

# Programme Local de l'Habitat 2010-2015

**Livre I**  
Avant Propos &  
Diagnostic

**Livre II**  
Document  
d'orientations

**Livre III**  
Programme  
d'actions

# Programme Local de l'Habitat 2010-2015

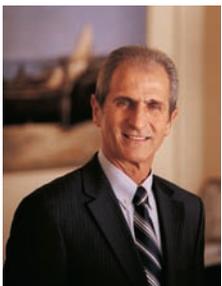


Avant-Propos &  
**Diagnostic**









## Edito PLH 2010-2015

Je tiens à remercier l'ensemble des maires qui ont apporté à l'élaboration de ce nouveau PLH une énergie à la mesure de ses enjeux. C'est dans un esprit de concertation étroite que nous avons travaillé à la réalisation de ce document qui prend bien en compte les réalités territoriales.

Notre communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée, avec 421 000 habitants et plus de 239000 logements, a décidé de mettre en œuvre toutes actions participant au rayonnement de son territoire, porteur de développement et d'attractivité. Son ambition est de transmettre aux générations futures une métropole économiquement en pointe et qui aura su préserver sa qualité de vie et son identité.

La mise en place d'outils requis pour faire de la ville un lieu de bien être et d'échanges entre les habitants, construire pour tous, c'est bien dans cette démarche que nous avançons.

Déterminés, réalistes, nous savons pouvoir compter sur l'ensemble des acteurs de l'habitat pour relever les enjeux de notre agglomération.

Ce nouveau PLH, inscrit dans la continuité du nouveau schéma de cohérence territoriale (SCoT) vise évidemment à conforter, diversifier et mieux répartir l'offre de logement sur le territoire. Il accompagne aussi les programmes de rénovation urbaine, l'accessibilité du bâti aux personnes handicapées, la lutte contre l'habitat indigne et la création d'aires d'accueil

aux gens du voyage.

Il entend également accompagner le Grand Projet Rade qui donne pour l'avenir une vision ambitieuse de développement. Ce document se veut résolument opératoire.

Le nouveau PLH assure la continuité des actions engagées dans le cadre du précédent programme 2004-2009. Il a aujourd'hui pour principal objectif d'assurer une ambition métropolitaine au territoire, d'agir sur le parc existant et d'assurer le développement de l'offre spécifique tout en innovant avec des modes de construction durables.

Ces orientations sont définies au sein d'un programme précis décliné en 44 fiches actions. Volontariste, ce nouveau PLH s'est fixé des objectifs de production de logement en cohérence avec ceux établis par les obligations légales. Ces objectifs devront être renouvelés dès 2010 pour tenir compte des données et enjeux liés à l'intégration de la commune de la Crau dans la Communauté d'agglomération TPM en juillet 2009.

**Hubert Falco**  
**Secrétaire d'Etat à la Défense et aux Anciens Combattants**  
**Président de la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée**



## SOMMAIRE GÉNÉRAL

RAPPEL .....	7
AVANT PROPOS .....	8
PARTIE I. DIAGNOSTIC .....	17
INDEX DES ABRÉVIATIONS UTILISÉES .....	141
GLOSSAIRE .....	143
Annexe Détails des sources utilisées .....	148



## RAPPEL

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

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

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

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

La loi fait du PLH un outil essentiel à la mise en oeuvre des principes de mixité sociale et de diversité de l'habitat.

Document de programmation à court terme (au moins 6 ans), le PLH est établi par l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) compétent pour l'ensemble de ses communes membres.

### Un PLH se compose de trois documents distincts :

- Un **diagnostic** sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat
- Un **document d'orientation** comprenant l'énoncé des principes et les objectifs quantifiés du programme
- Un **programme d'actions** détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique

# Avant Propos

## I. La procédure d'élaboration du second Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée

La Communauté d'agglomération TPM, créée le 1<sup>er</sup> janvier 2002, rassemble depuis le 01 juillet 2009 421130 habitants répartis sur 12 communes. Elle s'est dotée d'un premier Programme Local de l'Habitat, adopté en décembre 2004.

Les axes définis dans le PLH 2004-2009 précisait les actions à engager pour satisfaire les besoins en logement des populations actuelles et à venir tout en prenant en compte les problématiques d'organisation du territoire, de fonctionnement urbain, de qualité de l'environnement et de déplacement.

Les spécificités des communes de l'agglomération, par leurs activités et leur organisation géographique au sein du bassin d'habitat, devaient être également intégrées par une approche détaillée de leurs différents quartiers dans la perspective de développement d'une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements et de développement de la mixité sociale et urbaine.

Le caractère trop général de ce volet a amené le conseil communautaire à la demande de l'Etat, à procéder à une modification du PLH dès fin 2005 afin « de préciser en termes opérationnels sa mise en œuvre dans le respect des évolutions locales et nationales ».

Par délibération du 28 juin 2008, la Communauté d'agglomération lance l'élaboration du second Programme Local de l'Habitat pour la période 2010-2015 avec deux impératifs :

- ▶ **Harmoniser** la politique de l'habitat avec les différents enjeux fonciers, économiques, démographiques... , soulevés dans le cadre de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale Provence Méditerranée ;
- ▶ **Territorialiser** les objectifs du PLH communautaire aux différentes échelles (communale et infra communale) de la Communauté d'agglomération.

L'enjeu principal de la Communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée en matière d'habitat tient à la nécessité de produire suffisamment de logements et de diversifier l'offre.

Ce sont les conditions pour :

- ▶ **Améliorer** le fonctionnement de l'économie et favoriser son développement grâce à une offre de logements adaptée à la demande et aux besoins des actifs ;
- ▶ **Réduire** le décalage croissant qui existe entre la solvabilité des ménages résidents et le marché immobilier local ;
- ▶ **Éviter** des choix résidentiels subis et générateurs de déplacements (déconnexion entre lieu d'habitat et lieu de travail et report d'une partie de la pression résidentielle sur les territoires du Centre Var).

## 1. Un schéma de cohérence territorial en phase d'approbation

Le SCoT Provence Méditerranée concerne 31 communes réparties comme suit :

- **Les communes de la Communauté d'agglomération ToulonProvence Méditerranée** (Carqueiranne, Toulon, Hyères, Le Revest les Eaux, La-Valette-du-Var, La Garde, Le Pradet, Saint-Mandrier-sur-Mer, Ollioules, Six-Fours-les Plages, La Seyne-sur-Mer, La Crau) ;
- **Les communes de la Communauté de communes de la Vallée du Gapeau** (Solliès-Pont, Belgentier, Solliès-Toucas, Solliès-Ville, La Farlède) ;
- **Les communes de la Communauté de communes Sud Sainte-Baume** (Evenos, Riboux, Le Castellet, Signes, Le Beausset, Saint Cyr-sur-mer, La Cadière d'Azur) ;
- **Les communes de Bandol, Bormes-les-Mimosas, Collobrières, La Londe-les-Maures, Pierrefeu-du-Var, Sanary-sur-Mer** ;
- Depuis le 23 octobre 2003, **la commune du Lavandou** a intégré le syndicat mixte SCoT Provence Méditerranée.

Le territoire du SCoT Provence Méditerranée connaît depuis ces dernières années une forte croissance démographique et une occupation de plus en plus importante de l'espace.

L'objectif du Schéma de Cohérence Territoriale est de coordonner les politiques en matière d'urbanisme, d'environnement, d'économie, d'habitat, de grands équipements, de déplacements afin de maîtriser le développement et réduire les risques et les nuisances.

**Le Syndicat Mixte SCoT Provence Méditerranée**, créée par arrêté préfectoral du 12 décembre 2002, élabore et fait vivre ce schéma.

Il regroupe toutes les communes concernées et détermine les priorités et les grands enjeux pour l'avenir du territoire : les logements à construire, les espaces à protéger, les activités économiques à développer, les modes d'urbanisation, les alternatives possibles en matière de déplacements, etc. **L'Agence d'Urbanisme de l'aire toulonnaise (AU[dat])** assiste le syndicat mixte dans la réalisation technique du document.

**Le SCoT a été approuvé le 16 octobre 2009.**

**En 1999, le territoire de la Communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée concentrait les trois quarts de la population de l'aire du SCoT Provence Méditerranée.**

**En revanche, il n'a accueilli que le tiers de sa croissance démographique dans les années 1990.**

Cette situation est liée à une offre de logements insuffisante dans un contexte où l'offre foncière disponible est difficilement mobilisable. Ces enjeux sont au cœur des préoccupations du SCoT Provence Méditerranée. En effet, en matière d'habitat, le diagnostic du SCoT confirme (*Source : SCoT Provence Méditerranée arrêté le 16/10/2009*) :

#### ► la faiblesse de la production de logements

Depuis le milieu des années 1990, la production de logements neufs a fortement décliné sur le territoire de TPM malgré une reprise récente, essentiellement liée à la production de logements de La-Seyne-sur-Mer. Elle se situe désormais en deçà des besoins recensés dans l'hypothèse d'une prolongation des tendances démographiques actuelles. Cette situation accroît le mouvement de départ des familles tout en pénalisant les familles modestes et les actifs de classe intermédiaire.

#### ► le déficit de logements sociaux

Alors que 68 % des ménages auraient en théorie accès au logement social, ce segment du parc ne représente que 11 % de l'ensemble du parc de logements de l'agglomération, à l'exception de La Garde et de La Seyne-sur-Mer où la proportion de logements sociaux atteint respectivement 19 % et 27 %. De plus, la part dans la construction neuve des logements aidés ne fait que décroître.

#### ► la globale déconnexion croissante entre la localisation de la création d'emplois et la croissance démographique

La difficile mobilisation du foncier au cœur de Toulon Provence Méditerranée a abouti à une localisation de plus en plus fréquente de la construction neuve en périphérie du SCoT.

Ce développement de la périphérie au détriment du centre s'accompagne d'une déconnexion croissante entre la localisation de la création d'emplois et la localisation de la croissance démographique entraînant des déplacements quotidiens de plus en plus longs et coûteux, entre domicile et lieu de travail, lieu d'études ou de consommation.

#### ► un mode de consommation du foncier disponible inapproprié

La localisation en périphérie de Toulon Provence Méditerranée de l'essentiel de la production de logements, la part grandissante des maisons individuelles (60% de la construction neuve) – et parmi elles, de programmes de maisons non groupées – et, enfin la croissance moyenne de la surface des logements, signalent la poursuite du mode de développement observé durant les années 1970 et 1980. Celui-ci a fait passer la consommation d'espace par habitant de 300 m<sup>2</sup> en 1972 à 420 m<sup>2</sup> en 2003.

## 2. Dans un contexte législatif renforcé

Le PLH doit s'intégrer de façon cohérente aux autres politiques urbaines, telles que la planification spatiale, le développement économique et social, l'action foncière, l'urbanisme opérationnel ou encore les transports. Il doit être en phase avec les objectifs du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) et du PDALPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées).

Les documents de programmations locaux tels les PLU (Plans Locaux d'Urbanisme), les procédures ou dispositifs habitat mis en place localement, à savoir, les OPAH (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat), les PST (Programmes Sociaux Thématiques), les CIL (Conférences Intercommunales du Logement), doivent tenir compte du PLH.

**Le PLH doit être compatible avec le SCoT, et il s'impose aux Plans Locaux d'Urbanisme dont les dispositions doivent être compatibles avec sa mise en œuvre.**

Le cadre législatif du PLH a beaucoup évolué depuis la loi d'Orientation pour la Ville de 1991 au travers de nouvelles lois qui imposent aux collectivités et aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale de prendre en compte les besoins des populations qui ont de plus en plus de mal à se loger (loi de lutte contre les exclusions de 1998, loi Chevènement de 1999, loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000).

C'est à partir de 2004 avec la loi Libertés et Responsabilités que la portée des Programmes Locaux de l'Habitat évolue et en fait un véritable outil stratégique. La loi Engagement National pour le Logement de 2006 affine les différentes dispositions.

Depuis le 29 mars 2009, la loi Boutin (mesures en faveur du développement d'une offre nouvelle de logements) intervient dans le prolongement des réformes récentes visant à favoriser la production de logements ou à lutter contre les exclusions.

Elle modifie l'article L 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation notamment le quatorzième alinéa ainsi rédigé :

« Le Programme Local de l'Habitat comprend un programme d'actions détaillé par commune et le cas échéant, par secteur géographique. Le programme d'action détaillé indique pour chaque commune ou secteur :

- le nombre et les types de logements à réaliser ;
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
- les orientations relatives à l'application du b de l'article L 123-2 des 15° et 16° de l'article L123-1 et de l'article L127-1 du code de l'urbanisme ».

## 3. Au sein d'un territoire en mouvance

La commune de La Crau a souhaité rejoindre la Communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée et quitte ainsi la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau ; l'entrée officielle a eu lieu le 1<sup>er</sup> juillet 2009. Le territoire compte 15 798 habitants en 2006 sur 3787 ha. Le parc de logements comprend 6858 logements en 2007 avec 6343 résidences principales et 206 logements sociaux (3 % du parc). La Crau se situe dans la Vallée du Gapeau entre les Maures et les montagnes au nord de Toulon. La commune occupe une étroite bande de terre par endroit inférieure au kilomètre entre La Garde et Pierrefeu sur une longueur de 12 km environ.

Le présent diagnostic porte sur les onze communes d'origine. Il est proposé dans le document de programmation de procéder à une modification du PLH lorsque le travail préparatoire aura pu être formalisé avec la commune de La Crau.

## 4. Sous-tendu par des documents d'urbanisme en évolution

Les Plans Locaux d'Urbanisme des communes de Toulon Provence Méditerranée sont, soit adoptés, mis en révision ou invalidés.

## Bilan des procédures en cours sur le territoire de Toulon Provence Méditerranée

Communes de TPM	Procédures POS / PLU
Carqueiranne	POS de 1993 / Prescription de révision pour passage en PLU
La Garde	PLU approuvé en 2006
Hyères	POS de 1999 / PLU en cours (en phase PADD et règlement)
La-Valette-du-Var	PLU approuvé en 2007
Le Revest	PLU approuvé en 2003
Toulon	POS de 1994 / Prescription de révision pour passage en PLU
Ollioules	POS de 2000 / Prescription de révision pour passage en PLU
Six-Fours-les-Plages	PLU de 2004 annulé / Retour au POS de 1996
La Seyne-sur-Mer	PLU approuvé en 2004 mis en révision en 2008
Saint-Mandrier-sur-Mer	PLU approuvé en 2007
Le Pradet	POS de 1991 / Prescription de révision pour passage en PLU (phase finale)
La Crau	PLU approuvé en 2007

Source : TPM

## 5. Le contexte de mise en œuvre

La Communauté d'agglomération a choisi une élaboration en régie sur la base d'un document de programmation élaboré en septembre 2008 et qui décrivait les interventions réparties auprès de l'Agence d'Urbanisme de l'aire toulonnaise (Au[dat]) et les bureaux d'étude extérieurs dans le cadre de marché d'études en vue de contribuer à l'établissement du diagnostic.

L'Agence d'Urbanisme a réalisé les contributions suivantes :

- Analyse des données statistiques de l'ensemble des communes de l'agglomération ;
- Les évolutions démographiques récentes dans l'aire toulonnaise ;
- Le contexte démographique, approche quantitative des besoins en logements et lien avec les objectifs de production de logements sociaux ;
- Les évolutions récentes des marchés du logement.
- La structuration du parc de logements

Quatre études ont été réalisées dans le cadre du diagnostic :

- Analyse des besoins en logement étudiant et en logement non permanent dans la Communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée ;
- Le repérage du logement potentiellement indigne sur le territoire de Toulon Provence Méditerranée ;
- L'analyse des besoins spécifiques en logements ;
- Les incidences de l'approbation du Programme Local de l'Habitat sur les Plans Locaux d'Urbanisme.

Trois séries d'ateliers territoriaux organisés au sein de chaque commune et plusieurs ateliers réunissant des bailleurs sociaux et des professionnels de l'immobilier ont alimenté l'élaboration du PLH.

## Calendrier de l'élaboration du PLH 2010-2015 de TPM

Document de programmation	Septembre – Octobre 2008
Lancement des études	Octobre – Novembre 2008
Ateliers territoriaux N°1	Novembre – Décembre 2008
Ateliers territoriaux N° 2	Février – Mars 2009
Ateliers territoriaux N° 3	Mai – Juin 2009
Ateliers professionnels, Bailleurs Sociaux et Professionnels de l'Immobilier	8 octobre 2008
	17 novembre 2008
	16 février 2009
Commissions Habitat	9 octobre 2008
	2 février 2009
	2 avril 2009
	4 juin 2009
Commission ad hoc études PLH	15 avril 2009
Comité technique	28 mai 2009
Comité de pilotage	13 novembre 2008
	2 octobre 2009
	3 décembre 2009

Source : TPM

## 6. Les chiffres mémoire du diagnostic du PLH de 2004<sup>1</sup>

Il convient de rappeler la carte d'identité du territoire dressée par le premier PLH 2004 - 2008.

▶ **TPM est située au sein d'une aire urbaine de 526 000 habitants** avec un parc de 311 000 logements dont 22 197 logements sociaux. 25 000 demandes de logement social ont été faites en 2002 et neuf demandes sur dix ont été non satisfaites;

▶ **49 % de foyers non imposés;**

▶ **Le marché immobilier n'enregistre plus en accession de demandes** de primo accédants. Le prix des appartements a progressé de 50 % et les maisons de 60 % depuis 1999. 50 % des ménages sont propriétaires de leur logement et la moitié des propriétaires sont des retraités. Le taux d'effort des locataires sur l'aire de TPM est de 20 %. Le logement étudiant représente plus de 3500 logements, il est privé à 53 %, le diagnostic évalue les besoins à 450 unités;

▶ **19 % de la population de TPM est au chômage**, c'est le taux le plus élevé de la région Provence Alpes Côte d'Azur. Un habitant sur quatre a plus de 60 ans;

▶ **TPM accueille 300 places en CHRS**, 1187 places en résidences sociales et foyers, 187 logements en Allocation Logement Temporaire;

▶ **Le zonage des POS des communes en 2001 affichent les vocations suivantes :** 39 % en zone naturelle, 8 % en zone militaire, 9 % en zone habitat, 1 % en ZAC, 18 % en zone d'habitat diffus, 4 % en zone d'habitat futur, 6 % en zone d'activités, 1 % en zone d'activités futures et 15 % en zones agricoles.

1 - Source diagnostic PLH 2004-2008

## 7. Les orientations du Programme Local de l'Habitat 2004-2008

### 7.1. - Objectifs

► « **Une production neuve engagée sur 70 % des sites potentiels repérés par les communes et dénommés 'sites à enjeux'**. Cette production se veut équilibrée et diversifiée, avec l'objectif, négociable pour chaque site d'une répartition par tiers des logements entre le secteur aidé, l'intermédiaire et le secteur libre » ;

► « **Une production de logements à partir du parc existant (logements vacants, inconfortables ou indécents, mis en vente ou changements d'usage)** qui permet d'atteindre entre 5 à 6 ans une résorption de l'inconfort et de la vacance. Une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) dite « multi site » intervenant sur plusieurs communes et plusieurs objectifs (réduction de l'indécence, de la vacance et maintien des personnes âgées à leur domicile); accompagnée d'un encouragement à la mise en œuvre, localement, des efforts de l'Etat pour défiscaliser et pérenniser l'investissement locatif dans l'ancien, au moyen d'une aide et de services d'information et d'accueil aux investisseurs avec pour objectif de mieux maîtriser l'effort d'investissement et d'assurer une offre de qualité et transparente » ;

► « **Un troisième volet du programme, l'hébergement collectif, engagé grâce à l'effort des instances compétentes en la matière**, principalement l'Etat, le Conseil Général et les communes concernées permettant de répondre au retard de l'agglomération en matière d'hébergement des personnes âgées, de logement temporaire des jeunes en foyers (étudiants, jeunes en formation ou en difficulté), d'hébergement d'urgence ».

### 7.2. - Enjeux

Le projet tel que formulé devait répondre :

► « **aux enjeux économiques et universitaires de l'agglomération**, dont les besoins en logements neufs sont estimés à 1700 par an. Ils prennent en compte les besoins liés au marché interne ainsi que les créations d'emplois nouveaux prévus au projet technopolitain et une reprise des migrations externes liés à l'arrivée de ménages âgés venus d'autres régions » ;

► **à la diversification nécessaire de l'offre de logements vers les ménages à revenus « intermédiaires »** : sur un total d'environ 2300 logements (hors foyers), 22 % reviennent au secteur social, 37 % à l'intermédiaire et 41 % au secteur libre » ;

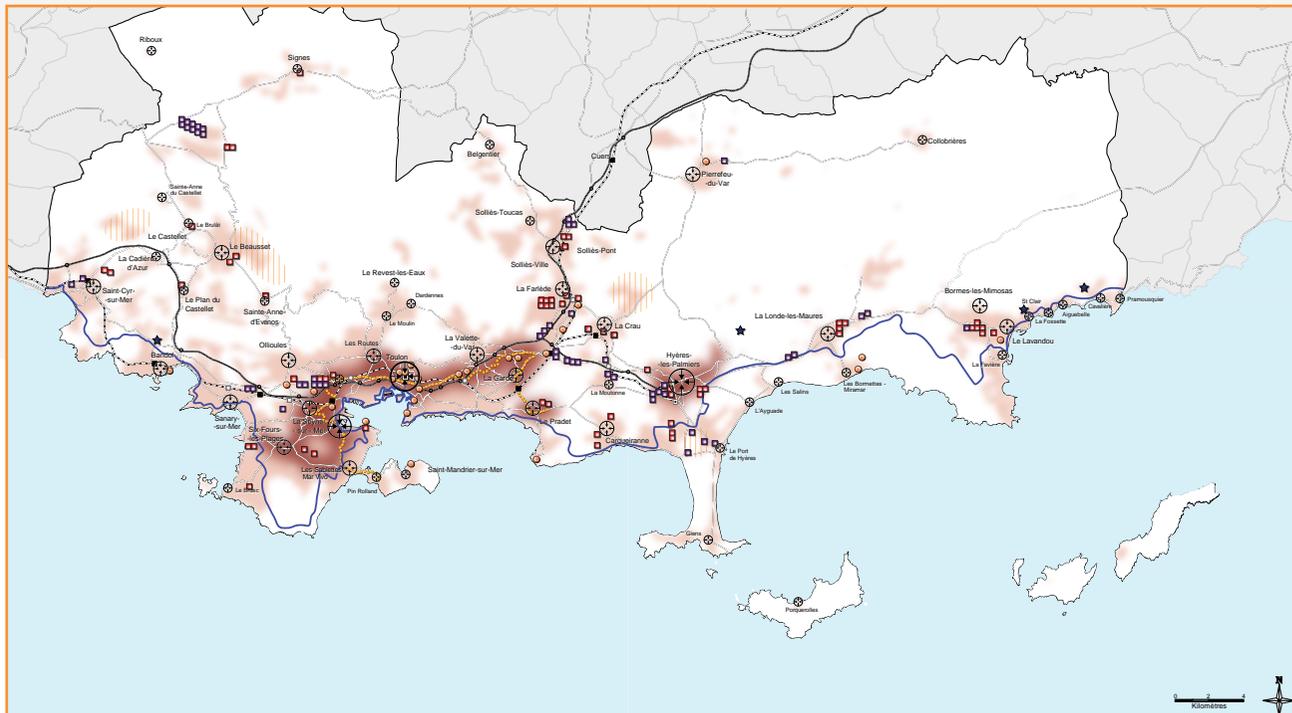
► **axé sur le neuf** : 1700 logements neufs et 625 dans l'amélioration du parc existant ;

► **à un effort de réhabilitation et de stabilisation du parc locatif de logements existants** en prolongeant l'action des OPAH « Renouvellement Urbain » et celle d'Ollioules par une opération ciblée sur le parc vacant, indécents ou inadaptés sur l'ensemble du territoire de TPM ;

► **un certain nombre d'actions d'accompagnement ont été prévues pour optimiser les résultats de ce programme** : nous évaluerons dans le cadre du diagnostic les différents objectifs et apprécierons les effets des mesures adoptées dans le cadre du PLH 2004-2008.



## EXTRAIT DU SCoT PROVENCE MÉDITERRANÉE APPROUVÉ LE 16 OCTOBRE 2009



Documents d'orientations Générales - Documents cartographiques - SCoT Provence Méditerranée approuvé le 16 octobre 2009

### Les espaces du renouvellement urbain

- Espace urbanisé existant
- Pôle à conforter
- Principal site en mutation
- Espace privilégié de renouvellement urbain autour des axes structurants de transport collectif
- Première ligne de Transport Collectif en Site Propre (déclarée d'utilité publique)
- Principal espace devant faire l'objet d'une réflexion sur son évolution

### Les sites d'extension prioritaires

(un pixel = au maximum 10 ha)

- Vocation à dominante "habitat ou équipement"
- Vocation à dominante "activités économiques"

### L'encadrement du développement par les dispositions de la Loi Littoral

- Limite des espaces proches du rivage  
L'ensemble des îles et presqu'îles est compris dans la limite des espaces proches du rivage
- Projet de hameau nouveau intégré à l'environnement (identification non exhaustive)

### Les infrastructures de transport

- Autoroute et échangeur existant ou projeté
- Itinéraire routier principal
- Voie ferrée
- Gare nationale (accès TGV et Grandes Lignes)
- Gare existante /Halte nouvelle à envisager (sous réserve d'une étude d'opportunité)
- Aéroport de Toulon - Hyères

## II. Les orientations du SCoT Provence Méditerranée<sup>1</sup>

Le PLH doit prendre en compte les orientations définies par le document supra communal que constitue le schéma de cohérence territorial, à savoir : « La question du logement est un des enjeux majeurs de l'aire toulonnaise. Elle s'explique par la triple pression exercée sur le marché du logement par les décohabitations et le vieillissement, par la forte attractivité démographique du territoire et par l'existence de nombreuses résidences secondaires. »

Le document approuvé le 16 octobre 2009 définit dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable et son Document d'Orientations Générales les priorités suivantes :

### 1. Encadrer et structurer le développement pour ménager le territoire

Les préconisations définies dans ce chapitre visent à limiter la consommation d'espace tout en intensifiant le développement des grands centres urbains et des pôles identifiés. Les sites en extension représentent un potentiel de 1050 hectares. 570 hectares ont vocation à être développés en faveur de l'habitat et du développement économique dont 229 hectares, soit 42 %, sont situés sur le territoire de Toulon Provence Méditerranée.

### 2. Afficher les objectifs de développement de l'aire toulonnaise à partir des axes suivants

- ▶ la création du Technopole de la Mer permettra d'assurer l'ancrage des activités du Pôle Mer Paca et des activités technopolitaines ainsi que la création d'un nouveau quartier sur le site de La Cagnarde;
- ▶ la reconquête du lien entre la ville et la mer en améliorant les interfaces Ville Port pour La Seyne et Toulon;
- ▶ la création de nouvelles infrastructures portuaires permettant l'amélioration de la compétitivité du Port de Toulon et des activités maritimes;
- ▶ le renouveau des centres anciens de Toulon et La Seyne;
- ▶ la définition d'un projet économique et urbain autour de l'axe des gares à Toulon;

- ▶ l'implantation d'équipements structurants dans le domaine culturel et du loisir;
- ▶ la mise en réseau des espaces de la Rade par le développement des navettes maritimes;
- ▶ le développement du tourisme urbain dans la rade de Toulon et la valorisation des quartiers touristiques;
- ▶ la mise en œuvre du nouveau schéma de développement universitaire avec la relocalisation des sites d'enseignement permettant une meilleure cohérence et un rayonnement nouveau;
- ▶ le renouvellement et la diversification des activités touristiques notamment le tourisme urbain, vert, nautique, culturel et d'excellence;
- ▶ le schéma de la stratégie de développement économique qui définit la vocation dominante de chaque site : logistique, industrie et services à l'industrie, commerce, tertiaire, mixte... .
- ▶ **répondre aux besoins de logements :**
  - **Recentrer la production de logements dans l'aire toulonnaise** par la production de 2320 résidences principales par an dont 60 % au moins doivent se construire dans Toulon Provence Méditerranée;
  - **Privilégier le développement de l'habitat** par le renouvellement urbain et dans les sites d'extension maîtrisés;
  - **Adapter l'offre de logements aux besoins spécifiques des ménages à leur solvabilité ainsi qu'aux actifs :** il conviendra non seulement d'accroître l'offre de logements sociaux mais aussi de mieux la répartir, de maîtriser la destination de la production des logements en limitant la spéculation, de recréer un parcours résidentiel et de répondre à la demande de logements spécifiques.

### 3. Promouvoir un cadre de vie de qualité

Les préconisations visent à préserver la qualité paysagère au sein des espaces urbains tout en gérant durablement les ressources du territoire et en minimisant les impacts de l'activité humaine.

<sup>1</sup> – Sources SCoT Provence Méditerranée approuvé le 16 octobre 2009



# Diagnostic



## Chapitre 1. Les grandes caractéristiques du territoire et ses dynamiques 21

- 1. Présentation du territoire de Toulon Provence Méditerranée et particularités .....21
- 2. Toulon Provence Méditerranée, territoire de projets.....31
- 3. Dynamiques et structures démographiques.....39

## Chapitre 2. Caractéristiques du parc de logements existant 53

- 1. Structure du parc de logements .....53
- 2. Potentiel de réhabilitation .....71
- 3. Bilan des actions de rénovation entreprises sur le parc existant.....76

## Chapitre 3. Dynamique de construction et du marché immobilier 83

- 1. Une reprise de la construction neuve au bénéfice des logements collectifs.....83
- 2. Le marché de l'immobilier ancien .....85
- 3. Le marché de l'immobilier neuf.....89
- 4. Le marché locatif dans le secteur privé.....91

## Chapitre 4. Estimation quantitative et qualitative des besoins en logements 95

- 1. Estimations quantitatives et qualitatives des besoins .....95
- 2. Capacité de développement résidentiel de l'agglomération .....97

## Chapitre 5. Le besoin des populations spécifiques 101

- 1. Logements étudiants et saisonniers .....101
- 2. Le logement des plus démunis .....107
- 3. Le logement des personnes handicapées .....112
- 4. Le logement des personnes âgées .....116
- 5. L'accueil des gens du voyage .....120

## Chapitre 6. Bilan du PLH 2004-2008 : les impacts d'une politique de l'habitat émergente entre 2004 et 2008 123

- 1. Asseoir une stratégie foncière .....123
- 2. Identifier la place de l'habitat au sein des espaces de développement économiques et des espaces de renouvellement urbain .....127
- 3. Anticiper le schéma de développement universitaire : l'intervention sur l'îlot Baudin .....128
- 4. Aider à la production de logements publics sociaux .....131
- 5. Rénover et réhabiliter le parc ancien privé .....133
- 6. Autres actions .....135

## Conclusion .....139

## L'aire du SCoT Provence Méditerranée



## CHAPITRE 1. LES GRANDES CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE ET SES DYNAMIQUES

### 1. Présentation du territoire de Toulon Provence Méditerranée et particularités

#### 1.1. - Données de cadrage générales<sup>1</sup>

Créée le 1<sup>er</sup> janvier 2002, la Communauté d'agglomération Toulon-Provence Méditerranée (TPM) accueille, au 01 juillet 2009, 421 130 habitants sur 12 communes – Carqueiranne, La Garde, Hyères, Ollioules, Le Pradet, Le Revest-les-Eaux, Saint-Mandrier-sur-Mer, Six-Fours-les-Plages, La Seyne-sur-Mer, Toulon, La-Valette-du-Var et La Crau – représentant un bassin de vie de près de 36 654 hectares.

Son territoire s'inscrit dans une aire urbaine de 560 000 habitants, la 9<sup>ème</sup> agglomération de France, qui représente près de 43 % de la population du Var sur 6 % de sa superficie.

L'agglomération adhère au SCoT Provence Méditerranée, créé en 2002, comprenant d'autres EPCI et communes du Var : la Communauté de Communes Sud Sainte-Baume, la Communauté de Communes de La Vallée du Gapeau, les communes de Bandol, Bormes-les-Mimosas, Collobrières, La Londe-les-Maures, Pierrefeu-du-Var, Sanary-sur-Mer, Le Lavandou.

Au sein de ce territoire élargi, le territoire Toulon Provence Méditerranée accueille :

- 76,5% de la population (78,1% avec La Crau);
- 66 % des superficies artificialisées;
- 84 % des emplois;
- la totalité des établissements d'enseignement supérieur et des lycées publics;

- la totalité des hypermarchés;
- la totalité des hôpitaux publics à l'exception de l'hôpital psychiatrique de Pierrefeu;

Le territoire de TPM se caractérise par ses dimensions :

- d'Est en Ouest : 35 km à vol d'oiseau sans compter les îles (et 60 km entre l'extrémité Ouest des îles des Embiez et l'extrémité Est de l'île du Levant);
- du Nord au Sud : entre 3 km (au niveau de Carqueiranne) et 15 km (au niveau de Hyères);

Il est fortement marqué par les reliefs et grands ensembles naturels, qui structurent le paysage tout en canalisant l'urbanisation :

- à l'Est, le Massif des Maures et les Maurettes;
- au Nord : les massifs du Coudon, du Faron, du Mont Caume et du Croupatier;
- au Sud : le massif du Cap Sicié, les reliefs littoraux de la Corniche du Cap Brun et de la Colle Noire ainsi que les îles (Embiez, Porquerolles, Port Cros, Levant) et presque îles (Saint Mandrier, Giens).

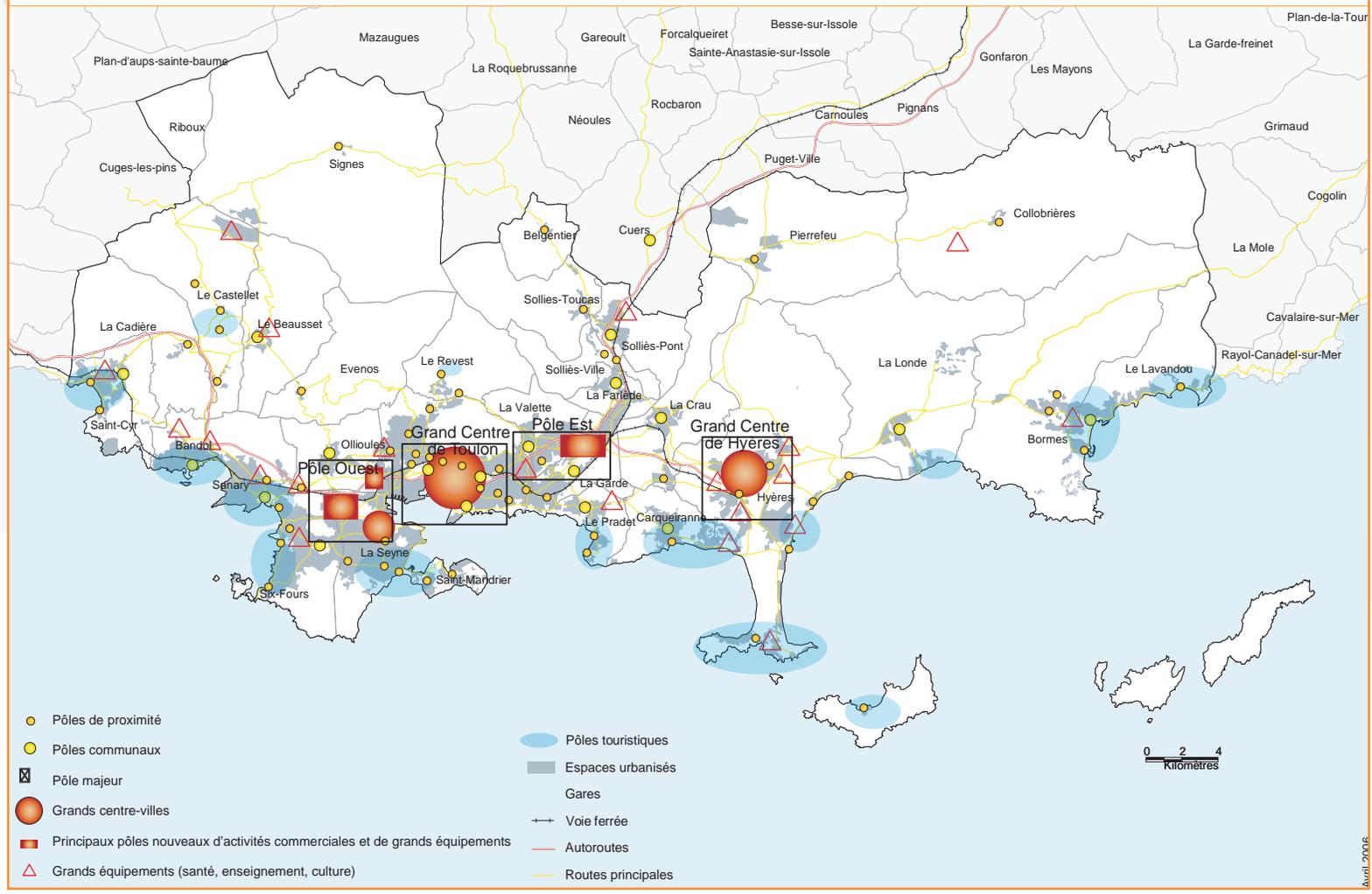
Les espaces naturels représentent 47 % de la superficie totale du territoire. Un grand nombre d'entre eux offrent une richesse biologique importante comme l'atteste l'inventaire des ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique).

Les espaces agricoles représentent 12 % de la superficie totale de TPM, principalement sur les communes de Hyères, Carqueiranne, Le Pradet, La Garde et Ollioules. L'horticulture, le maraîchage et la viticulture représentent les activités dominantes.

La densité est relativement faible, avec 11,5 habitants par hectare.

<sup>1</sup> – Cette première partie reprend des extraits du diagnostic de secteur réalisé par l'Agence d'Urbanisme (AU[dat]) et par le syndicat mixte du SCoT dans le cadre de l'élaboration du SCoT Provence Méditerranée en mars 2008.

# L'organisation multipolaire de l'aire toulonnaise



Avril 2006

Densité de population au sein de l'agglomération TPM

	Population année 2006	Population année 1999	Superficie Ha	Densité de population* 1999	Densité de population* 2006
Carqueiranne	9 482	8 456	1 448	5,80	6,50
La Crau	15 789	14 479	3 787	3,80	4,20
La Garde	25 621	25 299	1 554	16,30	16,50
Hyères	55 007	51 412	13 238	3,90	4,20
Ollioules	13 400	12 203	1 989	6,10	6,70
Le Pradet	10 603	10 962	997	11,00	10,60
Le Revest-les-Eaux	3 677	3 440	2 407	1,40	1,50
La-Seyne-sur-Mer	56 768	60 070	2 217	27,10	25,60
Six-Fours-les-Plages	34 325	32 715	2 658	12,30	12,90
Toulon	167 816	160 712	4 284	37,50	39,20
La-Valette-du-Var	22 067	21 727	1 550	14,00	14,20
Saint-Mandrier-sur-Mer	6 565	5 241	512	10,20	12,80
<b>TPM 12 communes</b>	<b>421 130</b>	<b>406 716</b>	<b>36 641</b>	<b>11,10</b>	<b>11,50</b>
<b>TPM sans La Crau</b>	<b>405 332</b>	<b>392 237</b>	<b>32 854</b>	<b>11,90</b>	<b>12,30</b>

\*Hab. / Superficie ha  
Source : AUI[dat]

## 1.2. - Urbanisation et développement

L'urbanisation se structure autour de deux noyaux fondateurs, la Rade de Toulon et celle de Hyères, et s'est largement diffusée le long des principaux axes de communication. A partir des années 1960, le développement extensif marque le territoire et conduit à un changement d'échelle de l'urbain. La croissance de l'aire toulonnaise est stimulée par l'arrivée des rapatriés d'Algérie (1962) et par l'accession de Toulon au rang de Préfecture (1975). TPM gagne ainsi 106 000 habitants en 20 ans de 1962 à 1982.

Pour faire face à cet afflux rapide de population, des grandes opérations d'habitat collectif sont réalisées notamment à Toulon (La Rode et La Beaucaire), à La-Valette-du-Var (La Coupianne), à La Garde mais aussi à La Seyne-sur-Mer (Berthe) et à Hyères (Val des Rougières).

La croissance de l'agglomération ralentit à partir des années 80 et se reporte vers les autres secteurs de l'aire toulonnaise en lien avec le développement du réseau routier et la généralisation de l'automobile. Si ce ralentissement concerne toute l'aire du SCoT, il est accentué sur le territoire de TPM pour trois raisons :

- L'impact des reconversions économiques avec la fermeture des chantiers navals de La Seyne-sur-Mer et des réductions importantes d'effectifs à DCN entre 1986 et 1995 ;
- La dégradation de l'attractivité des communes de Toulon et de La Seyne-sur-Mer et plus spécifiquement de leurs centres-villes ;
- Les dynamiques du marché de l'habitat : la saturation progressive des possibilités de construction dans l'agglomération et le différentiel des prix fonciers avec les communes du Nord-Est (Vallée du Gapeau, axes Cuers - Le Luc et Cuers - Brignoles) induisent d'importantes migrations résidentielles vers ces espaces, facilement accessibles du fait de l'extension du réseau autoroutier.

Cette évolution aboutit à la structuration du territoire de TPM en quatre pôles majeurs au rayonnement inégal (cartographie page précédente).

### En Bref

L'agglomération TPM accueille 421 130 habitants sur 12 communes : Carqueiranne, La Garde, Hyères, Ollioules, Le Pradet, le Revest-les-Eaux, Saint-Mandrier-sur-Mer, Six-Fours-les-Plages, la Seyne-sur-Mer, Toulon, La-Valette-du-Var et La Crau.

Elle représente environ 80 % de la population du SCoT Provence Méditerranée dans lequel elle est intégrée.

Ses 36 641 hectares (sans La Crau) sont occupés pour près de 47 % par les espaces naturels et 12 % par les espaces agricoles. Depuis les années 1980, la croissance a fortement ralenti du fait des reconversions économiques, des difficultés rencontrées par les centres anciens des deux plus grosses communes (Toulon et La Seyne), de la multipolarité concurrentielle existante sur le territoire du SCoT et enfin de la saturation des possibilités de construction dans l'agglomération.



### 1.3. - L'organisation des déplacements<sup>1</sup>

Depuis 1998, le nombre total de déplacements sur l'agglomération TPM est passé de 1 million à 1 350 000 déplacements quotidiens tous modes. 47,4 % des actifs travaillent dans une autre commune que leur lieu de résidence. Toulon, La Garde et La-Valette-du-Var concentrent 64 % des flux internes.

Les secteurs d'Ollioules, Six-Fours-les-Plages, La Garde et La-Valette-du-Var enregistrent une forte mobilité : plus de 60 % des actifs travaillent hors de leur commune de résidence et 60% des emplois de ces communes sont occupés par des actifs non résidents. Hyères et Le Pradet constituent un secteur où les actifs sont les plus stables.

Il existe en revanche peu d'échanges entre les communes de l'Est et de l'Ouest de l'agglomération : 4 % des actifs des communes de l'Est travaillent à l'Ouest et 6 % des actifs résidant à l'Ouest font le chemin inverse.

Les déplacements communautaires sont majoritairement automobiles. 78 % des ménages sont équipés d'une voiture et 27 % ont « au moins 2 véhicules » traduisant le « suréquipement des ménages de l'agglomération ». Si l'usage de l'automobile se fait pour des déplacements de plus en plus courts, les déplacements domicile travail tendent à s'allonger et se complexifier.

Cependant, l'alternative à l'automobile est aujourd'hui insuffisante : l'analyse des indicateurs d'usage et d'offre indique un net retard vis-à-vis des autres agglomérations françaises similaires.

En matière de transports en commun les performances sont modestes. Avec une vitesse commerciale inférieure à 13,6 km/h, et un faible niveau de voies exclusivement réservées aux bus (3 %), ils n'attirent qu'une faible part d'actifs non contraints à les utiliser.

En matière ferroviaire, les trafics internes dans TPM restent marginaux avec 6700 déplacements quotidiens Est-Ouest et Ouest-Est. Le train n'est pas aujourd'hui utilisé pour des déplacements « communautaires ». Pourtant, le marché des déplacements internes « captables » par le train est estimé à 127 000 déplacements par jour, tous modes et tous motifs confondus.

Les caractéristiques de l'offre actuelle révèlent de forts contrastes et déséquilibres :

- Elle est 2 fois plus élevée à l'Ouest qu'à l'Est, avec une non adéquation de l'offre TER à l'Est.
- Elle n'est pas régulière avec des écarts de passage vécus comme trop importants qui s'expliquent par l'occupation des sillons par les trains TGV et Grandes Lignes à destination de Nice et Marseille.

#### En Bref

**L'agglomération se caractérise par une forte mobilité :** 1 350 000 déplacements quotidiens tous modes et 47,4 % des actifs travaillant dans une autre commune que leur lieu de résidence.

La suprématie des déplacements automobiles s'explique principalement par l'offre non adaptée en transports en commun.

### 1.4. - Les particularités du territoire

#### 1.4.1. Le parc de résidences secondaires

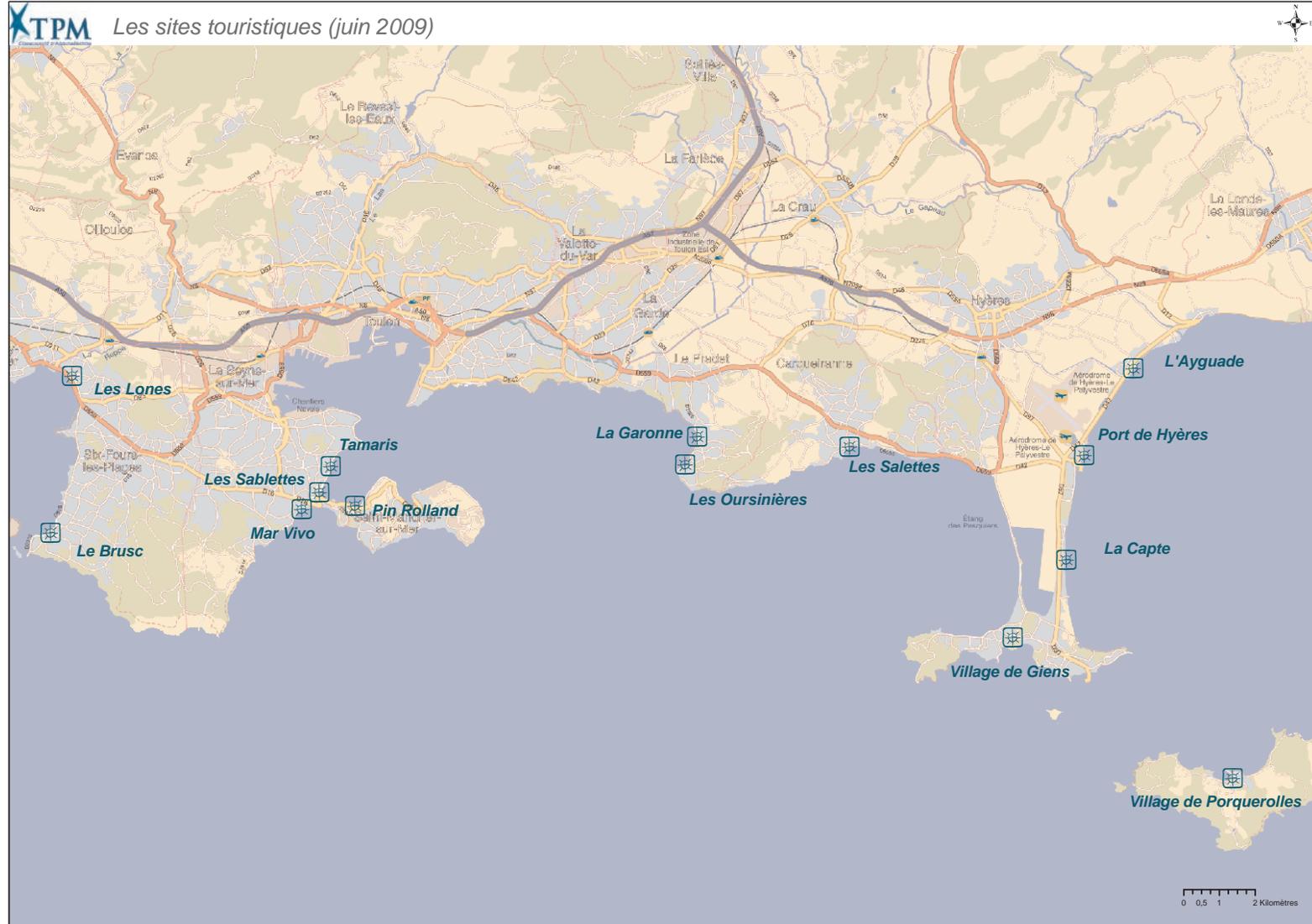
L'une des principales caractéristiques du parc de logement de l'agglomération est la part importante qu'y occupent les résidences secondaires, même si celle-ci tend à diminuer depuis 1990.

Au cours des années 1970 et 1980, la hausse du temps disponible et du niveau de vie ont en effet favorisé l'essor des résidences secondaires sur le littoral varois et principalement sur les communes de Hyères, Carqueiranne, Le Pradet, Six-Fours-les-Plages, La Seyne-sur-Mer (partie sud) et Saint-Mandrier-sur-Mer.

En 1990, elles représentent 16,2 % du parc total de logements de TPM. Depuis 1990, leur part diminue. Elle atteint 12,6% en 1999 (contre plus de 20 % à l'échelle du SCoT) et 11 % en 2007.

Cette diminution s'explique notamment par l'arrivée de personnes âgées sur le territoire, qui s'est traduite par la transformation de résidences secondaires en résidences principales, une fois l'âge de la retraite arrivé.

<sup>1</sup> – Source PDU 2005-2015 – L'essentiel INSEE n°126, novembre 2008 avec la participation de l'AU[dat].



### 1.4.2. Les pôles touristiques

Centre économique du Var, qui est le premier département touristique du territoire national, l'agglomération TPM polarise une forte activité touristique essentiellement sur sa façade littorale. Celle-ci s'organise autour de deux bassins dominés par un tourisme balnéaire et de villégiature : d'une part, Hyères, Carqueiranne, Le Pradet et Six-Fours-les-Plages, d'autre part, La Seyne-sur-Mer et Saint-Mandrier-sur-Mer. Ainsi, en juin 2009, 20 000 places d'hébergement touristiques sont disponibles sur le territoire de l'agglomération : l'Est de l'agglomération se caractérise par une capacité d'accueil importante avec Hyères principalement ; à l'Ouest, l'offre, très réduite sur Toulon, se polarise essentiellement à Saint-Mandrier-sur-Mer.

### 1.4.3. La faiblesse du revenu moyen issue du mode de développement

*Remarque : Les données présentées ci-dessous sont une synthèse de plusieurs documents d'études réalisés sur ce sujet entre 2006 et 2008 : Diagnostic du secteur de TPM du SCoT, Etude de l'Insee de septembre 2006 et Etude Davezies. Ils mettent en évidence le poids des activités de Défense, le mode de développement basé sur le tourisme et l'accueil de retraités et surtout la faiblesse des revenus qui caractérisent l'agglomération.*

#### ► Le poids des activités défense

La Communauté d'agglomération avec 76 % de la population du SCoT n'accueille que 71 % des emplois privés mais :

- 89 % des emplois publics ;
- 85 % des personnes bénéficiaires du RMI ;
- 78 % des emplois domestiques, faiblement rémunérés.

15 % environ des emplois de l'agglomération sont issus des 5 grands sites dédiés aux activités militaires, localisés dans leur majorité autour de la Rade de Toulon :

- 260 hectares sur la base navale de Toulon ;
- 15 hectares sur l'arsenal du Mourillon ;
- 185 hectares sur le site de Saint-Mandrier-sur-Mer ;

- 17 hectares sur Sainte-Anne ;
- 22 hectares sur la base aéronavale de Hyères soit environ 500 hectares réservés aux activités de Défense.

En comparaison, en 2003, les espaces dédiés aux activités économiques civiles occupaient 72 hectares.

#### ► Un mode de développement basé sur le tourisme et l'accueil des retraités

Dans le cadre des travaux du projet métropolitain, l'AU[dat] a conduit une réflexion sur les perspectives de développement de la métropole toulonnaise et impulsé, début 2008, le lancement d'une étude sur les moteurs du développement économique de la métropole toulonnaise.

Elle est appelée « **Analyse des moteurs du développement économique de la métropole toulonnaise** » par Laurent DAVEZIES.

L'originalité de l'approche de Laurent Davezies consiste à montrer que le développement économique local d'un territoire n'est pas seulement lié à l'efficacité de ses entreprises et la création de valeur ajoutée mais qu'il dépend aussi largement de la **capacité du territoire à attirer des revenus et les transformer en activités domestiques**.

Capacité d'accueil touristique de l'agglomération TPM en juin 2009

	Nombre de lits touristiques	Répartition par commune (%)
Hyères	11 446	55
Le Pradet	2 810	13
Six-Fours-les-Plages	2 535	12
La-Seyne-sur-Mer	1 189	6
Toulon	1 120	5
Carqueiranne	750	4
Saint-Mandrier-sur-Mer	512	2
La Valette-du-Var	376	2
Ollioules	111	1
<b>Total</b>	<b>20 849</b>	<b>100</b>

Source : TPM

Revenus fiscaux des ménages  
par unité de consommation  
Année 2006 en euros

	Nombre de ménages	Nombre d'UC*	Revenu médian	Revenu moyen
CA Toulon Provence Méditerranée	171 623	11 486	16 432	18 644
CC de la Vallée du Gapeau	14 812	28 422	18 044	20 188
CC du Sud Sainte Baume	11 486	23 664	19 204	22 889

\* Unité de consommation  
Source : AU[dat] d'après Recensement INSEE 2009

Revenus fiscaux des ménages  
par unité de consommation  
Année 2006 en euros

	Nombre d'UC*	Revenu médian	Revenu moyen
Carqueiranne	6 741	20 926	25 079
Hyères	16 263	16 918	19 314
La Garde	37 258	17 051	19 781
Ollioules	8 440	17 773	20 743
Le Revest-les-Eaux	2 343	20 392	22 756
La Seyne-sur-Mer	41 233	15 220	16 594
Le Pradet	7 486	19 478	22 029
Six-Fours-les-Plages	24 549	18 577	21 182
Toulon	113 877	15 335	17 309
La-Valette-du-Var	14 110	17 855	19 991
Saint-Mandrier-sur-Mer	3 605	18 456	20 493
La Crau	10 494	17 874	19 627

\* Unité de consommation  
Source : AU[dat] d'après Recensement INSEE 2009

## Définition

**Le revenu fiscal par unité de consommation (UC) est le revenu du ménage rapporté au nombre d'unités de consommation qui le composent. Par convention, le nombre d'unités de consommation d'un 'ménage fiscal' est évalué de la manière suivante :**

- le premier adulte du ménage compte pour une unité de consommation ;
- les autres personnes de 14 ans ou plus comptent chacune pour 0,5 ;
- les enfants de moins de 14 ans comptent chacun pour 0,3.

Cette échelle d'équivalence est utilisée couramment par l'INSEE et Eurostat pour étudier les revenus ainsi exprimés par 'équivalent adulte'. Le revenu fiscal exprimé par UC présente l'avantage de prendre en compte les diverses compositions des ménages et donc les économies d'échelle liées à la vie en groupe.

Dans de nombreux cas, l'étude des revenus se place dans une problématique de comparaison des niveaux de revenu entre plusieurs zones ou d'analyse des inégalités de revenus entre les ménages au sein d'une zone.

L'utilisation du revenu rapporté au nombre d'unités de consommation du ménage est alors préconisée car il devient un revenu par équivalent adulte, comparable d'un lieu à un autre et entre ménages de compositions différentes.

Médiane : si on ordonne une distribution de salaires, de revenus, de chiffre d'affaires..., la médiane est la valeur qui partage cette distribution en deux parties égales. Le revenu médian est le revenu qui partage en deux la population : 50% de la population dispose d'un revenu plus élevé que ce revenu médian, 50% d'un revenu moins élevé.

Le revenu moyen est la moyenne de l'ensemble des revenus de la population concernée.

Il peut être différent du revenu médian si par exemple il y a un très grand fossé entre des revenus très élevés dont bénéficie une faible partie de la population et des revenus faibles touchant la majorité de la population.

**(Source INSEE)**

Extrait de l'étude de Laurent Davezies :

« Le total des revenus qui sont entrés en 2005, venant de l'extérieur, dans le territoire du SCoT Provence Méditerranée c'est-à-dire sa 'base économique', représente un total de l'ordre de 9 milliards d'euros.

**Les pensions de retraites arrivent premières, avec 2,4 milliards (27 % du total), suivies des dépenses des touristes : 2,3 milliards (26 %)**, arrivent ensuite les salaires publics avec 1 milliard (12 %) dont 0,325 milliards du fait des activités de Défense (soit moins de 4 % de la base totale).

**Les revenus 'basiques productifs privés' arrivent bons derniers, avec 0,7 milliard (8 %), après les remboursements de soins de santé (11 %) et les autres prestations sociales, hors pensions de retraite (10 %)**. Le moteur principal du territoire est 'résidentiel', avec près de 60 % de la base économique assurée par les retraités et les touristes.

L'originalité de la structure des moteurs économiques du territoire du SCoT, par rapport à ses homologues méridionaux, tient à l'accueil des touristes, à la présence du Ministère de la défense et aux productions agricoles.

**Le destin du territoire du SCoT ne se joue que peu sur sa qualité productive et essentiellement sur sa qualité résidentielle (retraités, touristes, navetteurs), sa dynamique de peuplement (emplois publics) et sa localisation stratégique (Défense) (...)**

Les emplois 'domestiques' offrent du travail à près de 100 000 personnes.

Le dynamisme du SCoT tient pour l'essentiel aux effets d'amortisseurs de conjoncture dont il est doté. Son économie dépend de sa qualité environnementale qui constitue le principal facteur de son attractivité.

Mais cette qualité est de plus en plus menacée avec les nouveaux apports de population. Une gestion rigoureuse du territoire peut permettre de ralentir ce processus mais peut difficilement l'inverser.

Enfin, l'activité privée est si peu significative qu'elle constitue une sorte de modèle non métropolitain.

L'intérêt de long terme du SCoT est donc de mettre ses oeufs dans des paniers

différents, sans attendre une crise structurelle de son modèle. Sa rente résidentielle est aujourd'hui suffisamment confortable et assurée pour qu'elle ait les moyens et le temps d'opérer une diversification.

Il ne s'agit bien sûr pas de 'lever le pied' sur la maintenance de sa qualité environnementale. Mais de commencer à combler tous ses déficits métropolitains : activités 'pointues' (à l'instar du 'pôle mer'), immobilier d'entreprise adapté aux services supérieurs, attractivité vis-à-vis des jeunes actifs urbains, culture. Les activités de Défense, et leurs sous-traitants privés, sont évidemment un des éléments d'un projet métropolitain moderne. »

#### ► Des revenus plus faibles que dans les grandes aires urbaines françaises

Selon l'étude INSEE, si « les aires urbaines de Marseille, Aix, Nice, Toulon et Avignon concentrent près de trois quarts des habitants de la région (...), les ménages qui y vivent ont des revenus moins élevés, en général, que dans les autres grandes aires urbaines de France et la dispersion des revenus y est plus importante.

Les revenus médians dans les 39 communes de l'aire urbaine toulonnaise se situent dans un éventail très resserré. »

Le revenu moyen par unité de consommation en 2006 se ventile selon deux axes : aux petites communes et aux communes touristiques les revenus moyen les plus élevés ; aux communes de plus grande taille et non touristiques, les revenus les plus moyens ou les plus faibles.

Toujours selon l'INSEE, « les disparités de revenus les plus importantes et les médianes les plus faibles se localisent dans les communes les plus peuplées (La Seyne-sur-Mer, Toulon, La Ciotat puis Hyères et La Garde).

Le seuil des hauts revenus est huit à neuf fois supérieur à celui des bas revenus à La Seyne-sur-Mer et à Toulon.

La faiblesse de la part des salaires dans l'aire toulonnaise est la contrepartie du poids important que représentent les pensions et les retraites, en particulier sur le littoral (jusqu'à 39 % à Bandol), lieu d'implantation privilégié des retraités. Il faut y ajouter, de Six-Fours-les-Plages au Pradet, l'impact des pensions d'anciens militaires, souvent encore actifs dans le civil. Ce phénomène se retrouve aussi plus à l'intérieur des terres, comme à Solliès-Pont ou Ollioules ».

### TPM et ses particularités

Le parc de résidences secondaires qui a représenté jusqu'à 16% du parc total de logements en 1990 diminue depuis.

L'hébergement touristique a une capacité d'accueil importante mais les 20 000 places cachent de forts contrastes entre les communes littorales (Hyères) et les communes de l'intérieur (Ollioules). Toulon a une offre très réduite.

