2010-2016

Livre VII

Programme Local de l'Habitat

Bilan d'étape 2012

AU[dat]
Agence d'Urbanisme de l'aire toulonnaise

Toulon Provence Méditerranée
Communauté d'Agglomération

SOMMAIRE

Editorial

1 Le PLH de TPM bientôt à mi-parcours

1-1 « TPM soutient vos projets »
↳ Accession sociale et prêt bonifié – Quels impacts des mesures gouvernementales ?
↳Le parc privé locatif en réhabilitation
↳ Le contrat local d'engagement pour le Var

1-2 Le développement urbain communal, cœur d'intervention
↳ Les grandes opérations de construction au sein de l'agglomération
↳Les ateliers de stratégie foncière et études Renouvellement Urbain
↳ Le bilan des servitudes de mixité sociale
↳ Programmes de Rénovation Urbaine de l'agglomération
↳ La valorisation des opérations exemplaires

1-3 L'adaptation du logement public au handicap et au vieillissement
↳ Les temps forts 2012 : la signature de la convention cadre… et les premières conventions opérationnelles
↳ La mise en œuvre du dispositif : la création d'un groupe de travail

1-4 Le bilan de la production
↳ Logement privé et l'accession sociale
↳ Le logement social neuf et le logement privé conventionné
↳ Le suivi des programmations de logement social 2010 et 2011

1-5 Un territoire solidaire
↳ La volonté d'apporter des réponses aux besoins en logement des jeunes
↳ Le nouveau schéma départemental des Gens du voyage

2. Animation du PLH

2-1 Un Fonds d'Aide à l'Habitat adapté à la politique de l'habitat mise en œuvre sur l'agglomération

2-2 Une stratégie de communication consolidée
- News Letter
- Petits Déjeuners
- Site Internet
- Guide du logement
- Le soutien pour la primo accession
- La journée interplh du 19 avril 2012
- Salon de l'Habitat – Semaine Bleue
- Document de communication du Programme Local de l'Habitat 2010-2016
- Le Service Habitat de TPM et les acteurs de l'habitat

2-3 Le pilotage
- L'évaluation à mi parcours
- Comité technique et comité de pilotage

3 L'observation comme guide des réflexions
- Portrait statistique des territoires de TPM
- Les copropriétés en difficultés
- Etude sur le vieillissement de la population
- Exploitation des données CAF 2011
- Portrait du parc social de l'agglomération

4. Note de conjoncture sur le contexte socio démographique et immobilier
- Une croissance démographique modérée, sans doute en cours de ralentissement
- Une construction chahutée
- Un marché du neuf au ralenti…
- … et un marché de l'ancien marqué par l'attentisme
- Des taux bas mais des conditions d'octroi de crédits plus restrictives

Editorial

L'année 2012 sur fond de crise se traduit par des réalités bien diverses pour notre territoire. En effet, des projets importants sont en cours de réalisation (Front Pré et Baudin pour Toulon, Entrevert à La Valette) et d'autres sont en cours de montage sur les communes de Toulon, Hyères, Six Fours notamment pour les plus importants.
Dans le même temps la programmation financière de logements sociaux autorisés par l'Etat sur notre territoire est de 752 logements. Additionnés aux logements conventionnés privés produits, ce sont donc 877 nouveaux logements sociaux qui viennent compléter l'offre sociale sur notre territoire.

A l'heure,

- Ou l'Etat réforme le PTZ+ pour 2013, après en avoir restreint l'accès au neuf,
- Ou le décrochage de l'APL ne pourra que s'amplifier compte tenu de la dette publique,
- Ou la production du secteur privé décline compte tenu des prix élevés du foncier,

Produire du logement locatif social constitue une réponse économique forte - pour nos entreprises en préservant les emplois et les savoir faire - pour nos familles en leur permettant de disposer d'un reste à vivre et à consommer.

La loi Duflot a été promulguée le 18 janvier dernier et dès 2014 de nouveaux objectifs seront donc définis en matière de production de logement. Cette loi impose que d'ici à 2025, 25 % du nombre des résidences principales des communes soit constitué en offre sociale. Le relèvement du seuil ne peut appeler aucun commentaire compte tenu des difficultés économiques actuelles mais le délai de rattrapage apparait très contraint à l'examen de plusieurs constantes :

- Le rattrapage défini par la loi, conduit à afficher des chiffres bien supérieurs à la capacité moyenne de production neuve des communes de l'agglomération au cours de la dernière décennie ;
- La durée moyenne de réalisation d'une opération de logement social est au minimum de 36 mois. Le rattrapage sur 12 ans nécessiterait d'être déjà propriétaire d'au moins 50% du foncier nécessaire à l'effort de production ;
- Les collectivités contribuent majoritairement au financement du logement social. Les objectifs de rattrapage de la loi Duflot sont importants et dans des délais contraints ; Il est à craindre que les collectivités ne soient contraintes de revoir à la baisse leurs modalités de financement .Dans le même temps, les pénalités calculées désormais sur la base de 25%, risquent d'affecter fortement le budget de fonctionnement des communes.

La communauté d'agglomération, pour sa part, a su mettre en œuvre une politique dynamique de l'habitat sur son territoire au cours de la dernière décennie. Les efforts consentis depuis plusieurs années commencent à porter leurs fruits ; Toulon Provence Méditerranée poursuivra et intensifiera ses efforts pour servir mieux encore l'intérêt de la population de notre territoire. Nous le ferons toutefois dans la limite des budgets annuels votés.

Hubert FALCO
Président de TPM
Ancien Ministre

1 Le PLH de TPM bientôt à mi-parcours

1-1 « TPM soutient vos projets »

↳ Accession sociale et prêt bonifié – Quels impacts des mesures gouvernementales ?

Alors que la mise en œuvre effective du « Prêt bonifié TPM – Premier Logement » fut lancée avec une première convention signée fin janvier 2012 avec le Crédit Foncier, les évolutions législatives sur l'accompagnement à la propriété restreint à l'acquisition dans le neuf ont fortement ralenti « Prêt Bonifié TPM-Premier Logement ».

Etant adossé sur le PTZ+ de l'Etat, 2012 a été consacrée à l'amélioration de ce dispositif. En effet, TPM a souhaité poursuivre son accompagnement des primo-accédants dans le neuf mais également dans l'ancien. Par ailleurs, des modalités de contrôle et de sanction quant au respect de la clause anti spéculative par le bénéficiaire ont été intégrées au dispositif.

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

A RETENIR

Le prêt bonifié TPM soutient la primo accession dans le neuf et dans l'ancien. Ce prêt d'un montant de 20 000 euros est complété par le prêt à taux réduit accordé par le CIL Méditerranée dans le cadre de sa politique de soutien à l'accession à la propriété.

Objectif	Accompagner la mise en œuvre du nouveau prêt à taux zéro de l'Etat pour les primo accédants dans le neuf et du PAS dans l'ancien
Caractéristiques	Prêt bancaire de 20 000 bonifié par TPM à raison de 4 000 euros maximum par dossier
Nombre	100 ménages par an
Plafond dans le neuf	4457 euros/m2 de surface utile pour la zone A (Hyères) et 2989 euros/m² de surface utile pour la zone B1 (les 11 communes) pour un logement BBC
Plafond dans l'ancien	2500 euros /m² de surface utile pour un logement dont le DPE est inférieur à E (D.C.B.A)

↳Le parc privé locatif en réhabilitation

Le soutien à la réhabilitation des logements privés

Afin de répondre aux fiches actions N° 15, 18, 19 et 45 du Plan Local de l'Habitat, La communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée, en complément des subventions aux bailleurs issus des offices public de l'habitat ou des sociétés anonymes d'HLM, vient financer la réhabilitation de logement privé lorsque les loyers sont conventionnés intermédiaire, social et très social. Deux procédures existent en fonction des périmètres opérationnels :

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

Les dénominateurs communs aux deux procédures :

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

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

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

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

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

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

Bilan 2012 du Programme d'Intérêt Général 2012-2015

Il est important de préciser que cette année 2012 est une année de renouvellement du marché d'animation est que cette prestation n'a commencé qu'en juin.

	PIG Propriétaires Bailleurs			
Typologie	Intermédiaire	Social	Très Social	Nombre de logements
T1	9	5		14
T2	5	8		13
T3	5	16		21
T4	4	7		11
T5		2		2
TOTAL	**23**	**38**	**0**	**61**

PIG Propriétaires occupants	
Typologie	Nombre de logements
T1	
T2	1
T3	1
T4	
T5	
TOTAL	**2**

Bilan des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat :
Selon les chiffres communiqués par l'ANAH, à l'échelle des trois OPAH (Toulon, La Seyne/Mer et Hyères), ce sont 45 logements du parc privé qui ont été conventionnés avec un loyer social et 15 avec un loyer très social. Il est important de noter que parmi ces 60 logements, 29 d'entre eux ont relevé de la « sortie de vacance « et « sortie d'insalubrité ».
Parmi ces logements 18 étaient indignes et 30 très dégradés.

PIG Propriétaires Bailleurs				
Typologie	Intermédiaire	Social	Très Social	Nombre de logements
TOTAL	**23**	**38**	**0**	**61**
OPAH Propriétaires bailleurs				
Typologie	Intermédiaire	Social	Très Social	Nombre de logements
TOTAL	**6**	**33**	**11**	**50**
PIG Propriétaires Occupants				
Typologie	Intermédiaire	Social	Très Social	Nombre de logements
TOTAL				**2**
OPAH Propriétaires Occupants				
Typologie	Intermédiaire	Social	Très Social	Nombre de logements
TOTAL				**5**
TOTAL GENERAL				**118**
TOTAL GENERAL LOGEMENTS CONVENTIONNES SOCIAUX				**82**

A RETENIR

Deux procédures : FAH ou PIG en fonction du périmètre dans lequel se situe le logement.

Aide aux particuliers :
- propriétaires bailleurs pour la réhabilitation des logements destinés à la résidence principale avec des loyers conventionnés, intermédiaires, sociaux ou très sociaux,
- propriétaires occupants ayant de faibles ressources.

Comptabilisation au titre de l'article 55 : Seuls les logements conventionnés sociaux ou très sociaux sont comptabilisés au titre de la production de logement social.

Les aides financières : De 20 à 100% du montant des travaux subventionnables (cumul des cofinanceurs), des prêts et des avantages fiscaux.

En résumé : 118 logements privés subventionnés dont 82 à loyer conventionné et 7 logements propriétaires occupants.

↳ Le Contrat Local d'Engagement pour le Var

Cosignataire du contrat de lutte contre la précarité énergétique en faveur des propriétaires occupants modestes, TPM s'engage, comme l'ensemble des partenaires signataires (le Conseil Général du Var, l'Etat, l'ANAH la Caisse d'Assurance retraire du Var, la MSA, EDF, PRIMAGAZ, GDF Suez, l'ADIL et la SACICAP, les Communautés d'Agglomération de Fréjus-St Raphaël et de Draguignan), à permettre dans le cadre de son PIG:

- Le repérage et l'accompagnement des propriétaires occupants modestes ;
- Le soutien des projets par le versement d'une aide forfaitaire de solidarité écologique d'un montant de 1100 à 1600 euros,
- La majoration de l'aide du Conseil Général en attribuant une prime de précarité énergétique d'un montant de 500 euros,
- La mise en œuvre des aides de la caisse d'assurance retraite pour ses bénéficiaires,
- et surtout de bénéficier du prêt bonifié Procivis ainsi que de l'avance des subventions.

L'objectif est d'aider à la rénovation thermique.
L'année 2012 a été une année de mise en place et de communication de ce contrat copiloté ANAH et Conseil Général du Var.

Il est important de rappeler que dans le cadre du renouvellement de son PIG et des objectifs fixés (délibération du conseil communautaire en date du 12 juillet 2012), TPM s'est engagé à conventionner 110 logements par an dont 55 relevant de la thématique « rénovation thermique ».

1-2 Le développement urbain communal, cœur d'intervention

↳ Les grandes opérations de construction en cours ou futures au sein de l'agglomération

TPM voit se développer sur son territoire plusieurs opérations de construction de logements. Ces opérations importantes permettront de disposer d'une offre attractive (pour mémoire Entrevert sur la commune de La Valette, Font Pré et Sainte Anne sur la commune de Toulon et les projets futurs sur les terrains Véolia , Crestade et Roubaud sur la commune de Hyères).

Par ailleurs des acquisitions foncières sont réalisées par l'EPF PACA – leur revente à des opérateurs privés et publics pour réaliser les objectifs de production définis vont permettre dans les années à venir de maintenir un niveau de production correct en terme de logements. Deux conventions signées entre TPM et l'EPF ont permis de réaliser ces acquisitions :

- La convention multi sites 1 a été signée en 2006 et s'éteindra en 2015. Pour mémoire, elle a permis d'engager 5 770 332 euros pour un engagement initial de 6 000 000 euros. **Les cessions actées à ce jour sont de 171 563 euros.**
- La convention multi sites 2 est ouverte depuis septembre 2011 et se terminera en décembre 2015. D'un montant de 12 millions d'euros, 8 millions d'euros ont été déjà engagés en 13 mois. L'état des cessions actées et des frais s'élèvent de 587 000 euros.

A RETENIR

Source : EPF PACA

COMMUNES	SITES ET CONVENTIONS	NOMBRE DELOGEMENTS REALISES OU EN COURS DE PROGRAMMATION (2013-2014)	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS
TOULON	7 conventions	201	536 dont 358 logements sociaux
LA SEYNE	2 conventions		400 dont 160 logements sociaux
HYERES	3 conventions	202	127 logements sociaux
LA CRAU	2 conventions		160 dont 64 logements sociaux
SIX FOURS	5 conventions		400 dont 160 logements sociaux
TOTAL TPM	19 conventions en cours	403	1382 dont 866 logements sociaux
Soit un total de 1785 logements dont 866 sociaux soit 49%			

Les ateliers de stratégie foncière et études Renouvellement Urbain

Les interventions en matière de foncier ont donné lieu soit à des réunions spécifiques sur le sujet (c'est le cas notamment pour les communes de La Crau et de Hyères), soit à des réunions de revue de projet pour toutes les communes à l'exception de la commune de La Garde.

Le PLH 2010-2016 prévoit dans sa fiche action n°4 de mobiliser l'ensemble des segments de l'offre foncière et en particulier le renouvellement urbain en vue d'atteindre les objectifs de production de logements. A la demande de TPM, l'AUDAT, sur la base de la méthodologie d'identification du potentiel de renouvellement urbain qu'elle a mis au point, avait élaboré, en 2011, un document de repérage de ce potentiel sur les communes de Six-Fours-les-Plages et de La Valette-du-Var. En 2012, l'AU[dat] a réalisé une étude de renouvellement sur les parties les plus denses de la ville de Hyères. A chaque fois, ce travail s'est fait en lien avec les services de la commune sous le pilotage du service Habitat de TPM.

Le service Habitat de TPM a analysé les fichiers fournis sous l'angle « production de logements » ou « repérage dans le cadre du Programme d'intérêt Général ». Les données pouvant relever de ce dernier, en accord avec la commune, ont été transmises au prestataire chargé de la mise en œuvre opérationnelle du PIG. Celles repérées en termes de potentialités foncières ont été classées selon que leur mobilisation pourrait intervenir avant 2016 ou dans le cadre du prochain PLH.

A RETENIR

- Hyères : l'investigation a été menée sur un périmètre de 974 hectares incluant le grand centre-ville de Hyères jusqu'à Costebelle ainsi que le secteur du port La Plage/Les Pesquiers.
- Perspectives 2013 : les études de renouvellement urbain devraient se poursuivre sous l'égide de l'AU[dat] sur les périmètres de Toulon ouest et du Pradet.

Le bilan des servitudes de mixité sociale

Malgré la conjoncture immobilière défavorable, le pourcentage de logements sociaux produits par le biais de la VEFA dépasse le tiers de la production totale (28% en moyenne pour le VAR, source ARHLM). Ce vecteur de production doit être conforté par le biais d'une évaluation des bonnes pratiques et de l'usage du logement et de la mixité après mise en service comme évoqué, lors d'un « Petit Déjeuner de l'Habitat ».

ANNEE	PROGRAMMATION DE LOGEMENTS SOCIAUX	PART DE LA PRODUCTION EN VEFA	POURCENTAGE DE LOGEMENTS SOCIAUX PRODUITS PAR LE BIAIS DE LA VEFA
2010	621	295	47.5%
2011	576	143	24.8%
2012	779	353	45.3%
TOTAL	1976	791	40 %

↳ Le Programme de Rénovation Urbaine de Toulon

Rappel du projet

Le Projet de Rénovation Urbaine du centre ancien signé en 2006 participe à la stratégie métropolitaine de la vile de Toulon par un programme d'investissement de **160 millions d'euros** portant en grande partie sur le volet logement, mais également sur le volet aménagement et équipement.
A l'issue du projet, **514 logements sociaux nouveaux auront été créés et 11 îlots requalifiés**.
TPM participe en qualité de maître d'ouvrage pour la requalification de l'îlot Baudin, et les aménagements urbains de proximité

Point d'étape opérationnel sur les actions en cours ou réalisées en 2012

La réhabilitation de nombreuses places et voies a permis de changer positivement la trame urbaine du centre ville :
→ 20 places et squares : la place de la Liberté, la place de la Poissonnerie, la place Louis Blanc, la place de l'Equerre, la place du Mûrier et tout récemment la place Paul Comte
→ 28 rues et avenues : l'avenue de la République, le cours Lafayette, l'avenue Vauban, la rue Jean Jaurès et récemment la traverse la Cathédrale
→ 10 opérations restantes en cours d'étude
Concernant les aménagements de proximité autour de l'îlot Baudin, TPM maître d'ouvrage a démarré en 2012 les études de maîtrise d'œuvre pour la réalisation de la Place de l'Université et les aménagements des rues adjacentes.

Les travaux de démolition des îlots ont démarré :
43% des ménages sont relogés définitivement, 99% des logements sont libérés.
→ Déconstruction Consigne réalisée
51 logements démolis (10 immeubles)
Projet : 21 logements et 400 m² de commerces
→ Démolition Baudin en cours
170 logements démolis (27 immeubles) après le relogement de 98 familles et commerces
Projet : 106 logements étudiants et 42 logements sociaux
1 Micro crèche et 385 m² de commerces
TPM, en charge de l'aménagement de l'îlot, en a confié sa réalisation à la société ERILIA, dans le cadre d'un Bail Emphytéotique Administratif (BEA) signé le 5/03/2012. L'îlot, situé sur le périmètre médiéval de Toulon a nécessité la réalisation de fouilles archéologiques qui ont démarré en février 2012 pour s'achever courant 2013. Les travaux de démolition ont démarré en 2012. Les travaux de construction s'achèveront en 2014. Les aménagements urbains de proximité seront réalisés par TPM (Place de l'Université et rues adjacentes).
→ Démolition îlots secteur Sud Ouest : en cours
277 logements démolis (41 immeubles)
Projet : 121 logements
1 Micro crèche
1 Maison de la vie associative
→ *Démolition des îlots Mairie, Cathédrale et Ledeau : en cours*

La production de logements s'accélère :

→ 7 opérations livrées

19 logements dans le Centre Ancien et 75 hors site

Soit 94 logements livrés au total

→ 7 opérations en cours de réalisation :

32 logements dans le Centre Ancien et 82 hors site

Soit 114 logements en cours de réalisation au total

4 et 13 Murier (THM), 15/17 Courdouan (THM), 59 Jean Jaurès (VAR HABITAT), Picon (THM), Regimbaud (THM) et Gasquet (LFV).

