglomération dans le cadre de la révision du FAH devra instituer un cofinancement obligatoire de la part des collectivités territoriales existantes pour permettre l'émergence des projets. Enfin des dispositions particulières devraient être arrêtées pour encadrer le fonctionnement des commissions d'attribution et garantir l'accueil des personnes locataires du parc social mais relevant de ce dispositif.

### Bilan et synthèse

Avec une participation de TPM de plus de 150 000 €, l'inauguration des 20 logements, en septembre 2011 à La Garde « maison relais résidence Aglae », de la première des 3 maisons relais qui devront être produites d'ici la fin du PLH, constitue une offre spécifique supplémentaire sur le territoire de l'agglomération.

Par ailleurs, en 2011, l'extension de la maison relais Sainte Rita de Toulon a été programmée. Le besoin d'une maison relais à l'ouest du territoire a été identifié, les prospections sont en cours.

### Perspectives - réajustements

19-Accompagner l'émergence d'un projet de maison relais à l'Ouest du territoire de TPM.

Engagement	Évaluation
Action engagée	Résultats positifs

## 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-à-vis 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.

### Bilan et synthèse

Engagement	Évaluation
Action engagée	Résultats positifs

La communauté d'agglomération subventionne à ce jour 4 associations qui accompagnent des personnes ou familles rencontrant des difficultés de logements. Pour les années 2010, 2011, 2012 et 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.

## Associations soutenues par TPM au titre de l'habitat – Politique de la Ville pour les années 2010-2011-2012-2013

Nom Association	Nature de l'action	Années	Montant subvention TPM	Résultats de l'action	BAUX GLISSANTS	
					Nbre de personnes touchées par l'action	Nbre de baux qui ont glissé
AVAF (Association Varoise d'Accueil Familial)	Action d'intermédiation locative (baux glissants)	2010	13 000	8 familles sous-locataires en parc privé 19 en parc public 7 ménages ont acquis leur location propre	60 personnes (34 adultes et 32 enfants) soit 27 ménages	
		2011	11 700	18 baux signés 14 nx logements captés 14 logements bailleurs publics 16 bailleurs privés	24 situations suivies	10
		2012	11 700	18 baux signés 14 nvx logements captés 14 logements bailleurs publics 16 bailleurs privés	61 personnes (35 adultes + 26 enfants) soit 30 ménages	8 (5 logements sociaux et 3 <b>(?)</b> )
		2013	11 700			
Moissons Nouvelles - CHV	Sous-location avec bail glissant	2010	12 500	25 familles en logement 11 nouveaux logements	31 familles	5
		2011	11 250	La moitié a accédé à un logement avec un accompagnement renforcé + 8 accompagnements en cours	16 ménages	5 + 1 en cours de signature
		2012	11 250	10 ont accédé à un logement avec un accompagnement renforcé	15 ménages	2 + 3 nouveaux logements captés
		2013	11 250			
Alinea	Hébergement temporaire	2010	14 925	24 ménages sont sortis du dispositif dont 9 en logements autonomes	(Personnes isolées, 9 couples et 9 femmes isolées avec enfants) soit 34 ménages	
		2011	13 432,50	13 ménages sont sortis du dispositif dont 9 en logements autonomes	57 personnes (36 adultes et 21 enfants) soit 30 ménages	
		2012	11 250	Parc de 20 logements (14 parcs privés et 6 parcs publics) 21 ménages sont sortis du dispositif dont 15 en logements autonomes (6 parcs publics et 9 parcs privés)	64 personnes (46 adultes et 18 enfants) soit 37 ménages	
		2013	11 250			
Entr'Aide	Rendre aux plus défavorisés une dignité sociale et un confort d'habitat	2010	2 500	124 interventions		
		2011	2 250	140 interventions		
		2012	2 250	146 interventions		
		2013	2 250			

## Action n°31 : Mettre en place une réponse intercommunale aux besoins en logement d'urgence

### Rappel des objectifs

La Communauté d'agglomération recherchera en partenariat avec les communes des solutions intercommunales pour répondre aux obligations, soit la création de 81 places en logement d'urgence. En effet pour certaines communes, le nombre à créer est insuffisant pour justifier de la création d'une structure ou d'une gestion strictement communale.