L'agglomération se caractérise par un revenu moyen faible, porteur d'importantes disparités et un moteur économique résidentiel :

- près de 60% de la base économique est assurée par les retraités et les touristes. La part des salaires y est faible ;
- un poids important des activités de défense ;
- la faiblesse du nombre d'emplois salariés privés est particulièrement marquée, elle a pour conséquence une forte proportion d'emplois publics ;
- TPM n'accueille que 71 % des emplois privés du SCoT mais 89 % des emplois publics. 85 % des personnes bénéficiaires du RMI et 78 % des emplois domestiques, faiblement rémunérés ;
- le seuil des hauts revenus (il s'agit de la limite de revenus des 10% des ménages les plus riches) est huit à neuf fois supérieur à celui des bas revenus (il s'agit de la limite de revenus des 10% des ménages les plus pauvres) à La Seyne -sur -Mer et à Toulon.

### Repères

#### « Analyse des moteurs du développement économique de la métropole toulonnaise » de Laurent Davezies

« Le caractère 'métropolitain' d'un territoire, sa capacité à s'adapter aux nouvelles règles du jeu de la compétition mondiale ne suffisent pas à lui assurer ce que l'on appelle le 'développement local'.

On observe ainsi que les aires urbaines de Paris, Lyon, Marseille ou Lille sont à la fois les principales actrices de la compétitivité française et les grandes perdantes du 'développement local' français : tous leurs indicateurs de développement oscillent entre l'orange et le rouge.

En France, aujourd'hui, les phénomènes de développement territorial sont de plus en plus distincts de ceux de la croissance.

S'intéresser à la formation du revenu sur les territoires permet de prendre la mesure de l'écart entre cette géographie de la production compétitive marchande et celle du revenu, de la consommation et des emplois qu'elle génère.

Les premières sont inductrices de croissance et génératrices de revenu. Elles concernent des activités qui se localisent pour produire et vendent à l'extérieur du territoire, directement confrontées à la concurrence mondiale. Leur présence sur le territoire dépend des conditions qu'il offre pour la mise en oeuvre de ses facteurs de production.

Les secondes, appelées « domestiques » produisent des biens et services vendus localement : boulangers, infirmières, commerçants, ... Leur perspective de croissance est toujours limitée car elle dépend des variations d'une demande qui l'est également. »

## 2. Toulon Provence Méditerranée, territoire de projets

Le projet d'agglomération de Toulon Provence Méditerranée et les études réalisées dans le cadre du SCoT Provence Méditerranée ont permis d'identifier les trois espaces de l'affirmation métropolitaine toulonnaise :

► **La Rade de Toulon** constitue l'espace emblématique de la future métropole toulonnaise au regard :

- D'un potentiel important de développement de l'activité touristique du fait de sa position centrale dans l'aire toulonnaise. La Rade n'englobe pas que la façade littorale mais aussi le « grand centre-ville » de Toulon, le Pôle Ouest avec le grand centre-ville de La Seyne-sur-Mer et les espaces potentiels de développement de la partie Est d'Ollioules ainsi qu'une part importante des sites économiques et militaires, support des activités liées au pôle de compétitivité Mer;
- De son potentiel démographique et économique et de l'importance et de la pluralité de ses fonctions.

► **Hyères et ses îles** en raison de l'image internationale liée notamment au tourisme et à une qualité paysagère exceptionnelle, à la présence de l'aéroport et d'activités à haute valeur ajoutée. Le site du Roubaud est identifié avec le pôle santé comme un site de développement économique.

► **Le Pôle Est** : de part la présence du campus scientifique de La Garde / La-Valette-du-Var et des nombreuses entreprises rattachées au pôle de compétitivité Mer PACA dans la zone industrielle de Toulon Est. Le projet de restructuration global

du secteur Grand Sud Coupiane (commune de La Valette du Var), qui bénéficiera d'une desserte par le futur TCSP, est un site potentiel de développement.

**Ce territoire, avec plus de 400 000 habitants et 140 000 emplois rassemble des ressources exceptionnelles qui conduisent la puissance publique territoriale à y porter un haut niveau d'ambition en terme de développement économique, de formation, de déplacements et d'accueil d'une offre de logements en rapport avec le développement souhaité.**

### 2.1. Le Grand Projet de Rade

Le grand projet de Rade co-piloté par plusieurs maîtrises d'ouvrage, à savoir la Ville de Toulon, Toulon Provence Méditerranée et le Syndicat Mixte des Ports du Levant, réunies autour d'un comité technique et d'un comité de pilotage, s'articule autour de 10 opérations majeures, dont 5 de haute technologie à l'Ouest de l'agglomération, de La Seyne-sur-Mer à Ollioules:

► **le Technopôle de la Mer** : correspond à la réponse de la Communauté d'agglomération aux attentes des **entreprises de haute technologie** concernant le développement de leur compétitivité et leur implantation au bord de la Méditerranée.

Il intègre plusieurs **parcs d'activité de haute qualité environnementale** desservis par l'autoroute, une gare SNCF et des transports en commun en site propre. Leur implantation garantira **la proximité avec les écoles supérieures, les laboratoires, les centres de transfert, les pépinières, les équipements mutualisés et un accès à la mer.**

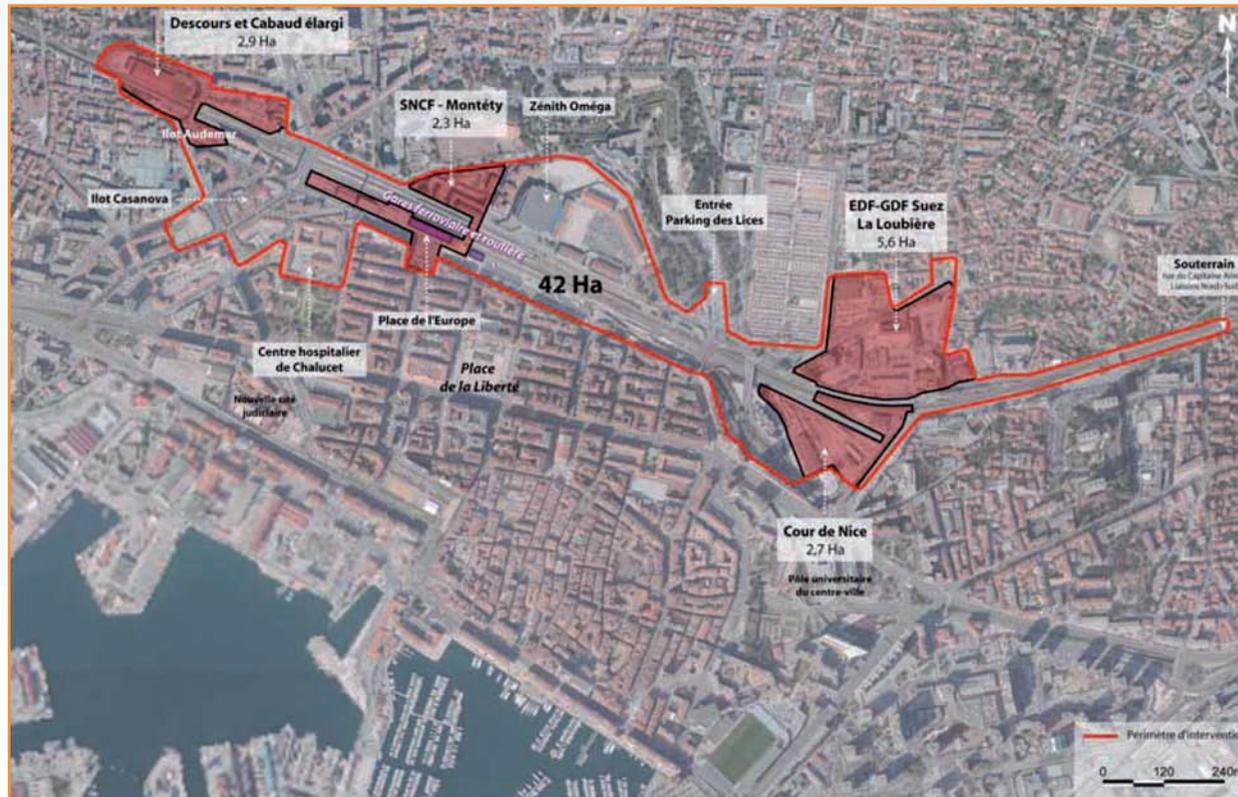
► **le projet Equipements portuaires -Interface Ville-Ports** repose sur l'étude stratégique sur le Port de Toulon qui vise à définir la vocation dominante des équipements portuaires suivants : Tour Royale-Préfecture Maritime / Brégaillon - Port de La-Seyne-sur-Mer / Vieux Port de La-Seyne-sur-Mer - Bois Sacré / Balaguier - Pin Rolland.

► **le Parc d'Activités Marines de Saint-Mandrier-sur-Mer** : doté de la compétence 'développement économique', TPM s'est engagé dès 2003 dans la **reconversion de la base aéronavale de Saint-Mandrier-sur-Mer**, destinée à devenir un important pôle d'activités de 15 hectares consacré aux systèmes complexes, aux technologies marines et sous-marines et à la réparation de grande plaisance. Il a pour objectif d'accueillir des établissements exerçant des activités maritimes et de haute technologie porteuses de perspectives en matière d'emplois.

► **la Grande Jetée** : sous maîtrise d'ouvrage de l'État, l'étude qui y est consacrée a pour objectif une meilleure ouverture des ports sur la ville; elle intègre notamment la rénovation de **la Grande Jetée de Toulon pour un montant de 10 millions d'euros à l'horizon 2012-2013.**

► **le Contrat de Baie** : le contrat de Baie de la Rade de Toulon et son bassin versant est un programme d'actions environnementales sur 5 ans visant à restaurer et gérer la qualité des eaux et des milieux aquatiques tout en valorisant le patrimoine et les activités liées à la mer et l'économie de la Rade. Il est mené en partenariat avec l'Etat, les collectivités territoriales, les chambres consulaires ainsi que de nombreuses associations.

## UN PÉRIMÈTRE PERTINENT POUR ASSURER LA COHÉRENCE DES PROJETS SUR LES QUATRE PRINCIPAUX SITES IDENTIFIÉS PAR LA VILLE DE TOULON



Source : AU[dat]

► **Centre Métropolitain - Axe des Gares<sup>1</sup>** : pour répondre aux objectifs de redynamisation du coeur métropolitain et de son centre-ville, la Ville de Toulon, le Conseil Général et l'agglomération TPM souhaitent formuler en 2009 un grand projet urbain et économique sur un secteur stratégique de l'agglomération articulé autour de la gare de Toulon et appelé « l'Axe des Gares ».

L'objectif est de faire jouer à cet espace stratégique un rôle urbain et économique fort, nécessaire à l'amélioration du cadre de vie des Toulonnais mais aussi à l'affirmation du grand centre-ville de Toulon et de la métropole toulonnaise.

Le périmètre d'intervention retenu représente une emprise de 42 hectares, de part et d'autre de l'axe ferroviaire, aux franges Nord du centre-ville de Toulon.

4 sites principaux ont été identifiés par la ville (13,5 ha) :

- le site de la gare SNCF de Toulon et son environnement immédiat, incluant la gare routière et l'îlot Montéty (2,3 ha) ;
- le site EDF-GDF Suez de la Loubière (5,6 ha).

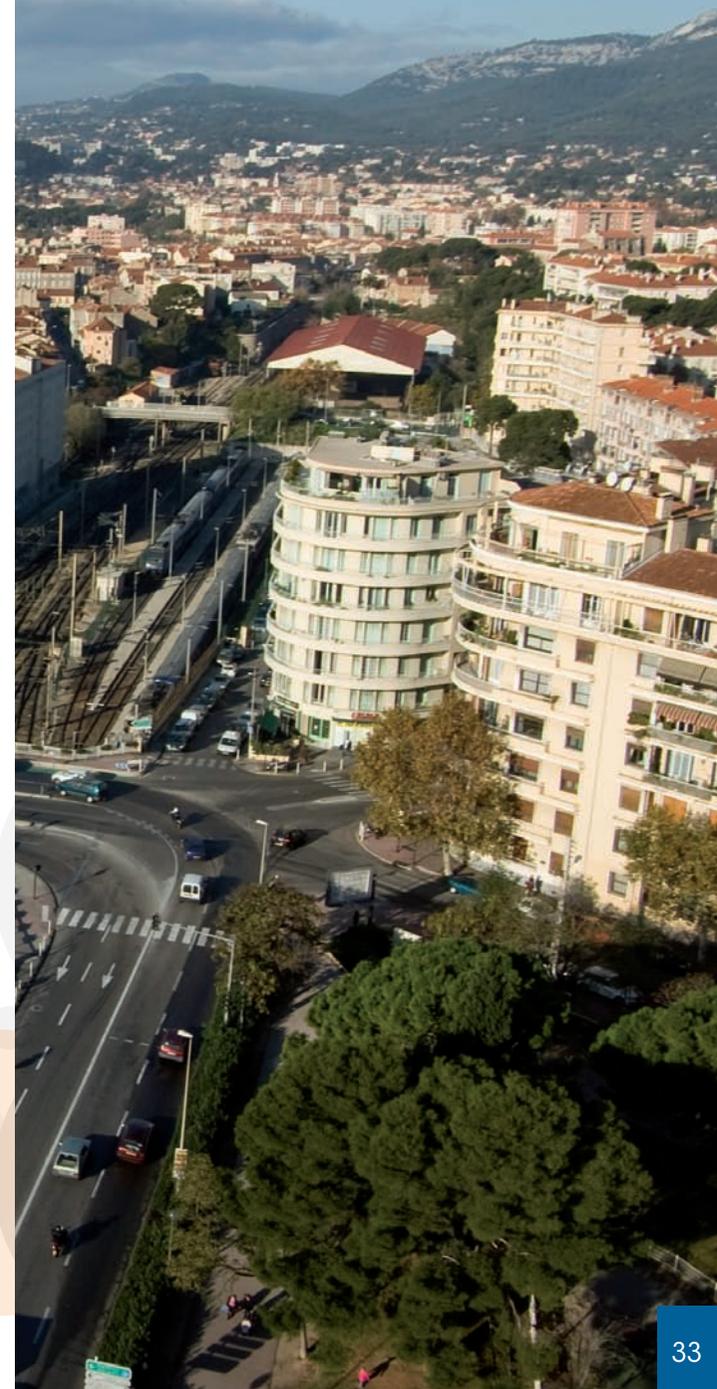
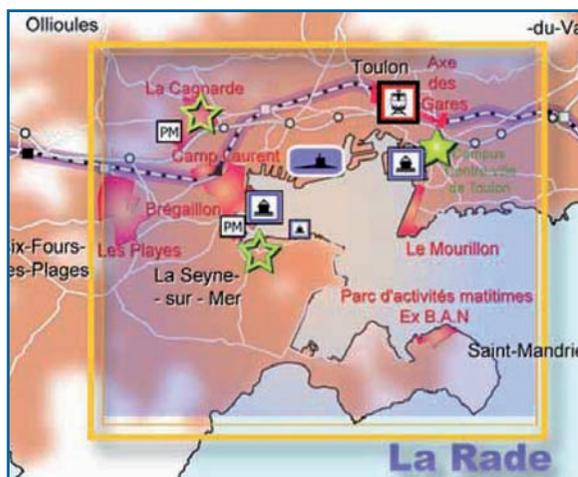
Les îlots Chalucet, Casanova et l'ensemble à vocation culturelle accueillant le Zénith, le centre et l'école des beaux-arts font également partie de l'emprise du projet.

L'ensemble du périmètre a vocation à accueillir des projets d'envergure au sein desquels le logement ne peut être absent ou sous-représenté tant sa présence constitue un facteur de redynamisation et de développement économique.

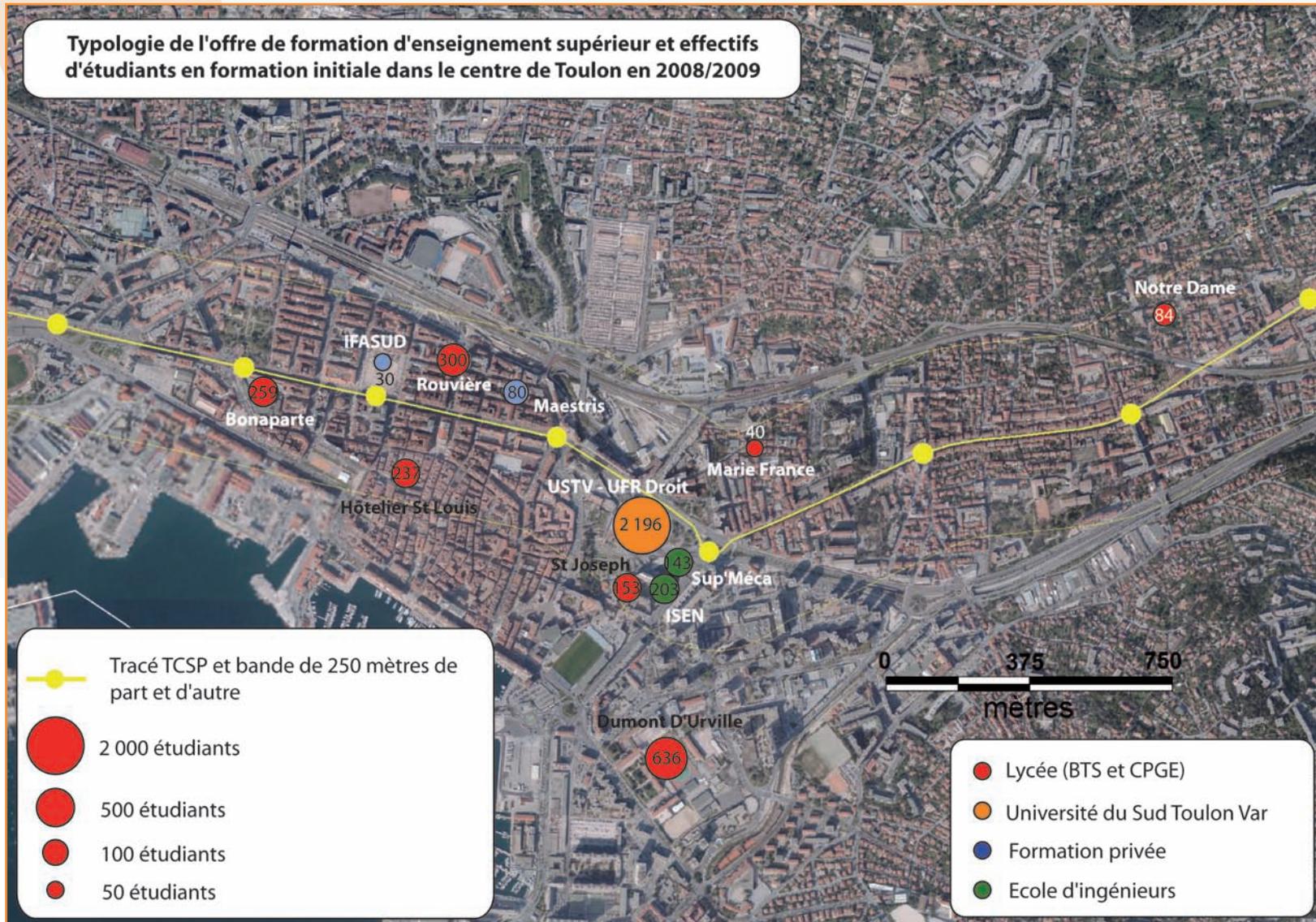
Le diagnostic de l'étude réalisée par l'AU[dat], préconise ainsi l'affichage clair du pourcentage de SHON potentielle.

- le site dit de la « Cour de Nice » : 2,7 ha ;
- le site Descours et Cabaud élargi : 2,9 ha.

L'Axe des gares, un site d'intérêt Métropolitain (carte SCoT approuvé le 16 octobre 2009)



<sup>1</sup> - Extrait du Diagnostic Axe des gares, Etude Au[dat] juin 2009



Source : PM Consultant - A.U.D.E.

## 2.2. ... Porté par un nouveau Schéma de Développement Universitaire

**Neuvième agglomération française**, l'unité urbaine de Toulon, avec 13 609 étudiants en 2006-2007, n'est que la **30ème agglomération française en termes d'effectifs dans l'enseignement supérieur**.

Avec **25,6 étudiants pour 1000 habitants en 2006**, l'aire urbaine de Toulon est loin des 53,8 étudiants pour 1000 habitants des 10 premières aires urbaines de France. L'offre de formation du territoire n'est donc pas en adéquation avec sa taille démographique.

Ce déficit a des répercussions sur la part d'étudiants parmi les jeunes (22,7 % en 1999 contre 44 % dans les 10 premières aires urbaines) mais aussi sur la part de cadres (11,1 % des actifs en 1999 contre 14,7 % dans les 10 premières aires urbaines) dans la population active et le nombre d'emplois métropolitains supérieurs.

Ce déficit de formation supérieure s'explique d'une part par la jeunesse d'une université (le premier établissement a été créé en 1968 et l'université est autonome depuis 1979) encore peu connue; d'autre part par la proximité, le poids et l'attractivité des universités voisines d'Aix-Marseille (87 274 étudiants en 2006-2007 et 5ème rang national) et de Nice (37 785 étudiants et 13ème rang), respectivement à 1 heure et 1 heure 30 de route.

Mais il est également la conséquence de :

► **Une offre de transports en commun relativement faible** et peu adaptée aux étudiants;

► **Une offre de logements étudiants à renforcer et améliorer** afin de mieux répondre aux besoins de cette population spécifique.

**9 % des étudiants inscrits dans la région PACA** suivent leurs études sur le campus Toulon - La Garde répartis sur six communes de l'agglomération : Toulon, La Garde, La-Valette-du-Var, Ollioules, La-Seyne-sur-Mer et Hyères.

L'Université du Sud Toulon Var joue aujourd'hui un rôle, comme la plupart des universités récentes, de taille moyenne et bâties à proximité de centres universitaires importants, de réponse à une demande sociale en proposant à des étudiants qui, pour des raisons financières et culturelles, n'iraient pas étudier loin de chez eux, un large éventail de formations.

Le Nouveau Schéma de Développement Universitaire a pour objectif de doter TPM d'un système universitaire en accord avec son rang d'agglomération; il est construit autour de deux axes :

► **Un axe « Sciences et Technologies de la Mer »** appuyé sur des compétences reconnues dans les matières scientifiques et techniques et qui seront appliquées aux milieux marins et côtiers et aux systèmes navals : Unité de Formation et de Recherche (UFR) Sciences et Techniques, Institut Universitaire de Technologie, Institut des Sciences de l'Ingénieur de Toulon et du Var (ISITV), Institut Supérieur de l'Electronique et du Numérique (ISEN), antenne de l'Institut Supérieur de Mécanique de Paris (Sup'Méca).;

► **Un axe « Espaces euro-méditerranéens »** : appuyé sur les compétences de l'Université du Sud Toulon Var en Lettres et Sciences Humaines qui seront appliquées aux sociétés et civilisations euro-méditerranéennes et leurs études comparées. Cette offre se déclinera en 5 domaines de formation (Droit, Lettres et Sciences Humaines, Economie et Gestion, Sciences du Management, Sciences et Technologies) redéployés sur les différents sites de l'université.

Le Schéma de Développement Universitaire se concrétise en effet par la réorganisation géographique de l'offre de formation de L'Université du Sud Toulon Var en intégrant notamment le renforcement du pôle universitaire de Toulon centre.

Les conséquences en matière de logements étudiants sont considérables puisque de nombreux étudiants vont changer de site d'enseignement à partir de la rentrée universitaire 2012-2013.

La première étape de ce développement consiste à assurer sur un même site géographique, en centre-ville de Toulon, l'ancrage de la thématique mer et euro méditerranée, commune aux laboratoires de sciences humaines de l'Université du Sud Toulon Var. Ce site unique de 8500 m<sup>2</sup> de SHON aura une capacité d'accueil de 1261 étudiants et 100 enseignants chercheurs; il doit permettre le regroupement de :

- L'UFR Ingemedia sur 3500 m<sup>2</sup>, qui connaît une très forte croissance et est actuellement localisé sur le site de La Garde, La-Valette-du-Var;
- Les masters 2 des UFR Lettres et Sciences Humaines, Sciences Economiques et de Gestion sur 3500 m<sup>2</sup>;
- 2000 m<sup>2</sup> réservés à la recherche;
- 500 m<sup>2</sup> mutualisés pour l'ensemble des UFR.

Tracé du TCSP de l'Agglomération Toulon Provence Méditerranée



Source AU[dat]

Afin de poursuivre la structuration de la recherche autour des deux axes choisis, l'Université du Sud Toulon Var a constitué une école doctorale unissant 6 laboratoires en Sciences Humaines et Sociales sur la thématique «Civilisations et sociétés euro-méditerranéennes et comparées» qui sera intégrée dans la future Maison de la recherche euro-méditerranéenne.

Ce schéma sur Toulon fait partie intégrante du projet de rénovation urbaine du centre ancien ; il prévoit en effet sur l'îlot Baudin, situé à moins de 500 mètres des infrastructures, la réalisation de 120 logements sociaux étudiants et 30 logements sociaux familiaux.

La démarche de renforcement d'un pôle de Sciences Humaines et Economiques en centre-ville de Toulon s'accompagne d'un renforcement de l'enseignement scientifique et technique sur le site du campus de La Garde - La-Valette-du-Var. Il est prévu la fusion de l'Institut des Sciences de l'Ingénieur de Toulon et du Var et de Sup'Méca en une Ecole Nationale Supérieure d'Ingénieur consacrée aux Sciences de la Mer : Sup'Mer. L'objectif est d'accentuer la lisibilité de la vocation scientifique et technique du campus universitaire de La Garde, La-Valette-du-Var, dans un souci d'accessibilité renforcée avec la ville centre par l'arrivée du Transport en Commun en Site Propre.

Les constructions neuves de Sup'Méca représentent une surface utile de 3332 m<sup>2</sup> soit 4665 m<sup>2</sup> de SHON. La capacité d'accueil de Sup'Méca sera de l'ordre de 240 étudiants (contre 150 aujourd'hui) et de 50 personnes enseignants, chercheurs et personnels administratifs. Le terrain d'implantation est situé sur le campus, entre l'Institut des Sciences de l'Ingénieur de Toulon et du Var à l'Ouest et l'IUT à l'Est. D'une superficie de 4,8 hectares, il est situé sur la commune de La-Valette-du-Var.

Mais comme nous l'avons évoqué précédemment, le développement de l'offre d'enseignement supérieur doit s'appuyer sur un réseau de transports collectifs moderne et performant.

## 2.3. - ... Servis par des modes de transport modernes

### 2.3.1. Le Plan de Déplacements Urbains 2005-2015

Le Plan de Déplacements Urbain (PDU) 2005-2015 place le projet de Transport en Commun en Site Propre (TCSP) comme axe majeur de la politique des déplacements de l'agglomération toulonnaise.

Face à une croissance exponentielle de la mobilité sur TPM avec **3,5 déplacements par jour et par habitant**, l'enjeu du PDU est de diminuer la place de la voiture dans les déplacements quotidiens en augmentant l'offre d'un réseau de transports en commun plus attractif, plus rapide et capable d'absorber 250 000 déplacements supplémentaires à l'horizon 2015.

Pour atteindre cet objectif, le développement de la **multi modalité** entre les différents modes de transports (transports en commun, modes doux et voitures) est essentiel. Pour cela, la politique des déplacements sur l'agglomération s'accompagne de la **restructuration du réseau de bus, l'extension des liaisons maritimes, et la nécessité absolue d'un axe TCSP Est-Ouest**. De même, et ce, dans la perspective du développement durable, une politique des déplacements en faveur de la pratique des modes doux va être mise en place.

### 2.3.2. Le réseau Mistral

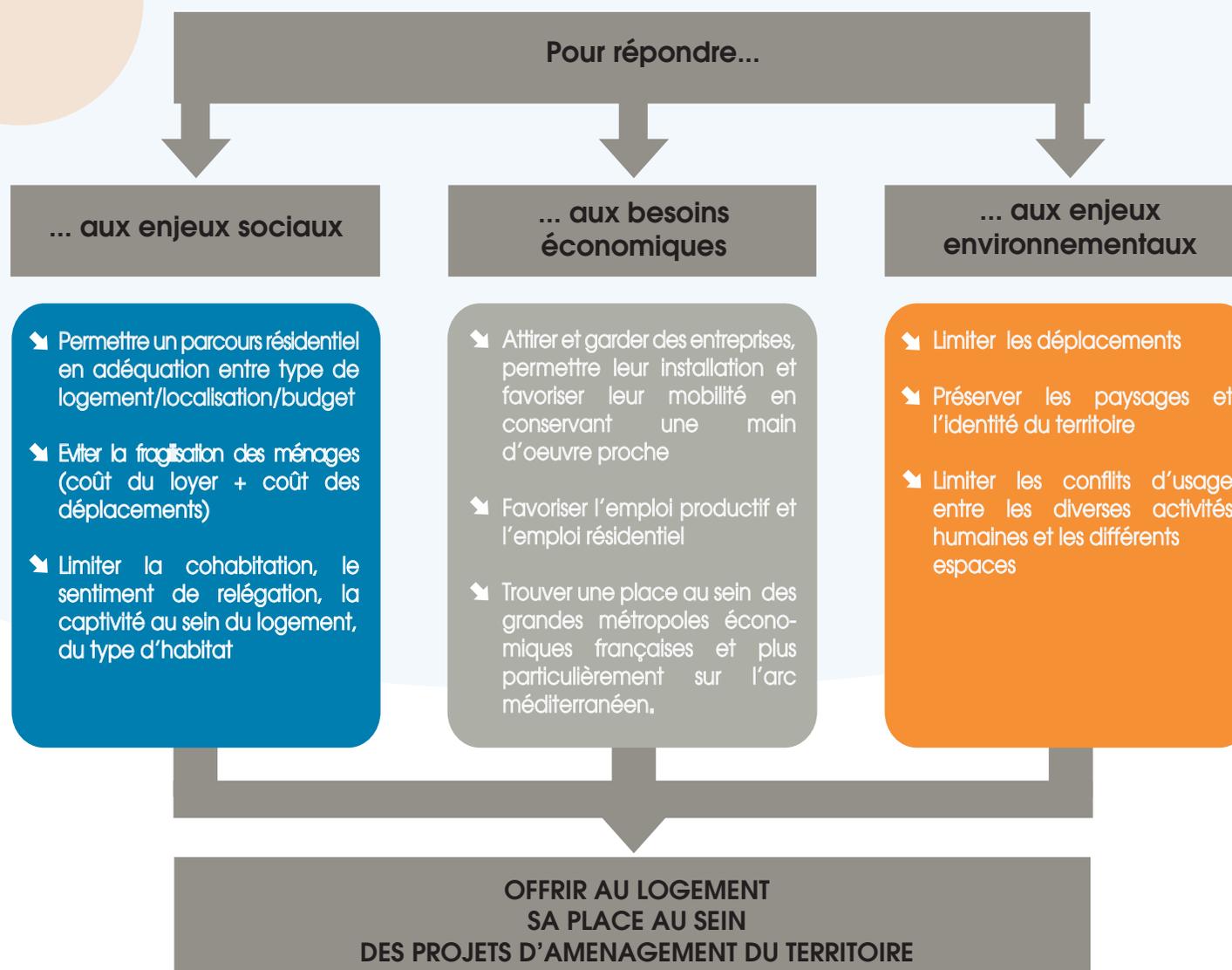
Le réseau Mistral, doté d'un service terrestre et maritime, représente en 2008, 50 lignes terrestres, 7 lignes de Transport à la Demande (TAD) et 3 lignes maritimes. En 2008 la fréquentation du réseau a augmenté de 6 %, soit plus de 87 000 déplacements quotidiens et 23 684 374 voyages terrestres/an et 1 420 295 voyages maritimes/an. La politique d'achat de bus et minibus en 2008 a permis de rajeunir le parc terrestre dont la moyenne d'âge est de 5,64 ans pour une moyenne nationale de 7 ans dans les agglomérations de même taille.

La fréquentation du service maritime est en effet en constante augmentation. L'âge moyen du parc maritime est passé de 16,49 ans à 10,32 ans avec la réforme de deux vedettes maritimes en bois et la location de deux nouvelles navettes. La conception de 5 nouveaux bateaux a été lancée et la livraison est prévue entre 2009 et 2010, de 2 navettes à propulsion classique. Suivront 3 bateaux à propulsion mixte (diesel/électrique).

Le service Personnes à Mobilité Réduite est en forte progression en 2008 avec plus de 28 000 voyages. Tous les bus sont équipés de planchers bas et les 19 lignes principales du réseau sont accessibles aux PMR en plus des 9 minibus PMR.

#### ► Le plan bus

La restructuration du réseau de bus s'est faite dans un premier temps avec la création d'une nouvelle image du réseau associée à une augmentation de l'offre kilométrique et à l'harmonisation de la tarification sur tout le périmètre de TPM. Une billettique monétique sans contact a vu le jour en avril 2007. Elle sera inter opérable avec les transports interurbains et les TER très prochainement. La mise au point d'un SAEIV (Système d'Aide à l'Exploitation et l'Information des Voyageurs) est en cours.



Le lancement du projet TCSP s'est effectué par la réalisation d'opérations lourdes (ouvrages d'art, pôles d'échanges, atelier/dépôt et choix du matériel).

Le projet du premier tronçon de la ligne de TCSP reliera la gare de La Seyne-sur-Mer à la gare de La Garde sur 18,24 km de long et 37 stations.

La première tranche du 1<sup>er</sup> tronçon reliera 18 stations, soit 9 km entre Blanche (Université de Toulon) et Clemenceau, assurant ainsi la connexion des sites universitaires de Toulon centre et de La Garde.

La deuxième tranche de 19 stations prolongera les extensions à l'Ouest vers la gare de La Seyne-sur-Mer et à l'Est vers la gare de La Garde sur 9,2 km.

La distance moyenne inter-arrêt est de 498 m, ce qui situe le projet en cohérence avec les autres projets nationaux de TCSP.

## 2.4. La place du logement au cœur de la politique de développement

Garantir au logement une place dans le schéma d'aménagement du territoire c'est permettre son développement harmonieux, et produire une réponse adaptée aux différents besoins.

Dans cet objectif il conviendrait de réserver dans les opérations d'aménagement d'envergure métropolitaine privées ou publiques menées sur le territoire de l'agglomération une part de leur potentiel foncier à des opérations d'habitat ou programmer hors site une production de logements suffisante pour l'accueil des actifs liés au développement économique du site.

## 3. Dynamiques et structures démographiques<sup>1</sup>

En lien avec l'INSEE et les autres agences d'urbanisme de PACA, l'AU[dat] a établi des estimations de la structure par âge pour ses territoires de référence, centrées sur le 1<sup>er</sup> janvier 2005. Ainsi, il est possible pour cette date de comparer le territoire de l'aire toulonnaise (aire urbaine, SCoT ou encore TPM) avec d'autres territoires. Ce travail permet aussi de faire un premier bilan global de l'évolution en structure de la population par rapport aux projections faites dans le cadre du SCoT Provence Méditerranée.

### 3.1. - Croissance démographique relative et vieillissement<sup>2</sup>

#### 3.1.1. Croissance démographique relative du SCoT Provence Méditerranée avec une agglomération qui retrouve de l'attractivité

► **Une croissance démographique du SCoT Provence Méditerranée plus faible, par rapport à la moyenne régionale de PACA et aux territoires voisins**

Les 31 communes du territoire du SCoT Provence Méditerranée rassemblaient, au 1<sup>er</sup> janvier 2006, 539 152 habitants. **Ce gain de 2200 personnes depuis 1999** correspond à un **rythme annuel de croissance de 0,73 % par an**, révélant une légère accélération du rythme de croissance dans les années 2000.

1 - Toute référence à la CA TPM dans ce chapitre est entendu sans la commune de la Crau.

2 - Etude de l'AU[dat] - Avril 2009 - Les évolutions démographiques récentes dans l'aire toulonnaise et les contextes départementaux et régionaux

Néanmoins, ce chiffre doit être nuancé. D'une part, du fait du changement opéré dans le décompte des militaires vivant en caserne inclus désormais dans la ville d'accueil de la caserne ; d'autre part, à une échelle plus vaste, tant régionale que départementale, les accélérations de la croissance ont été nettement plus fortes avec un passage de 0,6 % par an dans les années 90 à 1 % par an dans les années 2000 en PACA et de 1,1 % à 1,4 % dans le Var.

De fait, le territoire du SCoT Provence Méditerranée est celui qui a connu **la plus faible croissance démographique des territoires SCoT du Var**.

Les deux autres SCoT littoraux (Fréjus-Raphaël et Grimaud - Saint-Tropez) se situent nettement au-dessus (respectivement 1,4 % par an et 1,9 % par an) et sont dépassés par les SCoT non littoraux du Var.

### En Bref

La Rade de Toulon, Hyères, ses îles et le pôle Est avec La-Valette-du-Var et La Garde constituent les trois espaces de l'affirmation métropolitaine toulonnaise, où vont se développer les grands projets structurants du territoire :

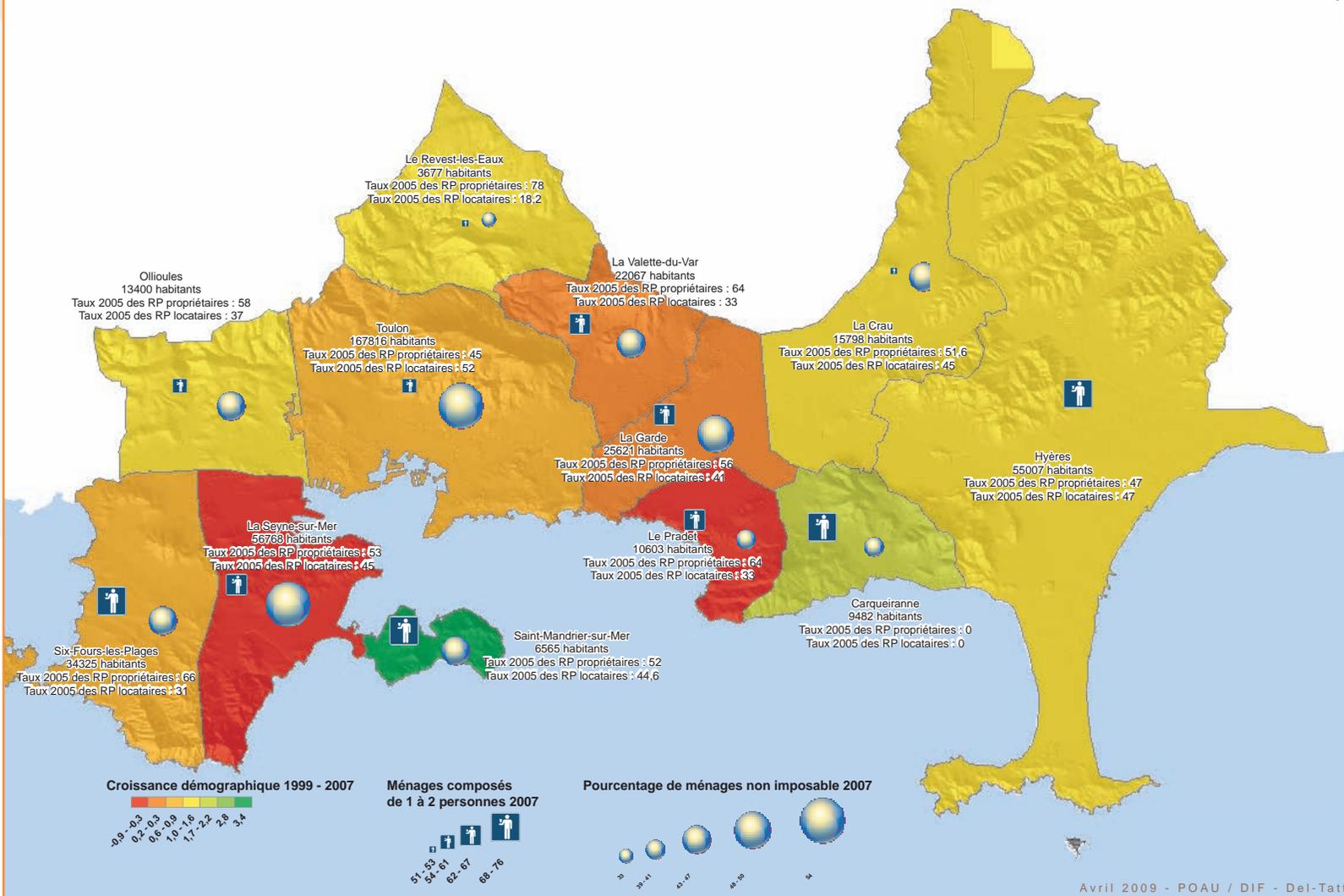
- **Le Grand Projet de Rade** réunit 10 opérations importantes dont 5 projets pilotes autour des activités de haute technologie centrées sur la place de la mer et des ports dans la ville.

- **Le nouveau Schéma de Développement Universitaire** structurant un pôle 'Espaces euro méditerranéens' dans le centre-ville de Toulon, porteur de sa requalification et 1 pôle scientifique sur le site de La Garde / La-Valette-du-Var

- **Le Plan de Déplacements Urbains 2005-2015** autour du projet de TCSP



Politique locale de l'habitat 2004 - 2008 Données démographiques



Ce sont les aires des SCoT limitrophes de l'aire toulonnaise (Cœur du Var et Provence Verte) qui ont le plus spectaculairement progressé (respectivement +3,1 % par an et +2,7 % par an). A eux deux, ils ont gagné presque autant d'habitants en 7 ans (+ 3200 habitants par an) que l'aire du SCoT Provence Méditerranée (+3800 habitants) alors qu'à eux deux ils ne regroupent que le quart de la population du SCoT.

L'influence conjuguée des migrations résidentielles en provenance de l'aire toulonnaise (plus particulièrement pour Cœur du Var), des Bouches du Rhône (plus particulièrement pour Provence Verte) et du Nord de la France explique ce développement particulièrement fort.

Pourtant, ce rythme est légèrement plus fort que celui projeté jusqu'en 2020 par le SCoT. Il annonçait une progression en rythme de 0,6 % par an et un gain annuel d'habitants de 3100 habitants à comparer à la progression effectivement observée de 0,7 % et 3800 habitants par an.

Cependant, ce rythme est sans doute en réalité un peu moins fort (et donc un peu plus proche des prévisions) eu égard à l'effet de la prise en compte différente des militaires dans la population.

Dans un contexte de croissance généralisée, la relative stabilité des dynamiques démographiques de l'aire toulonnaise et, en contrepartie, l'accélération et le niveau très important du taux de croissance dans les territoires limitrophes semblent indiquer **la difficulté du SCoT Provence Méditerranée à répondre à son attractivité**. Afin d'éviter le report de la pression sur les territoires voisins, et, de fait, la poursuite d'une forme encore plus lointaine de l'étalement urbain, les collectivités du SCoT se retrouvent face au défi de trouver les ressources en interne pour accueillir cette pression.

► **Une légère accélération de la croissance dans TPM par rapport aux autres secteurs du SCoT**

Les quatre secteurs du SCoT Provence Méditerranée ont connu une progression de leurs effectifs démographiques entre 1999 et 2006 mais à des rythmes différents de ceux enregistrés dans les années 1990.

Avec le secteur Ouest, **TPM<sup>1</sup> est le secteur qui a connu dans les années 2000 une croissance démographique supérieure à celles des années 1990** : sa population passe de 392 300 à 405 300 soit une progression annuelle de 0,5 % contre 0,3 % dans les années 1990 et donc 1900 habitants supplémentaires par an contre 1060

<sup>1</sup> - Hors la commune de La Crau

Repères

**Le changement de décompte des militaires vivant en caserne**

Les tendances dégagées à partir des derniers chiffres de la croissance démographique doivent prendre en compte le changement opéré dans le décompte des militaires vivant en caserne.

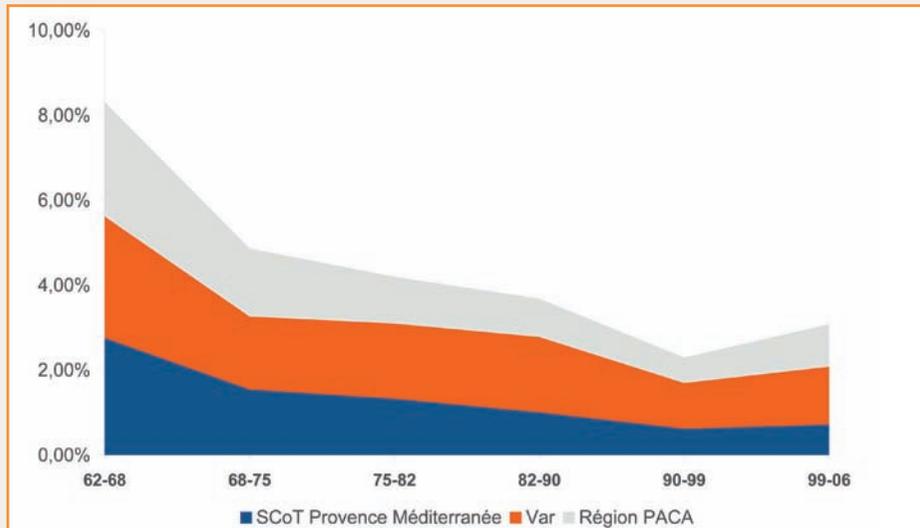
En 1999 ils étaient rattachés à la commune où vivait leur famille.

En 2006 ils sont décomptés là où se trouve leur caserne.

Au sein de l'agglomération TPM, qui a connu une progression démographique dans les années 2000 plus forte que dans les années 90, cela a un impact très net à la hausse sur les communes avec casernement comme Saint-Mandrier-sur-Mer, Toulon ou Hyères.

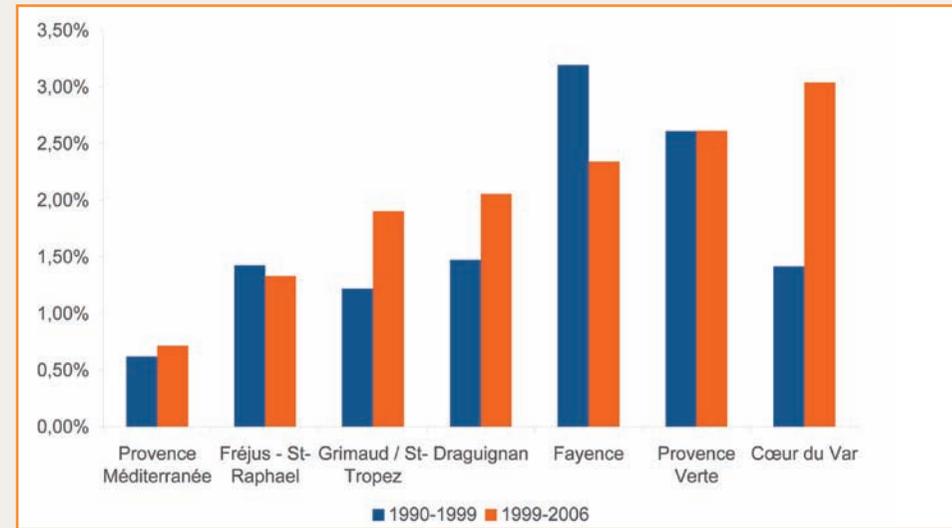


Taux annuel d'évolution de la population en PACA, dans le Var et le SCoT



Source AU[dat] d'après Recensement INSEE 2009

Taux annuel d'évolution de la population des SCoT varois (1990 – 2006)



Source AU[dat] d'après Recensement INSEE 2009

auparavant (à relativiser avec le poids de l'effet « militaire »).

Au sein de l'agglomération, le regain de croissance démographique a été plus marqué sur Hyères et Toulon. La première a gagné 530 habitants par an contre 370 dans les années 1990 et **Toulon en a gagné 1050 par an alors qu'elle en perdait 780 dans les années 1990**

Le **pari du renouvellement urbain** est probablement à l'origine de cette hausse (surestimée par le problème du décompte des militaires) qui s'est traduit par :

► **Un niveau de construction neuve qui a moins diminué que dans le reste de TPM** (un volume en baisse de - 13 % entre les années 90 et années 2000 pour les deux villes contre - 26 % dans le reste de TPM, source SITADEL)

► **La diminution de la vacance des logements, particulièrement marquée dans ces deux villes** (diminution de près de 2500 logements vacants entre 1999 et 2007, source Filocom).



La commune de La Seyne-sur-Mer, malgré une politique volontariste en matière d'habitat et un rythme de construction dynamique subit une diminution de sa population. S'il est difficile de donner une interprétation à ce phénomène on peut évoquer la possibilité d'un biais statistique avec un décalage dans le temps des relogements à effectuer suite aux politiques menées notamment sur la ZUP Berthe et la prise en compte très partielle des effets des programmes de logements neufs livrés en centre-ville et dans le PRU Berthe.

**La moitié de l'accroissement total de la population du SCoT Provence Méditerranée s'est localisée dans TPM.** C'est plus qu'entre 1990 et 1999 où cette part n'était que de 35 %. Rappelons qu'en 1990, le poids de TPM dans ce territoire était alors de 78 %. Cela étant, c'est encore en deçà des orientations du SCoT qui tablent sur une prise en charge à 60 % par TPM (dans sa configuration actuelle) de la croissance démographique du SCoT. Il faut rappeler qu'en 2006, TPM regroupe encore 75 % de la population du territoire du SCoT.

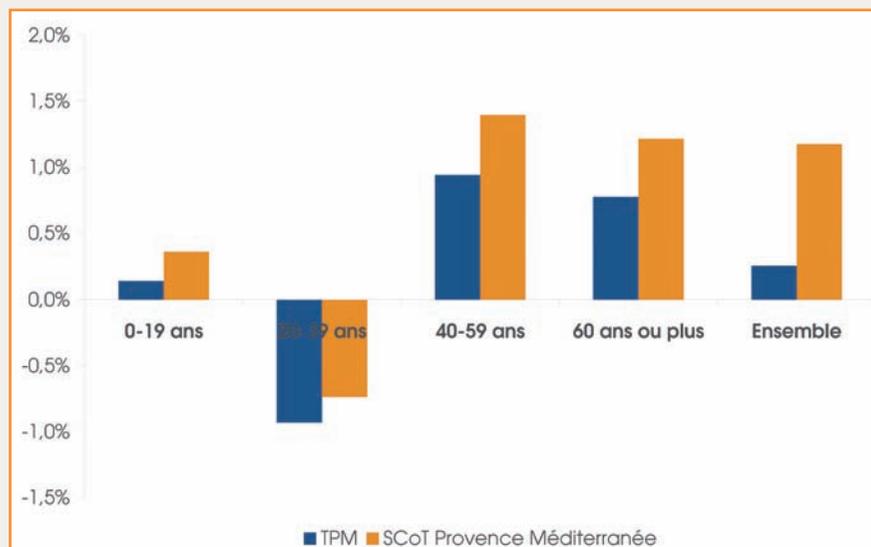
Evolution annuelle moyenne des effectifs de population de 1962 à 2006

Secteur	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Ouest	20 716	24 923	29 900	36 103	45 451	53 531	61 212
Est	13 752	15 319	15 835	18 612	22 921	26 466	29 566
Vallée du Gapeau	13 320	14 711	16 437	23 116	34 049	40 574	43 043
Toulon Provence Méditerranée	263	311	346	370	382	392	405
Méditerranée	845	932	235	50	785	336	331
Total SCoT Provence Méditerranée	311	366	408	447	485	512	539
Méditerranée	633	885	407	881	206	907	152

Source AU[dat]

Le pari du recentrage souhaité par le SCoT Provence Méditerranée est d'autant plus d'actualité que ses marges de manœuvre ne pourront vraisemblablement plus servir de soupapes de sécurité, sauf à imaginer un report de plus en plus lointain, au-delà de ses limites, de l'accroissement démographique généré par l'attractivité du territoire. En effet, **l'immédiat Est Toulonnais voit son dynamisme démographique nettement ralentir.**

Evolution des effectifs par tranche d'âge entre 1999 et 2005 de la population des ménages en 1999 et 2005 pour TPM et le SCoT Provence Méditerranée hors TPM



Source AU[dat] d'après Recensement INSEE 2009

Structure par âge de la population des ménages en 1999 et 2005

	1999				2005			
	<20	20-39	40-59	60+	<20	20-39	40-59	60+
Provence Méditerranée	22,80%	25,00%	26,20%	26,00%	22,50%	23,10%	27,50%	27,00%
Coeur du Var	24,30%	23,60%	25,90%	26,10%	25,80%	23,60%	26,60%	24,00%
Dracénoise	24,60%	24,00%	26,50%	24,90%	24,80%	23,00%	28,10%	24,10%
Canton de Fayence	23,40%	20,40%	26,90%	29,30%	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Fréjus Saint-Raphaël	21,80%	23,50%	25,00%	29,60%	21,40%	21,40%	26,60%	30,60%
Grimaud-Saint Tropez	21,50%	24,30%	27,80%	26,30%	21,50%	22,20%	29,20%	27,10%
Provence verte	25,90%	23,40%	27,20%	23,50%	26,10%	22,20%	28,80%	22,90%

Source AU[dat] d'après Recensement INSEE 2009

À l'Est, le gain annuel de population des communes du Pradet, de La Garde et de La-Valette-du-Var est passé de 582 habitants à 37 habitants.

Hors de l'agglomération, la Vallée du Gapeau, Solliès-Pont, La Farlède et La Crau qui, ensemble gagnaient 548 habitants par an dans les années 1990, ne progressent plus que de 195 habitants par an. Un peu plus loin, et plus déconnectés des évolutions du cœur de l'agglomération, Le Lavandou et surtout Pierrefeu ont accéléré leur croissance depuis 2000 tandis que Bormes-les-Mimosas, La Londe et Collobrières voient se réduire leur rythme de progression.

Cette relative atonie de l'Est toulonnais explique certainement une partie de l'**accélération de la croissance démographique de Cœur du Var**. Ce secteur a accueilli les **migrants venus du cœur de l'agglomération qui ne trouvent plus ni à proximité de Toulon ni un peu plus loin, un immobilier adapté à leur situation familiale et budgétaire**.

Ce ralentissement signale ainsi la fin d'un cycle de développement urbain dont la relance passera par des opérations plus difficiles dans les tissus urbains constitués ou sur des opportunités foncières plus rares.

À l'Ouest, l'accélération de la croissance observée dans les années 2000 est très conjoncturelle.

38 % de cette hausse s'explique en effet par les 3000 habitants supplémentaires gagnés par Saint-Cyr avec la livraison de la ZAC du Plan de la Mer.

En revanche, le potentiel d'urbanisation dans les communes du Castellet et de la Cadière est à présent très limité, le potentiel des zones NB ayant été largement entamé de même que sur le littoral (Bandol et Sanary).

Les éventuelles potentialités sur les communes de Signes, du Beausset et d'Evenos ne pourront que relativement compenser ce qu'il n'est plus possible de faire dans les communes qui ont porté la croissance de ce secteur dans les années 2000.

Enfin, la proximité de l'aire marseillaise ajoute à la rareté du foncier disponible une concurrence supplémentaire, ce qui ne permet pas d'envisager le grand Ouest toulonnais comme le secteur important d'accueil du développement démographique du SCoT Provence Méditerranée.

### 3.1.2. Un vieillissement fort de l'aire toulonnaise

Les territoires du SCoT où le niveau de vieillissement en 1999 était déjà élevé sont ceux où le vieillissement a été le plus fort. À l'inverse, les territoires où l'indice de jeunesse était le plus fort ont connu un accroissement de cet indice entre 1999 et 2005.

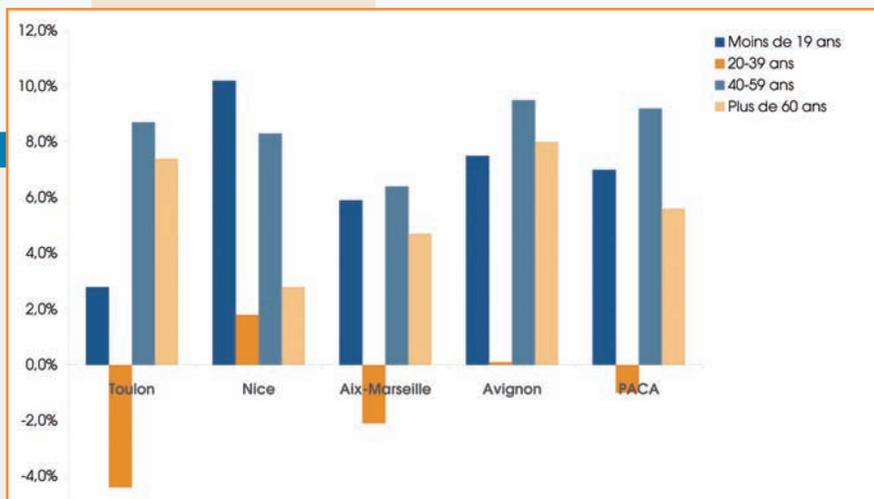
Ainsi, le début des années 2000 a consacré l'ébauche de « **spécialisation générationnelle** » des territoires varois qui met en opposition le littoral varois et le moyen Var.

Entre 1990 et 2006, l'aire urbaine de Toulon est la seule parmi celle de Nice, Marseille-Aix et Avignon dont le poids des moins de vingt ans a régressé, et c'est aussi celle où la part des 20-39 ans a le plus diminué.

En revanche, la part des 40-59 ans et des 60 ans ou plus y a le plus augmenté. De fait, quel que soit le critère associé au vieillissement, l'aire urbaine de Toulon enregistre de nombreux signaux de spécialisation de son territoire vers l'accueil des populations plus âgées.

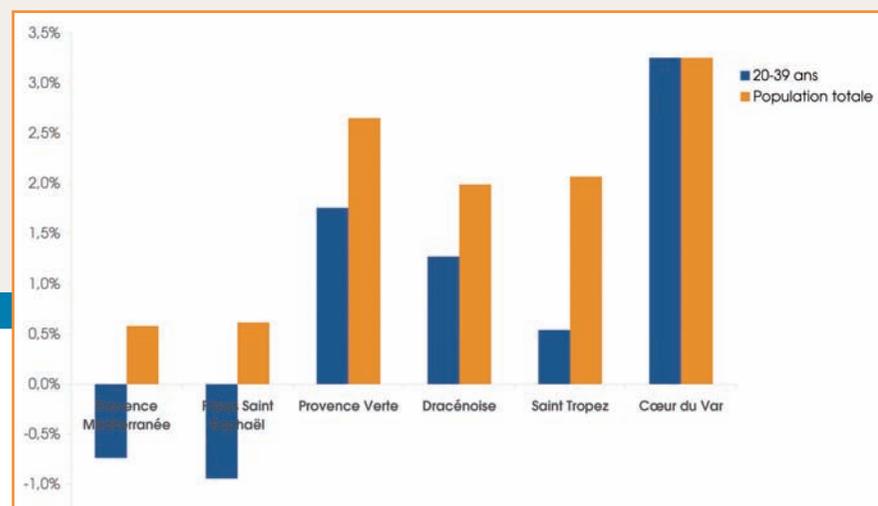


Taux moyen annuel d'évolution 99-05 des effectifs par groupe d'âge dans les principales aires urbaines de PACA



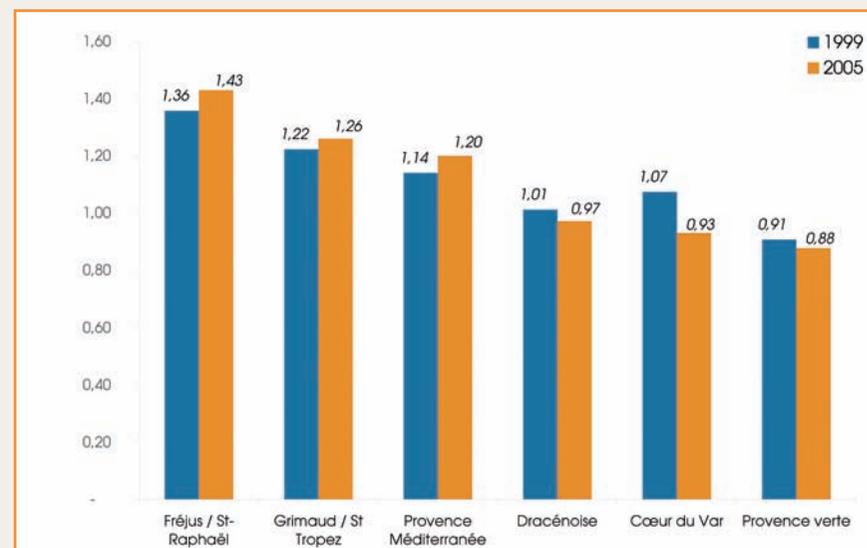
Source AU[dat] d'après Recensement INSEE 2009

Evolution comparée des 20-39 ans et de la population totale dans les SCoT du Var entre 1999 et 2005



Source AU[dat] d'après Recensement INSEE 2009

Indice de vieillesse en 1999 et 2005 dans les SCoT Varois



Source AU[dat] d'après Recensement INSEE 2009

Ainsi, sa population possède en 2005 une structure par âge plus marquée par les personnes âgées que les trois autres grandes aires urbaines, y compris Nice.

**Le rapport de jeunesse** (part des moins de vingt ans rapportée à la part des soixante ans ou plus) **est de 0,85 dans l'aire urbaine de Toulon**, de 0,86 dans celle de Nice et se situe au-delà de 1,15 dans les aires urbaines de Marseille-Aix et Avignon.

