

**BUREAU METROPOLITAIN DU
MARDI 14 NOVEMBRE 2023**

**NOMBRE D'ELUS
METROPOLITAINS
EN EXERCICE : 16**

QUORUM : 9

PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
14	0	2

OBJET DE LA DECISION

N° 23/527

**POLITIQUE HABITAT -
CONTRATS DE MIXITE
SOCIALE 2023-2025
D'OLLIOULES, DE SIX-
FOURS-LES-PLAGES ET DE
LA VALETTE-DU-VAR -
AUTORISATION DE
SIGNATURE**

Le Bureau Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE régulièrement convoqué, a été assemblé sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre GIRAN.

PRESENTS :

M. Thierry ALBERTINI, Mme Hélène ARNAUD-BILL, M. Robert BENEVENTI, Mme Nathalie BICAIS, M. Jean-Pierre GIRAN, M. Arnaud LATIL, Mme Geneviève LEVY, M. Cheikh MANSOUR, Mme Josée MASSI, M. Jean-Louis MASSON, M. Ange MUSSO, M. Francis ROUX, M. Hervé STASSINOS, M. Jean-Sébastien VIALATTE.

ABSENTS :

M. Robert CAVANNA, M. Gilles VINCENT.

DÉCISION MÉTROPOLITAINE

N° 23/527

BUREAU DU 14 NOVEMBRE 2023

**O B J E T : POLITIQUE HABITAT - CONTRATS DE MIXITE SOCIALE
2023-2025 D'OLLIIOULES, DE SIX-FOURS-LES-PLAGES
ET DE LA VALETTE-DU-VAR - AUTORISATION DE
SIGNATURE**

LE BUREAU MÉTROPOLITAIN,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU la Loi 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dite loi 3DS) qui a supprimé l'échéance de 2025 prévue par l'article 55 de la loi SRU pour atteindre le taux légal de 25% des résidences principales affectées à du logement social,

VU l'article 9 de la Loi 3DS, repris à l'article L302-8-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, qui a introduit la possibilité de signer un contrat de mixité sociale entre la commune, l'EPCI et l'Etat,

VU le décret 2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

VU la délibération n°23/05/078 du 4 mai 2023 portant délégations au Président et au Bureau,

VU la délibération n°03/02/05/05 du 07 février 2003 définissant l'intérêt communautaire en matière d'Equilibre Social de l'Habitat, modifiée par les délibérations n°05/06/40/87 du 23 juin 2005 et n°07/12/28/224 du 13 décembre 2007 actualisant la compétence équilibre social de l'habitat,

VU les délibérations des conseils municipaux des communes d'Ollioules, La Valette-du-Var et de Six-Fours-les-Plages relatives aux contrats de mixité sociale,

VU la politique de l'habitat métropolitaine,

VU les conventions ci-annexées,

CONSIDERANT que ce contrat constitue un cadre d'engagement de moyens permettant d'atteindre les objectifs de production de logements sociaux pour une période de trois ans,

CONSIDERANT que si la commune estime ne pas pouvoir atteindre les objectifs réglementaires mentionnés à l'article L302-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, et que les services de l'Etat parviennent à la même conclusion, ce contrat peut prévoir une adaptation du nouvel objectif triennal de production de logements sociaux sans que celui-ci puisse être inférieur à un seuil fixé à 25% du déficit de logements sociaux pour atteindre le taux réglementaire de 25%,

CONSIDERANT que ce contrat détermine donc les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre ainsi que les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation, de financement des logements et d'attributions de ces logements aux publics prioritaires définis au sein de la convention Intercommunale d'Attribution de la Métropole,

CONSIDERANT que la Métropole, dans le cadre de ses compétences habitat et politique de la ville, a prescrit l'élaboration de son troisième Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2023-2028,

CONSIDERANT que, dans ce cadre, un diagnostic foncier a été conduit pour préciser les capacités à faire du territoire,

CONSIDERANT qu'au regard du projet de développement du territoire, il convient d'acter la nécessité de poursuivre le développement de l'offre de logements et ce dans une logique d'optimisation de la ressource foncière,

CONSIDERANT que le Contrat de Mixité Sociale, document contractuel, est une déclinaison opérationnelle du futur PLH de la Métropole en matière d'engagement de production de logement social mais également en matière de mobilisation des différents outils permettant d'assurer cette production,

CONSIDERANT que ce contrat traduit concrètement les grandes lignes des futures orientations de ce programme en poursuivant le travail de repérage et notamment sur le parc existant (DIA), en valorisant des derniers fonciers repérés dans le diagnostic réalisé (convention EPF) et en proposant des produits logements correspondants aux besoins des ménages et de leurs parcours résidentiels (BRS),

Et après en avoir délibéré,

D E C I D E

ARTICLE 1

D'ADOPTER l'exposé qui précède.

ARTICLE 2

D'AUTORISER Monsieur le Président à signer les contrats de mixité sociale annexés ainsi que toutes les pièces afférentes avec les communes d'Ollioules, La Valette-du-Var, Six-Fours-les-Plages, l'Etat et les bailleurs.

ARTICLE 3

DE DIRE que le Budget Principal habitat de la Métropole n'est pas impacté.

Ainsi fait et délibéré les jours, ou mois et ans que dessus.
Pour extrait certifié conforme au registre.

Fait à Toulon, le 14 novembre 2023

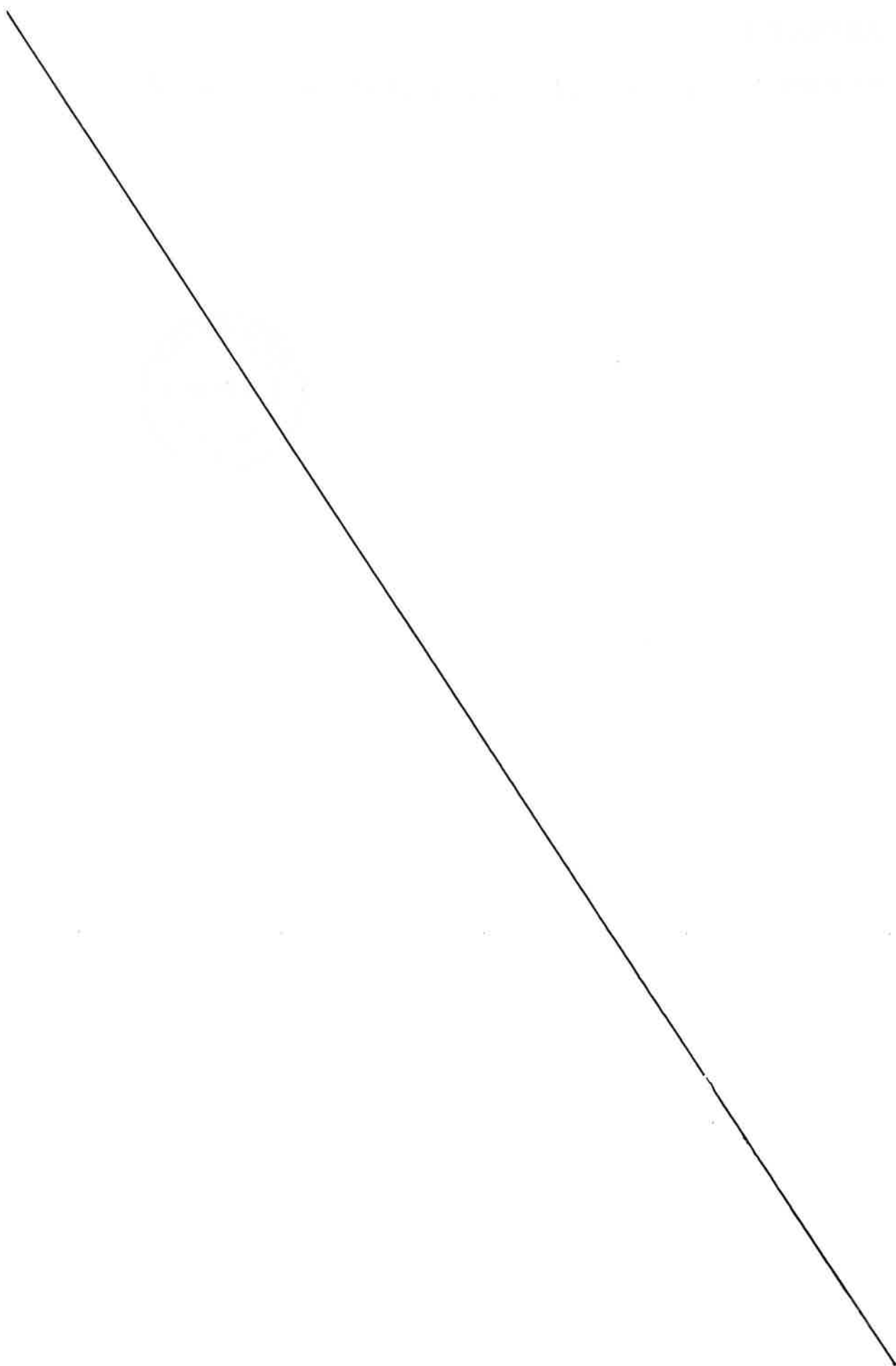
Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée



A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of fluid, connected strokes, positioned below the official stamp.

POUR	14
CONTRE	0
ABSTENTION	0



Logo Préfecture

Logo commune

Logo EPCI

Logo autres(s)
signataires

Contrat de mixité sociale (2023-2025)

Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la Commune d'Ollioules

Entre

La Commune d'Ollioules, représentée par Robert BENEVENTI, Maire d'Ollioules, vu la délibération du conseil municipal du , approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La Métropole Toulon Provence Méditerranée, l'EPCI dont la commune est membre représentée par **Nom et qualité**, vu la délibération du **instance délibérative de l'EPCI** du **date**, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'État, représenté par **Nom et qualité**,

+ Autres signataires

Préambule :

Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune d'Ollioules est soumise aux obligations SRU depuis 2014. Avec 13,71% de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de 25%, la dynamique de rattrapage sur cette commune est bien engagée.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune d'Ollioules a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune d'Ollioules d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Indication des modalités d'élaboration du document : comité de pilotage, partenaires associés et modalités de concertation.

En cas de contrat de mixité sociale mutualisant, mention du recueil de l'avis de la commission nationale SRU.

En cas de contrat de mixité sociale regroupant plusieurs communes de l'EPCI, indiquer cette modalité, en précisant que la situation de chaque commune sera examinée spécifiquement.

Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

- 1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune
- 2^e volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- 3^e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Présentation de la commune d'Ollioules

La Commune d'Ollioules couvre une superficie de 2024 hectares. Elle est située à moins de 10 km du centre-ville de Toulon et appartient à la Métropole Toulon Provence Méditerranée. Ollioules est desservie par trois échangeurs de l'autoroute A50 et accueille une gare SCNF (ligne Marseille-Vintimille.)

Ollioules est une commune soumise aux dispositions de la loi Littoral, car 165 mètres linéaires sont positionnés en bordure de mer. Cette zone est réservée aux seules activités militaires et n'est pas accessible car elle est couverte par le secret défense. À l'époque moyenâgeuse, le village d'Ollioules s'organisait autour de son château, dont il subsiste encore les vestiges. C'est encore aujourd'hui le centre de convergence des voies urbaines et le centre d'animation. De ce passé historique, la ville d'Ollioules compte de nombreux bâtiments et monuments inscrits dans son inventaire. La conservation de ces éléments constitue un intérêt public d'un point de vue historique, artistique ou encore architectural.

Ollioules est d'abord une commune agricole, son territoire se compose de grands ensembles collinaires, d'espaces agricoles de plaine et d'espaces urbanisés, qui se déclinent en de nombreuses et diverses composantes (centre historique, « couronne périphérique » dense ou semi dense, habitat pavillonnaire de moyenne ou faible densité, zones d'activités, etc...).

En 2023, les espaces naturels et agricoles couvrent environ 63,3% du territoire Ollioulais.

La population communale est depuis une dizaine d'années en constante croissance. Elle est passée de 13 611 habitants en 2018 à 14 260 habitants en 2023.

Ce dynamisme s'explique par la mise en chantier de nombreux logements entre 2015 et 2020, la majorité en collectif (63%). Toutefois, la part des résidences principales en individuel reste prédominante (61.2% du parc de logement).

La présence de grands logements permet d'accueillir des ménages avec enfants. Néanmoins, cette situation tend à s'inverser. Depuis quelques années, le poids des ménages d'une personne est en augmentation rapide (27,7% en 2013 et 35% en 2019). De même, nous observons une augmentation du nombre des personnes de 60 ans ou plus (27,8% en 2013 et 32,4% en 2019).

La part des actifs sur Ollioules était de 70,9% en 2013 et de 73,5% en 2019. Le nombre d'emplois est en augmentation (6.087 en 2013 et 7.482 en 2019). Ollioules accueille sur son territoire la base terrestre du Technopole de la Mer, site d'intérêt Métropolitain. En 2015, Naval Group et ses 1200 collaborateurs se sont installés au cœur du Technopole. Par ailleurs, la Ville développe une politique de reconquête de son centre-ville, pour maintenir la diversité commerciale du centre-ville et sa centralité. Elle cherche également à consolider les sites économiques existants.

La Commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 décembre 2016, qui a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution.

La Commune d'Ollioules mène depuis de nombreuses années une politique volontariste en matière de création de logements sociaux et utilise tous les outils mis à disposition par le législateur, qu'il s'agisse de son document de planification ou outils opérationnel.

Elle cherche également à mobiliser le parc privé en utilisant le dispositif « Bien chez soi » renforcé (Programme d'intérêt Général – P.I.G. et la Plateforme Locale de Rénovation Énergétique – P.L.R.E.), avec des permanences régulières, en Mairie pour accompagner les demandeurs. De plus, depuis 2019, sous l'égide de la Métropole, le permis de louer (autorisation) a été mis en place sur le périmètre du centre-ville d'Ollioules pour lutter contre l'habitat indigne et/ou indécent, en lien avec la Caisse d'Allocations Familiales et le dispositif « Bien Chez Soi » porté par la Métropole.