Le volet équipement en cours de définition et de réalisation

→ 1 opération de locaux associatifs livrée (Habitat et humanisme)

→ Locaux associatifs dédiés à l'insertion professionnelle (MLJT), démarrage des travaux dernier trimestre 2012

→ Etudes en cours pour les 6 autres opérations du volet équipement

Maison de la Vie associative

Locaux associatifs diffus secteur sud équerre

2 Micro crèches

Point Info service aux habitants

TPM participe financièrement au PRU de Toulon à hauteur de 12.3 millions d'euros pour la construction de logements sociaux, la requalification de l'îlot Baudin et l'aménagement d'espaces publics, pour lesquels KKKK (à compléter DIF) ont été versés en 2012.

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

Requalification par TPM d'un îlot de 1955m2 composé de 10 immeubles (47 appartements et 10 commerces) extrêmement vétustes et vides de tous occupants (90% de lots inoccupés), en vue d'une opération de renouvellement urbain permettant de réaliser une résidence étudiante d'une trentaine de logements étudiants sociaux à proximité du Pôle Universitaire et en complémentarité de l'îlot Baudin.

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

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

→ ***Dossier de DUP*** afin d'assurer la maitrise foncière de l'îlot pour une enquête publique prévue début 2013.

OPERATIONS	REALISATION AU 1er Février 2013	OBJECTIFS
DEMOLITIONS Requalification d'îlots (Immeubles)	37	88
RECONSTRUCTION (Logements sociaux)	95	519
REHABILITATION (Logements)	0	5
RESIDENTIALISATION	0	0
AUTRES INTERVENTIONS		
AMENAGEMENTS (Opérations)	17 soit 5 Livrées / 12 en cours d'étude	
EQUIPEMENTS (Opérations)	7 soit 1 en cours travaux / 5 en cours d'étude	
RELOGEMENTS (Ménages)	Objectif : 403 dont 259 relogements effectués (115 relogements définitifs + 144 relogement temporaires) et 144 départs spontanés	

Le Programme de Rénovation Urbaine de La Seyne

Le projet initial de 2006 s'appuyait sur :

- **La démolition-reconstruction** de 860 logements sur site,à la Seyne et sur TPM
- **La réhabilitation** de 2 300 logements
- **La construction** de 564 logements supplémentaires en accession ou locatif libre
- **La requalification des équipements** du quartier,
- **L'aménagement** du futur domaine public,
- **la résidentialisation** des unités d'habitations

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

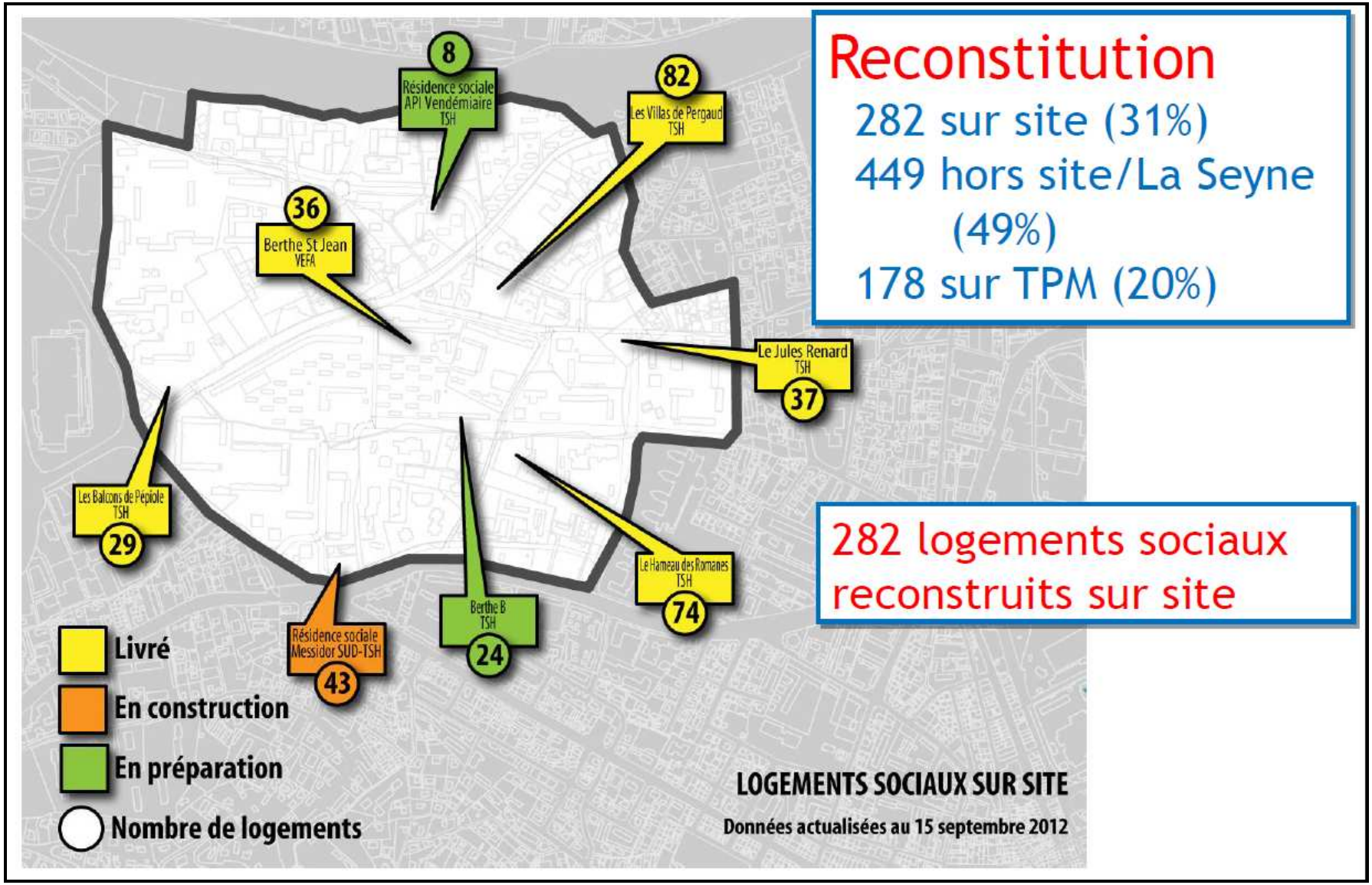
Point d'étape opérationnel sur les actions en cours ou réalisées en 2012

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

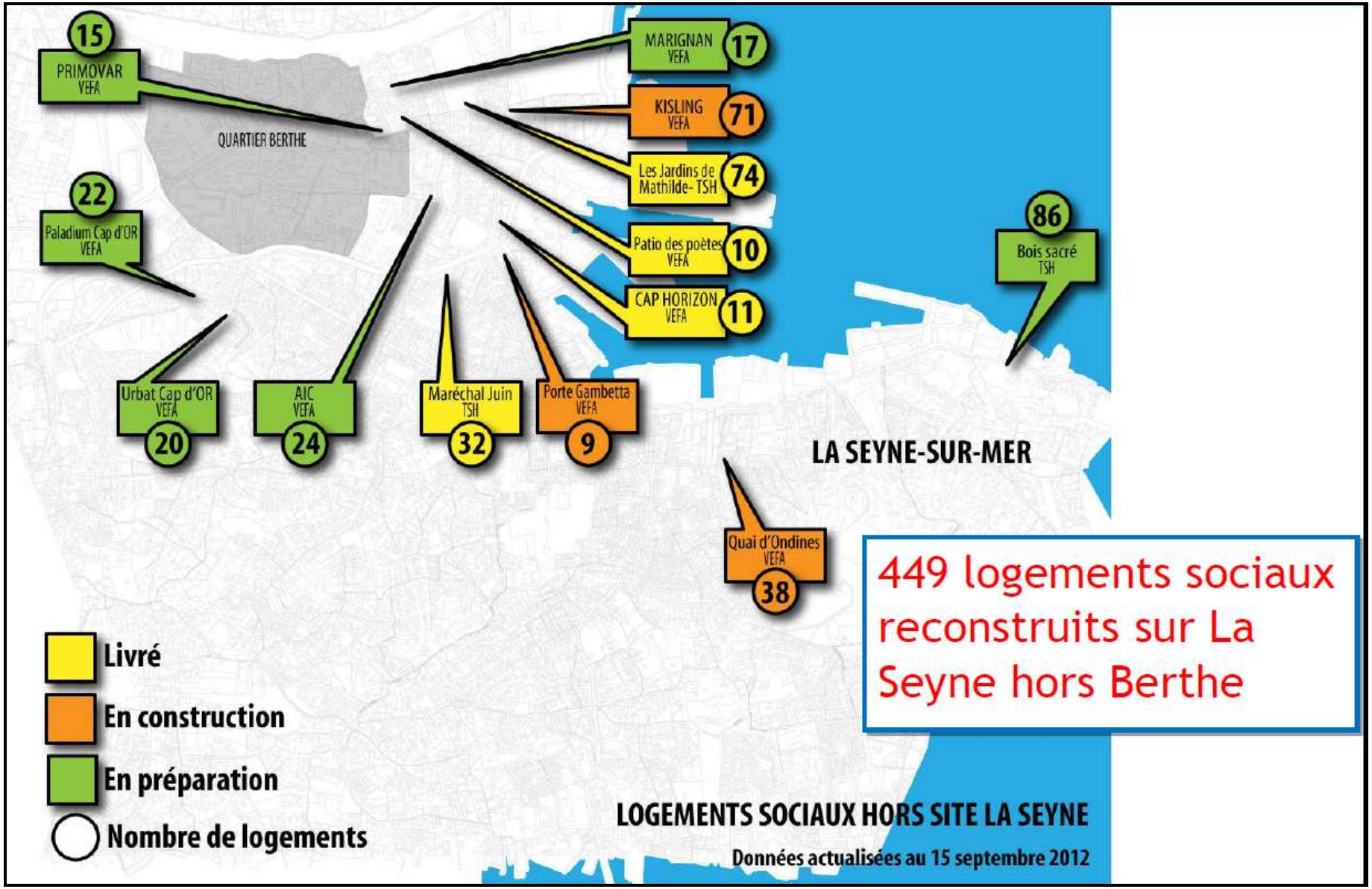
OPERATIONS	REALISATION	OBJECTIFS
DEMOLITIONS	526	814
RECONSTRUCTION	384 livrés et 308 en travaux	904
REHABILITATION	2079	2392
RESIDENTIALISATION	792	2531
AUTRES INTERVENTIONS		
AMENAGEMENTS	50 %	
EQUIPEMENTS	75%	
RELOGEMENTS	125 relogés / 192 à reloger	

TPM est à la fois partenaire du projet dans son ensemble à hauteur de 16 millions d'euros et maître d'ouvrage pour la réalisation de la Voie Nord, voirie communautaire, en lien avec les projets de désenclavement du quartier, les projets de développement économique et de transport est-ouest.
TPM participe au cofinancement des opérations de construction et de réhabilitation de logements sociaux, parmi lesquels 178 logements sont d'ailleurs réalisés hors de la commune de la Seyne-sur-mer (afin de répondre aux enjeux d'agglomération. TPM soutient également l'aménagement d'espaces publics (place Pêle-mêle, Place de Lattre de Tassigny, Place Saint-Jean) et d'équipements publics (espace Cyberbase, bibliothèque, espace culturel Henri Tisot, centre social et culturel Nelson Mandela, …)

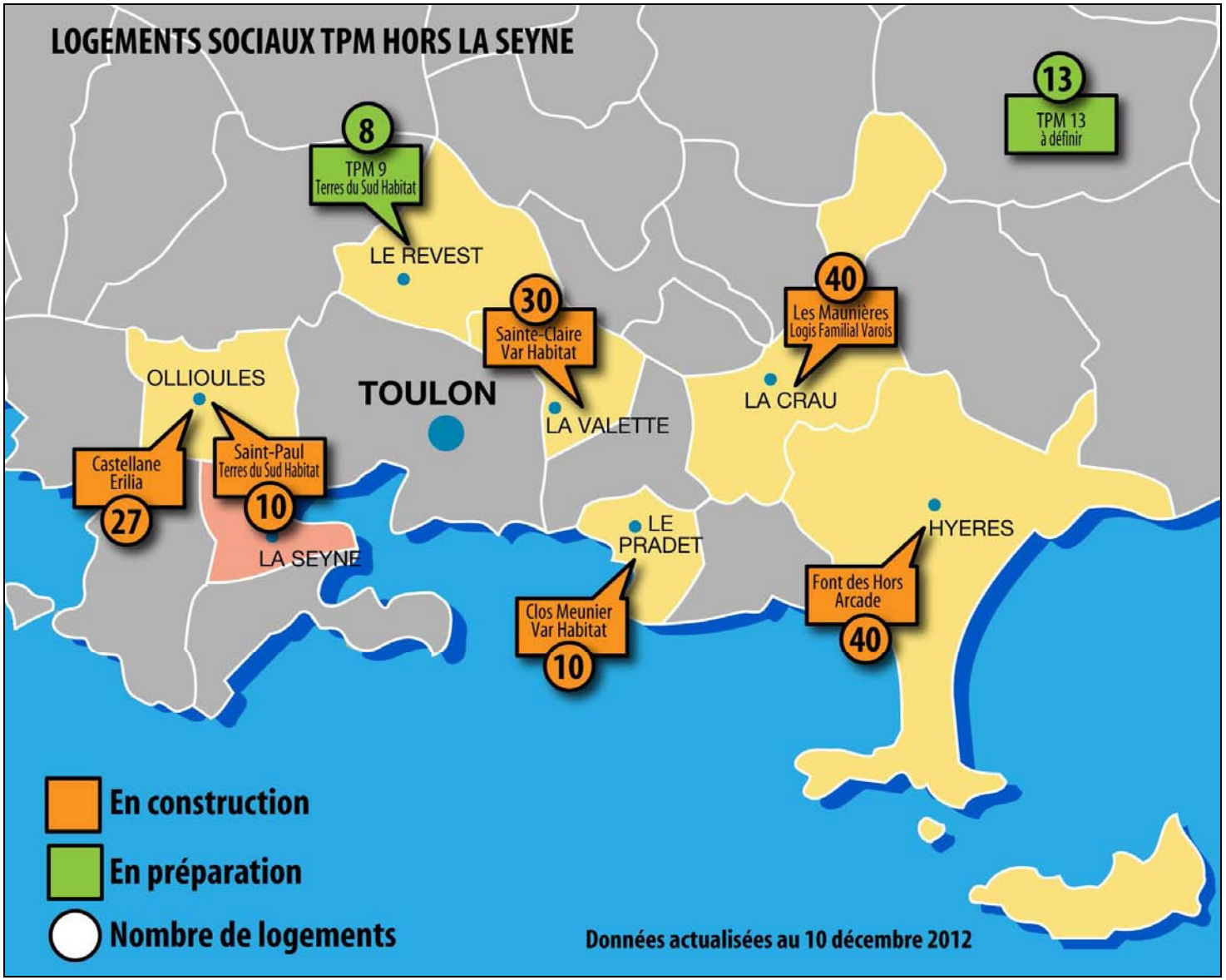
La participation de TPM pour l'année 2012, soit plus d'un million d'euros, a concerné le soutien à la réalisation des places publiques du quartier, ainsi que le financement d'opérations de logement social.



Source : GIP Nouvelle Seyne, janvier 2013



Source : GIP Nouvelle Seyne, janvier 2013



Source : GIP Nouvelle Seyne, janvier 2013

Pour le volet Equipements et compte tenu de la situation financière de la commune, le programme des opérations a été réajusté à – 1.3 million d'euros tandis que l'ANRU a augmenté son financement de 329 000 euros.

Terres du Sud Habitat a reçu le 11 décembre 2012 au conseil constitutionnel à Paris, la Marianne d'or 2012 du développement durable. C'est la première fois qu'une Marianne d'or est attribuée à un office public de l'habitat. Ce trophée récompense l'exemplarité de Terres du Sud Habitat en matière de gestion durable et rigoureuse d'un service public.

La valorisation des opérations exemplaires

Dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat, la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée, soucieuse de répondre aux besoins de logement de sa population et avec un habitat de qualité, initie sur son territoire un partenariat sur le développement durable avec les acteurs du logement.
A travers ses fiches actions n°36 et 37, TPM précise sa volonté de promouvoir la production d'un habitat performant, faible consommateur d'énergie et respectueux de l'environnement. En effet, la production d'un habitat durable doit nécessairement aborder les trois dimensions constitutives de la notion de développement durable. Aucune de celles-ci ne sauraient être omises : qu'il s'agisse de l'approche sociale (prix, accessibilité aux personnes handicapées / mobilité réduite, insertion de la clause sociale dans les marchés …), de l'approche économique (financements, charges locatives…) ou encore de l'approche environnementale (énergie renouvelable, matériaux…).

Pour ce faire, et afin de partager une culture commune autour de cette thématique, le service habitat de TPM a mis en place un partenariat sur le développement durable avec les acteurs du logement. Ainsi, compte tenu de l'expertise technique et de la connaissance de la problématique de l'habitat, les partenaires associés à cette démarche sont : le Conseil Général du Var, le Conseil Régional PACA, l'Ordre des Architectes, l'Architecte des Bâtiments de France, l'Association Régionale des Organismes HLM, l'Agence d'Urbanisme De l'Aire Toulonnaise, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, l'ADEME, la FNAIM.
L'objectif de ce partenariat est la classification annuelle de trois opérations exemplaires produites sur le territoire mettant en valeur les savoir faire et les savoir habiter, avec à terme la création d'un référentiel habitat durable, recueil des bonnes pratiques et expériences réalisées. Ce palmarès récompensera les projets qui visent l'excellence et qui sont portés par un désir d'innovation.

L'année 2012 a ainsi été consacrée au lancement de la démarche auprès des partenaires, à la finalisation de cette valorisation d'opérations exemplaires qui prendra la forme d'un appel à projets, et à la validation des critères retenus pour départager les porteurs de projets.
TPM et ses partenaires lanceront donc dès le premier trimestre 2013 pour la première année un appel à projet « Opérations exemplaires 2013 » avec pour ambition de :

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

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

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

Les temps forts 2012 : la signature de la convention cadre… et les premières conventions opérationnelles

L'adaptation du logement est une solution à la problématique de vieillissement constaté sur le territoire de l'agglomération. En effet, cette approche opérationnelle de la fiche n°45 vise à répondre à l'offre de structures adaptées existante, insuffisante pour cette population et notamment par le maintien à domicile.

Alors que l'année 2011 a été consacrée à la mise en place de la démarche, à la nécessaire articulation des interventions publiques qui existent dans ce domaine et à la rédaction de projet de convention, 2012 fut une année plus opérationnelle.

En effet, le Fonds d'Aide à l'Habitat a été modifié dans ce sens lors du conseil communautaire du 6 juillet 2012 et la signature de la convention cadre a eu lieu le 24 septembre en présence des partenaires : l'Etat, la Caisse des Dépôts, le Conseil Régional PACA, le Conseil Général du Var, la CAF du Var, la CARSAT Sud Est, l'association Handitoit Provence et le Comité d'Entente Inter Associatif du Var.

Au-delà de la coordination des financements publics, l'ensemble des partenaires se fixent la labellisation de 440 logements publics « Logement Service Plus »d'ici 2016. Des conventions dites opérationnelles seront mises en œuvre entre TPM et les bailleurs sociaux afin d'identifier les opérations qui pourront relever de ce dispositif. Les premières devraient être signées au cours du premier trimestre 2013 au plus tard en 2014 ; mais déjà pour 2012 des premiers logements ont été identifiés en vue d'une labellisation prochaine sur Toulon, Six Fours, Hyères et La Valette.