### Bilan et synthèse

Engagement	Évaluation
Action non engagée	Pas de résultat

## Action n°33 : Recenser les cas de sédentarisation et l'offre de logement précaire

### Rappel des objectifs

Dans le cadre du diagnostic du PLH et en accord avec les partenaires institutionnels il a été proposé de mener une étude spécifique sur le repérage de la sédentarisation des gens du voyage et également sur les formes d'habitat précaires installées sur le territoire de la Communauté d'agglomération.

### Bilan et synthèse

Les familles sédentaires recensées par le Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage de 2012 sur le territoire de TPM:

#### 1. Des familles installées à l'année sur des aires d'accueil non homologuées (anciens «terrains désignés»). Ces familles ont arrêté le voyage depuis plusieurs années :

- La Garde: plusieurs clans familiaux sur le terrain de la Chaberte
- Hyères : 1 clan familial élargi (8 ménages)

#### 2. Des familles installées sur des terrains privés ou publics sans autorisation :

- La Crau : 1 clan familial (nombre de ménages indéterminé)
- La Seyne sur Mer : 1 clan familial (dont le relogement a été reconnu «prioritaire et urgent » par la commission DALO)

#### 3. Des familles propriétaires, parfois depuis plusieurs générations :

- La Crau : 9 terrains

Aucune action n'a à ce jour été lancée au titre du PLH. L'action devra être engagée sur la seconde partie du PLH.

Engagement	Évaluation
Action non engagée	Pas de résultat

## Action n°34 : Répondre aux besoins identifiés dans le cadre du schéma départemental des gens du voyage

### Rappel des objectifs

Il s'agit ici de créer des aires de stationnement pour l'accueil des gens du voyage dans le cadre de la loi du 5 juillet 2000. Ces aires de stationnement ont pour objectif l'accueil des familles séjournant jusqu'à plusieurs mois sans que celles-ci ne se sédentarisent. La capacité de ces aires doit normalement être d'une trentaine de places.

Par ailleurs, les aires de grand passage ont vocation à accueillir jusqu'à 150 caravanes. Elles ne sont pas ouvertes et gérées en permanence mais doivent être rendues accessibles autant que de besoin, dès lors que les grands passages sont connus 2 à 3 mois avant l'arrivée sur site.

Objectifs :

- Deux aires de stationnement
- Une aire de grand passage
- La mise en œuvre de la sédentarisation de l'aire de La Ripelle

Un nouveau Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage a été adopté en 2012 définissant de nouveaux objectifs, soit :

2 aires d'accueil et 1 aire de grand passage et une MOUS à l'Almanarre.

### Bilan

#### L'aire de « la Millone » sur Six-Fours

Ouverture de la première aire d'accueil de TPM le 25 juin 2012 après plusieurs mois de travaux.

Le site sécurisé de près de 7000m<sup>2</sup> a été aménagé par TPM. Avec 14 emplacements

de 150m<sup>2</sup> chacun, l'aire de la Millone peut accueillir 28 caravanes, et est équipé de 14 blocs sanitaires dont un bloc Personne à Mobilité Réduite composés d'une cuisine extérieure (évier, prises électriques et évacuation pour machine à laver), WC et douche. Le projet a mis l'accent sur l'intégration dans l'environnement avec les espaces verts tout autour de l'aire, les toitures végétalisées, et les enduits ocre orangé.

Le coût des travaux s'élève à 1 298 797euros TTC, avec une participation de la Région à hauteur de 271 488€.

#### Fonctionnement de l'aire d'accueil :

TPM a choisi de faire appel à une société spécialisée dans la gestion et l'entretien de ses aires d'accueil. Après un appel d'offre en 2011, c'est la société lyonnaise SG2A l'Hacienda qui a été retenue dans le cadre d'un marché de prestation de services. Un agent d'accueil est présent 6 jours sur 7, avec un système d'astreinte téléphonique 24h/24. Le CAF participe au cofinancement de la gestion avec TPM, au travers de l'Aide à la Gestion des Aires d'Accueil.