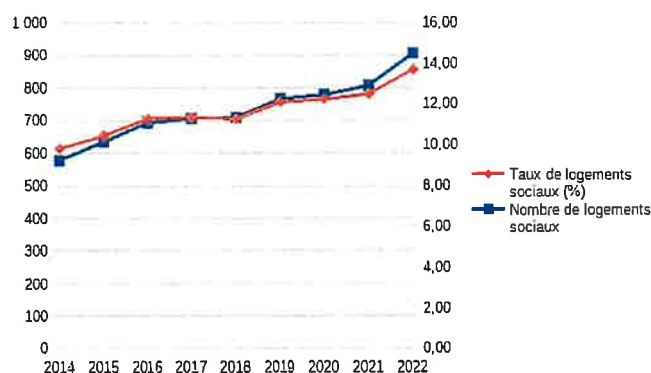
La commune souhaite conforter cette attractivité résidentielle et poursuivre la diversification de son offre de logements, d'équipements et de services adaptés aux besoins de sa population, tout en préservant le cadre de vie.

Le Programme Local de l'Habitat de la Métropole est une première réponse en matière de régulation sur la problématique logement et permettra un repositionnement de la ville sur le questionnement : quelle production, pour qui et comment.

1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune**1) Evolution du taux de logement social**

À la date d'entrée dans le dispositif SRU	Au 01/01/2022			
Taux LS/RP	RP 2022	LS 2022	Déficit LS	Taux de LS/RP*
8,21%	6615	907	747	13,71 %

* pour information : moyenne départementale (communes article 55) : 13,19 %

- Evolution en graphique depuis 2014**2) Etat des lieux du parc social et de la demande locative sociale****- Caractéristiques parc social actuel (inventaire des logements sociaux au 1^{er} janvier 2022)**

907 logements sociaux dont :

- 96,9 % des logements du parc public
- 3,1 % des logements du parc privé – Anah/IML (communes Var article 55 SRU : 3 %)
- 0 % des logements en accession sociale (communes Var article 55 SRU : 0,07 %)

- Part du parc social antérieure à 2014 : 63,84 %

- Etat de la demande en logements sociaux et taux de tension

Au 1^{er} janvier 2023

- nombre de demandeurs de LLS sur la seule commune (hors mutations) :

468 (dont **70 %** inférieurs aux plafonds de ressources PLAI et **90 %** inférieurs aux plafonds de ressources PLUS)

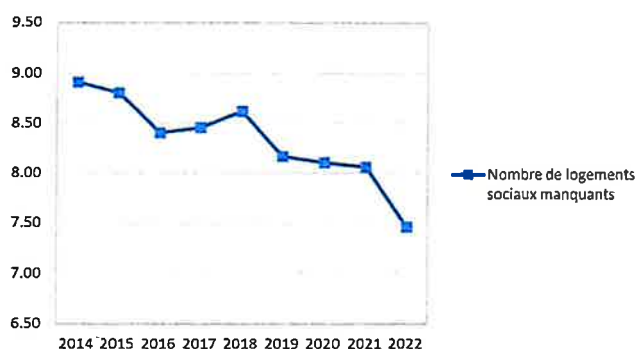
- indicateur de tension sur la commune sur la période 2019-2021 :

7,5 (rapport demande/attribution : nombre d'années pour obtenir un LLS)

- indicateur de tension de l'EPCI sur la période 2019-2021 : **7,40**

3) Dynamique de rattrapage SRU

- Evolution du nombre de logements sociaux manquants depuis 2014



- Part des logements sociaux livrés dans la production de résidences principales depuis 2014 (nombre de logements sociaux entrés à l'inventaire / nombre de nouvelles résidences principales) : 44,75 %

- Nombre de logements autorisés 2020-2021 (données SITADEL en date réelle) : 307

- Rappel du bilan SRU 2020-2022 :

Objectif SRU 2020-2022 : 329 logements sociaux

soit + 100 = + 43,56 % par rapport à l'objectif 2017-2019

Agréments PLAI 2020-2022 : 56

Annulations PLAI 2020-2022 : 0

Agréments PLUS 2020-2022 : 96

Annulations PLUS 2020-2022 : 0

Agréments PLS 2020-2022 : 17

Annulations PLS 2020-2022 : 0

Agréments PSLA 2020-2022 : 0

Annulations PSLA 2020-2022 : 0

Bilan Anah social 2020-2022 : - 2

Bilan Anah très social 2020-2022 : - 6

Bilan IML 2020-2022 : 0

Entrée/sortie inventaire parc public 2020-2022: 0

Total : 161 LS comptabilisés soit un taux d'atteinte de 48,94 % de l'objectif triennal 2020-2022
 dont 31,06 % PLAI et 10,56 % PLS.

4) Les modes de production du logement social

- Mode de réalisation des logements agréés sur la période 2020-2022 :

Construction propre : 19,5 % ;

VEFA : 80,5 % (Moyenne Var : 74%)

- Mode de construction des logements agréés sur la période 2020-2022 :

Acquisition-Amélioration : 4,1 % (Moyenne Var : 9%);

Construction neuve : 95,9 %

2^e volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

1) Action foncière

Difficultés rencontrées

Notre territoire subit diverses contraintes : contraintes réglementaires et environnementales qui garantissent la préservation des espaces mais qui freinent par ailleurs le développement. La nécessaire mise en perspective des modes de développement avec la loi Climat et Résilience accentue la capacité ou non de faire de la commune permettant de répondre à la posture de sobriété foncière qui est attendue dans la période à venir.

Plusieurs contraintes sont identifiées :

- Les contraintes vécues : topographie, risque incendie etc.
- Les contraintes identitaires et/ou historiques : présence militaire, éléments paysagers, espaces remarquables (jardins, restanques etc.), éléments patrimoniaux
- Les contraintes subies : SCoT, loi Elan, loi Littoral, qui limitent les hauteurs de construction
- Les contraintes souhaitables ou souhaitées dans le cadre du PLU ultérieur ou de modification de certains zonages du PLU au regard des évolutions des formes urbaines.

Par ailleurs, nous constatons

- une concurrence relative aux usages et à la destination du foncier (économie, résidentiel, agricole) entraînant une augmentation du coût du foncier et des difficultés quant à l'équilibre économique des opérations ;
- une concurrence relative au principe de NIMBY et une acceptabilité sociale des projets assez difficile ;
- une concurrence entre les différents produits logement (résidence principale/résidence secondaire) qui nuit au maintien de la population endogène.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilances

- L'analyse des gisements fonciers

Les obligations concernant le volet foncier du PLH ayant été clarifiées dans l'article 102 de la loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017, il convient d'indiquer que, pour l'élaboration du PLH en cours d'élaboration, cet aspect a fait l'objet de la construction d'une méthode identifiant l'ensemble du potentiel foncier du territoire métropolitain à vocation habitat pour une offre nouvelle de logements.

Définie dans le but de disposer d'une vision claire et objectivée des possibilités communales en matière d'habitat, celle-ci a été développée autour de trois grandes étapes et a fait l'objet de rencontres ville/métropole/AUDAT permettant de valider l'avancement des travaux et de stabiliser les chiffres présentés :

- **Etape 1** : Identification du gisement foncier du territoire de la Métropole Toulon Provence Méditerranée sur la base de l'outil cartographique LIZMAP.
- **Etape 2** : Evaluation prévisionnelle du nombre de logement du gisement foncier
- **Etape 3** : Proposition du potentiel foncier mobilisable dans le temps du PLH3, à l'aide d'une méthode de scoring.

Ainsi ; un potentiel de 28,37 hectares a pu être identifié sur la commune comme gisement foncier à vocation Habitat et mixte.

- **La Veille foncière**

Les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) :

La Ville a instauré un périmètre de Droit de Préemption simple sur toutes les zones U et Au de la Commune et Renforcé sur son centre-ville historique. Ces périmètres ont été repris par la Métropole lors du transfert de la compétence « Planification ».

Les DIA sont reçues en Mairie, pour une première analyse. A cet étape, l'intérêt communal ou métropolitain est fléché. Les ventes en centre-ville ou en périphérie immédiate font l'objet d'une visite et d'une étude systématique.

Au regard de la politique volontariste de la commune, en matière d'acquisition-amélioration des logements en centre-ville, la Métropole a délégué le droit de préemption urbain à la Ville.

En 2021, 310 DIA ont été déposées, 30 ont fait l'objet d'une demande d'évaluation auprès du Pole d'évaluation du Domaine et 6 ont fait l'objet d'une acquisition par la Ville par voie de préemption et 3 par voie amiable.

En 2022, 278 DIA ont été déposées, 31 ont fait l'objet d'une demande d'évaluation auprès du Pole d'évaluation du Domaine et 2 ont fait l'objet d'une acquisition par la Ville par voie de préemption et 3 par voie amiable.

La Ville procède donc à de nombreuses acquisitions par voie de préemption. Or, le délai réglementaire d'instructions des DIA ne permet pas toujours aux bailleurs sociaux de se prononcer et de se voir déléguer le droit de préemption dans un délai imparti. La Ville intervient donc pour assurer le portage financier et foncier.

En cas de défaillance de ses partenaires (bailleurs sociaux), elle engage les actions et les dépenses nécessaires pour développer le logement social.

- **Les réserves foncières**

La Ville, en lien avec la Métropole, s'appuie sur l'Etablissement Public Foncier pour réaliser les réserves foncières nécessaires à la réalisation d'opérations structurantes. L'opération Pichaud, en cours de réalisation (64 logements dont 40% sociaux) a fait l'objet de plusieurs conventions d'intervention foncière, dans un premier temps bipartite (4 mars 2013), puis tripartite (5 octobre, 22 octobre et 5 novembre 2018 et ses avenants des 7 et décembre 2020 et 25 janvier 2021).

L'opération Geffrier a également fait l'objet d'une convention d'intervention foncière signée le 5 novembre 2018 et d'un avenant en décembre 2020.) pour la réalisation d'une opération d'environ 150 logements, dont 50% le logements sociaux. Certaines parcelles ont pu être acquises par voie amiable ou préemption. La dureté foncière impose aujourd'hui le recours à l'expropriation.

Difficultés rencontrées :

- Ollioules subit une pression foncière forte, se traduisant par une rareté du foncier mobilisable et, par voie de conséquence, un coût élevé d'acquisition.
- Les obligations réglementaires et notamment environnementales (ex étude environnementale – faune, flore, santé..) imposent des études coûteuses et chronophages
- Le coût élevé des opération d'acquisition-amélioration

2) Urbanisme et aménagement

Difficultés rencontrées :

La dureté foncière de notre territoire impose le recours à des procédures d'acquisition foncière, parfois autoritaires, souvent longues et coûteuses,

Les évolutions législatives, la sobriété foncière et le Zéro Artificialisation Nette, la volonté des Ollioulais de conserver le caractère villageois de leur ville sont des freins aux nouvelles constructions.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilances

Le PLU d'Ollioules a identifié les terrains susceptibles d'accueillir de nouveaux programmes et a imposé, dans chaque Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP), des Servitudes de Mixité Sociale, de 30% à 100%.

Plus largement, est inscrite sur une large partie de son territoire urbain, une servitude de mixité sociale de 40%.

La modification du PLU a, en 2023, abaissé l'obligation de réaliser du logement social aux opérations de plus de six logements (au lieu de 12).

Pour faciliter la réalisation de « petites opérations » de logement social, la possibilité de réaliser des opérations grâce au Bail Réel et Solidaire (BRS) a été ouvert dans la dernière modification du document d'urbanisme.

3) Programmation et financement du logement social**Difficultés rencontrées**

Les aides financières apportées n'étant pas suffisantes, la Ville doit consentir des efforts financiers importants. Les contraintes budgétaires auxquelles la Ville doit faire face impactent inexorablement nos capacités d'action.

Les exigences techniques et administratives complexifient, voir interdisent, le montage des opérations. Certains postes financiers, comme le remboursement du capital des acquisitions réalisées par la Ville pour la réalisation d'opérations de logements sociaux, ne sont pas déductibles de nos pénalité SRU.

Lors des montages d'opérations en usufruit locatif, il est impératif de garder en mémoire que ce dispositif est limité dans la durée (16 ans pour l'opération Saint Roch). A l'issue de ce délai, des solutions de relogement devront pouvoir être proposé, par le bailleur social, à ses locataires.

Le BRS suscite actuellement un intérêt important. Si le produit est séduisant, le montage en PLS vient impacter les bilans triennaux car cette typologie est décomptée de la sorte. Leur production est donc à envisager avec soin.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilances

La Ville abonde, d'une façon générale, pour toutes les opérations de logements locatifs sociaux, soit par des moins-values de cession, soit par des subventions pour surcharge foncières.

Dans le centre-ville, elle procède aux acquisitions-améliorations et aux travaux nécessaires. Il arrive fréquemment que la Ville réalise l'opération sans aide de l'Etat, en respectant les loyers et plafonds du logement social.

Pour faciliter l'accueil des étudiants du Centre de Formation de la Croix Rouge, installé sur notre territoire, la Commune a souhaité proposer des logements. Essentiellement situés dans le centre-ville, ces appartements sont occupés par des étudiants durant la période scolaire et proposés à la location saisonnière en saison estivale. Au de-là du service rendu aux étudiants, ils participent ainsi à la redynamisation de notre cœur de village.

L'opération Saint Roch, Chemin de Saint Roch, a été l'opportunité pour UNICIL de profiter de l'offre Tonus de la Caisse des Dépôts pour 17 logements en usufruit locatif.

4) Attribution aux publics prioritaires

Difficultés rencontrées

- Nous assistons, de plus en plus, à une surpopulation volontaire de logements, jusqu'à présent limitée au parc privé mais qui tend à se développer dans le logement social. Ainsi, pour mettre fin à cette situation de surpeuplement, nous n'avons pas d'autre solution que de constater et d'acter que les personnes hébergées répondent aux critères du DALO ou d'une labellisation et deviennent prioritaires.
Cette nouvelle « méthode » permet d'échapper aux délais d'attente au détriment des autres demandeurs.
- Les familles prioritaires, en difficulté psychologique ou présentant des addictions, accédant au logement social sur notre commune ne sollicitent pas toujours l'accompagnement des travailleurs sociaux. Il serait souhaitable que le suivi, s'il existe sur la commune de résidence d'origine, puisse être poursuivi sur la commune d'accueil, et ainsi éviter les troubles de voisinage
- L'absence d'accompagnement se ressent également dans les dossiers soumis à la CAL, de public prioritaire, souvent incomplets, faisant apparaître des dettes parfois importantes et sans que les demandeurs n'aient fait d'action pour les résorber.
- Enfin, il est fréquent que les attributions soient refusées par le demandeur

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilances

La création d'une Convention Intercommunale du Logement a été actée par délibération du Conseil Métropolitain du 14/12/2021. Cette instance de concertation entre les différents partenaires des politiques d'attribution des logements sociaux est constituée de trois collèges : les collectivités territoriales, les professionnels du secteur du logement et les associations d'aide aux personnes.