Le service Habitat s'est rendu à Marseille le 6 décembre au salon Autonomic pour rencontrer les acteurs du handicap, de la dépendance et de l'accessibilité.

source : hortense Hébrard, TPM

La mise en œuvre du dispositif : la création d'un groupe de travail

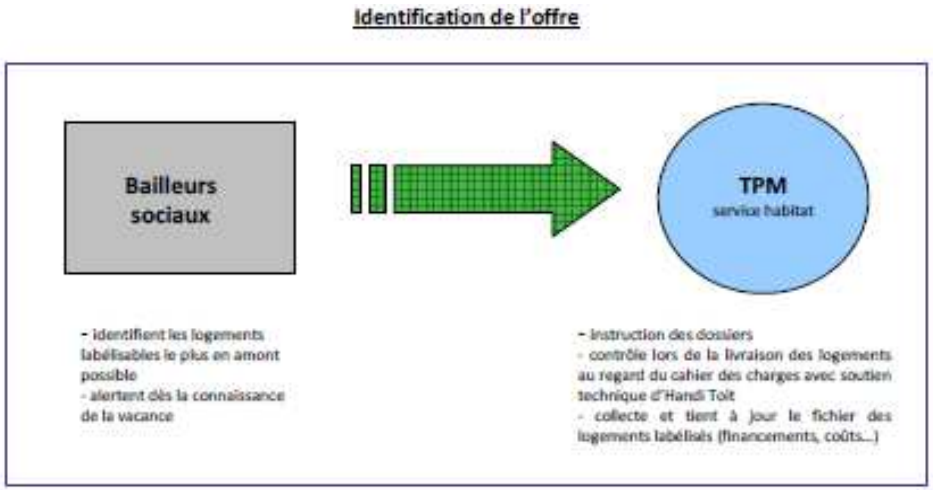
Au-delà du travail partenarial mené par TPM sur ce sujet, une procédure de fonctionnement propre à ce dispositif au sein de TPM a du être envisagée. En effet, la communauté d'agglomération, en tant que financeur du logement social dispose d'un droit de réservation. TPM a donc souhaité pouvoir affecter cette réservation en « Logement Service Plus ».

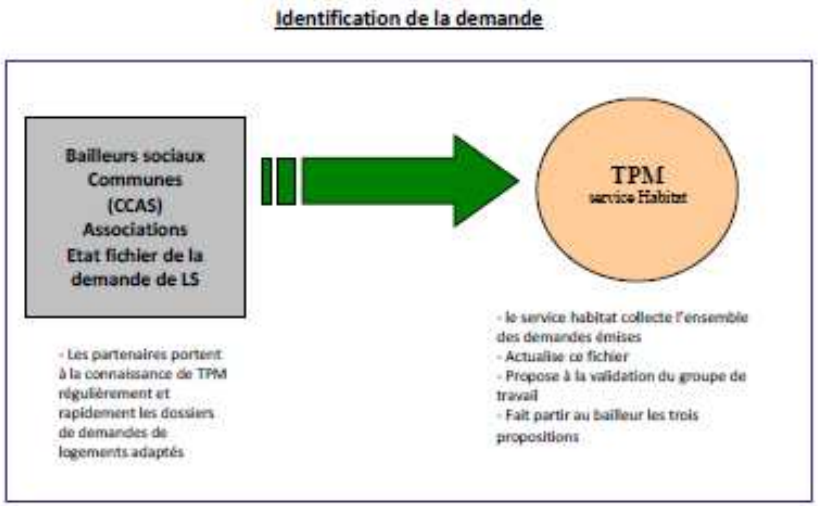
La création du groupe de travail « adaptation du logement public au handicap et au vieillissement de la population» s'est avérée nécessaire. Cette instance doit permettre de construire un travail plus actif entre service et élus. Il encadrera les décisions prises et permettra l'évaluation et agira pour l'évolution du dispositif. Elle doit également permettre de suivre la labellisation des 440 logements d'ici 2016 et de rapporter les avis en commission habitat, de suivre les attributions aux demandeurs de logement spécifique et enfin d'évaluer les coûts, les financements accordés, les savoir-faire des bailleurs et proposer des adaptations si nécessaire à la démarche.

A RETENIR

	UFR	PMR
Objectifs : 440 logements adaptés d'ici 2016		
Production neuve	30 soit 10 par an	170 soit 57 par an
Réhabilitation	20 soit 6 par an	100 soit 33 par an
Adaptation à la demande	5 soit 2 par an	115 soit 38 par an
Conditions nécessaires pour l'aide de TPM	Label Logement service Plus UFR –diagnostic d'adaptabilité et bilan d'occupation sociale	Label Logement service Plus PMR- diagnostic d'adaptabilité et bilan d'occupation sociale
Convention cadre	Partage des objectifs de production sur la durée du PLH par l'Etat, le Conseil Régional, le Conseil Général et la Caisse des Dépôts, la CAF du Var, la CARSAT et les associations représentatives	
Convention opérationnelle	Déclinaison par bailleur d'un objectif de production pendant la durée du PLH	

La gestion des logements labélisés





1.4 Le bilan de la production

Logement privé et l'accession sociale

Nombre de logements mis en chantier dans TPM, date de prise en compte

	Mises en chantier 2011		Mises en chantier 2012	
	Logements ordinaires	Logements en résidence	Logements ordinaires	Logements en résidence
Carqueiranne	134	-	23	-
La Crau	59	4	116	9
La Garde	41	-	172	-
Hyères	85	-	159	-
Ollioules	74	-	109	-
Le Pradet	16	68	12	-
Le Revest-les-Eaux	17	-	17	-
La Seyne-sur-Mer	474	-	221	-
Six-Fours-les-Plages	59	-	227	-
Toulon	795	28	154	-
La Valette-du-Var	492	-	237	-
Saint-Mandrier-sur-Mer	38	-	17	-
TPM	**2 284**	**100**	**1 465**	**9**
	2 384		**1 474**	

Les chiffres des mises en chantier sont, à plusieurs égards, à utiliser avec précaution. En premier lieu, l'information est collectée au niveau local par les services instructeurs (mairies, DDT,) mais remonte ensuite au niveau régional à la DREAL. De ce fait, dans ce circuit, des communes peuvent envoyer avec retard ou partiellement les données correspondant à l'activité réelle sur leur territoire ce qui peut provoquer de grands décalages à des échelles fines entre la réalité et sa mesure par Sit@del2. En second lieu, des biais importants apparaissent selon que l'information soit traitée en date de prise en compte ou en date réelle. Ces précautions d'usage sont en plus renforcées par le fait, qu'à fin 2011, la DREAL PACA a procédé à un rattrapage des mises en chantier. Ainsi, celles enregistrées en 2011 peuvent dans la réalité dater de 2010 voire de 2009 ! Les statistiques en date de prise en compte, comme c'est le cas ici, relève donc plus de l'informatif que du conjoncturel.

L'accession sociale

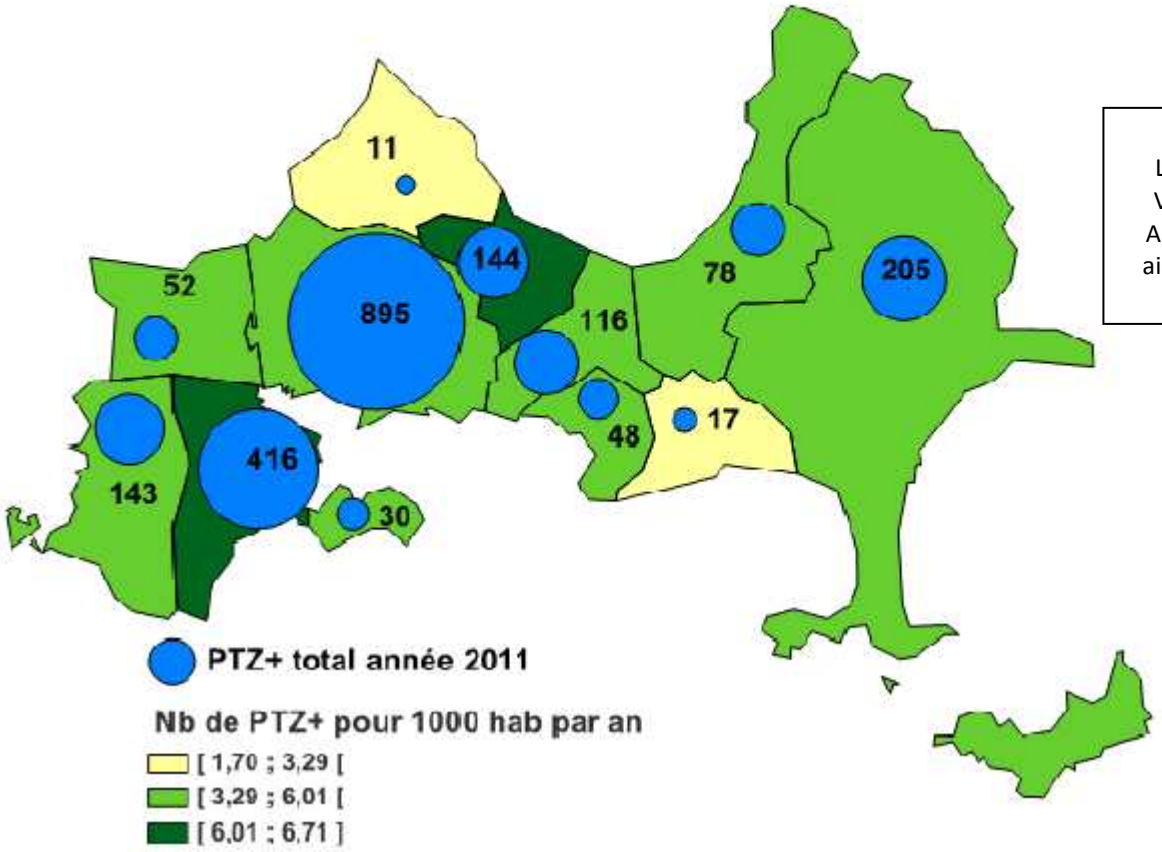
Rappel du nombre de dossiers en accession sociale de 2007 à 2011 sur le territoire de TPM (source Crédit Foncier/SGFGAS)

	TOTAL	NEUF	ANCIEN
2007	1203	124	1079
2008	1136	141	995
2009	1337	296	1041
2010	1574	322	1252
2011	2155	273	1882

Ce tableau illustre le succès de l'accession sociale dans l'ancien notamment en 2011 avec 1882 dossiers financés.
La progression est de plus de 50 % entre 2010 et 2011.

CA Toulon Provence Méditerranée

Sources: SGFGAS / DIRECTION ETUDES – CREDIT FONCIER IMMOBILIER
Source cartographique: Articque



Répartition territoriale des 2 155 PTZ+ délivrés en 2011 :
L'offre en accession sociale des communes de La Seyne et de La Valette s'expliquent par la livraison de programmes importants.
A noter le bon positionnement de la commune de Saint Mandrier ainsi que celui de la commune de Six Fours sur ce type de produit.

Le logement social neuf et le logement privé conventionné

Catégorie de production	Catégorie de logements	Objectif global	Objectif annuel	Programmation 2011	Programmation 2012
Neuf	Logements famille	3594	599	386	647
	Logements spécifiques :	750	125	40	132
	- PLS étudiants	550	92	0	107
	- PLS personnes âgées	0		0	0
	- PLAI maison relais	75	nc	0	25
	- PLAI résidences sociales	125	nc	40	0
Ancien	Logements sociaux en acquisition amélioration	279	47	74	9
	Logements conventionnés privés	660	110	103	111
	Dont intermédiaires			27	29
	Dont social et très social			76	82
Neuf réparti par catégorie	PLAI (20%)	775	129	133 (26.6%)	227
	PLUS (60%)	2324	387	338 (67.6%)	420
	PLS (20%)	775	129	29 (5.8%)	132
TOTAL NEUF		**4623**	**771**	**500**	**779**
TOTAL CONVENTIONNES PRIVES SOCIAL		**660**	**110**	**76**	**82**
TOTAL GENERAL		**5283**	**881**	**576**	**861**

Le suivi des programmations de logement social 2010 et 2011

COMMUNES	NOM DU PROGRAMME	PROGRAMMES NON DEMARRES		PROGRAMMES EN COURS		PROGRAMMES LIVRES OU TRAVAUX REALISES DANS LE CADRE DE L'ACQUISITION AMELIORATION	
		2010	2011	2010	2011	2010	2011
TOULON	La Grande Plaine					35	
	Parc Azura			44			
	Extension de l'Etape	4					
	Clos Saint Roch					13	
	Hubac					5	
	Mayol					20	
	Rue Notre Dame					5	
	22 rue des Boucheries					5	
	Althéa 2					15	
	Allées Bugeaud	53					
	Extension Saint Louis	16					
	Ressence		22				
	Regimbaud				26		
	Picon				28		
	4 rue du Murier				10		
	15-17 Courdouan				5		
	Saint Maur Valbourdin		35 (tranche 1) 35 (tranche 2)				
	Sembat					40	
	Gasquet					28	
	Baudin				42		
	Avenue Nomy		24				
	Parc Emeraude		11				
TOTAL TOULON		**73**	**127**	**44**	**111**	**131**	

COMMUNES	NOM DU PROGRAMME	PROGRAMMES NON DEMARRES		PROGRAMMES EN COURS		PROGRAMMES LIVRES OU TRAVAUX REALISES DANS LE CADRE DE L'ACQUISITION AMELIORATION	
		2010	2011	2010	2011	2010	2011
HYERES	Fonts des Horts	36					
	Beauvallon	34					
	Capucines			51			
	Grotte aux Fées				18		
TOTAL HYERES		**70**		**51**	**18**	**0**	**0**
LA CRAU	Les Maunières			40 81			
	La Moutonne Belles Mœurs	18					
TOTAL LA CRAU		**18**		**121**		**0**	**0**
OLLIOULES	45 Rue Nationale		2				
	2 Rue Branly		1				
	Couleurs Toscane					11	
	Le Bon Coin	6					
	Place Rentier	2					
	La Castellane	48					
TOTAL OLLIOULES		**56**	**3**	**0**	**0**	**11**	**0**
LA VALETTE	CM 94			121			
	Les Fourches					9	
TOTAL LA VALETTE		**0**	**0**	**121**	**0**	**9**	**0**
SIX FOURS	Le petit chrestian	29					
	La Pertuade			29			
	Contanciel	25					
	Appolo						1
	Avenir						1
	Pampa						1
	Laennec						20
	Barras	77					
TOTAL SIX FOURS		**131**	**0**	**29**	**0**	**0**	**23**

COMMUNES	NOM DU PROGRAMME	PROGRAMMES NON DEMARRES		PROGRAMMES EN COURS DE REALISATION		PROGRAMMES LIVRES OU TRAVAUX REALISES DANS LE CADRE DE L'ACQUISITION AMELIORATION	
		2010	2011	2010	2011	2010	2011
LA SEYNE	Cap Horizon					7	
	Ex Gendarmerie			12			
	7 rue Berny				2		
	28 /30 rue Alsace				6		
	18/36 rue Alsace				5		
TOTAL LA SEYNE		**0**	**0**	**12**	**13**	**7**	**0**
SAINT MANDRIER	La brise			6			
	Chemin des Mimosas		1				
TOTAL SAINT MANDRIER		**0**	**1**	**6**	**0**	**0**	**0**
LE PRADET	Terre d'Opale			32			
	La Noria					8	
	Le Phoenix				6		
TOTAL LE PRADET		**0**	**0**	**32**	**6**	**8**	**0**
LA GARDE	Extension Savels				40		
TOTAL LA GARDE		**0**			**40**	**0**	**0**
TOTAL TPM		**479**		**572**		**189**	
Rappel de la programmation 2010		**750**					
Rappel de la programmation 2011		**500**					

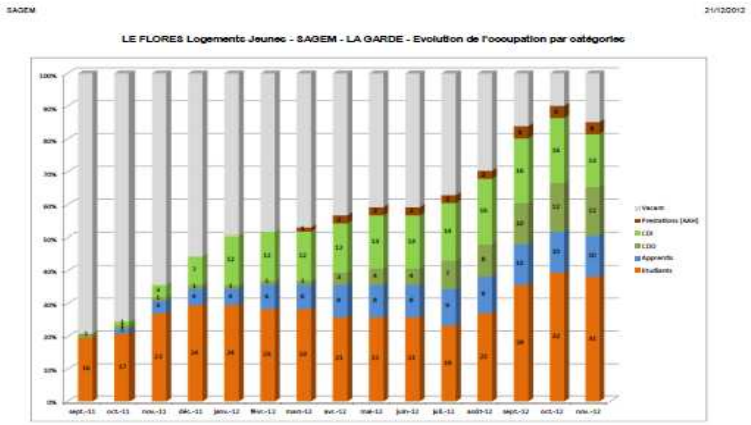
1.5 Un territoire solidaire

↳ La volonté d'apporter des réponses aux besoins en logement des jeunes

✓ Rappel

Le concept « Premier Logement – Premier Emploi » : Le Cil Méditerranée , dans le cadre de l'Accord National Interprofessionnel du 29 avril 2011 sur l'accompagnement des jeunes dans leur accès au logement, souhaite mobiliser une part des ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction (1% logement) dont ils sont à l'origine sur la période 2012-2014.
Fort du constat largement partagé que les difficultés d'accès au logement peuvent entraver fortement l'accès à l'emploi et à la mobilité professionnelle, le CIL Méditerranée souhaiterait développer le concept de résidence temporaire à destination des jeunes et des salariés en mobilité professionnelle dans le département du Var et notamment dans l'agglomération toulonnaise. Il propose de contractualiser avec plusieurs grandes entreprises l'accueil de leurs jeunes en formation ou en situation de travail précaire (CDD, intérim ou CDI à faible rémunération).
Il s'agit de permettre aux jeunes salariés "tout contrat" d'accéder à un logement temporaire et autonome et ainsi favoriser leur accès à l'emploi.

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



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

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

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

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

✓Génération (s) logement solidaire

Depuis fin 2010, TPM mène une action innovante visant à la fois à répondre à la problématique d'accès au logement autonome des étudiants et à lutter contre l'isolement des personnes âgées. Dans ce cadre, le PACT du Var a été retenu et a réalisé sur le dernier semestre 2010 la phase de lancement du projet (mise en œuvre de la communication et des partenariats, construction des outils spécifiques…).

En 2012, ce sont 12 binômes qui ont été nouvellement constitués soit 23 tandems au total depuis le démarrage opérationnel de l'action en 2011.

↳ Le nouveau schéma départemental des Gens du voyage

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

- **L'aire de la Millonne sur Six Fours**

✓Ouverture de la première aire d'accueil de TPM le 25 juin 2012 après plusieurs mois de travaux.
Le site sécurisé de près de 7000m² a été aménagé par TPM. Avec 14 emplacements de 150m² chacun, l'aire de la Millonne peut accueillir 28 caravanes, et est équipé de 14 blocs sanitaires composés d'une cuisine extérieure (évier, prises électriques et évacuation pour machine à laver), WC et douche. Le projet a mis l'accent sur l'intégration dans l'environnement avec les espaces verts tout autour de l'aire, les toitures végétalisées, et les enduits ocre orangé.
Le coût des travaux s'élève à 1 298 797euros TTC, avec une participation de la Région à hauteur de 271 488€.

✓Fonctionnement de l'aire d'accueil :
TPM a choisi de faire appel à une société spécialisée dans la gestion et l'entretien de ses aires d'accueil. Après un appel d'offre en 2011, c'est la société lyonnaise SG2A l'Hacienda qui a été retenue dans le cadre d'un marché de prestation de services. Un agent d'accueil est présent 6 jours sur 7, avec un système d'astreinte téléphonique 24h/24. Le CAF participe au cofinancement de la gestion avec TPM, au travers de l'Aide à la Gestion des Aires d' Accueil.
L'aire d'accueil a été inaugurée le 15 septembre dernier, et après quelques mois de fonctionnement, les intempéries du mois d'octobre ont contraint TPM à la fermeture temporaire de l'aire d'accueil, le temps des travaux de réparation.