#### L'aire de « La Grande Chaberte » à La Garde

La création de l'aire d'accueil sur une parcelle appartenant à la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée et couvrant une superficie de 5000 m<sup>2</sup> environ.

L'aire se compose de 20 emplacements pouvant accueillir 40 caravanes et comprenant : une aire de stationnement dédié aux caravanes (150 M<sup>2</sup> par emplacement), 20 blocs sanitaires dont 1 accessible pour les personnes à mobilité réduite (PMR), un bureau gestionnaire. L'ensemble des réseaux sont réalisés et des espaces verts le long des clôtures permettront une parfaite intégration dans le tissu urbain existant et à venir.

Le permis de construire a été octroyé en avril 2010. Les travaux sont en cours et l'aire sera ouverte en mars 2014.

Coût = 1 138 269,14 euros TTC

### Le site de « la Ripelle » à Toulon

La réalisation de 37 logements sociaux pour la population vivant sur site et sédentarisée depuis les années 70 est confié à Terres du Sud Habitat. Le bailleur a lancé un concours et retenu l'architecte Hannouz pour l'étude de faisabilité, le dossier de permis de construire et la DCE. Il a été délivré le 28 février 2013.

Parallèlement à la mise en œuvre du projet et afin de mener ce dernier à terme dans les meilleures conditions, un accompagnement social à travers le PACT du Var se prolonge jusqu'à la prise en location du dernier logement. Cet accompagnement social se fait suite à une MOUS et porte sur : la concertation sur le projet, le rétablissement des droits sociaux, l'éducation budgétaire et l'aide au logement.

Les travaux démarreront en 2014 et seront réalisés en quatre tranches de 11 mois chacune déménagement compris.

### L'aire de « Grand Passage » à la Crau

D'une capacité de 150 places l'aire est ouverte du 15 mai au 15 août chaque année sur le territoire de la commune de La Crau. Des travaux sont réalisés chaque année pour permettre l'alimentation en eau, l'évacuation des eaux usées et la collecte des ordures ménagères. En dehors de la période d'accueil, le site est fermé et sécurisé.

### La mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale sur Hyères (MOUS l'Almanare)

Depuis octobre 2012, le nouveau schéma départemental des gens du voyage a inscrit une mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale sur la commune de Hyères les Palmiers - Route du Marais (à proximité de la déchetterie) qui vise à résoudre un cas de sédentarisation.

Le marché est notifié depuis décembre 2013 ; la mission confiée au cabinet Polygones est d'une durée de 24 mois est consiste à :

- Réaliser un bilan et un diagnostic social de l'ensemble du site
- Elaborer des propositions de scénarii (besoins de relogements ou d'amélioration des conditions de vie)

- Assurer une concertation sur le projet et apporter une aide au relogement des familles hors site et des familles in situ (aide administrative et sociale, aide à l'installation...)

Coût d'environ 40 000 euros.

### Synthèse

Engagement	Évaluation
Action engagée	Objectifs atteints

### Perspectives - réajustements

**20-**Accompagner la mise en place d'une MOUS sur Hyères suite à l'adoption du nouveau schéma départemental des gens du voyage

## Action n°35 : Privilégier le concept de développement durable dans les actions de réhabilitation

### Rappel des objectifs

La réforme du Fond d'Aide à l'Habitat qui accompagnera l'approbation du second programme de l'agglomération intégrera l'obligation pour les bailleurs de prendre en compte le respect du développement durable et la maîtrise des charges locatives dans leur programme de réhabilitation.

Un travail partenarial devra être réalisé en amont avec les bailleurs sociaux pour définir les exigences dans ce domaine.

La participation de l'agglomération ne pouvant se limiter au seul financement du programme de réhabilitation, les conditions d'association des services de l'agglomération devront également être définies.

### Bilan et synthèse

#### Délibération de révision du FAH

La délibération de la réforme n°3 du FAH en date du 20 novembre 2010 mentionne qu'en matière de réhabilitation de logements sociaux, une certification Patrimoine, Habitat et Environnement est demandée.