Le niveau de vieillissement atteint dans le SCoT Provence Méditerranée est cependant inférieur à celui existant dans les deux autres SCoT littoraux du Var. Le rapport entre moins de vingt ans et plus de soixante est de 0,7 dans le territoire du SCoT de Fréjus-Saint-Raphaël et de 0,79 dans celui de Grimaud Saint-Tropez. Il est de 0,83 dans le SCoT Provence Méditerranée. Le contraste en revanche est très marqué avec les SCoT varois non littoraux où ce rapport se situe au dessus de 1 voire autour de 1,1 pour les SCoT Cœur du Var et Provence Verte.

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

Mais ce qu'il faut aussi retenir, c'est le renforcement du clivage en termes de structure pour les actifs : **les 20-39 ans (catégorie des jeunes actifs) représentent 23,7 % de la population des ménages de TPM contre 21,1 % dans le reste du SCoT.**

Cet écart s'est accru entre 1999 et 2005 et semble confirmer une **vocation plus grande de TPM pour l'accueil - ou le maintien - des jeunes actifs. En effet, la part des jeunes actifs s'est abaissée à peu près partout, que ce soit à l'échelle des grandes aires urbaines de PACA (exception faite de celle de Nice) ou de celles des SCoT du Var (sauf pour Cœur du Var).**

Les 40-59 ans représentent 26,8 % de la population des ménages de TPM contre 29,5% dans le reste du SCoT. Cet écart, qui s'accroît entre 1999 et 2005, indique une **tendance avérée à l'accueil de familles constituées et d'actifs d'âge mûr dans la périphérie de TPM.** Il signale par ailleurs un potentiel très fort de vieillissement à moyen terme dans ces communes hors TPM.

### 3.2. - Profil de la population de Toulon Provence Méditerranée selon le statut d'occupation du logement

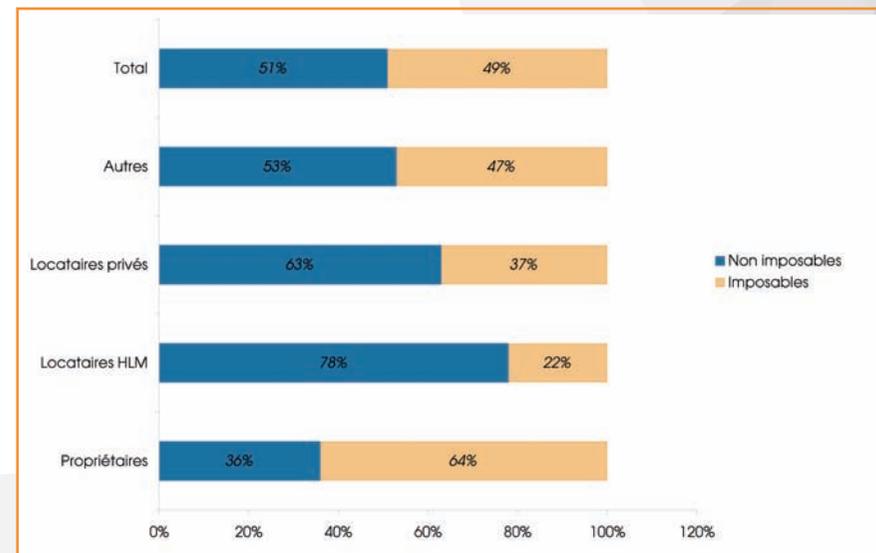
Quel que soit le statut des ménages en 2007 dans l'agglomération, on observe une **surreprésentation des ménages d'une à deux personnes.**

Cela se vérifie notamment pour les locataires du parc privé (plus de 45 %) ainsi que pour les propriétaires, ce qui est à rapprocher de la part importante des retraités sur le territoire.

En revanche, c'est dans le secteur locatif social que se trouvent les plus grandes familles composées de 4,5 et 6 personnes

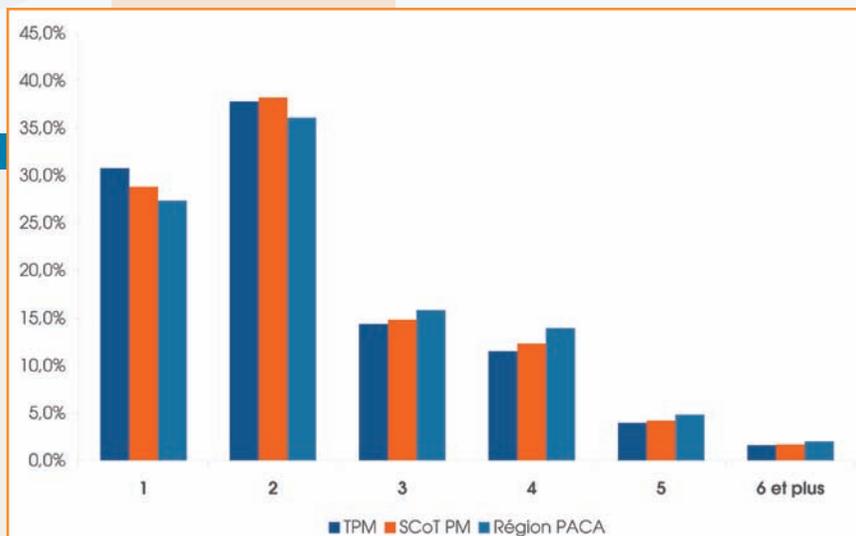
Avec 30,8 % des propriétaires occupants composés d'un ménage d'une personne, Toulon Provence Méditerranée devance le territoire du SCoT et la région Provence Alpes Côte d'Azur. De même pour le parc locatif social qui connaît une surreprésentation des ménages composés d'une à deux personnes

Répartition imposable / non imposable par statut d'occupation



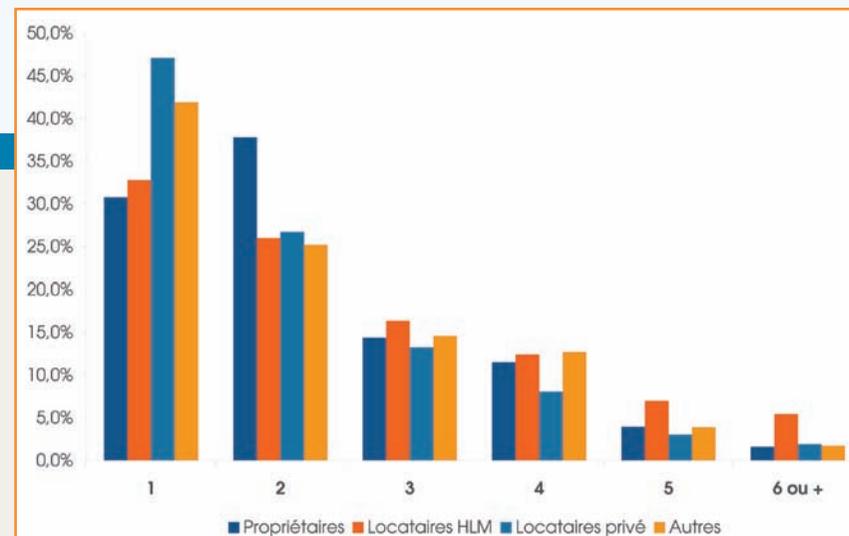
Source AU[dat] d'après données FILOCOM

Propriétaires occupants : comparaison du nombre de personnes par ménage dans TPM, le SCoT Provence Méditerranée et la région PACA en 2007  
Taille moyenne de ces ménages : 2,26



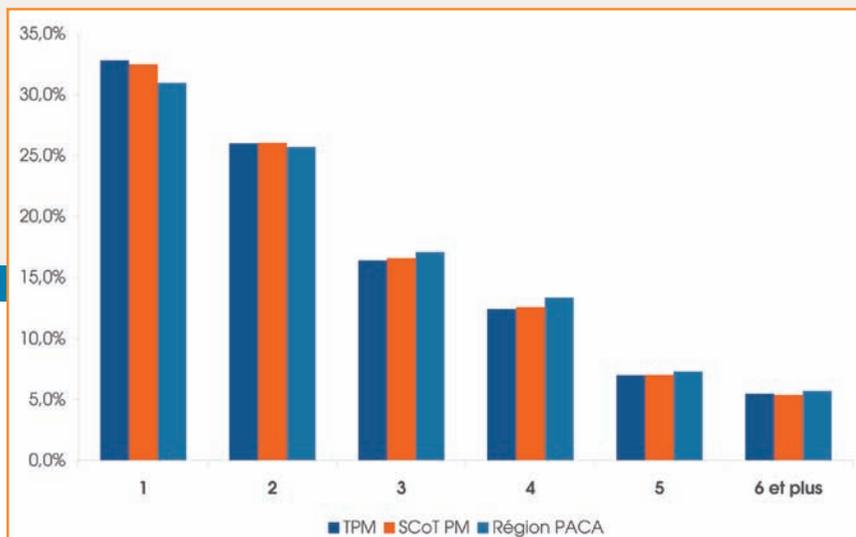
Source : AU[dat], d'après données FILOCOM

Nombre de personnes par ménage à TPM en 2007  
Taille moyenne des ménages : 2,22



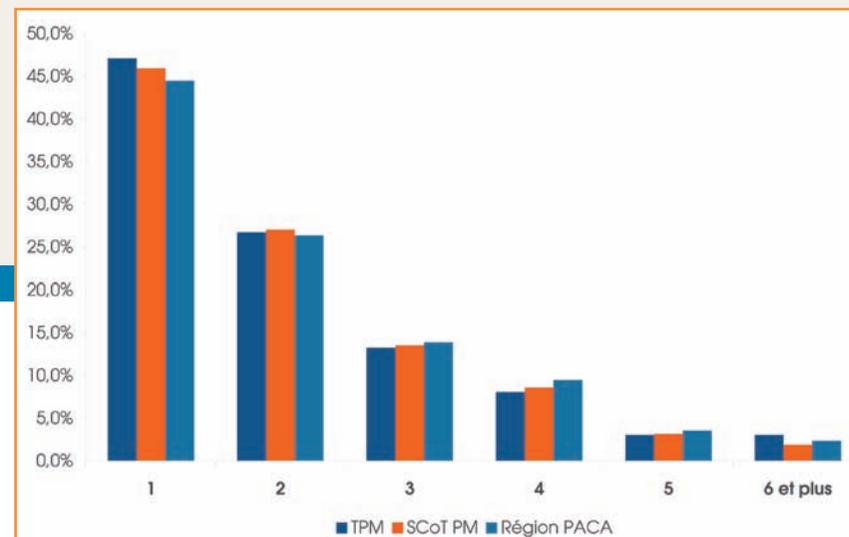
Source : AU[dat], d'après données FILOCOM

Locataires HLM : comparaison du nombre de personnes par ménage dans TPM, le SCoT Provence Méditerranée et la région PACA en 2007  
Taille moyenne de ces ménages : 2,26



Source : AU[dat], d'après données FILOCOM

Locataires du secteur privé : comparaison du nombre de personnes par ménage dans TPM, le SCoT Provence Méditerranée et la région PACA en 2007  
Taille moyenne de ces ménages : 2



Source : AU[dat], d'après données FILOCOM

**Accélération du rythme de croissance**

On observe une accélération du rythme de croissance démographique dans le SCoT Provence Méditerranée par rapport à 1999 mais moins fort que dans le Var et dans la région PACA.

La moitié de cette croissance vient de l'agglomération TPM qui a connu un rythme de croissance plus élevé que dans les années 2000 : Toulon gagne 1050 habitants alors qu'elle en perdait 780.

Cependant c'est un rythme moins élevé que le prévoit le SCoT qui table sur une prise en charge de la croissance par TPM à hauteur de 60%.

**Vieillesse**

L'aire toulonnaise est la seule aire où les moins de 20 ans ont régressé ; elle est aussi marquée par une diminution des 20-39 ans.

TPM continue néanmoins à attirer des jeunes actifs : les 20-39 ans représentent 23,7% contre 21,1% dans le reste du SCoT Provence Méditerranée. Mais elle connaît une tendance au vieillissement avec une progression forte des 40-59 ans.

**Surreprésentation des ménages de 1 à 2 personnes**

Dans l'ensemble du parc de logements de l'agglomération : 45% des locataires privés, 30,8% des propriétaires occupants et 32,6% du parc locatif social sont des ménages d'1 personne.

(respectivement 32,8 % et 26 %). Dans le secteur locatif privé, plus de 73 % des locataires sont composés d'un ménage d'une à deux personnes.

**Ces chiffres sont à rapprocher de la structure du parc de TPM et correspondent à une structure vieillissante et isolée de la population.**

63 % des locataires du parc privé ne sont pas imposables en 2007 : cette proportion est à rapprocher des données portant sur l'évolution importante des loyers dans le secteur locatif libre (+15 % entre 2004 et 2008) et des données concernant le taux d'effort des ménages allocataires CAF (63 % des allocataires CAF bénéficiant d'une aide au logement ont un taux d'effort locatif supérieur à 30 % de leur revenus).

**3.3. - Zoom sur les allocataires de la Caisse d'Allocations Familiales du Var**

L'analyse des données sur les allocataires de la CAF du Var permet d'affiner la structure socio-démographique concernant les ménages bénéficiaires d'aides sociales et de qualifier le profil des allocataires occupant les parcs de logement public et privé.

En 2008 avec 77 712 allocataires auprès de la Caisse d'Allocations Familiales du Var, la population allocataire de Toulon Provence Méditerranée représente 46,42 % de la population varoise allocataire.

**3.3.1. Descriptif général des allocataires de la Caisse d'Allocations Familiales du Var résidant sur TPM**

► **35,62 % disposent de bas revenus** c'est-à-dire inférieurs à 903 euros par mois. Toulon et La-Seyne-sur-Mer enregistrent des pourcentages supérieurs sur leur territoire, avec respectivement 38,98 % et 39,54 %.

► **12 % (9348 allocataires) bénéficient du Revenu Minimum d'Insertion**, les communes de Toulon et La-Seyne-sur-Mer concentrant près de 73 % de ces allocataires. TPM concentre 53,45 % des allocataires bénéficiant du RMI inscrits dans le Var.

► **1396 allocataires bénéficient de l'allocation de parent isolé (API)** soit 1,81 %.

► **9,7 % des allocataires se voient attribuer une allocation d'adultes handicapés.**

► **62,68 % des allocataires bénéficient d'une des trois prestations d'aide au logement de la Caisse d'Allocations Familiales du Var** : Allocation Personnalisée d'Aide au Logement (APL), Allocation de Logement Familial (ALF) et Allocation de Logement Solidarité (ALS).

Parmi les allocataires bénéficiant d'une aide au logement (63 % des allocataires), plus de la moitié (63,14 %) ont un taux d'effort locatif (après versement de l'aide) supérieur à 30 % de leurs revenus et près du tiers (28 %) ont un taux d'effort locatif supérieur à 50 % de leurs revenus (allocataires pouvant alors être considérés comme étant en grande difficulté et pour lesquels le maintien dans le logement devient particulièrement difficile).

## Les allocataires CAF bénéficiant d'aides au logement

Localité	Nombre d'allocataires	Nombre d'allocataires bénéficiant de l'APL	Nombre d'allocataires bénéficiant de l'AFIL	Nombre d'allocataires bénéficiant de l'ALS	Part des allocataires bénéficiant d'une allocation logement dont le taux d'effort locatif est supérieur à 30%
Carqueiranne	1 214	100	183	279	69%
Hyères	9 233	1 640	1 345	2 484	65%
La Garde	5 380	2 054	414	1 137	69%
La-Seyne-sur-Mer	11 957	3 161	1 675	2 465	53%
La-Valette-du-Var	3 381	593	534	743	66%
Le Pradet	1 593	179	178	434	68%
Le Revest-les-Eaux	446	26	43	51	63%
Ollioules	2 110	292	304	500	65%
Six-Fours-les-Plages	5 178	600	815	1 228	69%
Saint-Mandrier-sur-Mer	792	42	122	303	72%
Toulon	35 828	7 507	6 228	10 735	63%
TPM 12 communes	77 112	16 194	11 841	20 359	63%

Source : CAF du Var - Sid/fichier de référence statistique au 31/12/2008

## Repères

**La prestation d'aide au logement** se ventile pour 42 % sous la forme de l'allocation de logement solidarité, 33 % sous la forme d'allocation personnalisée au logement et moins de 25 % sous la forme d'allocation de logement familial.

**L'Allocation de Logement Solidarité (ALS)** ne peut être versée que si le logement n'est pas conventionné. Il peut s'agir d'une chambre en foyer ou en résidence universitaire, d'un studio, d'un appartement, d'une maison. Les personnes principalement concernées par ce dispositif sont les jeunes, les étudiants, les ménages sans enfants (autres que les jeunes ménages), et les personnes âgées ou handicapées.

### 3.3.2. Des allocataires de la Caisse d'Allocations Familiales du Var bénéficiaires d'une prestation logement dominés par des ménages d'une personne seule sans enfant *(source CAF 83 données 2008)*

#### ► Le parc locatif privé

Dans le parc locatif privé, 68,5 % des ménages hors seuil de revenus allocataires CAF sur TPM, sont composés d'une personne seule sans enfant (dont 37 % de plus de 60 ans); les familles avec enfant représentent moins de 23 % des ménages.

74% des personnes âgées de plus de 60 ans (allocataires CAF vivant dans le parc privé) vivent seules.

Plus de 43 % des ménages sous le seuil de pauvreté du parc locatif privé sont composés d'une personne seule sans enfant (dont 27 % de plus de 60 ans); les familles avec enfant représentent 45,4 % des ménages.

8,65 % des ménages sous le seuil de pauvreté du parc locatif privé, allocataires CAF sur TPM, sont composés d'une personne âgée référente de 60 ans et plus.

#### ► Le parc locatif public

Dans le parc locatif public, près de 52 % des ménages hors seuil de revenus allocataires de la CAF sur TPM sont composés d'un ménage d'une personne seule sans enfant (dont 68,7 % de plus de 60 ans); les familles avec enfant représentent près de 35 % des ménages.

Près de 70 % des ménages du parc public sous le seuil de pauvreté, allocataires de la CAF sur TPM sont des familles avec enfant, les personnes seules sans enfant représentent quant à elles 24 % des ménages.

10,47 % des ménages sous le seuil de pauvreté, allocataires CAF sur TPM, sont composés d'une personne âgée référente de 60 ans et plus.

Les personnes seules sont d'avantages représentées dans le parc privé qui accueille la plus grande part des allocataires CAF (environ 70 %). Il semblerait que le parc public, quant à lui, accueille d'avantage (en proportion) de personnes seules de plus de 60 ans que le parc privé. En revanche la part des ménages dont le plafond de revenus est sous le seuil de pauvreté est sensiblement le même dans le parc public que dans le parc privé.



## En Bref

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

35,62 % disposent de bas revenus,

9,7 % des allocataires de TPM se voient attribuer une allocation d'adultes handicapés, 62,68 % bénéficient d'une des trois prestations d'aide au logement de la CAF du Var : allocation personnalisée d'aide au logement (APL), Allocation de Logement Familial (ALF) et Allocation de Logement Solidarité (ALS).

Le parc locatif privé comme public, hors seuil de revenus est occupé en majorité par des personnes seules sans enfant (68,5 % dans le parc locatif privé) et de personnes de plus de 60 ans (30 % dans le parc locatif privé).

La majorité des ménages sous le seuil de pauvreté, allocataires de la CAF, sont composé de familles avec enfants qui représentent : 70 % de l'occupation du parc public social.



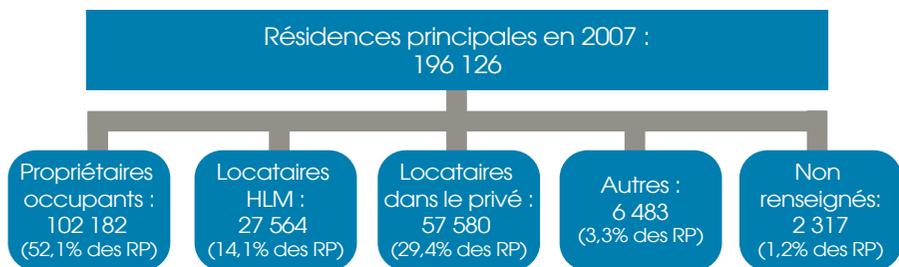
## CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANT

### 1. Structure du parc de logements

La Communauté d'agglomération de TPM<sup>1</sup> compte, en 2007, 239 003 logements.

La majorité des logements se concentre au sein des communes déjà les plus peuplées même si une diminution de la proportion en logements s'observe au sein de la commune centre au profit des communes de première et seconde couronne telles qu'Ollioules, La-Valette-du-Var et La Garde<sup>2</sup>.

A noter également que la répartition entre propriétaires et locataires est équilibrée. En 2006, les propriétaires représentent 51,6 % des occupants contre 45 % de locataires. Les communes du Revest et de Toulon en constituent les deux extrêmes : Le Revest compte 78 % de propriétaires et 18,2 % de locataires tandis que Toulon compte 45 % de propriétaires et 52 % de locataires.



Source : AU[dat]

1 – La commune de La Crau est comprise

2 – La diminution observée sur La Seyne-sur-Mer doit être mise en corrélation avec l'opération de Rénovation Urbaine de la ZUP Berthe qui implique un nombre important de démolitions. La progression à Hyères s'explique par le nombre important de mises en chantier sur le PLH 2004-2008.

### 1.1. - Une fonction résidentielle forte

Le parc de logements de l'agglomération assure avant tout une fonction résidentielle. En effet, **les 196 126 résidences principales** (dont 138 659 en collectif soit 71 % des résidences principales) **couvrent 82 % du parc total de logements** de l'agglomération (+0,85 % par an depuis 1999), et concentrent 72% des résidences principales recensées à l'échelle du SCoT en 2007, pour 78 % de la population<sup>3</sup> du SCoT.

En 2007, **plus de 68 % de l'habitat permanent dans TPM se concentre dans les trois communes les plus peuplées** : Hyères (13 %), La Seyne-sur-Mer (14 %) et Toulon (41 %).

Bien que les résidences principales en 2007 comptent 12 900 unités de plus qu'en 1999, **la croissance du parc reste inférieure à 1 % par an** (+0,85 %) alors même **qu'une partie de cette croissance trouve son origine dans la récupération d'une fraction du parc non permanent** (diminution des logements vacants et des résidences secondaires avec respectivement - 1,29 % et - 0,17 % par an).

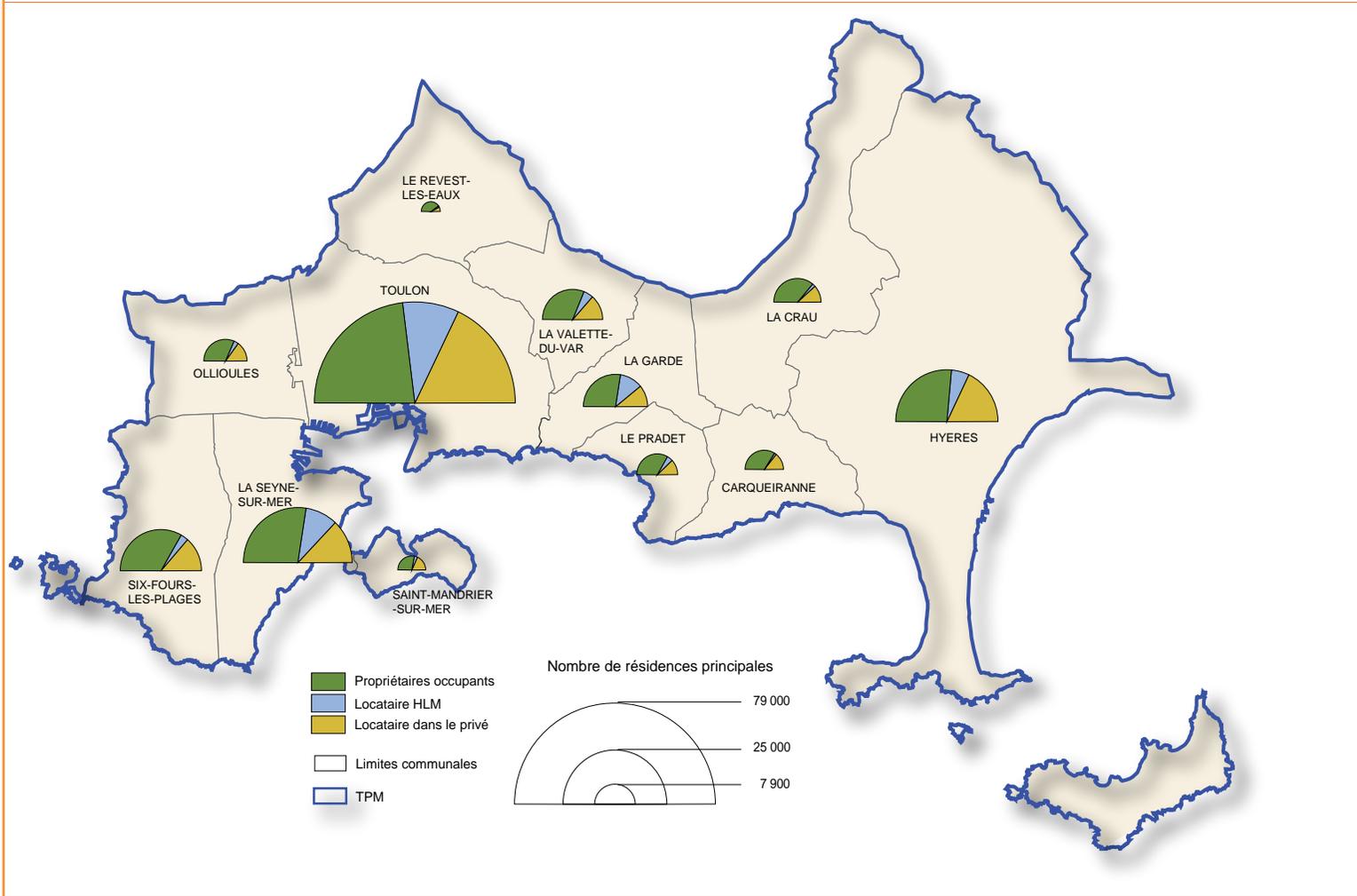
En comparaison, la région PACA enregistre durant la même période un taux de croissance annuel de +1,32 % alors même que le parc non permanent s'est aussi développé (la vacance diminue mais les résidences secondaires augmentent plus fortement).

#### ► Caractéristiques et évolutions du parc de résidences principales

Le parc de résidences principales dans TPM est en grande partie constitué de logements de taille intermédiaire : plus de **six logements sur dix se composent de 3 ou 4 pièces**. Ce segment du parc est celui qui s'est le moins développé depuis 1999 (hausse inférieure à +0,75 % par an). Les petits logements (1 ou 2 pièces) ne totalisent que 26 % du parc de résidences principales alors que plus d'un ménage sur trois (36 %) ne compte qu'une personne. En revanche, les plus fortes croissances enregistrées (>1 % par an) depuis 1999 concernent ce segment du parc mais aussi les plus grands logements (5 pièces et plus).

3 – Population municipale 2006

## Statut d'occupation parmi le parc de résidences principales en 2007



Sources : MEDAD FILOCOM et après DGI. ©IGN Paris 2002 BD Cartho®  
Janvier 2009 Auteur : F.A. - AUdat

## 1.2. - ... dont une partie se voit imprégnée par le caractère touristique local

La situation géographique et le climat font de ce territoire une destination touristique de référence. Le parc de résidences secondaires s'est donc fortement développé notamment au cours des années 1970 et 1980 (48 % de ce parc a été construit entre 1968 et 1989) en réponse à la hausse du niveau de vie et du temps disponible des ménages.

Depuis 1968, le parc a triplé, passant de 8551 logements (en 1968) à plus de 25 659 en 2007. Toutefois il a enregistré un léger recul : -350 unités soit -0,17 % par an sur la période récente (1999-2007). Bien qu'il reste conséquent en effectif, son poids au sein de l'ensemble du parc de logements (11 %) est nettement moins important qu'à l'échelle du SCoT Provence

Méditerranée (18 % essentiellement porté par les secteurs Est et Ouest) et de la région PACA (16 %).

Ce sont les communes littorales qui accueillent l'essentiel de ce parc sur TPM, à savoir :

- 27 % à Hyères;
- 25 % à Six-Fours-les-Plages;
- 13 % à Toulon;
- 12 % à La Seyne-sur-Mer;
- 9 % à Saint-Mandrier-sur-Mer.

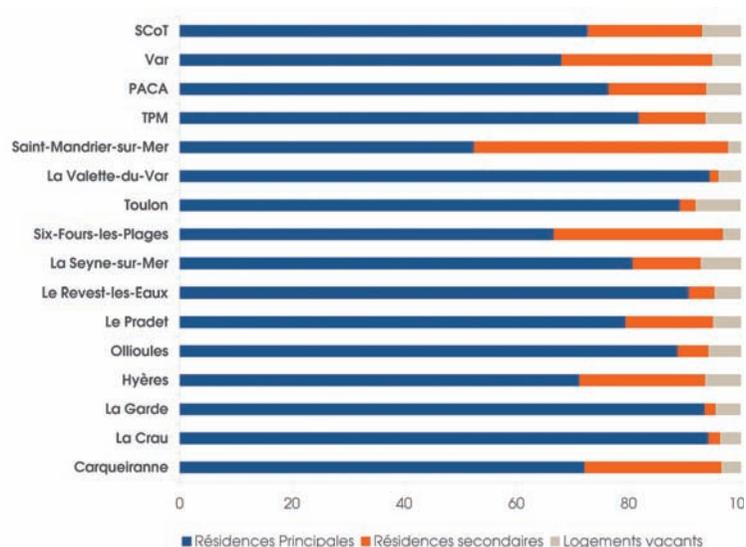
Certaines communes, fortement marquées par le tourisme dont il constitue la principale activité économique, possèdent au moins 20 % de résidences secondaires dans leur parc de logement :

Carqueiranne (25 %), Hyères (20 %), Six-Fours-les-Plages (27 %) et Saint-Mandrier-sur-Mer (44 %).

De manière générale, le parc de résidences secondaires se compose pour près des trois quarts d'habitation collective (73 % du parc de résidences secondaires) mais certaines communes concentrent un parc de résidences secondaires à dominante individuel comme La Crau (66 %), Ollioules (56 %) Le Pradet (53%) et le Revest-les-Eaux ( 86 %).

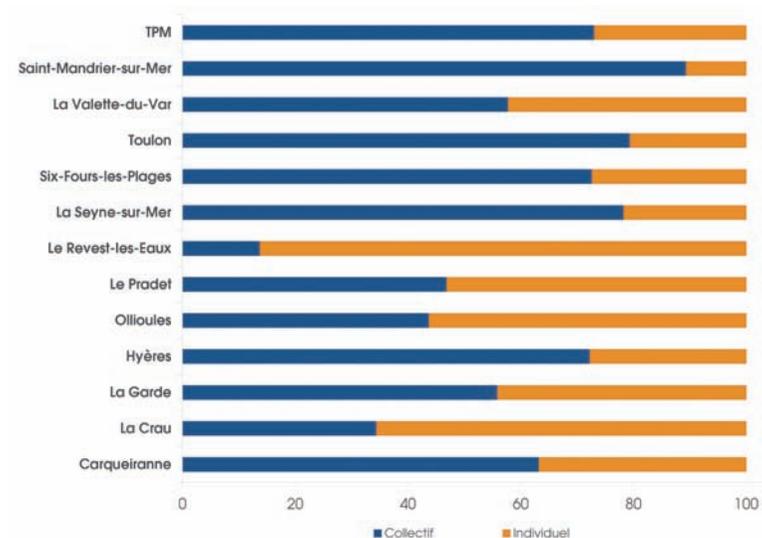
Le parc de résidences secondaires appartient pour 61 % à des Français originaires d'une autre région que PACA et pour 5 % à des étrangers.

Structure du parc de logements en 2007



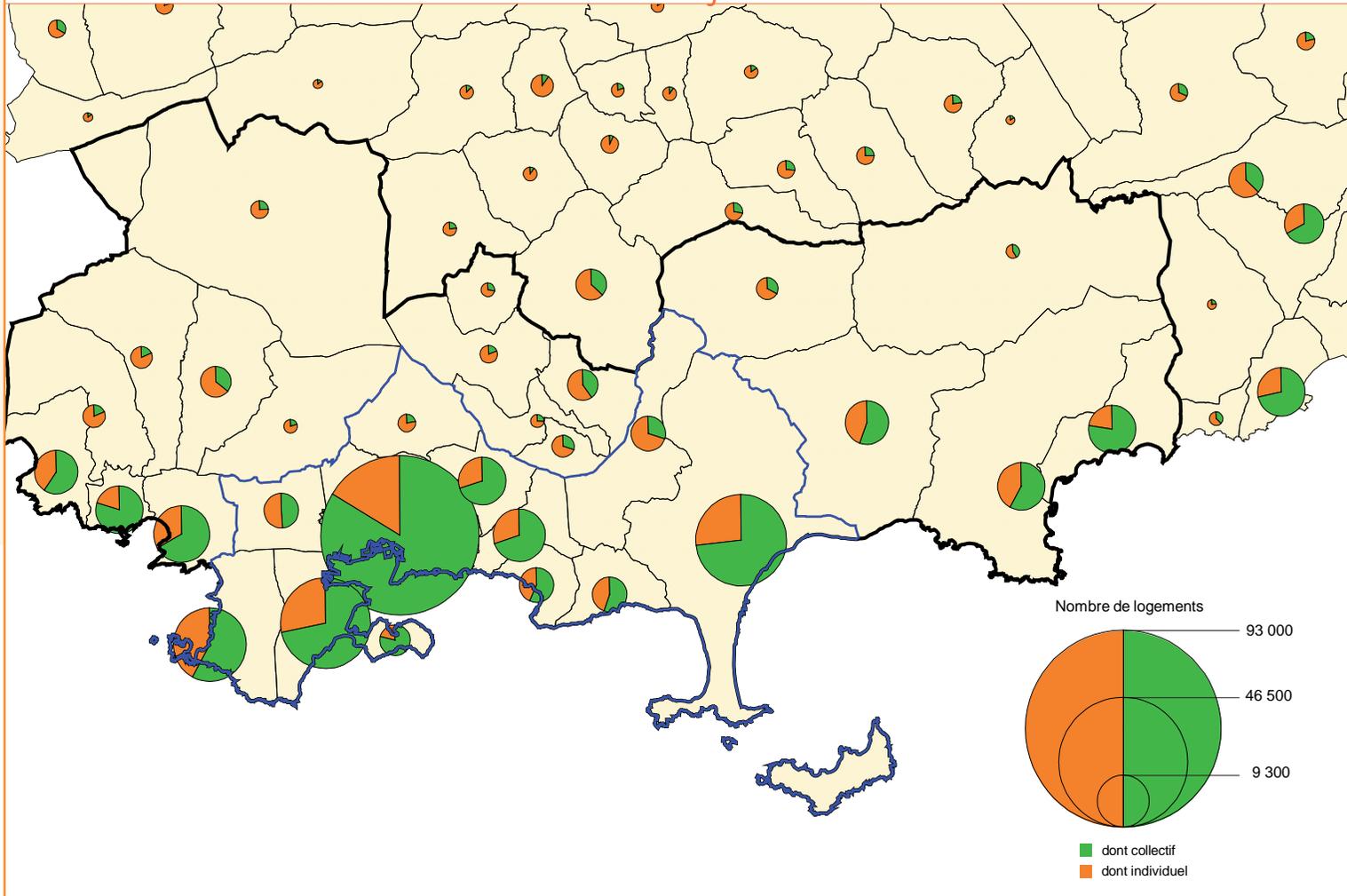
Source : AU[dat], d'après données FLOCOM

Typologie des résidences secondaires en 2007



Source : AU[dat], d'après données FLOCOM

### Typologie du parc de logements (répartition Collectif/Individuel) dans les communes de la C.A. TPM au 1<sup>er</sup> janvier 2007



### 1.3. - Prédominance de l'habitat collectif malgré des années d'urbanisation diffuse

Les trois quarts du parc de logements de l'agglomération TPM correspond à de l'habitation collective, qu'il s'agisse des résidences principales ou secondaires (72 % dans les deux cas).

En comparaison, le parc de logements des autres secteurs du SCoT Provence Méditerranée se compose au contraire d'une proportion de logements individuels supérieure au collectif (par exemple 70 % dans La Vallée du Gapeau hors La Crau).

Au sein même de la Communauté d'agglomération TPM de forts contrastes résident.

Trois groupes distincts peuvent ainsi émerger :

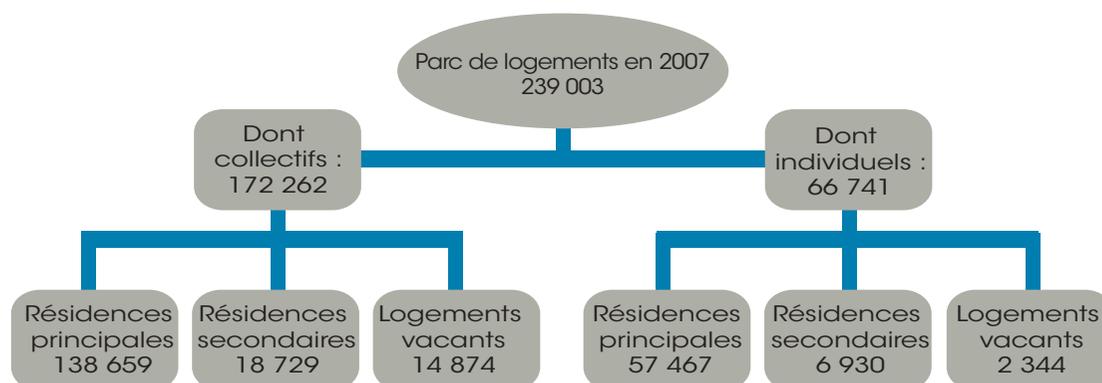
► **le premier, composé des communes de La Crau et du Revest-les-Eaux** concentre une nette dominante d'habitat individuel (plus de 70 % du parc) ;

► **le deuxième, constitué des communes de Carqueiranne, Ollioules, Le Pradet et Six-Fours-les-Plages**, dispose d'un parc plus équilibré entre le collectif (autour de 55 %) et l'individuel (autour de 45 %) ;

► **le troisième, regroupant le reste des communes de TPM**, se caractérise par un parc largement tourné vers le logement collectif (au moins 70 % du parc). A noter que les seules communes de Hyères (15 %), La Seyne-sur-Mer (14 %) et Toulon (45 %) concentre 73 % des logements collectifs recensés dans TPM en 2007.

Cette forte proportion d'habitat collectif atteste de l'ancienneté de l'urbanisation, de la densité des noyaux urbains historiques et des extensions touristiques du 19ème siècle. Elle résulte d'un besoin urgent en logements dans les années 1960 induit par l'arrivée des rapatriés d'Algérie et par l'accession de Toulon au rang de Préfecture (1975). Plusieurs vastes programmes d'habitat collectif ont été réalisés pour répondre à cet afflux massif de population, notamment à Toulon (La Rode et La Beaucaire), à La Valette-du-Var (La Coupiane), à La Garde mais aussi à La Seyne-sur-Mer (Berthe) et à Hyères (Val des Rougières). Plus récemment, le développement des infrastructures autoroutières et la généralisation de l'automobile dans les déplacements des ménages ont favorisé une urbanisation plus diffuse à travers la maison individuelle, sur des terres plus éloignées des centres historiques. De plus, des dispositifs ont encouragé le développement de cet habitat tel que le programme d'accession à la maison individuelle lancé en 1971 par le ministre du logement Albin Chalendon. Ce développement se traduira par une forte consommation de l'espace au profit des tissus urbains semi denses et diffus à dominante d'habitat individuel, notamment dans des espaces en arrière du front de mer.

Depuis 2002, la construction neuve tend à un retour vers l'habitat collectif<sup>1</sup>, résultante de la rareté du foncier mais aussi de la hausse des prix qui en découlent. **L'essentiel de la production récente de logements collectifs se localise parmi les communes de TPM dont le parc collectif est déjà important : Toulon, Hyères et La Seyne-sur-Mer.**



<sup>1</sup> - Ne sont pas pris en compte les logements des publics spécifiques (étudiants, militaires, personnes âgées...)

Le parc de logements dans  
les communes de TPM en 2007

	Parc de logements			Dont résidences principales			Dont résidences secondaires			Dont logements vacants		
	dont collectif	dont individuel	ensemble	dont collectif	dont individuel	ensemble	dont collectif	dont individuel	ensemble	dont collectif	dont individuel	ensemble
<b>Carqueiranne</b>	3 599	2 944	<b>6 543</b>	2 335	2 250	<b>4 585</b>	1 017	592	<b>1 609</b>	247	102	<b>349</b>
<b>La Crau</b>	2 075	4 783	<b>6 858</b>	1 847	4 496	<b>6 343</b>	66	126	<b>192</b>	162	161	<b>323</b>
<b>La Garde</b>	8 318	3 646	<b>11 964</b>	7 331	3 403	<b>10 734</b>	163	129	<b>292</b>	824	114	<b>938</b>
<b>Hyères</b>	25 504	9 412	<b>34 916</b>	18 591	7 141	<b>25 732</b>	5 043	1 944	<b>6 987</b>	1 870	327	<b>2 197</b>
<b>Ollioules</b>	3 032	3 229	<b>6 261</b>	2 604	2 883	<b>5 487</b>	184	237	<b>421</b>	244	109	<b>353</b>
<b>Le Pradet</b>	3 387	2 646	<b>6 033</b>	2 847	2 179	<b>5 026</b>	336	382	<b>718</b>	204	85	<b>289</b>
<b>Le Revest-les-Eaux</b>	348	1 197	<b>1 545</b>	305	1 086	<b>1 391</b>	10	63	<b>73</b>	33	48	<b>81</b>
<b>La Seyne-sur-Mer</b>	23 531	9 369	<b>32 900</b>	18 835	8 355	<b>27 190</b>	2 463	687	<b>3 150</b>	2 233	327	<b>2 560</b>
<b>Six-Fours-les-Plages</b>	13 806	10 119	<b>23 925</b>	8 649	8 138	<b>16 787</b>	4 607	1 735	<b>6 342</b>	550	246	<b>796</b>
<b>Toulon</b>	77 284	15 123	<b>92 407</b>	66 857	13 777	<b>80 634</b>	2 627	686	<b>3 313</b>	7 800	660	<b>8 460</b>
<b>La-Valette-du-Var</b>	7 216	3 130	<b>10 346</b>	6 630	2 923	<b>9 553</b>	138	101	<b>239</b>	448	106	<b>554</b>
<b>Saint-Mandrier-sur-Mer</b>	4 162	1 143	<b>5 305</b>	1 828	836	<b>2 664</b>	2 075	248	<b>2 323</b>	259	59	<b>318</b>
<b>TPM 12 communes</b>	<b>172 262</b>	<b>66 741</b>	<b>239 003</b>	<b>138 659</b>	<b>57 467</b>	<b>196 126</b>	<b>18 729</b>	<b>6 930</b>	<b>25 659</b>	<b>14 874</b>	<b>2 344</b>	<b>17 218</b>

Source : FILOCOM

## 1.4. - Un parc ancien

Le parc de logements de l'agglomération dans son ensemble est ancien.

L'historique de la construction du parc de l'agglomération est le suivant :

- 24,4 % des logements ont été construits avant 1948 ;
- 22,6 % ont été construits entre 1949 et 1967 ;
- 38,2 % ont été construits entre 1968 et 1989 ;
- 9,8 % ont été construits de 1989 à 1998 ;
- 5 % ont été construits depuis 1999.

En 2007, une grande partie du **parc de résidences principales** est relativement ancien puisque **71 % des logements ont été construits avant 1981**, essentiellement lors des phases successives d'extensions des centres villes, ce qui réaffirme la dominante du collectif dans le parc de résidences principales.

Le parc de résidences secondaires l'est également relativement, il se caractérise par une sur-représentation des petits collectifs (plus des trois quarts de ce parc se compose de trois pièces et moins) et dissimule une proportion non négligeable de logements potentiellement insalubres/indignes ou sans confort (3 %).

Période de construction du parc de logements dans les communes de TPM en 2007

	Avant 1915	Compris entre 1915 et 1948	Compris entre 1949 et 1967	Compris entre 1968 et 1974	Compris entre 1975 et 1981	Compris entre 1982 et 1989	Compris entre 1990 et 1998	Depuis 1999
Carqueiranne	420	273	1 011	767	859	1 043	1 255	792
La Crau	1 158	230	453	396	1 174	1 031	1 351	1 028
La Garde	1 572	347	1 813	2 147	1 873	1 591	1 814	734
Hyères	5 529	1 935	5 584	3 976	4 569	5 478	4 236	2 923
Ollioules	1 531	497	865	661	541	701	845	550
Le Pradet	564	307	1 192	868	867	1 011	838	341
Le Revest-les-Eaux	201	132	263	109	180	233	262	160
La Seyne-sur-Mer	5 789	2 205	5 731	5 069	4 998	3 813	3 090	1 725
Six-Fours-les-Plages	1 595	622	3 493	3 876	4 367	3 799	3 511	2 270
Toulon	24 277	11 811	25 786	11 556	8 060	3 335	4 757	2 130
La-Valette-du-Var	1 590	405	2 080	1 375	1 884	1 229	1 247	489
Saint-Mandrier-sur-Mer	289	183	480	468	1 349	1 483	782	138
<b>TPM 12 communes</b>	<b>44 515</b>	<b>18 947</b>	<b>48 751</b>	<b>31 268</b>	<b>30 721</b>	<b>24 747</b>	<b>23 988</b>	<b>13 280</b>

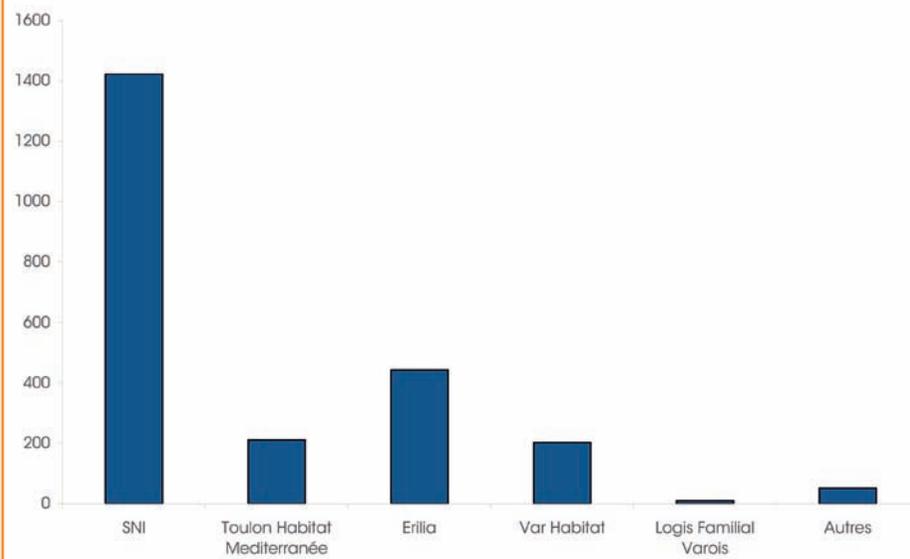
Source : AU[dat], d'après données FILOCOM

### En Bref

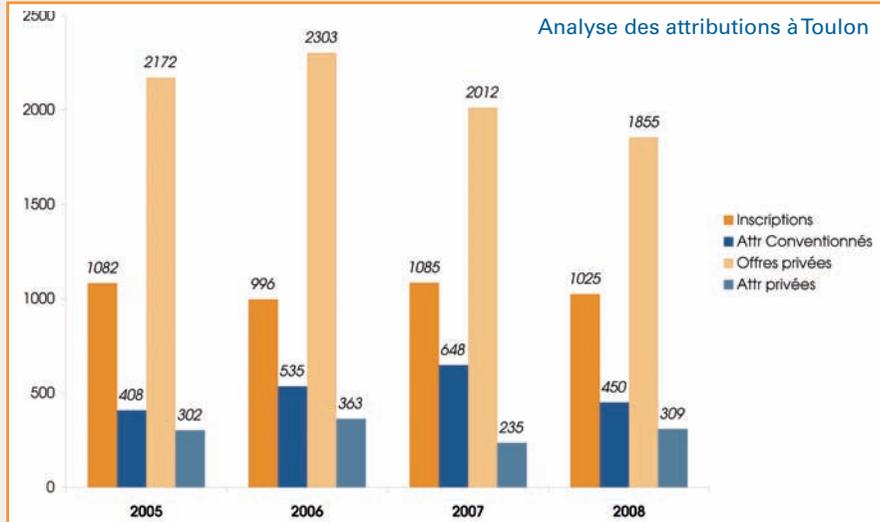
**L'agglomération compte 239 003 logements, dont les caractéristiques en 2007 sont les suivantes :**

- un parc résidentiel important avec 82 % de résidences principales, dont 68 % concentré sur 3 communes : Toulon, La Seyne-sur-Mer et Hyères ;
- un parc de **résidences secondaires** représentant **11 % du parc total de logement en 2007**, et localisé principalement sur les communes littorales ;
- un équilibre entre locataires (45 %) et propriétaires (51,6 %) ;
- un parc dominé par le collectif : 72 % des résidences principales et secondaires.

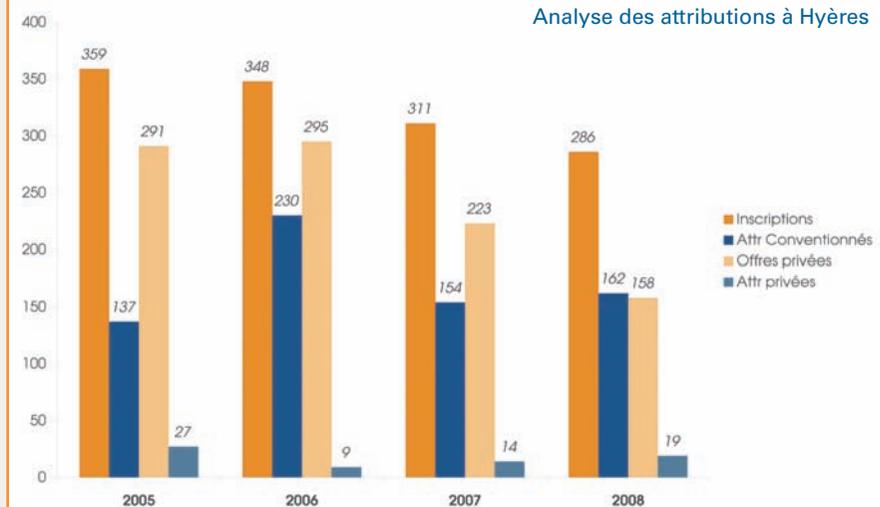
Répartition du parc conventionné utile en 2009 par bailleur



Analyse des attributions à Toulon



Analyse des attributions à Hyères



## 1.5. - La spécificité du logement des militaires : une offre importante mais relativement inadaptée à la demande<sup>1</sup>

Sur les 5 garnisons présentes dans le Var et les Alpes Maritimes, le territoire de Toulon Provence Méditerranée abrite la première garnison française répartie pour l'essentiel sur les communes de Saint-Mandrier, Toulon et Hyères.

### Toulon et Hyères accueillent ainsi en 2009 près de 25 000 ressortissants civils et militaires

Leur parc conventionné utile<sup>2</sup> est composé de 3040 logements comprenant au 31 août 2009 :

- 274 logements domaniaux;
- 2340 logements conventionnés (réellement occupés par des ressortissants Défense ou disponibles);
- 289 conventionnés rendus sociétés;
- 137 conventionnés indus.

De septembre 2008 à août 2009, 1295 demandes éligibles de logements ont été déposées. 663 ressortissants ont bénéficié d'un logement du parc Défense (51% des demandes) et 107 d'un logement du parc privé (8,2%).

<sup>1</sup> – Source : BRILOM Bureau régional interarmées du Logement militaire

<sup>2</sup> – Parc conventionné utile : logements occupés par des ayants droits et logements libres

Au 31 août 2009, la SNI reste le principal bailleur de la Défense (1422), suivi de Erilia (443), Toulon Habitat Méditerranée (211) et Var Habitat (203).

Sur les 2005 offres de particuliers à particuliers enregistrées par le bureau interarmées du logement de la garnison, seules 215 (10,7%) ont satisfait au besoin des ressortissants de la Défense. Le niveau des loyers demandés est trop souvent incompatible avec les revenus de ces personnels.

Un ressortissant sur 10 est logé dans le parc conventionné Défense alors que la moyenne nationale est de 1 sur 5. Pour atteindre cet objectif, il faudrait réceptionner en moyenne 125 nouveaux logements par an pendant 10 ans. Les aides financières du ministère de la défense ont permis de construire ou réserver auprès des bailleurs 44 logements en 2005, 241 en 2006, 72 en 2007, 85 en 2008 et 65 en 2009.

Ce besoin concerne pour 65% le logement locatif social (40% en PLUS et 25% PLS) et 35% le logement locatif à loyer maîtrisé.

600 logements neufs sont programmés ou à l'étude entre 2010 et 2017 sur du foncier Défense ou sur du foncier privé.

Ce déficit de logements entraîne une désaffectation pour les garnisons du Var et une augmentation sensible des célibataires géographiques.

Afin de répondre à la demande des plus bas salaires, les besoins en logements sociaux sont estimés à 70% des futurs logements réceptionnés. Dans cet objectif, l'une des solutions envisagées par la Marine est d'exploiter le foncier de la Défense pour des opérations de logements à loyer contrôlé, en partenariat avec les Préfectures ou les collectivités.

## En Bref

La spécificité de l'agglomération tient à la forte présence des ressortissants militaires : 23 235 sur la garnison de Toulon et Hyères. Elles disposent en 2008 d'un logement pour 9,8 ressortissants contre un objectif de 1 pour 5.

Pour satisfaire les demandes annuelles, le parc doit atteindre 100-150 logements par an jusqu'en 2015. En 2008 on dénombre, 64 logements livrés, 211 logements annoncés sur 2008 - 2013 et 350 à l'étude.

Il reste 372 logements à livrer pour atteindre un parc total de 1500 logements.



## 1.6. - Un parc public social encore insuffisant au regard des objectifs fixés par la loi SRU et de la demande

### 1.6.1. L'offre en logement social

Le poids du parc social de Toulon Provence Méditerranée reste faible par rapport au parc de résidences principales. Sa production a baissé depuis le début des années 1980 et l'agglomération rencontre aujourd'hui des difficultés pour combler le retard des trois dernières décennies.

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

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

Toutefois, si on comptabilise les 1561 logements programmés au titre du Programme Local de l'Habitat 2004-2008, le parc social représenterait 14,32 % des résidences principales<sup>1</sup>.

Il faut néanmoins noter que le décalage entre programmation et mise en service peut s'avérer important du fait de la complexité de certaines opérations. C'est le cas à Hyères et à La Seyne-sur-Mer (projet de rénovation urbaine) où certains programmes présentent actuellement des pourcentages de réalisation assez faibles, de l'ordre de 15,4 et 8,85 %.

Le parc de logements social se concentre principalement sur les communes de Toulon, La Seyne-sur-Mer puis Hyères et Six-Fours-les-Plages, ces dernières ayant mené des stratégies foncières volontaristes dans le cadre du PLH 2004-2008<sup>2</sup>.

Le détail des programmes montre que 65 % de la production programmée est axée sur des produits PLUS et PLAI, et donc est destinée au logement des familles.

1 – À production constante.

2 – La commune de La Garde possède en 2008 un parc de logements sociaux suffisants au titre de l'article 55 de la Loi SRU (parc de logements sociaux > 20% du parc de résidences principales).

### Définition

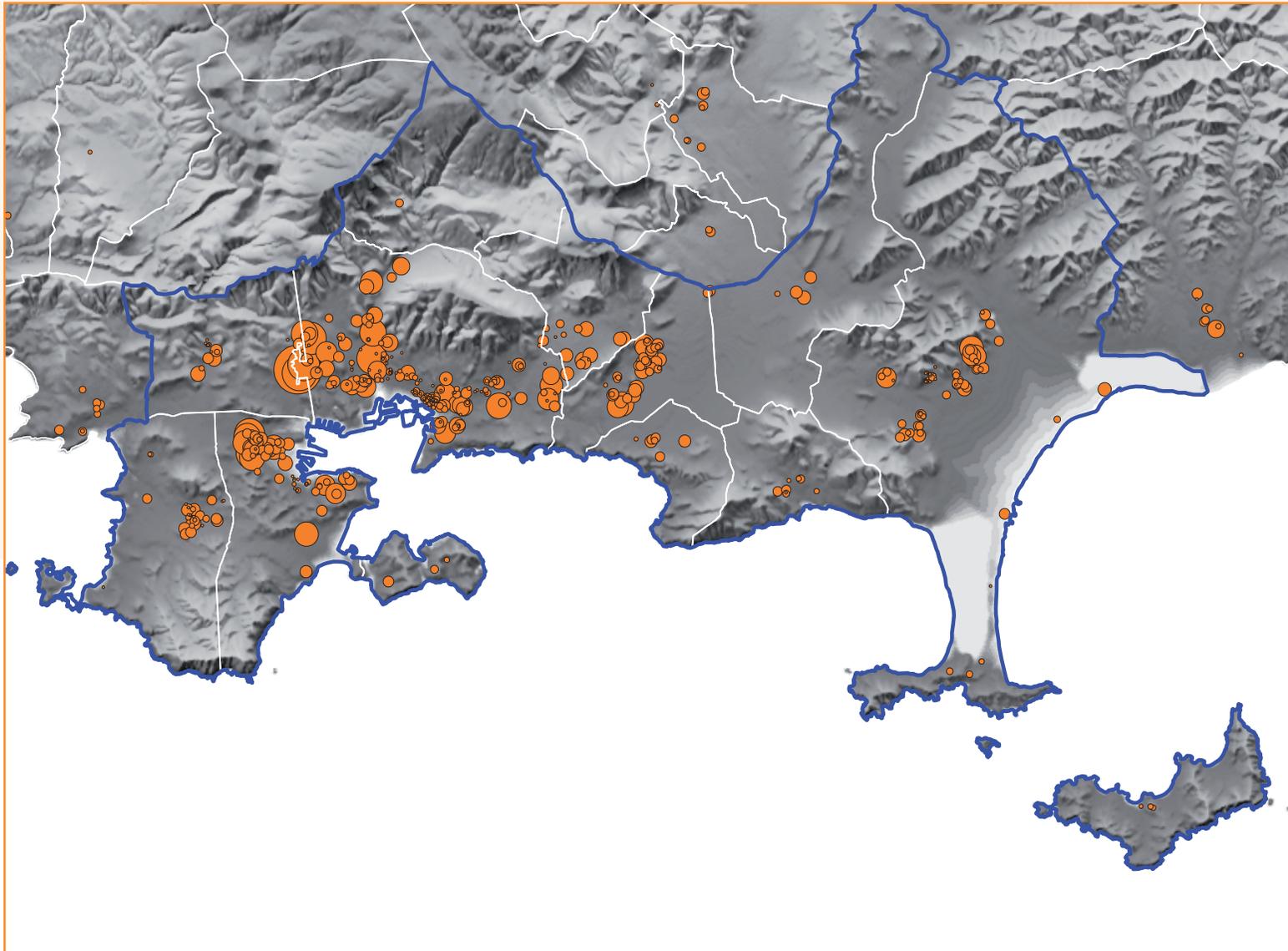
Le parc de logements social se décompose entre le parc public, propriété des bailleurs sociaux et les logements conventionnés par l'ANAH.

Patrimoine locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2008

	Parc Public	Logements conventionnés ANAH	Total
Carqueiranne	261	4	265
Hyères	3 022	85	3 107
Ollioules	435	16	451
Le Pradet	376	2	378
Le Revest-les-Eaux	38	/	38
Six-Fours-les-Plages	1 154	1	1 155
Toulon	11 462	160	11 622
La-Valette-du-Var	1 027	41	1 068
Saint-Mandrier-sur-Mer	146	1	147
La Garde	3 131	2	3 133
La Seyne-sur-Mer	4 947	40	4 987
La Crau	267	/	267
<b>Total</b>	<b>26 266</b>	<b>352</b>	<b>26 618</b>

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

## Le patrimoine locatif social dans les communes de TPM au 1er janvier 2008



Source : PLS DDEA 83

► **Le parc public social par bailleur**

**Le parc public est composé de 26 266 logements.**

La majorité du patrimoine social de l'agglomération est donc gérée par des bailleurs sociaux : sur dix-huit intervenants, cinq ont la gestion de 80 % du parc. Parmi ces derniers, seuls Var Habitat et Erilia interviennent sur la quasi-totalité des communes de Toulon Provence Méditerranée, le patrimoine des trois autres étant concentré sur une seule commune.

Également gestionnaires de parc social, les communes et les centres communaux d'actions sociales gèrent directement plus de 200 logements sur le territoire.

► **Les logements conventionnés par l'ANAH**

Entre 2007 et 2008, les logements conventionnés par l'ANAH au titre de l'amélioration de l'habitat sont passés de 300 à 352 logements. Ils ne représentent en 2008 qu'1,34 % du parc.