L'inauguration
L'inauguration du site en présence du Préfet du Var, de la Région, de la CAF notamment, de la ville de Six Fours et de nombreux élus des communes, composant la communauté d'agglomération, a eu lieu le 15 septembre 2012.

- **L'aire de La Grande Chaberte**

La création de l'aire d'accueil se situe sur la parcelle section AM N°640 appartenant à la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée et couvrant une superficie de 5000 M² environ.
L'aire se compose de 20 emplacements pouvant accueillir 40 caravanes et comprenant : une aire de stationnement dédié aux caravanes (150 M² par emplacement), 20 blocs sanitaires dont 1 accessible pour les personnes à mobilité réduite (PMR), un bureau gestionnaire. L'ensemble des réseaux sont réalisés et des espaces verts le long des clôtures permettront une parfaite intégration dans le tissus urbain existant et à venir.
Le permis de construire a été octroyé en avril 2010.
En 2012, les actions principales suivantes ont été menées :

1) accompagnement social jusqu'en juin confié au PACT du Var qui a permis de dresser un bilan et un diagnostic social de l'ensemble du site, d'établir des propositions de scénarii, de mener la concertation sur le projet et d'accompagner au relogement des familles hors site (Aire d'accueil ou logement traditionnel)
2) procédure d'expulsion lancée et ordonnance prise en septembre
3) ordonnance notifiée aux intéressés par voie d'huissier,
4) marché fouilles archéologiques complémentaires lancé et choix du prestataire : centre archéologique du Var.

- **L'aire de Grand passage**

Recherche de foncier.

- **L'aire de la Ripelle**

La revalorisation des 37 logements sociaux pour la population vivant sur site et sédentarisée depuis les années 70 est confié à Terres du Sud Habitat. Le bailleur a lancé un concours et retenu l'architecte Hannouz pour l'étude de faisabilité et le dossier de permis de construire. Il a été déposé à la mairie de Toulon au cours de l'année 2012. Parallèlement à la mise en œuvre du projet et afin de mener ce dernier à terme dans les meilleurs conditions, un accompagnement social à travers le PACT du Var se prolonge jusqu'à la prise en location du dernier logement. Cet accompagnement social se fait suite à une MOUS et porte sur :

- la concertation sur le projet,
- le rétablissement des droits sociaux,
- l'éducation budgétaire.

Etant donné que les occupants seront maintenus sur le site pendant les travaux, les 37 logements seront réalisés en plusieurs tranches dont la première débutera en 2013.

2. Animation du PLH

2-1 Un Fonds d'Aide à l'Habitat adapté aux politiques publiques de l'agglomération

Par délibération du conseil communautaire en date du 6 juillet 2012, TPM a réformé son Fonds d'Aide à l'Habitat pour permettre notamment la prise en compte de l'adaptation du logement public au handicap et au vieillissement de la population.

A NOTER

Ont été introduites, dans le règlement financier, des références en matière de surface et ce pour chacune des typologies de logement financé par la communauté d'agglomération, le non respect de ces surfaces entrainera un abattement lors du calcul de la subvention.
Pour les logements sociaux adaptés répondant au label « Logement Service Plus » en construction neuve, la communauté d'agglomération n'applique pas le plafond de référence défini. En réhabilitation les logements répondant au Label bénéficient d'un financement supplémentaire exceptionnel de 1 000 euros par logement.
Les logements réalisés en PLS sont désormais subventionnés à hauteur de 1 000 euros par logement.

2-2 Une véritable stratégie de communication

Petits Déjeuners

Dans le cadre de l'animation du PLH, TPM souhaite dialoguer, partager les ambitions de ce programme avec les représentants de l'immobilier (notamment rassemblés au sein de l'Observatoire Immobilier de Provence qui regroupe les fédérations et acteurs privés de l'Immobilier en PACA et dans le Var) et en particulier ceux issus de la promotion privée. Avec l'appui de l'AU[dat], par ailleurs administrateur de l'OIP, cet espace de dialogue s'organise autour d'une présentation synthétique de l'évolution de la conjoncture, de la thématique abordée et des évolutions du cadre législatif et réglementaire.
Ces rencontres permettent de travailler à une connaissance partagée des enjeux « Habitat » de l'agglomération toulonnaise, d'assurer un suivi et des échanges au bon niveau sur la question de la mise en œuvre du PLH de TPM et peuvent également être l'occasion d'initier la réflexion sur de nouveaux partenariats et de nouvelles expérimentations en termes de politique du logement entre sphères publique et privée.
En 2012, une rencontre s'est tenue le 20 septembre. Cette instance d'échange a permis à TPM d'évoquer les dispositifs en cours et notamment la mise en œuvre du « Prêt Bonifié TPM » dans un contexte de crise, la volonté de TPM de mettre en lumière des «opérations exemplaires » à travers une démarche originale d'appel à projets, le guide du logement, la problématique du vieillissement et la question de l'adaptation du logement en VEFA social. La FNAIM, l'OIP et l'AU[dat] ont pu également apporter quelques éclairages sur les évolutions du marché du logement et l'état des transactions.

News Letter

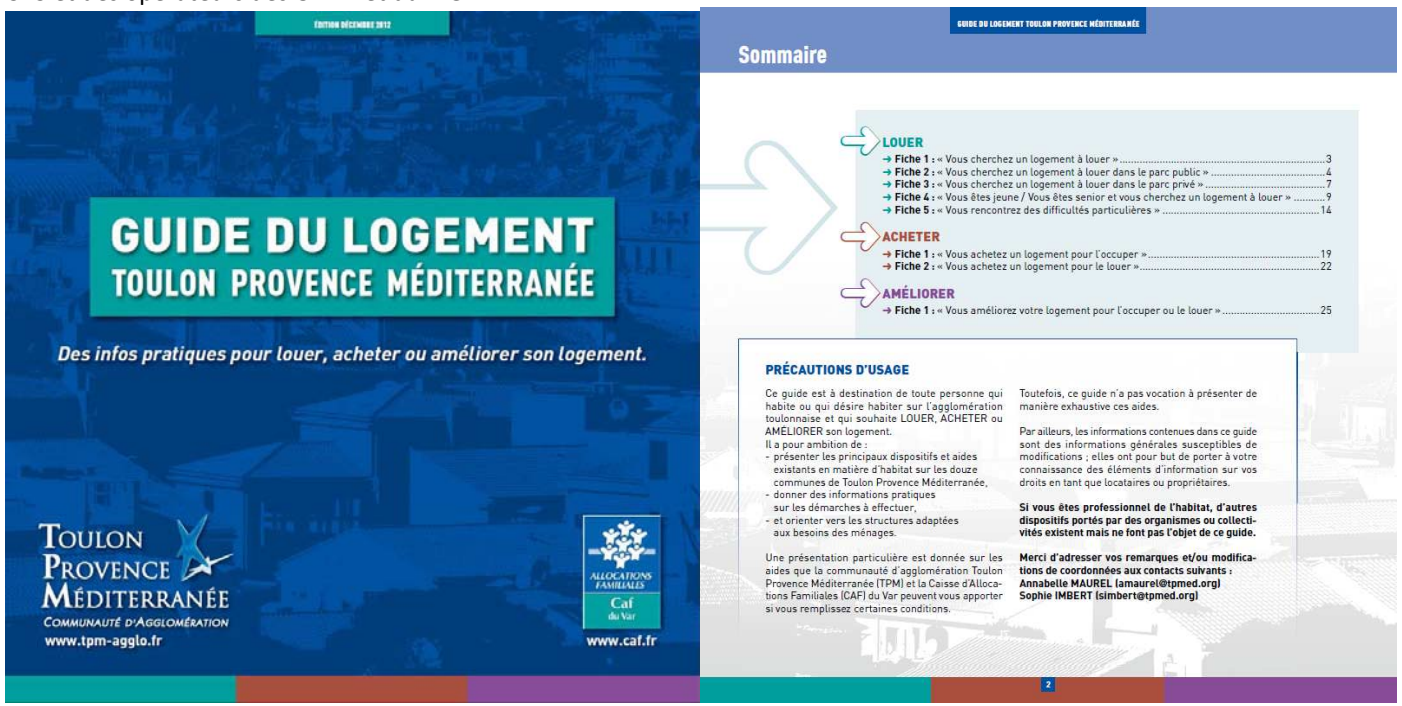
Suite aux publications au cours de l'année 2011, la News Letter du PLH a pu être diffusée en juillet avec le n°4 et en décembre avec le n°5. Toujours assurée par le service habitat, cette lettre comprend une rubrique actualité, une rubrique législation et statistiques. Enfin, elle fait le point sur les actions du PLH et les dispositifs mis en place. Afin d'assurer une diffusion la plus large possible, celle-ci est également transmise directement par mailing.

Site Internet

Le site internet de TPM fait l'objet d'un remaniement total. A ce titre, la page consacrée à l'habitat a entièrement été revue au cours de cette année 2012 dans un souci de répondre à la fois aux recherches des professionnels de l'habitat mais également à celles des habitants de l'agglomération avec la présentation des dispositifs d'aides existants en matière de logement.

Guide du logement

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



Le soutien pour la primo accession

Malgré les évolutions législatives en matière d'accompagnement à l'accession en début d'année 2012 et de la période électorale, lesquels ont nettement ralenti le volume des transactions de vente de biens immobiliers, TPM a relancé toute une communication autour du dispositif « Prêt Bonifié TPM – Premier Logement » avec l'élaboration et la diffusion de flyers auprès des communes, des opérateurs d'OPAH et du PIG, la rédaction d'articles dans le TPMag et la News Letter, mais aussi dans le n°168 du mensuel METROPOLE de novembre 2012.

La journée interplh du 19 avril 2012

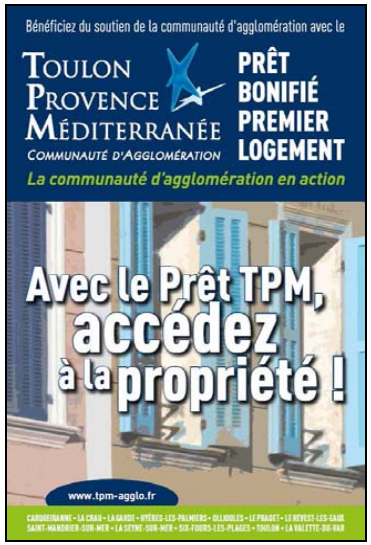
Crédits : service habitat

Une journée de travail sur la mise à disposition de données régionales relevant de l'habitat a été organisée par le service habitat de TPM avec l'appui technique de l'AUDAT. En rassemblant les services statistiques de la DREAL PACA, des agences d'urbanisme de la région et des animateurs de PLH du Vaucluse, des Alpes-Maritimes, des Bouches du Rhône et du Var, cette séance a permis d'échanger sur les fichiers SITADEL2 et l'Enquête de Commercialisation des Logements Neufs.

Salon de l'Habitat – Semaine Bleue

Au cours des 12, 13 et 14 octobre 2012, TPM a participé au Salon de l'Habitat au Palais Neptune. Il s'est agit de présenter l'ensemble de ses aides et dispositifs en faveur de l'habitat auprès de la population de l'agglomération. Le service habitat s'est rendu disponible pour des échanges et plusieurs documents et plaquettes ont ainsi été remis rappelant les grands axes d'intervention de TPM sur la question du logement : le « prêt bonifié TPM – Premier Logement », l'opération « Génération Logement Solidaire » et les aides en faveur de l'amélioration de l'habitat notamment.

Par ailleurs, TPM a également été présent lors de la Semaine Bleue, les 25 et 26 octobre 2012 au Palais Neptune. Organisée par la ville de Toulon, TPM a pu répondre aux sollicitations des seniors en matière de logement avec la présentation particulière des dispositifs « Génération Logement Solidaire » et « Logement Service Plus ».

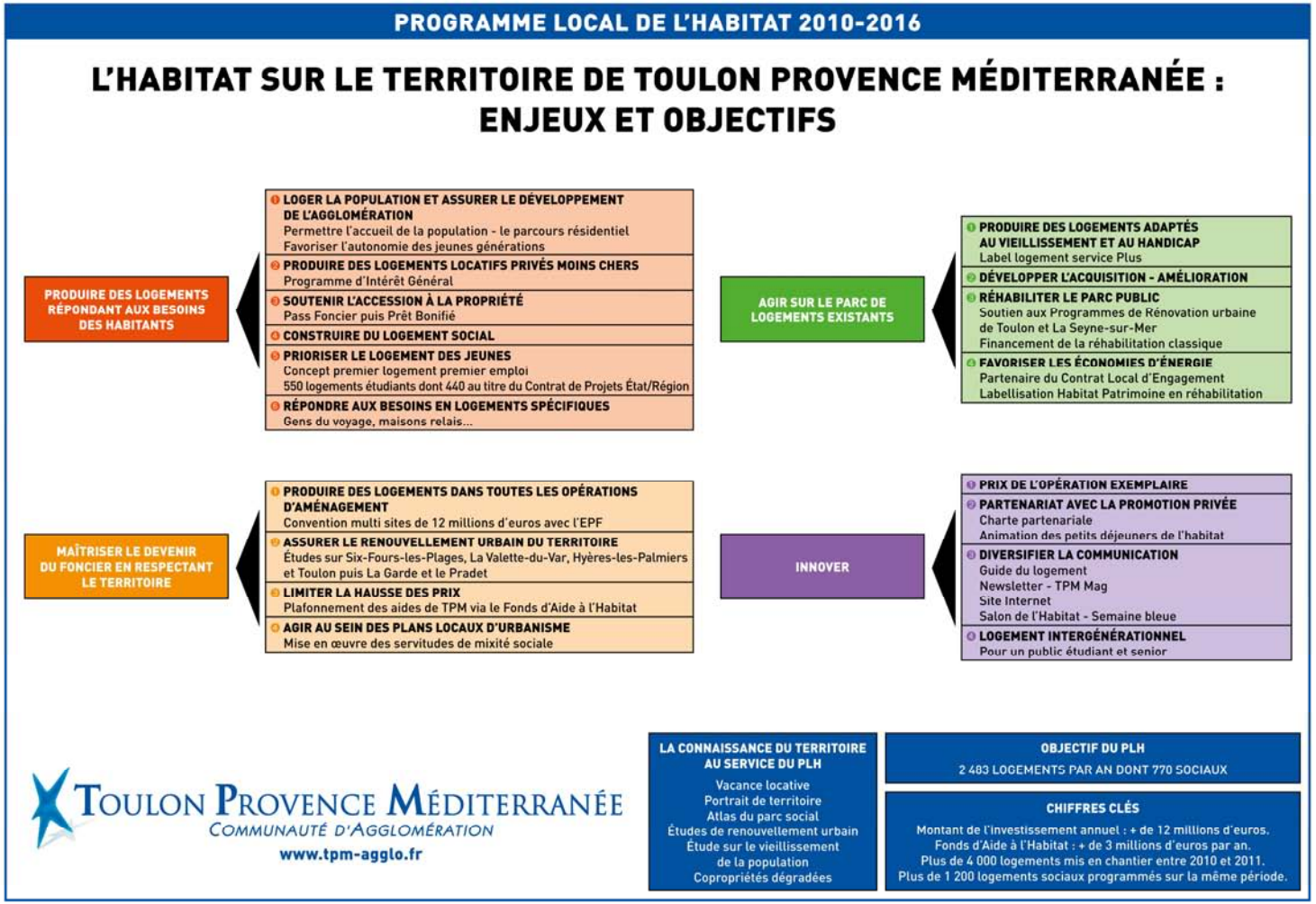

Bénéficiez du soutien de la communauté d'agglomération avec le
Toulon Provence Méditerranée
Communauté d'Agglomération
PRÊT BONIFIÉ PREMIER LOGEMENT
La communauté d'agglomération en action
Avec le Prêt TPM, accédez à la propriété !
www.tpm-agglo.fr

Génération(s) Logement Solidaire
Toulon Provence Méditerranée
Communauté d'Agglomération
Partager mon logement, pourquoi pas ?
Je cherche un logement
Senior ↔ Étudiant
Vous disposez d'un logement, aujourd'hui trop grand
Vous êtes à la recherche d'un logement le temps des études

Toulon Provence Méditerranée
Communauté d'Agglomération
PROPRIÉTAIRES
AMÉLIOREZ VOS LOGEMENTS

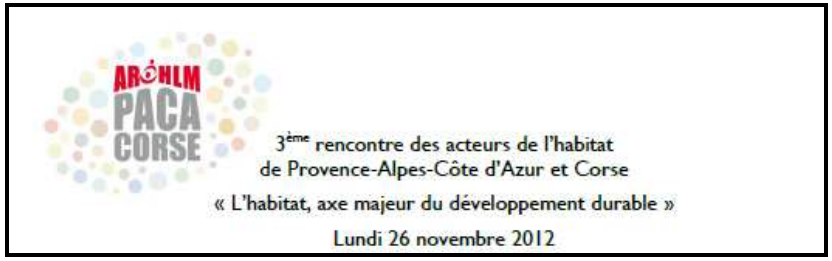
Document de communication du Programme Local de l'Habitat 2010-2016

La collaboration entre le service habitat et le service de la communication de TPM s'est concrétisé par le document suivant. Celui-ci a pour objectif de rappeler les grandes lignes du PLH de manière synthétique et communicante



Le Service Habitat de TPM et les acteurs de l'habitat

L'Association Régionales des Organismes HLM des régions Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse organise des rencontres à l'échelle régionale sur le principe « *un territoire, une délégation, une politique de l'habitat et du logement* ». Il s'agit de proposer aux partenaires de l'habitat de découvrir in situ les projets, actions et réflexions d'une collectivité dans le domaine de l'habitat. Ces rencontres proposent aux participants de prendre le temps de découvrir comment chaque territoire fait face aux enjeux du logement et de l'habitat. Organisée en collaboration avec le Conseil Général du Var, le service habitat de TPM a largement été associé à cette journée afin de mettre l'accent sur les récents dispositifs mis en œuvre sur le territoire. Ainsi ont été présentés le PIG « Amélioration de l'habitat », la démarche innovante d'adaptation du parc public à la problématique du vieillissement et du handicap et le concept premier logement-premier emploi par Mr Sagnes du CIL Méditerranée.



2-3 Le pilotage

L'évaluation à mi parcours :

Conformément au Code de la Construction, TPM devra réaliser en 2013 une évaluation de la mise en œuvre de son PLH 2010-2016. Le service Habitat fin 2012 a rédigé le cahier des charges pour cette consultation mais compte tenu de l'actualité législative et de la nécessité de modifier le PLH, cette évaluation a été différée et sera intégrée au nouveau document de programmation.

Comité technique et comité de pilotage

Ces deux réunions annuelles ont été décalées au premier trimestre 2013 pour attendre le vote dite Duflot portant le pourcentage de logements sociaux à 25 % et définissant un objectif de rattrapage sur 12 ans.

3 L'observation comme guide des réflexions

Le service Habitat de Toulon Provence Méditerranée dans le cadre de l'animation du Programme Local de l'Habitat 2012 développe en partenariat avec l'AU[dat] sa connaissance du territoire et met à la disposition des élus et services communaux les données et analyses produites afin de mieux comprendre les évolutions en matière de logements.