#### La réhabilitation thermique de 54 logements sociaux sur la commune de La Garde

La SA d'HLM Logis Familial Varois, bailleur social, s'est inscrite dans une démarche volontaire de réhabilitation thermique des deux bâtiments de la résidence « La Maguelone » située à La Garde. Les travaux portent sur 54 logements construits avant 1975.

2 447 logements ont bénéficié grâce au FAH d'une subvention de réhabilitation de logements sociaux certifiée Patrimoine, Habitat et Environnement.

Engagement	Évaluation
Action engagée	Résultat positifs

## Action n°36 et n°37: Construire et soutenir un partenariat sur le concept de 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.

### Bilan

Afin de promouvoir la production d'un habitat performant, faible consommateur d'énergie et respectueux de l'environnement ainsi que de partager une culture commune autour de cette thématique, le service habitat de TPM a mis en place un partenariat sur le développement durable avec les acteurs du logement. Ainsi, compte tenu de l'expertise technique et de la connaissance de la problématique de l'habitat, les partenaires associés à cette démarche sont : le Conseil Général 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.

L'objectif de ce partenariat est la 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. Ce palmarès récompensera les projets qui visent l'excellence et qui sont portés par un désir d'innovation.

### Appel à projet « habitat exemplaire » en cours

TPM et ses partenaires ont lancé en 2013, pour la première année un appel à projet « Opérations exemplaires 2013 » avec pour ambition de :

- identifier des opérations d'habitat durable ;
- constituer, au fil du temps, un recueil des opérations les plus remarquables et les mettre en valeur par le biais d'actions de communication ;
- sensibiliser les acteurs du logement (élus/ partenaires institutionnels / référents techniques mais aussi le public) et mettre en exergue l'action des collectivités locales en faveur de l'habitat.

Cet appel à projets s'adresse aux bailleurs sociaux, opérateurs privés dans le cadre d'une VEFA, qui portent un projet de construction de logement social dans un souci d'intégration au territoire à travers les trois dimensions du développement durable. Il s'agira de décerner un prix aux opérations exemplaires publique et mixte (livrées ou en cours).

Ouvert du 1er juin au 30 octobre 2013, cet appel à projet s'adresse à l'ensemble des opérations publiques, privées et/ou mixtes (type Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) sur le territoire de la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée et distingue deux catégories :

- les opérations livrées et mises en service depuis moins de six ans
- les opérations en cours (permis de construire délivré).

Les projets visant l'excellence et portés par un désir d'innovation seront récompensés à l'occasion d'une conférence, co-organisée par TPM et le Conseil général du Var en avril 2014. Ces projets feront l'objet de publications portés par TPM et le conseil général du Var dans les différentes opérations de communication de ces collectivités et dans des revues spécialisées.

5 dossiers ont été déposés : 2 sur la commune de Toulon, 1 sur la commune d'Ollioules, 1 sur la commune de Hyères et 1 sur la commune de La Valette du Var.

#### Réforme n°4 du FAH – Juillet 2012

Types de logements		Critères d'attribution
Logements familles agrément PLUS et PLAI	Production neuve	Critère de développement durable : une attestation d'un organisme certifié est demandée pour le respect de la construction en bâtiment basse consommation
	Production neuve adaptée	Critère de développement durable : une attestation d'un organisme certifié est demandée pour le respect de la construction en bâtiment basse consommation
	Logements famille agrément PLUS et PLAI : acquisition/ amélioration	Critère de développement durable : le Label avec certification Patrimoine-Habitat-Environnement
Réhabilitation de logements sociaux		Certification demandée Habitat-Environnement, avec attestation d'un organisme certificateur

## Synthèse

TPM et ses partenaires ont lancé en 2013, pour la première année un appel à projet « Opérations exemplaires 2013.

La réforme du FAH a permis d'introduire un critère de subventionnement : l'obtention du Label Habitat-Environnement.