► **Un parc social ancien, des opérations de réhabilitation déjà réalisées**

Avec le ralentissement de la production, le parc social de l'agglomération est marqué par son ancienneté.

Différentes opérations de réhabilitation et démolition ont donc été menées sur les cités Mon Paradis (réhabilitation) et Carte Postale (destruction) à Toulon ou sont actuellement en cours comme le projet de rénovation urbaine de la ZUP de Berthe à La Seyne-sur-Mer.

Par ailleurs, le Fonds d'Aide à l'Habitat 2004-2008 a permis la réhabilitation de 1553 logements, avec un soutien de l'agglomération à hauteur de 2 310 915 € représentant une moyenne de 1488€ par logement. Les efforts les plus conséquents ont porté sur le patrimoine social de Toulon, Hyères, La-Valette-du-Var et Ollioules.

Dans le cadre de la prospective financière du Programme Local de l'Habitat 2010-2015, les bailleurs ne font pas état de programmes conséquents de réhabilitation à l'exception des opérations ayant lieu sur la commune de La-Seyne-sur-Mer.

Seul Toulon Habitat Méditerranée doit mener sur le site de La Beaucaire une opération de réhabilitation sur les tours et dans une moindre mesure, sur les immeubles bas.

Inventaire 'article 55' de la loi SRU au 31/12/2008

	Nombre de résidences principales au 1er janvier 2008	Nombre de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2008	Nombre de logements sociaux correspondant à l'objectif de 20% de logements sociaux	Nombre de logements manquants	Objectif triennal de rattrapage (estimation)	Objectif PLH
Carqueiranne	4 742	265	948	683	102	204
Hyères	26 441	3 107	5 288	2181	327	654
Ollioules	5 557	451	1 111	660	99	198
Le Pradet	4 998	378	1 000	622	93	186
Le Revest-les-Eaux	1 409	38	282	244	37	74
Six-Fours-les-Plages	17 136	1 155	3 427	2272	341	682
Toulon	81 173	11 622	16 235	4613	692	1384
La-Valette-du-Var	9 585	1 068	1 917	849	127	254
Saint-Mandrier-sur-Mer	2 726	147	545	398	60	120
La Garde	10 813	3 133	2 163	0	0	0
La Seyne-sur-Mer	27 303	4 987	5 461	474	71	142
<b>TPM 12 communes</b>	<b>191 883</b>	<b>26 351</b>	<b>38 377</b>	<b>12026</b>	<b>1 949</b>	<b>3898</b>
La Crau	6 503	267	1 301	1034	155	310

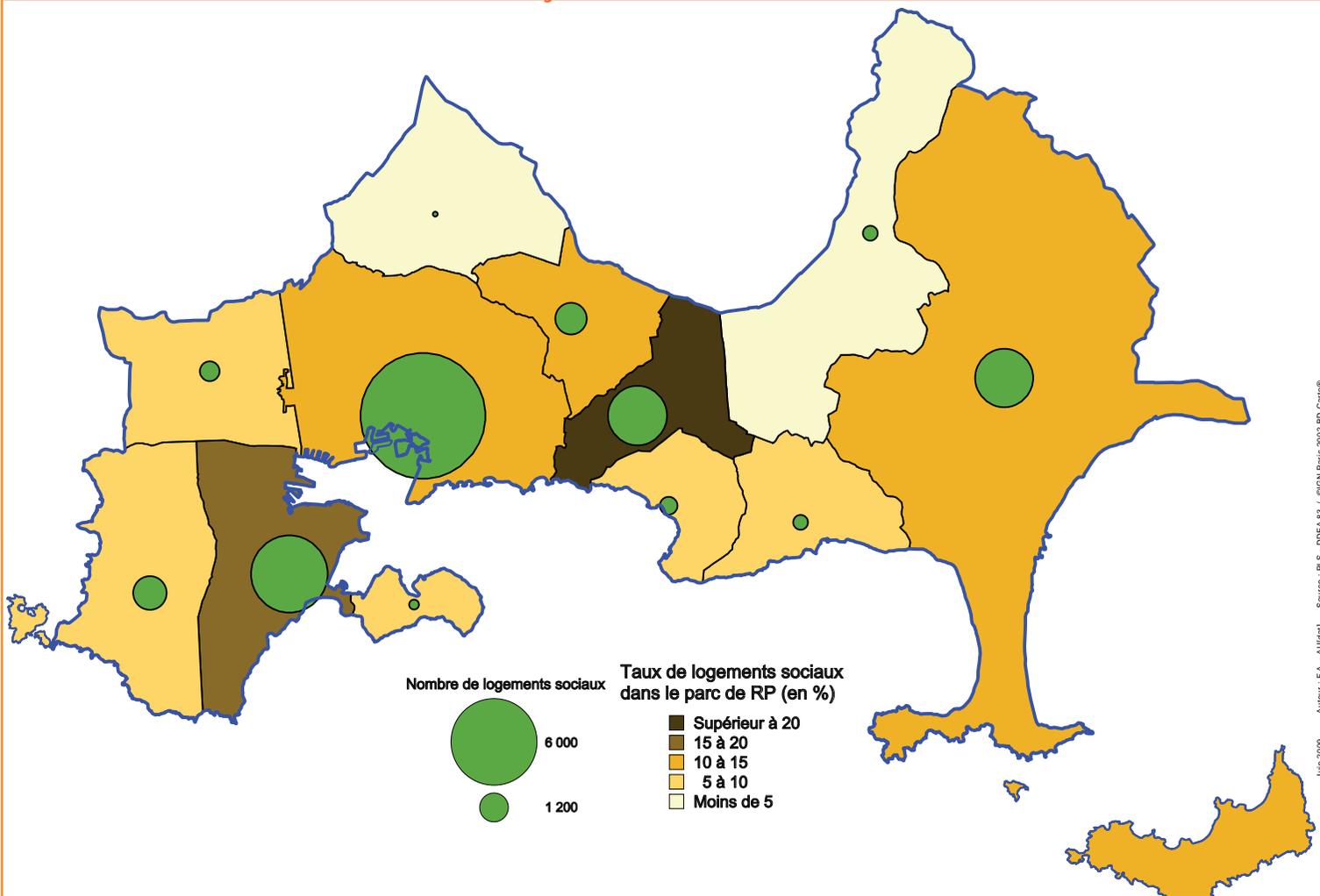
Source : DDE Var

**Parc social par bailleur**

Var Habitat	4 174
Toulon Habitat Méditerranée	7 857
Office public communal de La Seyne-sur-Mer	4 723
Sagem	1 562
Erilia	1 285
SNI	766
Logis familial varois	577
Nouveau Logis Provençal	563

Source : TPM

### Nombre et taux de logements sociaux dans les communes de la C.A. TPM au 1<sup>er</sup> janvier 2008



Juin 2009 Auteur : F.A. - AUdat Source : PLS - DDEA 83 / ©IGN Paris 2002 BD Cartho

## En Bref

En 2008, **le parc social représente 13,7 % du parc de logements** de l'agglomération. Selon les estimations 2008-2010 de la DDE, l'objectif triennal de rattrapage serait de 1949 logements sociaux.

Le parc public social représente 98,7 % du patrimoine social total de l'agglomération, qui est donc géré en majorité par les bailleurs. Parmi ces derniers, cinq se partagent la gestion de 80% du parc public : Var Habitat, Toulon Habitat Méditerranée, Office public communal de La Seyne-sur-Mer, Sagem et Erilia.



## Repères

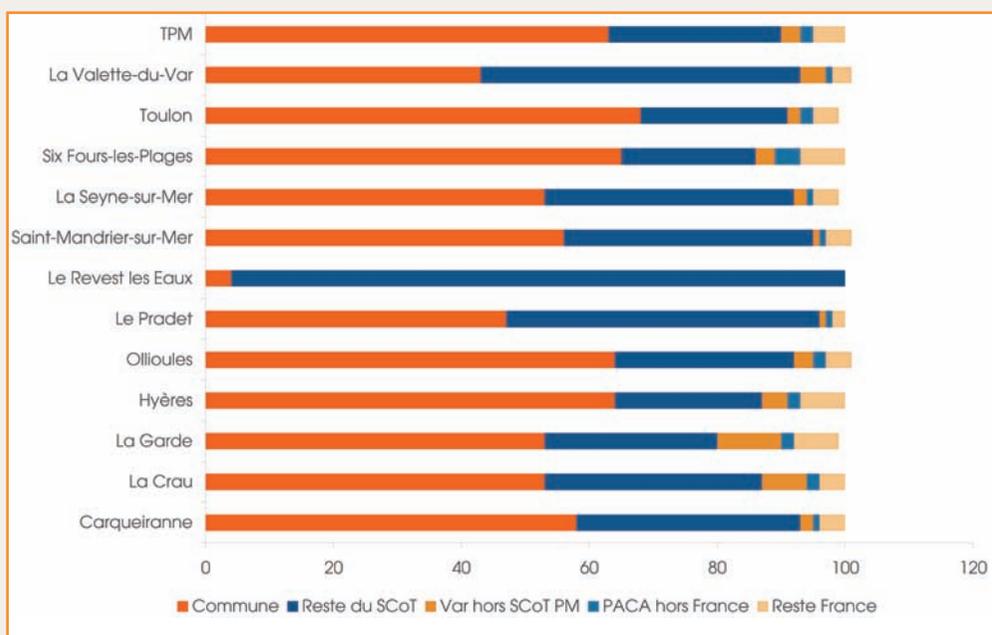
Depuis plusieurs années différentes réformes législatives sont intervenues pour encourager la production de logements et lutter contre l'exclusion. Les principales mesures en faveur de la production de logements sociaux sont :

**La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000.** L'article 55 oblige les communes de plus de 3500 habitants comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants à disposer d'un contingent de logements sociaux d'au moins 20% des résidences principales. Elle a pour objectif la confortation et la revalorisation du patrimoine locatif social et du rôle des organismes HLM, le développement de la solidarité entre les bailleurs sociaux et un renforcement du rôle de l'ANAH qui gère désormais l'ensemble des aides accordées au parc privé.

**La loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement (ENL).** Le PLH fixe désormais l'objectif de réalisation des logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune dont la part de ces logements est inférieure à 20 % des résidences principales, il précise l'échéancier par période triennale les conditions de réalisation ainsi que la répartition équilibrée de la taille des logements. Par ailleurs, il est demandé aux communes déficitaires de s'assurer que le nombre de logements locatifs sociaux mis en chantier pendant chaque période triennale est égale à 30 % des mises en chantier sur le territoire de la commune si celle-ci n'est pas comprise dans un PLH adopté ; dans le cas contraire, cette obligation s'applique à l'ensemble du territoire de l'EPCI. Ce critère interviendra dans l'appréciation du respect des objectifs pour constater une carence éventuelle. Cette mesure s'appliquera à la période triennale qui commencera en 2008.

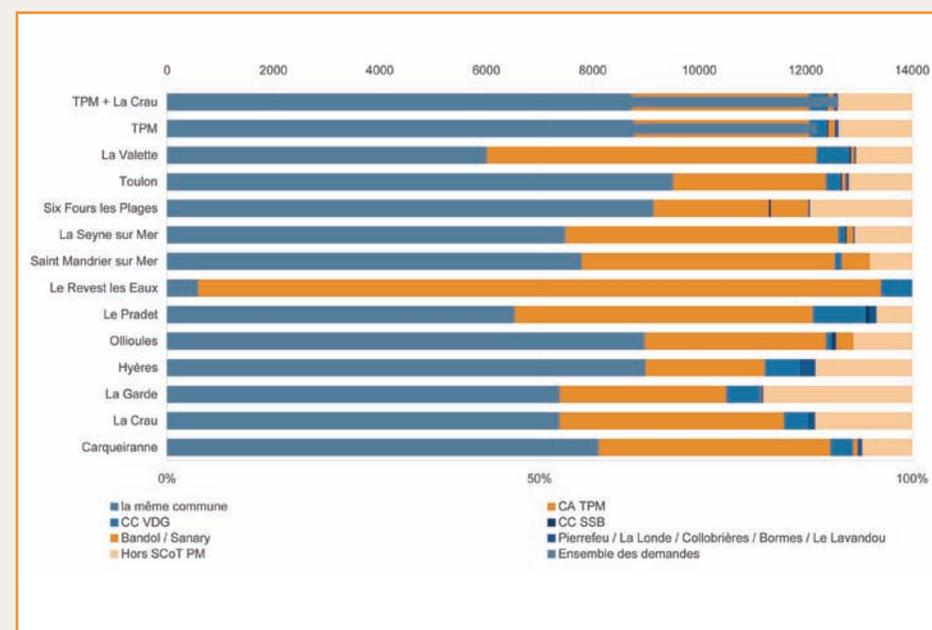
**La Loi de Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 (loi MOLLE ou loi Boutin)**, permet d'imposer un pourcentage de logements sociaux dans des secteurs délimités des zones urbaines et à urbaniser en cas de réalisation d'un programme de logements sans droit de délaissement pour les propriétaires (possibilité déjà introduite mais sous une forme différente par la loi ENL du 13 juillet 2006).

Demande locative sociale du 01/01/2007  
au 31/12/2007 selon l'origine géographique



Source : Fichier du « numéro unique » DDEA 83

Demande locative sociale du 01/01/2007  
au 31/12/2007 selon le territoire souhaité



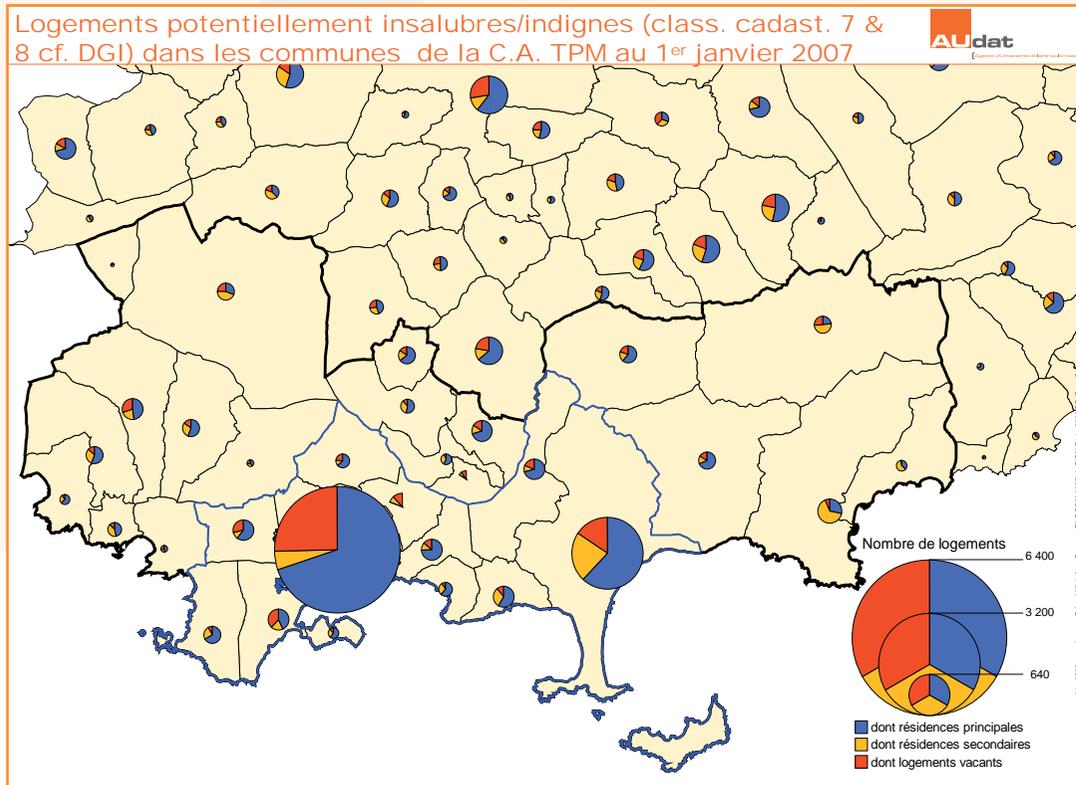
Source : Fichier du « numéro unique » DDEA 83

1.6.2. La demande locative sociale<sup>1</sup>Demande locative sociale selon le territoire souhaité au 1<sup>er</sup> janvier 2008

Origine de la demande	Total	La commune	CA TPM	CC Vallée du Gapeau	CC Sud Sainte-Baume	Bandol Sanary	Pierrefeu La Londe-les-Maures Collobrières Bormes Le Lavandou
Carqueiranne	153	95	51	5	0	1	1
La Garde	709	467	198	41	0	1	2
Hyères	1 110	819	204	61	1	0	25
Ollioules	352	245	93	3	2	9	0
Le Pradet	200	98	84	15	1	0	2
Le Revest-les-Eaux	24	1	22	1	0	0	0
Saint Mandrier-sur-Mer	100	59	36	1	0	4	0
La Seyne-sur-Mer	1 354	784	538	13	3	13	3
Six Fours-les-Plages	701	530	126	0	2	41	2
Toulon	5 902	4 380	1 323	127	10	35	27
La-Valette-du-Var	418	194	200	20	1	2	1
<b>TPM sans La Crau</b>	<b>11 002</b>	<b>7 652</b>	<b>2 875</b>	<b>287</b>	<b>20</b>	<b>105</b>	<b>63</b>
<b>La Crau</b>	<b>355</b>	<b>215</b>	<b>123</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

Source : AU[dat] - fichier du numéro unique DDEA 83

<sup>1</sup> - NB : Maillages intercommunaux au 1<sup>er</sup> janvier 2008, La Crau est donc incluse dans la CC VDG.



## Définition

### La notion d'habitat indigne

Cette notion jusqu'alors « politique » vient d'être précisée dans la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE) du 25 mars 2009. Sont ainsi qualifiés d'indignes :

« les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ».

Cette notion englobe toutes les situations dont le traitement relève des pouvoirs de police exercés par les maires et les préfets au titre de la salubrité et de la sécurité.

**L'indécence** : Absence d'un ou plusieurs éléments de confort ou de sécurité. Ex. : Absence de chauffage, électricité hors normes, absence de ventilation

**Le péril** : Instabilité d'éléments de structure. Ex. : plancher, escaliers, toiture, décollement d'éléments de façade,...

**Les locaux impropres à l'habitation** : Ex. : caves, sous-sol, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur,...

**L'insalubrité** : Cumul de plusieurs éléments de construction et d'équipement dégradés. Ex. : Dégradation générale du bâti, présence de pièce noire, absence de salle d'eau,

Un logement insalubre est donc indigne.

## 2. Potentiel de réhabilitation

### 2.1. - Etat des lieux du logement indigne

Le parc de résidences principales compte en 2007 **une proportion non négligeable d'habitation classée «sans confort»**, c'est-à-dire de logements ne disposant ni de douche ou baignoire, ni de toilettes, ni de chauffage central.

Néanmoins, la qualité du parc de résidences principales s'est améliorée puisque ces habitations classées «sans confort», sont en nette diminution par rapport à 1999 (1 642 unités de moins).

En 2007, elles s'élèvent à 4494 unités soit **2,3 % du parc de résidences principales** (contre 2,7 % en région PACA).

Sans surprise, **ce sont parmi les communes les plus peuplées et dont le parc ancien est le plus conséquent que l'on retrouve le plus grand nombre de ces habitations sans confort**. Ainsi Toulon en concentre 2100 (47 % parmi l'ensemble de TPM), Hyères et La Seyne-sur-Mer en regroupe respectivement 843 (19 %) et 467 (10 %) unités.

En outre, la Direction Générale des Impôts établit une classification<sup>1</sup> à partir d'une nomenclature comportant 8 catégories définies en fonction de l'impression d'ensemble dégagée, depuis les immeubles de grand luxe (catégorie 1) jusqu'aux très médiocres (catégorie 8). **Ainsi le nombre de résidences principales inscrites dans les catégories 7 et 8 renvoyant à une potentielle insalubrité atteint 7321 unités (3,7 % des RP)**. Néanmoins ils sont beaucoup moins nombreux qu'en 1999 (environ 3450 de moins). Ce parc potentiellement insalubre se localise pour l'essentiel à Toulon (60 % de ce parc) et à Hyères (20 %).

Afin de répondre aux obligations de l'article L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, qui précise que le diagnostic du PLH inclut un repérage des situations d'habitat indigne, la Communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée a confié au Pact Arim une étude sur le repérage des logements potentiellement indignes. Cette étude s'est basée sur la méthodologie proposée par l'étude Square menée pour le compte de la Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction.

<sup>1</sup> - Cette classification a été établie en adaptant aux normes locales de construction, les critères généraux mentionnés dans le tableau en annexe. Ces critères concernent le caractère architectural, la qualité de la construction, la distribution du local et son équipement.



Dans le cadre de cette étude, deux sources de données ont été exploitées :

- **Les fichiers fiscaux FILOCOM** qui permettent de repérer le nombre de logements potentiellement indignes par commune ;

- **L'enquête (enquête auprès des acteurs de terrain et repérage sur le terrain)** qui permet de confirmer et de préciser les situations d'habitat indigne à l'échelle de l'immeuble.

A l'issue du repérage sur site, 357 immeubles indignes ont été identifiés ce qui représente un potentiel de 1703 logements indignes. 92% du parc de logements indignes, ainsi repérés, est concentré sur les trois plus grosses communes de l'agglomération, Toulon (61 % du parc), La Seyne-sur-Mer (18 % du parc) et Hyères (13 % du parc).

À l'échelle de la section cadastrale communale, les pourcentages les plus importants se trouvent sur les centres anciens. Sur les 17 secteurs étudiés, trois bénéficient de dispositifs d'intervention (Toulon centre, Hyères centre et La Seyne-sur-Mer centre) et 5 mériteraient une intervention adaptée pour résorber l'habitat indigne.

*Ces données méritent d'être corroborées par une visite sur site soit dans le cadre du Programme d'Intérêt Général de TPM soit dans le cadre d'une étude à l'îlot plus technique permettant de préfigurer en fonction de la validation municipale le projet de restructuration du site.*



## Immeubles repérés indignes

Localité	Nb d'immeubles repérés	Nombre de logements indignes potentiel
Carqueiranne	0	0
Hyères	41	212
La Garde	9	23
La Seyne-sur-Mer	83	304
La-Valette-du-Var (centre)	17	61
<b>Le Pradet (Total)</b>	<b>2</b>	<b>7</b>
<i>Le Pradet centre</i>	<i>1</i>	<i>7</i>
<i>Le Pradet Pin de Galle</i>	<i>1</i>	<i>meublé</i>
<i>Le Pradet Oursinières</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Le Revest-les-Eaux</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Ollioules	14	47
Six-Fours-les-Plages	2	6
Saint-Mandrier-sur-Mer	2	2
<b>Toulon (Total)</b>	<b>186</b>	<b>1 040</b>
<i>Toulon centre</i>	<i>133</i>	<i>777</i>
<i>Toulon St Jean du Var</i>	<i>25</i>	<i>123</i>
<i>Toulon Pont du Las</i>	<i>14</i>	<i>81</i>
<i>Toulon Saint-Roch</i>	<i>11</i>	<i>45</i>
<i>Toulon Le Mourillon</i>	<i>3</i>	<i>14</i>
<b>Total</b>	<b>357</b>	<b>1 703</b>

Source : PACT Var relevés sur site

## 2.2. - Un nombre important de logements vacants mais en nette régression

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

L'absence d'une vacance minimum (vacance frictionnelle de l'ordre de 4 %) bloque la mobilité résidentielle des ménages et l'entretien du parc de logements. Au contraire, une vacance trop importante témoigne de problèmes structurels lourds dans ce parc.

Selon les fichiers fiscaux, un logement vacant est un logement inoccupé au 1<sup>er</sup> janvier de l'année, une définition susceptible de surestimer la vacance frictionnelle.

**En 2008, la vacance en France est estimée à moins de 6 % du parc de logements.**

**En 2007, TPM compte 17 218 logements vacants<sup>1</sup>, un volume en diminution (-1,29 % par an) par rapport à 1999. La vacance concentre 7,3 % de l'ensemble du parc de logements (SCoT 6,5 % et PACA 8,4 %) alors que ce taux s'élevait à 8,3 % en 1999.**

Ces derniers se localisent pour l'essentiel dans les centres anciens des plus grandes communes à savoir Toulon (49 %), La Seyne-sur-Mer (15 %) et Hyères (13 %). Toutefois, ces chiffres sont à relativiser car plus de la

moitié des logements vacants le sont pour une durée inférieure à 1 an (54 % de l'ensemble des logements vacants recensés). Il s'agit dans la plupart des cas, d'une vacance frictionnelle correspondant au temps nécessaire pour la relocation ou la revente d'un logement.

En revanche, la vacance structurelle<sup>2</sup> (correspond aux logements vacants depuis au moins 3 ans) regroupe 22 % de l'ensemble de la vacance en 2007, ce qui équivaut à 2 % du parc total de logements soit 3822 unités.

Cette vacance de longue durée peut soit renvoyer aux logements proposés à la location ou à la vente mais hors marché car inadaptés à la demande, soit à des logements sans confort, insalubres, obsolètes, dévalorisés.

Il peut aussi s'agir de logements qui ne sont pas ouverts à la vente ni à la location, parce que le logement est en attente de sa future destination (vente, succession, indivision, travaux, réservé au propriétaire ou à sa famille, rétention spéculative).

Les logements vacants compris entre ces deux précédentes typologies, c'est-à-dire ceux dont la durée varie de 1 an à 3 ans, correspondent généralement à la fraction du parc vacant la plus facilement mobilisable.

En 2007, ils sont au nombre de 4081 soit le quart du parc vacant dans TPM. Par rapport à 1999, une grande partie de ce parc a été remis sur le marché, puisqu'on en compte 2120 de moins. Cette vacance lourde peut aussi renvoyer à la disparition anticipée de logements avant destruction (PRU, OPAH, PIG).

Aucune donnée récente ne nous permet de mesurer et de localiser précisément la vacance à une échelle fine, néanmoins les données du recensement de 1999 nous permettent de les quantifier à l'échelle de l'IRIS (cf. : cartes page suivante), ce qui permet d'appréhender les poches de vacance.

La mobilisation du parc de logements vacants constitue un enjeu important pour TPM qui devra au travers de son PLH engager des actions permettant de localiser précisément cette vacance, d'identifier les propriétaires des logements concernés et les causes de cette vacance.

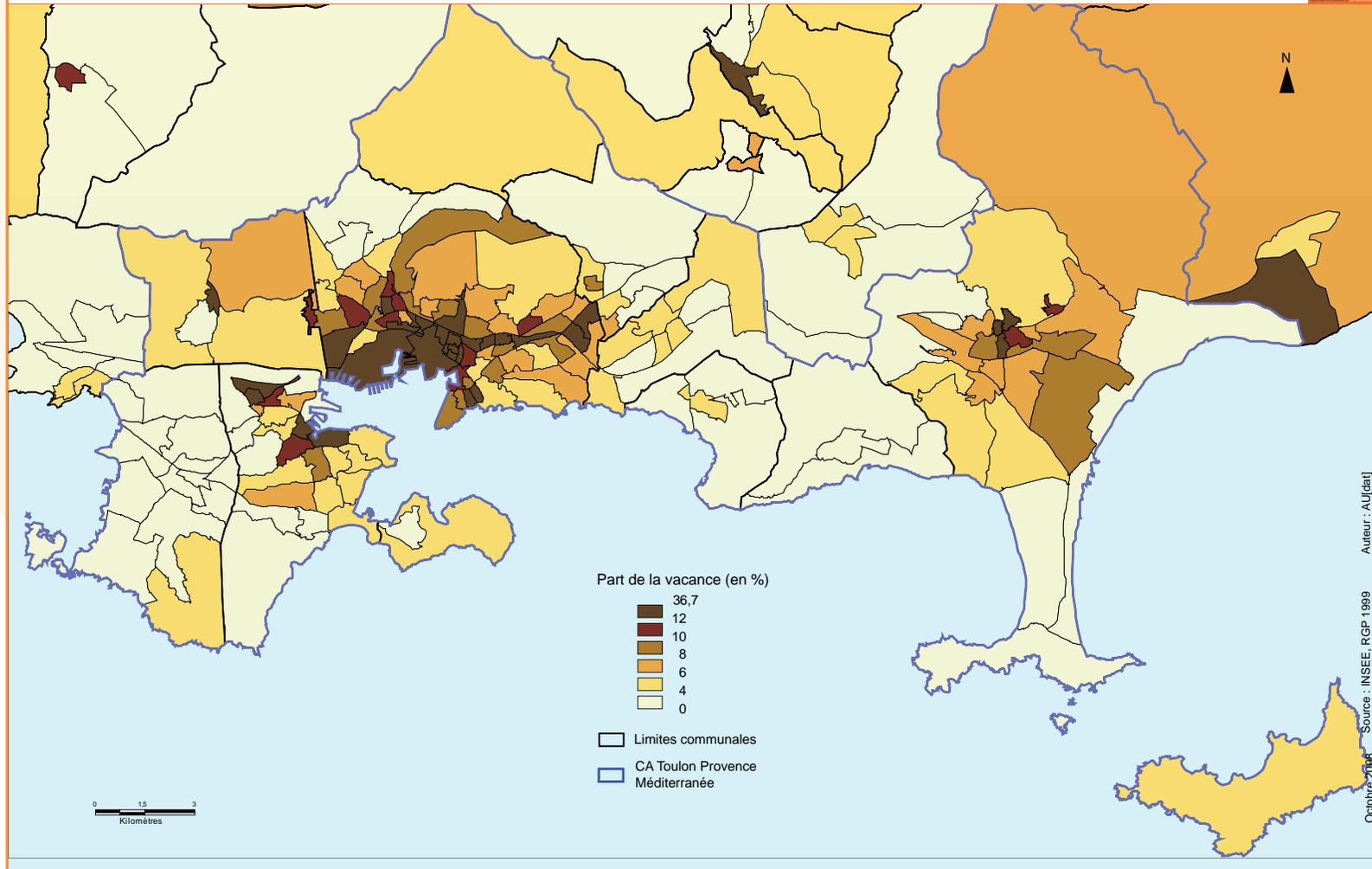


1 – En comparaison, le nombre de logements vacants au recensement 2006 s'élève à 14 523 unités soit 6,3% du parc de logements. En revanche, la part relative entre les 2 sources est proche (6,3% contre 7,3%).

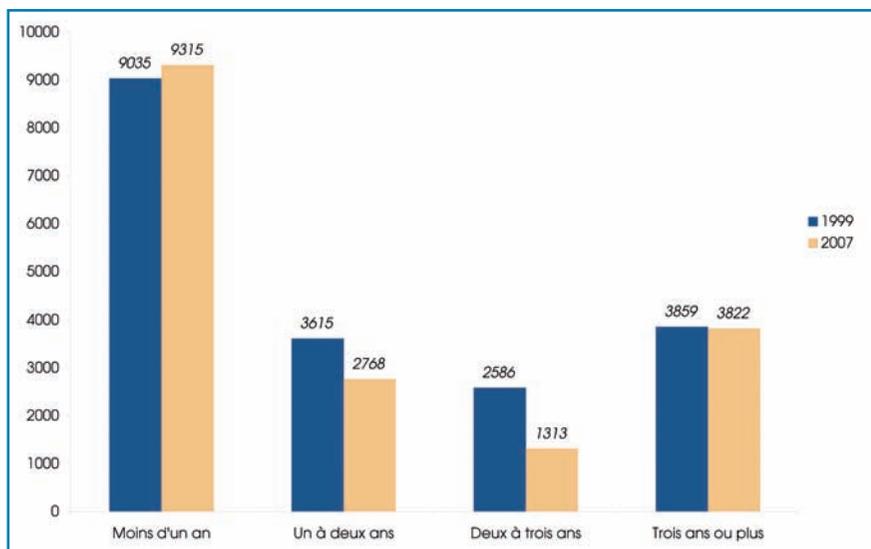
2 – Elle peut résulter d'un désintérêt de propriétaires à l'entretien du logement (lieu de résidence dans une autre région, très haut revenu ou faible rendement du bien) ou renvoyer à la qualité externe ou interne du logement.

### Part de la vacance dans la Communauté d' agglomération Toulon Provence Méditerranée en 1999

AU[dat]



Evolution de la durée de la vacance des logements en 2007



Source :AU[dat] d'après données FILOCOM

## En Bref

**Il existe sur l'Agglomération un parc de 1 703 logements suspectés indignes**, concentré principalement en centre ancien et dans les trois plus grosses communes de l'agglomération, Toulon, La Seyne et Hyères. La faiblesse de l'offre locative aidée explique en partie l'occupation de logements indignes par des ménages à faibles ressources.

**La vacance locative sur l'agglomération est estimée à 7,2% du parc**, contre 6% en France. La vacance de moins d'un an représente 54,1% de l'ensemble des logements vacants en 2007 tandis que la vacance structurelle lourde de plus de 3 ans représente 22,2%. Elle constitue donc un enjeu important du parc de logements de l'agglomération.

### 3. Bilan des actions de rénovation entreprises sur le parc existant

#### 3.1. - Le projet de rénovation urbaine sur le site de Berthe

Le projet de rénovation urbaine du site de Berthe à La Seyne-sur-Mer s'élève à plus de 264 millions d'euros.

La part de l'agglomération Toulon Provence Méditerranée se répartit entre les aides à la construction et à la réhabilitation de logements sociaux, les aides à la réalisation d'équipements publics et la réalisation en maîtrise d'ouvrage directe d'opérations de voirie (12 millions d'euros).

La convention avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) ayant été signée pour la période 2005-2009, un avenant devrait être formulé avant la fin de l'année 2009.

Le projet s'appuie sur :

- la démolition-reconstruction de 860 logements sur site, à La Seyne-sur-Mer et sur le reste de l'agglomération ;
- 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.

Les conditions favorables au PRU sont réunies grâce à une gouvernance organisée, à l'anticipation des relogements par une vacance anticipée et enfin une maîtrise d'ouvrage déléguée des opérations de résidentialisation et d'aménagement.

Les points de vigilance portent sur :

- la reconstitution de l'offre hors site sur la commune et le territoire de TPM ;
- la lisibilité du relogement des familles concernées par les démolitions ;

- le rythme d'engagement des réhabilitations et des résidentialisations ;
- la réalisation simultanée de la Gestion Urbaine de Proximité et des opérations sociales et d'investissement.

#### 3.1.1 La réalisation des actions sur le logement

##### ► Le bilan des livraisons : l'objectif de reconstitution de l'offre locative est en passe d'être atteint

Dans le périmètre d'opération, sur 300 logements prévus, 29 ont été livrés (Floréal Sud) et 232 sont en cours de réalisation ou de VEFA.

Hors site, du fait de la diversification des lieux d'implantation, sur un objectif de 377 logements, 32 ont été livrés, 74 sont en travaux et 237 au foncier font l'objet d'études de faisabilité.

La logique de diversité sociale a été respectée avec 340 logements en accession, en locatif libre et PLS. De même l'objectif de diversité en terme d'opérateurs ;

##### ► En 2009, 237 logements seront livrés dont 80 hors site

##### ► Le bilan des démolitions

- 362 logements ont été démolis (dont 67 fin 2008) ;
- 435 logements restent programmés pour la démolition ;
- 65 logements ne seront pas démolis (Vendémiaire A5).

##### ► Les relogements

312 ménages occupant 272 logements restent à reloger (40 décohabitations identifiées par le Bureau des Œuvres Sociales).

Un parc de 70 logements relais a été réhabilité pour réduire les écarts entre les rythmes de constructions et de démolitions.

Concernant le profil des 23 ménages relogés en PLUS CD livrés (soit 69 personnes), ce sont des résidents de Berthe A et du Floréal E4. 60 % occupaient leur logement depuis plus de 3 ans, plutôt en situation d'équilibre et de sous occupation.

Peu de ménages comportent des enfants majeurs. Ils sont âgés pour 48 % de

plus de 60 ans. La moitié fait face à une augmentation de leur effort du fait d'un gain de surface de plus de 12 m<sup>2</sup>.

### 3.1.2 La requalification des équipements

La problématique des équipements est traitée dans le cadre d'opérations mixtes ou par îlot. Les résultats des dernières estimations indiquent un dépassement du contenu des enveloppes contractualisées :

- 3 équipements réalisés : Écoles Jacques Derrida, J. Zay et Cyberbase;
- 3 équipements engagés : LCR, Bibliothèque et Ecole Jean Giono et André Malraux;
- 3 équipements dont le programme est en étude de définition : Espace Tisot, Centre Social Mandela, Maison Médicale/de la Santé.

### 3.1.3 - Les actions inscrites dans les conventions et charte de relogement

► **La mise en œuvre d'une nouvelle convention de Gestion Urbaine de Proximité.** Une nouvelle convention de Gestion urbaine de proximité (GUP) a été signée en décembre 2007 ; elle est orientée vers :

- une gestion des investissements réalisés par le PRU ;
- une gestion de droit commun du périmètre d'opération.

La gestion et l'entretien des espaces extérieurs ont été confiés à la Ville de La Seyne-sur-Mer : espaces libres et de jeux, logettes, conteneurs d'ordures ménagères et espaces verts. Au-delà du cadre de financement de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, la convention prévoit également :

- l'aménagement des espaces délaissés ;
- l'amélioration de la propreté ;
- le repérage et le jalonnement des équipements et espaces structurant ;
- l'éclairage et le traitement des causes de sentiment d'insécurité.

### ► Les applications de la charte d'insertion

Le taux de mise en œuvre s'élève à 139 % :

- 84 contrats d'insertion ont été signés ;
- 79 personnes en sont bénéficiaires dont 70 habitants en ZUS ;
- un grand nombre de contrats de travail signés après 6 mois d'insertion ;
- L'application de la charte va au-delà des obligations contractuelles par le groupe SNI (contrats d'entretien).

### ► Les actions de communication et de concertation :

Elles sont portées tout d'abord par des outils propres au PRU : supports spécifiques, salle de réunion et d'exposition, charte graphique, charte de chantier, panneaux de communication.

Elles sont également traduites dans des bilans de concertation consultables par le public :

- présentation générale du PRU et des principes structurants tels que la résidentialisation ;
- présentation dirigée vers les associations et groupes constitués ;
- présentations thématiques avec contribution des habitants ;
- présentation en pied d'immeuble pour un enrichissement des avant-projets par les habitants ;
- information et recueil d'observations autour des chantiers.

**Les démolitions :**

- 362 logements ont été démolis
- 435 restent programmés pour la démolition
- 65 ne seront pas démolis comme prévus.

**Les livraisons**

29 logements ont été livrés et 232 sont en cours de travaux ou de VEFA sur 300 prévus. Hors site, 32 logements ont été livrés, 74 sont en cours de travaux et 237 sont actuellement en cours d'étude de faisabilité.

Au regard des objectifs fixés, la logique de diversité sociale en termes d'opérateurs a été respectée avec 340 logements en accession, en locatif libre et PLS à construire. 312 ménages restent néanmoins à reloger.

**3.2. - Le projet de rénovation urbaine du centre-ville de Toulon**

Ce centre ancien fait l'objet d'interventions dans le cadre de la politique de la ville depuis 1987 et fait partie des quartiers prioritaires inscrits au titre du contrat de ville 2000-2006.

La concentration de personnes en grande précarité, l'augmentation de la vacance locative (+ 31 %) et commerciale (+ 25 %), la présence diffuse de logements dégradés, notamment des meublés, la faiblesse du tissu commercial, en lien avec le nombre limité d'enseignes nationales et du tissu économique environnant, enferment ce quartier dans une spirale de paupérisation.

Le projet d'intervention répond à trois objectifs :

- développer et diversifier l'offre de logements (par la mise sur le marché de logements modernes répondant aux normes de confort actuelles) pour retrouver la diversité sociale dans le cadre d'une politique de développement social et urbain renforcée;

- mettre à disposition des habitants du quartier l'offre de services et les équipements structurants nécessaires;
- assurer le développement économique, notamment par le développement commercial.

Pour y parvenir et éviter l'éparpillement des actions constaté depuis plus de vingt ans, trois secteurs d'interventions ont été définis: le secteur portuaire, le secteur universitaire et le secteur culturel. Vecteurs d'identité, ils sont porteurs des leviers de requalification et de « réparation urbaine » pour le quartier :

- la mise en valeur de la darse vieille et sa connexion avec le quartier : retrouver la façade maritime du Centre Ancien ;
- le développement de l'offre universitaire et de formation du centre de l'agglomération au coeur même du quartier ;
- le développement d'équipements métropolitains à l'échelle de l'agglomération, ainsi qu'un projet touristique et industriel.

D'un montant de 163 314 531 euros, l'agglomération participe à hauteur de 12 220 659 euros sous forme d'aides à la construction et à la réhabilitation de logements sociaux, par la réalisation d'équipements publics et la requalification urbaine sur le secteur visé par le Nouveau Schéma Universitaire. Par cet engagement, Toulon Provence Méditerranée entend participer activement à la redynamisation du Centre Ancien dans le respect de l'exigence de mixité sociale.

**3.2.1. Etat d'avancement**

La requalification des îlots urbains du centre ancien nécessite la mise en œuvre d'études de faisabilité, d'acquisitions foncières, de démolitions et de relogements des habitants.

► **Les études de faisabilité servent de base à l'élaboration des dossiers de demande de Déclaration d'Utilité Publique (DUP).**

Elles ont été finalisées pour la 1<sup>re</sup> tranche des 5 îlots Consigne, Sud Equerre, Savonnières Globe, Paul Laugier Têtes, Paul Laugier Coeur et pour la 2<sup>e</sup> tranche de l'îlot Baudin.

Elles sont en cours pour la 3<sup>ème</sup> tranche des 3 îlots suivants : Mairie, Cathédrale (Bougeries) et Ledeau. L'îlot Sémard Larmodieu a parallèlement fait l'objet d'un travail de programmation en vue de sa cession à La Foncière.

► **Les acquisitions foncières se sont faites à l'amiable ; près de 70% du foncier est maîtrisé** sur l'îlot Sémard-Larmodieu, les acquisitions sont réalisées et la cession à La Foncière est envisagée dans le courant de l'année 2009.

Sur les 5 îlots situés dans la 1ère tranche, l'arrêté de DUP a été obtenu en avril 2008 et les arrêtés de cessibilité sont en cours. Les acquisitions pourront être finalisées en 2010.

Sur l'îlot Baudin, l'objectif est d'obtenir un arrêté de DUP fin 2009 ; pour les îlots Cathédrale et Mairie début 2010.

Pour l'îlot Ledeau, l'arrêté de DUP est envisagé dans le courant de l'année 2011 eu égard à l'élargissement de la traverse de la Miséricorde.

► **Les démolitions** après réalisation des relogements, les études de maîtrise d'œuvre seront finalisées entre fin 2010 et mi 2011 selon les îlots pour la DUP 1. Les travaux démarreront en 2011 pour s'achever en 2012.

Pour la DUP 2 et 3 (Baudin, Mairie et Cathédrale), les travaux peuvent être engagés en 2011 et 2012.

Concernant l'îlot Ledeau, les démolitions pourront être achevées en 2014.

► **Les relogements ont été engagés dans le cadre de la Commission Inter Bailleur** sur le programme social neuf du 27, rue Paul Lendrin, sur le parc social existant et sur le parc privé conventionné.

Au total 72 ménages ont été relogés au 29 septembre 2008 et 414 ménages restent par conséquent à reloger en septembre 2008.

### 3.2.2. Les actions d'accompagnement

► **Les actions en matière d'accompagnement social lors du relogement.** L'accompagnement social des ménages concernés par les opérations de relogement est réalisé, piloté et organisé par la Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale Relogement (MOUS) qui a été confiée à un cabinet privé en 2006.

Un partenariat a été institué avec l'équipe des travailleurs sociaux du Conseil Général dès janvier 2007 sous forme d'un « groupe social ANRU » réuni toutes les 6 semaines.

Le faible niveau économique de la population à reloger impose un relogement via le secteur du logement social.

Depuis décembre 2006, la mobilisation des bailleurs sociaux signataires de la convention s'est faite via la Commission Inter Bailleurs (CIB) qui se réunit tous les mois. En septembre 2008, 48 ménages ont été relogés au sein des logements des bailleurs sociaux.

L'accompagnement social s'est aussi traduit par la mobilisation d'une entreprise d'insertion sociale qui effectue les déménagements.

Par ailleurs, le service Hygiène et Santé de la Ville de Toulon propose aux ménages relogés une visite-conseil dans le nouveau logement.

► **Les actions de lutte contre l'habitat indigne** des actions ont été menées en matière de lutte contre l'habitat indigne.

En 2006, 22 procédures de périls dont 14 traitées en travaux d'office.

En 2007, 27 procédures de périls dont 17 traitées en travaux d'office.

### 3.2.3. Les résultats en matière de logement

Trois objectifs sont fixés :

- enrayer le processus de vacance locative : 232 logements ont été sortis de vacance, 222 par dispositif d'incitation à la réhabilitation et 10 par construction de logements sociaux ;
- lutter contre l'habitat insalubre ; 43 logements ont été livrés, 45 sont en travaux ;
- améliorer le confort des logements : 363 ont été mis aux normes, 358 par dispositif d'incitation à la réhabilitation 2003-2008 et 5 par construction de logements sociaux.

### 3.2.4. Les actions publiques qui accompagnent le PRU

#### ► **Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS)**

Les actions financées au titre du CUCS vont permettre de prolonger le mouvement généré par la rénovation urbaine. En 2008, les actions financées en matière d'Habitat s'élevaient à 166 000 €.

#### ► **FISAC / Zone Franche Urbaine**

Dans un objectif de redynamisation sociale du quartier, la Ville de Toulon a mis en place, dès 2006, un Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce FISAC sur un périmètre intégrant la ZUS centre ancien, pour conserver et fortifier un tissu artisanal diversifié.

## En Bref

### **Le Projet de Rénovation Urbaine (PRU) du centre-ville de Toulon**

Près de 70% du foncier est d'ores et déjà maîtrisé sur l'ensemble des cinq îlots de la première tranche d'opérations.

Les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique ont été obtenus et les arrêtés de cessibilité sont en cours. Pour l'îlot Baudin, le dossier de demande de DUP a été déposé et TPM attend l'arrêté.

Au total, 72 ménages ont été relogés et 414 ménages doivent se voir proposer une solution de relogement.

232 logements ont été remis sur le marché locatif après une vacance de longue durée, 43 logements ont été réhabilités pour sortie d'insalubrité et 45 sont en cours de travaux, enfin 363 logements ont vu leur confort amélioré.

## Repères

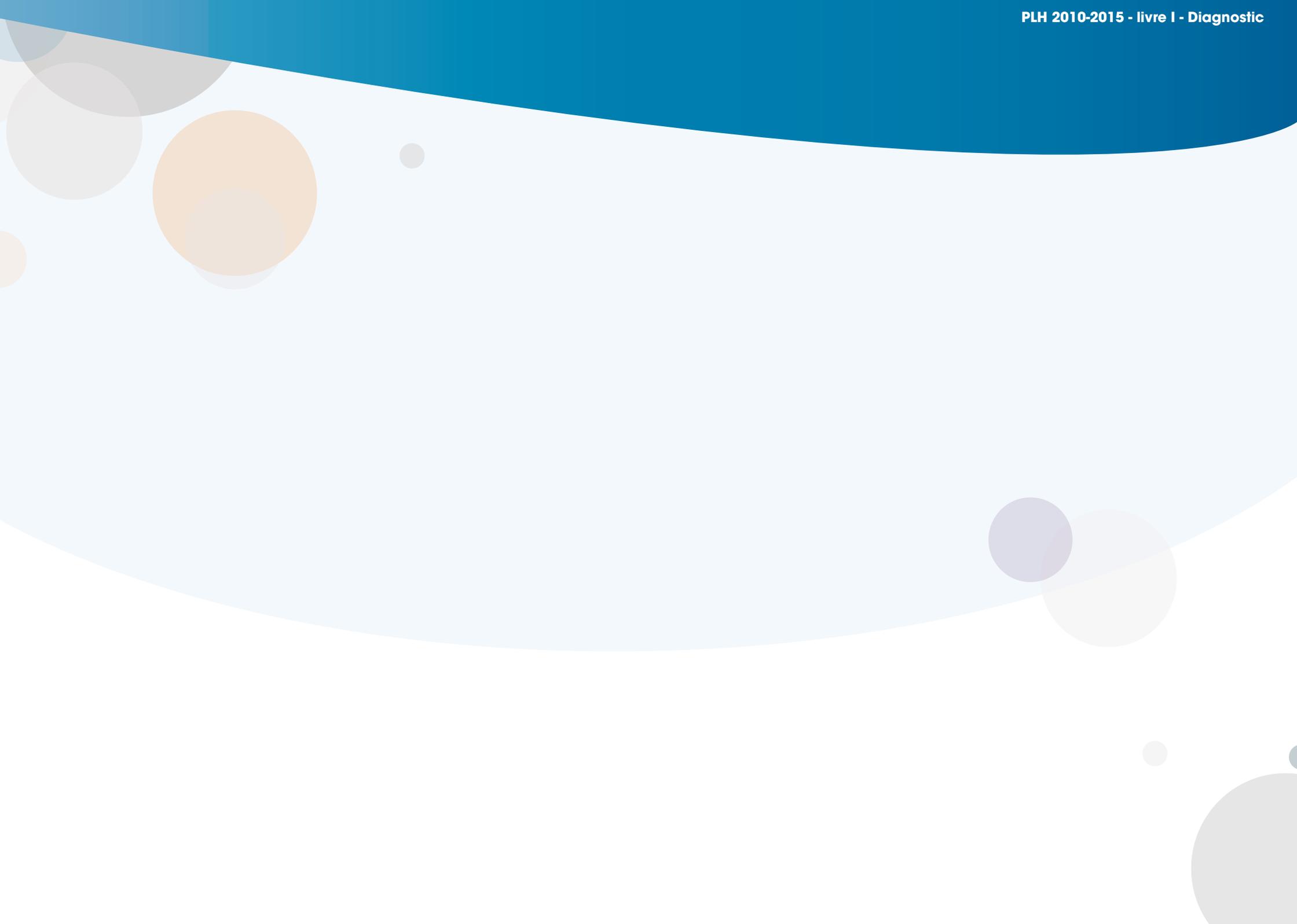
### **La démarche de Gestion Urbaine de Proximité (GUP) dans le cadre de la rénovation du centre ancien de Toulon**

Elle a pour objectif d'accompagner le PRU, d'assurer la pérennité des investissements réalisés et d'améliorer la gestion des services, équipements et espaces publics. Il a été convenu de mettre en place un dispositif autour de l'implication des habitants.

Une période de concertation concernant les requalifications d'îlots a été organisée sur le secteur ouest de novembre 2006 à janvier 2007.

Des événements autour du PRU ont été créés avec les habitants en mai 2007 (projets associatifs de concours de dessins « au coin de ma rue », exposition du PRU à la Maison du Renouvellement Urbain...





## CHAPITRE 3. DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION ET DU MARCHÉ IMMOBILIER<sup>1</sup>

Après une période de flambée des prix, les prix des terrains et de l'immobilier se révèlent aujourd'hui inaccessibles pour une grande partie de la population. Ainsi les ménages les moins aisés se voient contraints de s'installer toujours plus loin en périphérie de l'agglomération.

Si la demande de logements reste constamment élevée (dessalement de la population et attractivité du territoire), l'offre tend à se raréfier (servitudes, espaces protégés, loi littoral, risques naturels, densité limitée par les POS/PLU...).

A ces déficits structurels s'ajoutent aujourd'hui un ralentissement prononcé amorcé par la crise bancaire et financière actuelle, certains professionnels de l'immobilier projetant une baisse généralisée de la construction pour 2008 et 2009.

### 1. Une reprise de la construction neuve au bénéfice des logements collectifs

Entre 1990 et 2007, 24 461 mises en chantier<sup>2</sup> ont été enregistrées dans l'ensemble du territoire de TPM, soit **un volume annuel moyen de 1359 logements par an, contre plus de 3000 logements par an dans les années 1980.**

Toutefois, **le rythme de construction 2005-2007 affiche une nette reprise** : le volume moyen annuel de mises en chantier enregistrées a atteint 1611 unités, deux fois plus que sur la période précédente (+104 % par rapport à 2002-2004). Durant la seule année 2006, a été enregistré le troisième plus important flux de logements commencé depuis 1990.

Cette reprise fait suite à une **période de faible productivité : entre 1999 et 2004** le rythme de construction de logements neufs dans l'ensemble des communes du SCoT Provence Méditerranée s'est nettement ralenti et ce repli avait été particulièrement marqué sur le territoire de TPM : en rythme relatif<sup>3</sup>, la production

de logements 1999-2007 diminue de plus d'un quart passant de 0,8 % à 0,5 %, niveau plus faible que celui observé dans les autres secteurs du SCoT, où le taux de construction est passé de 1,4 % à 1,2 %. Certains secteurs enregistrent un taux de construction supérieur à 2 % par an du fait de réserves foncières plus importantes et de prix plus accessibles (Belgentier, Pierrefeu-du-Var, Le Beausset...).

**Malgré les efforts observés sur la période 2005-2007, le rythme de construction reste insuffisant au regard des objectifs fixés par le PLH** adopté en décembre 2004, ce dernier fixant un seuil minimal de 1700 logements par an afin de répondre aux besoins des onze communes de TPM<sup>4</sup>.

La reprise de la construction neuve s'explique en partie par un **dynamisme retrouvé de la construction de logements collectifs.**

Le poids du collectif parmi l'ensemble de la construction durant la période 2005-2007 s'élève à 66 % contre 49 % sur l'ensemble de la période 1990-2007.

Cette relance du collectif s'explique par **l'investissement des grandes villes dans le potentiel de renouvellement urbain** alors que se raréfient les disponibilités foncières dans les communes plus périurbaines. Ces programmes se situent en effet pour la plupart à Hyères, La Seyne-sur-Mer, Toulon, Six-Fours-les-Plages et La Garde où ils ont occupé au moins 80 % des mises en chantier. Cette concentration importante sur les communes les plus peuplées favorise les ambitions d'un recentrage de l'attractivité du territoire vers le cœur de l'agglomération, en y apportant une offre plus abondante et diversifiée.

Néanmoins, certaines communes telles que La Crau, Ollioules, Le Revest-les-Eaux et Saint-Mandrier-sur-Mer restent orientées essentiellement vers l'habitat individuel. La relance de la construction s'explique d'autre part par le fort développement de logements non familiaux, résidences pour étudiants et militaires, principalement. Entre 2005 et 2007 ces logements ont connu une forte progression : ils sont trois fois plus nombreux que sur la période 2002-2004 et représentent un poids supérieur à celui du logement individuel groupé.

1 – Synthèse de l'AU[dat]

2 – Source : SITADEL – DRE PACA

3 – Rapport entre le nombre de mises en chantier annuel moyen et le parc de logements en début de période (RGP 90 et 99)

4 – La commune de La Crau n'est pas comprise



De 2005 à 2007, la proportion de logements individuels en diffus a nettement diminué ainsi que celle de l'habitat individuel en lotissement.

La quasi disparition sur TPM de la construction en lotissement signale un net repli de l'urbanisation aménagée dans le périurbain, probablement au profit du diffus à initiative individuelle plus opportun de par le faible potentiel foncier aujourd'hui mobilisable. Ce type d'habitat continue à se développer dans des proportions bien inférieures mais au-delà de la Communauté d'agglomération, notamment dans les Communautés de communes de la Vallée du Gapeau et Sud Sainte-Baume voire plus au nord, dans des communes pourvues de plus vastes réserves foncières mobilisables.

## En Bref

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

- est marqué par la reprise: 1600 logements par an soit +104% par rapport à 2002-2004;
- reste insuffisant par rapport aux objectifs du premier PLH de 1700 logements par an;
- amorce un retour du collectif : 66 % contre 49 % entre 1990 et 2007.

## 2. Le marché de l'immobilier ancien

### 2.1. - Des prix qui restent élevés malgré la crise

La concentration de la population sur les communes les plus proches du littoral, le manque de logements et de foncier mobilisable, le faible rythme de construction, l'importance du parc de résidences secondaires, constituent autant d'éléments entraînant de fait de fortes hausses des prix de l'immobilier ancien.

Les niveaux de prix<sup>1</sup> constatés sur les transactions du 1<sup>er</sup> novembre 2007 au 31 octobre 2008 dans l'arrondissement de Toulon<sup>2</sup> s'élèvent à :

- 399 000 € en moyenne pour une maison contre 460 900 € dans le Var;
- 3160 € par m<sup>2</sup> en moyenne pour un appartement contre 3360 € dans le Var.

S'ils sont survalorisés par la présence de communes balnéaires situées hors de l'agglomération (Bormes-les-Mimosas, La Londe-les-Maures, Sanary-sur-Mer, Le Lavandou), les niveaux de prix dans TPM ayant connu de fortes hausses durant ces dernières années, sont eux-mêmes élevés.

D'autant que le territoire varois et plus particulièrement l'agglomération TPM affichent une certaine résistance à la crise. On y constate en effet un simple ralentissement de la hausse des prix et des baisses

1 - Source : Immoprix (résultats obtenus par le traitement des fichiers PERVAL)

2 - L'arrondissement toulonnais couvre une vingtaine de communes les plus proches de Toulon ainsi que la préfecture Varoise elle-même.

négligeables par rapport à celles enregistrées dans d'autres départements mais aussi au regard des hausses contractées ces dernières années.

### 2.2. - De forts contrastes entre les communes, avec des prix plus élevés sur le littoral

Les prix de l'immobilier ancien ont connu des hausses spectaculaires depuis la fin des années 1990 et ils ont plus que doublé depuis 2000.

Ces augmentations se portent plus particulièrement sur le secteur littoral qui a connu des prix excessivement élevés. Même si le littoral toulonnais demeure plus accessible que l'essentiel du littoral Varois (Golf de Saint-Tropez, Ouest Var et littoral des Maures), un grand nombre de ménages exclus de fait du marché de l'accession se voient contraints à acheter de plus en plus en loin de l'agglomération, dans des secteurs plus abordables de l'aire du SCoT voire dans le moyen Var et le Haut Var. Le prix moyen au m<sup>2</sup> en 2008 pour un appartement s'échelonne de 2550 € à Toulon à 3920 € sur Carqueiranne.

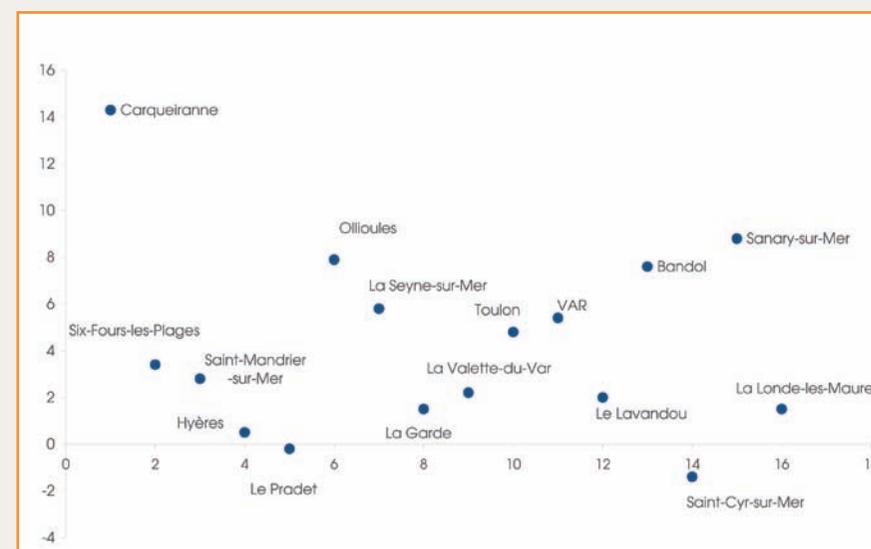
Hormis Toulon et La Seyne-sur-Mer, **les prix les plus élevés se retrouvent sur l'ensemble des communes littorales** avec au plus bas 3040 €/m<sup>2</sup> pour Le Pradet. Dans le reste des communes de TPM, les prix se situent sous le seuil des 3000 €/m<sup>2</sup>, (2600 €/m<sup>2</sup> à Toulon et La Seyne-sur-Mer, 2900 €/m<sup>2</sup> à Ollioules).

Niveau de prix des maisons vendues entre le 1er mai 2007 et le 30 avril 2008



Sources : AU[dat] d'après données PERVAL

Niveau de prix des appartements vendus entre le 1er mai 2007 et le 30 avril 2008



Sources : AU[dat] d'après données PERVAL

**Le marché des appartements anciens TPM se révèle donc plus accessible que les quelques références SCoT hors TPM disponibles**, notamment sur les communes balnéaires de Bandol (4750 €/m<sup>2</sup>), Le Lavandou (5320 €/m<sup>2</sup>) et Sanary-sur-Mer, Saint-Cyr-sur-Mer, La Londe les Maures (4000 à 4500 €/m<sup>2</sup>).