Portrait statistique des territoires de TPM

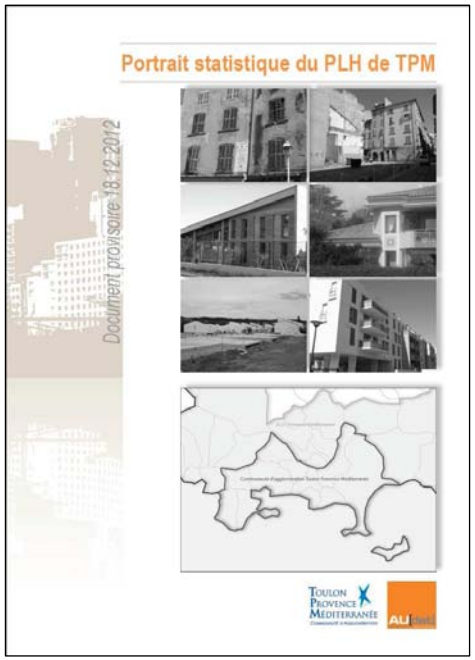
L'AU[dat] a réalisé, en 2012, un Portrait statistique des territoires de TPM, présentant les grands indicateurs qui caractérisent l'offre, la demande et les besoins en logements sur le territoire. Outil indispensable, il est le socle de tous constats, suivis et pistes de réflexions du PLH.

Ce Portrait statistique est axé sur trois thèmes :

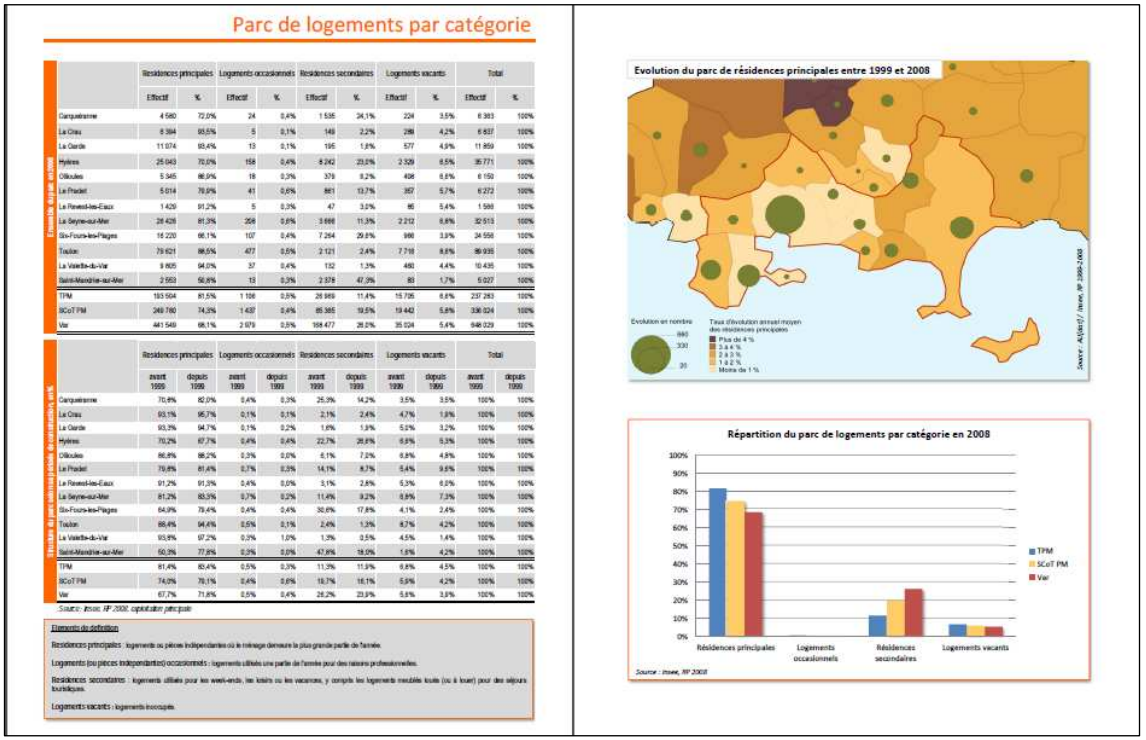
- ✓ Dynamiques démographiques ;
- ✓ Emploi et portrait social ;
- ✓ Habitat.

La thématique « Habitat » est déclinée en six points :

- Le parc de logements ;
- Les occupants ;
- Le parc de logements locatifs sociaux ;
- Les dispositifs d'hébergement ;
- L'amélioration de l'habitat ;
- La construction et les marchés (ancien, neuf, locatif privé).



Chaque thème est abordé sous forme de tableaux par commune et dispose de représentations graphiques et cartographiques, ainsi que d'éléments méthodologiques.



Parc de logements par catégorie

Ensemble du parc de logements	Residences principales		Logements occasionnels		Residences secondaires		Logements vacants		Total	
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
Carqueiranne	4 580	72,0%	24	0,4%	1 535	24,1%	224	3,5%	6 363	100%
Le Cros	8 394	93,5%	5	0,1%	149	2,2%	288	4,2%	6 837	100%
Le Garde	11 074	93,4%	13	0,1%	195	1,6%	577	4,9%	11 859	100%
Hyères	25 043	70,0%	158	0,4%	8 242	23,0%	2 329	6,5%	35 771	100%
Ollioules	5 345	86,9%	18	0,3%	379	6,2%	408	6,6%	6 150	100%
Le Pradet	5 014	79,9%	41	0,6%	861	13,7%	357	5,7%	6 272	100%
Le Revest-les-Eaux	1 429	91,2%	5	0,3%	47	3,0%	85	5,4%	1 566	100%
La Seyne-sur-Mer	28 428	81,3%	258	0,8%	3 966	11,3%	2 212	6,8%	32 913	100%
Six-Fours-les-Plages	16 220	66,1%	107	0,4%	7 264	29,6%	966	3,9%	24 556	100%
Toulon	79 621	88,5%	477	0,5%	2 121	2,4%	7 718	8,6%	89 935	100%
La Valette-du-Var	9 805	94,0%	37	0,4%	132	1,3%	460	4,4%	10 435	100%
Saint-Mandrier-sur-Mer	2 553	50,8%	13	0,3%	2 378	47,3%	83	1,7%	5 027	100%
TPM	193 504	81,5%	1 108	0,5%	26 969	11,4%	15 705	6,6%	237 283	100%
SCoT PM	249 780	74,3%	1 437	0,4%	85 385	19,5%	19 442	5,8%	336 024	100%
Var	441 549	68,1%	2 979	0,5%	169 477	26,0%	35 024	5,4%	648 029	100%

Structure du parc selon l'époque de construction, en %	Residences principales		Logements occasionnels		Residences secondaires		Logements vacants		Total	
	avant 1999	depuis 1999	avant 1999	depuis 1999	avant 1999	depuis 1999	avant 1999	depuis 1999	avant 1999	depuis 1999
Carqueiranne	70,8%	82,0%	0,4%	0,3%	25,3%	14,2%	3,5%	3,5%	100%	100%
Le Cros	93,1%	95,7%	0,1%	0,1%	2,1%	2,4%	4,7%	1,8%	100%	100%
Le Garde	93,3%	94,7%	0,1%	0,2%	1,6%	1,3%	5,0%	3,2%	100%	100%
Hyères	70,2%	67,7%	0,4%	0,4%	22,7%	26,6%	6,6%	5,3%	100%	100%
Ollioules	86,8%	88,2%	0,3%	0,0%	6,1%	7,3%	6,8%	4,6%	100%	100%
Le Pradet	79,8%	81,4%	0,7%	0,5%	14,1%	8,7%	5,4%	9,5%	100%	100%
Le Revest-les-Eaux	91,2%	91,3%	0,4%	0,0%	3,1%	2,6%	5,3%	6,0%	100%	100%
La Seyne-sur-Mer	81,2%	83,3%	0,7%	0,2%	11,4%	9,2%	6,6%	7,3%	100%	100%
Six-Fours-les-Plages	64,9%	79,4%	0,4%	0,4%	30,6%	17,8%	4,1%	2,4%	100%	100%
Toulon	86,4%	94,4%	0,5%	0,1%	2,4%	1,3%	8,7%	4,2%	100%	100%
La Valette-du-Var	93,8%	97,2%	0,3%	1,0%	1,3%	0,5%	4,5%	1,4%	100%	100%
Saint-Mandrier-sur-Mer	50,3%	77,8%	0,3%	0,0%	47,6%	18,0%	1,8%	4,2%	100%	100%
TPM	81,4%	83,4%	0,5%	0,3%	11,3%	11,9%	6,8%	4,5%	100%	100%
SCoT PM	74,0%	76,1%	0,4%	0,6%	18,7%	16,1%	6,9%	4,2%	100%	100%
Var	67,7%	71,6%	0,5%	0,4%	26,2%	23,9%	5,6%	3,6%	100%	100%

Source : Insee, RP 2008, exploitation principale

Eléments de définition

Residences principales : logements ou pièces indépendantes où le ménage demeure la plus grande partie de l'année.

Logements (ou pièces indépendantes) occasionnels : logements utilisés une partie de l'année pour des raisons professionnelles.

Residences secondaires : logements utilisés pour les week-ends, les loisirs ou les vacances, y compris les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques.

Logements vacants : logements inoccupés.

Les informations, mises à disposition des techniciens des communes, apportent un éclairage supplémentaire aux dernières données disponibles :

- dans le temps, au travers de rappels chiffrés dans les tableaux ou d'illustrations graphiques ;
- dans l'espace, au travers de cartographies à la commune et de comparaisons chiffrées avec les données équivalentes pour le SCoT Provence Méditerranée, le Var, voire la région PACA et la France métropolitaine.

De nombreuses sources sont mobilisées (Insee, Unistatis, Pôle Emploi, Dares, CAF83, DGFiP, Filocom, CGDD/SOeS, DDTM83, DDCS, ANAH, Notaires de France-Perval, OIP, etc.) et d'autres partenariats doivent encore se monter, avec, par exemple, le Crédit Foncier, l'ADIL83 pour son Observatoire des loyers du département du Var (cf. encadré).

Réseau des observatoires des loyers : impulsé par l'OLV de l'ADIL83, les agglomérations de Toulon et Saint-Raphaël parmi les 17 sites pilotes sélectionnés par Cécile Duflot

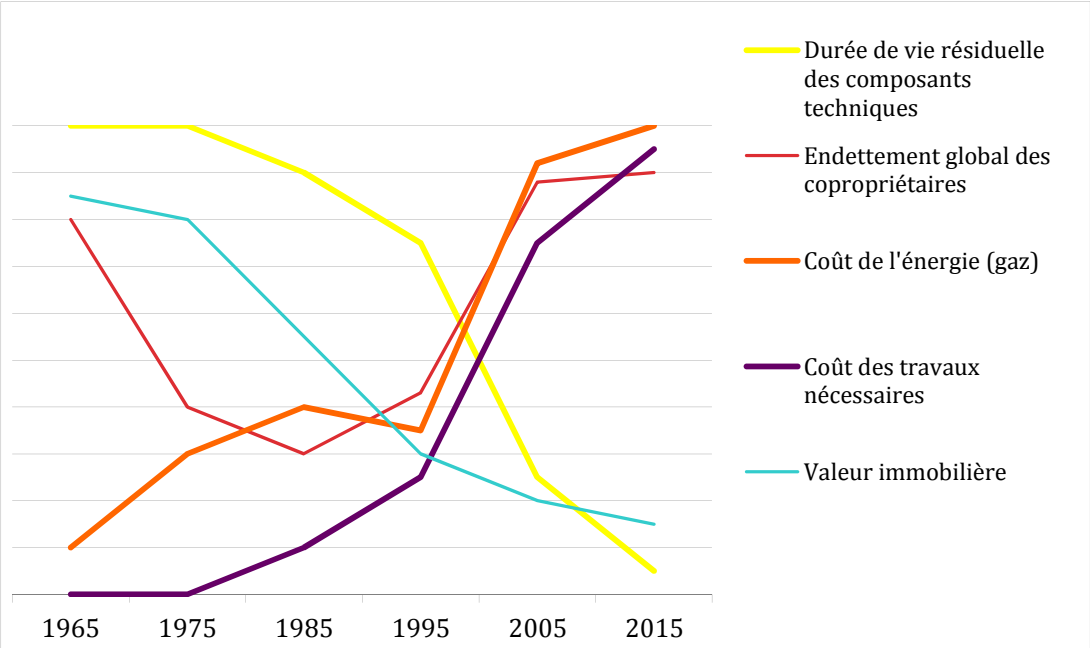
Vendredi 14 décembre 2012, en lançant le travail d'un comité scientifique et d'une phase d'expérimentation sur 17 sites pilotes, Cécile Duflot, ministre de l'Égalité des territoires et du Logement, franchit une première étape vers le déploiement d'un réseau d'observatoires des loyers en France.
Afin d'améliorer l'information du public, de disposer d'une connaissance du marché locatif précise, complète et homogène sur l'ensemble du territoire, et de pouvoir cibler plus finement les politiques publiques de logement, Cécile Duflot veut créer un réseau d'observatoires des loyers.
Répartis sur l'ensemble du territoire et représentatifs de la diversité des situations du marché de la location, 17 observatoires pilotes, structures déjà existantes, portées par des collectivités territoriales et issues d'initiatives locales variées, ont été retenus pour une première phase d'expérimentation.
Une évaluation du dispositif sera réalisée à l'été 2013, afin de pouvoir lancer l'extension du dispositif dès la rentrée 2013.
Un comité scientifique de l'observation des loyers, composé d'experts indépendants, garantira la rigueur et la qualité des méthodes de recueil et de traitement des données. Il suivra aussi les modalités d'évaluation et de déploiement du dispositif.

Les copropriétés en difficultés

Une étude de repérage des copropriétés en difficultés a été menée sur le territoire de TPM. Cette étude portait sur les copropriétés de plus de 50 logements et sur 7 communes de l'agglomération. Le détail du rendu est décliné ci-après et a été présenté en commission de l'habitat et politique de la ville. Dans le même temps le bureau d'études Urbanis a été chargé, conformément au cahier des charges, d'une mission d'accompagnement sur la copropriété de la Grande Plaine. Des échanges sont organisés entre la commune, le bailleur social Var Habitat et le service Habitat de TPM pour déterminer la stratégie d'acquisition et les scénarios d'avenir pour cette copropriété.
Les copropriétés récentes dites dégradées ou en voie de l'être sont en fait engagées dans une spirale de déqualification illustrée par l'« effet ciseau », du fait de la convergence de plusieurs facteurs :

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

Risques d'un « effet ciseau » au fil de l'eau



A RETENIR

Le parc des copropriétés, plutôt verticales qu'horizontales, sur TPM est important :

- 131 948 logements soit 54% du parc total de logements,
- 25% d'entres elles sont composées d'au moins 100 logements,
- 51% des occupants sont propriétaires.

Au 01/01/2009 (*sources* : mise en perspective fichier Majic3 TPM / publication ANAH), **6 ménages sur 10 vivent en copropriété sur TPM**, contre 2 sur 10 en moyenne nationale, caractéristique des zones urbaines qui se sont densifiées récemment : « plus de 60% des copropriétés construites entre 1954 et 1980 sont localisées dans les régions Ile-de-France, Rhône-Alpes et Provence-Alpes-Côte-D'azur. »

Le parc des copropriétés « semi récentes » de 50 logements ou plus visé par le repérage possède les caractéristiques suivantes :

- près de 2 ménages sur 10 de TPM résident dans une copropriété de 50 logements ou plus,
- 59% sont des propriétaires occupants (53% en moyenne nationale), 41% des locataires,
- 6% des logements sont vacants, taux peu élevé et dans la moyenne des 7 communes.

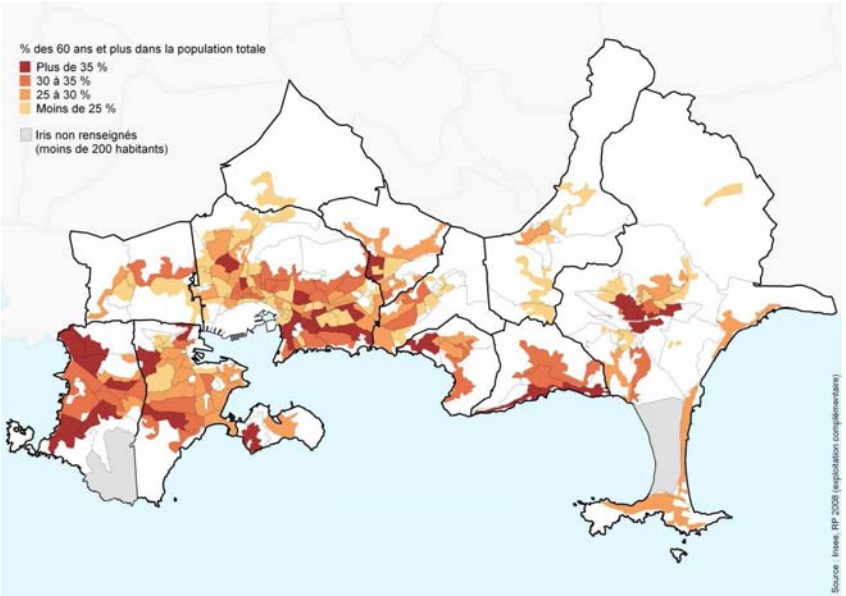
Globalement ce parc est bien entretenu, parfois vieillissant, parfois luxueux. L'enjeu est de maintenir le parc vieillissant important en bon état, pour les occupants et pour le quartier. 22 copropriétés (7%) présentent des signes de faiblesse sur les 322 repérées.

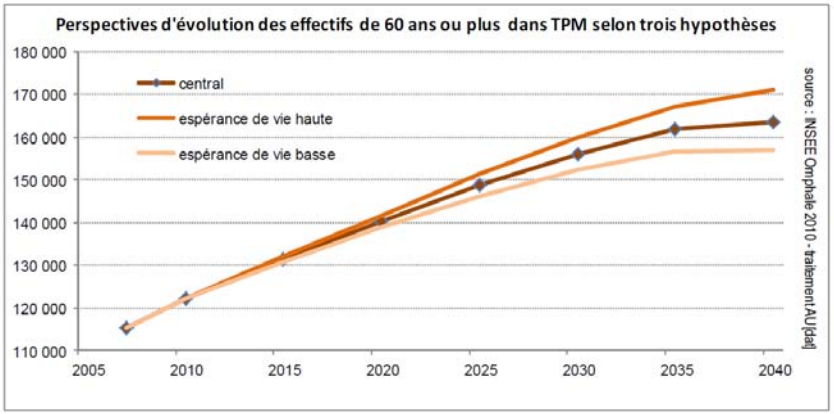
Etude sur le vieillissement de la population

Le diagnostic du PLH 2010-2016 avait mis en exergue le phénomène de « gérontocroissance » du territoire. TPM et l'AU[dat] ont souhaité, dans le cadre de la fiche action sur l'adaptation du parc au vieillissement et au handicap (n°45), disposer de données d'observation et de projections démographiques.

Cette étude a été livrée en fin d'année 2012 et sera présentée officiellement au cours du 1er trimestre 2013. Elle fera l'objet d'une présentation détaillée à l'ensemble des bailleurs sociaux présents sur le territoire, aux partenaires institutionnels signataires de la convention cadre sur l'adaptation du logement au handicap et au vieillissement du 24 septembre 2012.