Engagement	Évaluation
Action engagée	Résultat positifs

## Action n°38 : Expérimenter de nouvelles formes de propriété

Recourir au bail emphytéotique lorsque les conditions financières de l'opération l'imposent. Promouvoir le bail à réhabilitation au sein des communes disposant d'un parc privé locatif nécessitant des travaux importants.

### Indicateurs / Critères d'évaluation

- Nombre de baux conclus ;
- Nombre de logements sociaux créés.

Engagement	Évaluation		
<div style="background-color: yellow; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> Action initiée	<table border="1" style="width: 100%; height: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> </table>		

Bail emphytéotique sur Baudin et La Ripelle

## Action n°39 : Mettre en place un guide du logement sur le territoire de TPM

### Rappel des objectifs

Faciliter l'accès aux informations utiles et aux dispositifs existants pour les ménages à la recherche d'un logement. 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 mise 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...

### Bilan et synthèse

TPM et la CAF du Var se sont associés pour éditer un guide du logement à destination du grand public.

Ce guide est à destination de toute personne qui habite ou qui désire habiter sur l'agglomération toulonnaise et qui souhaite ACHETER, LOUER ou AMELIORER son logement ; il a vocation à donner des informations pratiques sur les démarches à effectuer, les aides disponibles et à orienter vers les structures adaptées aux besoins des ménages. Tout au long de l'année 2012, les informations constituant ce guide ont été collectées, vérifiées et mises en forme par le service habitat et la CAF du Var. Ce guide a été diffusé en fin d'année 2012 auprès des 12 communes, des points de la CAF, des missions locales, de la maison de l'Étudiant, de l'ADIL, du PACT du Var, des CLIC, des UTS et des opérateurs des OPAH et du FIG.



Engagement	Évaluation
Action engagée	Objectifs atteints

## Action n°40 : Communiquer annuellement sur le PLH (communication grand public)

### Rappel des objectifs

Il sera, au cours des années 2010 à 2016, 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 formation spécifiques.

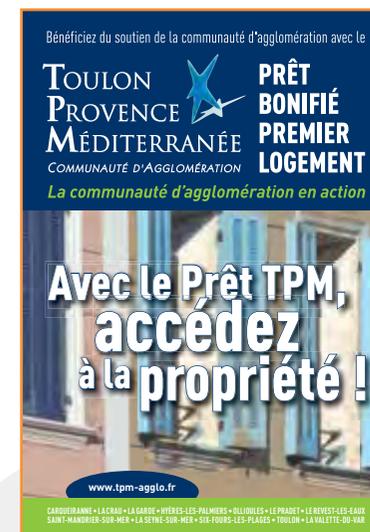
### Bilan

Au cours des trois premières années de mise en œuvre du PLH, plusieurs opérations de communication ont été engagées :

- publication de **7 newsletters** (entre 2010 et 2013) : assurée par le service habitat, cette lettre comprend une rubrique actualité, une rubrique législation et statistiques. Elle fait également le point sur les actions du PLH et les dispositifs mis en place ;
- information sur le **site Internet** de TPM ;
- production d'un **guide du logement** : faciliter l'accès aux informations et aux dispositifs existants pour les ménages à la recherche d'un logement ;
- communication autour du **dispositif « Prêt Bonifié TPM – Premier Logement »** avec l'élaboration et la diffusion de flyers auprès des communes, des opérateurs d'OPAH et du PIG, la rédaction d'articles dans le TPMag et la News Letter, mais aussi dans le n°168 du mensuel METROPOLE de novembre 2012 ;
- participation au **Salon de l'habitat** au Palais Neptune – Semaine Bleue (12, 13 et 14 octobre 2012) : présentation de l'ensemble des aides et dispositifs en faveur de l'habitat auprès de la population de l'agglomération ;

- élaboration d'un **document de communication** au sujet du PLH : rappel des grandes lignes du PLH de manière synthétique et communicante ;

- Rédaction d'articles dans le TPM Mag



### Synthèse

Engagement	Évaluation
Action engagée	Objectifs atteints

## Action n°41 : Animer l'observatoire de l'habitat

### Rappel des objectifs

-Reformuler les objectifs et enjeux du second PLH ainsi que le repérage et le choix des indicateurs de suivi, de préciser les rendus et les évaluations possibles.