En comparaison au millésime précédent (1<sup>er</sup> mai 2006 au 30 avril 2007), la progression des prix constatée hormis Carqueiranne (+14,3 %), inférieure à 10 %, est donc plus faible que celle des dernières années : dans l'Est de la Communauté d'agglomération (Hyères, La Garde et La Valette-du-Var) où les variations avoisinent la quasi stagnation, au Pradet qui enregistre une très légère baisse (-0,2 %), ou à Toulon et les communes de l'Ouest (Ollioules, La Seyne-sur-Mer et Six-Fours-les-Plages) qui enregistrent une hausse modérée (de +3,4 à +7,9 %).

En ce qui concerne le marché des maisons, les références disponibles indiquent une fourchette de prix assez large s'échelonnant d'un peu moins de 300000 € pour La Crau et 314000 € sur Toulon à 375000 € à Six-Fours-les-Plages.

Les plus fortes hausses se trouvent à La-Valette-du-Var (+5,7 %), à La-Seyne-sur-Mer (+5,6 %) et à Six-Fours-les-Plages (+5,4 %) tandis qu'à Hyères, elle a été la plus basse (+1 %). Toulon enregistre une évolution de +4,1%, un niveau de croissance très proche de celui du marché des appartements (+4,8 %).

En comparaison, parmi les références SCoT hors TPM, les contrastes sont encore plus marqués et témoignent de fortes disparités entre le secteur littoral et la partie nord du SCoT : le prix moyen des maisons atteint 500 000 € à Bormes-les-Mimosas alors qu'il est inférieur à 270 000 € à Solliès-Pont.

Évolution récente de l'indice des prix dans le Var

	2003 - 2004	2004 - 2005	2005-2006	2006-2007	2007-2008
Maisons anciennes	16,1%	13,7%	11,1%	6,6%	3,2%
Appartements anciens	21,9%	17,9%	13,9%	6,8%	3,1%

Sources : AU[dat] d'après données PERVAL

### 2.3. - Des acquéreurs jeunes

Parmi les acquéreurs de maisons en 2006, **plus des deux tiers (68 %) y résidaient déjà, une proportion similaire à l'année 2000.**

Leur part s'élève à 64 % pour les appartements, proportion amoindrie par rapport à 2000.

Par ailleurs, on constate que **de très nombreux ménages originaires de TPM ont acheté dans le secteur du Gapeau :**

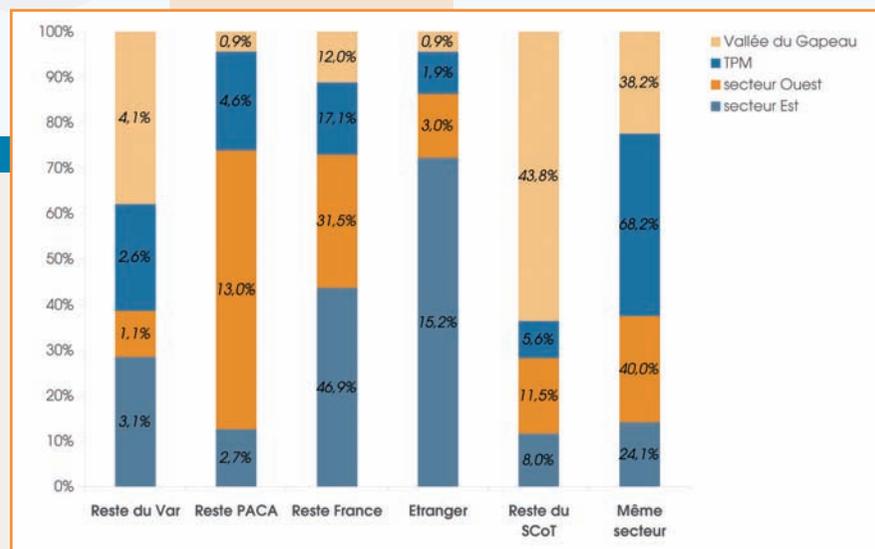
- pour les appartements, ils représentent 43% contre 47,6 % originaires de la Vallée du Gapeau ;
- pour les maisons, ils sont plus nombreux (41 %) que les acquéreurs résidant déjà dans la Vallée du Gapeau (38 %).

Qu'il s'agisse de maisons ou d'appartements, on constate une part non négligeable **d'acquéreurs d'une autre région ou de l'étranger que TPM.** Les ménages français non Varois concentrent 17 % des achats de maisons et 20% des appartements en 2006. Quant aux étrangers, ils englobent 2 % des mutations de maisons et 4 % des appartements. Leur présence reste néanmoins beaucoup moins marquée que dans les autres secteurs du SCoT où ils regroupent plus de la moitié des transactions en 2006.

**Pour les transactions d'appartements et de maisons, les 30-39 ans sont les acquéreurs les plus nombreux.** Ils représentent en moyenne quatre acquéreurs sur dix en 2006. Les ménages de moins de 30 ans couvrent 16 % des transactions, le secteur TPM affichant l'âge moyen d'acquisition le plus bas du SCoT où ils regroupent moins de 10 % des acquisitions. Ces plus jeunes acquéreurs se tournent davantage vers l'acquisition d'un appartement que d'une maison certainement par manque de budget.

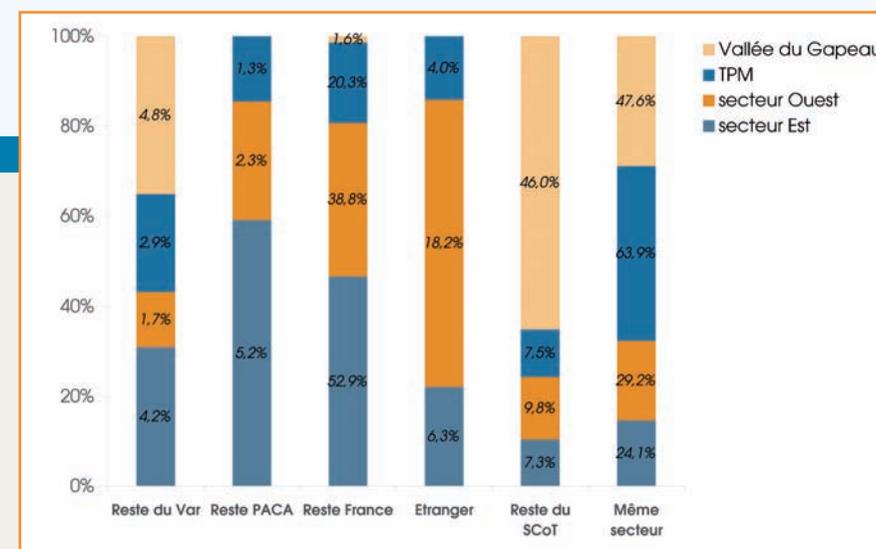
**Le marché de l'ancien de TPM intéresse un nombre important des ménages de 60 ans et plus (20,7 % des transactions de 2006) mais ils sont encore plus présents sur les marchés des secteurs Ouest et Est du SCoT.**

Origine géographique des acquéreurs de maisons en 2006



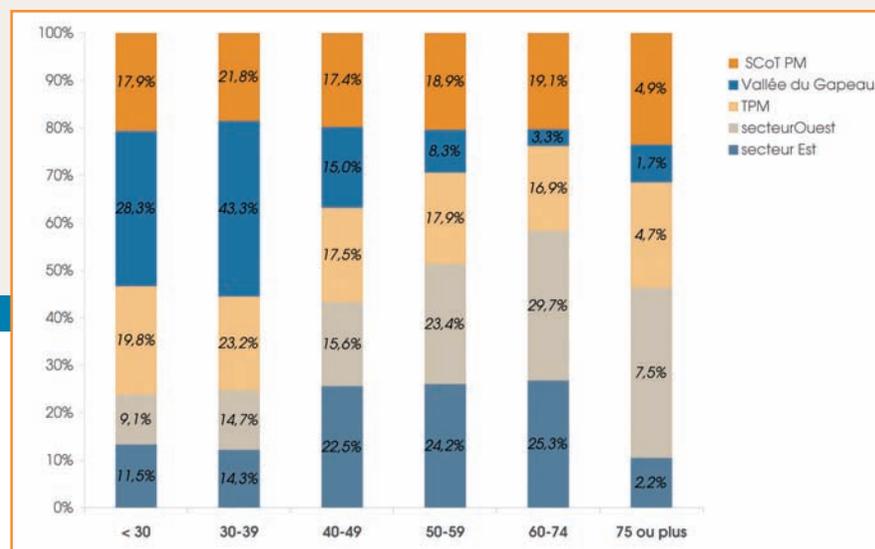
Source : AU[dat] d'après données PERVAL

Origine géographique des acquéreurs d'appartements en 2006



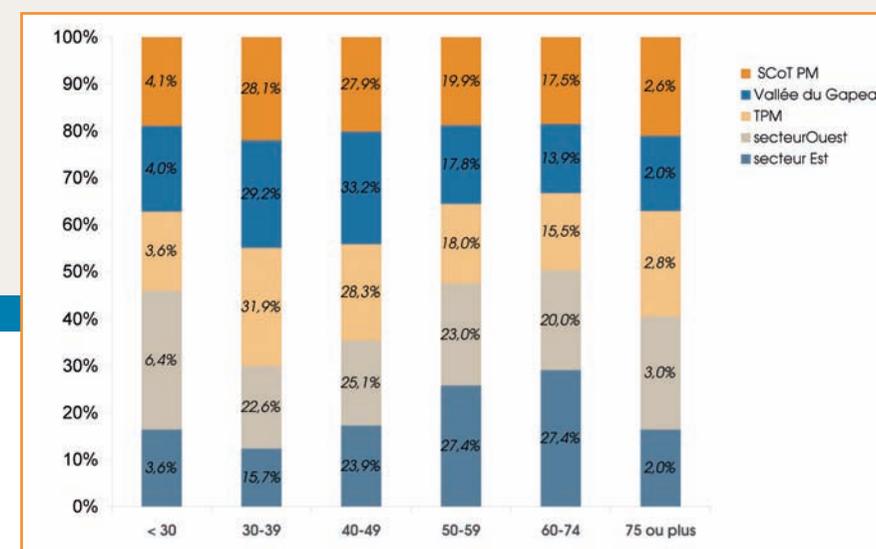
Source : AU[dat] d'après données PERVAL

Profil par âge des acquéreurs d'appartements en 2006



Source : AU[dat] d'après données PERVAL

Profil par âge des acquéreurs de maisons en 2006



Source : AU[dat] d'après données PERVAL

## En Bref

**Le marché de l'immobilier ancien...**

- Est en descelération mais reste peu accessible avec de nombreux départs hors de l'agglomération et du littoral ;
- Est marqué par de forts contrastes avec des hausses plus élevées sur le littoral ;
- Est concurrencé par une demande extérieure : 17 à 20 % des acquisitions par des ménages non varois ;
- Est marqué par une forte présence de jeunes acquéreurs : les 30- 40 ans représentent 4 acquéreurs sur 10.

(188 800 €) qui est lui-même trois fois supérieur au niveau national (71 600 €), témoignant de fait de la forte pression existant sur le foncier encore mobilisable en zone urbaine<sup>2</sup>.

► **Évolution récente de la commercialisation des logements neufs**

497 logements en habitation collective répartis sur 16 programmes ont été ouverts à la commercialisation durant le 3<sup>ème</sup> trimestre 2008.

L'essentiel de ces logements se localisent dans les trois plus grandes communes de l'agglomération :

- 57 % à La Seyne-sur-Mer ;
- 17 % à Toulon ;
- 17 % à Hyères.

Le prix moyen de ces logements s'élève à 3640 euros par m<sup>2</sup>.

Selon la localisation et la typologie des biens, les prix s'échelonnent de 5600 €/m<sup>2</sup> à Carqueiranne à 2850 €/m<sup>2</sup> à La Seyne-sur-Mer.

Parmi l'ensemble des logements neufs en habitation collective mis en vente durant le 3<sup>ème</sup> trimestre 2008, près de 40 % d'entre eux se sont vendus entre 3600 et 3999 euros par m<sup>2</sup> et près de la moitié (48 %) sont des 2 pièces. C'est aussi sur les 2 pièces que se porte une grande partie des ventes enregistrées (48 %).

Concernant le logement individuel en lotissement, seuls 2 programmes comprenant 18 logements ont été mis en vente révélant des écarts importants dans les prix pratiqués :

- À Hyères, 4 maisons en T4/T5 à 4666 €/m<sup>2</sup> ;
- À La Seyne-sur-Mer, 14 maisons en T3/T4 à 3850 euros/m<sup>2</sup>.

En comparaison, dans le périmètre du SCoT Provence Méditerranée, si l'année 2007 a été marquée par une nette reprise des ventes et mises en vente de logements neufs, respectivement 1448 et 231 (soit par rapport à 2006 une hausse de 49 % et de 86 %), les résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2008 font état d'une baisse significative par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2007, le nombre de mises en ventes ayant diminué de plus de moitié (607 contre 1252 en 2007) et les ventes de 35 %.

## En Bref

**Le marché de l'immobilier neuf...**

- est marqué par un foncier sous forte pression : 3 fois supérieur au niveau national ;
- affiche des programmes aux écarts de prix importants selon les communes.

### 3. Le marché de l'immobilier neuf

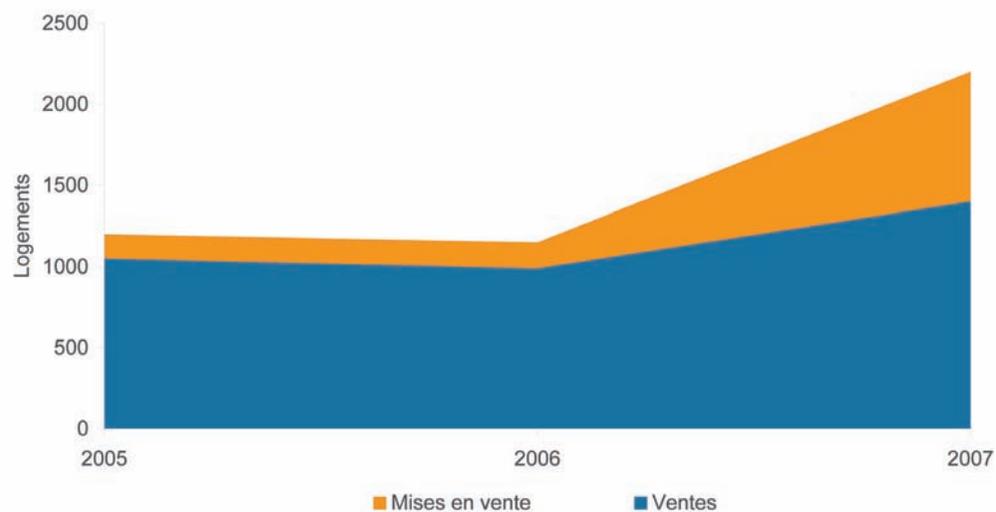
L'annonce par les professionnels de l'OIP d'une baisse significative des mutations de terrains à bâtir au 1<sup>er</sup> semestre 2008 par rapport à 2007, s'explique principalement par **le manque de foncier et les contraintes d'urbanisme, facteurs occasionnant une flambée des prix.**

Le foncier est identifié par de nombreux élus et professionnels comme la clé ou l'obstacle à la réalisation de programmes de logements. Avec un prix moyen<sup>1</sup> de 233 200 € pour un terrain à bâtir, l'arrondissement toulonnais affiche un niveau nettement supérieur à celui du département

<sup>1</sup> – Source : Immoprix

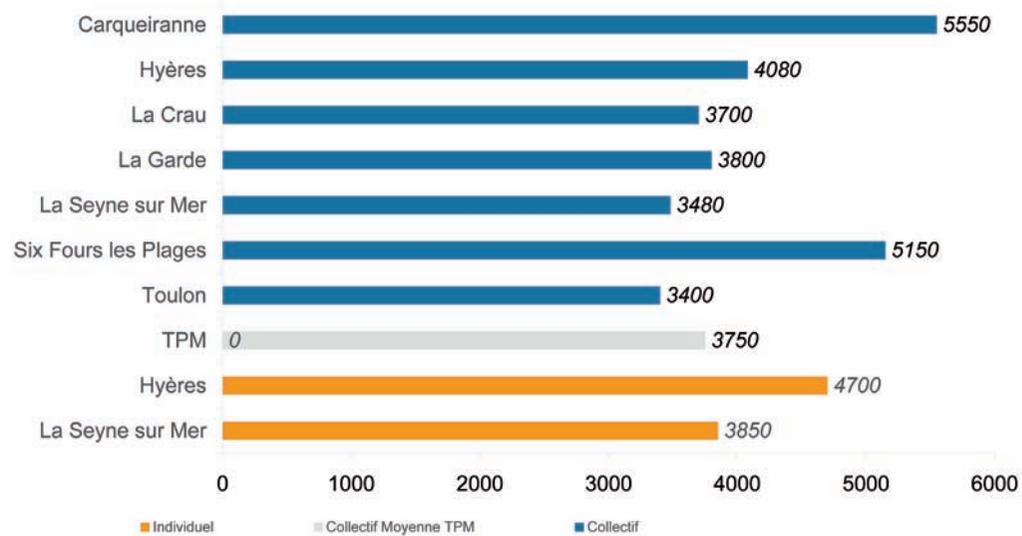
<sup>2</sup> – Trop peu de données à l'échelle de la commune étant disponibles, la définition de spécificités communales ne peut être ici dressée.

Commercialisation de logements neufs entre 2005 et le 1er semestre 2008 - Aire du SCoT PM



Source : AU[dat] d'après OIP

Prix moyen (€/m<sup>2</sup>) des logements neufs mis en vente au 3<sup>ème</sup> trimestre 2008



Source : AU[dat] d'après OIP

## 4. Le marché locatif dans le secteur privé

En 2007, l'agglomération de TPM dispose d'un parc locatif privé de 59 000 logements<sup>1</sup> dont 89 % en habitation collective. Ce parc est relativement ancien puisque 33 % des logements ont été réalisés avant 1948 et seulement 11 % ont été réalisés récemment.

Parmi l'ensemble des résidences principales, la part du logement locatif dans le secteur privé s'élève à 31 %. **Près des trois quarts (74 %) se concentrent dans les trois plus grandes communes de l'agglomération.**

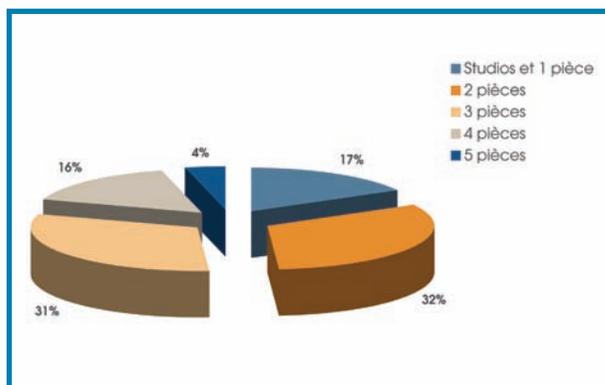
- 47 % sur la seule commune de Toulon ;
- 15 % dans la commune de Hyères ;
- 12 % dans la commune de La Seyne-sur-Mer.

Les produits proposés à la location sont majoritairement des **petits logements en 2008** : 17 % de studios, 31 % de deux pièces et de trois pièces, 16 % de quatre pièces et 4,8 % de cinq pièces.

A Toulon, la proportion de studios et 1 pièce est plus conséquente, ils regroupent plus d'un cinquième de l'offre (21,5 %).

**La durée d'occupation des logements en 2008 reste stable et élevée** avec une moyenne de 53 mois d'occupation (35,6 mois pour les studios et 70 mois pour les 4 pièces), les loyers élevés n'encourageant pas les locataires titulaires de baux intéressants, à chercher une autre location.

L'offre locative dans TPM en 2008



AU[dat] d'après CLAMEUR

En 2008, **les loyers du marché du secteur privé sont en hausse** par rapport à l'année précédente (+0,3€/m<sup>2</sup>) et atteignent 10,9 €/m<sup>2</sup>. Dans le même temps, la progression des allocations familiales ne parvient pas, quant à elle, à accompagner une telle évolution.

Selon la localisation et la typologie des logements référencés, **les contrastes sont plus ou moins marqués** : La Valette-du-Var (9 €/m<sup>2</sup>) et Toulon (10,4€) présentent les loyers les plus accessibles tandis que les loyers les plus élevés se retrouvent sur le littoral particulièrement à Hyères (13,1€/m<sup>2</sup>), Six-Fours-les-Plages (11,8€/m<sup>2</sup>) et La Seyne-sur-Mer (11,8 €/m<sup>2</sup>).

**Les loyers les plus élevés sont ceux des plus petits logements (studios et 1 pièce).** La référence la plus élevée a été enregistrée sur la commune de Hyères avec 16 €/m<sup>2</sup>, un niveau excessivement élevé par rapport au reste du marché locatif de l'agglomération

(13,5 €/m<sup>2</sup>). C'est aussi à Hyères et à La Garde que l'on observe les plus fortes augmentations (+7 %) sur ce type de produits (studios et 1 pièce).

On peut cependant espérer une **relative stabilisation des loyers de marché** ; cette légère hausse s'expliquant d'une part **par la remise sur le marché de logements réhabilités**, d'autre part **par la mise sur le marché de logements locatifs neufs**.

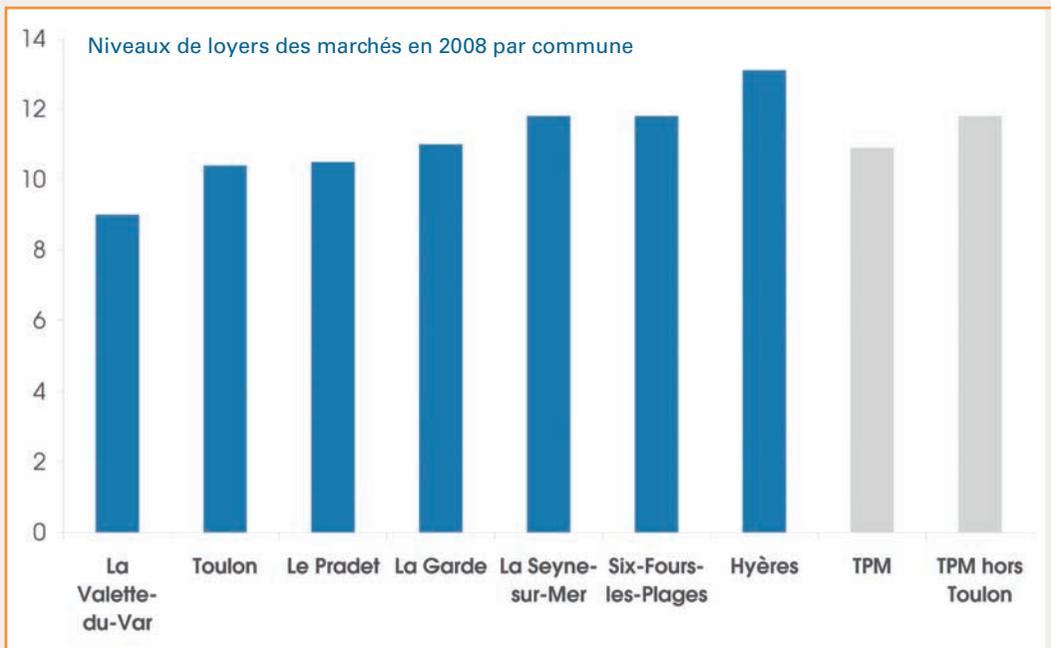
Cela se ressent particulièrement à La Seyne-sur-Mer, qui a réalisé un grand nombre de programmes d'habitation collectifs et individuels ces dernières années. Le loyer de marché en 2008 atteint 11,8 €/m<sup>2</sup> alors qu'il était le plus bas de TPM en 2005 (8,9 €/m<sup>2</sup>).

Enfin, le contexte de la crise **diminue la mobilité résidentielle des ménages** entraînant de fait une situation de blocage des loyers.

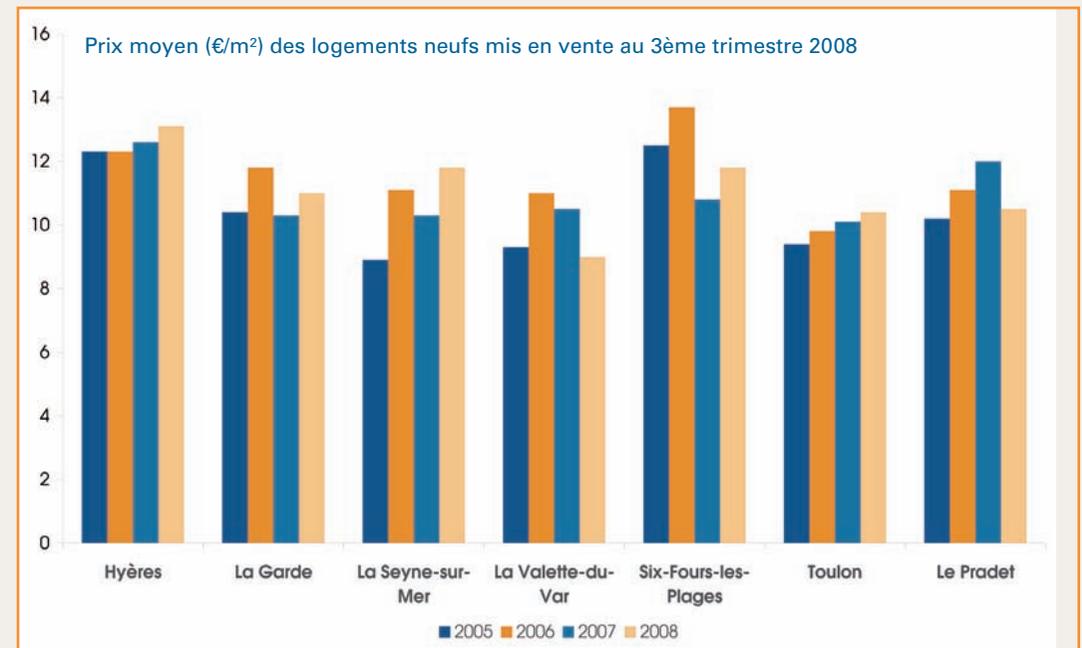
**En ce qui concerne les relocations**, les plus fortes variations de loyers<sup>2</sup> ont été enregistrées sur les communes de La Seyne-sur-Mer (+7,6 %) et de La Garde (+7,7 %). A Six-Fours-les-Plages et à Toulon elles restent plus modérées (de l'ordre de +4 %) alors que Le Pradet et de La-Valette-du-Var enregistrent des variations négatives (respectivement -5 % et -3,1 %)

<sup>1</sup> – Source : FILOCOM

<sup>2</sup> – Variation de loyer intervenue entre deux locataires.



Source : AU[dat] d'après IMMOPRIX



Source : AU[dat] d'après IMMOPRIX

**En Bref**

**Le marché locatif dans le secteur privé...**

- est ancien : 33% réalisé avant 1948;
- est concentré dans les communes les plus peuplées : Toulon, La Seyne-sur-Mer et Hyères;
- enregistre des hausses du loyer (+0,3€ /m<sup>2</sup> par rapport à 2007).



Estimation en 2009 du nombre de résidences principales minimum à produire par an

	Estimation du nombre de résidences principales minimum à produire par an
Carqueiranne	39
La Garde	88
Hyères	214
Ollioules	44
Le Pradet	41
Le Revest-les-Eaux	12
La Seyne-sur-Mer	274
Six-Fours-les-Plages	141
Toulon	710
La Valette-du-Var	78
Saint-Mandrier-sur-Mer	24
<b>TPM sans La Crau</b>	<b>1 665</b>

Source : AU[dat]

**Définition**

**Le point mort démographique et l'accueil de population extérieure**

La variable pivot de l'estimation des besoins en logements a été le calcul du fameux point mort démographique, c'est-à-dire le nombre de logements nécessaires à la stabilité du volume de population et au renouvellement du parc.

De la sorte, ce concept de point mort ne correspond pas à une mesure des besoins endogènes de la population d'une commune. Il en tient compte mais ne se réduit pas à cela. Ainsi, dans des communes au profil vieillissant, le maintien du volume actuel de population passera par l'accueil d'une population supplémentaire, pour compenser le déficit naturel dû dans ces communes à l'excédent des décès sur les naissances.

En effet, entre 1999 et 2006, toutes les communes du littoral du SCoT Provence Méditerranée, à l'exception de la Seyne, de Toulon et de La Garde ont connu un déficit naturel (i.e. plus de décès que de naissances). Dans TPM, Saint-Mandrier, Six-Fours, Carqueiranne et Hyères auraient perdu des habitants sans apport migratoire au lieu d'en gagner. Le Pradet en aurait perdu encore plus.

Ainsi, le point mort démographique inclut-il, en particulier pour les communes au profil vieillissant, un volume de logements qui sera destiné à l'accueil d'une population supplémentaire, fraction du nombre de ménages supplémentaires que l'aire toulonnaise, de par son attractivité résidentielle, devra accueillir. Cette fraction incluse dans le point mort est difficile à définir, il faudrait en effet faire des projections de population sans migrations pour chacune des communes.

Outre le fait que les éléments nécessaires (en particulier la structure par âge actuelle de la population, les taux de fécondité et quotients de mortalité spécifique) ne sont pas disponibles, cet exercice a une signification limitée à une échelle aussi petite.



## CHAPITRE 4. ESTIMATION QUANTITATIVE ET QUALITATIVE DES BESOINS EN LOGEMENTS

L'estimation des besoins minimum en logements tous types confondus ainsi que la prise en compte des objectifs de production de logements sociaux en application de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation doivent permettre de définir les objectifs de production de logements du PLH 2010-2015 affichés dans le cadre du document d'orientations.

### 1. Estimations quantitatives et qualitatives des besoins

#### 1.1. - Besoins en résidences principales

Les besoins minimum en résidences principales (toutes catégories confondues) de l'agglomération TPM peuvent être définis par trois éléments :

► **Le maintien des effectifs actuels de population** (point mort démographique). Cet objectif implique la production de 1185 résidences principales, soit un effort annuel de production de 0,4 % du parc de résidences principales, à répartir équitablement sur l'ensemble de l'agglomération (selon l'importance du parc de résidences principales de chacune des communes).

► **L'accueil d'une fraction de population supplémentaire eu égard à l'attractivité et au développement économique de l'agglomération.**

Ce besoin complémentaire au précédent se déduit de l'objectif assigné par le SCoT Provence Méditerranée à TPM (à savoir la production de 1400 résidences principales par an) soit un total de 215 résidences principales par an à répartir équitablement sur l'ensemble de l'agglomération (selon l'importance du parc de résidences principales de chacune des communes) ;

► **Le renouvellement et la reconstitution du parc** par la démolition de logements trop vétustes pour des produits plus adaptés (estimés à 125 logements par an). S'ajoute aussi d'une part, l'objectif contractuel de relocalisation de 200 logements dans l'agglomération inscrits dans le PRU de La Seyne-sur-Mer (40 logements par an) et d'autre part, pour les communes de La Seyne-sur-Mer et de Toulon les objectifs communaux de reconstitution de l'offre inscrits dans les PRU, soit 50 logements par an (source TPM, d'après les retours des premiers ateliers communaux). Ainsi, la nécessité de produire une réserve de logements suffisante pour le renouvellement du parc ainsi que la prise en compte des objectifs de reconstitution de l'offre dans le cadre des deux PRU de l'aire toulonnaise aboutit à une production annuelle de 265 logements.

L'estimation des besoins à l'échelle de chaque commune a été calculée en partant d'un principe de répartition équitable des besoins de l'ensemble de l'agglomération en fonction de l'importance relative (selon l'importance du parc de résidences principales) de chaque commune.

**Soit un besoin total de 1665 résidences principales à produire chaque année dans TPM.**

#### 1.2. - Les besoins en logements : du nombre de résidences principales au nombre de logements

► **La prise en compte de la vacance frictionnelle** (calcul des besoins en résidences principales).

Il faut estimer la fraction du parc de logements qui sera temporairement inoccupé, comme entre deux locations ou entre changement de propriétaires. On estime un taux raisonnable de 4 % pour cette vacance frictionnelle.

► **Les besoins de l'économie touristique au travers des résidences secondaires.**

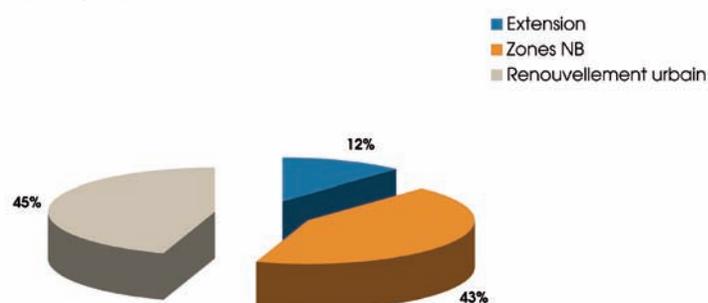
Dans un tout autre registre, il faut aussi tenir compte d'une spécificité de l'aire toulonnaise, valable pour l'ensemble de l'agglomération, c'est le poids des résidences secondaires. Leur poids est de 11 % au sein du parc total de logement. Il faut donc considérer que 11 % de l'offre nouvelle pourrait être consacré à ce type de logements qui contribue à l'attractivité du territoire et à son développement économique.

Les 1665 logements constituent le parc de résidences principales qui représenteront 85 % des besoins totaux en logements de TPM (en retirant les 4 % de logements vacants et les 11 % de résidences secondaires). Le total des besoins en logements est donc de 1960 logements par an (1 665 / 0,85).

**Au total, 1960 logements par an seraient à produire pour répondre à la fois au maintien du volume de population actuel, au maintien de l'attractivité du territoire, au renouvellement du parc de logements dans le diffus et dans les opérations de PRU, à la prise en compte du taux incompressible de vacance des logements et à la spécificité de l'aire toulonnaise pour l'accueil des touristes. Ce volume représente 0,84 % du parc de logements existants de TPM.**

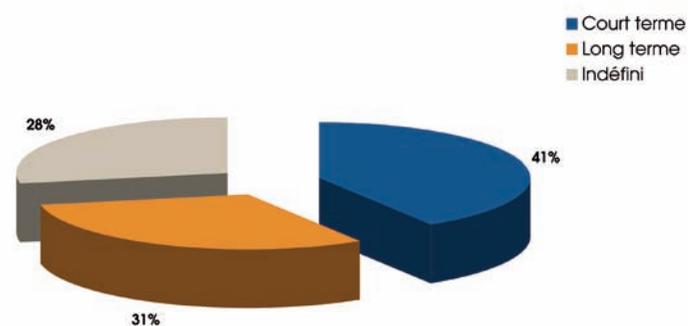
## Potentiel foncier mobilisable pour la production de logements

## Nature du foncier



<b>Court terme</b>	Dans le temps du PLH 2009-2015. Sites qui contribueront à atteindre les objectifs de production de logements et qui seront définis dans le PLH.	<b>210 ha</b>
<b>Long terme</b>	Après 2015. Sites sur lesquels une stratégie foncière devra être définie dans le PLH.	<b>175 ha</b>
<b>Indéfini</b>	Sites ou parcelles pour lesquels l'horizon de mobilisation n'a pas pu être défini à ce jour. Il s'agit de foncier privé, de sites qui supportent d'importantes contraintes ou de secteurs qui n'ont pas encore fait l'objet d'arbitrages politiques (ex : zones NB).	<b>140 ha</b>

## Horizon de mobilisation du foncier



<b>Extension</b>	De plus de 5 ha et de moins de 5 ha.	<b>230 ha</b>
<b>Renouvellement urbain</b>	Dans le tissu urbain existant, dents creuses ou sites mutables identifiés avec la commune. Parcelles pouvant ou devant faire l'objet d'un changement de vocation vers de l'habitat.	<b>245 ha</b>
<b>Zones NB</b>	Certaines des zones NB sont encore en cours d'arbitrage dans les communes.	<b>65 ha</b>

### 1.3. - Les besoins de production de logements sociaux

#### 1.3.1. La situation du parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2008

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009 toutes les communes de TPM sont soumises à l'article L302-5 du CCH (le Revest-les-Eaux a dépassé le seuil démographique l'en exonérant de fait). Seule La Garde atteint au moins 20 % de logements sociaux dans son parc de résidences principales. Les communes de La Seyne-sur-Mer et de Toulon qui bénéficient de la DSU (Dotation de Solidarité Urbaine) atteignent respectivement 18,3 % et 14,3 % (les communes bénéficiant de la DSU ne paient plus de pénalités à partir d'un taux de 15 % de logements sociaux dans leur parc de résidences principales art. L320-7 alinéa 1 CCH).

Le parc total de logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2008 est de 26 204 (sans la commune de La Crau) soit 13,8 % du parc de résidences principales.

#### 1.3.2. Les objectifs de production d'offre sociale à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008

À parc constant, chaque commune déficitaire doit produire 15 % du déficit de logement social tous les trois ans (art. L320-7 CCH). L'addition de ces objectifs communaux aboutit à environ 1 950 logements par période considérée soit environ 650 logements par an.

Toutefois, à mesure que le parc de résidences principales s'accroît, il faut ajouter à cette obligation une part de 20 % de logements sociaux dans les résidences principales produites ; soit, en plus des 650 logements sociaux par an calculés sur la base du parc de logements, environ 330 logements (20 % des 1 665 résidences principales produites dans le cadre du PLH).

Les besoins de production de logements sociaux se situent donc à 980 logements par an (dans l'hypothèse d'une production de 1 665 résidences principales par an) soit 50 % des besoins de production annuelle de logements du PLH 2010-2015 de TPM.

Cette estimation des besoins ne constitue pas l'objectif de production de logements du PLH 2010-2015. En effet, il s'agit d'un calcul théorique qui doit être mis en perspective avec le potentiel de développement de chaque commune, en particulier le potentiel foncier, et avec les ambitions de développement l'agglomération et de chaque commune.



## 2. Capacité de développement résidentiel de l'agglomération

Afin de mettre en œuvre les objectifs assignés à son futur PLH, la Communauté d'agglomération a souhaité se doter d'une étude particulière destinée à analyser, d'une part, les Plans Locaux d'Urbanisme et les Plans d'Occupation des Sols des communes de l'agglomération et, d'autre part, l'incidence des orientations adoptées dans le PLH 2010-2015 sur ces documents d'urbanisme communaux. Les différentes analyses issues de cette étude ont été conduites à partir d'un inventaire du potentiel foncier mobilisable pour la production de logement. La constitution de ce véritable référentiel foncier répond à la nécessité :

- de « vérifier » la capacité du territoire à répondre aux besoins en logements identifiés dans le cadre de l'élaboration du diagnostic du PLH ;
- de territorialiser les objectifs PLH.

Les éléments présentés ci-dessous reprennent les conclusions de cette étude.

### Repères

La loi Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion de mars 2009 (Loi Boutin) précise que « le Programme Local de l'Habitat comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :

- le nombre et les types de logements à réaliser ;
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
- les orientations relatives à l'application du b de l'article L.123-2, des 15° et 16° de l'article L. 123-1 et de l'article L.127-1 du Code de l'urbanisme.

TPM 12 communes	Etat d'avancement des procédures d'urbanisme
Carqueiranne	POS de 1993 / Prescription de révision pour passage en PLU
La Garde	PLU approuvé en 2006
Hyères	POS de 1999 / PLU en cours (en phase PADD et règlement)
La-Valette-du-Var	PLU approuvé en 2007
Le Revest	PLU approuvé en 2003
Toulon	POS de 1994 / Prescription de révision pour passage en PLU
Ollioules	POS de 2000 / PLU en cours
Six-Fours-les-Plages	PLU de 2004 annulé / Retour au POS de 1996
La Seyne-sur-Mer	PLU approuvé en 2004 / Mis en révision en 2008
Saint-Mandrier-sur-Mer	PLU approuvé en 2007
Le Pradet	POS de 1991 / PLU en cours
La Crau	PLU approuvé en 2007

Source : TPM

## 2.1. - Bilan du potentiel foncier mobilisable pour la production de logements à l'échelle de l'agglomération

Un peu moins de 550 hectares ont été identifiés comme potentiellement mobilisables pour la production de logement à court, moyen et long terme.

Le potentiel en renouvellement urbain est la principale source de foncier pour la production de logements, il constitue près de la moitié (45%) du potentiel foncier repéré. Le foncier mobilisable par extension de l'urbanisation représente près de 43 % du potentiel foncier. Enfin, les zones NB représentent 12 % du potentiel foncier.

Le foncier mobilisable dans le temps du PLH représente environ 212 hectares, soit environ 40 % du potentiel foncier identifié.

Compte tenu du potentiel foncier mobilisable pour la production de logements et des besoins en logements identifiés (1960 par an soit 11 760 pour ce second PLH) les opérations de logements devront en moyenne présenter une densité de 55 logements à l'hectare. Les formes d'habitat développées devront s'inscrire pour la plupart dans l'ambiance citadine (70 logements à l'hectare) et l'ambiance villageoise (50 logements à l'hectare) définies par le SCoT Provence Méditerranée.

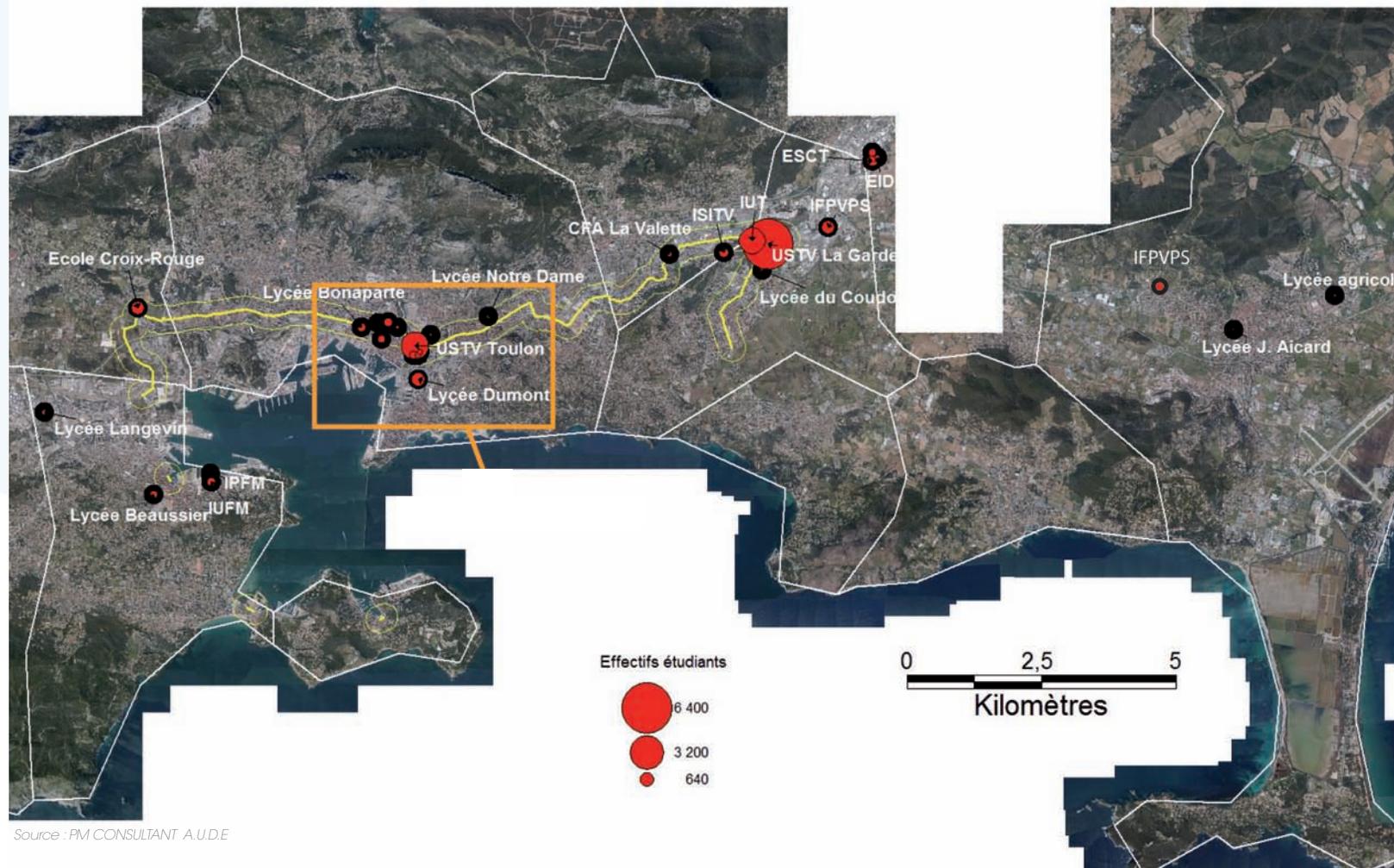
## 2.2. - Conditions de réalisation de la production de logements : l'état d'avancement des documents d'urbanisme communaux

Certaines modifications ou révisions des documents d'urbanismes locaux seront nécessaires pour permettre la réalisation des différentes opérations potentielles de logements sur le foncier mobilisable repéré.

À l'heure de l'écriture du diagnostic, seules cinq communes sont dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé. Six communes sont en cours de procédure de révision générale (passage du POS au PLU). La mobilisation d'une part importante du foncier identifié est soumise à la révision des documents d'urbanisme locaux, c'est-à-dire à des procédures d'urbanisme relativement longues (3 ans en moyenne).



## Localisation et effectifs étudiants des formations d'enseignement supérieur dans la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée en 2008/2009



## CHAPITRE 5. LE BESOIN DES POPULATIONS SPECIFIQUES

Les personnes handicapées, les personnes âgées, les ménages à bas revenus ainsi que les étudiants constituent un public particulièrement fragile dont les besoins en logements sont spécifiques.

L'offre de logements en direction des personnes les plus fragiles doit être particulièrement adaptée au contexte local.



### 1. Logements étudiants et saisonniers

#### 1.1. - Analyse des besoins en logements étudiants

##### 1.1.1. Une université locale, s'ouvrant à l'étranger

Sur les **154 274 étudiants inscrits en région PACA** en 2006-2007, 57 % sont formés sur le pôle d'Aix-Marseille et 25 % sur le site de Nice.

Dans cet environnement concurrentiel, le Var et plus particulièrement l'agglomération toulonnaise, apparaissent comme un pôle universitaire secondaire, accueillant 9% des étudiants de la région et fournissant de fait un grand nombre d'étudiants aux pôles voisins.

L'Université du Sud Toulon Var, par le large éventail de formation qu'elle propose, répond ainsi, comme la plupart des universités récentes, de taille moyenne et bâties à proximité de centres universitaires importants, à une demande sociale et locale d'étudiants qui ne peuvent pas étudier loin de chez eux, pour des raisons financières et culturelles.

Au cours de l'année 2007-2008, sur les 3391 bacheliers varois, la moitié d'entre eux, soit 1695 étudiants, se sont inscrits dans d'autres universités que celles du département : 60% dans les Bouches-du-Rhône, le quart dans les Alpes Maritimes.

Avec 151 bacheliers originaires d'autres départements venus étudier dans le Var, le solde migratoire étudiant est négatif.

Dans le pôle universitaire varois, 7852 étudiants proviennent des 3 départements du Var, des Bouches-du-Rhône et des Alpes Maritimes. Mais 90,3 % sont varois

et parmi ces derniers, 67 % sont originaires de l'agglomération TPM, soit 4642 personnes représentant 47,7 % des effectifs totaux.

Le nombre d'étudiants varois tend pourtant à baisser légèrement par effet de structure de la population. La progression des effectifs de l'Université du Sud Toulon Var depuis le début des années 2000 s'explique d'une part par l'augmentation des étudiants venus des départements des Bouches du Rhône et des Alpes Maritimes mais surtout par celle des étudiants étrangers. Le volonté de l'Université est en effet d'améliorer la lisibilité et la notoriété internationale en développant l'ouverture internationale de l'établissement et les partenariats avec les universités étrangères.

##### 1.1.2. Des besoins répartis sur 4 sites principaux, dont 1 en devenir

Sur l'ensemble des étudiants de TPM répartis sur 6 communes que sont La Garde, Toulon, Ollioules, La-Valette-du-Var, La-Seyne-sur-Mer et Hyères, l'Université du Sud Toulon Var a accueilli à elle seule 9 457 étudiants en 2007/2008.

Dans le cadre du projet de transfert des formations CCIV de la Grande Tourrache, [Ecole Internationale du Design, Ecole Supérieure de Commerce de Toulon et Lycée technique de BTS Design], **le site de la Cagnarde à Ollioules devrait accueillir 750 étudiants**. L'offre de logements permettant d'accueillir 70 à 75 % (part des étudiants logés actuellement à proximité du site de la grande Tourrache) de ces étudiants à proximité de leur lieu de formation ou d'une ligne de transport en commun permettant de s'y rendre rapidement et avec facilité pourrait se répartir sur les communes de La Seyne-sur-Mer, d'Ollioules et de Toulon.

Le transfert vers de nouveaux locaux d'ici 2012 porterait le nombre d'étudiants à environ 900.

##### Sur le pôle de La Garde - La-Valette-du-Var, les besoins actuels (2009-2012) en logements étudiants s'élèvent à 2990 logements :

- 2365 logements pour l'USTV, l'IUT et l'ISITV ;
- 560 logements pour les écoles de la grande Tourrache ;
- 5 logements pour le lycée du Coudon.

Suite au transfert des formations CCIV de la Grande Tourrache, les besoins devraient être ramenés à 2320 logements étudiants.

Analyse croisée besoins et offres en logements étudiants	Demande actuelle et projetée*				Offre actuelle et projetée			
	Demande logements libres	Demande logements sociaux	Demande logements pour étrangers	Total demande (2009-2015)	Offre logements libres	Offre logements sociaux	Offre logements pour étrangers	Total offre (2009-2015)
Site de La Garde et La Valette-du-Var	1 594	726	1 119	<b>3 574</b>	1 069	622	155	<b>1 845</b>
Toulon	947	431	280	<b>1 523</b>	1 624	120	0	<b>1 744</b>
La Seyne-sur-Mer	64	23	0	<b>87</b>	+ projets en cours (capacité à définir)		30	<b>30</b>
Transfert des formations CCIV de la Grande Tourrache sur le site de la Cagnarde à Ollioules	600	155	0	<b>755</b>	Projet ZAC Panaggia			
Le Pradet					Projet de 100 logements étudiants			
<b>TPM sans La Crau</b>	<b>3 205</b>	<b>1 335</b>	<b>1 399</b>	<b>5 939</b>	<b>2 723</b>	<b>742</b>	<b>155</b>	<b>3620</b> +projets à définir

\* Suite au transfert des formations CCIV de la Grande Tourrache les besoins en logements devraient s'élever à 1378.

Source : D'après l'étude sur la demande de logements étudiants de PMC Aude

Ainsi, à Toulon, les besoins actuels (2009-2012) en logements étudiants<sup>1</sup> s'élèvent à 1268 logements :

- 662 logements pour l'UFR de Droit de l'USTV ;
- 267 logements pour l'ISEN ;
- 139 logements pour SUPMECA ;
- 140 logements pour les étudiants de CPGE ;
- 60 logements pour les étudiants de BTS.

Sur le pôle de La-Seyne-sur-Mer, 67 logements étudiants sont nécessaires actuellement (2009-2012) :

- 42 pour l'IUFM ;
- 25 pour les BTS.

Sur le Pôle d'Ollioules 80 logements étudiants sont actuellement nécessaires (2009-2012).

Suite au transfert des formations CCIV de la Grande Tourrache les besoins en logements devraient se répartir sur les communes d'Ollioules, Toulon et La Seynes-sur-Mer.

### 1.1.3. Une offre polarisée sur les sites de Toulon et de La Garde

En 2008, le parc de logements étudiants de l'agglomération est composé de résidences étudiantes, de logements locatifs libres et de logements sociaux. L'agglomération accueille 1954 logements en rési-

1- le besoin en logements étudiants comporte la demande en logements libres ainsi que la demande en logements sociaux. La demande en logements pour étrangers n'est pas pris en compte et fait l'objet d'une analyse distincte.

dences étudiantes (déduction faite des logements non loués par des étudiants) répartis essentiellement sur deux communes :

- 51,12 % sur le campus de La Garde ;
- 46,82 % sur Toulon ;
- les 2 % restant se localisant à Hyères.

La commune de La Garde centralise l'offre de logements sociaux avec 777 logements répartis sur 3 résidences.

Le parc locatif privé offre 2975 logements qui ne sont cependant pas entièrement occupés par des étudiants. En effet, seuls 1020 étudiants ont sollicité l'offre locative en 2007-2008. Seuls 1020 logements seront donc retenus dans l'analyse de l'offre du parc privé, répartis proportionnellement selon la localisation de l'ensemble des logements étudiants fournie par la Maison de l'Étudiant.

Des projets sont également en cours, complétant le parc total de l'agglomération en logements locatifs privés et sociaux :

► **122 logements locatifs libres** seront construits dans le cadre de deux projets privés : 100 logements à Toulon et 22 logements à La Garde ;

► **Le site de la ZAC de la Panaggia à Ollioules** dont le programme est encore à l'étude, devrait accueillir des logements locatifs mais pour un nombre encore inconnu ;

► **Sur la commune de La Seyne**, plusieurs projets de logements étudiants se réaliseront à court et moyen terme (capacité qui reste à définir) ;

► **120 logements sociaux pour étudiants** sont également prévus dans le cadre du projet de reconstruction de l'îlot Baudin dans le centre-ville de Toulon ;

► **La commune du Pradet** projette d'accueillir à court terme environ 100 logements sur le site du Forum.

### 1.1.4. Des besoins projetés importants

Compte tenu des transferts initiés dans le cadre du nouveau schéma de développement universitaire, le ratio demande/offre fait apparaître un besoin de 2861 logements étudiants sur la période 2012 - 2015.

Avec 777 logements existants, l'offre sociale étudiante de l'agglomération est insuffisante.

L'Université du Sud Toulon Var accueille en effet 35,13 % d'élèves boursiers en 2005, part supérieure à la moyenne nationale de 29,5 %. Les besoins en logements sociaux s'élèvent à environ 1288 logements, portant le déficit du parc social étudiant à 511 logements. Toulon apparaît comme le principal site d'accueil de ces futurs logements (52,5 % des besoins).

Le pôle La Garde/La-Valette-du-Var polarise la majorité des besoins avec 1593 logements à construire, suivi par le futur site d'Ollioules.

Si les besoins projetés sur le site de La Garde/La-Valette-du-Var s'inscrivent principalement dans le cadre de la politique d'accueil d'étudiants étrangers, ceux-ci sont néanmoins difficilement quantifiables.

La Communauté d'agglomération a donc proposé de lancer une étude complémentaire permettant de mieux cibler les modes d'hébergement des étudiants étrangers, leurs besoins et le positionnement à venir de l'Université sur le développement de leur accueil.

### Un pôle universitaire surtout local

47,7 % d'étudiants varois mais un Schéma de Développement Universitaire qui fait naître de nouveaux besoins

3 sites principaux existants: La Garde, Toulon, La Seyne et 1 futur site à Ollioules

4540 logements nécessaires pour répondre à la demande actuelle et projetée

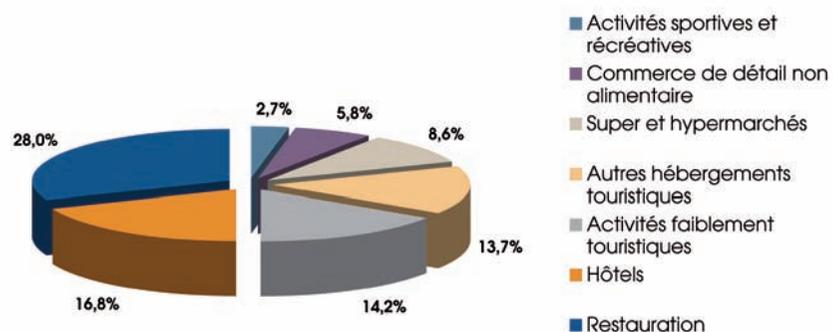
Une offre prévue de près de 4000 logements

Un déficit de 2861 logements sur la période 2012-2015 dont 593 logements sociaux étudiants.

L'offre existante pour les logements des non permanents

	Résidences sociales	Foyers de jeunes travailleurs	Appart Hôtels	Résidences hôtelières	Total
Toulon		80		91	171
La Garde				52	52
Hyères	42				42
La Seyne-sur-Mer	67				67
Six-Fours-les-Plages			100		100
TPM sans La Crau	109	80	100	143	432

Source : PMC Aude



Source : PM Consultant A.U.D.E

### Définition

Le caractère saisonnier d'un emploi concerne des tâches appelées à se répéter chaque année à des dates à peu près fixes, en fonction du rythme des saisons (cueillettes, vendanges) ou des modes de vie collectifs (vacances), et indépendantes de la volonté de l'employeur. C'est pourquoi les saisonniers sont essentiellement recrutés dans les secteurs du tourisme et de l'agriculture.

## Repères

Les indicateurs existants ne permettent de livrer qu'une mesure estimative du travail saisonnier (chiffres de l'UNEDIC, de l'URSSAF, de la médecine du travail...). Il est en effet difficile de dénombrer le nombre de contrats à durée déterminée conclus sur une année, de distinguer les CDD classiques (remplacement de personnel, accroissement temporaire d'activité...) des CDD saisonniers (conclus pour une période d'activité qui revient tous les ans à la même époque et résulte des variations climatiques ou des modes de vie collectifs), ou encore de repérer le nombre de personnes concernées par rapport au nombre de contrats signés.

## 1.2. - Le logement des non permanents (saisonniers et autres)

### 1.2.1. Analyse des besoins en logements saisonniers

Le Var se caractérise par l'importance de l'emploi saisonnier. Celui-ci représente un tiers de l'emploi salarié touristique et devance ainsi largement le Vaucluse (25 %) et l'ensemble des départements de la région.

Au sein du Bassin d'Emploi de l'Ouest Var, les pôles touristiques majeurs sont localisés dans l'Ouest (Bandol, Sanary) et l'Est Toulonnais (Le Lavandou, Bormes Les Mimosas, Cavalaire) représentant 70 % de l'activité touristique du secteur représenté. La part de l'agglomération toulonnaise avec Hyères, Le Pradet, Carqueiranne et Six-Fours-les-Plages, représenterait de fait 30 % de l'activité touristique concernée.

D'après l'enquête sur les besoins en main d'œuvre 2009 du CREDOC, le bassin d'emploi de l'Ouest Var compte 36,3 % de projets de recrutement liés à une activité saisonnière.

Sur les 7500 saisonniers recensés dans le département par l'INSEE en 2006, 810 seraient localisés dans l'agglomération TPM.

L'ensemble des besoins pour les saisonniers du tourisme sur l'agglomération s'élèverait ainsi à 140 logements :

- **28 % des saisonniers de l'agglomération** travaille dans le secteur de la restauration. 25 % d'entre eux nécessiterait un logement, ce qui représente un besoin de 57 logements ;

- **les 332 saisonniers employés restants travaillant dans d'autres secteurs**, nous prendrons un pourcentage de 25% de besoins en logement sur place soit un besoin de 83 logements.

Aucun besoin n'est recensé pour les hôtels et campings, ces derniers bénéficiant souvent d'une capacité d'accueil suffisante pour leur personnel.

### 1.2.2. Analyse du besoin en logement lié aux offres de formation

Chaque année, 3200 personnes sont en formation dans l'agglomération. 9 % d'entre elles cherchent un logement provisoire soit un besoin de 365 logements.

### 1.2.3. Analyse des besoins des salariés de courte durée

Parmi les travailleurs en mission de courte durée sur TPM, seule la Direction des Constructions Navales fait état d'un besoin de cinquante logements minimum sur les communes de Toulon, Ollioules, Six-Fours-les-Plages et La Seyne-sur-Mer.

Des complémentarités entre les différentes saisons pourraient être recherchées pour permettre de minorer le besoin réel en logement temporaire.



**Montant des prestations sociales et éléments de contexte****Revenu minimum d'insertion**

Personne seule: 454 euros

Couple : 685

Personne seule avec 1 enfant: 682 euros

Couple avec 1 enfant: 818 euros

Personne seule avec 2 enfants: 818 euros

Couple avec 2 enfants: 954 euros

**Allocation Adulte Handicapé** : 666 euros

**Allocation parent isolé** : 778 euros pour un enfant et 193 euros par enfant supplémentaire

**Aides au logement :**

Personne seule : 158 euros maximum

Couple sans enfants : 234 euros maximum

Montant des loyers :

Moyenne = 10,8 euros/m<sup>2</sup>

Soit 648 euros pour un logement de 60 m<sup>2</sup>

Soit 486 euros pour un logement de 45 m<sup>2</sup>

**Indice des loyers** : augmentation de 30 à 35% entre 2000 et 2008.

	Seuil à 60%	Seuil à 50%
<b>Personnes seules</b>	908	757
<b>Familles mono-parentales, un enfant - de 14 ans</b>	1 181	984
<b>Couples sans enfants</b>	1 362	1 135
<b>Couple, un enfant de - de 14 ans</b>	1 635	1 362

Source : CAF du Var (Dec. 2008)

Localité	Nombre d'allocataires CAF	Dont bas revenus (1)	Part des bas revenus parmi les allocataires CAF
Carqueiranne	1 214	313	25,80%
Hyères	9 233	3 104	33,60%
La Garde	5 380	1 439	26,70%
La Seyne-sur-Mer	11 957	4 728	39,50%
La-Valette-du-Var	3 381	950	28,10%
Le Pradet	1 593	414	26,00%
Le Revest-les-Eaux	446	99	22,20%
Ollioules	2 110	599	28,40%
Six-Fours-les-Plages	5 178	1 604	31,00%
Saint-Mandrier-sur-Mer	792	249	31,40%
Toulon	35 828	13 967	39,00%
<b>TPM</b>	<b>77 112</b>	<b>27 466</b>	<b>35,60%</b>
<b>Autres communes du Var</b>	<b>88 988</b>	<b>29 072</b>	<b>32,70%</b>
<b>Ensemble Var</b>	<b>166 100</b>	<b>56 538</b>	<b>34,00%</b>

Source : CAF du Var (Dec. 2008)

La catégorie «bas revenus» est calculée en fonction des paramètres propres à la CAF pour correspondre au plus près, au seuil de pauvreté. Il est convenu de définir le seuil de pauvreté à hauteur de 60 % du revenu médian des français.