Le poids des seniors dans les quartiers de TPM en 2008





A RETENIR :

- Le terme de senior s'applique communément aux individus âgés de 60 ans ou plus. Mais être un senior aujourd'hui recouvre des réalités multiples et n'est plus synonyme de dépendance et de fin d'activité.
- En 2008, TPM compte 118 500 habitants de 60 ans ou plus, soit 28 % de la population. Ce taux est amené à progresser très fortement à moyen terme. En 2040, TPM devrait en effet compter 36 % de seniors, contre 31 % en France métropolitaine si les tendances actuelles se poursuivent.
- Aujourd'hui, cette population âgée vit principalement en appartement dans les centres anciens et dans certaines communes littorales, très attractives pour ceux qui viennent s'installer sur le territoire au moment de la retraite. Cette géographie des seniors risque cependant d'évoluer dans les années à venir avec le vieillissement annoncé des populations péri-urbaines.
- Bien vieillir dans son logement c'est aussi bien vieillir dans son quartier, lequel doit être adapté en termes d'équipements, services et commerces. Certaines catégories de seniors, souvent avant 75 ans, se rapprochent de ces centralités. Mais les plus de 60 ans restent encore majoritairement dans leur logement familial, lequel est souvent ancien et de grande taille.
- Certains profils de seniors sont plus fragiles que d'autres, c'est le cas notamment des personnes seules et des femmes. Leur fragilité se manifeste à travers les revenus, le logement, la mobilité… et bien sûr la santé et la dépendance. Dans TPM, 11 600 seniors bénéficient de l'APA (Aide Personnalisée d'Autonomie) en 2011. La question de l'adaptation des logements concerne plus particulièrement ce public.

Exploitation des données CAF 2011

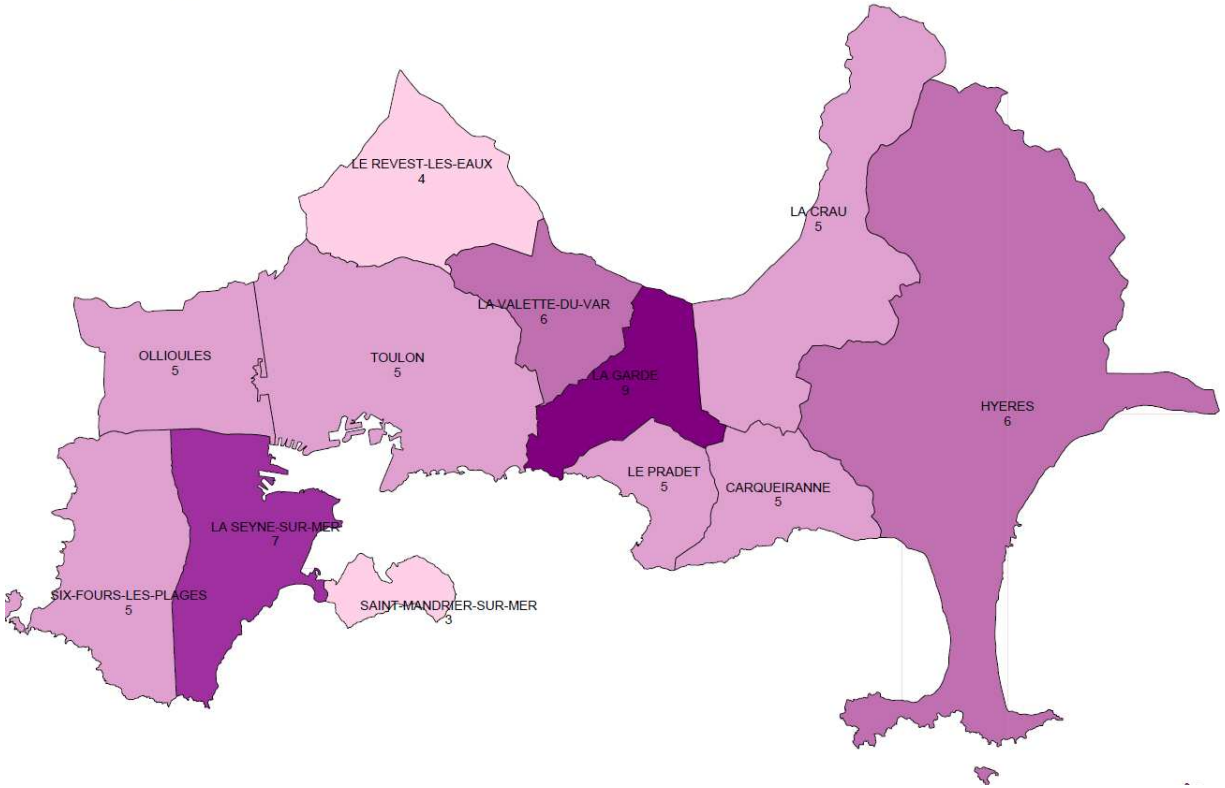
La transmission des données CAF pour l'année 2011 a été l'occasion de dresser un bilan de l'évolution de 2009 à 2011 pour chaque commune, un courrier avec l'ensemble des données a ainsi été transmis à chaque Maire. Le travail d'analyse globale a été présenté en commission Habitat en septembre 2012.

A RETENIR :

Dans TPM, la répartition des allocataires CAF suit à peu près le poids démographique de chaque commune ; ainsi sept communes concentrent chacune moins de 5 % des allocataires de TPM, Six-Fours-les-Plages et La Garde dépassent les 6% et les trois grandes communes représentent ensemble 72% de la totalité des allocataires du territoire (12 % pour Hyères, 16% pour La Seyne-sur-Mer et 45% pour Toulon, ces deux dernières étant un peu sur-représentées dans la concentration d'allocataires CAF).

En 2011, près de 4 allocataires sur 10 sont des allocataires à bas revenus (le ménage dispose de moins de 982 € par mois et par unité de consommation).Plus de 16 000 allocataires perçoivent la prestation RSA, soit 20,5% des allocataires de TPM contre 17,4% pour les autres communes du Var et 18,8% pour l'ensemble de la CAF du Var.

Nombre de logements sociaux pour 10 ménages allocataires logement



Près de 48 000 ménages allocataires CAF de TPM bénéficient d'une aide au logement. Ces ménages dont les ressources se situent sous le plafond HLM sont ceux pour lesquels le besoin en logement social se fait le plus sentir.

A l'échelle des douze communes, pour 10 ménages allocataires logement, TPM dispose de 5,84 logements sociaux au sein de son parc.

↳ Le parc social de l'agglomération

En 2012, l'AU[dat] a exploité les données du parc locatif social au titre de l'article 55 de la loi SRU, issues de la DDTM83 ainsi que le Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS)[1]. Il convient de noter que la définition du parc locatif social dans le RPLS est différente de celle utilisée dans l'article 55 de la loi SRU. Cette dernière, outre le parc des bailleurs sociaux, prend également en compte les foyers d'hébergement, les logements de fonction, les résidences universitaires et les logements privés conventionnés ANAH.

Selon les données de la DDTM83, le parc locatif social compte 28 368 logements au 1er janvier 2012 dont 74 % se localisent sur les communes de Toulon, La Seyne-sur-Mer, Hyères et La Garde. Ce parc est essentiellement collectif et, étant relativement ancien, il a donc surtout été financé en Habitation à Loyer Modéré Ordinaire (HLMO, mode de financement antérieur à 1977 pour le logement social). Il est géré en majorité par les offices publics de l'Habitat à savoir Toulon Habitat Méditerranée, Var Habitat et Terres du Sud Habitat. Les Sociétés anonymes d'HLM sont toutefois très présentes sur certaines communes, telle que la SAGEM à La Garde.

Parc locatif social au titre de l'article 55 de la loi SRU au 1er janvier 2012

	Nombre de logements locatifs sociaux 2012	% de logements sociaux au sein des résidences principales
La Garde	3 162	27,1
La Seyne-sur-Mer	5 560	18,6
Toulon	12 130	14,8
Hyères	3 320	12,1
La Valette-du-Var	1 098	10,8
Ollioules	540	9,3
Le Pradet	379	7,4
Six-Fours-les-Plages	1 308	7,4
Saint-Mandrier-sur-Mer	170	6,1
Carqueiranne	284	5,8
La Crau	379	5,5
Le Revest les eaux	38	2,6
TPM	**28 368**	**13,8**

Source : DDTM83

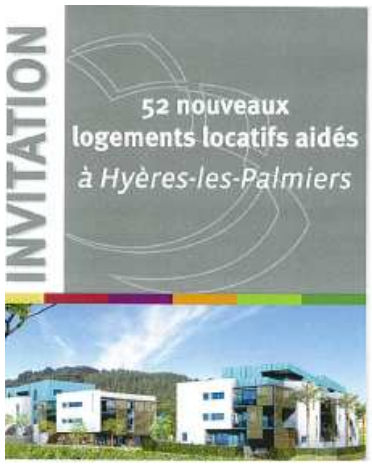
[1] *Le RPLS remplace à partir du 1er janvier 2011, l'EPLS,* Enquête sur le parc locatif social. *Etant dans son premier exercice, les données produites sont délicates à utiliser au regard du manque de fiabilité de certaines variables. De plus, les bailleurs sociaux, qui alimentent le Répertoire, n'ont pas tous été tenus de transmettre les informations. C'est le cas de ceux qui étaient propriétaires de moins de 1 000 logements au 1er janvier 2010. Ils devront le faire à partir de 2012.*
Les statistiques diffusées courant 2013 devraient donc apporter des informations plus consolidées sur le parc des bailleurs sociaux et les nouvelles mises en location : typologie, époque de construction, profil des bailleurs et de leur patrimoine, financement utilisé, loyers pratiqués, etc.

Illustrations de chantier ou livraison en 2012

Terres d'Opale au Pradet

Vue aérienne Entrevert La Valette

Rue Truguet Toulon



Première pierre Capucines, Hyères les Palmiers

4. La conjoncture démographique et immobilière dans Toulon Provence Méditerranée

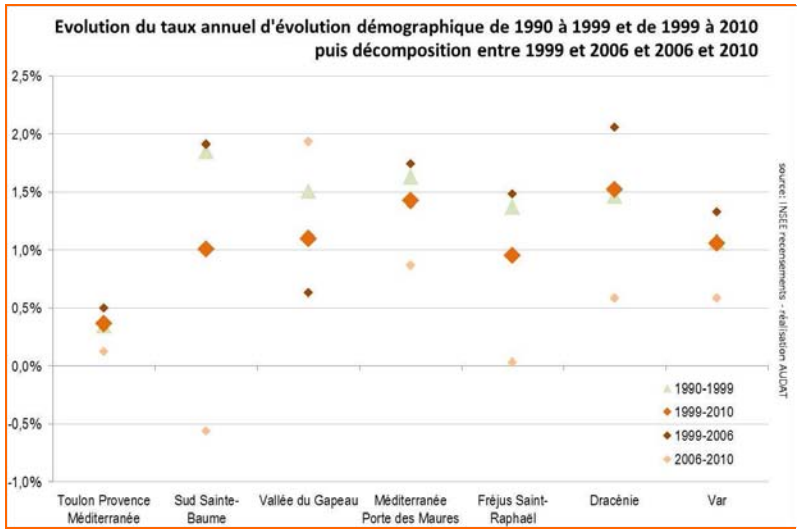
Une croissance démographique modérée, sans doute en cours de ralentissement

La population de la Communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée a atteint 423 190 habitants au 1er janvier 2010.

Par rapport au dernier chiffre officiellement comparable, celui de 1999, ce gain de 1 500 habitants par an correspond à un rythme de progression de +0,4 % par an, à comparer aux taux moyens annuels départemental de +1,1 % et régional de +0,8 %.

Pour TPM, le taux de croissance des années 2000 est au même niveau que celui enregistré dans les années 1990, comme dans le Var, alors qu'il a légèrement accéléré en région.

Si l'on distingue deux sous-périodes dans les onze années séparant 2010 de 1999, on note un ralentissement dans la croissance : elle était de +0,5 % par an entre 1999 et 2006 (soit un apport de 2 000 habitants supplémentaires par an) et serait de +0,1 % entre 2006 et 2010 (+500 habitants par an). Ces chiffres se comparent à des taux annuels d'évolution varois de respectivement +1,3 % et +0,6 %.



Précautions d'usage

En principe, l'INSEE ne comparera les données 2006 qu'avec les résultats centrés sur 2011 (puis 2007 avec 2012, etc.). En effet, les données de 2006, collectées entre 2004 et 2008 et les données de 2010, collectées entre 2008 et 2012 ne sont pas rigoureusement comparables car comportent une année de collecte commune et ne recouvrent pas exactement le même échantillon de commune ou de fraction de communes (IRIS). Néanmoins, sans attendre l'année prochaine, est proposée une première approche des évolutions intervenues depuis 2006, qui donnent une idée des tendances en cours.

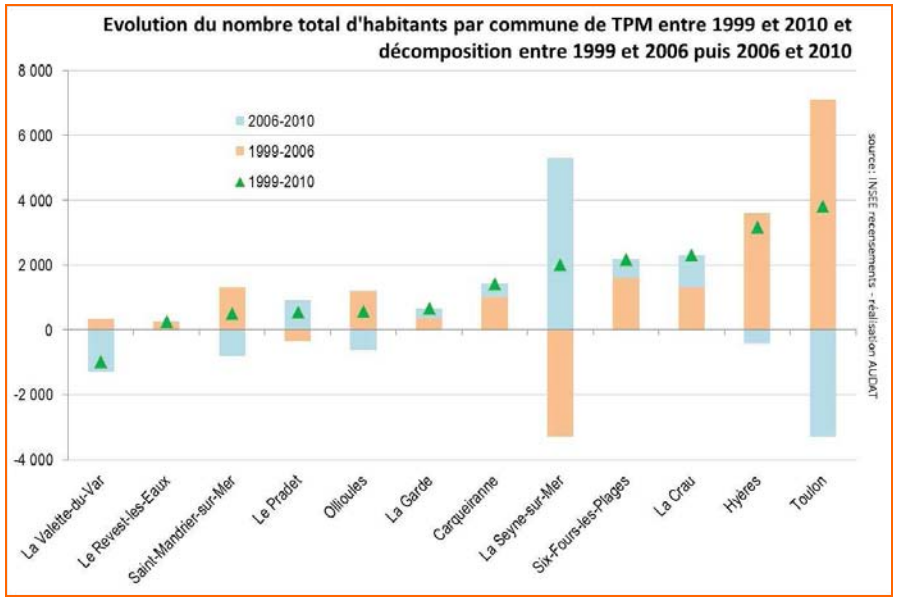
Une inflexion de la croissance qui toucherait également les grandes agglomérations varoises et des intercommunalités proches de TPM

Les deux autres Communautés d'agglomération varoise (Dracénie et Fréjus-Saint-Raphaël) auraient également connu une nette inflexion de leur rythme de croissance démographique depuis 2006. Néanmoins sur l'ensemble de la période 1999-2010, elles ont progressé de manière plus rapide que TPM avec respectivement +1,5 % et +0,9 % par an contre +0,5 % pour TPM.

Cette inflexion depuis 2006 ne toucherait pas que les Communautés d'agglomération. Elle se mesure également pour deux des trois Communautés de communes voisines. Sud-Saint-Baume, qui avait connu un accroissement de +1,9 % par an entre 1999 et 2006, enregistrerait une baisse de -0,6 % par an depuis. La population de Méditerranée Porte des Maures, qui avait augmenté de +1,7 % par an, ne progresserait plus que de 0,9 % en rythme annuel. Seule la Vallée du Gapeau voit une accélération du rythme de croissance qui passe de +0,6 % par an à +1,9 % par an, porté essentiellement par une croissance renouvelée aux portes de TPM, dans la commune de La Farlède.

En onze ans presque toutes les communes ont gagné des habitants mais des inflexions sont en cours

Dans TPM, en dehors de La Valette-du-Var (-0,4 % par an), toutes les communes ont vu leur population progresser durant la période 1999-2010. Seules La Crau et Carqueiranne ont enregistré une croissance à plus d'un point par an (+1,4 %). Saint-Mandrier-sur-Mer, Six-Fours-les-Plages, Le Revest-les-Eaux et Hyères ont progressé dans une fourchette de +0,5 à +0,8 % par an. Les communes de La Garde, Toulon, La Seyne-sur-Mer, Ollioules et Le Pradet ont également progressé mais dans une fourchette plus basse, entre +0,2 et +0,3 % par an.



Dans le détail, et par rapport aux constats initiaux faits lors de la parution des tous premiers résultats du recensement de 2006, quelques inflexions probables sont à noter pour certaines communes. Celles-ci éclairent sans doute mieux les évolutions en cours que la longue rétrospective 1999-2010, même si elles ne sont pas aussi solides statistiquement :

- La Seyne-sur-Mer et Le Pradet qui perdaient des habitants entre 1999 et 2006 en gagneraient depuis 2006 ;
- Toulon, La Valette-du-Var, Ollioules et Saint-Mandrier-sur-Mer qui gagnaient des habitants entre 1999 et 2006 en perdraient depuis ;
- Le Revest-les-Eaux et Hyères qui voyaient leur population augmenter d'environ 1 % par an depuis 1999 stagneraient voire, pour Hyères, enregistre une légère baisse de population ;
- Carqueiranne et La Crau ont gagné des habitants durant les deux périodes, tout comme La Garde et Six-Fours-les-Plages, ces deux dernières à des rythmes bien plus faibles que les deux précédentes.

Evolution démographique dans les communes de TPM de 1990 à 2010

	Effectifs recensés				Evolution annuelle en %				Evolution annuelle en effectif			
	1990	1999	2006	2010	1990-1999	1999-2006	2006-2010	1999-2010	1990-1999	1999-2006	2006-2010	1999-2010
Carqueiranne	7 118	8 456	9 482	9 886	1,9%	1,6%	1,0%	1,4%	149	147	101	130
La Crau	11 257	14 479	15 798	16 786	2,8%	1,3%	1,5%	1,4%	358	188	247	210
La Garde	22 500	25 355	25 709	26 020	1,3%	0,2%	0,3%	0,2%	317	51	78	60
Hyères	48 043	51 412	55 007	54 600	0,8%	1,0%	-0,2%	0,5%	374	514	-102	290
Ollioules	10 398	12 203	13 400	12 774	1,8%	1,3%	-1,2%	0,4%	201	171	-157	52
Le Pradet	9 704	10 962	10 603	11 506	1,4%	-0,5%	2,1%	0,4%	140	-51	226	49
Le Revest-les-Eaux	2 704	3 440	3 677	3 693	2,7%	1,0%	0,1%	0,6%	82	34	4	23
La Seyne-sur-Mer	59 968	60 070	56 768	62 082	0,0%	-0,8%	2,3%	0,3%	11	-472	1 328	183
Six-Fours-les-Plages	28 957	32 715	34 325	34 897	1,4%	0,7%	0,4%	0,6%	418	230	143	198
Toulon	167 619	160 712	167 816	164 532	-0,5%	0,6%	-0,5%	0,2%	-767	1 015	-821	347
La Valette-du-Var	20 687	21 727	22 067	20 754	0,5%	0,2%	-1,5%	-0,4%	116	49	-328	-88
Saint-Mandrier-sur-Mer	5 175	5 241	6 565	5 750	0,1%	3,3%	-3,3%	0,8%	7	189	-204	46
Total CA TPM	394 042	406 716	421 130	423 190	0,4%	0,5%	0,1%	0,4%	1 408	2 059	515	1 498

source: INSEE recensements - réalisation AUDAT

Il existe une certaine corrélation (indice de +0,4) entre production de logements 2002-2010 et évolution de la population 2006-2010 (collectes situées entre 2002 et 2012). Cependant, de nombreux autres facteurs perturbent ce rapport :

- Les évolutions de population dans le parc de logements existants : vieillissement des ménages, diminution de la taille moyenne des ménages, arrivées de nouveaux ménages dans le parc existant ;
- La part des résidences secondaires dans la construction qui diminue la capacité d'accueil des logements produits;

- Les transformations du parc de logements anciens (disparition, réhabilitation, réoccupation des logements vacants, changement de destination) qui influent la capacité d'accueil de la population des communes ;
- Le type de logements produits qui influe sur le profil des populations qui y emménagent ;
- Les mouvements dans la population hors ménage (notamment dans les communes de Toulon et Saint-Mandrier-sur-Mer) en grande majorité militaire et dont le changement de décompte avait impacté à la hausse les effectifs de 2006.