Une Commission Métropolitaine de Coordination a été mise en place avec la métropole et ses 12 communes visant à l'examen collectif de situations complexes. En effet, certains demandeurs de logements locatifs présentent un cumul de difficultés d'ordre social et/ou économique.

Cette commission consultative a pour mission d'analyser les situations relevées ne trouvant pas de réponse satisfaisante, de coordonner les informations et de poser un diagnostic partagé pour une solution territoriale collaborative. Une charte des bonnes pratiques des attributions a été élaborée.

Un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information des Demandeurs (P.P.G.D.I.D.) a été mis en place. Ce dernier vise à assurer une gestion partagée, la mise en place d'un système de cotation de la demande de logement social, du droit à l'information du demandeur et l'amélioration de l'accueil et l'information du public.

Enfin, dans le cadre de son service dédié à l'accueil des demandeurs de logement social, la Commune participe activement, en collaboration avec les assistantes sociales du Conseil Départemental à l'identification et la labellisation des publics prioritaires mentionnés au titre de l'article L441.1 du Code de la Construction et de l'Habitat, dont les personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre de l'article L441.2.3 du même code (DALO).

Lorsque les situations des demandeurs de logement reçus le justifient, les différents leviers de priorisation sont activés afin de favoriser le droit et l'accès au logement.

3^e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Article 1^{er} - Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela il « détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, [...] les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements [comptabilisés à l'inventaire] et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires [...] ».

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025 :
La Commune s'engage à :

1er engagement : Action foncière :

- Maintenir sa politique volontariste de réalisation de logements locatifs sociaux.

Pour cela, elle poursuivra l'étude attentive des déclarations d'intention d'aliéner et poursuivra sa coopération active avec l'Etablissement Public Foncier.

En cas d'arrêté de carence SRU pris à l'encontre de la commune, dans le cadre de la réception des DIA, signaler à la DDTM les fonciers qui pourraient donner lieu à une opération de logements sociaux (les DIA doivent être transmises à la DDTM 7 jours ouvrés après leur réception en commune)

- Identifier les fonciers mobilisables pour la production de logements sociaux suite à l'étude de gisement réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLH

2^{ème} engagement : Urbanisme et aménagement

- Lancer la procédure d'expropriation et de mise en compatibilité avec le PLU de la Commune sera lancée pour que l'opération Geffrier entre dans sa phase opérationnelle.

3ème engagement : Programmation et financement du logement social

- Favoriser l'installation des familles en proposant des logements accessibles, répondant à leur capacité financière et à leurs attentes, évitant ainsi leur fuite vers d'autres territoires limitrophes.
- Proposer sur son territoire des logements répondant aux différents parcours résidentiels, du logement locatif social (PLAI, PLUS, PLS), des opérations privées en accession social mais également de l'intermédiaire (LLI). A ce titre, l'opération La Calade (RDN8) propose l'ensemble de ces typologies.
- Continuer à participer financièrement à la réalisation de projets de logements sociaux par le biais de toutes les dépenses déductibles du prélèvement annuel SRU (subventions communales, moins-value de cession, coût de travaux...)
- Réaliser une analyse du fichier des demandeurs avant chaque opération d'envergure afin de s'assurer que l'offre correspond effectivement à la demande. Les petites typologies ont été fortement développées dans les périodes précédentes. Or, il est important de pouvoir accueillir des familles, notamment dans le centre-ville pour en garantir le dynamisme.
- Contrôler et accompagner la part de BRS. En effet, pour mémoire, le PLS ou assimilés ne doivent pas excéder 30% des opérations réalisées dans le bilan triennal.

4ème engagement : Attribution aux publics prioritaires

- Répondre aux besoins des ménages les plus modestes définis dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Attribution, à accompagner la décohabitation des plus jeunes, et à apporter une solution logement pour ceux rencontrant des difficultés.
- Développer la communication autour de l'Intermédiation Locative Sociale.

Un conventionnement serait possible avec des partenaires comme AIVS le toit ou SOLIHA. Ce dispositif permettrait de mobiliser les propriétaires du parc privé et de les proposer à la location à des foyers modestes. La présence et

l'accompagnement social de ces gestionnaires de proximité permettront
réticents

Certains logements pourraient ainsi sortir de la vacance. Le propriétaire, en contrepartie d'une baisse de loyer, pourrait bénéficier d'avantages (garanties contre les risques locatifs, réductions fiscales, travaux éventuels subventionnés...)

- attribuer la part minimale de 25% de son parc réservé à des publics prioritaires, dans le respect des dispositions de la future CIA. Ces publics prioritaires sont répertoriés dans le L.441-1 du CCH.
- encourager les usagers dont la situation pourrait entraîner une reconnaissance à déposer un dossier DALO. En collaboration avec les Assistantes Sociales du Département, le CCAS de la commune instruit les demandes de labellisation adressées aux services de l'Etat.
- Poursuivre le partenariat de la commune avec Handitoit.
- Poursuivre la présentation des demandes de labellisation au fil de l'eau
- Respecter dans la mesure du possible, en fonction des demandes, l'attribution de 25% de son parc réservé à des ménages du 1er quartile, dans le respect des dispositions de la future CIA.
- Au moment opportun, siéger en CIL et signer la future CIA de son EPCI qui déterminera les objectifs de relogement des publics prioritaires.
- participer aux travaux de la CIL pour déterminer les travailleurs essentiels du territoire.

Article 2 - Les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune

Conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune d'Ollioules correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 191 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune

Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25% du nombre de logements sociaux manquants, soit 144 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Ces objectifs feront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et 30% de PLS et assimilés, soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 43 logements PLAI et un maximum de 43 logements en PLS ou assimilés.

Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la ville a identifié plusieurs opérations permettant la réalisation de 144 logements.

Elles correspondent aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétences afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025.

Ces opérations feront l'objet d'un examen régulier et d'une mise à jour en con pilotage, du suivi et de l'animation du contrat de mixité sociale.

Toute difficulté relative aux projets devra être signalée aux autres signataires et faire l'objet, le cas échéant, d'une action spécifique pour y remédier.

Les engagements pris dans le cadre du présent contrat devront permettre de compléter au fur et à mesure les opérations envisagées, permettant ainsi d'atteindre l'objectif fixé.

Article 4 – Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale

Un comité de suivi technique est constitué afin d'assurer un travail partenarial tout au long de la durée du contrat, et permettant le suivi des engagements pris.

Il est composé de la commune d'Ollioules, de la Métropole Toulon Provence Méditerranée et de l'État (DDTM et DDETS), et se réunira au moins 3 fois, idéalement sur les périodes suivantes :

- janvier 2024 à juin 2024 ;
- juillet 2024 à décembre 2024 ;
- janvier 2025 à juillet 2025.

Chaque signataire pourra demander à réunir le comité de suivi en cas de difficulté dans la mise en œuvre du présent contrat.

Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au 31 décembre 2025.

Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

A l'issue de la période triennale (fin 2025), le comité de suivi devra se réunir et se prononcer sur le bilan final d'exécution des engagements et donc sur la validité du contrat, et sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028).

Le date

La commune d'Ollioules

Robert Beneventi
Maire d'Ollioules
Signature

*La Métropole Toulon Provence
Méditerranée*

Prénom Nom
Qualité
Signature

ETAT

Prénom Nom
Qualité
Signature

Contrat de mixité sociale (2023-2025)

Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune de
SIX FOURS LES PLAGES

Entre

La commune de Six-Fours-les-Plages, représentée par Monsieur Jean-Sébastien VIALATTE, Député honoraire, Maire de Six-Fours-les-plages et Vice-Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

Vu la délibération du conseil municipal du 27 septembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La Métropole Toulon Provence Méditerranée, représentée par Monsieur Jean-Pierre GIRAN, Président,

Vu la délibération du <instance délibérative de l'EPCI> du <date>, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

Le Bailleur social XXXXXX

Le Bailleur social YYYYYYYY

L'État, représenté par Monsieur Philippe MAHE, Préfet du Var,

Préambule :

Enjeux et ambitions du Contrat de Mixité Sociale

La commune de Six-Fours-les-Plages est soumise aux obligations SRU depuis 2002. Avec 1 878 logements sociaux, représentant 9,8 % des résidences principales au 1^{er} janvier 2020 pour un objectif de 25 %, la dynamique de rattrapage reste encore à parfaire.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune de Six-Fours-les-plages a souhaité conclure un Contrat de Mixité Sociale pour la période 2023-2025.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Six-Fours-les-plages d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen termes. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

De par son histoire, sa situation, sa façade maritime, Six-Fours-les-Plages n'est pas un territoire comme les autres et impose précaution et prudence quant aux modes de développement envisagés. Les choix de développement opérés par la ville sont sous-tendus par la problématique suivante : Comment satisfaire les besoins et attentes de chaque citoyen sur un territoire qui, au-delà des droits de propriété individuelle, est celui de tous ? Il s'agit de permettre à tout citoyen six-fournais de disposer de conditions adaptées de logements, d'activités, d'emplois et de s'épanouir sur ce territoire.

Bien qu'attractive, la commune de Six-Fours-les-plages a vu sa population baisser de 0,4% sur la dernière période 2013/2018. Elle souffre aujourd'hui d'un vieillissement marqué de sa population et d'une structure démographique évoluant vers les ménages de petite taille et fait face, par conséquent, à un besoin accru de logements, à une évolution des modes de vie (décohabitation, divorces etc), mais aussi et surtout en raison d'un parc de logements fortement grevé par les résidences secondaires. Avec près de 31% de résidences secondaires, la commune se trouve confrontée à une concurrence du marché du logement empêchant l'installation de familles ou de jeunes actifs. Dans ce contexte, les coûts du foncier sont difficilement maîtrisables.

La ville souhaite favoriser l'installation des familles en proposant des produits logement accessibles, évitant ainsi leur fuite vers d'autres territoires et s'attache également à répondre aux ménages les plus modestes. Cependant, ce territoire évolue sous contraintes : contraintes réglementaires et environnementales qui garantissent la préservation des espaces mais freinent par ailleurs le développement, la nécessaire mise en perspective des modes de développement avec la loi Climat et Résilience qui conditionne la capacité ou non de faire de la commune, la concurrence des usages

(économique, résidentiel, agricole, naturel) qui entraîne une augmentation du coût du foncier, les recours systématiques sur les permis de construire et la difficile acceptabilité sociale des projets, la concurrence entre résidences principales et résidences secondaires.

Le Contrat de Mixité Sociale s'organise autour de 3 volets :

- 1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune
- 2^e volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- 3^e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Présentation de la commune de Six-Fours-les-plages

La commune de Six-Fours-les-Plages, d'une superficie de 2710 hectares dont 1145 hectares en espaces naturels ou boisés, accueille une population de 33 665 habitants (2018). Elle appartient à la Métropole Toulon Provence Méditerranée, un territoire de 36 654 hectares rassemblant 450 441 habitants sur un ensemble de 12 communes.

Commune littorale dotée d'un cadre de vie qualitatif et de services urbains importants, elle dispose d'une organisation urbaine atypique. En effet, la commune se compose de 3 pôles de vie principaux :

- le littoral, concerné par une activité touristique importante ;
- une offre commerciale et de services concentrés au niveau des zones d'activités des Playes et de la Millonne ;
- des espaces agricoles avec une activité en déclin mais de qualité (secteur AOC Côtes de Provence notamment) et naturels.

La commune possède également un patrimoine écologique et paysager important, avec des espaces naturels remarquables, majoritairement concerné par la loi Littoral et qu'il convient de préserver.

Son habitat est ainsi dispersé en une multitude de hameaux et de lotissements aux caractéristiques paysagères différenciées.

Bien qu'attractive, la commune de Six-Fours-les-Plages a vu sa population baisser de 0,4 % sur la dernière période 2013-2018. Elle souffre aujourd'hui d'un vieillissement marqué de sa population et d'une structure démographique évoluant vers les ménages de petite taille.

La croissance du parc de logements est similaire à celle de la Métropole : +1,0 % par an entre 2013 et 2018 (+ 1 225 logements sur la période). La construction de logements est dynamique depuis 2015.

Par ailleurs, la commune fait face à un besoin accru de logements en raison de l'évolution démographique et des modes de vie, mais aussi et surtout en raison d'un parc de logements fortement grevé par les résidences secondaires. Avec près de 31 % de résidences secondaires, la commune se trouve confrontée à une concurrence du marché du logement empêchant l'installation de familles ou de jeunes actifs.

Ainsi, de par son histoire, sa situation, sa façade maritime, Six-Fours-les-Plages n'est pas un territoire comme les autres et impose précaution et prudence quant aux modes de développement envisagés.

Pour ce faire, la ville s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en date du 10 avril 2015, et modifié, dont l'enjeu est d'instaurer une politique urbaine volontariste afin de maîtriser le développement de la commune et organiser ses orientations.

Il s'agit de permettre à tout citoyen six-four nais de disposer de conditions adaptées de logements, d'activités, d'emplois et de s'épanouir sur ce territoire.

La stratégie de développement de la commune s'inscrit dans le cadre du maintien et du développement du « bien vivre » visant à maîtriser le développement, à structurer l'urbanisation existante, à mettre en valeur et à développer les différents quartiers qui la composent et ce, afin de modérer la consommation d'espace et de limiter l'étalement urbain. La commune souhaite privilégier la réhabilitation et la poursuite du renouvellement urbain pour assurer notamment une certaine cohérence avec les enjeux agricoles, patrimoniaux et environnementaux de certains secteurs.

Ce développement tend alors à renforcer les pôles de vie de la commune en y intégrant une structure multipolaire, l'enjeu n'étant pas de rechercher la création d'une unique centralité, mais de conforter les pôles existants et d'améliorer des liaisons et connexions entre ces pôles.