Revenu disponible correspondant au seuil de pauvreté 2007 selon le type de ménage en euros par mois.

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, enquête Revenus fiscaux et sociaux 2007

### 1.2.4. L'offre existante pour le logement des non permanents

La difficulté à recenser les employés saisonniers et non permanents rejaillit sur la difficulté à appréhender les modes de logement de ces catégories de travailleurs. Les informations recueillies permettent seulement d'affirmer qu'un faible nombre de résidences hôtelières correspond au mode d'occupation non permanent sur la Communauté d'agglomération.

432 logements sont aujourd'hui recensés sur le territoire d'agglomération :

- 109 logements en résidences sociales sur TPM
- 80 lits en foyers de Jeunes Travailleurs
- 100 logements en apart-hôtel
- 143 logements en résidences hôtelières

Les communes touristiques ne correspondant pas aux territoires accueillant les formations supérieures, le développement d'un parc de logement pour les travailleurs non permanents ne peut pas reposer sur le principe d'une mutualisation avec les logements étudiants.

Le recours aux résidences hôtelières à vocation sociale apparaît en revanche comme une solution à envisager. L'article L631-11 du Code de la Construction et de l'Habitation introduit par la loi du 13 juillet 2006, définit les Résidences Hôtelières à Vocation Sociale (RHVS) comme des établissements commerciaux d'hébergement agréés, constitués d'un ensemble homogène de logements autonomes équipés et meublés, offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle qui peut éventuellement l'occuper à titre de résidence principale.

## En Bref

4060 personnes sont des résidents non permanents dans l'agglomération TPM chaque année.

555 travailleurs non permanents ont besoin d'un logement

L'offre existante sur le territoire est de 432 logements

Les résidences hôtelières à vocation sociale apparaissent comme une solution pour combler le déficit



## 2. Le logement des plus démunis

Les plus démunis peuvent être définis comme toute personne ne disposant pas de ressources matérielles suffisantes pour vivre décemment. En France l'indicateur du nombre de personnes vivant sous le seuil de pauvreté est fréquemment utilisé pour appréhender la population des plus démunis.

L'accès au logement ou le maintien dans un logement est particulièrement problématique pour les personnes les plus démunies. Face à ces situations de précarité le PLH doit s'assurer de l'existence d'une offre suffisante de logement social mais également de l'existence de solutions d'urgence et de logements temporaires en proportion suffisante.

Aucune donnée n'est disponible à l'échelle de l'agglomération permettant de quantifier et de qualifier l'hébergement précaire, en camping ou en mobil home. La réalisation d'une étude dans le cadre de la mise en oeuvre PLH 2010-2015 paraît nécessaire à l'identification et la localisation des problématiques d'hébergement précaire sur l'agglomération.

### 2.1. - Caractériser la demande

L'analyse des allocataires CAF et plus précisément du profil de la catégorie bas revenus est utilisée pour caractériser la demande.

**TPM comprend, en 2008, 27 470 allocataires CAF à «bas revenus», soit 35,6 % des allocataires de TPM contre 34 % à l'échelle du Var.**

Les allocataires bas revenus se concentrent pour 68 % d'entre eux sur les communes de Toulon et de La Seyne-sur-Mer qui sont aussi les communes qui disposent du parc de logement social le plus important.

TPM accueille 48,6 % des ménages bas revenus présents dans le Var, alors que 43,3 % des ménages varois seulement résident sur TPM. **L'analyse fait ressortir une vulnérabilité accrue des familles monoparentales et des familles nombreuses.**

Offre de places  
en hébergement  
d'urgence

	Places d'accueil en hébergement d'urgence	%
Toulon	1056	51,01%
Hyères	383	18,50%
La Garde	315	15,22%
La Seyne-sur-Mer	281	13,57%
Le Pradet	8	0,39%
Six-Fours-les-Plages	4	0,19%
Ollioules	23	1,11%
<b>TPM sans La Crau</b>	<b>2070</b>	<b>100%</b>

Source : DDASS janv.2009, PDALPD (janv. 2008) Schéma de l'Accueil, de l'Hébergement et de l'Insertion du Département du Var juin 2008

Détail des demandes en  
hébergement d'urgence  
dans le Var restées sans résultat

	Nombre de demandes uniques 2007	Taux
Pas de place	1 813	21%
Pas de place dans la structure demandée	262	3%
Refus de la structure sollicitée	91	1%
Absence de structure sur la localité	328	4%
Refus de l'orientation	390	5%
Sans solution connue	1 030	12%
Le 115 ne peut ou ne doit pas orienter	381	4%
Pas d'urgence	467	5%
Autres	75	1%
<b>Ensemble</b>	<b>4 837</b>	<b>56%</b>

Source : DDASS janv.2009, PDALPD (janv. 2008) Schéma de l'Accueil, de l'Hébergement et de l'Insertion du Département du Var juin 2008

## Définition

Le concept d'Agences Immobilières à Vocation Sociale (AIVS) a été créé en 1992.

Les AIVS proposent à des propriétaires, contre un loyer plus faible d'environ 30% de celui du marché, mais avec des garanties, de louer à des familles modestes.

L'agence immobilière à vocation sociale du Var a été mise en place, à l'origine, à l'initiative des associations d'insertion par le logement qui rencontraient des difficultés pour capter des logements. Son objectif : il s'agissait de prendre en gestion du patrimoine pour louer à des ménages du plan départemental, d'assurer la gestion locative et le suivi des locataires.

### 2.1.1. Les plus démunis face au marché locatif

Le taux d'effort estimé des ménages allocataires de prestations de logement :

- 28,4 % des ménages ont un taux d'effort supérieur à 50 % ;
- 34,7 % des ménages ont un taux d'effort situé entre 30 et 50 % ;
- 36,9 % ont un taux d'effort inférieur à 30 % de leurs revenus.

Les principaux freins à l'accès au logement (d'après les entretiens réalisés dans le cadre de l'étude du PACT ARIM auprès des assistantes sociales) :

- précarité financière, insolvabilité du locataire ;
- revenus insuffisants ;
- couverture des frais de remise en état du logement ;
- flambée des loyers du secteur libre ;
- pénurie de l'offre en logement social.

### 2.1.2. L'expression de la demande des plus défavorisés

L'agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) recense une part de la demande en logement des plus défavorisés.

L'AIVS du Var a pour mission de trouver un logement aux familles les plus démunies ; elle gère 400 logements dont 280 sur TPM. En 2007, l'AIVS a géré 350 candidatures. Les familles monoparentales sont très fortement représentées parmi les candidatures.

### 2.1.3. Quand l'accès au logement des plus défavorisés devient impossible : la demande en hébergement

La demande en hébergement exprimée auprès du Service d'Accueil et d'Orientation (S.A.O), conçu pour accueillir toute personne en détresse ou en difficulté et auprès du 115 (numéro d'appel d'urgence), fait ressortir les tendances suivantes :

- 81 % des demandes d'hébergement exprimées dans le département du Var proviennent de l'agglomération toulonnaise, soit 7011 demandeurs enregistrés en 2007 sur TPM ;
- 44 % des demandeurs ont pu être orientés vers une solution d'hébergement.

En 2007, 2390 demandes actives d'hébergement d'urgence sur le territoire de TPM n'ont trouvé aucune solution d'hébergement adapté.

#### Profil des demandeurs du département du Var.

Les personnes isolées constituent 96 % de la demande dont 18 % de femmes.

La demande d'hébergement touche toutes les tranches d'âges et notamment les jeunes de moins de 25 ans qui constituent 22,3 % de la demande avec une minorité féminine en progression.

Les plus de 65 ans sont moins représentés mais constituent tout de même 2,2 % de la demande.

L'analyse de la demande fait ressortir une augmentation de la demande de personnes ayant besoin de soins.

**CHRS : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale.**

Les CHRS ont pour mission d'assurer l'accueil, l'hébergement, l'accompagnement et l'insertion sociale des personnes en recherche d'hébergement ou de logement, afin de leur permettre de retrouver une autonomie personnelle et sociale. Pour cela, elles bénéficient d'aide éducative et d'activités d'insertion professionnelle.

Est considérée comme défavorisée toute personne ou famille de bonne foi qui éprouve des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, pour accéder à un logement décent ou de s'y maintenir. **Plan départemental d'Action pour le logement des personnes défavorisées**

La loi Besson du 31 mai 1990 confortée par la loi du 29 juillet 1998 de lutte contre les exclusions, consacre le droit au logement pour tous.

**Article 1<sup>er</sup>** : «Garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation»

Ce droit reconnu par la loi, est mis en oeuvre dans le Var, au travers d'un Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) cosigné le 16 mars 2007 par le préfet du Var et le président du Conseil général du Var.

## Dispositifs d'hébergement : insertion, stabilisation, logements temporaires et autres résidences

Type d'hébergement	Localisation	Offre TPM (nombre de lits)
Hébergement d'urgence pérenne	Toulon	94
	La Garde	10
<b>Total</b>		<b>104</b>
Hébergements d'urgence hiver	Places d'accueil de nuit	
CHRS	Toulon	193
	La Seyne-sur-Mer	45
	Le Pradet	7
	La Garde	58
<b>Sous Total</b>		<b>303</b>
Résidences sociales	Toulon	448
	La Seyne-sur-Mer	67
	Hyères	72
<b>Sous Total</b>		<b>587</b>
Foyer jeune travailleur	Toulon	80
Foyer travailleur migrant	La Seyne-sur-Mer	140
	Ollioules	23
	La Garde	187
	Hyères	179
<b>Sous Total</b>		<b>529</b>
Maison relais		0
CADA	Toulon	60
Associations et CCAS	Toulon	181
	La Seyne-sur-Mer	29
	La Garde	60
	Hyères	132
	Six-Fours-les-Plages	4
	Le Pradet	8
<b>Sous Total</b>		<b>414</b>
<b>Total</b>		<b>1 973</b>

Sources : DDASS 01/2009, PDALPD 01/2008, Schéma de l'Accueil, de l'Hébergement et de l'Insertion du département du Var 06/2008

## 2.2. - L'offre en hébergement

63 % du dispositif d'hébergement et d'insertion du département du Var est situé sur l'agglomération de Toulon Provence Méditerranée.

L'offre d'hébergement et d'insertion sur TPM est de 1973 hébergements d'urgence et 104 hébergements d'urgence pérenne. L'offre est répartie sur sept communes de TPM mais 98,3 % de l'offre se concentre sur seulement 4 communes, (Toulon, Hyères, La Garde, La Seyne-sur-Mer), 51 % pour la seule commune de Toulon.

Les foyers de travailleurs, les résidences sociales, les associations et CCAS sont les structures qui proposent le plus grand nombre de places d'accueil de nuit sur le territoire de TPM.

## 2.3. - Les places en hébergement manquant

La Loi DALO porte l'obligation de réaliser 1 place d'hébergement par tranche de 1000 habitants.

	Recensement des places en hébergement (CHRS+ALT)	Obligation DALO 2007 : 1 place par tranche de 1000 habitants	Places manquantes
Toulon	468	170	0
La Seyne-sur-Mer	74	58	0
Six-Fours-les-Plages	47	35	31
Saint-Mandrier-sur-Mer	0	7	7
Ollioules	0	7	7
Le Revest-les-Eaux	0	4	4
La Valette-du-Var	0	22	22
La Garde	128	26	0
Le Pradet	15	11	0
Carqueiranne	0	10	10
Hyères	132	56	0
<b>TPM sans La Crau</b>	<b>864</b>	<b>406</b>	<b>81</b>

Source : DDASS

## 2.4. - Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) 2007 – 2010

Le PDALPD fait le constat d'une pénurie durable d'offre de logements et plus encore de logements accessibles. Il définit trois actions prioritaires :

- **axe 1** : Maintenir la capacité de relogement dans le parc public et privé des grandes familles ;
- **axe 2** : Développer l'offre d'hébergement et les logements d'insertion en dotant les projets de moyens de gestion sociale ;
- **axe 3** : Renforcer et mieux articuler les initiatives susceptibles d'intervenir en faveur d'un maintien satisfaisant dans le logement.

Le PDALPD prévoit la création de 240 places minimum en résidences pour jeunes sur l'ensemble du Var, soit 6 fois 40 places. Si on reporte la proportion actuelle de la répartition du dispositif d'hébergement du Var sur TPM, environ 150 places en résidence pour jeunes sont à créer sur TPM.

Le PDALPD constate que le département n'offre pas suffisamment de solution durable pour les publics sortant d'un logement temporaire et n'ayant pas cependant la capacité d'être autonome dans un logement. Ainsi, le PDALPD prévoit également la création de 3 maisons relais de 20 places. TPM envisage d'accueillir trois maisons relais.

### En Bref

Les demandes d'hébergement sont essentiellement effectuées par des personnes isolées de sexe masculin.

La demande d'hébergement touche l'ensemble des tranches d'âges et notamment les jeunes de moins de 25 ans. Les tranches d'âges âgées, moins représentées, sont aussi présentes, 166 personnes ont plus de 65 ans..

## 3. Le logement des personnes handicapées

### 3.1. - Les structures de suivi

Plusieurs structures de suivi des personnes handicapées sont présentes sur le territoire. Ces structures sont les seules capables de qualifier et de quantifier les demandes et les besoins en logements et hébergements adaptés aux personnes handicapées.

#### ► MDPH :

La Maison Départementale de la Personne Handicapée a été créée par la loi du 11 février 2005 pour l'Égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées. Il s'agit d'un lieu unique d'accueil et de reconnaissance des droits pour l'ensemble des usagers, enfants et adultes et quel que soit leur handicap. L'objectif est de simplifier les démarches des usagers par la création d'un « guichet unique ». Les prestations offertes concernent l'instruction des dossiers, le contrôle médical et budgétaire, la prise en charge, l'accueil familial, le maintien à domicile, les services à proximité, l'aide médicale, notamment.

#### ► ATMP TOULON :

L'Association Tutélaire Majeurs Protégés a pour mission d'assurer la protection de la personne et la sauvegarde des biens des majeurs bénéficiant d'une mesure de protection. L'ATMP a pour public des personnes souffrant de maladies psychiques, d'handicap mental de tout âge, des personnes dites « vulnérables ». L'ATMP rencontrée se situe sur Toulon, et les informations portent sur 60 suivis. Toute demande de logement passe par le délégué à la tutelle.

#### ► ADAPT LA-SEYNE-SUR-MER :

Association pour l'insertion sociale et professionnelle des personnes handicapées, elle a pour mission d'accompagner la personne dans les domaines de la vie quotidienne dans le but de la rendre plus autonome. Pour cela il existe au sein de l'ADAPT deux pôles d'intervention :

- le **SAMSAH** (Service d'Accompagnement Médico Social pour Adultes Handicapés)
- le **FAMJ** (Foyer d'Accueil Médicalisé de Jour) de La Seyne-sur-Mer bénéficie d'une capacité de 35 places. Actuellement 30 personnes sont suivies. Les problématiques sont essentiellement : traumatisme crânien - AVC.

#### ► APF La Garde :

L'Association des Paralysés de France, d'envergure nationale, défend et représente les personnes ayant un handicap moteur et leurs familles. La délégation du Var a mis en place des APEA (appartements de préparation et d'entraînement à l'autonomie) qui permettent aux jeunes adultes résidents dès 18 ans, d'acquérir, au sortir du foyer scolaire, le maximum d'autonomie et de responsabilité dans tous les domaines de la vie quotidienne afin de pouvoir à terme vivre à domicile. Ils sont accompagnés par une équipe de spécialistes (éducateurs, auxiliaires de vie, ...). L'association compte 15 appartements en T1 ou T2. Le résident conserve son AAH, sa pension d'invalidité ou son salaire.

### 3.2. - Situation familiale de la personne

Les deux associations spécifiques aux personnes handicapées (l'ADAPT et l'ATMP) regroupent **90 personnes**. La part des personnes handicapées dans les autres associations est moindre.

**Sur un ensemble de 129 personnes**, 70 % sont des hommes, 30 % des femmes, la moyenne d'âge est globalement de 35 ans. Il apparaît que la majorité des personnes vivent de manière isolée.

### 3.3. - Situation financière

La quasi totalité des personnes handicapées reconnues par la MDPH touchent l'Allocation Adulte Handicapé (652 euros/mois). Pour les personnes les plus autonomes qui vivent dans un logement hors institution, une majorité touche la MVA (Majoration Vie Autonome = 106 euros) et une allocation logement à taux plein (258 euros) soit un total de **1016 euros par mois** (majorité du public ATMP).

70 % de la population reçue par l'ADAPT, touche l'AAH et 30 % perçoit une pension d'invalidité, un maintien de salaire, une rente (peu représentée). Globalement la somme perçue par le public de l'ADAPT est d'environ 750 euros par mois.

## Repères

**Les aides du 1% logement facilitent l'accès au nouveau logement avec l'avance et la garantie LOCA-PASS.**

### L'avance LOCA-PASS

#### En quoi consiste-t-elle ?

Il s'agit d'un prêt sans intérêt, ni frais de dossier, qui permet de financer le dépôt de garantie demandé par le bailleur lors de la location d'un logement. Son montant représente au maximum deux mois de loyer hors charges ou un mois de redevance pour les foyers ou résidences sociales. L'avance est remboursable sur 36 mois et au plus tard au départ du locataire.

#### Qui peut en bénéficier ?

Salariés d'une entreprise privée non agricole, quelle que soit leur ancienneté dans l'entreprise et quelle que soit la nature de leur contrat de travail. \*Salariés en mobilité professionnelle pour une durée indéterminée d'une entreprise privée non agricole (la notion de mobilité professionnelle s'entend par tout changement de résidence principale pour des motifs d'ordre professionnel). \*Jeunes de moins de 30 ans, à l'exception des fonctionnaires, en formation professionnelle, en recherche d'emploi, en situation de premier emploi (jusqu'au 1<sup>er</sup> CDI), y compris les étudiants dans certaines conditions.

### La garantie LOCA-PASS

#### En quoi consiste-t-elle ?

Il s'agit d'une aide gratuite sous forme d'engagement de la part du collecteur 1% envers le bailleur de garantir le paiement du loyer et des charges locatives en cas de défaillance du locataire, quelle que soit la cause de l'impayé. Le montant garanti est de 18 mois de loyer. Lorsque la garantie est mise en jeu, elle constitue alors pour le locataire un prêt sans intérêt remboursable sur une période maximale de 36 mois.

#### Qui peut en bénéficier ?

- Salariés d'une entreprise privée non agricole, quelle que soit leur ancienneté dans l'entreprise et quelle que soit la nature de leur contrat de travail Salariés en mobilité professionnelle pour une durée indéterminée d'une entreprise privée non agricole (la notion de mobilité professionnelle s'entend par tout changement de résidence principale pour des motifs d'ordre professionnel);
- Jeunes de moins de 30 ans, à l'exception des fonctionnaires, en formation professionnelle, en recherche d'emploi, en situation de premier emploi (jusqu'au 1<sup>er</sup> CDI), y compris les étudiants dans certaines conditions.

## Définition

**Pass GRL :** Concept innovant au service du logement, des bailleurs et des locataires, le PASS-GRL®, conçu par les partenaires sociaux du 1% Logement avec l'Etat, est un dispositif qui vise à faciliter la relation bailleur-locataire dans le parc privé.

- couverture en cas d'impayés de loyer, pendant toute la durée du bail;
- prise en charge des détériorations immobilières du fait du locataire à son départ, ainsi que des frais de justice en cas de procédure contentieuse;
- écoute et conseils du locataire en difficulté;
- analyse sociale et proposition au locataire en impayé d'un plan de remboursement adapté à sa situation.

Il permet :

- de lever le 1<sup>er</sup> frein à la mise sur le marché de logements du parc privé, en rassurant les bailleurs par les garanties proposées (sécurité financière) et la simplification de gestion des impayés;
- de donner au bailleur la possibilité de louer son bien plus vite;
- d'élargir l'offre de logement à l'attention de nombreuses catégories de personnes, le locataire n'étant plus obligé de fournir des cautions familiale ou professionnelle;
- de garantir un accompagnement social du locataire en cas d'accident de la vie;
- de contribuer ainsi à la prévention des expulsions.

### 3.4. - Situation par rapport au logement

Les demandes en matière de logement sont différentes pour chaque personne, en fonction du handicap physique et psychique. De façon générale, les demandes sont, dans un premier temps, en relation étroite **avec les besoins de la personne en matière de soins**. Les demandes et orientations se font sur des accueils d'urgence médicalisés (lits thérapeutiques à l'AVASTOFA<sup>1</sup>) mais aussi sur des **institutions spécialisées**, les associations ABIA ou les lieux de vie tels que FRAT<sup>2</sup>, MEDIATION, ADOMA<sup>3</sup>.

Dans un second temps, lorsque la personne est plus autonome, les demandes se font dans le parc public, où les critères d'adaptabilité sont mis en avant. Plus encore que le reste de la population, les personnes handicapées se heurtent à la carence de l'offre en logements et par principe de réalité se tournent par réalisme vers le parc privé.

Les motifs signalés dans les demandes sont par ordre d'importance :

- le logement est inadapté à la situation familiale et financière (divorce, séparation, décès) ;
- un loyer trop élevé ou l'hébergement chez un tiers ;
- une procédure d'expulsion en cours ;
- la vétusté de l'appartement.

Des associations comme l'ATMP mettent à profit le partenariat avec des agences immobilières, des particuliers, mais aussi avec des associations spécialisées dans la recherche de logement.

La première étape consiste à aider la personne handicapée à formuler un projet vis à vis du logement. L'ATPM, en tant que tutelle, valide ou non le projet, notamment sur le critère de la solvabilité financière. L'association référente vient

en accompagnement pour soutenir la personne dans ses démarches, en fonction du degré d'autonomie de la personne.

**Les personnes handicapées physiques, parfois lourdement, sont moins en demande que les autres d'un logement autonome, car en perte parfois totale d'autonomie.** Elles sont donc soit prises en charge par la famille, soit en demande **d'hébergement dans des institutions spécialisées, de type FAM (Foyer d'Accueil Médicalisé) qui n'existent pas sur le secteur de l'étude**. L'ADAPT oriente les personnes concernées sur le FAM de Draguignan. L'absence d'offre en hébergement spécialisé fait que les travailleurs sociaux encouragent les personnes à rechercher un logement autonome et à demander l'accompagnement par un SAVS (Service d'Accompagnement à la Vie Sociale). La difficulté à trouver un logement adapté et accessible reste entière.

Les dispositifs d'aide comme le FSL, sont des outils incontournables et indispensables au vu de la faiblesse des moyens et semblent donner des résultats satisfaisants. Les associations en faveur des personnes handicapées ne relatent pas de résultats concernant le **Loca-Pass ou le Pass-GRL**.

L'aspect financier est certes un frein important pour accéder à un logement. Cependant les pathologies psychiques, l'handicap physique et tous les critères d'accessibilité qui en découlent, font que la personne cumule les difficultés pour trouver un logement adapté. Selon l'ATMP, la **demande en matière de logement a augmenté de 25 % en 3 ans**. Cette évolution se remarque aussi par rapport aux communes couvertes par l'ATMP (Cuers, La-Valette-du-Var, La Garde, Le Pradet, Le Revest, la Crau et Toulon). Il y a de plus en plus de demandes pour un relogement sur Toulon. Mais aussi des autres communes citées vers Toulon (où la probabilité de trouver un logement est proportionnelle à l'importance de la ville).

En ce qui concerne **les populations dites « fragiles psychologiquement », à l'AVAF, il est constaté une augmentation des travailleurs pauvres, des personnes sans ressources, sans solution d'hébergement**.

1 - Association Varoise de Soins aux Toxicomanes et à leur Famille

2 - Association Faire Route Avec Toi

3 - Société d'économie mixte créée à l'origine pour loger les travailleurs migrants, Adoma a aujourd'hui pour mission d'accueillir et soutenir tous ceux et celles qui traversent des difficultés et ne trouvent pas leur place dans le logement social traditionnel

## En Bref

Il n'existe pas sur le secteur de l'étude de foyer d'accueil médicalisé. Ces foyers constituent une alternative à la prise en charge familiale des personnes qui supportent un handicap physique lourd pour qui le logement autonome n'est pas envisageable.

La demande en matière de logement semble avoir fortement augmenté ces trois dernières années.

Toulon qui possède de par sa taille la plus grande capacité d'accueil, concentre une part croissante de demandes de logements et de relogements.

## Repères

### Les personnes âgées

En 2030 le territoire du SCoT comptera autant de retraités que d'actifs

Diminution des retraites liée aux réformes mises en oeuvre (source FNAR-partage 2009)

Coût des structures de fin de vie : en moyenne 45 euros par jour soit 1350 euros par mois.

Faiblesse des retraites de la population résidente : 1 248 euros/mois (source étude Davezies)

## 4. Le logement des personnes âgées

*Évolution de la dépendance et évolution de la demande en logements adaptés.*

**En région PACA, la dépendance concerne 6,6 % des personnes de 60 ans et plus.** L'avancée en âge fait fortement varier ce taux. Il est de 1,9 % pour la tranche âgée de 60 à 69 ans et il dépasse les 20 % pour la tranche de 85 à 89 ans.

D'après les projections démographiques effectuées par l'Au[dat], **la dépendance à domicile ou en institution pourrait concerner 8800 personnes de plus de 60 ans sur le territoire de TPM en 2020.**

Cette projection, basée sur le ratio de la Région ne prend pas en compte l'allongement de la vie, ni la croissance des maladies dégénératives comme la maladie d'Alzheimer.

### 4.1. - Analyse de la demande : analyse des situations des personnes âgées suivies par les structures sociales

Les différentes analyses présentées ci-dessous ont été réalisées dans le cadre de l'étude réalisée par le Pact Arim pour le compte de TPM sur l'analyse du fonctionnement du marché locatif et des besoins en logement pour personnes en difficulté et fragiles (Mai 2009).

#### 4.1.1. Situation familiale

**Les personnes âgées s'adressant aux structures sociales spécifiques sont à 67 % des femmes. La tranche d'âge la plus représentée est celle des 75 - 79 ans.**

Le phénomène de l'isolement est abordé systématiquement par l'ensemble des structures rencontrées dans le cadre de l'élaboration du PLH. Le CCAS de Hyères estime à 67 % les personnes vivant seules, à 24 % celles vivant en couple et à 8 % celles vivant avec un descendant. Le fait de vivre seul est systématiquement apparenté à de l'isolement. L'absence de la famille ou d'un réseau amical, social, est mise en avant.

#### 4.1.2. Situation financière

**La quasi totalité de cette population est inactive.** Cependant, quelques personnes effectuent des « petits travaux » non déclarés pour « arrondir les fins de mois ». Selon les communes, les résultats diffèrent : sur Hyères, les retraites personnelles ou de reversions sont plus représentées alors que sur La-Seyne-sur Mer, le minimum vieillesse a une place plus importante. **En général, les montants perçus s'élèvent à 900 euros au maximum par mois pour une personne seule.**

**L'allocation logement est équivalente à 200 euros par mois pour les personnes ayant droit au minimum vieillesse; elle est estimée à 150 euros par mois pour les personnes percevant une petite retraite.**

Toutefois il a été soulevé à plusieurs reprises, notamment par l'UTS de La Seyne-sur-Mer et les CCAS (**Hyères, Le Pradet**) que les personnes touchant une petite retraite (légèrement au dessus des plafonds donnant droit à des aides spécifiques) ne peuvent prétendre à l'allocation logement et payent le loyer dans sa totalité. De ce fait le reste à vivre de ces personnes est presque inexistant. **Le reste à vivre est estimé en moyenne sur les deux communes à 225 euros par mois pour une personne seule. Le loyer reste une priorité** pour l'ensemble de cette population une fois toutes les charges réglées. Les CCAS et UTS constatent que de **nombreuses personnes les sollicitent pour des aides alimentaires.**

La problématique financière est commune à toutes les sollicitations reçues par les services sociaux et associations. La demande de ces personnes est donc de trouver un équilibre au sein de leur budget.

#### 4.1.3. Situation par rapport au logement

60% des demandes en logement exprimées par les personnes âgées concerne **le maintien à domicile et 40% l'accès à un autre logement.** Dans ces 40 %, la quasi totalité effectuera une demande HLM avant de se tourner vers le parc privé, une institution spécialisée ou une maison de retraite. Les **motifs** évoqués lors des demandes de relogement sont par ordre d'importance :

► **L'expulsion, pour non renouvellement de bail ou pour impayé.** Le CLIC de La Seyne-sur-Mer met en avant notamment pour cette population que les logements ont été occupés pendant de nombreuses années et que suite à la crise immobilière, de nombreux propriétaires sont amenés à vendre. Les personnes sont alors très souvent priées de « quitter les lieux ». La recherche d'un nouveau logement présente une difficulté supplémentaire, liée à la flambée des loyers « nouveaux » ;

## Profil de l'offre d'hébergement à destination des personnes âgées

Type d'établissement	Nombre de places			Nombre d'établissements
	total	habilitées à l'aide sociale	réservées à ALZHEIMER	
Maison retraite et EHPAD	3 741	1 284 34,30%	492 13,20%	57
Foyer-logements	967	712 73,60%	0	21
Centre de soin longue durée	426	386 90,60%	-	6
<b>TOTAL</b>	<b>5 134</b>	<b>2 382</b>	<b>492</b>	<b>84</b>

Service DPAPH du conseil général du var (2009)  
DDASS du Var-Service Médico social (2008)

## Répartition communale de l'offre d'hébergement à destination des personnes âgées

	Nombre de places	dont aide sociale	dont Alzheimer
Hyères	856	476	40
La Garde	381	251	14
La Seyne-sur-Mer	790	262	98
La Valette-du-Var	265	198	14
Le Pradet	128	48	10
Ollioules	193	91	0
Saint-Mandrier-sur-Mer	90	18	24
Six-Fours-les-Plages	470	207	35
Toulon	<b>1925</b>	<b>795</b>	<b>257</b>
Carqueiranne	36	36	0
<b>Total</b>	<b>5134</b>	<b>2382</b>	<b>492</b>

Service DPAPH du conseil général du var (2009)  
DDASS du Var-Service Médico social (2008)

► **Le fait que le logement ne soit plus adapté**, ni à la personne qui accuse progressivement une perte d'autonomie (recherche d'appartement à bas étage ou équipé d'ascenseur, dans des quartiers proches des commodités), ni à ses ressources (le passage à la retraite entraînant pour la majorité une diminution des ressources, ainsi que le décès d'un conjoint percevant une retraite. La reversion est équivalente à la moitié du montant de la retraite);

► **La vétusté des logements, voire leur insalubrité.**

Les travailleurs sociaux rencontrés évoquent clairement **le fait que la demande est fortement supérieure à l'offre**. Les solutions proposées sont de ce fait des solutions temporaires et risquent d'installer la personne un peu plus dans la précarité.

## 4.2. - L'analyse de l'offre et des besoins

L'offre en hébergement pour personnes âgées est planifiée dans le cadre des schémas gérontologiques départementaux.

Dans un contexte démographique qui prévoit une augmentation de 53,5 % de la population varoise âgée de plus de 75 ans entre 2000 et 2020 (contre 40 % sur l'ensemble du territoire français), l'enjeu du **Schéma Départemental des personnes âgées et des personnes handicapées du Var (2008 - 2012)** est de proposer des politiques innovantes répondant aux différentes problématiques posées par cette évolution.

Les récentes évolutions réglementaires ont en effet bouleversé le paysage de la dépendance et du handicap : reconnaissance d'un projet de vie, possibilité renforcée de choisir entre domicile et établissement, création et transformation de services d'aide à domicile.

Son élaboration a donc donné lieu à une importante consultation et participation de l'ensemble des acteurs intervenant dans les domaines de la dépendance et du handicap : institutions, associations, professionnels du terrain.

Six groupes ont été formés, ayant pour objectif de trouver des solutions pertinentes aux problématiques des populations concernées :

► **l'accompagnement des personnes handicapées vieillissantes** et des personnes âgées;

► **la convergence entre les dispositifs** pour personnes âgées et pour personnes handicapées;

► **l'accompagnement des personnes âgées en établissement** relatif à l'adaptation des réponses à l'évolution des besoins en terme de prise en charge, de tarification, de réglementation, d'agencement intérieur...;

► **l'accompagnement des personnes âgées à domicile**, c'est à dire donner la possibilité aux personnes âgées qui le souhaitent de rester à leur domicile en leur apportant tous les services nécessaires à la prise en charge de leur dépendance par le biais de réponses intermédiaires entre prise en charge en établissement et maintien total au domicile (accueil de jour, de nuit, séquentiel...).

Il ressort ainsi que dans certains secteurs spécifiques, tous les besoins ne sont pas totalement satisfaits. Des projets d'extension et de création doivent donc impérativement être mis en place selon les principes suivants :

► **prioriser** des hébergements sur le territoire;

► **créer** des unités de vie spécifiques : Alzheimer ou troubles apparentés, personnes handicapées vieillissantes;

► **diversifier** les types de prises en charge afin de répondre au souhait de la population de rester le plus longtemps possible à domicile;

► **favoriser** un tarif modéré. En effet, il existe aujourd'hui des établissements disposant de places vacantes du fait de la pratique de tarifs trop élevés;

► **être habilités** à l'aide sociale à minima sur 50 % des places, tout en garantissant une égale qualité de prise en charge pour tous les pensionnaires.

Il n'existe pas d'obligation légale définissant le nombre de places à produire par rapport à l'importance de la population âgée. **Le schéma départemental des personnes âgées et des personnes handicapées du Var** fixe comme priorité de couvrir les **besoins d'hébergement dans les secteurs disposant d'une capacité inférieure à 400 lits pour 1000 personnes de plus de 85 ans**.

**Sur TPM le nombre de places (3 types de structures confondues) est de 5134 pour une population âgée de plus de 85 ans, estimée en 2010 à 14 209 personnes.**

Pour la population âgée l'équipement devrait être de 5600 lits, on peut donc estimer **le déficit sur le territoire de TPM à 466 lits**.

Offre de lits en centre de soins de longue durée

Localisation	Statut	Nombre de places	dont aide sociale	dont Alzheimer
Hyères	Public	170	170	0
	Associatif	100	100	0
<b>Sous total Hyères</b>		<b>270</b>	<b>270</b>	<b>0</b>
La Garde	Public	76	76	0
La Seyne-sur-Mer	Public	40	40	0
	Lucratif	40	0	0
<b>Sous total La Seyne-sur-Mer</b>		<b>80</b>	<b>40</b>	<b>0</b>
<b>TPM sans La Crau</b>		<b>426</b>	<b>386</b>	<b>0</b>

Source : Service DPAH du Conseil Général du Var (2009),  
Service Médico social de la DDASS du Var (2008)

Offre en foyers-logements pour personnes âgées

Localisation	Statut	Nombre de places	dont aide sociale	dont Alzheimer
Hyères	Public	113	0	0
	Associatif	40	40	0
	Lucratif	60	0	0
<b>Sous total Hyères</b>		<b>213</b>	<b>40</b>	<b>0</b>
La Garde	Public	75	75	0
La Seyne-sur-Mer	Public	99	99	0
La Valette-du-Var	Public	63	63	0
Le Pradet	Public	48	48	0
Carqueiranne	Public	36	36	0
Six-Fours-les-Plages	Public	236	192	0
Toulon	Public	159	159	0
	Associatif	38	0	0
<b>Sous total Toulon</b>		<b>197</b>	<b>159</b>	<b>0</b>
<b>TPM sans La Crau</b>		<b>967</b>	<b>712</b>	<b>0</b>

Source : Service DPAH du Conseil Général du Var (2009),  
Service Médico social de la DDASS du Var (2008)

Offre de lits en maison de retraite et EHPAD

Hyères	Public	60	60	0
	Associatif	90	90	0
	Lucratif	223	16	40
<b>Sous total Hyères</b>		<b>373</b>	<b>166</b>	<b>40</b>
La Garde	Public	100	100	14
	Lucratif	130	0	0
<b>Sous total La Garde</b>		<b>230</b>	<b>100</b>	<b>14</b>
La Seyne-sur-Mer	Public	40	40	0
	Lucratif	571	83	98
<b>Sous total La Seyne-sur-Mer</b>		<b>611</b>	<b>123</b>	<b>98</b>
La Valette-du-Var	Public	93	93	0
	Associatif	25	0	0
	Lucratif	84	42	14
<b>Sous total La Valette-du-Var</b>		<b>202</b>	<b>135</b>	<b>14</b>
Le Pradet	Lucratif	80	0	10
Ollioules	Associatif	154	91	0
	Lucratif	39	0	0
<b>Sous total Ollioules</b>		<b>193</b>	<b>91</b>	<b>0</b>
Saint Mandrier-sur-Mer	Lucratif	90	18	24
Six-Fours-les-Plages	Lucratif	234	15	35
Toulon	Public	90	90	14
	Associatif	632	493	85
	Lucratif	1006	53	158
<b>Sous total Toulon</b>		<b>1728</b>	<b>636</b>	<b>257</b>
<b>TPM sans La Crau</b>		<b>3741</b>	<b>1284</b>	<b>492</b>

Source : Service DPAH du Conseil Général du Var (2009),  
Service Médico social de la DDASS du Var (2008)

### L'offre disponible

L'offre se décline en foyers logement et maisons de retraite et EHPAD (Établissement Hospitalier pour Personnes Âgées Dépendantes). Elle est de 967 places en foyers-logements (19 % de l'offre), 3741 places en EHPAD et maisons de retraite (73 % de l'offre) et 426 places en centre de soin longue durée (8 % de l'offre).

La moitié (50 %) des places d'hébergement sont proposées par des structures à but lucratif, 29 % par des structures à caractère public et 21 % par des structures associatives.

Près de la moitié (46 %) des places d'hébergement pour personnes âgées sur TPM sont habilitées à l'aide sociale. Certains établissements ne sont pas habilités à l'aide sociale dans leur totalité, d'autres sont habilités à l'aide sociale que pour une partie de leur capacité d'accueil ou enfin ne le sont pas du tout.

**La proportion des places habilitées est la plus importante dans les CSLD (Centre de Soins de Longue Durée) et les foyers logements .**

**28 EHPAD ou maisons de retraite**, sur les 57 établissements présents sur TPM, offrent des places spécifiques pour les personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer. Dans ces établissements on dénombre seulement **492 places des places spécifiques pour les personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer.**

Le tarif de l'hébergement dans les établissements est variable, et n'inclut pas les prestations liées à la dépendance (GIR 1 à 6).

Une approche rapide du montant des tarifs par personne nous donne les indications suivantes :

- **les maisons de retraite gérées par un hôpital**, proposent des tarifs allant de 40 à 45 € par jour;
- **les maisons de retraite publiques** (établissements habilités à l'aide sociale) ont des tarifs variant de 45 à 54 € par jour;
- **les foyers-logements** proposent des tarifs allant de 16 à 35 € par jour.



## 5. L'accueil des gens du voyage

### 5.1. - Analyse des besoins

En application de la loi n° 2000 - 614 en date du 5 juillet 2000, relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, **le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage a été approuvé par Monsieur le Préfet en date du 17 avril 2003.**

L'évaluation des besoins et de l'offre existante en matière de localisation des lieux de transit ou de séjour des gens du voyage a été menée par bassin d'habitat. Les communes de Carqueiranne, Hyères, La Garde, Le Pradet, La-Seyne-sur-Mer, La-Valette-du-Var, Ollioules, Saint-Mandrier-sur-Mer, Six-Fours-les-Plages, Toulon sont soumises à l'obligation législative de réalisation d'aires d'accueil en tant que communes de plus de 5000 habitants regroupées au sein du bassin d'habitat de Toulon 1<sup>re</sup> couronne (TPM).

Suite à l'étude de diagnostic établie par le bureau d'études ARHOME en 2001, les besoins suivants ont été identifiés pour le territoire de Toulon Provence Méditerranée :

- ▶ **création de deux aires d'une trentaine de places** de caravanes pour les familles itinérantes;
- ▶ **aménagement d'une aire de grand passage de 150 caravanes** à proximité des axes de circulation;
- ▶ **étude des besoins des familles sédentarisées du site de la Ripelle et mise en œuvre d'une mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale.**

**Une offre en développement qui permettra de répondre aux besoins identifiés dans le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.**

**Aujourd'hui, quatre projets de réalisation par TPM d'aires d'accueil ou autres structures sont en cours à des stades différents d'avancement.**

Sur la commune de **La Garde**, au lieu dit « La Chaberte », sur un terrain d'une emprise d'environ 5000 m<sup>2</sup> classé en zone AU par le Plan Local d'Urbanisme, **une aire d'accueil de 20 emplacements destinés à l'installation de 40 caravanes est projetée.** Pour mener à bien ce projet, la Communauté d'agglomération a acquis en 2008 le terrain d'ensemble comprenant les 5000 m<sup>2</sup> requis; une procédure de Révision Simplifiée du document d'urbanisme prévisionnel permettant l'ouverture à

l'urbanisation nécessaire a donné lieu à approbation mi 2009; un dépôt de demande d'autorisation d'urbanisme suivra fin 2009 pour une réalisation des travaux en 2010.

De même, sur la commune de **Six-Fours-les-Plages, une seconde aire d'accueil de 14 places permettant l'installation de 28 caravanes** est envisagée sur un terrain d'emprise d'environ 5700 m<sup>2</sup> au quartier de la Millone. Le terrain concerné, propriété de TPM, se situe en zone d'activités économiques. Il fera l'objet d'un dépôt de demande d'autorisation d'urbanisme courant 2009.

Sur la commune de **Hyères, l'installation d'une aire de grand passage susceptible de recevoir 150 caravanes** nécessitant 2 ha de terrain d'emprise a donné lieu à une recherche foncière. Le site du Ceinturon a été proposé par la commune et validé par l'Etat. Le bureau d'études doit donner ses conclusions très prochainement car ce site héberge des espèces protégées au titre du Code de l'Environnement. Les études techniques (topographie, VRD...) sont en cours.

En dernier lieu, au quartier de « la Ripelle » de la commune de Toulon, un terrain de 8000 m<sup>2</sup> appartenant à la ville est en cours d'acquisition par l'agglomération. **Sur les lieux habitent 95 personnes, soit 34 foyers sédentarisés qu'il s'agit de maintenir sur place suite à la construction de 34 logements locatifs sociaux par un bailleur social.** Pour cela, la ville de Toulon lance une Révision Simplifiée du Plan d'Occupation des Sols pour ouvrir la zone NA concernée à l'urbanisation dans la perspective d'un dépôt de permis de construire et un commencement des travaux en 2010.

## 5.2. - Le problème de la sédentarisation

**La sédentarisation des personnes** sur des terrains agricoles, des zones naturelles ou protégées, des zones faisant l'objet d'interdiction d'occupation au titre des risques (Plan de Prévention des Risques Incendie ou Inondation) concerne plusieurs communes de l'agglomération et **devient préoccupante tant pour les occupants que pour le respect de la législation.**

Les communes les plus concernées semblent être les communes du Pradet, La Garde, Hyères, La Crau et La Seyne-sur-Mer.

Par ailleurs, **l'hébergement en camping ou en mobil home paraît se développer** sur l'ensemble de l'agglomération et particulièrement sur les communes citées ci-dessus, auxquelles il conviendrait d'adjoindre Toulon.

Dans ce contexte, et faute d'éléments concrets de diagnostic, une étude sur le problème de la sédentarisation et l'ampleur de l'hébergement en structure précaire devrait être réalisée dans le cadre du programme d'actions accompagnant le PLH 2010-2015.

### En Bref

Le Schéma Départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage a été approuvé le 17 avril 2003

Carqueiranne, Hyères, La Garde, Le Pradet, La Seyne-sur-Mer, La-Valette-du-Var, Ollioules, Saint-Mandrier, Six Fours les Plages, Toulon doivent réaliser des aires d'accueil.

Les besoins sont estimés à deux aires d'une trentaine de places caravanes pour les familles itinérantes et à l'aménagement d'une aire de grand passage de 150 caravanes à proximité des axes de circulation.

Aujourd'hui, quatre projets de réalisation par TPM d'aires d'accueil ou autres structures sont en cours à des stades différents d'avancement sur les communes de La Garde, Six-Fours-les-Plages, Hyères et Toulon.



## CHAPITRE 6. BILAN DU PLH 2004-2008 : LES IMPACTS D'UNE POLITIQUE DE L'HABITAT EMERGEANTE ENTRE 2004 ET 2008

Du fait des graves difficultés que connaissait le logement dans l'agglomération Toulon Provence Méditerranée, le PLH 2004-2008 était considéré comme un programme de redémarrage permettant dans un premier temps la reprise d'une production diversifiée de logements qui pourrait déboucher ensuite sur des projets plus ambitieux. Il apparaissait ainsi comme un compromis entre la volonté de répondre à des besoins importants et la contrainte d'être réaliste donc modéré.

### 1. Asseoir une stratégie foncière

« Préparer l'avenir ; placer l'habitat au cœur du développement métropolitain ». [Axe 3 du Programme Local de l'Habitat 2004-2008]

L'agglomération s'était donné pour objectif de disposer de réserves permettant de poursuivre l'effort entrepris après les 5 années du PLH, au travers notamment du partenariat conclu avec l'EPF.

#### 1.1. - Pourquoi mettre en œuvre une stratégie foncière ?

Les politiques urbaines, de par la complexité de leur mise en œuvre, voient leur impact limité par une inertie endogène.

La politique de l'habitat subit les mêmes contraintes, aussi bien au niveau national (mobilisation et multiplicité des acteurs du logement, équilibre et diversité des financements, droit au logement et mixité sociale) qu'au niveau local ou intercommunal tant sa mise en œuvre sous-tend des interventions longues et complexes. Ainsi, 17 semestres, soit plus de quatre années, sont nécessaires pour mesurer les effets d'une politique urbaine.

Les usages du foncier se renouvellent en permanence et celui-ci se retrouve au cœur des différentes thématiques d'un projet d'aménagement ou de développement :

- le développement et le renouvellement urbain ;
- les opérations de requalification et renouvellement urbain des quartiers anciens ;

- les opérations d'extension urbaine ;
- le maintien et le développement des activités économiques ;
- le maintien et le développement des activités agricoles ;
- le développement des infrastructures de transport.

Ces dernières rendent nécessaires des choix d'appropriation et d'affectation du foncier par les collectivités locales. Cette maîtrise du foncier doit leur permettre de gérer « l'équilibre foncier du territoire » et d'éviter des conflits d'intérêts, d'usage ou de propriété qui pourraient être dommageables au développement harmonieux du territoire et à la qualité du cadre de vie des habitants.

Ainsi la maîtrise de la stratégie foncière ne passe plus seulement par l'acquisition du foncier mais également par la prise en compte de cette dimension foncière dans les politiques de planification et d'aménagement (PLU, SCoT, PLH...).

#### 1.2. - Les conventions, outils de la stratégie foncière

##### 1.2.1. Les Conventions Cadre

Dans le cadre de son appui à la politique foncière de la région, l'EPF PACA soutient de façon prioritaire, sur la période 2005-2010, d'une part les actions permettant d'offrir aux actifs de la région des conditions de logement quantitativement et qualitativement satisfaisantes, d'autre part les actions favorisant l'accueil des grands projets structurants sur le territoire régional.

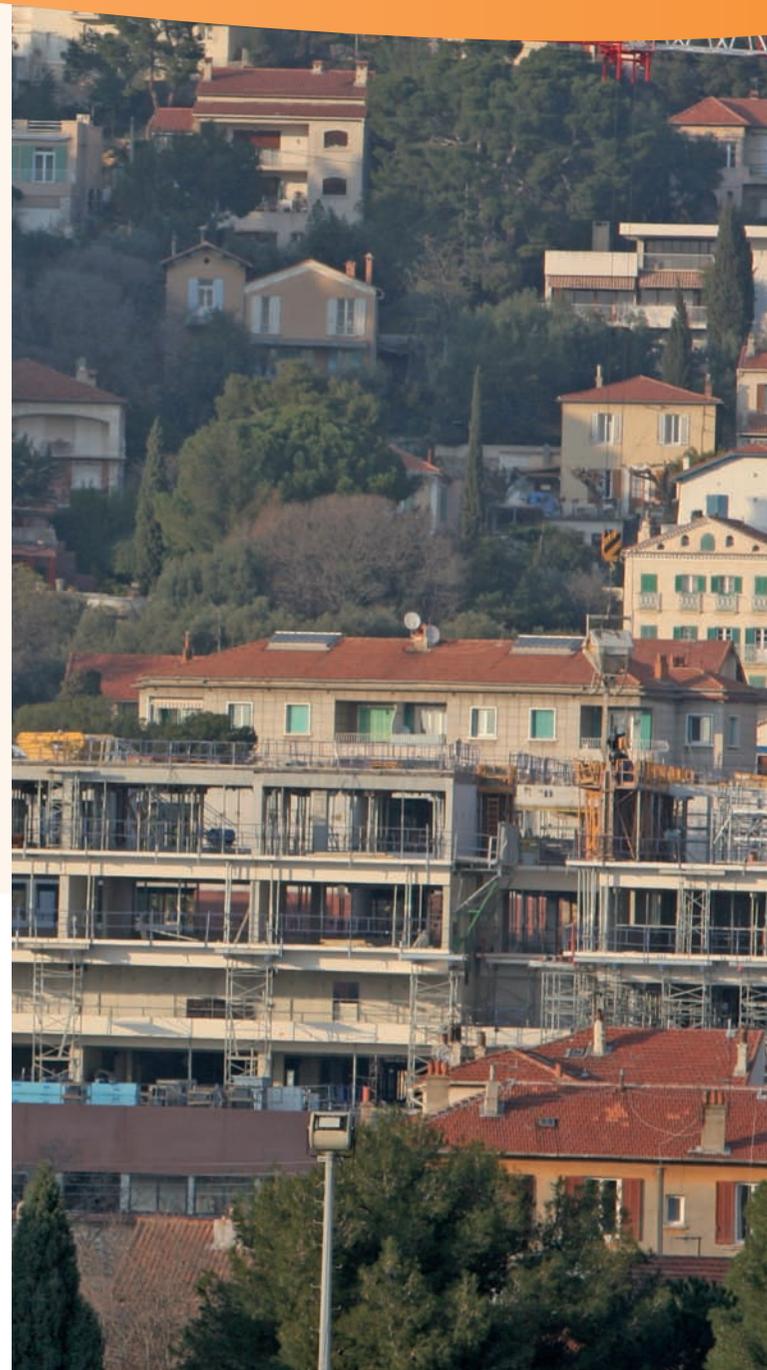
#### Définition

##### Les Conventions Cadre

Elles ont comme objectif le soutien aux programmes de renouvellement urbain et aux politiques de la ville des grandes agglomérations régionales en donnant la priorité à la réalisation de logements sociaux et destinés aux actifs de la région.

## Evaluation de la stratégie foncière

Evolution de la stratégie foncière 2004-2008	
Convention	Montant d'aides
Convention cadre	5 000 000
Convention multi sites	60 000
Convention La Seyne-sur-Mer	21 000
Convention Hyères	30 000
Convention Six-Fours-les-Plages	35 000
Convention îlot Baudin	100 000
Convention Toulon	35 000
<b>Total</b>	<b>33 000 000</b>



### 1.2.2. Les Conventions Multi Sites

TPM et l'EPF PACA ont signé le 16 octobre 2006 une convention multi-sites pour une intervention foncière à court terme destinée à la production de programmes d'habitat mixte.

Pour répondre à l'état d'urgence déclaré par l'Etat quant à la production de logements sociaux, TPM, les communes de l'agglomération et l'EPF PACA ont mis en place, par le biais de cette convention, une démarche de prospective foncière complémentaire au PLH communautaire, sur des périmètres ayant une capacité de production de logements à court terme.

Des périmètres d'intervention foncière ont déjà été arrêtés sur les communes du Pradet, de Six-Fours-les-Plages, d'Ollioules et de La-Seyne-sur-Mer tandis que le travail de repérage se poursuit sur les autres communes de l'agglomération.

La convention d'origine a fixé un objectif de réalisation d'une première tranche de 300 logements dont 100 logements locatifs sociaux.

Compte tenu de la dynamique engagée sur le territoire de TPM, il est proposé de porter l'objectif global de la convention à 400 logements, dont 130 logements locatifs sociaux sans changer la durée de la convention d'origine ni augmenter l'engagement financier.

### 1.2.3. Convention Six-Fours-les-Plages

La convention conclue entre la commune de Six-Fours-les-Plages et l'EPF porte principalement sur une mission de veille active de la part de l'EPF (recherche d'opérateurs par exemple) ainsi que sur la possibilité offerte à l'EPF d'acquisitions d'opportunité permettant à la commune de disposer de références de prix intéressantes.

La consultation d'opérateurs sociaux pour la revente de terrains évite à la commune leur rachat au terme du portage foncier établi sur 3 ans.

### 1.2.4. Convention quartier Est du Centre Ancien de Toulon (ilots : Baudin, Raspail, Saint-Vincent et Besagne)

Cette convention est la traduction opérationnelle de la maîtrise d'ouvrage de Toulon Provence Méditerranée sur le projet de rénovation urbaine du centre ancien de Toulon. Parmi les leviers de requalification identifiés figurent :

- ▶ **le développement de l'offre universitaire et de formation** au cœur du quartier et l'intégration de la vie étudiante dans le centre-ville par la création d'une bibliothèque dans la Bourse du travail, la réalisation de logements pour étudiants, l'aménagement de parkings, la création d'un espace de vie commun dans les anciennes Halles;
- ▶ **l'aménagement de l'espace urbain** : places, plantation d'arbres, mise en valeur de l'environnement et la mise en valeur du patrimoine;
- ▶ **le renforcement des axes stratégiques Nord-Sud et Est-Ouest**;
- ▶ **le renforcement de l'attractivité du cœur de ville** par la mise en place d'animations pour redynamiser les commerces.

### 1.3. - Évaluation de la stratégie foncière à l'échelle de l'agglomération et des communes

Sept conventions lient tout ou partie des communes de l'agglomération à l'Établissement Public Foncier de la région Provence Alpes Côte d'Azur.

Ce partenariat, nouvel outil au service du PLH, doit être mis en exergue, l'Établissement Public Foncier ayant réussi à acquérir 30 000 mètres carrés soit un fort potentiel foncier dans un contexte défavorable de flambée des prix de l'immobilier.

Les principales difficultés ont porté sur l'élaboration de la stratégie foncière et l'utilisation des outils pour la mettre en œuvre :

- ▶ **l'inégalité du partenariat avec les communes**, toutes ne travaillant pas avec l'EPF;
- ▶ **la nécessité d'une anticipation foncière** n'est pas encore perçue comme incontournable;
- ▶ **la longueur du portage** : les temps ne coïncident pas ou mal; le temps politique et le développement à l'échelle 'macro' doivent prendre le pas sur les projets sectorisés; un décalage réel s'est produit sur le premier PLH entre acquisition et passage au stade « projet »;
- ▶ **un recours aux outils fonciers limité** : beaucoup de projets de préemption ou d'acquisition, même amiables, ont été abandonnés (plus de quinze sites en prospection) renvoyant ainsi à la problématique de l'anticipation foncière;
- ▶ **l'équilibre des opérations mixtes à démontrer** : le foncier acquis au cours d'une période d'expansion immobilière et sur l'équilibre à trouver au profit du projet social semble aujourd'hui difficile à réaliser compte tenu du contexte économique et immobilier très défavorable.

## Définition

**Logements tiroirs :**

Dans le cadre d'une politique de lutte contre l'insalubrité, il est nécessaire de loger temporairement les familles, le temps d'une complète réfection de leur logement d'origine.

Ces logements temporaires - ou logements « tiroirs », permettront au propriétaire d'effectuer les travaux nécessaires à la levée de l'injonction de travaux, puis de réintégrer les familles.

## Repères

Le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) institué par la loi du 1<sup>er</sup> août 2003 pour la ville et la rénovation urbaine prévoit un effort national sans précédent de transformation des quartiers fragiles classés en Zones Urbaines Sensibles (ZUS) ou présentant les mêmes difficultés socio-économiques (article 6).

Cela se traduit par l'amélioration des espaces urbains, le développement des équipements publics, la réhabilitation et la résidentialisation de logements locatifs sociaux, la démolition de logements pour cause de vétusté ou pour une meilleure organisation urbaine de logements, ou le développement d'une nouvelle offre de logements.

Acquisition du potentiel foncier par l'EPF PACA			
Convention	Nombre de sites acquis	M <sup>2</sup>	Potentiel de logements
Convention cadre	3	16 069	A chiffrer compte tenu de l'évolution
Convention multi sites	3	9 185	64
Convention Six-Fours-les-Plages	5	5 177	80
Convention îlot Baudin	6	A évaluer	264
Convention Toulon	15	TPM propriétaire à 60%	



## 2. Identifier la place de l'habitat au sein des espaces de développement économiques et des espaces de renouvellement urbain

**Redémarrer rapidement la production de logements sur tous les segments du marché.**  
[Axe 1 du PLH 2004-2008]

À travers ce programme d'actions, le Conseil communautaire souhaitait promouvoir une production de logements en cohérence avec le projet de développement économique de l'agglomération en optimisant l'utilisation de l'espace, avec, comme fil directeur, la diversification de l'offre.

### 2.1. - ZAE Roubaud

Le projet a permis d'identifier un potentiel de 18 000 à 30 000 m<sup>2</sup> de SHON soit 257 à 500 logements réalisables pendant le second Programme Local de l'Habitat, dont la ventilation pourrait être la suivante :

- 100 logements sociaux ;
- 50 logements en accession sociale ;
- 100 logements en locatif intermédiaire ;
- 250 logements en accession libre.

Le calendrier prévoit de déposer une déclaration d'utilité publique en 2010 pour un aménagement dès 2011.

### 2.2. - Technopole de la mer

Le projet de Technopôle de la Mer prévoit l'aménagement de plusieurs secteurs (La Panaggia, La Cagnarde, Centre d'Affaires, quartier des boulevards...) de certaines communes de l'agglomération sur une durée d'environ 15 années.

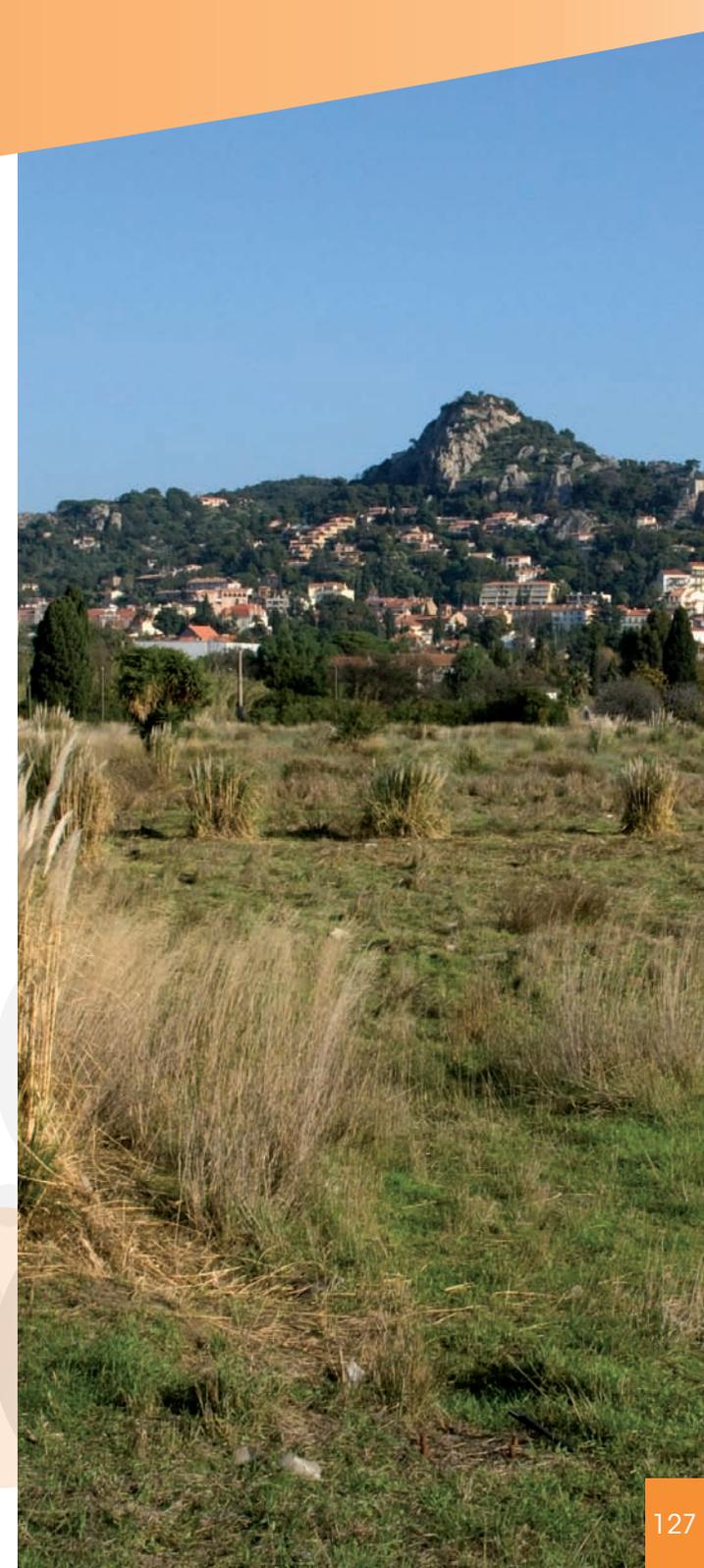
Sur un potentiel total compris entre 1500 et 2000 logements, plus de 500 logements seront réalisés au cours du second PLH, répartis entre logements étudiants, logements en accession libre, logements en accession sociale, logements sociaux et logements en locatif intermédiaire.