L'ensemble de la mission est confiée à l'agence d'urbanisme sous le pilotage du service habitat de TPM pour la période 2010-2015. L'ensemble des communes fournira des éléments quantifiés et qualifiés permettant l'analyse du fonctionnement du marché du logement à la commune

### Bilan

#### L'observatoire de l'habitat sur la période 2010-2013

Par décision du bureau communautaire du 29 mars 2010, l'Agence d'Urbanisme de l'Aire Toulonnaise (Audat) et Toulon Provence Méditerranée ont signé une première convention pour permettre la mise en œuvre, l'alimentation et la valorisation de l'observatoire de l'habitat de TPM. La première convention signée entre les parties à porter sur les années 2010 à 2013 et a permis de manière non exhaustive les réalisations suivantes :

- étude de la vacance structurelle du parc de logements privés sur TPM 2011 ;
- étude sur le vieillissement de la population 2012-2013 ;
- analyse du Répertoire du logement locatif social millésime 2012 ;
- notes annuelles de conjoncture sur le contexte socio-démographique et les marchés de l'immobilier ;
- contribution à l'analyse annuelle des prestations allouées par la Caisse des Allocations Familiales du Var sur le territoire de TPM ;
- portrait statistique du territoire de TPM.

Cette période a permis également de mettre en œuvre un partenariat avec le Conseil Général du Var et les autres territoires varois dans le cadre de l'Observatoire Départemental de l'Habitat piloté par le Conseil Général du Var pour permettre de rationaliser les acquisitions de données.

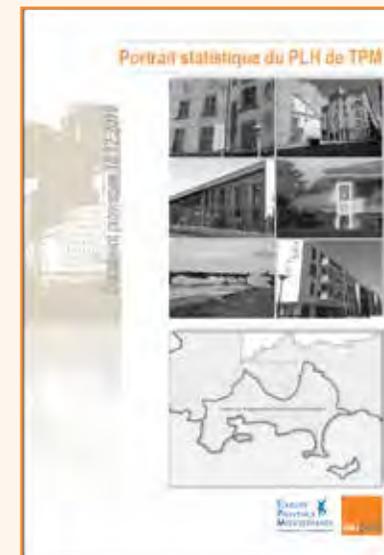
#### Pilotage

L'observatoire est piloté par un comité présidé par le Vice-Président de TPM en charge de l'habitat et de la politique de la ville. Ce comité est composé de :

- Elus de la commission Habitat
- Préfet du Var ou son représentant
- Président du syndicat du SCOT Provence Méditerranée
- Président du Conseil Général du Var
- Président du Conseil Régional PACA.

Le comité se réunit annuellement à l'occasion de la présentation du rapport des travaux de l'observatoire de l'habitat. Ceux-ci sont préparés par un comité technique rassemblant périodiquement :

- Les membres du service Habitat
- Le directeur de la Direction Départementale des territoires et de la mer
- Le directeur du syndicat mixte du SCOT PM
- Le directeur de la Mission Habitat du Conseil Général du Var



- Le directeur de l'ADIL du Var
- Le Directeur du CIL Méditerranée
- Le Directeur de l'AROHLM PACA Corse
- Et le directeur de l'EPF PACA.

## Synthèse

L'observatoire de l'habitat qui accompagne la mise en œuvre et le suivi du PLH 2010-2016 est animé et alimenté par la CA de TPM et l'Agence d'Urbanisme de l'Aire Toulonnaise (Audat). Une première convention signée entre TPM et l'AUDAT a permis la mise en place d'un certain nombre d'outils qui ont prouvé leur efficacité. Toutefois, l'observatoire pourrait être complété par l'analyse et le suivi d'un certain nombre d'indicateurs dans la perspective, notamment, du prochain PLH : suivi des loyers, analyse de la demande en logement social, accessibilité économique du parc de logements...