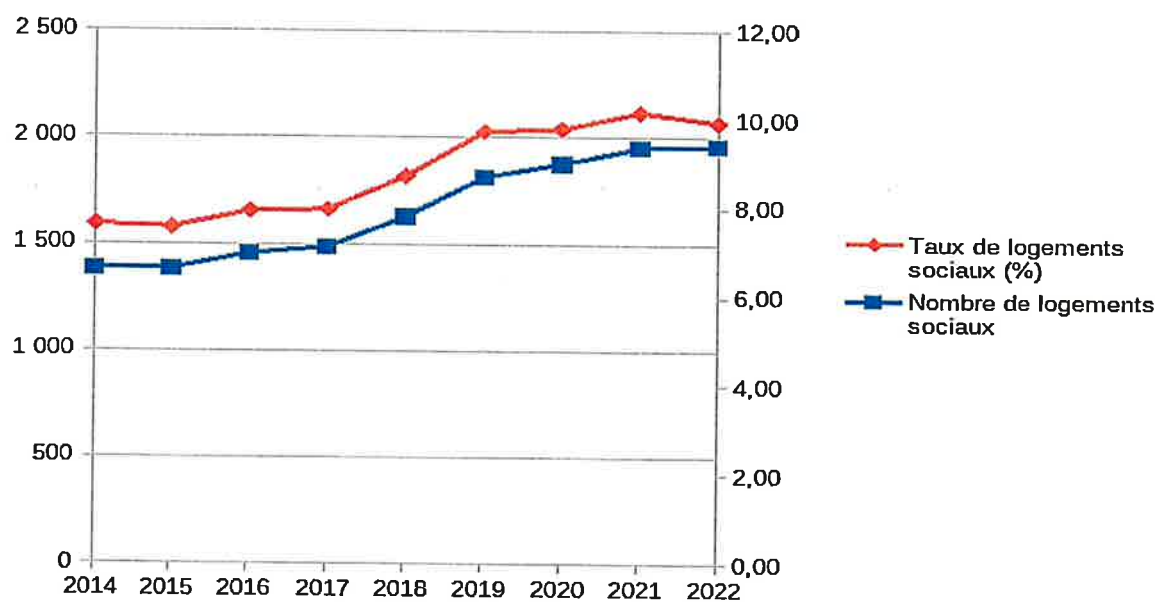
1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune

1) Évolution du taux de logement social

	Au 1 ^{ER} janvier de l'année concernée			
ANNEE	RESIDENCES PRINCIPALES	NOMBRE LOGEMENTS SOCIAUX	NOMBRE LOGEMENTS SOCIAUX MANQUANTS	% LLS/RP
2016	18 332	1 455	3 128	7,94%
2017	18 624	1 487	3 169	7,98%
2018	18 634	1 628	3 031	8,74%
2019	18 625	1 816	2 840	9,75%
2020	19 157	1 878	2 911	9,80%
2021	19 185	1 954	2 842	10,19%

(pour information : moyenne départementale (communes article 55) : 13,19 %)

- Evolution en graphique depuis 2014



2) Etat des lieux du parc social et de la demande locative sociale

a) Etat des lieux du parc social

Au 1^{er} janvier 2022, on dénombrait 1 961 logements locatifs sociaux sur la commune de Six-Fours-les-Plages, ce qui représente 9,96 % des résidences principales de la commune et 5,6 % des logements sociaux de la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

Le parc social de la commune est réparti suivant les financements ci-après :

- 28 % en PLUS avant 1977
- 12,6 % en PLAI
- 49,3 % en PLUS après 1977
- 10,2 % en PLS/PLI

et selon les typologies suivantes :

- 3,9 % de T1
- 27,6 % de T2
- 36,4 % de T3
- 26,4 % de T4
- 5,7 % de T5 et plus

99,6 % des logements sociaux émanent du parc public, 0,4 % du parc privé (Anah/IML) et aucun n'est en accession sociale.

Le parc social antérieur à 2014 représente 70,58 % du total.

b) Etat des lieux de la demande en logements sociaux et taux de tension

Au 1^{er} janvier 2023, on dénombre 1322 demandeurs de LLS (hors mutations), dont 65 % sont inférieures aux plafonds de ressources PLAI et 88 % inférieures aux plafonds de ressources PLUS.

L'indicateur de tension sur la commune sur la période 2019-2021 s'établit à 11,15 (rapport demande/attribution : nombre d'années pour obtenir un LLS). L'indicateur de tension de l'EPCI sur la période 2019-2021 est de 7,4.

Nombre de demandeurs (sur SYPLO)

	Arrondissement de TOULON			Dont Six-Fournais		
	DALO	LABEL	NBR TOTAL	DALO	LABEL	TOTAL
Seul	47	188	235	2	36	38
Ménage	25	214	239	1	54	55
TOTAL	72	402	474	3	90	93

Six-Fournais – catégories ressources x composition familiale

	T2		T3		T4		T5		TOTAL	
	PLAI	PLUS	PLAI	PLUS	PLAI	PLUS	PLAI	PLUS	PLAI	PLUS
Seul	39	6							39	6
2 pers.	8	2	12		1				21	
3 pers.			12	1	11	1			23	2
4 pers.					5		1		6	
5 pers.										
6 pers.							1		1	
TOTAL	47	8	24	1	17	1	2		90	10

N.B. : Il n'y a pas de demandes pour les T6 et +.

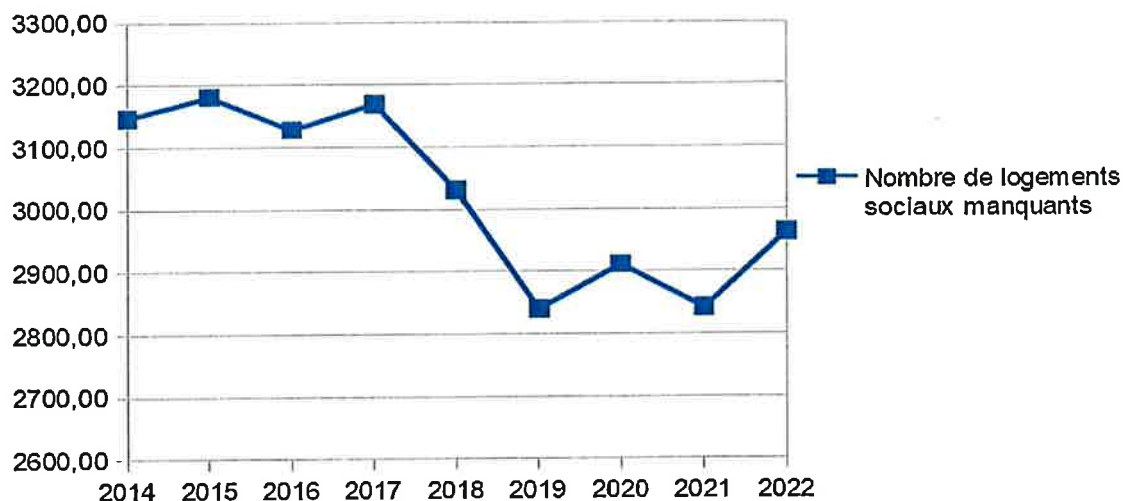
Source : Syplo, CCAS de la Ville de Six-Fours les Plages

3) **Dynamique de rattrapage SRU**

Objectifs triennaux et réalisations au cours des 7 périodes triennales

	2002-2004	2005-2007	2008-2010	2011-2013	2014-2016	2017-2019	2020-2022	Cumul 2002-2022
objectifs triennaux	339	328	356	343	782	898	1253	4299
résultats	274	56	153	261	408	332	96	1580
taux d'atteinte	80,83%	17,07%	42,98%	76,09%	52,17%	36,97%	7,66%	36,75%

- Evolution du nombre de logements sociaux manquants depuis 2014



- Part des logements sociaux livrés dans la production de résidences principales depuis 2014 (nombre de logements sociaux entrés à l'inventaire / nombre de nouvelles résidences principales) : **36,66 %**

- Nombre de logements autorisés en 2020-2021 (données SITADEL en date réelle) : **241**

- Rappel du bilan SRU 2020-2022 : la Commune a été mise en carence au titre du bilan 2017-2019 avec 10 % de majoration du prélèvement SRU. L'objectif triennal 2020-2022 s'élevait à 1253 logements sociaux, soit une augmentation de 39,55% par rapport à l'objectif 2017-2019 (+355 logements sociaux)

Agréments PLAI 2020-2022 : 81

Annulations PLAI 2020-2022 : 35

Agréments PLUS 2020-2022 : 124

Annulations PLUS 2020-2022 : 76

Agréments PLS 2020-2022 : 46

Annulations PLS 2020-2022 : 3

Agréments PSLA 2020-2022 : 0

Annulations PSLA 2020-2022 : 0

Bilan IML 2020-2022 : 0

Entrée/sortie inventaire parc public 2020-2022 : -42

Soit un total 96 logements sociaux comptabilisés et un taux d'atteinte de 7,66 % de l'objectif triennal 2020-2022, dont 47,92 % de PLAI et 44,79 % de PLS.

4) Les modes de production du logement social

Sur les logements locatifs sociaux agréés entre 2020 et 2022 :

- 170 ont été produits sous forme de VEFA soit 72,1 % (la moyenne dans le Var s'établit à 74%) ;
- 87 ont été produits sous maîtrise d'ouvrage directe d'un bailleur social soit 27,9% ;
- aucun n'a été produit grâce à une opération d'acquisition-amélioration (la moyenne dans le Var s'établit à 9%)

La forte part de logements sociaux produite via des opérations privées ou en VEFA montre toute la difficulté pour anticiper les programmes de logements qui vont être réalisés.

La maîtrise foncière publique ne suffit donc pas à l'atteinte des objectifs de la loi SRU et la part de production « privée » est importante.

2^e volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

La ville souhaite favoriser l'installation des familles en proposant des produits logement accessibles au regard de leurs capacités et leurs attentes, évitant ainsi leur fuite vers d'autres territoires limitrophes ou plus éloignés. Elle s'attache également à répondre aux ménages les plus modestes définis dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Attribution, à accompagner la décohabitation des plus jeunes et à apporter une solution de logement pour ceux rencontrant des difficultés.

Cependant, ces orientations ne peuvent s'opérer sans tenir compte des facteurs qui pourraient freiner la mise en œuvre des réponses opérationnelles.

1) Action foncière

Difficultés observées et défis à relever

Le territoire de Six-Fours-les-Plages est soumis à diverses contraintes réglementaires, urbaines ou paysagères, fortes ou modérées :

- Les contraintes vécues : topographie, risque incendie, zones inondables, recul du trait de côte, risque submersion marine, etc.
- Les contraintes identitaires et/ou historiques : présence militaire, éléments paysagers, espaces remarquables (jardins, restanques etc.), éléments patrimoniaux, zones naturelles ;
- Les contraintes subies : SCoT, loi Elan, loi Littoral, la loi Climat et Résilience, des installations militaires telle le fort de Six-Fours qui limitent les hauteurs de construction
- Les contraintes souhaitables ou souhaitées dans le cadre du PLU ultérieur ou de modification de certains zonages du PLU au regard des évolutions des formes urbaines jugées inappropriées en RU.

Ces contraintes, réglementaires, environnementales garantissent la préservation des espaces mais freinent par ailleurs le développement. De plus, la nécessaire mise en perspective des modes de développement avec la loi Climat et Résilience conditionne la capacité ou non de faire de la commune, tout en respectant la sobriété foncière qui est attendue dans la période à venir.

Ainsi, à l'instar d'autres communes de la Métropole, Six-Fours-les-Plages se heurte à différents obstacles :

- un coût du foncier qui ne cesse d'augmenter avec des prix de ventes et de location dans le privé parmi les plus élevés de la Métropole
- la difficulté à anticiper les réalisations de programmes privés en mixité sociale

- le classement d'une grande partie du territoire de la Commune en zone inondable (de la Reppe ou des différents ruisseaux qui traversent la ville), en zones naturelles et en espaces proches du rivage
- le problème du maintien de règles d'urbanisme dans les cahiers des charges de certains lotissements
- le redéploiement des résidences autonomie et la non maîtrise des délais.
- Des recours quasi systématiques contre les permis de construire comprenant des logements sociaux

De plus, la Commune fait face à un besoin accru de logements en raison de l'évolution démographique et des modes de vie (décohabitation, divorces etc), mais aussi et surtout en raison d'un parc de logements fortement grevé par les résidences secondaires. Avec près de 31% de résidences secondaires, la commune se trouve confrontée à une concurrence du marché du logement empêchant l'installation de familles ou de jeunes actifs.

Aussi, il convient de prendre en compte les effets de concurrence que les qualités intrinsèques (cadre de vie et héliotropisme notamment) de ce territoire génèrent et qui en constituent de véritables freins quant au développement de l'offre de logements. Cette concurrence peut être lue selon différents prismes :

- selon une approche spatiale : une concurrence relative aux usages et à la destination du foncier (économie, résidentiel, agricole) entraînant une augmentation du coût du foncier et des difficultés quant à l'équilibre économique des opérations ;
- selon une approche sociale : une concurrence relative au principe de NIMBY et générant les recours systématiques sur permis de construire cités plus hauts et une acceptabilité sociale des projets assez difficile ;
- selon une approche « marché logement » : une concurrence entre les différents produits logement (résidence principale/résidence secondaire) qui nuit au maintien de la population endogène.

Dans ce contexte, les coûts du foncier sont difficilement maîtrisables.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilances

➤ Le PLH

La commune de Six-Fours-les-Plages est couverte par le Plan Local de l'Habitat de la Métropole Toulon Provence Méditerranée. Les obligations concernant le volet foncier du PLH ayant été clarifiées dans l'article 102 de la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, il convient d'indiquer que, dans le cadre du PLH en cours d'élaboration, cet aspect a fait l'objet de la construction d'une méthode identifiant l'ensemble du potentiel foncier du territoire métropolitain à vocation habitat pour une offre nouvelle de logements.

Définie dans le but de disposer d'une vision claire et objectivée des possibilités communales en matière d'habitat, celle-ci a été développée autour de trois grandes étapes et a fait l'objet de rencontres ville/métropole/AUDAT permettant de valider l'avancement des travaux et de stabiliser les chiffres présentés :

- ◆ Etape 1 : Identification du gisement foncier du territoire de la Métropole Toulon Provence Méditerranée sur la base de l'outil cartographique LIZMAP.
- ◆ Etape 2 : Évaluation prévisionnelle du nombre de logements du gisement foncier

- ◆ Etape 3 : Proposition du potentiel foncier mobilisable dans le temps du PLH3, à l'aide d'une méthode de scoring.