La combinaison de ces éléments peut cumuler des hausses, des baisses qui se contrebalancent ou impactent significativement dans un sens ou l'autre l'évolution finale de la population. La décomposition de ces effets sera mise en œuvre lors de la disponibilité des statistiques complètes du recensement de 2010 et à l'occasion de la mise à jour des données du diagnostic du PLH de TPM.

Un niveau de population atteint inférieur aux prévisions

Le chiffre de population atteint en 2010 dans TPM est en deçà des prévisions faites par l'Insee (modèle Omphale) sur la base des évolutions 1999-2007, que ce soit en comparaison du scenario central (1 750 personnes de moins) que des hypothèses haute (1 850 personnes de moins) et basse (1 630 personnes en moins) de croissance.

Pour tous les secteurs de TPM, à une exception près, les tendances 1999-2007 auraient dû conduire en 2010 à une croissance plus forte que celle observée. Le seul cas où les prévisions ont donné des estimations inférieures à ce qui s'est réellement produit concerne La Seyne-sur-Mer. Les nombreuses mises en chantier dans le centre et plus largement dans le nord de la ville ont permis une arrivée de population nettement supérieure à ce que les seules tendances laissaient présager.

Ces éléments de prospective seront à retravailler dans le cadre de la relance du PLH pour mieux comprendre les moteurs des évolutions locales et les potentialités de développement pour les années à venir dans chacune des communes, au-delà des tendances qui prennent difficilement en compte les réalités urbaines et immobilières à moyen terme.

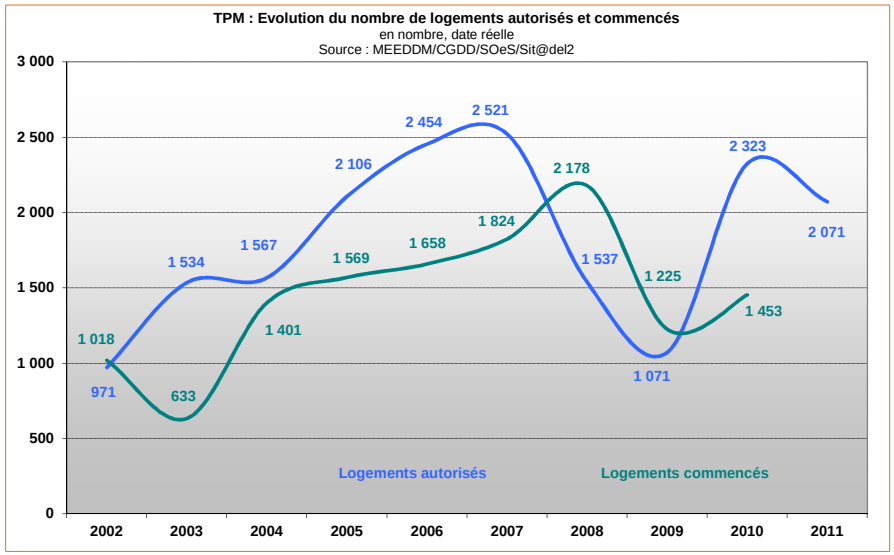
↳ Une construction chahutée

L'analyse des chiffres de la construction[1] qui va suivre nécessite un préalable méthodologique indispensable. En premier lieu, l'information est collectée au niveau local par les services instructeurs (mairies, DDT,) mais remonte ensuite au niveau régional à la DREAL. De ce fait, dans ce circuit, des communes peuvent envoyer avec retard ou partiellement les données correspondant à l'activité réelle sur leur territoire ce qui peut provoquer de grands décalages à des échelles fines entre la réalité et sa mesure par Sit@del2. En second lieu, des biais importants apparaissent selon que l'information soit traitée en date de prise en compte ou en date réelle[2]. Ces précautions d'usage sont encore renforcées du fait, qu'à fin 2011, la DREAL a procédé à un rattrapage des autorisations et des mises en chantier. Ainsi, celles enregistrées en 2011 peuvent dans la réalité dater de 2010 voire de 2009 ! Les commentaires en date de prise en compte relève donc plus de l'informatif que du conjoncturel.

[1] Seuls les logements ordinaires (individuels purs et groupés, collectifs) sont traités.
[2] En effet, les données sont dans un premier temps enregistrées à la date de réception (en date de prise en compte) par les services de l'Etat, elles sont ensuite stabilisées en date réelle (en N+2 pour pallier aux délais de remontés des formulaires). Ainsi, ces dernières sont traditionnellement utilisées pour de l'analyse structurelle alors que celles en prise en compte aident à la compréhension de la conjoncture.

La construction neuve dans le Var a été dynamique en 2011, avec une progression sensible des permis de construire et des mises en chantier, principalement due à une anticipation de la baisse de l'avantage fiscal du dispositif Scellier annoncée pour 2012. Les données stabilisées font ainsi état de 8 800 permis délivrés en 2011 (après 6 850 en 2010) et les logements commencés pourraient dépasser les 6 000 (contre 5 340 en 2010).

Dans TPM, en revanche, les autorisations de construire baissent de 11 % (2 070 contre 2 320), imputable en premier lieu aux logements collectifs (-26 %). Les mises en chantier devraient quant à elles bénéficier des permis autorisés en 2010 et vont enregistrer une progression plus faible que les dernières estimations

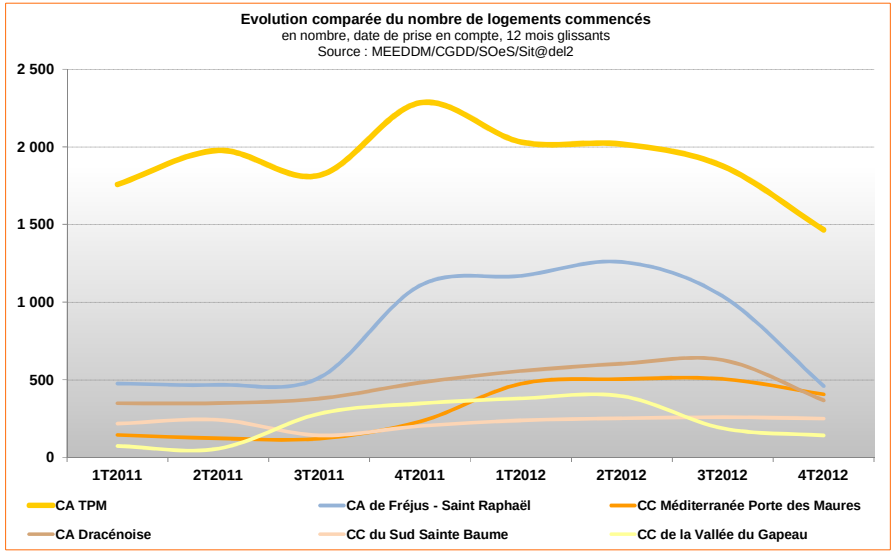


Définitions

*L'autorisation de construction est une décision administrative prise par une autorité publique compétente à cet égard, et ayant pour objet d'**autoriser la construction d'un logement**. Une telle autorisation peut concerner l'édification d'une ou plusieurs constructions nouvelles, ou la modification d'une ou plusieurs constructions existantes.*

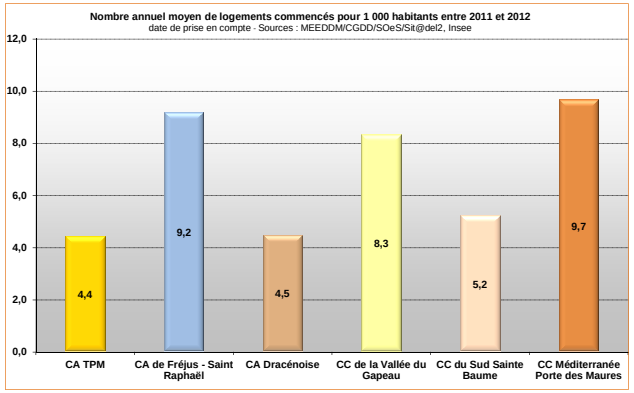
*Une construction est considérée comme commencée (ou **mise en chantier**) après réception de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) envoyée par le pétitionnaire (ou maître d'ouvrage). Un chantier est considéré ouvert lorsque les fouilles en rigole (i.e. creusement du sol pour permettre la construction) ou les fondations sont entreprises pour une partie ou la totalité des constructions autorisées.*

A titre informatif, les données en date de prise en compte pour l'année 2012 montrent que les mises en chantier dans TPM, après avoir bénéficié en 2011 du mouvement à la hausse des autorisations de construire en 2010, pourraient subir de plein fouet la crise et la baisse des permis délivrés. Elles passeraient ainsi de 2 280 en 2011 à 1 470 en 2012, non loin de retrouver les niveaux 2008-2009 qui, sous fond de crise internationale, avaient été brutales pour le secteur du bâtiment : -41 %.

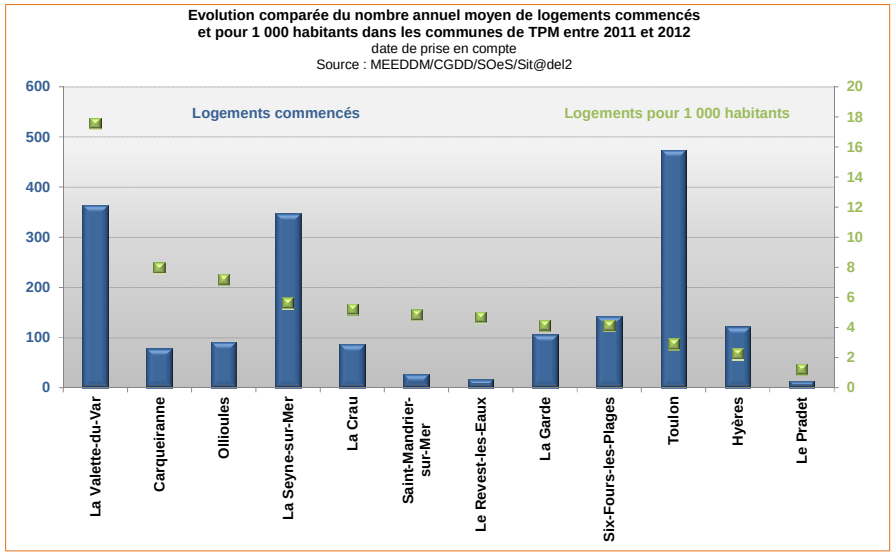


Même si les effectifs sont forts différents, TPM n'est pas le seul EPCI à voir ses mises en chantier baisser fortement, puisque la Communauté d'agglomération de Fréjus-Saint-Raphaël afficherait une diminution de près de 60 %.

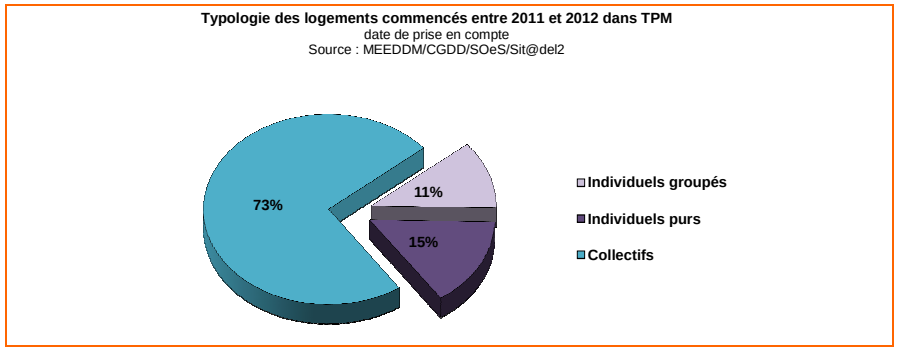
En nombre annuel moyen de logements ordinaires pour 1 000 habitants, les données provisoires situent le rythme de TPM à 4,4 logements pour 1 000 habitants sur la période 2011-2012. Ce taux de construction, même s'il est en deçà de ceux observés dans les EPCI voisins, se maintient malgré un environnement économique et financier fluctuant.



Les communes de La Valette-du-Var, Carqueiranne, Ollioules, La Seyne-sur-Mer et La Crau ont un ratio supérieur à la moyenne TPM. Toulon, avec un nombre conséquent de mises en chantier, mais en baisse, connait un taux de construction assez bas avec 2,9 logements pour 1 000 habitants



Parmi l'ensemble des logements commencés dans TPM au cours de ces deux dernières années (2011-2012), 73 % sont des appartements dont plus des deux tiers se répartissent entre Toulon (31 %), La Valette-du-Var (22 %) et La Seyne-sur-Mer (19 %).



Voici quelques-uns des grands programmes en promotion privée (supérieurs à 40 appartements[3]) livrés ou en cours de construction durant l'année 2012 :

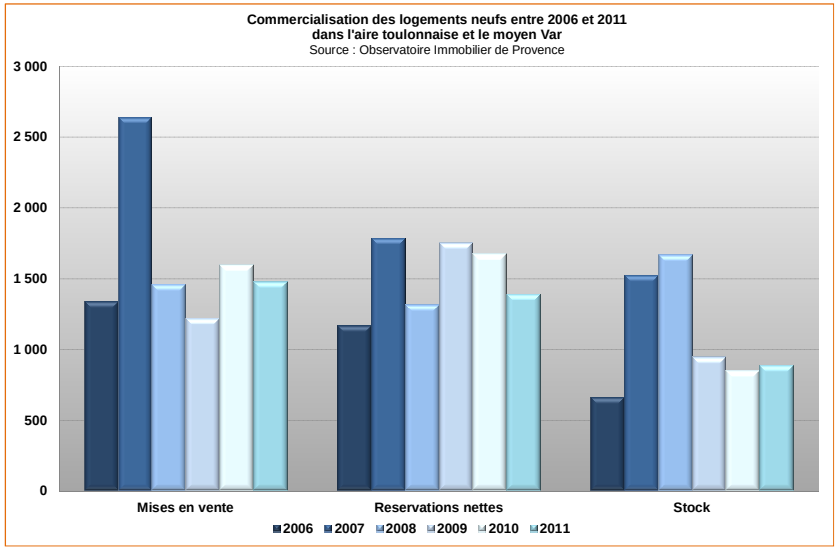
- Carqueiranne : La Bella Donna (44 appartements), Royal Rivage tranches 1 et 2 (63) ;
- La Garde : Jardin secret (41) ;
- Hyères : Le Jardin de Jade (40), 600 Costebelle (48), Riviera Beach (57), Villa Millerose (59) ;
- Ollioules : Urban Parc (122) ;
- Le Pradet : Terre d'Opale (100) ;
- La Seyne-sur-Mer : Première Ligne (42), Porte Gambetta (45), Cap Seyne (47), Le Redline (59), Le Grand Large (65), Le Kissling (175) ;
- Six-Fours-les-Plages : La Résidence du Lac (50) ;
- Toulon : Le Tempo (45), Le Femina (47), Carré Sud (69), Harmonia (70), Le Neroli (70), Parc Emeraude (75) ;
- La Valette-du-Var : L'Eden tranche 2 (43), Le Jardin (58), La Clairière d'Azur (103).

Un marché du neuf au ralenti…

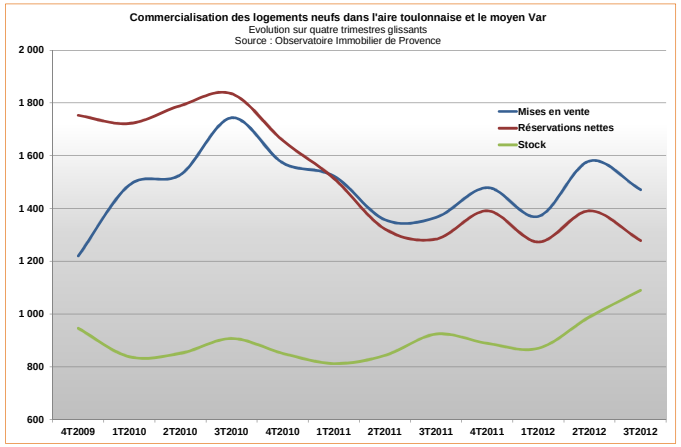
L'Observatoire Immobilier de Provence (OIP) mène chaque trimestre une enquête sur l'ensemble de l'aire toulonnaise et le moyen Var. Elle constitue un outil précis permettant de mesurer l'activité immobilière locale. Parmi les programmes de logements collectifs et individuels groupés privés référencés par l'OIP et commercialisés au 3e trimestre 2012[4], 85 % se localisent dans le SCoT Provence Méditerranée, dont 69 % dans les douze communes de TPM.

Pour mémoire, l'année 2011 a été difficile. En effet, la dégradation du marché apparue dès la fin 2010 s'est poursuivie jusqu'au 1er semestre 2011. L'amélioration au 2e semestre a permis de limiter la chute mais les mises en vente et les ventes ont tout de même accusé une baisse respective de 7 et 17 % sur un an. Cette situation a été la conséquence, à la fois des difficultés rencontrées dans la construction en 2008-2009, mais aussi des mesures entrées en vigueur en 2011 sur l'investissement locatif et l'accession à la propriété. La diminution d'impôt du dispositif Scellier pour les uns, le démarrage du PTZ+ pour les autres, la progression des taux d'intérêt en sont des exemples. Le stock, pour finir, a légèrement progressé (+4 %) pour atteindre 889 unités ; représentant 6 mois de commercialisation dans le collectif et 15 mois dans l'individuel groupé.

[3] De nombreux programmes privés sont réalisés dans TPM mais une grande majorité concerne des immeubles collectifs de moins de 40 logements.
[4] La commercialisation a commencé pour 22 % des programmes entre 2006 et 2010, 45 % en 2011 et 33 % au cours des neufs premiers mois de 2012.



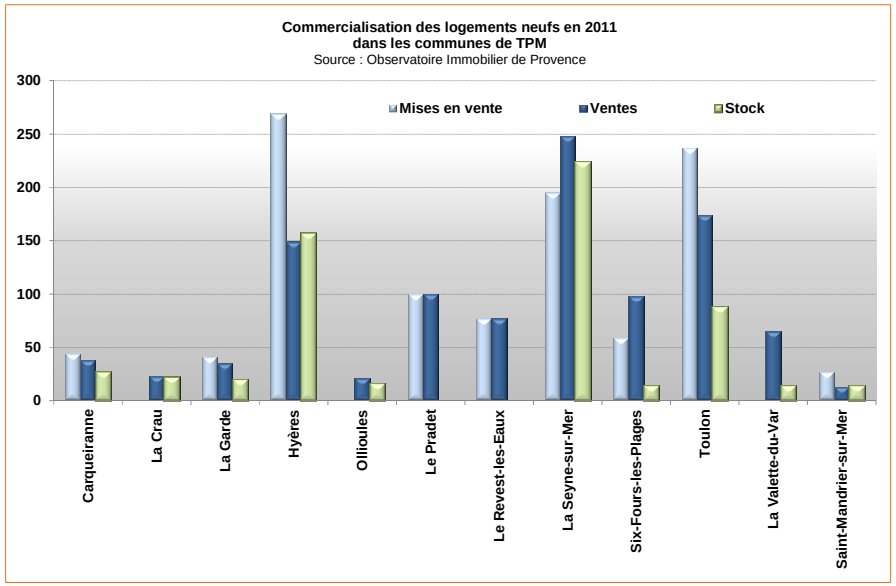
L'étude des résultats trimestriels confirme le ralentissement en 2012. Après un recul net des mises en vente et des ventes au 1er trimestre, le marché repart à la hausse au 2e trimestre. Celle-ci ne se poursuit toutefois pas au 3e trimestre où la situation devient préoccupante. En effet, les mises en vente et les ventes décrochent, respectivement, de 21 et 27 % sur un an. Quant au stock, il connait une hausse de 18 % par rapport au 3e trimestre 2011. Sur les 1 090 unités, on dénombre 995 appartements (auxquels s'ajoutent 22 biens destinés à être vendus en bloc), dont 51 % de 3 pièces, et 73 maisons individuelles groupées, dont 55 % de 4 pièces. Le délai d'écoulement de ce stock continu de croître et est estimé à 11 mois dans le collectif et à 10 mois dans l'individuel.