Engagement	Évaluation
Action engagée	Objectifs atteints

## Perspectives - réajustements

A compléter

## L'observatoire de l'habitat envisagé sur la période 2014-2016

**21-**Poursuite et enrichissement de l'observatoire de l'habitat.

Dans cet objectif, une deuxième convention entre TPM et l'Agence d'Urbanisme de l'Aire Toulonnaise (Audat) est en projet. Cette convention porte sur :

### Pour l'année 2014

**1-** L'évolution de la vacance locative structurelle sur TPM : la mise à jour des données issues de l'étude réalisée en 2011 est indispensable. Elle permettra d'actualiser et de déterminer les cibles d'intervention possibles sur ces propriétés vacantes. Le Programme d'intérêt Général de TPM et la politique d'acquisition amélioration menée sur TPM sont les outils permettant d'intervenir sur ce type de copropriétés en vacance structurelle.

**2-** L'analyse de la demande de logement social sur TPM : alors que la loi du 18 janvier 2013 accroit fortement les objectifs de réalisation de logement social, il paraît indispensable de mieux connaître en termes de typologie, de motivation, de ressources et de composition familiale la demande de logement social.

### Pour les années 2015 et 2016

**3-** L'accessibilité économique des parcs de logement : L'ambition dans le cadre de la préparation du prochain Programme local de l'Habitat est d'étudier sur le territoire de TPM la réponse en termes d'accessibilité financière de la population aux différentes composantes du parc 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 entraînant la décision d'habiter la commune, le quartier et le logement recherché. L'agence sera pilote technique de ces travaux et pourra éventuellement se faire seconder par des appuis techniques extérieurs.

**4-** La poursuite des Etudes de stratégie foncière et études de renouvellement urbain à la demande des communes intéressées. En effet suite aux études de renouvellement urbain menées il est souhaitable de poursuivre la démarche par une étude de stratégie foncière permettant de cibler et hiérarchiser les potentialités du territoire dans ce domaine. Les études sur les communes du Pradet et de Toulon (périmètres à déterminer) devront être menées pour préparer le prochain programme local de l'habitat.

**5-** L'«observation des loyers » : définition des besoins puis analyse de l'évolution des loyers sur TPM.

## Action n°42 : Coordonner l'action intercommunale au sein d'une Conférence Intercommunale de l'habitat

### Rappel des objectifs

A 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.

### Bilan et synthèse

Engagement	Évaluation
Action non engagée	Pas de résultat

Cette action n'a pas été initiée dans la première période du PLH. La mise en œuvre de cette action reste prioritaire. En effet, plusieurs techniciens des différentes communes ont exprimé le besoin d'avoir un échange régulier sur la dynamique de production de logements et l'évolution du marché immobilier sur le territoire de TPM et de bénéficier d'une information/formation régulière sur les évolutions réglementaires et les « références de prix ».

### Perspectives - réajustements

22-Face au succès rencontré par les petits déjeuners, organiser des petits déjeuners de l'habitat ou un club de l'habitat.

## Action n°43 : Evaluation du Programme Local 2010-2016

### Rappel des objectifs

Réalisation d'une mission d'évaluation permettant de mesurer la concrétisation des objectifs fixés (en termes de production de logements notamment) les dysfonctionnements et difficultés enregistrées et de proposer un repositionnement éventuel de certaines actions.

### Bilan et synthèse

Engagement	Évaluation
Action engagée	Objectifs atteints

La Communauté d'agglomération de Toulon Provence Méditerranée a rédigé un appel d'offre pour une « Mission d'évaluation et d'accompagnement à la mise en œuvre du nouveau document de programmation de la politique de l'habitat de la Communauté d'agglomération de Toulon Provence Méditerranée » en avril 2013. La société Citadia Conseil a été retenue pour mener cette mission.