Le PLH est en cours d'élaboration, aussi lorsqu'il sera approuvé, le présent contrat de mixité sociale devra être amendé de façon à être en cohérence avec les orientations du PLH.

➤ Le partenariat avec l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF)

Une convention habitat à caractère multi-sites métropolitaine a été signée les 30 novembre et 17 décembre 2018 entre l'EPF et la Métropole.

Plus de 10 millions d'euros sont mobilisés par l'EPF sur la Commune de Six-Fours-les-Plages au titre de la compétence Habitat.

Ainsi la grande majorité des actions foncières menées sur le territoire communal l'est en partenariat avec l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur via des conventions d'intervention foncières tripartites Métropole / Ville / EPF et la délégation du droit de préemption par le Préfet à celui-ci dans des secteurs identifiés. Au total, sur la vingtaine de sites qui fait l'objet d'une veille foncière par l'EPF, 8 sont actifs et doivent permettre la livraison d'opérations 100% sociale ou en mixité sociale :

- ◆ site Hoirs Nord : potentiel de 27 LLS et 27 BRS
- ◆ site Saint Martin : potentiel de 15 LLS
- ◆ site De Lattre de Tassigny : potentiel de 22 LLS
- ◆ Site Victor Hugo : potentiel de 5 LLS et 9 BRS
- ◆ Site Séverin Saurin : potentiel de 8 LLS
- ◆ Site Curet haut: potentiel de 6 LLS et 10 BRS
- ◆ Site Raynaud 1 : potentiel de 12 LLS et 6 BRS
- ◆ Site Raynaud 2 : potentiel de 14 LLS et 6 BRS

De plus, les sites suivants qui présentent des points durs fonciers ont fait l'objet de conventions tripartites Commune/Métropole/EPF et devront éventuellement être acquis par le biais d'une Déclaration d'Utilité Publique en vue d'exproprier :

- Site Bucarin (OAP n°6), avenue de la Mer et Allée des Micocouliers, d'une superficie de 10 367 m²
- Site Bouillibaye (ER n°152) Rue Bouillabaye, d'une superficie de 3180 m² et sur lequel sont envisagées 34 logements locatifs sociaux (100 % LLS)
- Site Juin / Pourquoi (ER N°79) Avenue Maréchal Juin d'une superficie de 8100 m² et sur lequel sont envisagées 65 logements locatifs sociaux (100 % LLS)

➤ Etude des DIA

Toute DIA considérée comme intéressante par la Commune est signalée à l'EPF, à TPM et à la DDTM dans un délai de 3 à 8 jours ouvrés maximum suivant son enregistrement en mairie pour étude et éventuelle préemption.

2) **Urbanisme et aménagement**

Difficultés observées et défis à relever

Un autre type de frein du développement de l'offre de logements sociaux se trouve dans le phénomène de NIMBY (Not In My BackYard, littéralement « pas dans ma cour »). Il est à l'origine des recours systématiques sur les permis de construire et révèle la difficile acceptabilité sociale des projets de construction, notamment ceux comportant du logement social.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

Le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur prévoit dans chacune des zones à vocation d'habitat une servitude de mixité sociale rédigée ainsi : « toute opération créant un programme de 10 logements ou plus, ou créant une surface de plancher supérieure ou égale à 750 m² doit comporter un minimum de 35% (en nombre ou en surface de plancher) de logements sociaux. » (articles UA 2, UB 2, UC 2, UD 2, UI 2 pour le sous-secteur Uia).

En zone UE, l'article 2 dispose que : « toute opération créant un programme de 10 logements ou plus, ou créant une surface de plancher supérieure ou égale à 800 m² doit comporter un minimum de 35% (en nombre ou en surface de plancher) de logements sociaux. »

En zone UF et sous-secteur Uia, l'article 2 dispose que : « toute opération créant un programme de 10 logements ou plus, ou créant une surface de plancher supérieure ou égale à 1000 m² doit comporter un minimum de 35% (en nombre ou en surface de plancher) de logements sociaux. »

Dans les zones à urbaniser, en sous-secteurs 1AUh1, 1AUh2, 1AUh3, 1AUh4 et 1AUh5, 50% minimum des futurs programmes de logements doit être affecté à des logements sociaux (en nombre ou en surface) tandis qu'en sous-secteurs 1AUh6 et 1AUh7 ce taux est porté à 35%.

Ensuite, l'article 13 des dispositions générales du PLU prévoit une majoration des droits à construire dans des secteurs identifiés : « la réalisation de programmes de logement comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration ne peut excéder 50%. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération (...) »

Par ailleurs, 20 sites ont été classés en emplacement réservé pour la réalisation d'opérations comprenant 100% de logements sociaux, dont 15% de PLAI, 70% de PLUS et 15 % de PLS.

De plus, 12 Orientations d'Aménagement et de Programmation ont également été prévues pour accueillir des programmes en mixité sociale, comprenant, a minima, 50 % de logements sociaux :

3) Programmation et financement du logement social

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

La commune de Six-Fours-les-plages met en œuvre deux principaux leviers financiers pour soutenir la production de logements locatifs sociaux :

- le versement de subventions d'équilibre aux bailleurs sociaux
- la revente du foncier aux bailleurs sociaux avec moins-value

Année	Montant des dépenses déduites
2017	750 000 €
2018	900 000 €
2019	435 000 €
2020	773 199 €
2021	450 000 €

La Ville souhaite pérenniser le montage en bail réel solidaire (BRS) qui permet de produire davantage de logements sociaux au sein des opérations, en VEFA notamment.

C'est ainsi que la Coop Foncière Méditerranée et la Maison Familiale de Provence ont inaugurée le 6 juin 2023 la première opération d'accession sociale 100% BRS à Six-Fours. Elle se compose de 40 logements répartis en 6 bâtiments de 6 à 8 logements, proposés au prix de 3 200 €TTC /m² habitable.

Pour ce faire la Ville a cédé une partie des terrains et apporté une subvention foncière permettant de limiter la redevance à 2,35€ /m² habitable par mois.

4) **Attribution aux publics prioritaires**

Difficultés observées et défis à relever

En ce qui concerne l'attribution deux constats doivent être faits :

- le peu de rotation et l'inadéquation des logements : un travail est à réaliser via la CIL sur l'occupation du parc vers un véritable parcours résidentiel et sur le besoin de mutation sur la commune.
- la difficulté à "attribuer" avec des dossiers de public prioritaire incomplets, une attribution refusée par le demandeur, des dettes, des problèmes d'accompagnement... aussi il convient

de travailler à l'échelle de la commune ou de la CIL sur les mesures d'accompagnement qui peuvent être mises en place.

a) Etat de la demande en logement social au niveau de la Métropole Toulon Provence Méditerranée et sur la Commune de Six-Fours-les-Plages.

A Six-Fours-les-Plages, on dénombrait 1 671 demandes de logement social en cours à fin décembre 2022 (19 036 sur la Métropole), soit 9% des demandes de la Métropole. 212 demandes ont été satisfaites entre le début et la fin de l'année 2022, soit 10% des attributions de la Métropole.

La part des demandes datant de plus de 2 ans s'élève à 33% (33% sur la Métropole). La part des attributions concrétisées en moins d'un an s'élève à 44% (47% sur la Métropole). La tension locative sociale est de 8 demandes pour 1 attribution (9 sur la Métropole).

L'une des évolutions majeures de la réforme des attributions initiée en 2014, est de placer les **intercommunalités en cheffes de file** des attributions de logements sociaux : échelle cohérente avec le bassin de vie et d'emploi et collectivité chargée de la réalisation du Programme Local de l'Habitat.

b) Les dispositifs à mettre en place par l'intercommunalité et l'état d'avancement local

La conférence intercommunale du logement (CIL), instance co-présidée par le préfet et le président de l'EPCI, est un lieu de concertation entre les partenaires des politiques d'attribution des logements sociaux : les maires, les bailleurs sociaux, les réservataires, les représentants d'associations de locataires ou de défense des personnes défavorisées. Elle définit les orientations en matière d'attribution qui viennent par la suite constituer les documents-cadre stratégiques, supports de la politique intercommunale.

La CIL de TPM a été mise en place dès 2016 et comprend trois collèges : les collectivités, les professionnels du secteur du logement et les associations d'aide aux personnes.

La convention intercommunale d'attribution (CIA) définit les orientations adoptées par la CIL et permet de contractualiser sur des engagements pris par chaque partenaire pour les mettre en œuvre. La CIA a constitué la 1ère étape de la mise en place de la politique d'attribution métropolitaine, approuvée à l'unanimité des trois collèges de la CIL lors de sa séance du 14 décembre 2021.

Elle comprend :

- La déclinaison des publics prioritaires du territoire pour les attributions de LLS
- Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte à l'échelle intercommunale
- Les modalités de relogement dans le cadre des projets de renouvellement urbain au travers d'une charte métropolitaine annexée à la convention
- Des orientations stratégiques
- Un plan d'actions avec des chantiers engagés dès 2022 :
 - Mise en place d'une commission de coordination pour le traitement des dossiers de demandes de logement social les plus complexes ;
 - Rédaction d'une charte des bonnes pratiques des attributions
 - Création d'indicateurs pour le suivi de la politique d'attribution et des objectifs de la CIA qui seront intégrés à l'observatoire départemental de l'Habitat.

Article 1^{er} – Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela il « détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, [...] les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements [comptabilisés à l'inventaire] et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires [...] ».

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025 :

La commune s'engage à :

a. Action foncière

- ✓ Poursuivre le partenariat renforcé avec l'EPF PACA
- ✓ Poursuivre la veille foncière et l'étude des DIA dans les périmètres identifiés (OAP, emplacements réservés et zones où le droit de préemption a été délégué directement à l'EPF par le Préfet du Var). En cas d'arrêt de carence SRU pris à l'encontre de la commune, dans le cadre de la réception des DIA, signaler à la DDTM les fonciers qui pourraient donner lieu à une opération de logements sociaux (les DIA doivent être transmises à la DDTM 7 jours ouvrés après leur réception par la commune).
- ✓ Poursuivre la maîtrise foncière dans les secteurs en partie maîtrisés par l'EPF par des acquisitions amiables ou la mise en œuvre de Déclarations d'Utilité Publique par voie d'expropriation, confirmées par des conventions à signer avec l'EPF et TPM ou des bailleurs sociaux volontaires
- ✓ Etudier les DIA qui se trouveraient éventuellement en dehors des zones de préemption déjà arrêtées mais qui pourraient néanmoins offrir des opportunités non identifiées en amont
- ✓ Identifier des fonciers réellement mobilisables pour la production de logements sociaux suite à l'étude de gisement réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLH

b. Urbanisme

- ✓ Mettre en œuvre et accentuer les dispositions existantes au PLU en faveur de la production de logements sociaux (contraintes réglementaires, secteurs de mixité sociale, emplacements réservés, OAP, majoration des droits à construire)
- ✓ Réinterroger le PLU afin d'y intégrer des nouveaux secteurs et des fonciers sur lesquels pourront être mis en place des secteurs de mixité sociale, des emplacements réservés, des orientations d'aménagement programmées (OAP) afin de prioriser et favoriser des opérations de logements sociaux (notamment suite à l'étude de gisement foncier réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLH)

Le signataire concerné par les actions urbanistiques est la Ville de Six-Fours-les-Plages.

c. Programmation et financement

- ✓ Poursuivre la politique financière communale d'aide aux bailleurs sociaux par :
 - le versement de subventions d'équilibre
 - la revente du foncier avec moins-value
- ✓ Développer la production de logement en Bail Réel Solidaire car ce montage permet de proposer des prix avec une décote d'environ 40 % par rapport au marché immobilier du secteur.

Ainsi sur la période 2023-2025, 91 logements en BRS seront livrés :

- Le Sudéo, 241 avenue de la Mer : 9 logements BRS
- Bouillibaye – partie Nord, avenue des Anciens Combattants d'Afrique du Nord : 36 logements BRS
- Le Mistral de la Mer, 1206 avenue de la Mer : 13 logements BRS
- La Mirandole, Avenue de la Mirandole : 14 logements BRS
- Les Terrasses du Fort, 192 avenue Laënnec : 11 logements BRS
- Le Clos de la Collégiale, 2041 avenue Président J. Kennedy : 8 logements BRS

Le signataire concerné par les actions « programmation et financement » est la Ville de Six-Fours-les-plages.

d. Attribution à des publics prioritaires

Il est rappelé que la CIA, approuvée à l'unanimité des trois collèges de la CIL lors de sa séance du 14 décembre 2021, a déjà mis en chantier un certain nombre d'actions avec :

- la mise en place d'une **commission de coordination** pour le traitement des dossiers de demandes de logement social les plus complexes ;
- la rédaction d'une **charte des bonnes pratiques des attributions** visant à recenser les pratiques des acteurs et préconiser des harmonisations ;
- la **création d'indicateurs pour le suivi de la politique d'attribution** et des objectifs de la CIA qui seront intégrés à l'Observatoire Départemental de l'Habitat.

En ce qui concerne la période 2023-2025, les actions envisagées sont :

- L'organisation de la CIL permettant de partager les éléments de bilan sur les attributions en direction des publics prioritaires métropolitains et au titre du L441-du CCH
- La mise en place du Plan Partenarial de la Gestion de la Demande de Logement Social et de l'Information du Demandeur (PPGDID)
- L'accompagnement des bailleurs et des réservataires dans le déploiement de la gestion en flux.

La commune s'engage par ailleurs à :

- attribuer la part minimale de 25% de son parc réservé à des publics prioritaires, dans le respect des dispositions de la future CIA. Ces publics prioritaires sont répertoriés dans le L.441-1 du CCH.
- encourager les usagers dont la situation pourrait entraîner une reconnaissance à déposer un dossier DALO. Le CCAS de la commune instruit les demandes de labellisation adressées aux services de l'Etat.
- Engager s'il y a lieu un partenariat avec Handitoit.
- Présenter les demandes de labellisation au fil de l'eau et non uniquement juste avant la livraison de programmes neufs
- Respecter l'attribution de 25% de son parc réservé à des ménages du 1^{er} quartile, dans le respect des dispositions de la future CIA.
- Siéger en CIL et signer la future CIA de son EPCI qui déterminera les objectifs de relogement des publics prioritaires.
- Participer aux travaux de la CIL pour déterminer les travailleurs essentiels du territoire.
- Participer aux travaux concernant la cotation de la demande

Article 2 – Les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune

Conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune de Six-Fours-les-Plages correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 933 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 707 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Ces objectifs feront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au minimum 30% de PLAI et maximum 30% de PLS et assimilés (ou 20% si la commune dispose de moins de 10% de logements sociaux et n'est pas couverte par un PLH), soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 212 logements PLAI et un maximum de 212 logements en PLS ou assimilés.