Les promoteurs expliquent cette baisse d'activité sur le secteur par des difficultés à produire de nouvelles opérations compte tenu à la fois du manque de foncier et des servitudes de mixité sociale mais aussi à cause de nombreux recours sur les autorisations de construire.

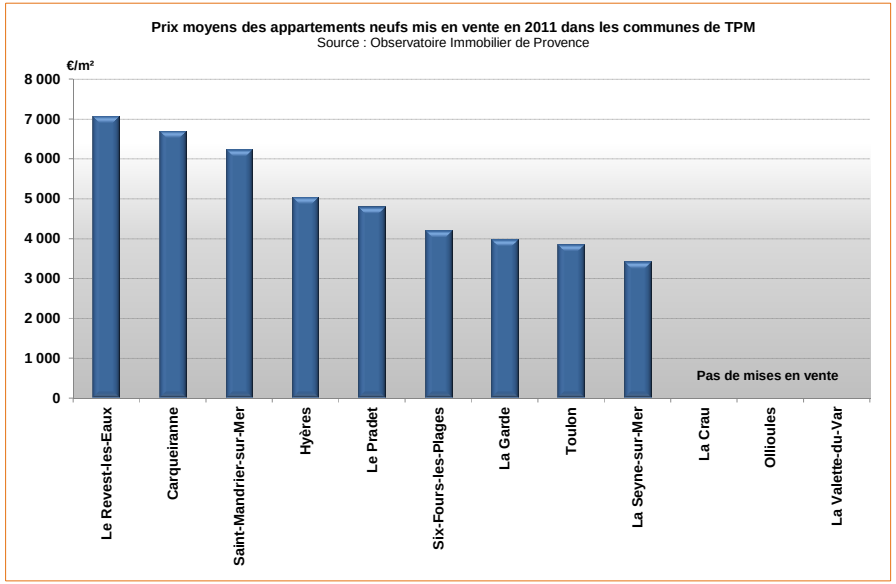
Concernant le niveau des prix, il est plus prudent de mener l'analyse au niveau communal qu'à l'échelle, trop globale, de TPM. Les données qui vont suivre sont issues du Portrait statistique du PLH de TPM et ont fait l'objet d'un traitement spécifique qui n'a été mené, à ce jour, que sur l'année 2011.

1 049 logements neufs ont été mis en vente dans TPM en 2011, 1 041 ventes ont eu lieu, dont 40 % réalisées par des investisseurs, et le stock s'est établi à près de 600 biens. Le marché est, quasi exclusivement, porté par les appartements (environ 98 %) dont près de 70 % de 2 et 3 pièces.



En 2011, Hyères, Toulon et La Seyne-sur-Mer[5] ont été les trois grands marchés porteurs puisqu'ils ont concentré 70 % des mises en vente, 55 % des ventes et 79 % du stock. Concernant ce dernier point, il est intéressant de noter que Le Pradet et Le Revest-les-Eaux n'avaient, en revanche, aucun logement neuf en stock.

[5] Conséquence directe du nombre important de mises en chantier lancées dans les années 2008-2009.



Les prix moyens pour les appartements neufs mis en vente sont très disparates d'une commune à l'autre. Ils se sont situés, en 2011, entre 3 000 et 4 000 €/m² à La Seyne-sur-Mer, Toulon et La Garde ; entre 4 000 et 5 000 €/m² à Six-Fours-les-Plages, Le Pradet et Hyères ; et ont dépassé les 6 000 €/m² à Saint-Mandrier-sur-Mer, Carqueiranne et Le Revest-les-Eaux.

Compte tenu du contexte économique général incertain, du moindre intérêt du dispositif Scellier et d'un PTZ+ a priori moins favorable au secteur, il est difficile de se prononcer sur les résultats du logement neuf pour l'année 2012. Le fort décrochage des ventes a sans aucun doute poussé les promoteurs à ajuster leurs mises en vente et le ralentissement observé sur les premiers mois devrait ainsi se poursuivre. En termes de prix, ils devraient rester stables pour les meilleurs produits.

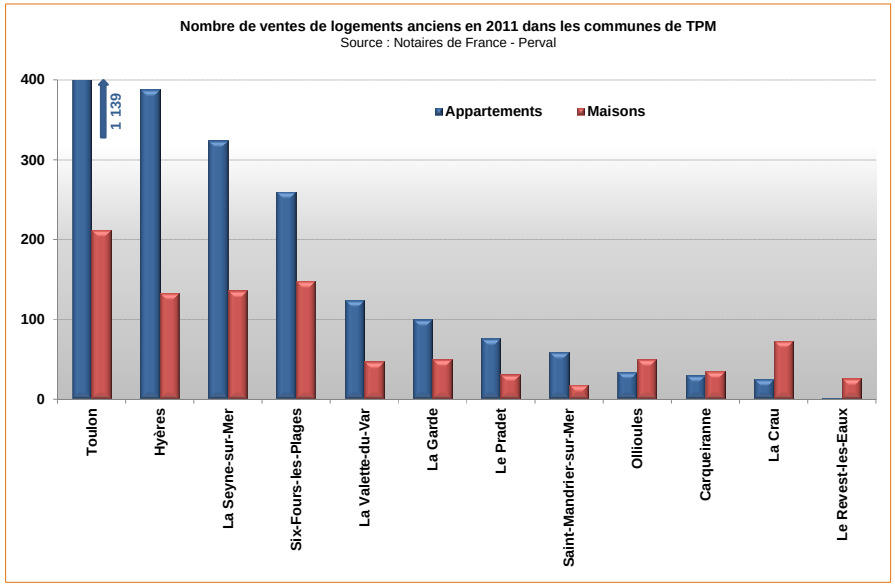
Le dispositif Scellier sur le marché du neuf

L'investissement locatif a été largement appuyé par le dispositif Scellier en 2009 et 2010, contribuant ainsi à accompagner le maintien de l'activité dans le neuf. Toutefois, les modifications apportées au dispositif ont amené les investisseurs à rester plus en retrait en 2011.
Alors qu'ils constituaient 63 % des acquéreurs en 2010 en France, ils en représentaient 57 % en 2011. Les statistiques sur TPM en 2011 font état de 40 % de transactions réalisées par ces acteurs. Ce taux est néanmoins dépassé dans certaines communes, comme La Valette-du-Var (49 %), Hyères (53 %) ou encore Toulon (58 %).

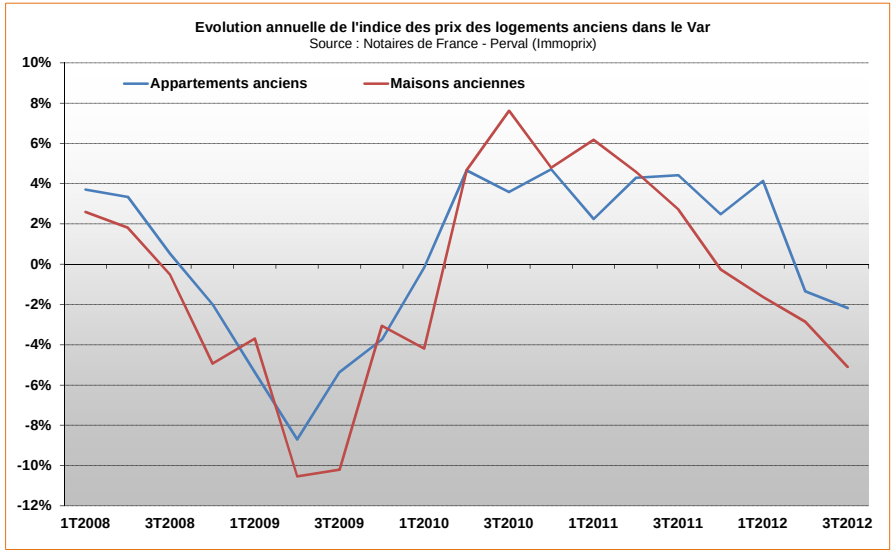
En 2012, l'effet conjugué de la forte réduction de l'avantage fiscal accordé à l'investissement locatif, des prix élevés et le durcissement des critères d'octroi de crédits a eu raison des investisseurs, puisqu'au plan national, les premières estimations montrent qu'ils ne constituent plus que 43 % des acquéreurs. En Provence (Bouches-du-Rhône, Aire Avignonnaise, Aire Urbaine des Alpes et Var), leur part est passée de 48 % des ventes au 3e trimestre 2011 à 37 % au 3e trimestre 2012 *Sources : FPI-OIP*

↳ … et un marché de l'ancien marqué par l'attentisme

En 2011, plus de 3 519 logements anciens se sont vendus sur TPM : 2 560 appartements et 959 maisons. Comme sur le marché du neuf, Toulon (avec 38 % des transactions), Hyères (15 %) et La Seyne-sur-Mer (13 %) sont les communes porteuses. Six-Fours-les-Plages arrive juste derrière avec 12 % des ventes.

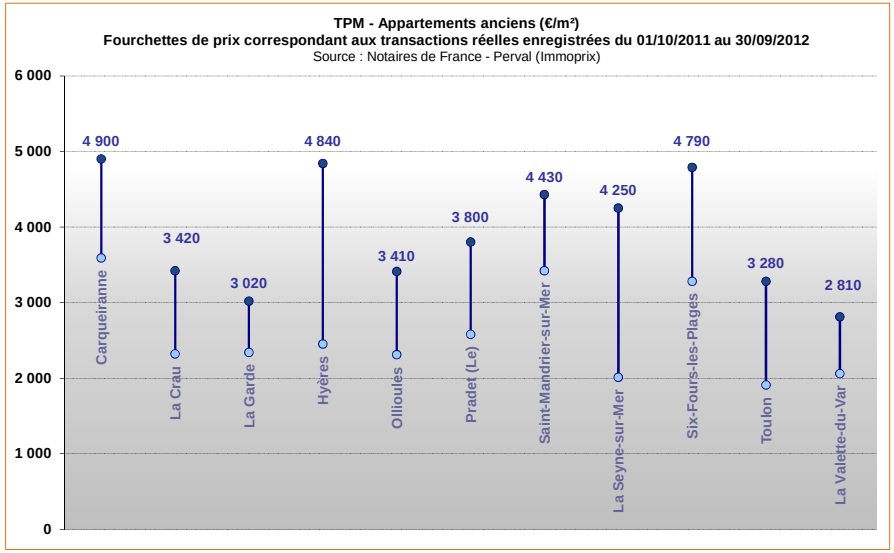


Concernant les prix, les résultats à l'échelle du département au 3e trimestre 2012 annoncent une baisse : -2,2 % pour les appartements et -5,1 % pour les maisons sur un an. Ces diminutions, certes intéressantes pour les acquéreurs potentiels, sont toutefois à relativiser car les prix observés restent dans des fourchettes hautes.



Selon la Chambre des Notaires du Var, 2012, comme dans le neuf, est marquée par un ralentissement certain de l'activité compte tenu des réformes fiscales engagées (suppression du PTZ+ dans l'ancien par exemple), de l'attentisme des acteurs et du climat socio-économique.

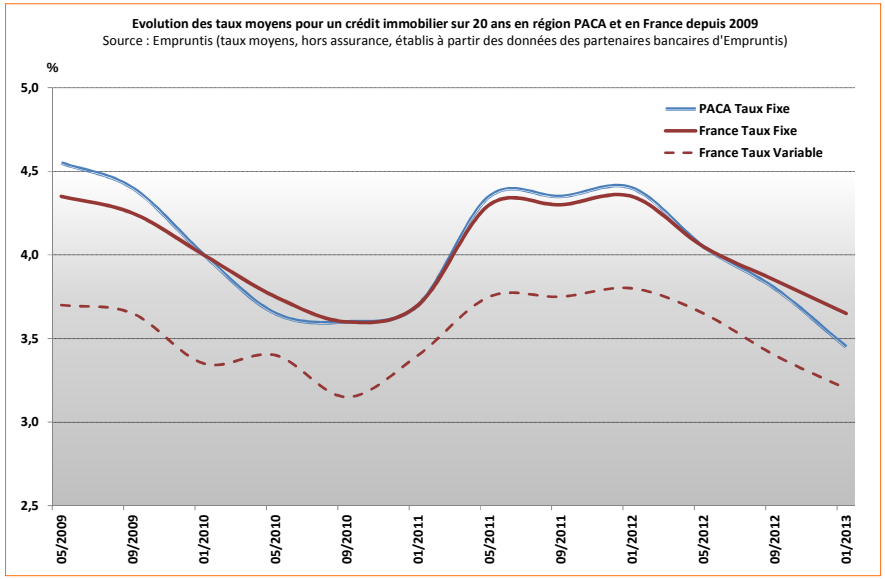
Au sein de TPM en particulier, au 3e trimestre 2012, il est possible d'acheter des appartements anciens entre 1 910 € et 4 900 € par mètre carré. Globalement et sans surprise, ce sont les appartements anciens situés à proximité du littoral qui atteignent les valeurs les plus élevées.



L'interrogation principale des acteurs de l'immobilier concernant 2012 est de savoir si celle-ci a constitué une simple année de transition ou si elle a été le point de départ d'un changement brutal de cycle. Dans le neuf, comme dans l'ancien, à cause de nombreuses incertitudes quant aux conséquences des nouvelles réglementations (plus-value, PTZ, Loi Duflot, RT2012, etc.), le tout dans un contexte de croissance faible et d'attentisme de la part des acteurs, l'année 2013 risque d'être agitée.

↳ Des taux bas mais des conditions d'octroi de crédits plus restrictives

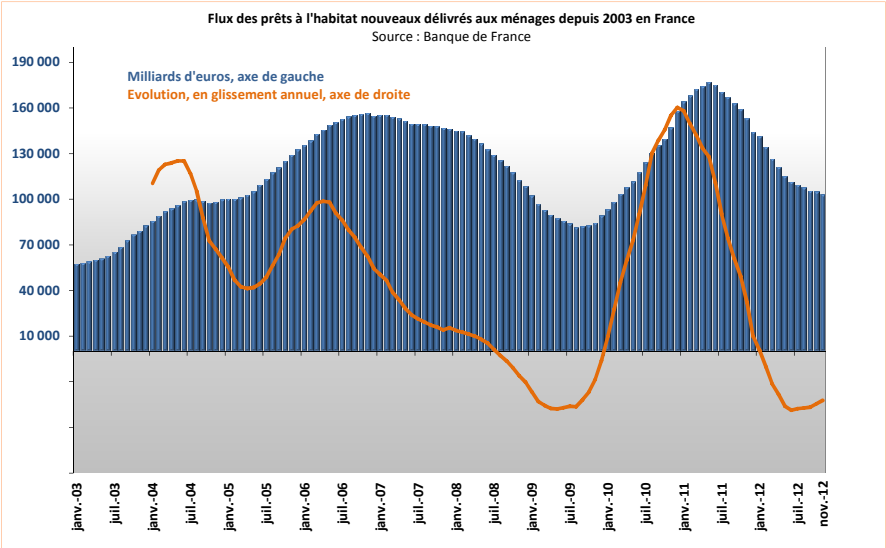
Les taux des crédits aux particuliers ont baissé tout au long de l'année 2012 et atteignent, début 2013, des niveaux historiquement bas.



Toutefois, la demande d'achat et donc de crédit ne cesse de baisser depuis le 1er semestre 2011. De nombreux acquéreurs potentiels, face à la dégradation économique générale, ne se positionnent plus. En parallèle, certaines classes de ménages ne peuvent plus accéder à la propriété du fait de prix qui se maintiennent à un niveau trop élevé pour leur revenu.

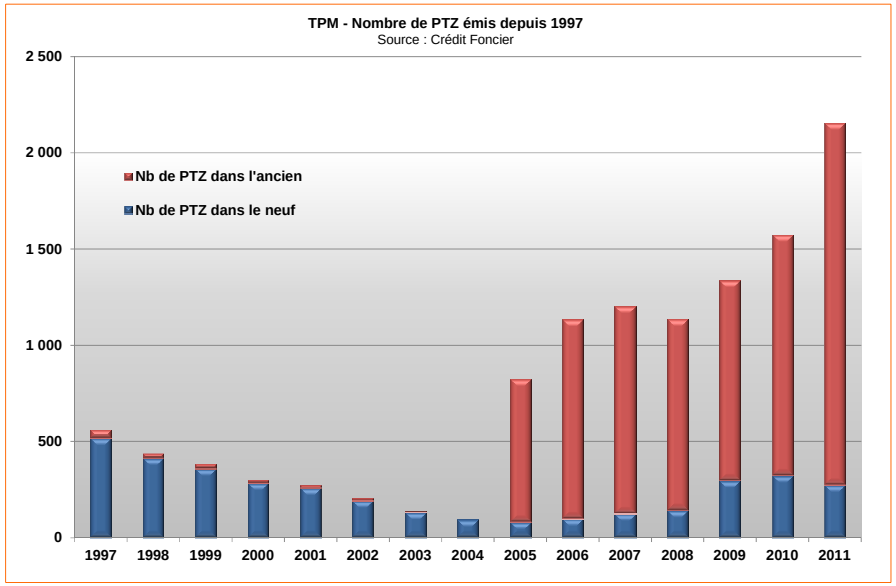
S'ajoute à cela que la reconfiguration du PTZ+ dans le neuf et sa suppression dans l'ancien en 2012 ont eu pour conséquence d'accentuer l'exclusion des ménages modestes et des primo-accédants des marchés.

Les banques, quant à elles, plus regardantes que dans le passé, exigent souvent qu'une partie du financement soit réalisée sans crédit et examinent de près la capacité de remboursement des emprunteurs.


Flux des prêts à l'habitat nouveaux délivrés aux ménages depuis 2003 en France
Source : Banque de France
Milliards d'euros, axe de gauche
Evolution, en glissement annuel, axe de droite
190 000
160 000
130 000
100 000
70 000
40 000
10 000
janv.-03
juil.-03
janv.-04
juil.-04
janv.-05
juil.-05
janv.-06
juil.-06
janv.-07
juil.-07
janv.-08
juil.-08
janv.-09
juil.-09
janv.-10
juil.-10
janv.-11
juil.-11
janv.-12
juil.-12
nov.-12

Le prêt à taux zéro (PTZ)

Les données 2005-2011 concernant le prêt à taux zéro permettent de dresser un bilan très positif de ce dispositif, qui a donné la possibilité à un nombre certain de primo-accédants, de réaliser leur projet immobilier, souvent dans le tissu urbain existant.



Dans TPM, ce sont 9 363 primo-accédants qui ont pu bénéficier d'un prêt à taux zéro depuis 2005, ce qui correspond à un rythme annuel moyen de plus de 1 338 prêts.

Pour rappel, l'ouverture du prêt à taux zéro à l'ancien sans travaux a permis le fort développement du nombre de prêts délivrés en 2005. Celui-ci a, en effet, été tout simplement multiplié par 9 au bénéfice des primo-accédants dans l'ancien. Cette mesure a, par là-même, largement favorisé le retour des familles vers les centres, à proximité des emplois, services et équipements. Certains primo-accédants ont également pu choisir cette option pour des raisons budgétaires.

S'en est suivie en 2007 la majoration du prêt à taux zéro qui a permis un sursaut du nombre de prêts délivrés (1 203 PTZ), tant pour le neuf que pour l'ancien, alors même que les prix étaient à leur plus haut niveau.

Communauté d'agglomération
Toulon Provence Méditerranée
20, rue Nicolas Peiresc - BP 536
83041 TOULON Cedex 9