Sur le secteur de la commune de La Seyne-sur-Mer, 300 logements pourraient être réalisés dans le cadre du PLH 2010-2015. Ces logements se répartiront entre logement social, accession sociale et logements libres.

### 2.3. - Etude urbaine de la RD 559 à Six-Fours-les-Plages

Une convention d'études quadripartite entre le Conseil Général, l'Etablissement Public Foncier, Toulon Provence Méditerranée et la commune de Six-Fours-les-Plages doit permettre le désenclavement d'un quartier et la requalification d'une voirie urbaine autour de la RD 559 sur la commune de Six-Fours-les-Plages.

Le potentiel de logements à long terme est estimé à 80 logements.



## 2.4. - Actions sur les délaissés du TCSP

Des opérations seront réalisées sur les délaissés du futur TCSP, situés principalement sur le quartier Pont du Las (avenue du XVème Corps) et l'îlot Bonnier :

- opération mixte d'environ 60 logements dans le corridor du TCSP sur l'avenue du XVème Corps;
- programme mixte de 69 logements en cours de construction sur l'îlot Bonnier.

## 3. Anticiper le schéma de développement universitaire : l'intervention sur l'îlot Baudin<sup>1</sup>

Dans le cadre du PLH 2004-2008, l'agglomération souhaitait mettre en place une « offre complète adaptée aux étudiants ». [Fiche action n°6 - Axe 1]

Dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine (PRU) du centre ancien de Toulon, la Communauté d'agglomération TPM a retenu un scénario d'aménagement constitué d'équipements publics, de commerces et de logements dédiés en partie à la vie étudiante et permettant de fait la requalification de ce secteur dégradé.

En effet, avec la réalisation du prochain pôle universitaire, la Communauté d'agglomération TPM envisage d'accueillir 15 000 étudiants contre 10 700 en 2008. Ces étudiants s'ajouteront à la proportion déjà importante de jeunes dans le centre-ville présents principalement sur le site de la Porte d'Italie (Dalle des Ferrailleurs) : 23 % de 0-19 ans et 25 % de 20-39 ans<sup>2</sup>. Ce public devrait contribuer, comme cela a été le cas à Montpellier et Toulouse, au renouveau et au dynamisme de la ville de Toulon et de l'agglomération.



En janvier 2013, trois établissements seront inaugurés :

- ▶ l'institut **INGEMEDIA** de 3000 m<sup>2</sup> SHON dont le potentiel d'accueil est de 800 étudiants ;
- ▶ la **Maison de la Recherche Euro Méditerranéenne** comprenant des laboratoires, un Master 2, une Ecole doctorale en Sciences Humaines et Sociales (4000 m<sup>2</sup>) et des locaux mutualisés (2000 m<sup>2</sup>) portant un effectif à terme de 450 étudiants ;
- ▶ la **Maison des Technologies** qui accueillera l'**école d'ingénieurs ISEN** avec un effectif à terme de 600 étudiants.

**L'îlot Baudin**, dans le centre-ville de Toulon sera intégralement requalifié pour accueillir 120 nouveaux logements étudiants.

1 – Emplacement de l'ancienne bourse du travail et de l'ancienne prison de Toulon

2 – Source INSEE 2005

En cohérence avec les projets de développement économique communautaires, près de 1500 logements programmés par le PLH 2004-2008 pourraient être réalisés lors du PLH 2010-2015.

Pour chaque opération, la répartition est faite entre logements sociaux, en accession sociale, en locatif intermédiaire et en accession libre.

**Les Halles**, rachetées à la commune de Toulon dans le cadre du PRU, ont été inscrites au titre de Maison Commune des Services à la Population. Elles permettront de **répondre à l'attente de cette nouvelle population en matière d'offre culturelle** variée, adaptée et de qualité : lieux d'étude, de rencontres culturelles et musicales, de découvertes d'activités créatives et interactives, salles de concerts.

Deux scénarios sont envisagés pour l'aménagement du **Nord de l'îlot Baudin**, qui doit aboutir à la création d'environ 3235 m<sup>2</sup> de Surface Hors CŒuvre :

- ▶ un **ensemble de commerces et bureaux** permettant de diversifier l'offre commerciale et de répondre aux besoins en locaux à usage de bureaux dans le cadre de la zone franche urbaine ;
- ▶ un **établissement d'enseignement supérieur** (candidature pour une antenne d'école en Sciences Politiques).

Le programme du Sud de l'îlot permettra la réalisation de 6850 m<sup>2</sup> de SHON environ avec 900 m<sup>2</sup> de commerces et 170 logements :

- 30 logements à vocation sociale ;
- 120 logements sociaux étudiants ;
- 20 logements libres.

Ces constructions n'excéderont pas des hauteurs supérieures à R+4. Un programme d'équipements publics est également prévu avec la création d'une place en cœur d'îlot.

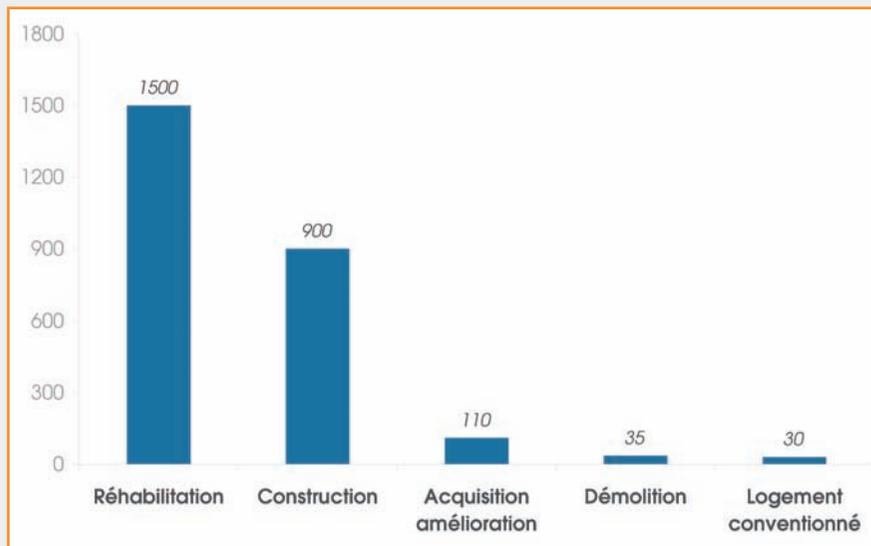
## En Bref

Avec le Schéma de Développement Universitaire, 5000 étudiants supplémentaires sont attendus sur l'agglomération par rapport à 2008. L'accueil d'étudiants est stratégique pour le renouveau du centre ancien de Toulon (PRU).

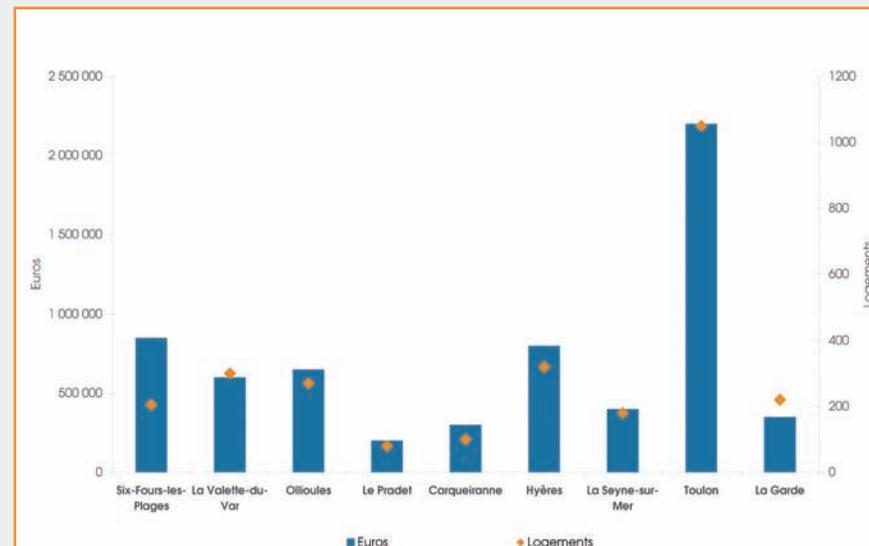
La requalification de l'îlot Baudin est au cœur de cette requalification : **120 logements étudiants sociaux sont programmés**, une Maison Commune des Services à la Population, 1 établissement d'enseignement supérieur, des commerces, des bureaux,...



Nombre de logements financés par le FAH 2004-2008



Répartition du FAH par commune en Euros et en nombre de logements





## 4. Aider à la production de logements publics sociaux

Afin d'atteindre l'objectif d'une production de logements sur tous les segments du marché, la Communauté d'agglomération souhaite proposer « un montage financier réaliste pour les logements sociaux réalisés dans le cadre du PLH 2004-2009 » et organiser dans les trois secteurs géographiques la programmation et le suivi des réalisations.

[Axe 1, Fiches action n°4 et 5 du PLH 2004-2009]

**Le Conseil communautaire a ainsi décidé la mise en place de nouveaux dispositifs financiers dans le cadre du Fonds d'Aide à l'Habitat.**

### 4.1. - Le cadre du Fonds d'Aide à l'Habitat

Créé par une délibération du Conseil communautaire du 27 juin 2003, le Fonds d'Aide à l'Habitat définit les critères d'attribution des subventions pour la réalisation d'actions dans le domaine de l'habitat. La production de logement social public, le conventionnement de logements privés et l'aide à la réhabilitation du parc social public sont concernés.

A l'origine, le montant des aides était progressif en fonction de la typologie du logement créé ou réhabilité.

En 2006, la Communauté d'agglomération a mis fin aux subventions sur les travaux de réhabilitation des façades, jugeant prioritaire de recentrer ses aides sur la production de logement social.

Par délibération en date du 29 mars 2007, le dispositif d'aides financières a été modifié :

► **en matière de création, d'acquisition et d'amélioration de logements sociaux**, l'aide est fixée à 10 % du coût total de l'opération. Elle est plafonnée à 3000 euros pour un T1, 15 000 euros pour les T2 et plus. Un quota réservataire de 5 % des logements est affecté par le bailleur à la commune du lieu de leur localisation ;

► **en matière de réhabilitation de logements sociaux**, l'aide est de 1000 euros pour les T1, 1500 euros pour les T2, 2000 pour les T3, 2500 euros pour les T4, 3000 euros pour les T5 et plus. Elle est plafonnée à 10 % du coût total de l'opération ;

► **en matière de création de logements conventionnés privés**, le montant de l'aide s'élève à 15 % des dépenses susceptibles d'être subventionnées pour les T1, 30 % pour les T2 et plus avec un plafond de 5000 euros par logement. Des primes spécifiques de sortie de vacance de 1000 ou 1500 euros suivant la zone ou de restructuration en cas de rassemblement de petits logements peuvent être ajoutées en contrepartie de la présentation par la Communauté d'agglomération au propriétaire bailleur de trois locataires éventuels ;

► **en matière de démolition de logements dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain**, l'aide est de 10 euros par m<sup>2</sup> de surface habitable plafonnée à hauteur de 30 % des travaux ;

► **en matière de création ou de réhabilitation de logements adaptés et de logements d'urgence**, une aide s'élève à 5000 euros par logement.

### 4.2. - Les résultats du Fonds d'Aide à l'Habitat

2675 logements ont été concernés par les aides de la Communauté d'agglomération :

- 1516 au titre de la réhabilitation ;
- 1024 au titre de la construction et de l'acquisition amélioration ;
- 48 au titre du conventionnement des logements privés.

Le financement de la Communauté d'agglomération s'est élevé à 6 millions d'euros. Entre 2004 et 2008, il a été consacré pour près de 58 % à la réalisation de logements sociaux (construction et acquisition amélioration) et 38 % à la réhabilitation.

Compte tenu du décalage entre programmation et réalisation, la délibération de l'agglomération TPM de mars 2007 n'avait pas produit ses effets à la fin du PLH 2004-2008.

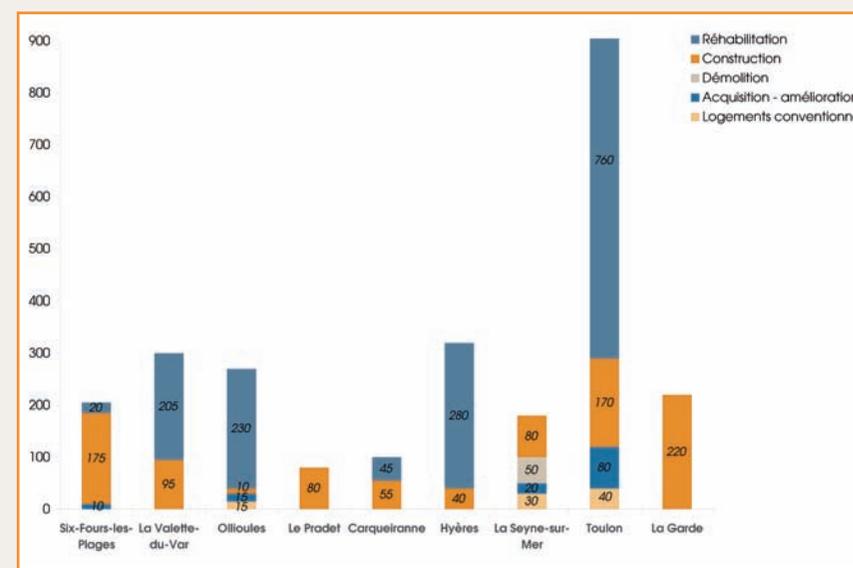
## Logements concernés par le FAH par typologie et par commune

Communes de TPM	Logements programmés				Total
	PLUS PLAI	PLS Famille Etudiants	EHPAD	PLS Foncière Logement	
Carqueiranne	67				67
Hyères	113	75	48		236
La Garde	182				182
La Seyne-sur-Mer	474	236	42	32	784
La Valette-du-Var	108				108
Le Pradet	37				37
Ollioules	76				76
Six-Fours-les-Plages	178	29	15	74	296
Saint-Mandrier-sur-Mer	22				22
Toulon	473	53	173	139	838
<b>Total</b>	<b>1 730</b>	<b>393</b>	<b>278</b>	<b>245</b>	<b>2 646</b>

## Logements concernés par le FAH par typologie

Convention	Financement programmé	Logements livrés	% de réalisation	Logements livrés PLH 2009/2015
Logements PLUS et PLAI	1 730	834	48	896
PLS famille et étudiants	393	110	28	283
EHPAD	278	51	18	227
PLS foncière logement	245	90	37	155
<b>TOTAL</b>	<b>2 646</b>	<b>1 085</b>	<b>41</b>	<b>1 561</b>
PSLA	21	0		21

## Nombre de logements financés par commune et par intervention



### 4.3. - Les résultats en matière de construction de logements sociaux

L'objectif du PLH 2004-2008 était fixé à 3500 logements sociaux. L'évolution annuelle moyenne constatée dans cette période est de 427 logements par an.

**À noter que plus de 1500 logements sociaux sont programmés au titre du PLH 2004-2008 mais restent encore à livrer.**

#### En Bref

2675 logements aidés grâce au Fonds d'Aide à l'Habitat :

1516 logements dans le cadre de la réhabilitation,

1024 au titre de la construction et l'acquisition – amélioration

48 au titre du conventionnement des logements privés

L'aide de l'agglomération s'élève à 6 millions d'euros,

L'agglomération attend encore la livraison de 1500 logements, programmés dans le PLH 2004-2008.



## 5. Rénover et réhabiliter le parc ancien privé

### « Requalifier les sites en difficulté (actuels ou à venir) et le parc existant » [Axe 2 du PLH 2004-2008]

L'objectif de la fiche action n°15, « Constituer un parc locatif stable et abordable », passe par la promotion des mesures fiscales nationales comme la défiscalisation De Robien, la mise en place de produits financiers simples et complets en association avec les partenaires privés et publics du financement, la mise en place d'un argumentaire efficace pour les logements locatifs à loyers intermédiaires destiné aux investisseurs ou la surveillance de l'évolution des loyers dans le parc à loyer limité.

#### Remarque préalable

*La mise en place d'un projet d'OPAH « multi sites » correspondant à la fiche action n°13 du PLH 2004-2008 n'a pu être réalisée en raison de la complexité d'identification du territoire pertinent et de l'organisation des équipes d'animation nécessaires au suivi.*

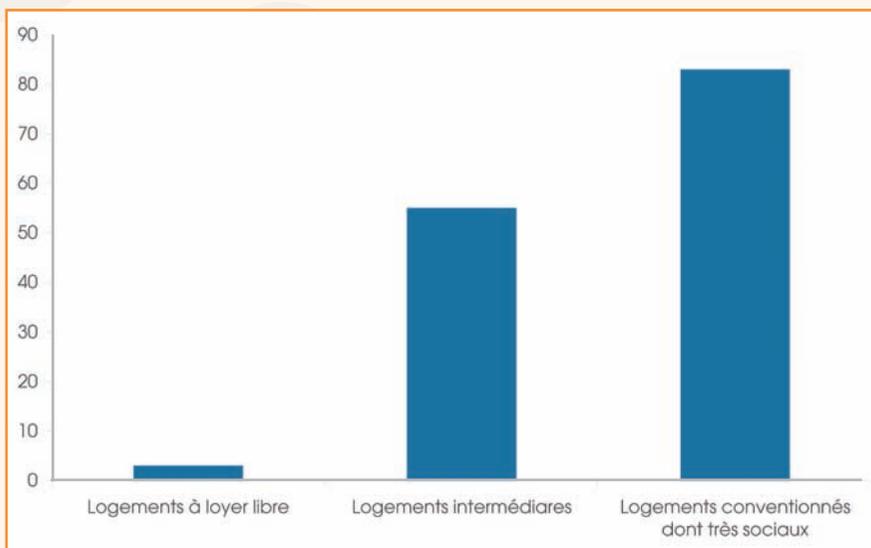
### 5.1. - Mettre en œuvre le programme d'intérêt général (PIG)

En application du Programme Local pour l'Habitat approuvé en date du 16 décembre 2004, qui prévoyait la création d'une OPAH « multi site » afin de lutter contre l'habitat indigne et contre une vacance importante du parc ancien dégradé, le Conseil Communautaire a demandé, par délibération en date du 13 décembre 2007, la mise en place par le préfet d'un Programme d'Intérêt Général 'amélioration de l'habitat' sur la totalité du territoire de l'agglomération, mais sans inclure les OPAH.

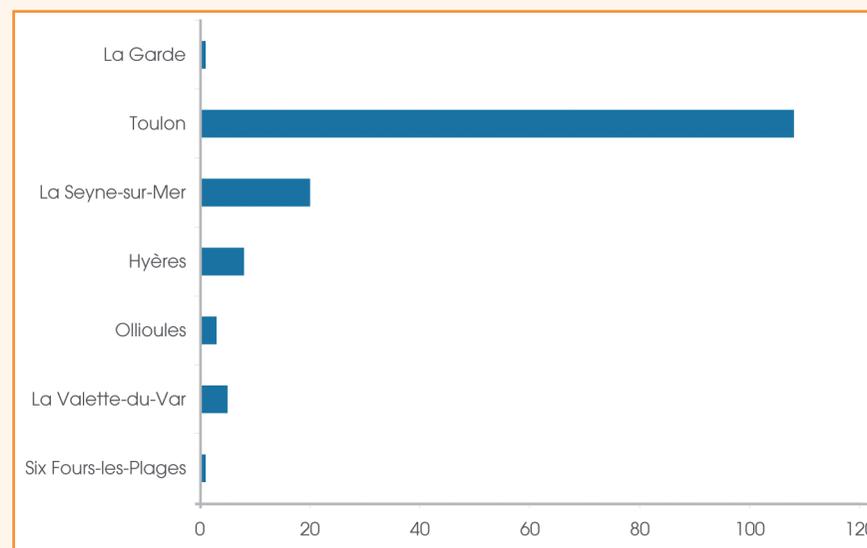
Donnant suite à l'actualisation de la compétence « Equilibre Social de l'Habitat » de Toulon Provence Méditerranée<sup>1</sup> le Programme d'Intérêt Général permet d'aider financièrement et techniquement les propriétaires privés bailleurs ou les propriétaires occupants à faibles ressources à réaliser des travaux d'amélioration des logements locatifs, de mise aux normes de confort des logements vacants, de création de logement par changement de destination ou de sortie d'insalubrité ou de péril.

<sup>1</sup> – Par délibération en date du 13 décembre 2007

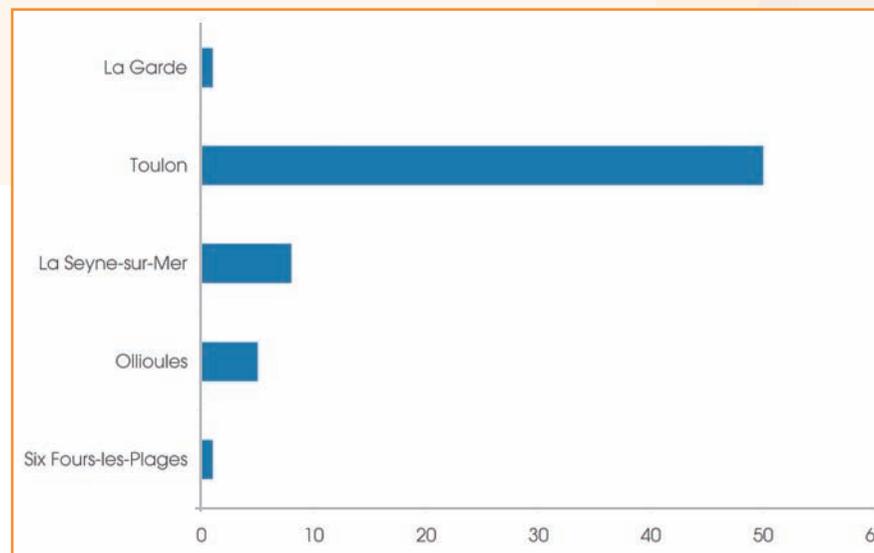
Ventilation des logements réhabilités dans le cadre du PIG en 2008



Ventilation par commune des logements réhabilités dans le cadre du PIG en 2008



Nombre de logements financés PIG – TPM 2008



Définition

**PIG**

Le programme d'Intérêt Général, au sens du Code de la construction et de l'habitation est un programme d'actions visant à améliorer des ensembles d'immeubles ou de logements, approuvé par le préfet du département ou le délégué.

On distingue deux périodes dans la mise en œuvre du Programme d'Intérêt Général (PIG) sur le territoire de TPM. Jusqu'en décembre 2007, il est départemental et son animation confiée au Pacte Arim. A partir de cette date, le PIG est mis en œuvre sur le territoire de l'agglomération et son animation confiée au bureau d'études Urbanis.

L'ensemble des opérateurs des secteurs public ou privé peuvent bénéficier du soutien de l'agglomération. Sont susceptibles d'être subventionnés :

► **les travaux de réhabilitation d'un T1**, pour un montant de 15 % plafonné à 5000 euros par logement ;

► **pour un montant de 30 % plafonné à 7500 euros par logement pour les autres logements.**

Des primes accessoires de sortie de vacance, de sortie d'insalubrité ou de péril, de restructuration en cas de rassemblement de petits appartements peuvent également être allouées, ainsi qu'une majoration de 5 % de l'aide de l'agglomération si la commune participe.

TPM conserve un droit réservataire en pouvant proposer 3 locataires aux propriétaires bailleurs subventionnés.

Un objectif prévisionnel annuel a été fixé à 100 logements conventionnés.

Pour la période allant jusqu'en décembre 2007, 141 logements ont été réhabilités : 59 % en loyer conventionné, 39 % en logements intermédiaires et 2 % en loyer libre (non subventionné).

Sur la période du nouveau PLH, 94 logements ont été réhabilités pour un montant total de 509 003 euros ; soit une moyenne supérieure à 5000 euros par logement.

## En Bref

Le PIG conclu fin 2007 permet la réhabilitation des logements les plus dégradés accompagnés de leur conventionnement pour une période de 9 ans.

Conformément aux objectifs annuels, près de 100 logements ont été réhabilités par l'intermédiaire du PIG sur le territoire de l'agglomération.

## 6. Autres actions

### 6.1. - Création de logements à Ollioules

Cinq logements en PLUS ou PLAI ont été réalisés au cœur du centre-ville d'Ollioules. L'acquisition a été réalisée par l'agglomération TPM ; le bail emphytéotique administratif est en voie d'attribution.

### 6.2. - Opération de Var Habitat à Saint-Mandrier-sur-Mer

Une opération a été réalisée par Var Habitat pour maintenir des locataires âgés dans leur logement à travers un conventionnement de 19 logements sur la commune de Saint-Mandrier. Toulon Provence Méditerranée a participé à hauteur de 950 000 euros. Elle cherche ainsi à répondre à la fiche action n°7 du PLH 2004-2008 : « de proposer une offre complète et adaptée pour les personnes âgées ».

### 6.3. - Les actions entreprises dans le cadre de la politique de la ville

Deux grandes actions sont soutenues par l'agglomération dans le cadre de la politique de la ville :

#### ► L'accompagnement à l'accès et au maintien dans le logement

Toulon Provence Méditerranée soutient des actions permettant aux ménages d'accéder ou de se maintenir dans un logement adapté à leur situation familiale et économique, comme par exemple le dispositif des baux glissants ;

Les associations partenaires soutenues par TPM depuis 2004 sont principalement Alinéa, Association Varoise d'Accueil Familial et le Collectif Hébergement Varois.

#### ► La constitution d'un parc relais pour répondre aux besoins en relogements temporaires

Cette action n'a pu se mettre en place faute d'identification d'un parc adéquat.



## Définition

### Dispositif des baux glissants

Il a pour objectif d'accompagner le public vers son autonomie dans le logement. Il s'agit de permettre à un public défavorisé d'accéder à un logement ordinaire par le biais d'une sous-location avec un accompagnement social pendant une durée déterminée avant de faire passer («glisser») le bail à son nom.

## Repères

**Le PIG**, mis en place en 2007 sur l'agglomération TPM, "permet d'aider financièrement et techniquement les propriétaires privés bailleurs ou occupants à faibles ressources à réaliser des travaux d'amélioration des logements locatifs, de mise aux normes des logements vacants, de création de logement par changement de destination ou de sortie d'insalubrité ou de péril .

Depuis sa mise en place, il a permis la réhabilitation de 235 logements, la majorité sur la ville-centre de Toulon.





Les différents éléments du diagnostic illustrent les évolutions des contextes socio économiques et des marchés immobiliers qui ont grandement marqué ces dix dernières années.

Chômage et précarité restent en effet à des niveaux élevés; la croissance marque toujours le pas et ne permet pas une réelle évolution du pouvoir d'achat moyen des ménages.

Dans ce contexte, la dynamique des marchés de l'immobilier se maintient depuis plusieurs années et la crise immobilière vécue depuis quelques mois affecte certes le nombre des transactions mais peu le niveau des prix notamment dans le marché immobilier neuf.

On constate aujourd'hui une réelle divergence entre les prix des différents marchés immobiliers et le pouvoir d'achat moyen des ménages.

Se loger dans le parc privé est particulièrement difficile pour les ménages modestes habitant l'agglomération toulonnaise. La croissance démographique, le vieillissement de la population et l'évolution des modes de vie génèrent en outre des besoins croissants.

L'attractivité résidentielle des différents territoires de l'agglomération est inégale notamment au niveau touristique. Notre territoire est marqué par une très grande diversité sociologique et géographique.

Le Programme Local de l'Habitat 2004-2008 a permis, dans un contexte de bulle immobilière, l'accroissement du parc locatif social, le lancement d'un travail exhaustif de repérage des disponibilités foncières et les opérations de rénovation et de réhabilitation urbaine permettant à terme de restaurer l'attractivité nécessaire à ces périmètres.

Dans le même temps, l'agglomération a su poser les bases d'un nouveau Schéma de Développement Universitaire et d'un projet d'envergure dans le domaine du développement économique.

La politique de l'habitat émergente devra au cours du second Programme Local de l'Habitat accompagner fortement la mise en œuvre du schéma universitaire et du Grand Projet Rade. Elle devra également mener des actions innovantes avec les partenaires institutionnels pour harmoniser l'ensemble des politiques publiques menées dans le domaine de l'habitat et accompagner plus fortement le développement économique de l'agglomération.

Il sera nécessaire d'augmenter, de diversifier et de mieux répartir le parc de logements. L'objectif d'une croissance ambitieuse de construction de nouveaux logements et de formes d'habitat innovantes constitue une opportunité pour croiser les politiques publiques du logement, de l'environnement et des transports afin d'améliorer le cadre de vie de chacun.

Mises en œuvre au sein des territoires, ces politiques publiques doivent favoriser l'accueil de nouveaux habitants, équilibrer les compositions sociales locales et poser les bases d'un développement durable.



## DES ABRÉVIATIONS UTILISÉES

**AAH** : Allocation Adulte Handicapé

**ADIL** : Agence Départementale pour l'Information et le Logement

**ALF** : Allocation de Logement Familial

**ALS** : Allocation de Logement Solidarité

**ANAH** : Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat

**ANRU** : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

**APL** : Aide Personnalisée au Logement

**BRILOM** : Bureau Régional Interarmées du Logement Militaire

**CADA** : Centre d'Accueil pour Demandeur d'Asile

**CAF** : Caisse d'Allocation Familiales

**CCAS** : Centre Communal d'Action Sociale

**CCH** : Code de la Construction et de l'Habitation

**CLIC** : Centre Local d'Information et de Coordination

**CHRS** : Centre d'Hébergement et de Réadaptation Sociale

**CSLD** : Centre de Soins de Longue Durée

**CUCS** : Contrat Urbain de Cohésion Sociale

**DCN** : ex Direction des Constructions Navales

aujourd'hui remplacée par le groupe de construction navale DCNS

**DDASS** : Direction Départementale des Affaires Sanitaires & Sociales

**DGI** : Direction Générale des Impôts

**DRE** : Direction Régionale de l'Équipement

**DGUHC** : Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction

**DPU** : Droit de Prémption Urbain

**DSU** : Dotation de Solidarité Urbaine

**DUP** : Déclaration d'Utilité Publique

**EHPAD** : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

**ENL (loi)** : Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006

**EPCI** : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

**EPF** : Etablissement Public Foncier

**FAH** : Fonds d'aide à l'habitat

**FAM** : Foyer d'Accueil Médicalisé

**FCL** : Fonds Commun Logement

**FNAIM** : Fédération Nationale de l'Immobilier

**FSH** : Fonds de Solidarité Habitat

**FSL** : Fonds Solidarité Logement

**GUP** : Gestion Urbaine de Proximité

**MDPH** : Maison Départementale de la Personne Handicapée

**MOLLE (loi)** : Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion de mars 2009 dite Loi Boutin

**MOUS** : Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale

**MVA** : Majoration Vie Autonome

**OIP** : Observatoire Immobilier de Provence

**OPAH** : Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat ; Bail à réhabilitation

**PACT** : Protection Amélioration Conservation Transformation du Logement

**PADD** : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

**PDALPD** : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées

**PDU** : Plan de Déplacement Urbain

**PIG** : Programme d'Intérêt Général

**PLAI** : Prêt Locatif Aidé d'Insertion

**PLH** : Programme Local de l'Habitat

**PLI** : Prêt Locatif Intermédiaire

**PLS** : Prêt Locatif Social

**PLU** : Plan Local d'Urbanisme

**PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social

**PLUS CD** : Prêt Locatif à Usage Social pour des opérations de Construction Démolition

**PNRU** : Programme National de Rénovation Urbaine

**POS** : Plan d'Occupation des Sols

**PRU** : Projet de Renouvellement Urbain

**PTZ** : Prêt à Taux Zéro

**RHVS** : Résidences Hôtelières à Vocation Sociale

**SAVS** : Service d'Accompagnement à la Vie Sociale

**SCoT** : Schéma de Cohérence Territoriale

**SNI** : Société Nationale Immobilière

**SRU (loi)** : Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000

**TCSP** : Transport en Commun en Site Propre

**VEFA** : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

**ZAC** : Zone d'Aménagement Concerté

**ZAD** : Zone d'Aménagement Différé

**ZPPAUP** : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

**ZUP** : Zone à Urbaniser en Priorité



**Agences immobilières à vocation sociale (AIVS) :** créées en 1992, les AIVS proposent à des propriétaires, contre un loyer plus faible d'environ 30 % de celui du marché, mais avec des garanties, de louer à des familles modestes. L'Agence Immobilière à Vocation Sociale du Var a été mise en place, à l'origine, à l'initiative des associations d'insertion par le logement qui rencontraient des difficultés pour capter des logements. Son objectif : il s'agissait de prendre en gestion du patrimoine pour louer à des ménages du plan départemental, d'assurer la gestion locative et le suivi des locataires.

**Bail emphytéotique :** Le bail emphytéotique est un contrat par lequel le bailleur confère au preneur, appelé emphytéote, un droit réel immobilier nommé emphytéose, pour une durée comprise entre 18 et 99 ans. Le droit ainsi conféré est susceptible d'hypothèque, cessible et saisissable. Le transfert de ce droit réel empêche de voir dans le bail emphytéotique un bail ordinaire accordant seulement au preneur un droit personnel. Conçu à l'origine en milieu rural, il était destiné à mettre en valeur le potentiel foncier agricole ; il trouve aujourd'hui une grande utilité en milieu urbain, par le biais de travaux de construction ou de rénovation. Depuis la loi du 5 janvier 1988, les collectivités territoriales et leurs établissements publics peuvent consentir sur leur domaine public des baux emphytéotiques à des personnes privées.

**Bail à réhabilitation :** (loi n°90-449 du 31 mai 1990, visant la mise en œuvre du droit au logement, art L 252-1 à L 252-4 du CCH, circulaire n°94-17 du 27 avril 1994). C'est un contrat conclu pour une durée minimale de 12 ans, par lequel, soit un organisme, soit une société d'économie mixte dont l'objet social est de construire et de donner à bail des logements, soit une collectivité territoriale, soit encore un organisme dont l'un des objets sociaux est de contribuer au logement des personnes défavorisées

et agréé à cette fin, s'engage, d'une part, à réaliser, dans un délai convenu, des travaux d'amélioration sur l'immeuble du propriétaire et, d'autre part, à louer ledit immeuble à usage d'habitation et enfin, à le conserver en bon état d'entretien et de réparations de toute nature. Le bail à réhabilitation est ainsi réservé à l'amélioration et à la réhabilitation de l'habitat social. Il présente le double avantage de réinsérer sur le marché du logement un bien qui, autrement, en serait resté exclu, tout en créant de l'habitat social, auquel il est destiné de par la qualité du preneur. La pratique du bail à construction est peu courante, sans doute parce que réservé aux seuls constructeurs sociaux. Pourtant, ceux-ci trouvent indéniablement dans le bail à construction un outil d'utilisation particulièrement souple en raison de son caractère peu réglementé.

Le preneur à réhabilitation détient sur l'immeuble du propriétaire un droit réel immobilier susceptible d'hypothèque et de saisie. Ce droit réel est cessible, mais seulement au profit de l'un des organismes sus cités, avec accord du bailleur. En outre, la cession doit porter sur l'ensemble de l'immeuble objet du bail à réhabilitation, ce qui exclut toute possibilité de vente fractionnée. Enfin, le preneur originel, demeure garant de l'exécution du bail par le cessionnaire, preneur substitué.

Le droit de superficie conféré au preneur joue pendant toute la durée du bail. Il peut donc user de l'immeuble comme le propriétaire, notamment, et c'est l'intérêt de ce contrat pour lui, en le louant à des fins sociales.

Au terme contractuellement prévu, les améliorations effectuées par le preneur profitent, sans indemnisation, au bailleur, qui retrouve tous les pouvoirs de propriétaire sur son bien. En principe, les locaux réhabilités doivent lui revenir libres de toute occupation. Il en va différemment lorsque le bailleur propose aux occupants

en place un contrat de location. Si tel n'est pas le cas, le preneur doit les reloger. L'article L 252-4 du CCH énonce que six mois avant la date d'expiration du bail, le bailleur peut proposer aux occupants un contrat de location prenant effet à cette date. A défaut, le preneur est tenu d'offrir aux occupants un logement correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités. Si cette proposition de location ou de relogement est refusée, il faudrait considérer qu'il perd tout droit d'occupation, devant alors restituer l'immeuble libre de toute occupation et location.

**Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) :** ils ont pour mission d'assurer l'accueil, l'hébergement, l'accompagnement et l'insertion sociale des personnes en recherche d'hébergement ou de logement, afin de leur permettre de retrouver une autonomie personnelle et sociale. Pour cela, elles bénéficient d'aide éducative et d'activités d'insertion professionnelle. Est considérée comme défavorisée toute personne ou famille de bonne foi qui éprouve des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, pour accéder à un logement décent ou s'y maintenir.

**Contrat Urbain de Cohésion Sociale :** « Le CUCS est le document d'action stratégique, élaboré par les partenaires locaux. Il définit le projet urbain et social qu'ils s'engagent à mettre en œuvre pour réduire les écarts de développement entre des territoires prioritaires et leur environnement. Il vise une meilleure intégration de ces territoires dans le fonctionnement de la ville et de l'agglomération dans lesquelles ils se situent. Il doit permettre l'amélioration de la vie quotidienne des habitants des quartiers prioritaires et favoriser l'égalité des chances entre tous les habitants d'une même collectivité » (Guide CUCS de la DIV).

Les CUCSs constituent ainsi le nouvel outil contractuel de la politique de la ville. Signés en 2007 pour une période de trois ans, ils sont conçus pour être le cadre de mise en œuvre du projet de développement social et urbain en faveur des habitants de quartiers en difficulté reconnus comme prioritaires. S'inscrivant dans la suite des contrats de ville, ils s'en différencient par une ambition moindre et par un souci de plus grande efficacité. Leur contenu, resserré sur quelques thématiques prioritaires, ainsi que leur suivi sont étroitement encadrés par les circulaires du ministère de la ville. Leur financement se fait dans un contexte profondément rénové suite à la création des deux agences nationales, l'ANRU et l'ACSE. Prenant en compte tout à la fois les politiques structurelles (emploi, transport, habitat, éducation ...) et les actions de proximité, il a pour vocation d'intégrer et de mettre en cohérence les différents dispositifs existants : Convention de Rénovation Urbaine, Programme Local de l'Habitat, équipe de réussite éducative, Plan Local d'Insertion par l'Économique, atelier santé ville, Contrat Local de Sécurité...

**Dispositif des baux glissants :** Il a pour objectif d'accompagner le public vers son autonomie dans le logement. Il s'agit de permettre à un public défavorisé d'accéder à un logement ordinaire par le biais d'une sous location avec un accompagnement social pendant une durée déterminée avant de faire passer (« glisser ») le bail à son nom.

**Emploi saisonnier :** le caractère saisonnier d'un emploi concerne des tâches appelées à se répéter chaque année à des dates à peu près fixes, en fonction du rythme des saisons (cueillettes, vendanges) ou des modes de vie collectifs (vacances), et indépendantes de la volonté de l'employeur. C'est pourquoi les saisonniers sont essentiellement recrutés dans les secteurs du tourisme et de l'agriculture.

**Fond de Solidarité Logement (FSL) :** Ce dispositif a été mis en place par la Loi du 31 Mai 1990, relative à la mise en œuvre du droit au logement.

Il a pour but, d'une part, de rendre solvables les ménages défavorisés dans le cadre de l'accès et du maintien dans le logement, et, d'autre part, de leur garantir une insertion durable dans l'habitat. Le FSL a pour finalité d'insérer à terme durablement des personnes dans un logement décent et indépendant.

Peuvent bénéficier du FSL : les locataires, les sous locataires, les copropriétaires, les candidats locataires des parcs public et privé, les ménages hébergés temporairement, les propriétaires occupants pour la dette de charges collectives.

Le FSL peut être saisi par la CAF, les ménages en difficulté, le Préfet, les bailleurs, les travailleurs sociaux, les associations, la Commission d'Action Sociale d'Urgence.

La demande d'aide est obligatoirement instruite par un travailleur social (assistant social, éducateur spécialisé, Conseiller en Economie Sociale et Familiale), avant d'être soumise, accompagnée d'un diagnostic social, à la Commission Technique pour décision sur l'octroi des aides.

**Habitat indigne :** Cette notion jusqu'alors 'politique' vient d'être précisée dans la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE) du 25 mars 2009. Sont ainsi qualifiés d'indignes : « les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ».

Cette notion englobe toutes les situations dont le traitement relève des pouvoirs de police exercés par les maires et les préfets au titre de la salubrité et de la sécurité.

► **L'indécence : Absence d'un ou plusieurs éléments de confort ou de sécurité**

Ex. : Absence de chauffage, électricité hors normes, absence de ventilation

► **Le péril : Instabilité d'éléments de structure.**

Ex. : plancher, escaliers, toiture, décollement d'éléments de façade,...

► **Les locaux impropres à l'habitation :** caves, sous-sol, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur,...

► **L'insalubrité :** Cumul de plusieurs éléments de construction et d'équipement dégradés.

Ex. : Dégradation générale du bâti, présence de pièce noire, absence de salle d'eau.

Un logement insalubre est donc indigne.

**Hôtels meublés :** ils ne sont pas soumis à la législation sur le logement locatif, ni celle concernant les hôtels de tourisme. Anciennement appelés 'hôtels Préfecture' ou 'garnis', ils offrent une location au mois ou à la journée. Traditionnellement, ils offraient une première étape de logement, le plus souvent transitoire, aux nouveaux arrivants dans les grandes villes. Aujourd'hui, au-delà du public 'classique' de travailleurs migrants bénéficiant d'un emploi stable ou d'une retraite qui y sont souvent présents de longue date, ce parc s'est transformé notablement, et sous l'effet de la crise du logement, accueille aujourd'hui en grande partie des personnes ou des

familles en situation de précarité.

La connaissance acquise par l'Espace Solidarité Habitat de la Fondation Abbé Pierre Ce conforté par différentes études de services ou de cabinets de recherche, montre que se retrouvent dans ces hôtels meublés :

▶ **Des ménages avec enfants** : jeunes couples en situation de décohabitation, femmes avec enfants en situation de rupture familiale, grandes familles immigrées, personnes ou couples avec enfants arrivant sur le territoire français...

▶ **De jeunes adultes en situation de mobilité géographique** sur le territoire français mais aussi nombre de jeunes des cités (couples ou célibataires) en situation de décohabitation ;

▶ **Des étrangers isolés arrivés plus récemment**, qui n'ont pas la même stabilité d'emploi et de ressources, sans papiers pour certains...

Toutes ces populations ont pour point commun leur précarité d'ordre social et économique, à laquelle s'ajoute celle de leur logement.

Les conditions d'habitation dans certains de ces hôtels sont difficiles :

▶ **Prix de location des chambres exorbitant** auquel peut s'ajouter celui de la location des draps ou d'utilisation des douches ;

▶ **Impossibilité de recevoir des visites extérieures ou de faire la cuisine**, entraînant une mauvaise alimentation et des coûts de restauration extérieure ;

▶ **Impossibilité de bénéficier de l'allocation** logement quant la famille se trouve en sur occupation ou que la chambre ne correspond pas aux normes minimales de confort.;

▶ **Familles éclatées entre plusieurs chambres**, voire plusieurs hôtels ;

▶ **Pratiques arbitraires de la part d'hôteliers** exerçant toutes sortes de pressions et d'intimidations notamment pour exiger le départ de familles.

Ces hôtels remplissent à la fois une fonction de logement d'urgence (mobilisation par des services sociaux) et une fonction de refuge durable pour les ménages qui n'ont pas les moyens d'accéder au parc privé et dont les demandes de logement en HLM n'ont pas abouti.

Paradoxalement, la Fondation Abbe PIERRE considère que ce parc pourrait représenter, si les abus et comportements inacceptables sont arrêtés, des solutions à certaines trajectoires résidentielles :

▶ **Lieu de démarrage du parcours logement pour de nouveaux arrivants en situation de précarité ;**

▶ **Lieu de reflux hors du parc de droit commun** pour des personnes ayant eu des accidents de parcours : ruptures conjugales ou économiques, expulsions locatives, etc.

Le blocage actuel des filières du logement social, aggravé par l'absence dans certaines régions du territoire national d'un secteur privé à bas prix accessible aux faibles revenus, alimente un « marché du logement du pauvre », les associations humanitaires ou caritatives et les services sociaux publics étant parfois contraints à avoir recours aux services de ces hôteliers peu scrupuleux, faute de mieux. L'une des priorités semble donc le développement d'une vraie « hôtellerie sociale » offrant des normes d'habitation décentes. Ces hôtels sont aujourd'hui complets mais sans cette clientèle, certains de ces hôtels auraient déjà fermé leurs portes ou été déclarés indécents

voire insalubres. La priorité est donc la réhabilitation de ces hôtels dont la majorité a été construit avant 1915, et est aujourd'hui très dégradé. Néanmoins, si le traitement des « hôtels meublés » insalubres et indécents est une priorité, ces actions ne suffiront pas à prendre en compte toute la complexité des ménages accueillis qui forment une population diverse coïncée dans ce parc immobilier.

### LOCA-PASS

L'avance LOCA-PASS

▶ **En quoi consiste-t-elle ?**

Il s'agit d'un prêt sans intérêt, ni frais de dossier, qui permet de financer le dépôt de garantie demandé par le bailleur lors de la location d'un logement. Son montant représente au maximum deux mois de loyer hors charges ou un mois de redevance pour les foyers ou résidences sociales. L'avance est remboursable sur 36 mois et au plus tard au départ du locataire.

▶ **Qui peut en bénéficier ?**

Salariés d'une entreprise privée non agricole, quelle que soit leur ancienneté dans l'entreprise et quelle que soit la nature de leur contrat de travail.

- Salariés en mobilité professionnelle pour une durée indéterminée d'une entreprise privée non agricole (la notion de mobilité professionnelle s'entend par tout changement de résidence principale pour des motifs d'ordre professionnel).
- Jeunes de moins de 30 ans, à l'exception des fonctionnaires, en formation professionnelle, en recherche d'emploi, en situation de premier emploi (jusqu'au 1<sup>er</sup> CDI), y compris les étudiants dans certaines conditions.

## La garantie LOCA-PASS

### ► En quoi consiste-t-elle ?

Il s'agit d'une aide gratuite sous forme d'engagement de la part du collecteur 1% envers le bailleur de garantir le paiement du loyer et des charges locatives en cas de défaillance du locataire, quelle que soit la cause de l'impayé. Le montant garanti est de 18 mois de loyer. Lorsque la garantie est mise en jeu, elle constitue alors pour le locataire un prêt sans intérêt remboursable sur une période maximale de 36 mois.

### ► Qui peut en bénéficier ?

- Salariés d'une entreprise privée non agricole, quelle que soit leur ancienneté dans l'entreprise et quelle que soit la nature de leur contrat de travail Salariés en mobilité professionnelle pour une durée indéterminée d'une entreprise privée non agricole (la notion de mobilité professionnelle s'entend par tout changement de résidence principale pour des motifs d'ordre professionnel).
- Jeunes de moins de 30 ans, à l'exception des fonctionnaires, en formation professionnelle, en recherche d'emploi, en situation de premier emploi (jusqu'au 1<sup>er</sup> CDI), y compris les étudiants dans certaines conditions.

**Logements tiroirs :** Dans le cadre d'une politique de lutte contre l'insalubrité, il est nécessaire de loger temporairement les familles, le temps d'une complète réfection de leur logement d'origine. Ces logements temporaires ou logements « tiroirs », permettront au propriétaire d'effectuer les travaux nécessaires à la

levée de l'injonction de travaux, puis de réintégrer les familles.

**Pass GRL :** Concept innovant au service du logement, des bailleurs et des locataires, le PASS-GRL®, conçu par les partenaires sociaux du 1% Logement avec l'Etat, est un dispositif qui vise à faciliter la relation bailleur-locataire dans le parc privé :

- couverture en cas d'impayés de loyer, pendant toute la durée du bail ;
- prise en charge des détériorations immobilières du fait du locataire à son départ ;
- ainsi que des frais de justice en cas de procédure contentieuse ;
- écoute et conseils du locataire en difficulté ;
- analyse sociale et proposition au locataire en impayé d'un plan de remboursement adapté à sa situation.

Il permet :

- de lever le 1<sup>er</sup> frein à la mise sur le marché de logements du parc privé, en rassurant les bailleurs par les garanties proposées (sécurité financière) et la simplification de gestion des impayés ;
- de donner au bailleur la possibilité de louer son bien plus vite ;
- d'élargir l'offre de logement à l'attention de nombreuses catégories de personnes, le locataire n'étant plus obligé de fournir des cautions familiale ou professionnelle ;

- de garantir un accompagnement social du locataire en cas d'accident de la vie.

## Plan départemental d'aide pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) :

L'obligation d'élaborer un Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) est apparue en 1990 pour mettre en œuvre le droit au logement. Il est placé sous la responsabilité du Préfet et du Président du Conseil Général et élaboré pour une durée de 3 ans en concertation avec les communes et leurs groupements ainsi que les autres personnes morales concernées, les services de l'Etat (DDE, DDASS, etc...), les bailleurs sociaux, les associations d'insertion par le logement. Son objectif est de développer et de mobiliser l'offre de logements répondant aux besoins des personnes et des familles en situation précaire, notamment celles cumulant difficultés économiques et sociales, et de mettre en œuvre pour cette population, des mesures de solvabilisation. Pièce maîtresse de ce dispositif, le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) a été transféré au Conseil Général par l'acte II de la décentralisation depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005. Les accords collectifs départementaux ou intercommunaux, les résidences sociales et maisons relais, les résidences hôtelières à vocation sociale, le numéro départemental unique, le 1 % en faveur des plus défavorisés, les chartes de prévention des expulsions, et dans le parc locatif privé, le Programme Social Thématique (PST), le PLA-I ou le bail à réhabilitation constituent également quelques-uns des instruments au service des enjeux des PDALPD pour favoriser l'insertion des plus défavorisés et contribuer ainsi à la prévention des expulsions.

**Point mort démographique :** La variable pivot de l'estimation des besoins en logements est le calcul du fameux point mort démographique, c'est-à-dire

le nombre de logements nécessaires à la stabilité du volume de population et au renouvellement du parc. De la sorte, ce concept de point mort ne correspond pas à une mesure des besoins endogènes de la population d'une commune. Il en tient compte mais ne se réduit pas à cela. Ainsi, dans des communes au profil vieillissant, le maintien du volume actuel de population passera par l'accueil d'une population supplémentaire, pour compenser le déficit naturel dû dans ces communes à l'excédent des décès sur les naissances. Le point mort démographique inclut donc, en particulier pour les communes au profil vieillissant, un volume de logements destiné à l'accueil d'une population supplémentaire, fraction du nombre de ménages supplémentaires que l'aire toulonnaise, de par son attractivité résidentielle, devra accueillir. Cette fraction incluse dans le point mort est difficile à définir, il faudrait en effet faire des projections de population sans migrations pour chacune des communes.

Outre le fait que les éléments nécessaires (en particulier la structure par âge actuelle de la population, les taux de fécondité et quotients de mortalité spécifique) ne sont pas disponibles, cet exercice a une signification limitée à une échelle aussi petite.

**Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)** : dispositif central du logement locatif social. Il est communément admis que 70% de la population est recevable aux plafonds de revenus du PLUS.

**Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI)** : il finance des logements locatifs aidés, destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et sociales. Il est également appelé logement très social.

**Prêt Locatif Social (PLS)** : il finance des logements locatifs aidés, situés en priorité dans les zones dont

le marché immobilier est tendu. Il correspond à du logement dit 'intermédiaire'.

**Le Programme d'Intérêt Général** : la circulaire du 08/11/02 consacre la vocation partenariale du PIG et ouvre la possibilité de le doter d'une ingénierie. La maîtrise d'ouvrage peut relever de la responsabilité du Préfet de département, lorsque la problématique du PIG relève de préoccupations d'intérêt national. Elle a plus souvent vocation à être partagée par l'Etat et les collectivités territoriales concernées. L'arrêté préfectoral de PIG est alors précédé d'un cadre contractuel (convention). Ce cadre précise les objectifs, le contenu, l'aire géographique du PIG et l'engagement des partenaires.

► **Sur le plan géographique**, contrairement à l'OPAH (logique de projet territorialisé, sur un périmètre restreint voire multisites), le PIG a vocation à porter sur un périmètre étendu, qui peut aller de l'agglomération au département et ce, selon une approche transversale thématique.

► **Sur le plan thématique**, il a vocation à traiter de problématiques techniques ou sociales spécifiques liées à l'amélioration de l'habitat.

► **Sur le plan de sa mise en œuvre**, le PIG a vocation à devenir l'outil partenarial approprié pour traiter de problèmes spécifiques, ne justifiant pas d'un projet d'ensemble. Le PIG implique que la thématique à traiter aura préalablement été étudiée, de manière à préciser son objet et son périmètre d'application. Ce diagnostic peut être subventionné par l'Etat, à laquelle peuvent s'ajouter des subventions complémentaires émanant d'autres partenaires de l'OPAH (CDC, collectivités territoriales...).

► **Revenu fiscal par unité de consommation (UC)** : revenu du ménage rapporté au nombre d'unités de

consommation qui le composent. Par convention, le nombre d'unités de consommation d'un 'ménage fiscal' est évalué de la manière suivante :

- le premier adulte du ménage compte pour une unité de consommation ;
- les autres personnes de 14 ans ou plus comptent chacune pour 0,5 ;
- les enfants de moins de 14 ans comptent chacun pour 0,3.

Cette échelle d'équivalence est utilisée couramment par l'INSEE et Eurostat pour étudier les revenus ainsi exprimés par « équivalent adulte ».

Le revenu fiscal exprimé par UC présente l'avantage de prendre en compte les diverses compositions des ménages et donc les économies d'échelle liées à la vie en groupe.

Dans de nombreux cas, l'étude des revenus se place dans une problématique de comparaison des niveaux de revenu entre plusieurs zones ou d'analyse des inégalités de revenus entre les ménages au sein d'une zone. L'utilisation du revenu rapporté au nombre d'unités de consommation du ménage est alors préconisée car il devient un revenu par équivalent adulte, comparable d'un lieu à un autre et entre ménages de compositions différentes.

**Revenu médian** : revenu qui partage en deux la population : 50 % de la population dispose d'un revenu plus élevé que ce revenu médian, 50% d'un revenu moins élevé.

**Revenu moyen** : il correspond à la moyenne de l'ensemble des revenus de la population concernée. Il peut être différent du revenu médian si par exemple il y a un très grand fossé entre des revenus très élevés dont bénéficie une faible partie de la population et des revenus faibles touchant la majorité de la population.

## DETAIL DES SOURCES UTILISEES

### Fichier SITADEL

#### Description :

La base de données SITADEL est élaborée à partir des données transmises mensuellement par les services instructeurs des permis de construire (communes, EPCI et DDE). Elle permet de recenser les projets de construction (logements et locaux non résidentiels) :

- autorisés (permis de construire) ;
- commencés (déclaration d'ouverture de chantier) ;
- achevés (déclaration d'achèvement de travaux).

Le champ couvert comprend l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation (logements) et à usage non résidentiel (industriel, agricole, commercial, administratif, etc...) soumises à la procédure du permis de construire.

#### Limites d'utilisation :

SITADEL donne accès à deux séries de données liées aux modalités du recueil de données : date réelle et date de prise en compte.

Il existe un certain délai entre la date à laquelle a eu lieu un événement sur le permis (date réelle) et la date à laquelle il est pris en compte dans la base de données (date de prise en compte). Relativement réduit dans le cas des autorisations de construire, ce délai est en général plus long pour les ouvertures de chantier dont les déclarations doivent être envoyées par le maître d'ouvrage. De ce fait, l'obtention de résultats en date réelle nécessite un délai élevé.

### Fichier PERVAL

#### Description :

PERVAL intervient auprès des notaires situés sur l'ensemble du territoire national, (Ile-de-France exceptée), pour la constitution de la base de données des références immobilières du Notariat, et des statistiques à l'usage du notariat. Cette base regroupe l'ensemble des données immobilières de province. Elle est alimentée par les notaires sur la base du volontariat.

#### Limites d'utilisation :

▶ Les valeurs traduisent un niveau moyen à un instant T. La comparabilité avec d'autres millésimes ne permet qu'une approche générale de l'évolution du marché car la structure des biens enregistrés (dénombrement, taille, typologie des biens, localisation précise...) diffère d'une année à une autre ;

▶ Le faible volume de transactions enregistrées dans certaines communes ne permet pas de constituer un prix moyen représentatif de la tendance communale, c'est pourquoi certaines communes ne sont pas renseignées ;

▶ Prix moyen et non prix médian (plus approprié).

NB : quelques références varoises issues du site « Immoprix » (utilisant les fichiers Perval) sont utilisées dans l'analyse.

## Fichier OIP

---

### Description :

L'association OIP est née le 1<sup>er</sup> janvier 1994 à l'instigation de la FPC Provence (ex-FNPC) et regroupe l'essentiel des fédérations et organismes professionnels régionaux de l'immobilier. Sa vocation est d'éditer des statistiques sur les marchés du logement et du bureau et d'être un groupe de réflexions et de propositions sur les problèmes immobiliers de la région Provence. Son champ d'étude et d'analyse couvre :

- les Bouches-du-Rhône;
- l'Aire Avignonnaise;
- les Aires Alpines;
- l'Aire Toulonnaise & Moyen Var.

## Fichier CLAMEUR

---

### Description :

La base CLAMEUR (Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux) est un outil permettant de mesurer précisément les loyers des marchés locatifs privés dans 976 villes, regroupements de communes et pays (hors doubles comptes). Cet outil résulte du partenariat qui a conduit l'Anah, l'Apagl, Ataraxia, Bouygues Immobilier, Century 21, la CNAB, FONCIA, la Foncière Logement, Gécina, Groupama Immobilier, Habitat & Développement (SIREs), Groupe ICF, Nexity, les Pact Arim, SeLoger.com, le SNPI, Square Habitat (Crédit Agricole), TAGERIM, l'UNPI et le Réseau

URBANIA à mettre en commun leurs données et ainsi à consolider leurs observatoires.

### Limites d'utilisation :

- ▶ L'absence du détail de la structure de l'offre locative à la commune, élément qui pourrait en partie expliquer certaines évolutions des niveaux de loyer;
- ▶ A ce jour, seules les données relatives aux plus grandes communes sont disponibles. NB : concernant la présentation générale du parc locatif privé, la source utilisée est le fichier Filocom.

## Fichier FILOCOM

---

### Description :

Le fichier FILOCOM (Fichier des LOgements par COMmunes) est un fichier construit par la Direction Générale des Impôts (DGI). Il est constitué par le rapprochement du fichier de la taxe d'habitation (TH), du fichier foncier (pour ce qui concerne les propriétés bâties soumises à la TH), du fichier des propriétaires (idem) et du fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques (IRPP ou IR).

### Champ couvert :

Le champ couvert est celui des locaux à usage d'habitation assujettis à la taxe d'habitation (occupés et imposés ou occupés et exonérés), ou non assujettis (vacants ou, à partir de la version 1997, meublés soumis à la taxe professionnelle).

### Précautions d'utilisation :

L'origine de ce fichier est la perception de l'impôt, principalement de la taxe d'habitation, la fiabilité des variables et leur mise à jour sont donc meilleures sur les variables qui permettent ce calcul de l'impôt. Des réserves sont à émettre quant à la comparaison avec des données similaires provenant d'autres sources : INSEE, CAF, EDF, DRE etc.... il faudra donc manier les comparaisons avec précaution en connaissance de cause, une même variable pouvant avoir plusieurs définitions selon ses différentes sources.