Article 3 – Les projets de logements sociaux pour 2023-2025

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, sur la période triennale 2023-2025, la déclinaison du volume de logements projetés s'établit comme suit :

589 logements dont 494 logements sociaux (dont 75 en BRS, 196 en emplacements réservés pour le logement social et 223 en OAP).

Cette liste correspond aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétences afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025.

Dans le cadre du pilotage, du suivi et de l'animation du contrat de mixité sociale, cette liste fera l'objet d'un examen régulier dans le cadre du comité de suivi.

Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessus devra être signalée aux autres signataires et faire l'objet, le cas échéant, d'une action spécifique pour y remédier.

Les engagements pris dans le cadre du présent contrat devront permettre de compléter au fur et à mesure la présente liste, permettant ainsi d'atteindre l'objectif fixé.

Article 4 – Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale

Un comité de suivi technique est constitué afin d'assurer un travail partenarial tout au long de la durée du contrat, et permettant le suivi des engagements pris.

Il est composé de la commune de Six-Fours-les-Plages, de la Métropole Toulon Provence Méditerranée et de l'État (DDTM et DDETS), et se réunira au moins 3 fois, idéalement sur les périodes suivantes :

- janvier 2024 à juin 2024 ;
- juillet 2024 à décembre 2024 ;
- janvier 2025 à juillet 2025.

Chaque signataire pourra demander à réunir le comité de suivi en cas de difficulté dans la mise en œuvre du présent contrat.

Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au **31 décembre 2025**.

Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

A l'issue de la période triennale (fin 2025), le comité de suivi devra se réunir et se prononcer sur le bilan final d'exécution des engagements et donc sur la validité du contrat, et sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028).

COMMUNE DE SIX FOURS LES PLAGES

Monsieur Jean-Sébastien VIALATTE,
Député honoraire,
Maire de Six-Fours-les-plages
Vice-Président de la Métropole Toulon
Provence Méditerranée

METROPOLE TOULON
PROVENCE MEDITERRANEE

Monsieur Jean-Pierre GIRAN,
Président de la Métropole Toulon Provence
Méditerranée

BAILLEUR SOCIAL XXXX

ETAT

Monsieur Philippe MAHÉ
Préfet du Var

BAILLEUR SOCIAL YYY

A Toulon, le



CONTRAT DE MIXITE SOCIALE

(2023-2025)

Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune de La Valette-du-Var

Entre

La commune de La Valette-du-Var, représentée par Monsieur Thierry ALBERTINI, Maire, vu la délibération du conseil municipal n°.....en date du..... approuvant les termes du présent **contrat de mixité sociale**,

La Métropole Toulon Provence Méditerranée, dont la commune est membre, représentée par Jean-Pierre GIRAN, président, vu la délibération du conseil métropolitain n°.....en date du....., approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'État, représenté par Philippe MAHE, préfet du Var,

L'E.P.I.C. OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU VAR /VAR HABITAT, représenté par Monsieur Martial AUBRY, Directeur Général,

La S.A. ERILIA, représenté par Monsieur Frédéric LAVERGNE, Directeur Général,

La S.A. CDC HABITAT SOCIAL, représenté par Monsieur Pierre FOURNON, Directeur Interrégional PACA et Corse,

La S.A. 1001 Vies Habitat, représenté par Pascal FRIQUET, Président du directoire,

L'E.P.I.C TOULON HABITAT MEDITERRANEE, représenté par Madame Christel MONDOLONI, Directrice Générale.

Préambule :

Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune de La Valette-du-Var est soumise aux obligations SRU depuis 2005. Avec 13,51 % de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de 25%, la commune a réussi à augmenter son taux malgré des contraintes territoriales fortes.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés subies qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune de La Valette-du-Var a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de La Valette-du-Var d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante selon les besoins du territoire, avec équilibre et maîtrise avec une ligne directrice qui se veut cohérente de son aménagement urbain.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Ce contrat est le fruit d'un travail collaboratif entre les services de l'Etat, de la Commune, de la métropole Toulon Provence Méditerranée (M.T.P.M.) et de la Société Publique Locale d'Aménagement (S.P.L.M.), avec laquelle la ville a conclu deux conventions publiques d'aménagement.

Le contrat de mixité sociale s'organise autour de trois volets :

1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune

2^{ème} volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

3^{ème} volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Présentation de la commune de La Valette-du-Var

Commune rétro-littorale de la Métropole Toulon Provence Méditerranée et faisant partie du bassin de vie de Toulon, La Valette-du-Var s'étend sur 1 545 hectares.

Déduction faite de la zone N et Nf et des S.U.P. (P.P.R.T. et P.P.R.N.), seuls 763 hectares sont constructibles, soit 49% du territoire communal.

En effet, la ville s'inscrit dans un cadre paysager emblématique : au Nord, le site classé du Massif du Coudon, à l'Est, la colline de Pierrascas et au Sud, le Touar et compte de nombreux E.B.C.

Pendant longtemps, La Valette-du-Var s'est positionnée comme un territoire d'accueil dans l'agglomération toulonnaise tant pour la population que pour les entreprises.

Ainsi, la commune est aujourd'hui l'une des plus attractives de la Métropole, ceci pour plusieurs raisons, la qualité du cadre de vie (109m² d'espaces verts par habitant en territoire urbanisé), la présence de nombreux équipements publics (2 crèches, 11 écoles, 9 équipements sportifs dont 4 stades, 2 collèges entre autres), un tissu économique dynamique (centre-ville actif et la plus grande zone économique de la Région), une offre de transports publics développée et la présence d'infrastructures importantes (autoroute A57 et échangeurs Valette Sud et La Bigue). En effet, la ville se caractérise par une forte dynamique démographique (+12,9 % entre 2012 et 2017), grâce à un solde d'entrée et de sortie élevé (+ 2,4 %) et compte 24 377 habitants en 2023. Pour autant, on observe une baisse constante du nombre d'occupants moyen par ménage depuis 1968 (2,04 en 2019 contre 2,7 en 2018 par exemple) : la part des ménages d'une personne représente 39,4 % en 2019, ce qui révèle une tendance au desserrement des ménages et un vieillissement progressif de la population résidente.

Les familles avec enfant(s) représentent 47,3 % de ménages en 2019, ce qui est légèrement supérieur à la moyenne départementale (45,8 %).

Témoigne de cette attractivité résidentielle, le nombre de logements construits par le privé et pour certains avec un accompagnement de la commune sur la période 2010-2019, qui est de 1 997, soit en moyenne 200 logements par an. Il s'agit d'une des dynamiques les plus élevées par rapport aux communes voisines comme La Crau (151 par an) ou La Garde (133 par an).

C'est ainsi que le nombre de résidences principales en 2019 est de 11 609, soit 93,1 % du parc de logements avec environ 500 immeubles collectifs et 4000 maisons individuelles.

Pour information, en 2021, le prix moyen d'une maison est d'environ 3 800 € au m² contre 3 245 € pour un appartement. De la même façon, le prix d'un loyer mensuel est estimé à 14,50 € au m², dans les tendances les plus hautes du territoire.

Le centre-ville fait l'objet, depuis plusieurs mandats, d'une forte intervention de la Municipalité, pour préserver ses caractéristiques urbaines ainsi que patrimoniales et renforcer son attractivité et sa fonctionnalité, dans le cadre notamment des concessions d'aménagement « Cœur de Ville » et « Cœur de Ville II » et conformément à deux des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme, à savoir l'affirmation de l'identité valettoise par la renaissance du centre-ville et la valorisation d'un cadre de vie de qualité. En témoigne, la charte urbaine qui facilite l'aide directe aux propriétaires souhaitant améliorer l'aspect extérieur de leur bâtiment.

La Ville porte également une attention particulière aux quartier sud et notamment au cœur de quartier de la Coupiane, comme en atteste l'opération d'aménagement « Grand Sud Passion ».

La Commune soutient également la production de logements sociaux, en mobilisant tous les outils mis à disposition par le législateur.

De plus, elle investit massivement pour reconstruire, réhabiliter et rénover des équipements publics, essentiels à la population (écoles, salles polyvalentes, maison des associations et du patrimoine, rénovation d'un bâtiment pour accueillir la police municipale...).

Aujourd'hui, La Valette-du-Var souhaite maintenir et conforter son attractivité résidentielle, notamment en diversifiant son offre de logement : accession sociale à la propriété des foyers aux revenus intermédiaires (B.R.S.), accession libre, logements locatifs sociaux etc., tout en préservant la qualité du cadre de vie et en limitant l'artificialisation des sols (démarche de sobriété foncière) ; ceci en étroite collaboration avec l'Etat et la Métropole Toulon Provence Méditerranée, laquelle exerce les compétences obligatoires fixées à l'article L.5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, dont l'aménagement de l'espace (PLU et par capillarité, outils de maîtrise foncière) et la politique locale de l'habitat (PLH notamment).

1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune

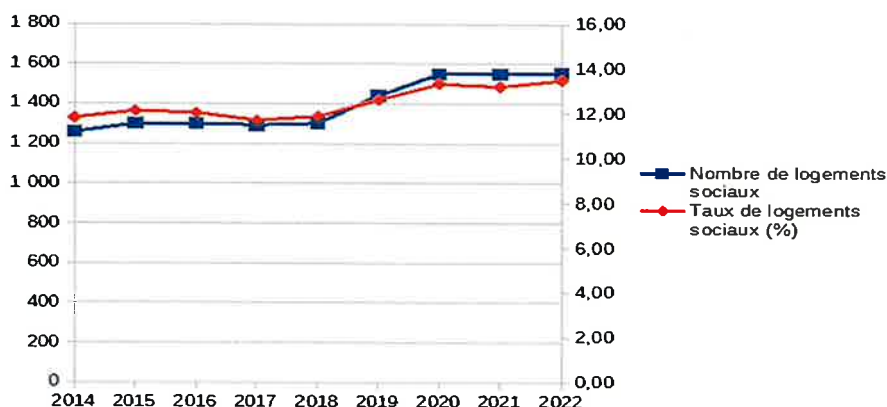
1) Evolution du taux de logement social

À la date d'entrée dans le dispositif SRU	Au 01/01/2022			
Taux LS/RP	RP 2022	LS 2022	Déficit LS	Taux de LS/RP*
10,58 %	11 500	1554	1321	13,51 %

* pour information : moyenne départementale (communes article 55) : 13,19 %

Au 1^{er} janvier 2022, La Valette-du-Var compte 1 554 logements locatifs sociaux. Leur part dans les résidences principales est de 13,51 %.

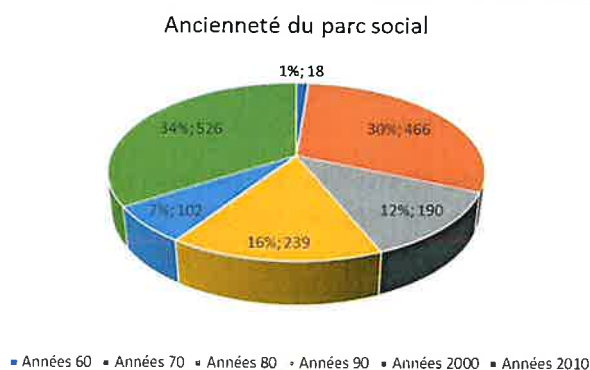
- Evolution en graphique depuis 2014



2) État des lieux du parc social et de la demande locative sociale

- Caractéristiques du parc social existant (inventaire du 1er janvier 2022) :

- Ancienneté du parc



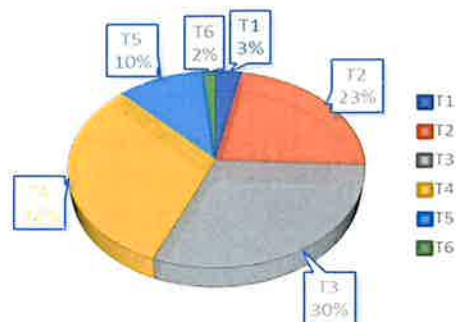
Un tiers du parc date des années 70, un tiers des années 80, 90 et 2000 et un dernier tiers des années 2010.

La part du parc social antérieure à 2014 s'élève à 81,02 %.

- Taille des logements

Les 1 067 logements éligibles à la gestion en flux (recensement AUDAT sur la base du 31/12/2020) se répartissent comme suit :

Nombre de logements par typologie



- Répartition entre le parc HLM / parc privé conventionné / accession sociale / niveau de loyer etc.

1 554 logements sociaux dont :

- 99,4 % des logements du parc public
- 0,6 % des logements du parc privé – Anah/IML (communes Var article 55 SRU : 3 %)
- 0 % des logements en accession sociale (communes Var article 55 SRU : 0,07 %)

• Niveau de tension sur le parc social

- Nombre de demandeurs de LLS sur la seule commune (hors mutations) au 1er janvier 2023 :

853 (dont 62 % inférieurs aux plafonds de ressources PLAI et 88 % inférieurs aux plafonds de ressources PLUS)

- Indicateur de tension sur la commune sur la période 2019-2021 :

9,43 (rapport demande/attribution : nombre d'années pour obtenir un LLS)

- Indicateur de tension de l'EPCI sur la période 2019-2021 : 7,40

• Caractéristiques principales de la demande locative sociale (et plus spécifiquement de la demande externe, c'est-à-dire hors mutations internes au sein du parc social) :

NB : sauf mention spécifique, les données de ce chapitre sont extraites de la base SNE au 26/04/2023.

- Part des personnes seules

401 demandes sur les 885 demandes hors mutation émanent de personnes seules, soit 45% de la demande.