Ce bilan à mi-parcours permettra notamment d'évaluer :

- les objectifs de production de 11 919 logements dont 4 623 logements sociaux ;
- la production de logements adaptés aux différents publics (logements neufs aidés, logements locatifs non aidés à loyers intermédiaires, logements étudiants, personnes âgées...) ;
- la politique d'intervention foncière ;
- les actions relatives à l'amélioration de la connaissance du territoire ;
- la boîte à outil du PLH ;

- l'accompagnement au développement urbain communal ;
- les objectifs relatifs à l'offre de logements spécifiques (maisons relais, aires d'accueil des gens du voyage, logement étudiant social...) ;
- l'analyse du jeu d'acteurs ;
- les actions de communication et d'animation du PLH ;
- le bilan et l'analyse des attributions des aides publiques en faveur de la construction, de l'acquisition et de la réhabilitation des logements locatifs sociaux, en faveur de la rénovation de l'habitat privé, de l'accession ou location-accession et de la création de places d'hébergement, l'analyse de l'adéquation financements/besoins et l'analyse des coûts de production en réalisation et acquisitions foncières.

L'évaluation permettra si nécessaire de proposer l'évolution ou l'amélioration du programme d'actions.

Un rapport d'évaluation complet comprenant des propositions éventuelles de repositionnement sera formalisé pour présentation en Comité Régional de l'Habitat.

## Action n°44 : Modifier le Programme Local de l'Habitat

### Rappel des objectifs

Lancer une modification du programme pour intégrer La Crau et les objectifs complémentaires éventuels résultant des études réalisées.

### Bilan et synthèse

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

La modification du PLH a été réalisée et approuvée.

Engagement	Évaluation
Action engagée	Objectifs atteints



## Action n°45 : Prendre en compte l'accélération du vieillissement de la population sur le territoire de TPM

### Rappel des objectifs

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

Dans ce contexte, l'AU[dat] et TPM orientent leur recherche dans les directions suivantes :

- Identifier les territoires les plus concernés et évaluer le volume de population touché (à n10).
- Mesurer le phénomène d'éviction des populations locales dans le fonctionnement d'un marché immobilier composé en majorité de personnes du troisième âge.
- Les actions spécifiques à mettre en place sur le parc privé afin d'adapter les logements existants et donc maintenir à domicile les personnes âgées de plus de 80 ans.
- Mettre en avant les impacts sur le parc actuel de logements sociaux et développer des orientations pour l'adaptabilité de ces logements et donc le maintien à domicile.
- Expérimenter sur le segment du logement social pour trouver les réponses les plus adaptées. Permettre lors de la construction une meilleure prise en compte des considérations environnementales (choix de l'emplacement des immeubles), sociales (activités de socialisation) et d'indépendance. Ces éléments sont vus commune une condition de base pour favoriser l'intégration et la participation sociale des aînés à la vie de la communauté.

### Bilan et synthèse

Engagement	Évaluation
Action engagée	Résultats positifs

Le diagnostic du PLH 2010-2016 avait mis en exergue le phénomène de « gérontocroissance » du territoire. TPM et l'AU[dat] ont souhaité, dans le cadre de la fiche action sur l'adaptation du parc au vieillissement et au handicap (n°45), disposer de données d'observation et de projections démographiques.

L'AU[dat] a réalisé une étude sur « Le vieillissement de la population dans Toulon Provence Méditerranée – Enjeux au regard de l'habitat – Avril 2013 ». Cette étude a été présentée le 28 mars 2013 par l'agence d'urbanisme de l'aire toulonnaise AU[dat]. En 2020, un habitant sur trois aura plus de 60 ans. La croissance enregistrée entre 2010 et 2040 serait de +25%. La part des + 85 ans croît pour sa part de plus de 50%.

L'enjeu de l'étude était de mieux connaître des seniors et leurs conditions de logement, mais aussi d'anticiper sur les besoins de ceux qui habiteront demain notre territoire. L'aménagement du territoire et sa capacité d'adaptation sont interpellés par le contenu de l'étude.

Le service habitat de TPM travaille désormais sur la traduction de ces résultats en actions concrètes s'articulant avec la démarche de prise en compte du vieillissement dans le parc public lancée par l'agglomération en septembre 2012.



# Glossaire





## Personnes rencontrées





## Ressources et Biblio

Communauté d'Agglomération  
Toulon Provence Méditerranée  
20, rue Nicolas Peiresc  
BP 536  
83041 TOULON CEDEX 9