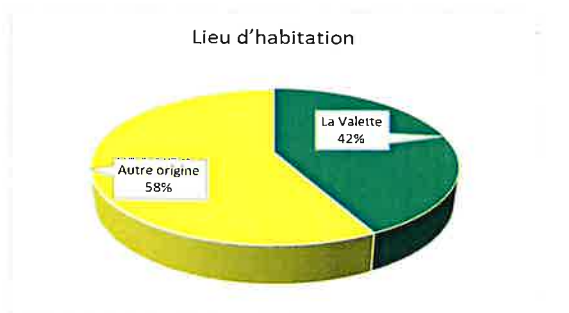
Nombre de personnes à loger



On recense par ailleurs 239 familles monoparentales.

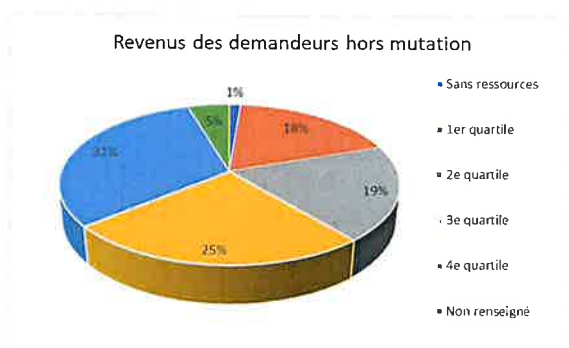
- Part des ménages habitant sur la commune

42% des demandeurs hors mutation habitent dans la commune



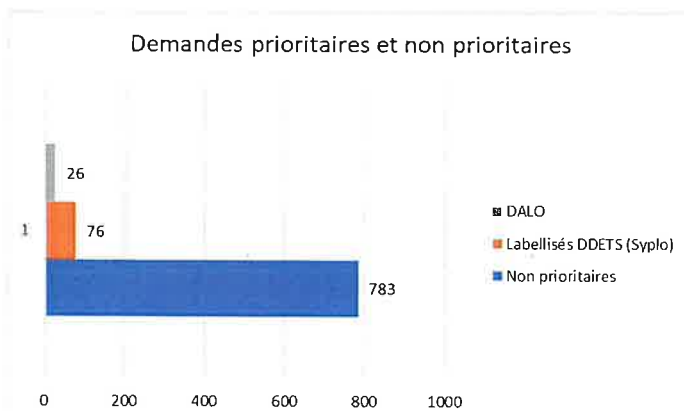
- Part des ménages faisant partie du premier quartile de ressources

18% des ménages demandeurs appartiennent au premier quartile de ressource, et 1% se déclarent sans ressources.



- Part des demandeurs reconnus DALO et comme publics prioritaires (art. L. 441-1 du CCH).

9% des demandes sont labellisées comme prioritaires par la DDETS et 3% ont un statut DALO actif.

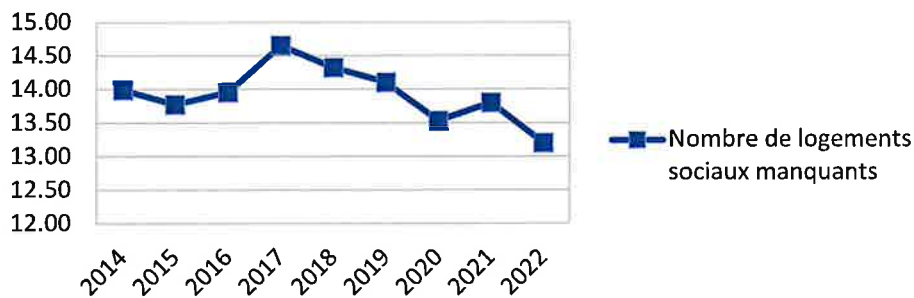


3) Dynamique de rattrapage SRU

- Tableau récapitulatif des résultats atteints sur les dernières périodes triennales :

	2002-2004	2005-2007	2008-2010	2011-2013	2014-2016	2017-2019	2020-2022	Cumul 2002-2022
objectifs triennaux	131	125	129	198	370	358	642	1953
résultats	87	5	189	47	310	125	226	989
taux d'atteinte	66,41%	4,00%	146,51%	23,74%	83,78%	34,92%	35,20%	50,64%

- Evolution du nombre de logements sociaux manquants depuis 2014 :



- Part des logements sociaux livrés dans la production de résidences principales entre 2014 et 2021
(nombre de logements sociaux entrés à l'inventaire / nombre de nouvelles résidences principales) : 26,68 %

Nombre de logements autorisés 2020-2021 (données SITADEL en date réelle) : 120

- Rappel du bilan SRU 2020-2022 :

Carencée au titre du bilan 2017-2019 avec 65,08 % de majoration du prélèvement SRU

Objectif SRU 2020-2022 : 642 logements sociaux,

Soit + 284 = + 79,43 % par rapport à l'objectif 2017-2019

Agréments PLAI 2020-2022 : 146

Agréments PLUS 2020-2022 : 30

Agréments PLS 2020-2022 : 92

Agréments PSLA 2020-2022 : 0

Bilan Anah social 2020-2022 : + 2

Bilan IML 2020-2022 : 0

Annulations PLAI 2020-2022 : 13

Annulations PLUS 2020-2022 : 31

Annulations PLS 2020-2022 : 0

Annulations PSLA 2020-2022 : 0

Bilan Anah très social 2020-2022 : 0

Entrée/sortie inventaire parc public 2020-2022 : 0

Total : 226 LS comptabilisés soit un taux d'atteinte de 35,20 % de l'objectif triennal 2020-2022 dont 58,85 % PLAI et 40,71 % PLS.

4) Les modes de production du logement social

- Mode de réalisation des logements agréés sur la période 2020-2022 :

Construction propre : 7 % ;

VEFA : 93 % (Moyenne Var : 74%)

- Mode de construction des logements agréés sur la période 2020-2022 :

Acquisition-Amélioration : 0 % (Moyenne Var : 9%)

Construction neuve : 100 %

2^{ème} volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

En matière d'action foncière :

1. Réalisation d'une étude foncière dans le cadre de l'élaboration du P.L.H. 3.

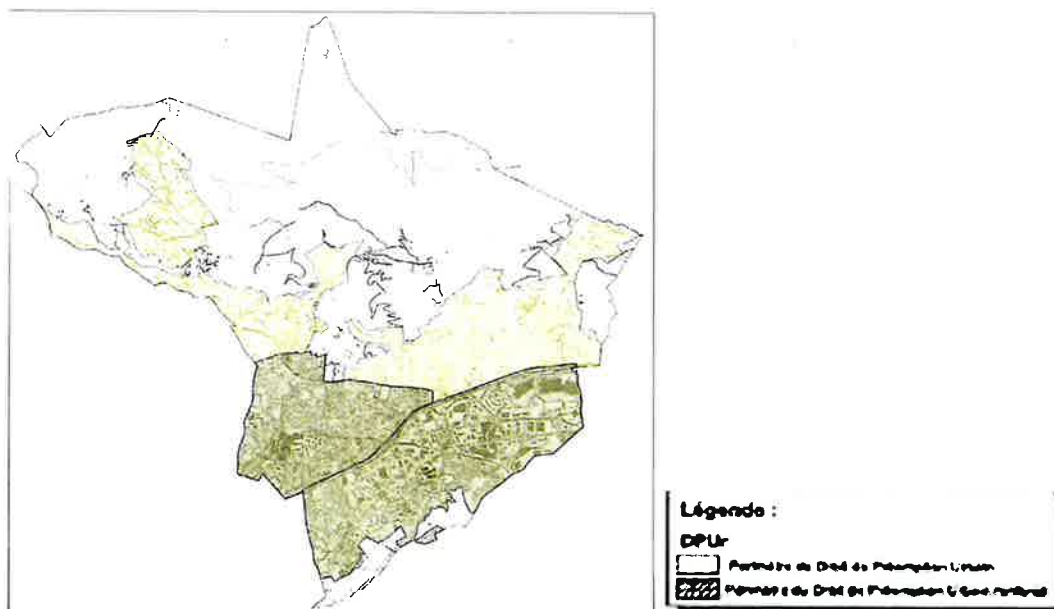
Les obligations concernant le volet foncier du P.L.H. ayant été clarifiées par l'article 102 de la loi dite « Egalité et Citoyenneté » du 27 janvier 2017, pour l'élaboration du P.L.H. 3, une méthode identifiant l'ensemble du gisement foncier à vocation « habitat » mobilisable sur le territoire métropolitain sur les six prochaines années (2024-2029), pour une offre nouvelle de logements, a été adoptée.

Afin de disposer d'une vision claire et objectivée des possibilités communales en matière d'habitat, celle-ci a été développée autour de trois grandes étapes et a fait l'objet de rencontres ville/métropole/AUDAT permettant de valider l'avancement des travaux et de stabiliser les chiffres présentés :

- Etape 1 : Identification du gisement foncier du territoire métropolitain sur la base de l'outil cartographique LIZMAP.
- Etape 2 : Evaluation prévisionnelle du nombre de logement du gisement foncier.
- Etape 3 : Proposition du potentiel foncier mobilisable dans le temps du P.L.H.3., à l'aide d'une méthode de scoring.

Au regard des contraintes modérées à fortes identifiées sur le territoire Valettois, il ressort de cette étude que la Commune dispose d'un gisement foncier à vocation habitat et mixte de 57 hectares. Il est à noter que ce gisement est situé hors zones de projets communaux (O.A.P. ou zones à urbaniser).

2. Instauration d'un D.P.U. renforcé, dont le périmètre d'application a été élargi par délibération du Conseil Métropolitain n°22/06/184 du 28 juin 2022, pour inclure l'ensemble des secteurs à fort enjeu de recomposition urbaine :



3. Mise en place d'un partenariat renforcé avec l'E.P.F. P.A.C.A., à travers la « convention d'anticipation foncière sur les territoires à enjeux » et la « convention Habitat à caractère multisites », conclues respectivement les 31 juillet et 17 décembre 2018 avec la Métropole Toulon Provence Méditerranée jusqu'au 31 décembre 2024.
4. Examen attentif des D.I.A. réalisé conjointement avec la Métropole, à l'occasion de commissions dédiées ; Plusieurs déclarations ont d'ailleurs été signalées auprès de la D.D.T.M. afin que soit exercé le droit de préemption urbain. Ainsi, ce fléchage a donné lieu par exemple, d'une part à l'acquisition le 21 juin 2022, par l'E.P.F. P.A.C.A. auprès de la SCI Les Aiguades -Mme Chesnais, des parcelles cadastrées section AR n°11 et 12, sises RD 98, quartier Les Espaluns, pour la réalisation par notre aménageur, la S.P.L.M., de 400 logements dont 200 sociaux dédiés aux étudiants et jeunes actifs (120 en résidence sociales jeunes actifs et 80 en résidence sociale étudiante), d'autre part à l'acquisition le 26 octobre 2022, par l'E.P.F. P.A.C.A. auprès de MM. Martel et Mme Chabrier, des parcelles cadastrées section BB n°64, 65 et 66, sises impasse Gueirard, pour la réalisation par Var Habitat de 19 logements sociaux (4 P.L.A.I., 6 P.L.U.S. et 9 B.R.S.), étant précisé que celui-ci s'était déjà porté acquéreur des parcelles voisines cadastrées section BB n° 67 et 68.

Difficultés rencontrées :

La Valette-du Var est un territoire de tension majeure sur le marché de l'immobilier, comme en témoigne le faible nombre de logements vacants (690 dont 139 en vacance structurelle, soit 5.5 % du parc).

Cette tension génère des stratégies de vente et d'acquisition peu favorables au développement d'opération de logements sociaux.

En effet, il est à noter :

- Une rareté du foncier mobilisable : déduction faite de la zone N et Nf et des S.U.P. « P.P.R.T. » et « P.P.R.N. », seuls 763 hectares sont constructibles, soit seulement 49% du territoire communal ;
- Une cherté des terrains à bâtir en vue d'une promotion immobilière, du fait d'une concurrence relative aux usages et à la destination du foncier (économie, résidentiel...) entraînant des difficultés quant à l'équilibre économique des opérations,
- Et un phénomène de rétention des terrains constructibles, exacerbé sous l'effet de la spéculation foncière.

C'est ainsi que sur la période 2020-2022, le nombre de permis de construire délivrés s'élèvent à 72 dont 67 maisons individuelles et seulement 4 immeubles collectifs.

Il est également à déplorer la crise sanitaire sans précédent que nous avons traversée et qui a retardé certaines opérations, mais aussi le syndrome de NIMBY (inacceptabilité sociale) qui se traduit par des recours systématiques contre les permis de construire, en particulier ceux autorisant la réalisation de collectifs comprenant des logements locatifs sociaux, et se justifie notamment par une stigmatisation des personnes vivant en H.L.M.

Enfin, le transfert de la compétence PLU et par capillarité, des outils de maîtrise foncière à la Métropole Toulon Provence Méditerranée, impacte notre réactivité et complexifie nos interventions ; Une lourdeur administrative difficilement conciliable avec les procédures de préemption et la célérité qu'elles exigent dans leur mise en œuvre ; De même, il est à regretter d'une manière générale, la faible mobilisation des organismes H.L.M dans la filière de production de logements sociaux : aucun logement social n'a été réalisé sous maîtrise d'ouvrage directe d'un bailleur social ces six dernières années.

En matière d'urbanisme et d'aménagement :

La Ville s'est dotée d'un PLU en mars 2007, lequel a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution.

1. Une servitude de mixité sociale a été instaurée sur notre territoire ; Prévue à l'article 11 – Dispositions en matière d'habitat social du règlement de notre P.L.U., celle-ci est rédigée comme suit :

ARTICLE 11 – DISPOSITIONS EN MATIERE D'HABITAT SOCIAL

Sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU, tout projet de construction ou de réaménagement comprenant des logements devra respecter les dispositions suivantes en faveur de la mixité sociale de l'habitat :

	Pourcentage de mixité sociale	Surface de plancher minimale dédiée à la mixité sociale	Nombre minimum de logements sociaux
Au-delà de 300m2 de surface de plancher et/ou à partir de 4 logements	25%	75 m2 de surface de plancher	1 logement
Au-delà de 600m2 de surface de plancher et/ou à partir de 9 logements	30%	180 m2 de surface de plancher	3 logements
Au-delà de 1000m2 de surface de plancher et/ou à partir de 14 logements (sauf pour les zones IUA, UBa et UBd où le % est de 30%)	40%	400 m2 de surface de plancher	6 logements

2. Deux concessions d'aménagement ont été conclues avec la Société Publique Locale Méditerranée : « Grand Sud Passion » et « Cœur de Ville II » respectivement les 1^{er} mars 2010 et 20 juillet 2011, dont l'échéance est prévue le 31 décembre 2026, notamment pour créer des logements et diversifier l'offre résidentielle de par le renouvellement urbain : accession sociale à la propriété des foyers aux revenus intermédiaires (B.R.S.), accession libre, logements locatifs sociaux...

Difficultés rencontrées :

Il s'agit principalement de contraintes réglementaires fortes. Ainsi, la ville devra répondre à un challenge de taille: la sobriété foncière, avec un objectif fixé pour 2050 : la Zéro Artificialisation Nette (ZAN) qui l'oblige, à l'instar de toutes les collectivités territoriales, à réduire de 50 % le rythme d'artificialisation et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2021, pour lutter notamment contre le réchauffement climatique et les risques d'inondations et de pollution des nappes phréatiques et cours d'eau.

Il est également à noter la réticence des porteurs de projets à créer du logement social, pour des raisons d'équilibre économique et financier de leurs opérations, avec la mise en place de « stratégies » d'évitement : se tenir en dessous des seuils fixés (s'en tenir à 3 logements et ne pas dépasser 300 m² de S.P.).

En matière de programmation et de financement :

1. Mobilisation du parc privé en collaboration avec la Métropole et avec le concours de l'ANAH, par le déploiement du dispositif « Bien chez soi » (articulation de deux outils : Programme d'intérêt Général –P.I.G. et la Plateforme Locale de Rénovation Energétique – P.L.R.E.), service public qui accompagne l'ensemble des porteurs de projets d'amélioration, d'adaptation et de rénovation des logements. Cette filière de production d'habitat social a permis au 1er janvier 2023, de comptabiliser 10 logements de plus dans notre parc.

2. Mobilisation de subventions communales pour équilibrer les opérations de construction de logements sociaux à hauteur de 1 330 000 euros pour la période triennale échue (dont notamment, 620 000 € pour les résidences sociales étudiantes / jeunes actifs et 190 000 € pour l'opération « Var Habitat »).

Difficultés rencontrées :

La Ville est confrontée à des contraintes budgétaires importantes, exacerbées par la crise économique actuelle qui, en sus de l'inflation record que nous connaissons, conduira inéluctablement à une réduction de la baisse des concours financiers de nos partenaires institutionnels et à une volatilité du marché bancaire. Pour autant, elle devra, à l'instar de toutes les collectivités territoriales, maîtriser, voire réduire, ses dépenses publiques pour rester en équilibre.

Enfin, la commune a dû massivement investir pour reconstruire, réhabiliter et rénover des équipements publics « essentiels » pour ne pas dire « vitaux » pour ses administrés actuels et à venir, tels que les écoles maternelles et élémentaires ou encore les centres aérés et les salles polyvalentes.

En matière d'attribution de logements sociaux aux publics prioritaires :

La commune s'investit dans une politique d'attribution largement tournée vers les publics prioritaires.

Pour cela, elle participe activement aux différentes instances mises en place par la métropole d'une part, et a créé un guichet « Logement social », pour accueillir ses administrés d'autre part.

De surcroît :

1. Création de la Conférence Intercommunale du Logement – C.I.L. par délibération du Conseil Communautaire n°15/06/102 en date du 18 juin 2015 et renouvellement de celle-ci, ainsi que fixation de la liste de ses membres par arrêté préfectoral du 11 août 2021. Cette instance de concertation entre les différents partenaires des politiques d'attribution des logements sociaux est constituée de trois collèges : les collectivités territoriales, les professionnels du secteur du logement et les associations d'aides aux personnes.
2. Signature de la convention intercommunale d'attribution 2022-2027, après délibération du Conseil municipal n°2022/DEL/77 en date du 06 avril 2022 ; Il s'agit de la 1^{ère} étape de la mise en place de la politique d'attribution métropolitaine. Cette convention comprend la déclinaison des publics prioritaires métropolitains pour les attributions de logements locatifs sociaux (en sus de ceux de l'article L.441-1 du C.C.H., les bénéficiaires récurrents des aides du F.S.L., les jeunes de moins de 25 ans, les personnes mutées...), les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte à l'échelle métropolitaine (25 % hors Q.P.V. pour les ménages du 1er quartile, 50 % minimum dans les Q.P.V. pour les ménages des quartiles 2, 3 et 4 et 25% en direction des publics prioritaires de l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation), les modalités de relogement dans le cadre de projets de renouvellement urbain, au travers d'une charte jointe en annexe, ainsi que des orientations stratégiques (notamment attribution de logements adaptés et réduction des délais d'attente).
3. Mise en place d'une Commission métropolitaine de coordination ayant pour mission d'examiner collectivement les situations les plus complexes (demandeurs rencontrant des difficultés particulières, déjà présentés 3 fois à une CALEOL sans attribution et n'entrant pas dans les critères de labellisation) et d'y apporter des solutions.
4. Élaboration d'une charte des bonnes pratiques d'attribution.
5. Mise en place du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information des Demandeurs (P.P.G.D.I.D.), afin d'assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information des demandeurs en fonction des besoins en logement social et des circonstances locales ; L'objectif étant de permettre la consolidation des règles et des processus

communs dans l'attribution des logements locatifs sociaux pour garantir l'équité d'accès de chaque demandeur à l'ensemble des parcs de logements et favoriser ainsi, la mixité sociale prévue par la politique intercommunale d'attributions.

6. Création d'un service municipal « Logement social » : celui-ci enregistre les demandes, informe les demandeurs des modalités d'attribution, oriente vers les dispositifs spécifiques (HandiToit, Action Logement...), soutient les demandeurs les plus fragiles dans l'accès au logement social (constitution des dossiers DALO et de labellisation ; présentation à la commission de coordination métropolitaine).

Difficultés rencontrées :

- Renchérissment des loyers du privé sur la commune, qui se traduit par la massification du nombre de demandeurs de logement social ;
- Précarisation des ménages et multiplication des demandes en lien avec les divorces ou séparations ;
- Non-respect par certains bailleurs de l'objectif minimal de 25% d'attribution à des ménages du premier quartile ;
- Mutations bloquées du fait de l'âge des locataires ou du refus de changer de logement ;
- Et, au total, engorgement de demandes qui, compte tenu des ressources des ménages concernés et du niveau des loyers, ne peuvent être satisfaites que dans le parc social.

3^{ème} volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Article 1 - Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela il « détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, [...] les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements [comptabilisés à l'inventaire] et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires [...] ».

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025.

La commune s'engage à :

1/ Action foncière

1. Poursuivre les actions menées jusqu'alors et renforcer la chaîne vertueuse D.D.T.M.-M.T.P.M.-VILLE-E.P.F., avec une étude attentive des Déclarations d'Intention d'Aliéner (D.I.A.) : en cas de carence, la commune devra dans le cadre de l'examen des D.I.A. réceptionnées par la Métropole (les D.I.A. doivent être transmises à la D.D.T.M. 7 jours ouvrés après leur réception), signaler à la D.D.T.M., les fonciers qui pourraient donner lieu à une opération de logements sociaux ;
2. Identifier les gisements fonciers mobilisables pour la production de logements sociaux, suite à l'étude réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLH3.

2/ Urbanisme et aménagement

En étroite collaboration avec la Métropole :

1. Créer des emplacements réservés spécifiquement dédiés à la réalisation de logements sociaux.

2. Instituer des O.A.P. permettant la définition et la mise en œuvre d'opérations de construction de logements sociaux.
3. Mettre en œuvre le projet de ZAC avec D.U.P. sur les secteurs « Les Fourches » et « Famille Passion ».

3/ Programmation et financement

Compte tenu des résultats de l'étude foncière menée dans le cadre du P.L.H. 3 qui indique que moins de 10% du gisement sont situés sur des unités foncières libres et sans contraintes, toute production de nouveaux logements supplémentaires est, par conséquent, à envisager essentiellement sur des espaces déjà bâtis et/ou à requalifier :

1. Développer des opérations en acquisition-amélioration avec le concours des bailleurs sociaux.
Pour ce faire, la métropole accompagnera les communes à la sortie des programmes en confortant ses outils déjà déployés tels que, la veille foncière et les subventions octroyées en soutien au développement de l'offre.
La métropole dispose d'un règlement financier qui sera revu et adapté à la montée en puissance des opérations réalisées en acquisition-amélioration.
Cette révision sera bien entendu travaillée avec les opérateurs, permettant ainsi la mise en place d'un accompagnement financier répondant au mieux aux contraintes observées dans la réalisation de ce type de production de logement social.
Par ailleurs, les bailleurs sociaux, acteurs majeurs pour la production de logement sur le territoire de la métropole, accompagneront cet axe de développement en mobilisant leurs compétences et expertises pour contribuer à la sortie de ce type d'opérations. Ce partenariat rapproché entre opérateurs et collectivités (communes/métropole) contribuera à sécuriser les différentes étapes constitutives des procédures d'acquisition-amélioration, permettant ainsi de renforcer et asseoir un savoir-faire incontournable pour le développement de ce territoire.

Afin de poursuivre la mobilisation du parc privé existant (vacant et potentiellement indigne) pour la production de résidences principales sociales en renouvellement/recyclage urbain :

2. En sus du déploiement du dispositif « Bien chez soi », mettre en place sur le périmètre du centre ancien, en étroite collaboration avec la Métropole et le cas échéant, avec le concours de l'A.N.A.H., le permis de louer (régime de l'autorisation préalable à la mise en location) dès le P.L.H. 3 adopté ;
3. Communiquer sur l'intermédiation locative sociale (location/sous-location ou mandat de gestion donné à une agence immobilière à vocation sociale), afin de favoriser la captation de logements privés en faveur des ménages en grande précarité. En contrepartie d'une baisse de loyer, le propriétaire pourra bénéficier de certains avantages (garantie du paiement des loyers et des charges, réductions d'impôt, subventions pour le financement des travaux...).

4/ Attribution aux publics prioritaires

1. Mettre en œuvre la gestion en flux, pour une plus grande souplesse dans la gestion du parc social, une optimisation de l'attribution des logements disponibles à la demande exprimée, en facilitant la mobilité résidentielle, notamment l'accès au logement des plus défavorisés, et enfin, un renforcement du partenariat entre bailleurs et réservataires ;
2. Continuer à encourager les demandeurs, dont la situation pourrait justifier une reconnaissance, à déposer un dossier DALO ou de labellisation et continuer à les soutenir tout au long de la démarche ;
3. Continuer à instruire les demandes de labellisation et à les adresser à la D.D.E.T.S.

4. Continuer à présenter les demandes de labellisation au fil de l'eau et non juste avant la livraison de programmes neufs.
5. Poursuivre le partenariat engagé avec HandiToit et le cas échéant, le formaliser.
6. Dans le respect des dispositions de la C.I.A :
 - Attribuer 25% de son parc réservé à des publics prioritaires (tels qu'identifiés à l'article L.441-1 du C.C.H.) ;
 - Attribuer 25% de son parc réservé hors Q.P.V. à des demandeurs du 1^{er} quartile.
7. Siéger en C.I.L. et participer à ses travaux, dont ceux relatifs à la cotation de la demande.

Article 2 - Les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune.

Conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune de La Valette-du-Var correspond à 33% du nombre de logements sociaux manquants, soit 362 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Au vu de ce qui précède, il a été opté pour l'abaissement du taux de rattrapage.

Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 274 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Ces objectifs feront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

Il est ici fait usage des possibilités d'abaissement de l'objectif de rattrapage précisées au IX de l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation.

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et au plus 30% de PLS et assimilés (ou 20% si la commune dispose de moins de 10% de logements sociaux et n'est pas couverte par un PLH), soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 82 logements PLAI et un maximum de 82 logements en PLS ou assimilés.

Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, il est prévu la réalisation de 199 logements locatifs sociaux et 33 B.R.S., dans le cadre de projets portés tant par la S.P.L.M. dans le périmètre des concessions d'aménagement « Grand Sud Passion » et « Cœur de Ville II », que par des opérateurs privés.

Pour la réalisation de ces projets, chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétences afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025.

Dans le cadre du pilotage, du suivi et de l'animation du contrat de mixité sociale, ces projets feront l'objet d'un examen régulier et d'une mise à jour en continu par la commune.

Toute difficulté devra être signalée aux autres signataires et faire l'objet, le cas échéant, d'une action spécifique pour y remédier.

Article 4 - Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale

Un comité de suivi technique, composé de la commune de La Valette-du-Var, de la Métropole Toulon Provence Méditerranée et de l'État (D.D.T.M. et D.D.E.T.S.), est constitué afin d'assurer un travail partenarial tout au long de la durée du contrat, et notamment le suivi des engagements pris.

Il se réunira au minimum 3 fois, idéalement sur les périodes suivantes :

- Janvier 2024 à juin 2024 ;
- Juillet 2024 à décembre 2024 ;
- Janvier 2025 à juillet 2025.

Chaque signataire pourra demander à réunir le comité de suivi en cas de difficulté dans la mise en œuvre du présent contrat.

Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au 31 décembre 2025.

Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

A l'issue de la période triennale (fin 2025), le comité de suivi technique devra se réunir et se prononcer sur le bilan final d'exécution des engagements et donc sur la validité du contrat, et sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028).

COMMUNE DE LA VALETTE-DU-VAR

Thierry ALBERTINI
Maire de La Valette-du-Var

METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE

Monsieur Jean-Pierre GIRAN,
Président de la Métropole Toulon Provence
Méditerranée

ETAT

Monsieur Philippe MAHÉ
Préfet du Var

L'E.P.I.C. O.P.H.L.M. VAR HABITAT

Monsieur Martial AUBRY
Directeur Général

La S.A. ERILIA

Monsieur Frédéric LAVERGNE
Directeur Général

La S.A. CDC HABITAT SOCIAL

Monsieur Pierre FOURNON
Directeur Interrégional PACA et Corse

La S.A. 1001 Vies Habitat

L'E.P.I.C TOULON HABITAT MEDITERRANEE

Pascal FRIQUET
Président du directoire

Madame Christel MONDOLONI
Directrice Générale

A Toulon, le