## **PILOTAGE**

*Service Habitat-Foncier TPM*

## **SYNTHESE DES ETUDES ET REDACTION DU DOCUMENT FINAL**

*Service Habitat-Foncier TPM*

## **ÉTUDES ET ANALYSES**

### **AU[dat]**

*Les évolutions démographiques récentes dans l'aire toulonnaise et les contextes départementaux et régionaux*

*Structure du parc de logements*

*Les évolutions du marché immobilier*

### **BRILOM**

*Le logement des personnels civils et militaires de la Défense*

### **LAURENT DAVEZIES**

*Analyse des moteurs du développement économique de la métropole toulonnaise*

### **PACT ARIM**

*Étude sur le repérage des logements potentiellement indignes*

*Étude sur le logement des plus démunis*

### **PM CONSULTANT ET CABINET AUDE**

*Étude PLH / Demande de logements étudiants*

*Étude PLH / Logements des non permanents*

### **CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES DU VAR**

*Données sur les allocataires CAF*

### **DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'ÉQUIPEMENT ET DE L'AGRICULTURE DU VAR**

*Données sur le parc de logement social*

### **CONCEPTION GRAPHIQUE ET MISE EN PAGE**

*Aire Publique*

### **CRÉDITS PHOTOGRAPHIQUES**

*Hortense HEBRARD & Olivier PASTOR*







Communauté d'Agglomération  
Toulon Provence Méditerranée  
20, rue Nicolas Peiresc  
BP 536  
83041 TOULON CEDEX 9



# Programme Local de l'Habitat

2010-2015



Livre II



# Document d'orientations







## INTRODUCTION

L'objet de l'élaboration du second Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée est de définir les objectifs et les actions à mettre en œuvre au titre de la politique de l'habitat à l'horizon 2015.

Ce document traduit la volonté des élus, en partenariat avec les acteurs institutionnels, les acteurs publics et privés du logement de réaffirmer leur engagement en faveur du développement de leur territoire et du droit au logement.

Pour cela, il paraît non seulement nécessaire de faire évoluer les actions inscrites dans le PLH précédent mais aussi d'adapter les modalités de l'intervention de la Communauté d'agglomération aux évolutions urbaines, économiques, sociales et environnementales du territoire.

Le document d'orientation ci-après énonce les principes et les objectifs de la nouvelle politique de l'habitat à mettre en œuvre, à travers la définition des grands enjeux de notre territoire et l'énoncé de nouvelles orientations.

Sur la base du diagnostic, le travail des élus a permis de définir les grands enjeux pour notre agglomération et de préciser les thèmes pour lesquels il s'avère nécessaire de développer de nouvelles actions ou plus simplement de réorienter ou renforcer les actions en cours.

Ces orientations visent à répondre aux besoins et aux préoccupations identifiés dans la perspective d'un développement équilibré de l'habitat sur le territoire de la Communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée.



## CHAPITRE 1. POSITIONNEMENT DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT SUR LE TERRITOIRE DE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE

### 1. Rappel synthétique de la politique de l'habitat, de la situation actuelle et questionnements majeurs soulevés par le diagnostic

Les actions menées dans le cadre du programme d'actions du premier programme local de l'habitat 2004-2008 ont permis la réalisation d'opérations importantes ainsi qu'un travail de réflexion et de positionnement stratégique indispensable :

- ▶ **Une production de logements plus élevée (une moyenne de 1350 logements par an dont deux années supérieures à 1600) et la programmation de plus de 2600 logements sociaux dont la majorité est constituée de logements familiaux.**

A cet égard, il convient de relever qu'une grande part des objectifs du PLH 2004-2008, en matière de production de logements sociaux, a été atteint. En effet, sur l'objectif initial de réalisation de 3 500 logements sociaux, 2 600 logements ont été effectivement réalisés, soit un taux de réalisation de 74 %.

- ▶ **Intervention sur le parc privé avec le Programme d'Intérêt Général** mis en place en décembre 2007 sur le territoire de Toulon Provence Méditerranée. Cette convention doit atteindre son objectif initial fixé à plus de 100 logements par an. En effet le repérage de l'habitat indigne effectué dans le cadre du diagnostic du second Programme Local de l'Habitat 2009-2015 ouvre des perspectives permettant d'atteindre les objectifs fixés initialement dans la convention.

- ▶ **Le travail important réalisé par l'Etablissement Public Foncier** sur la plupart des communes de l'agglomération a permis d'aboutir à une connaissance approfondie du foncier mobilisable à court, moyen et long terme. Des acquisitions importantes ont pu être réalisées et d'autres sont encore à l'étude. Des investigations précises ont d'ores et déjà pu être menées sur des secteurs spécifiques. Le fonctionnement du marché immobilier sur le territoire a également pu être appréhendé par les professionnels de l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur.

- ▶ **Une réflexion est également en cours pour identifier la place de l'habitat** au sein des grands projets d'aménagement de compétence intercommunale ou communale qu'il s'agisse du projet de technopole de la mer sur Ollioules et

La Seyne-sur-Mer, du projet sur la Zone d'Activités Economiques du Roubaud à Hyères ou de la réflexion sur le projet de renouvellement urbain de la commune de Toulon dénommé Axe des Gares, notamment.

Si le bilan 2004-2008 met en évidence les assises permettant une véritable constitution d'une politique de l'habitat au niveau du territoire de l'agglomération, la situation de l'habitat au cours de la même période s'est complexifiée et s'est même dégradée, avec :

- ▶ **Une forte hausse des prix de l'immobilier** qui conduit à l'exclusion des primo accédants du marché de l'accession et qui rend difficile voire impossible l'accès au logement locatif privé pour de nombreux ménages. Dans ce contexte, les ménages qui le peuvent continuent à quitter l'agglomération toulonnaise pour le périurbain entraînant une spécialisation du territoire marquée, des déséquilibres sociaux et fiscaux ainsi que des difficultés de trafic routier.

- ▶ **Alors que la construction a tenu un rythme soutenu pour la période du premier PLH**, les produits livrés ne correspondent pas toujours à la majorité des demandes exprimées notamment au niveau de l'offre locative intermédiaire, de logements aidés et d'accession sociale à la propriété.

- ▶ **Le parcours résidentiel est difficile (voire impossible) pour des catégories entières de la population** : personnes âgées dotées d'une petite pension de retraite, jeunes étudiants, en formation ou en recherche d'un premier logement, jeunes couples souhaitant s'installer, personnes handicapées mais également les personnes bénéficiant des minima sociaux (RSA, ASF, API, Fonds de solidarité).

- ▶ **La crise immobilière et économique** qui s'est installée depuis 2008 rend complexe et ralentit toutes les négociations et projets en cours.



## 2. Rappel des principales problématiques

Le diagnostic de l'habitat réalisé amène des questionnements nombreux et révèle un mode de fonctionnement rémanent et des dysfonctionnements durables du marché de l'immobilier sur l'aire urbaine toulonnaise :

### ► Comment accompagner le développement économique du territoire ?

L'agglomération a engagé la restructuration et la création d'une véritable armature économique pour les prochaines décennies ; il convient que la politique de l'habitat accompagne et permette la concrétisation de cet objectif en créant les logements indispensables pour accueillir les nouvelles populations.

### ► Face au défi de renouvellement urbain généré par certaines zones structurantes du territoire de l'agglomération, quelle place pour l'habitat et quelle densité urbaine pour répondre aux besoins en logements ?

Le diagnostic a mis en exergue la diminution de la production du logement individuel au profit du collectif. Il convient de repenser le collectif pour qu'il s'insère pleinement dans le tissu urbain, que sa densité puisse répondre aux demandes mais que dans le même temps la qualité de ses prestations (collectif mais permettant des usages relevant de l'individuel par exemple) et de ses espaces collectifs en fasse un produit recherché et satisfaisant.

### ► Quelle mixité dans l'habitat ?

Comment répondre à la nécessité de mixité sociale ? Comment la repenser ? Comment influencer sur la spirale de paupérisation et de spécialisation de certains secteurs vers un type de produit logement ? La réflexion est à mettre en œuvre à plusieurs échelles : la commune, le quartier, l'immeuble.

### ► Comment recréer les conditions d'un parcours résidentiel, favoriser l'accès à la mobilité résidentielle face à des prix élevés et des pratiques de sécurisation ?

Le parc social, même en répondant aux exigences de la loi, ne permettra pas à terme de répondre à l'ampleur de la demande de loyer adapté aux ressources ; il convient donc de réussir à maîtriser les prix des loyers privés, de faciliter l'accession sociale à la propriété pour les ménages aux revenus intermédiaires, et de permettre l'accès au logement des jeunes ménages et l'accès à la propriété des primo accédants.

### ► Quelles réponses aux besoins des populations les plus modestes et spécifiques ?

La part des ménages modestes est importante. Plus de 65 % de la programmation de logements sociaux sur la période 2004-2008 s'est faite sur le produit PLUS et PLAI. Quelle place donner au PLAI dans les programmes de construction ? Comment mieux répondre au x besoins d'hébergement des populations fragiles ? Quelle solution de logement pour les personnes âgées de plus en plus nombreuses, de plus en plus âgées face à un marché immobilier ségrégatif et une offre en hébergement adapté au coût souvent très élevé ?

### ► Comment inscrire le développement durable dans la politique de l'habitat ?

La gestion économe des espaces, le renouvellement urbain, la prise en compte des déplacements, la maîtrise des charges locatives via les économies d'énergie doivent imprégner l'ensemble des politiques urbaines menées sur un territoire et dont l'habitat fait partie intégrante.

### ► Comment accompagner les bailleurs sociaux dans la mise en œuvre du droit au logement opposable, dans la réhabilitation nécessaire du parc de logements sociaux existants ?

L'analyse et l'évaluation de la mise en œuvre du droit au logement opposable sont indispensables pour permettre de mesurer son impact sur les équilibres du parc social. Quel lien et quel travail entre l'injonction de reloger faite aux bailleurs sociaux et la prise en compte des difficultés multiples rencontrées souvent par ces demandeurs ? Quelle place laisser à la réhabilitation lorsque tous les efforts doivent se concentrer autour de la production de logements ?

### ► Comment favoriser l'implantation et le maintien des familles avec enfants et lutter contre la spécialisation des territoires ?

Plusieurs communes enregistrent une baisse de leur population et d'autres présentent des indicateurs statistiques qui semblent les conduire vers le même phénomène. Il convient de permettre une prise de conscience des communes et de les accompagner dans l'anticipation de ces phénomènes.

L'agglomération doit favoriser l'émergence d'orientations et d'actions communales et intercommunales visant à favoriser l'accueil des familles au sein des parcs publics et privés afin de lutter contre l'évasion résidentielle hors territoire de TPM et hors territoire du SCoT.

L'attractivité touristique des territoires composant l'aire urbaine, le fonctionnement du marché immobilier favorisent l'apparition d'un phénomène de spécialisation des territoires au profit de certaines populations.



## CHAPITRE 2. ENJEUX POUR LE TERRITOIRE ET PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

### 1. Quel scénario de développement pour le territoire ?

Le diagnostic a mis en exergue les projets structurants, portés par la Communauté d'agglomération et les communes qui la composent, pour la prochaine décennie.

Il a également souligné le phénomène de spécialisation du territoire de Toulon Provence Méditerranée :

- surreprésentation des emplois de service conduisant à un niveau de ressources du territoire et de la population relativement faible ;
- un parcours résidentiel difficile pour de nombreux ménages entraînant un phénomène important d'évasion résidentielle ;
- un vieillissement accentué de la population accompagné de la baisse de représentativité des jeunes adultes.

Dans ce contexte, l'approche des besoins en logement pour le prochain PLH se révèle être un exercice majeur pour l'avenir du territoire.

#### ► Le besoin minimum en logements

Rappelons pour mémoire que la réponse aux besoins en logement permet de satisfaire des objectifs économiques (garder et attirer des entreprises, favoriser l'emploi productif, conforter la place de l'agglomération), des objectifs environnementaux (limiter les déplacements, préserver les paysages et l'identité, limiter les conflits d'usage entre les activités, les espaces) et des objectifs sociaux ( permettre des parcours choisis, éviter la fragilisation des ménages, limiter les frustrations et le sentiment de relégation).

Rappelons également que le SCoT fixe un objectif de production annuelle de 2320 résidences principales pour l'aire du SCoT à l'horizon 2020 (1400 sur TPM). Ce chiffre est un minimum qui doit prendre en compte les objectifs des différentes collectivités en terme d'opérations de démolition/reconstruction. De plus, ce chiffre ne tient pas compte des logements qui se transforment en résidences secondaires.

Ainsi, ce besoin de 2320 résidences principales nécessite la production d'environ 2900 logements pour l'aire du SCoT (tous logements confondus). Ce chiffre, indicatif, est à réévaluer tous les trois ans, en fonction des informations disponibles sur l'évolution du parc de logements.

Par ailleurs, afin de favoriser le recentrage de la croissance de la population dans TPM, 60% de la production de résidences principales doit s'y localiser.

Ainsi, pour chaque secteur géographique du SCoT, l'objectif annuel de production de résidences principales jusqu'en 2020 est de :

- **1400** pour TPM ;
- **440** pour le secteur Ouest qui regroupe la Communauté de communes Sud Sainte-Baume et les communes de Sanary-sur-Mer et Bandol ;
- **320** pour la Communauté de communes de la Vallée du Gapeau ;
- **160** pour le secteur Est, c'est-à-dire les communes de la Londe, Le Lavandou, Bormes-les-Mimosas, Collobrières et Pierrefeu.

**L'approche des besoins minimum en logements est calculée sur la base des cinq points suivants :**

#### 1. Le point mort démographique

Ce point permet de calculer le nombre de résidences principales à produire pour maintenir la population constante face à la baisse tendancielle de la taille des ménages. Ce point mort est calculé en regardant les évolutions les plus récentes concernant le parc de logements, sa variation, l'évolution de sa répartition entre résidences principales et autres types de logements, l'effet de la construction neuve et l'examen parallèle du nombre et de la taille moyenne des ménages (autrement dit, nombre moyen de personnes par ménage).

Les données utilisées sont les recensements 1999 et 2006, FILOCOM 1999, 2005 et 2007 et SITADEL de 1999 à 2007.

**Ainsi, 1185 résidences principales par an sont indispensables pour maintenir la population de 2006, soit un effort annuel de production de 0,4 % du parc de résidences principales.**

**Ces logements sont répartis en proportion de la taille du parc de résidences principales de chaque commune.**

## 2.L'accueil supplémentaire de population dû à l'attractivité du territoire

Le point mort démographique permet en partie l'accueil d'une population supplémentaire, pour compenser le déficit naturel dû à l'excédent des décès sur les naissances ou encore aux départs des jeunes de leur famille.

Néanmoins, l'objectif du SCoT pour TPM va au-delà avec 1400 résidences principales à produire par an. Cet objectif correspond aux tendances de croissance démographique des années 90 recentrée sur TPM, non démenties par les évolutions 1999-2006.

**Il reste donc un reliquat de 215 résidences principales à produire pour permettre l'accueil global de la population restant ou s'installant dans l'aire toulonnaise. Ce chiffre est lui aussi réparti en fonction du poids du parc de résidences principales de chaque commune.**

## 3.Le renouvellement et la reconstitution du parc

Il s'agit notamment d'appréhender les phénomènes de transformation, de mutations spontanées du parc comme la fusion de petits logements ou « découpage » de grands appartements, les démolitions d'immeubles ou changements de destination, enfin la croissance ou baisse du taux de vacance ou de résidences secondaires. Il convient également de prendre en compte les objectifs de reconstitution de l'offre des deux projets de Rénovation urbaine de l'agglomération (Toulon et La Seyne-sur-Mer) soit 100 logements.

**Ainsi, 265 logements par an, répartis en fonction du poids du parc de logements de chaque commune (sauf pour les deux fois 50 logements des PRU Berthe et centre ancien), sont à produire pour le renouvellement et la reconstitution du parc.**

## 4.La prise en compte de la vacance frictionnelle.

Y compris dans les programmes neufs, il faut tenir compte d'une vacance dite frictionnelle qui existe dès lors qu'un logement change de mains, que ce soit à l'occasion d'une transaction ou d'une relocation.

Même si elle est très faible dans les premiers temps pour les logements en accession, sa fréquence augmentera.

On estime en général de l'ordre de 4 % le taux minimum de vacance « frictionnelle » pour un parc de logements « équilibré ». Pour des raisons de simple arithmétique, on calcule ces logements vacants en fin de course avec le calcul des résidences secondaires.

## 5.Les besoins de l'économie touristique au travers des résidences secondaires :

Le poids des résidences secondaires dans TPM est en 2007 d'environ 11% tant dans l'ensemble du parc que dans le parc récent (source FILOCOM).

L'essentiel de l'offre d'hébergement touristique est constituée de ces résidences secondaires. On appliquera ce taux de 11% à la somme représentée par le point mort démographique, l'accueil supplémentaire de la population et le renouvellement du parc soit 1665 résidences principales en intégrant aussi les résidences secondaires.

► Les 1665 logements constituent le parc de résidences principales qui représenteront 85 % de la future production totale de logements de TPM (en retirant les 4% de logements vacants et les 11 % de résidences secondaires)

► Le total de logements est donc équivalent à  $1665/0,85 = 1960$

**Le total de logements minimum à produire dans TPM chaque année est de 1960 logements, soit 0,84 % du parc de logements de TPM.**



A partir du calcul des besoins minimums en logements pour le territoire de Toulon Provence Méditerranée, trois scénarii peuvent être construits.

### Scénario 1. Hypothèse du point mort démographique

Ce premier scénario, basé sur un objectif de près de 2000 logements en production annuelle correspond au besoin minimum (sans effet de rattrapage sur l'ensemble de la gamme de logements) et permet de répondre aux obligations des lois SRU, ENL et MOLLE en matière de logement social.

Ce scénario conduit, compte tenu des objectifs réglementaires de production de logement social, à produire plus de 50 % de logement social sur la totalité de la gamme de logements. Cette perspective de production de 50% de logements sociaux dans la production neuve interpelle quant à la faisabilité des opérations de logements notamment dans un contexte où la pression foncière est particulièrement importante.

Ce scénario correspond à une vision tendancielle de l'évolution qui ne prend pas en compte les nombreux projets de développement économique de l'agglomération et l'attractivité induite et ne permet pas le rattrapage du déficit de la production de logements accumulé depuis les années 1999 à 2008. Ce déficit a conduit :

- à exclure une partie de la population d'un parcours résidentiel ;
- un certain nombre d'actifs à se loger en dehors du territoire de Toulon Provence Méditerranée.



SCENARIO 1-HYPOTHESE POINT MORT DEMOGRAPHIQUE PRODUCTION ANNUELLE DE LOGEMENTS POUR L'ENSEMBLE DES COMMUNES DETPM (SANS LA CRAU)

Objectif de rattrapage annuel SRU (objectif triennal/3)	Objectif annuel de logements conventionnés dans l'existant (PIG)	Objectif de rattrapage annuel SRU (objectif triennal/3) dans la production neuve	Objectif annuel de production de résidences principales à produire	Nombre total annuel de logements à produire (résidences principales + résidences secondaires + vacance frictionnelle)
650	100	550	1665	1960

Source : TPM

## Scénario 2. Hypothèse haute

### Le deuxième scénario s'appuie sur les constats et les ambitions suivants :

- ▶ L'accompagnement du projet de développement économique de l'agglomération. Avec la nécessité, notamment, d'anticiper l'offre de logements nécessaire à l'accueil des futurs actifs des sites économiques.
- ▶ Des agglomérations méditerranéennes voisines qui ont toutes des ambitions plus fortes que les perspectives envisagées dans le scénario 1:
  - Marseille : 6000 logements par an soit 5,86 logements pour 1000 habitants ;
  - Nice : 2981 logements par an soit 5,62 logements pour 1000 habitants ;
  - Aix en Provence : 2100 logements par an soit 5,92 logements pour 1000 habitants.
- ▶ Le rattrapage du déficit de logement sur l'ensemble de la gamme.
- ▶ Le recentrage de la construction collective notamment au cœur de l'agglomération.
- ▶ L'enrayement du vieillissement de la population et de la baisse de la taille des ménages par l'accueil de jeunes ménages.

**La moyenne de production de logements par année serait alors de 3000 logements en résidences principales et 3529 tous logements confondus (résidences secondaires et vacance frictionnelle).**

### Les objectifs de logements sociaux :

- ▶ L'objectif imposé par la loi SRU de 550 logements sociaux par an (650 diminués de la réalisation annuelle de 100 logements privés en loyer conventionné).
- ▶ L'objectif SRU notifié par l'Etat de production de logement social est un objectif fixé à parc constant de résidences principales. La production de 3 000 résidences principales par an génère un nombre supplémentaire de logements sociaux à produire qui correspond à l'obligation réglementaire de 20% de logements sociaux dans le parc de résidences principales, soit 600 logements sociaux.

Ainsi, l'objectif total serait de 1150 logements sociaux répartis sur les onze communes du territoire ; la part des logements sociaux dans la production neuve serait alors de 32,6 %.

### Ce scénario particulièrement ambitieux paraît difficile à mettre en œuvre compte tenu :

- du rythme actuel de construction qui est d'environ 1400 logements par an en moyenne depuis 2001 ;
- du contexte de crise économique dans lequel le PLH 2009-2015 va démarrer ;
- des disponibilités foncières mobilisables dans les différentes communes de l'agglomération pour la production de logements dans le temps du PLH.

#### SCENARIO 2 – HYPOTHESE HAUTE. PRODUCTION ANNUELLE DE LOGEMENTS POUR L'ENSEMBLE DES COMMUNES DETPM (SANS LA CRAU)

Objectif de rattrapage annuel SRU (objectif triennal/3)	Objectif annuel de logements conventionnés dans l'existant (PIG)	Objectif de rattrapage annuel SRU (objectif triennal/3) dans la production neuve	Objectif annuel de production de résidences principales à produire	Nombre annuel de logements sociaux supplémentaires à produire au titre de la loi SRU (20% de la production de résidences principales)	Nombre total annuel de logements sociaux à produire (production neuve)	Nombre total annuel de logements à produire (résidences principales + résidences secondaires + vacance frictionnelle)
650	100	550	3000	600	1150	3529

Source :TPM

### Scénario 3

**Le troisième scénario envisagé est celui retenu par la Communauté d'agglomération.**

Il répond :

- aux objectifs de production minimums fixés par le SCoT de Toulon Provence Méditerranée approuvé le 16 octobre 2009 ;
- aux besoins de production de logements minimum identifiés dans le cadre du PLH.

Il est supérieur aux besoins de production de logements minimums identifiés. Ainsi, il permettra :

- d'engager une dynamique de rattrapage du retard ;
- d'accompagner le développement économique de l'agglomération.

Enfin les objectifs de production de logements correspondent à la capacité foncière mobilisable dans le temps du PLH et aux ambitions de développement de chaque commune.

L'objectif annuel de production de logements pour l'ensemble des communes de TPM (en dehors de la commune de La Crau) est ainsi fixé à 1832 résidences principales soit 2155 tous logements confondus.

L'objectif de production annuelle de logements sociaux est ainsi fixé à 719 dans la production neuve et 105 logements conventionnés par an prenant en compte les objectifs du PIG mais également ceux des OPAH en cours et à venir. Il convient de rappeler à cet égard que la convention pluri annuelle signée dans le cadre du Programme d'intérêt Général fixe un objectif de production annuelle de 100 logements conventionnés par an (cf. colonne 2 de chaque scénario). L'identification des potentialités de conventionnement par commune dans le parc privé aboutit à un chiffre légèrement supérieur traduisant les engagements pris par plusieurs communes (Toulon, Hyères et La Seyne-sur-Mer) dans le cadre d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat en cours ou à venir et celui pris par d'autres communes pour aller au-delà de l'objectif fixé par le PIG pour la durée 2008-2011 notamment Ollioules, La Garde, La Valette, Hyères, La Seyne-sur-Mer et Toulon.

OBJECTIFS ANNUELS DE PRODUCTION MINIMUMS FIXES PAR LE SCoT PROVENCE MEDITERRANEE POUR L'ENSEMBLE DES COMMUNES DE TPM (SANS LA CRAU)

Objectif de rattrapage annuel SRU (objectif triennal/3)	Objectif annuel de logements conventionnés dans l'existant (PIG)	Objectif de rattrapage annuel SRU (objectif triennal/3) dans la production neuve	Objectif annuel de production de résidences principales à produire	Nombre total annuel de logements à produire (résidences principales + résidences secondaires + vacance frictionnelle)
650	100	550	1400	1647

Source : TPM

OBJECTIFS ANNUELS DE PRODUCTION SUPPLEMENTAIRES FIXES PAR LE PLH POUR L'ENSEMBLE DES COMMUNES DE TPM (SANS LA CRAU)

Objectif de rattrapage annuel SRU (objectif triennal sur 3 ans)	Objectif annuel de logements conventionnés dans l'existant (PIG)	Objectif de rattrapage annuel SRU (objectif triennal sur 3 ans) dans la production neuve	Objectif annuel de production de résidences principales à produire	Objectif de production annuelle de logements sociaux (production neuve)	Nombre total annuel de logements à produire (résidences principales + résidences secondaires + vacance frictionnelle)
0	0	0	432	169	508

Source : TPM



## 2. Les ambitions du second Programme Local de l'Habitat 2009-2015

La rupture de l'offre sur de nombreux segments de la gamme de logements a conduit les élus de la Communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée à s'engager dans un PLH volontariste qui se fixe des objectifs de production de logements supérieurs aux objectifs fixés par le SCoT Provence Méditerranée (**qui correspondent à des objectifs minimums de production**) approuvé pendant l'élaboration du PLH 2009-2015.

Compte tenu de la règle de compatibilité entre Programme Local de l'Habitat et Plan Local d'Urbanisme et des dates prévisionnelles d'adoption des nouveaux PLU de l'agglomération (à partir de 2011 et jusqu'en 2013), il a été convenu, après concertation avec les communes, de retenir le scénario 3 au dépend du scénario 2 qui correspond à un scénario « idéal » mais peu réaliste, ce dernier rendant plus difficile l'adoption des nouveaux documents d'urbanisme.

Par ailleurs, le scénario 2 qui fixe la production de logements à 3000 résidences principales conduirait à doubler les objectifs minimums fixés par le SCoT, ce qui pourrait poser question quant à l'appréciation générale du PLH vis-à-vis du SCoT.

Les communes, au travers des fiches d'orientations communales, répondent aux exigences de rattrapage du déficit de logement social en affichant un foncier disponible à court et moyen terme tel qu'il apparaît ou apparaîtra dans leur document d'urbanisme.

La moyenne de production de logements par année est fixée à 1832 résidences principales et 2155 logements par an soit une croissance de + 0.9 % du parc total de logements de TPM.

Ainsi, au total près de 11 000 logements dont environ 4313 logements sociaux (production neuve) sont à produire pendant la durée du PLH.

Le PLH 2009-2015 mobilise des moyens nouveaux à la hauteur des enjeux ; il propose notamment de contractualiser avec les communes l'alimentation et l'animation de l'observatoire de l'habitat.

Ce nouveau PLH assure, certes, la continuité mais il renforce les actions entreprises dans le PLH précédent et se fixe au vu du diagnostic quatre ambitions prioritaires pour la période 2009-2015 :

- assurer une ambition métropolitaine au territoire ;
- agir sur le parc existant ;
- assurer le développement de l'offre spécifique ;
- innover et promouvoir.

La territorialisation des objectifs de production se décline selon le tableau ci-après :

COMMUNES	Production neuve de résidences principales sur 6 ans	Production neuve de logements sociaux sur 6 ans
Hyères	1820	654
Le Pradet	500	321
La Garde	580	80
Saint Mandrier	431	178
Ollioules	461	183
Le Revest les Eaux	141	84
La Valette-du-Var'	1013	347
La Seyne-sur-Mer	1458	460
Toulon	2969	1264
Carqueiranne	350	104
Six Fours	1266	638
<b>TOTAL</b>	<b>10989</b>	<b>4313</b>
Production neuve logements tout confondus (résidence principale + résidence secondaire + vacance)	<b>12 928</b>	

Source : TPM

### 3. Les grands principes pour le fondement d'un programme local de l'habitat intercommunal

Quatre grands principes sous-tendent l'action de la Communauté d'agglomération durant la période de mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat à savoir :

- ▶ La répartition équilibrée de l'effort en faveur du logement sur l'ensemble du territoire intercommunal ;
- ▶ Un PLH territorialisé, conforme aux obligations de la loi Boutin ;
- ▶ Une stratégie foncière pour l'agglomération adaptée aux enjeux de développement ;
- ▶ Une programmation intercommunale des besoins en logement cohérente et partagée répondant au développement économique et à la demande étudiante ;

### 4. Les grandes orientations du futur Programme Local de l'Habitat

Les orientations déclinées ci-après se traduiront par des fiches actions au sein du programme d'actions de TPM pour la durée du PLH 2010-2015 :

- ▶ Un accompagnement et un soutien logistique pour les communes qui souhaiteraient au cours du PLH 2010-2015 solliciter auprès du Préfet du Var la délégation du contingent préfectoral ;
- ▶ Préparer le troisième PLH, en organisant notamment, un comité des financeurs qui se réunit tous les semestres pour envisager la programmation pluriannuelle des opérations ;

Enfin des orientations opérationnelles ont été retenues pour permettre un meilleur encadrement de la démarche d'animation du PLH 2010-2015 :

- ▶ La délibération du Conseil communautaire approuvant le PLH doit être accompagnée dans le trimestre suivant d'une délibération révisant le Fonds d'Aide à l'Habitat ;
- ▶ Un accompagnement de la programmation communale de construction de logements privés et sociaux et un suivi des réalisations dans le cadre de l'observatoire de l'habitat ;
- ▶ Un programme d'actions 2010 à 2015 décliné par fiche actions et mis en regard des capacités financières de TPML ;
- ▶ Un dispositif d'animation et de pilotage renforcé de TPM.





## CHAPITRE 3. DE NOUVEAUX OBJECTIFS AU SERVICE DE NOUVELLES AMBITIONS

Les réponses aux ambitions portées par le Programme Local de l'Habitat 2009-2015 se traduisent en objectifs prioritaires déclinés ensuite en fiches actions opérationnelles. Ces fiches actions guideront l'ensemble des partenaires concernés par chacune des actions.

Les sites d'intervention prioritaires de la Communauté d'agglomération se localisent principalement sur le périmètre des centres anciens, les périmètres de rénovation urbaine de Toulon et La Seyne, les sites en extension et les projets d'aménagement d'envergure métropolitaine, les zones NB et les secteurs de renouvellement urbain.

### 1. Cap 2015 : Assurer une ambition métropolitaine au territoire

L'évolution des marchés fonciers et immobiliers pénalise fortement le développement de produits neufs, de produits à vocation sociale et intermédiaire.

Les opérations d'aménagement d'envergure métropolitaine privées ou publiques menées sur le territoire de l'agglomération devront réserver une part de leur potentiel foncier à des opérations d'habitat ou programmer hors site une production de logements suffisante pour l'accueil des actifs liés au développement économique du site.

Par ailleurs, sur l'ensemble des communes concernées par l'obligation de la loi SRU et ENL, 30 % des logements neufs devront être réservés au logement social (20 % maximum en PLAI, 20 % maximum en PLS, hors opérations spécifiques) et enfin 10 % au minimum devront être consacrés à l'accession sociale.

L'agglomération qui se fixe un objectif ambitieux de production de 2155 logements par an dont 1832 résidences principales souhaite également assurer une production de logements diversifiée et fixe à cet égard dans les opérations de logements la répartition suivante concernant la typologie des logements : 70 % de T2 et T3 (la surface utile d'un T3 devant être au moins égale à 68m<sup>2</sup>), 25 % de logements de type 4 et enfin pour permettre l'accueil des grandes familles dans toutes les opérations de logements d'au moins 20 logements, un logement de type T5 devra être réalisé par tranche de 20 logements construits.

Cette recommandation sera inscrite lors de la prochaine révision du Fond d'Aide à l'Habitat (FAH) et conditionnera la participation financière de l'agglomération.

#### Objectif 1 : Affirmer la vocation maritime et répondre aux enjeux de développement économique

Le développement et l'accueil de nouvelles entreprises, en lien avec le Pôle mer PACA, pôle de compétitivité mondial, visant à renforcer la vocation maritime du territoire est à accompagner d'une politique de logements permettant d'accueillir les salariés de ces entreprises.

Il s'agira de travailler avec le ministère de la Défense et l'ensemble des entreprises à vocation maritime et technopolitaine du territoire pour répondre aux objectifs de création de logements pour leurs employés actuels et à venir.

#### Objectif 2 : Assurer une répartition territoriale de la production

Développer le travail partenarial avec les communes, accompagner l'émergence des nouveaux Plans Locaux d'Urbanisme, mobiliser le foncier indispensable aux opérations de développement économique et de production de logement, telles seront les actions développées autour de cet objectif.

#### Objectif 3 : Produire du logement locatif social

Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale et aux obligations légales, la Communauté d'agglomération se fixe pour objectif de produire environ **719 logements sociaux par an dans la production neuve dont plus de 81 % destinés au logement des familles.**

Des dispositions spécifiques au bénéfice des communes disposant d'un foncier rare devront également compléter les actions nouvelles mises en place.

#### Objectif 4 : Développer une offre intermédiaire accessible (en location et en accession)

Développer une offre locative intermédiaire (produits bénéficiant du Prêt Locatif Intermédiaire), c'est-à-dire d'une offre de logements à loyers maîtrisés, qui permet d'accueillir une population aux revenus plus confortables mais ne disposant néanmoins pas de ressources suffisantes pour accéder à la propriété ou ne souhaitant pas s'éloigner de l'offre d'équipements et commerces.

L'accession sociale à la propriété (Prêt Social Location Accession, Pass-foncier, Prêt à Taux Zéro) doit également être soutenue sur le territoire de TPM pour lutter contre l'étalement urbain et permettre de nouveau l'accès des primo accédants à la propriété individuelle ou collective. 75 % des financements seront destinés à l'accession sociale dans le collectif, l'individuel n'étant concerné que par 25 % des enveloppes mobilisées.

## 2. Cap 2015 : Agir sur le parc existant

### Objectif 1 : Accompagner les bailleurs sociaux et le parc public existant

Cet objectif trouve toute sa pertinence dans l'engagement de la Communauté d'agglomération au sein des programmes de rénovation urbaine et dans le développement d'une offre d'habitat adapté permettant une meilleure gestion immobilière et sociale.

Toulon Provence Méditerranée mobilise plus de vingt millions d'euros pour permettre la réalisation des projets de rénovation urbaine de Berthe sur la commune de La Seyne-sur-Mer et du centre ancien de Toulon.

Au cours du PLH 2009-2015 TPM s'engage à réaliser la totalité des actions inscrites dans ces dossiers en maîtrise d'ouvrage directe. Par ailleurs elle animera aux côtés des équipes de terrain le partenariat indispensable à la réalisation des projets inscrits dans les programmes respectifs.

TPM veillera également à la reconstitution de l'offre en logements sociaux et garantira l'équilibre géographique et la solidarité d'agglomération indispensable pour permettre la réalisation des actions.

Par ailleurs une attention particulière sera également portée à la typologie des logements produits ou reconstruits ; le taux de grands logements sera au minimum celui fixé dans le cadre du PLH soit 1 type 5 pour 20 logements produits.

Hors périmètres de rénovation urbaine, l'identification des besoins en matière d'habitat adapté sera réalisée sur la base des bilans d'occupation sociale réalisés par les bailleurs sociaux afin de soutenir la réalisation d'une offre spécifique.

### Objectif 2 : Transformer le parc privé

Les objectifs de production de logements conventionnés dans le parc privé ont été définis en page 8, par ailleurs, deux études guideront l'action de la Communauté d'agglomération dans ce domaine. Elles porteront sur la localisation de la vacance locative et l'identification des causes et sur la résorption de l'habitat indigne.

Sur la base du rendu de l'étude sur le repérage de l'habitat indigne, l'équipe d'animation Programme d'Intérêt Général est chargée d'approfondir le diagnostic réalisé et de proposer la réalisation de travaux de mise aux normes. En fonction du diagnostic complémentaire réalisé et des contacts établis, les communes et la Communauté d'agglomération réaliseront une enquête au logement et apporteront des hypothèses d'intervention publique permettant de répondre aux problèmes identifiés.

Les dysfonctionnements du parc privé seront traités dans le cadre du Programme d'Intérêt Général qui devra être reconduit et amélioré.

Par ailleurs, après deux études de repérage, la Communauté d'agglomération générera deux types nouveaux d'intervention en faveur des copropriétés dégradées et dans le cadre des hôtels meublés.

Enfin la captation de logements dans les parcs privés dégradés permettant la réalisation d'opérations d'acquisition amélioration sera privilégiée notamment lorsqu'elle permettra d'éviter la dégradation de certaines copropriétés privées et de maintenir dans les lieux des propriétaires occupant bénéficiant de revenus modestes.

### Objectif 3 : Faciliter l'accès au logement privé et au logement public

L'absence de données statistiques détaillées fait défaut dans le présent PLH pour programmer plus précisément la typologie et la gamme de logements sociaux à réaliser sur le territoire de l'agglomération.

C'est dans ce sens qu'un travail partenarial a déjà été esquissé avec l'ensemble des bailleurs publics sociaux pour aboutir à la mise en œuvre d'une demande unique de logement social.

Conscient des difficultés grandissantes de la population pour quitter le parc social certains bailleurs ont par ailleurs mis en place des instances permettant de reconstituer un parcours résidentiel pour les familles : la généralisation de ce dispositif sera recherché au cours du PLH 2009-2015.

Enfin, TPM envisage de s'associer au Comité Interprofessionnel du Logement pour amplifier la mise en œuvre de la garantie des risques locatifs (GRL) notamment à travers le dispositif du Programme d'Intérêt Général.



### 3. Cap 2015 : Assurer le développement de l'offre spécifique

TPM propose d'être cosignataire des futures conventions d'utilité sociale. L'agglomération et les bailleurs sociaux intégreront dans le document les orientations du PLH ainsi que les conditions d'accès au logement social des catégories les plus fragiles notamment la gestion des réservations de chaque bailleur, de chaque commune et de la Communauté d'agglomération au profit des jeunes en situation de formation rémunérée, en contrat de travail précaire, jeunes ménages, personnes âgées, personnes démunies et personnes handicapées.

Par ailleurs TPM augmentera son pourcentage de logements réservés au sein de chaque projet de réalisation de logements sociaux.

Ces réservations seront gérées en accord avec la commune sur laquelle les logements sont situés mais devront être affectées prioritairement :

- aux personnes concernées par une opération d'aménagement menée par la Communauté d'agglomération ;
- aux personnes sortant de Centre d'Hébergement et de Réadaptation Sociale ;
- aux jeunes habitant la commune en position d'emploi précaire ou de formation rémunérée ;
- aux personnes âgées habitant la commune en rupture de bail ;
- aux personnes handicapées résidant sur la commune.

#### Objectif 1 : Garantir l'accès au logement des jeunes

L'étude sur le logement étudiant permet aujourd'hui de prioriser la réalisation d'environ 550 logements étudiants sociaux pour accompagner le nouveau schéma de développement universitaire.

En conséquence, 550 logements avec un agrément PLS étudiant bénéficieront d'un financement exceptionnel de la Communauté d'agglomération dans le cadre d'une politique de rattrapage. La révision du Fond d'Aide à l'Habitat programmée en définira les modalités.

Enfin l'objectif sera de rouvrir l'accès au parc social pour les jeunes de moins de 25 ans et jeunes ménages de moins de 30 ans en situation de précarité professionnelle et également de créer des places en résidences sociales et foyer d'accueil de jeunes travailleurs : la Communauté d'agglomération se fixe ainsi

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

#### Objectif 2 : Accompagner le vieillissement de la population

L'objectif sera tourné en direction du logement public et privé en favorisant son adaptation par rapport au handicap lié à l'âge mais aussi sur la production de structures médicalisables pour personnes âgées qui ont vocation à se développer au vu de : la surreprésentation des personnes de plus de 60 ans sur TPM (plus de 23 % de plus de 60 ans mais près de 20 % de plus de 75 ans) et de l'allongement de la durée de la vie qui a pour conséquence le recul de l'âge d'entrée dans ce type d'établissement entraînant un besoin en structures médicalisées croissant, Enfin l'évolution des foyers pour travailleurs migrants en résidences sociales doit s'accompagner d'une évolution des structures pour permettre la prise en compte du vieillissement de ces populations.

#### Objectif 3 : Réaffirmer l'accès au logement des personnes handicapées

L'action de la Communauté d'agglomération visera prioritairement à favoriser l'adaptation du logement au handicap mais également à favoriser l'accès au logement social des personnes handicapées par les réservations en logement de la Communauté d'agglomération.

#### Objectif 4 : Soutenir l'accès au logement des personnes les plus démunies

L'objectif principal porte sur le développement d'une offre en maison relais sur le territoire de TPM avec l'objectif de création d'au moins trois structures.

Par ailleurs TPM et les communes d'implantation veilleront à participer aux commissions d'attribution tandis que les bailleurs sociaux présents sur la commune seront associés pour permettre l'intégration de certains locataires de logement social nécessitant ce type d'accompagnement spécifique. TPM assurera la mobilisation d'une part des logements réalisés au profit de ces populations.

#### Objectif 5 : Mettre en œuvre le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

Au-delà de la création des structures visées par le premier schéma et qu'il conviendra d'ouvrir le plus rapidement, une étude sera lancée pour identifier les poches de sédentarisation des gens du voyage mais aussi toutes les structures offrant une forme d'habitat précaire.

#### 4. Cap 2015 : Promouvoir et innover

La Communauté d'agglomération orientera ses actions vers la prise en compte des concepts de développement durable spécialement dans le processus de réhabilitation mais aussi dans le processus de construction en créant un référentiel d'opérations exemplaires.

Après étude, ces opérations auront pour objectif de proposer un mode d'habiter alternatif à la maison individuelle et de valoriser une consommation optimum du foncier de l'opération.

Enfin la politique de l'habitat prévaut dans sa complexité par la multiplicité des acteurs qui la compose et des procédures d'intervention. Un guide du logement apparaît l'outil indispensable pour promouvoir le savoir faire des acteurs et l'ensemble des interventions mises en œuvre sur ce sujet.

#### 5. Cap 2015 : Suivre la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat

Le premier objectif de cette ambition sera de mettre en œuvre de manière pérenne le fonctionnement de l'observatoire de l'habitat animé par l'agence d'urbanisme (AU[dat]).

Les actions mises en œuvre dans le cadre du PLH seront suivies par la commission Habitat de la Communauté d'agglomération. Néanmoins, il est indispensable de créer une instance de concertation et d'échanges permettant de construire à l'échelle intercommunale, une approche transversale et partagée des grands enjeux et des orientations locales d'intervention dans le domaine de l'habitat.

Le programme d'actions prévoit l'évaluation de chaque action nouvelle développée. Cette évaluation annuelle et triennale sera partagée entre l'agence d'urbanisme et un bureau d'études extérieur. L'agence d'urbanisme (AU[dat]) sera chargée de la collecte des données statistiques permettant la réalisation et la pertinence de l'évaluation.

Enfin la Communauté d'agglomération a enregistré au cours de l'élaboration du présent programme plusieurs modifications de son cadre d'interventions (livraison des statistiques 2009 de l'Insee, adoption de la loi du 29 mars 2009 et

adhésion de la commune de La Crau à la Communauté d'agglomération ... etc) qui permettent d'ores et déjà d'annoncer une modification indispensable du document de programmation.

**Le Programme Local de l'Habitat ainsi orienté s'inscrit dans les options stratégiques de l'agglomération en matière d'attractivité, de croissance démographique, de développement de l'offre universitaire et de développement économique. Il répond aux textes législatifs en vigueur. Il réaffirme comme le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé le 16 octobre 2009 que l'agglomération toulonnaise doit diversifier et amplifier l'ensemble de ses fonctions urbaines pour asseoir son ambition métropolitaine.**





## **PILOTAGE**

*Service Habitat-Foncier TPM*

## **SYNTHESE DES ETUDES ET REDACTION DU DOCUMENT FINAL**

*Service Habitat-Foncier TPM*

*CITADIA CONSEIL*

*AU[DAT] sur le besoin minimum en logements*

## **CONCEPTION GRAPHIQUE ET MISE EN PAGE**

*Aire Publique*

## **CRÉDITS PHOTOGRAPHIQUES**

*Hortense HEBRARD & Olivier PASTOR*











Communauté d'Agglomération  
Toulon Provence Méditerranée  
20, rue Nicolas Peiresc  
BP 536  
83041 TOULON CEDEX 9



# Programme Local de l'Habitat 2010-2015



Livre III



# Programme d'Actions







# Sommaire

Fiches actions.....	p.6
Programmation financière.....	p.54
Fiches actions communales.....	p.61



## INTRODUCTION

Le programme d'actions constitue le volet opérationnel et territorialisé du Programme Local de l'Habitat.

Il a été élaboré par la Communauté d'agglomération, à partir des orientations retenues dans le document d'orientations et au regard des capacités financières et foncières, en étroite collaboration avec les communes et les différents partenaires de la politique de l'habitat.

Le programme d'actions du PLH de TPM est constitué de deux parties. La première est consacrée à la présentation du programme d'actions général et la seconde au programme d'actions retenu pour chaque commune.

Le programme d'actions général précise, par une série de fiches, les différentes actions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés dans le document d'orientation.

Ainsi, le programme d'action général de TPM définit :

- ▶ les moyens nécessaires au développement d'une attractivité pérenne de l'agglomération ; il définit les objectifs de production et de diversification de l'offre d'habitat pour répondre aux besoins et à la solvabilité des ménages d'une part et au dynamisme économique et démographique de l'agglomération d'autre part,
- ▶ les stratégies territoriales à déployer pour mener une politique de l'habitat qui favorise l'attractivité des centres-villes et l'émergence d'une ville « durable »,
- ▶ les modalités de la gouvernance, l'observation et l'évaluation du PLH. Les moyens mis en œuvre pour faire vivre le PLH en associant de façon organisée et efficiente les acteurs de la filière habitat et le décliner dans les communes.

### Chaque fiche action expose :

- Le contexte dans lequel s'inscrit l'action proposée ;
- Les objectifs poursuivis, notamment quantitatifs ;
- Les partenaires qui seront mobilisés ;
- Les communes concernées ;
- Les indicateurs qui permettront d'évaluer le degré de réalisation de l'action et son efficacité ;
- La programmation de l'action. Le PLH, d'une durée de 6 ans, comprend trois phases : la phase 1, de 2010-2011, la phase 2, 2012-2013 ; la phase 3, 2014-2015.

**PHASE 1 (2010-2011)**

**PHASE 2 (2012-2013)**

**PHASE 3 (2014-2015)**

Le programme d'actions communal, conformément aux dispositions réglementaires, est une déclinaison du programme d'actions général au sein de chaque commune. Il précise, notamment, les objectifs de production de logement (dont logements sociaux) par commune. Pour les trois communes les plus urbaines de l'agglomération, à savoir, Toulon, La Seyne-sur-Mer et Hyères, les objectifs de production de logements sont identifiés par secteur géographique.

## SOMMAIRE

Fiche Action n°1 ..... 8 Produire plus et produire mieux	Fiche Action n°7 ..... 14 Réserver une part significative de la production de logement social aux produits PLUS et PLAI	Fiche Action n°14 ..... 21 Mieux connaître la vacance locative	Fiche Action n°21 ..... 28 Favoriser la mobilité résidentielle à l'intérieur du parc locatif social
Fiche Action n°2 ..... 9 Produire du logement aidé et intermédiaire pour du Ministère de la défense et l'ensemble des entreprises impliquées dans le développement maritime	Fiche Action n°8 ..... 15 Favoriser le développement du logement social en diffus (acquisition/amélioration)	Fiche Action n°15 ..... 22 Identifier les actions de résorption du parc de logement indigne	Fiche Action n°22 ..... 29 Mettre en œuvre la garantie des risques locatifs sur le territoire de l'agglomération
Fiche Action n°3 ..... 10 Produire du logement aidé et intermédiaire dans les sites à enjeux	Fiche Action n°9 ..... 16 Promouvoir l'image du logement aidé	Fiche Action n°16 ..... 23 Proposer une offre de logement relais	Fiche Action n°23 ..... 30 Adopter la charte du logement étudiant pour la Communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée
Fiche Action n°4 ..... 11 Mobiliser tous les segments de l'offre foncière, le renouvellement urbain en particulier	Fiche Action n°10 ..... 17 Produire du logement locatif intermédiaire	Fiche Action n°17 ..... 24 Formaliser, capitaliser et généraliser un observatoire des hôtels meublés pour organiser l'intervention de la puissance publique	Fiche Action n°24 ..... 31 Accompagner l'accès au logement des jeunes en formation, en premier emploi, en emploi saisonnier
Fiche Action n°5 ..... 12 Produire du foncier aménagé ou aménageable	Fiche Action n°11 ..... 18 Produire du logement en accession sociale	Fiche Action n°18 ..... 25 Accompagner les propriétaires occupants modestes dans le parc privé	Fiche Action n°25 ..... 32 Développer une offre de logements intergénérationnels
Fiche Action n°6 ..... 13 Traduire les objectifs du Programme Local de l'Habitat dans les documents d'urbanisme communaux	Fiche Action n°12 ..... 19 Soutenir les programmes de rénovation urbaine (PRU Toulon et la Seyne-sur-Mer)	Fiche Action n°19 ..... 26 Produire du logement conventionné dans le parc privé	Fiche Action n°26 ..... 33 Comblent le déficit en logements étudiants sociaux
	Fiche Action n°13 ..... 20 Développer une offre d'habitat adapté	Fiche Action n°20 ..... 27 Formaliser les interventions en copropriétés dégradées	Fiche Action n°27 ..... 34 Adapter le logement privé et public existant à l'handicap



# ACTIONS

Fiche Action n°28 ..... 35 Accompagner les communes délégataires du contingent préfectoral	Fiche Action n°35 ..... 43 Privilégier le concept de développement durable dans les actions de réhabilitation	Fiche Action n°42 ..... 50 Coordonner l'action intercommunale au sein d'une Conférence Intercommunale de l'habitat
Fiche Action n°29 ..... 36 Créer une offre en maison relais sur le territoire de TPM	Fiche Action n°36 ..... 44 Construire et soutenir un partenariat sur le concept de développement durable avec les acteurs du logement	Fiche Action n°43 ..... 51 Evaluation du Programme Local de l'Habitat 2010-2015
Fiche Action n°30 ..... 37 Accompagnement à l'accès et au maintien dans le logement	Fiche Action n°37 ..... 45 Expérimenter de nouvelles formes d'habitat	Fiche Action n°44 ..... 52 Modifier le programme local de l'habitat
Fiche Action n°31 ..... 38 Mettre en place une réponse intercommunale aux besoins en logement d'urgence	Fiche Action n°38 ..... 46 Expérimenter de nouvelles formes de propriété	
Fiche Action n°32 ..... 39 Aider à la sortie des CHRS et des foyers pour personnes handicapées	Fiche Action n°39 ..... 47 Mettre en place un guide du logement sur le territoire de TPM	
Fiche Action n°33 ..... 40 Recenser les cas de sédentarisation et l'offre de logement précaire	Fiche Action n°40 ..... 48 Communiquer annuellement sur le PLH (communication grand public)	
Fiche Action n°34 ..... 41 Répondre aux besoins identifiés dans le cadre du schéma départemental des gens du voyage	Fiche Action n°41 ..... 49 Animer l'observatoire de l'habitat	

# Fiche Action n°1

## Produire plus et produire mieux

### Cap 2015 : Assurer une ambition métropolitaine au territoire

Objectif 1 : Affirmer la vocation maritime et répondre aux enjeux de développement économique

### Contexte

La rupture de l'offre sur de nombreux segments de la gamme des logements, a conduit les élus de la Communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée à s'engager dans un PLH volontariste et ambitieux.

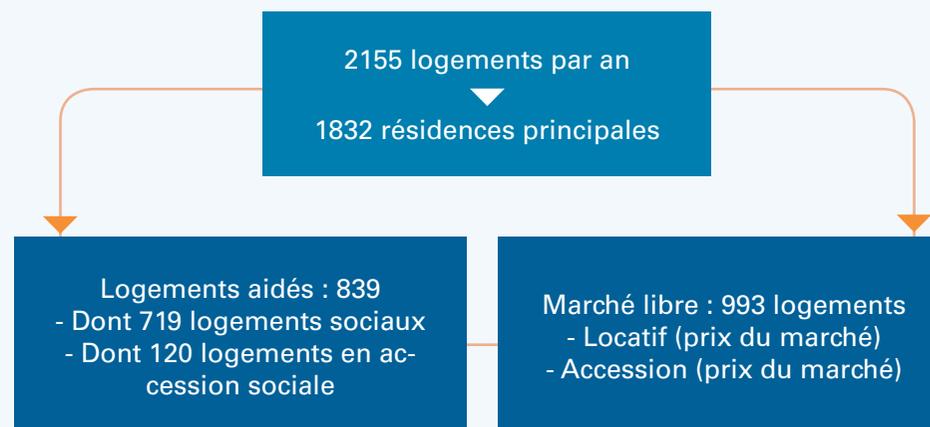
Le PLH 2010-2015 mobilise des moyens nouveaux à la hauteur des enjeux et fixe des objectifs territorialisés en contrepartie des aides inscrites dans le Fond d'Aide à l'Habitat et d'appuis techniques et logistiques renforcés auprès des communes.

Ce nouveau PLH assure, certes, la continuité mais il renforce les actions entreprises dans le PLH précédent et se fixe au vu du diagnostic quatre ambitions prioritaires pour la période 2010-2015 :

- assurer une ambition métropolitaine au territoire;
- agir sur le parc existant;
- assurer le développement de l'offre spécifique;
- innover et promouvoir.

Le scénario démographique proposé accroît annuellement l'offre en logement du territoire et permet de fixer la production à une moyenne annuelle de plus de 2150 logements par an (résidences principales et résidences secondaires). Ce scénario permet entre autre de favoriser une production, diversifiée et équilibrée pour répondre davantage aux besoins des ménages, de restaurer le parcours résidentiel des ménages, de poursuivre la dynamique de renouvellement urbain tout en conservant un environnement urbain de qualité.

### Objectifs



### Partenaires

Etat / EPF / TPM / Communes / Conseil Régional / Conseil Général.

### Indicateurs / Critères d'évaluation

Nombre de logements produits et gamme de production;  
Montant moyen mensuel du loyer par m<sup>2</sup>.

### Programmation

PHASE 1

PHASE 2

PHASE 3

## Fiche Action n°2

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

**Cap 2015 : Assurer une ambition métropolitaine au territoire**

Objectif 1 : Affirmer la vocation maritime et répondre aux enjeux de développement économique

#### Contexte

Le territoire de Toulon Provence Méditerranée accueille la première garnison marine française à Toulon à laquelle est généralement associée celle de Hyères. Ainsi, la garnison de Toulon/Hyères accueille en 2008 près de 25 000 ressortissants civils et militaires pour 2430 logements (domaniaux + conventionnés utiles). Le ratio actuel du ministère de la Défense est de un logement pour 10 ressortissants. Dans un contexte de relative stabilité des effectifs des armées basées sur l'agglomération, l'objectif du ministère de la Défense est de renforcer son parc de logement pour passer à 1 logement pour 5 ressortissants.

Le développement et l'accueil de nouvelles entreprises, en lien avec le Pôle mer PACA, pôle de compétitivité mondial, visant à renforcer la vocation maritime du territoire est à accompagner d'une politique de logements permettant d'accueillir les salariés de ces entreprises.

#### Objectifs

- Permettre et accompagner les objectifs de production du ministère de la Défense, à savoir 125 logements par an ;
- Identifier les besoins des entreprises en développant le partenariat avec le Cil Var.

#### Partenaires

Ministère de la Défense / Cil Var / TPM / Etat / Conseil Régional / Conseil Général / Communes.

#### Objectifs complémentaires / Modalités de mise oeuvre

Répartir la production sur le territoire, à savoir Hyères / Carqueiranne / La Valette-du-Var / Toulon / Saint-Mandrier-sur-Mer / Ollioules et La Seyne-sur-Mer, sur le foncier identifié Défense et sur le foncier privé.

#### Communes concernées

L'ensemble des communes.

#### Indicateurs / Critères d'évaluation

Nombre de logements financés au titre du FAH ;  
Bilan du BRILOM ;  
Mobilisation du foncier Etat et ministère de la Défense ;  
Nombre de logements / ressortissants.

#### Programmation

PHASE 1

PHASE 2

PHASE 3

# Fiche Action n°3

En lien avec fiche n° 8

## Produire du logement aidé et intermédiaire dans les sites à enjeux

### Cap 2015 : Assurer une ambition métropolitaine au territoire

Objectif 1 : Affirmer la vocation maritime et répondre aux enjeux de développement économique

### Contexte

Le travail partenarial engagé depuis 2004 par TPM a permis d'identifier les sites de développement économique métropolitain et les sites à enjeux à savoir notamment la ZAE du Roubaud sur Hyères, le Technopole de la Mer sur Ollioules et l'Axe des Gares sur Toulon.

### Objectifs

Afin d'accompagner les opérations de développement économique d'une production de logement suffisante, la mobilisation d'une part du foncier pour la réalisation d'opérations de logements est proposée pour l'ensemble des trois sites.

### Partenaires

Etat / Partenaires institutionnels / Professionnels de l'immobilier / Bailleurs sociaux / Crous / TPM.

### Communes concernées

Hyères / Ollioules / Toulon.

### Indicateurs / Critères d'évaluation

Procédure publique de maîtrise du foncier ;  
Foncier acquis ;  
Nombre de logements entrés en programmation financière.

### Programmation

PHASE 1	PHASE 2	PHASE 3
---------	---------	---------

## Fiche Action n°4

### Mobiliser tous les segments de l'offre foncière, le renouvellement urbain en particulier

**Cap 2015 : Assurer une ambition métropolitaine au territoire**  
 Objectif 2 : Assurer une répartition territoriale de la production

#### Contexte

Les études réalisées dans le cadre de la mise en œuvre du premier Programme Local de l'Habitat de Toulon Provence Méditerranée, ainsi que le bilan du foncier mobilisable pour la production de logements réalisés dans le cadre du diagnostic du second PLH de TPM ont permis de mettre en évidence des capacités en renouvellement urbain importantes sur les territoires des communes. Toutefois, ces données restent à compléter et à préciser (notamment préciser la capacité des sites identifiés et les modalités...)

#### Objectifs

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

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

#### Partenaires

TPM Habitat / Communes / EPF/ AU[dat]

#### Communes concernées

L'ensemble des communes.

#### Indicateurs / Critères d'évaluation

Identification par commune du potentiel en renouvellement urbain, en acquisition-amélioration.

#### Programmation

PHASE 1

PHASE 2

PHASE 3

# Fiche Action n°5

## Produire du foncier aménagé ou aménageable

**Cap 2015 : Assurer une ambition métropolitaine au territoire**

Objectif 2 : Assurer une répartition territoriale de la production

### Contexte

L'ambition affichée par la Communauté d'agglomération au sein de ce second Programme Local de l'Habitat d'accélérer le rythme de production de logements passe par une maîtrise foncière accrue et la constitution de réserves foncières; seule cette dernière permettra de rééquilibrer l'offre de l'habitat vers les objectifs retenus (nombre, prix, qualité (actifs, étudiants...), typologie, surface, services de proximité).

### Objectifs

Mettre en œuvre un dispositif opérationnel sur l'ensemble des communes de l'agglomération pour l'exercice du droit de préemption par l'Etablissement Public Foncier ou par la Communauté d'Agglomération pour permettre la réalisation de programmes de logement.

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

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

### Partenaires

Etat / TPM / Communes / EPF / Bailleurs sociaux / Promoteurs privés.

### Communes concernées

L'ensemble des communes.

### Indicateurs / Critères d'évaluation

Nombre de m<sup>2</sup> acquis  
Périmètre de ZAD défini.

### Programmation

**PHASE 1**

**PHASE 2**

**PHASE 3**

# Fiche Action n°6

En lien avec fiche n° 5

## Traduire les objectifs du Programme Local de l'Habitat dans les documents d'urbanisme communaux

**Cap 2015 : Assurer une ambition métropolitaine au territoire**

**Objectif 2 : Assurer la répartition territoriale de la production**

### Contexte

Les intercommunalités, dans un contexte législatif renforcé, s'affirment comme chef de file des politiques locales de l'habitat. Toutefois, deux documents permettent la mise en œuvre de cette politique mais répondent à des logiques distinctes à mettre en adéquation : le Programme Local de l'Habitat d'une durée de six ans est un document de programmation et reste évolutif ; le Plan Local d'Urbanisme est un document communal, opposable aux tiers, instaurant des règles impératives ; il reste un document relativement figé.

La compatibilité des documents est définie par l'article L123-1 du Code de l'urbanisme : le délai de mise en compatibilité est de trois ans ramené à un an pour permettre la réalisation d'une ou plusieurs opérations de logement prévues par la programmation du PLH.

Par ailleurs, la loi de mobilisation pour le logement du 29 mars 2009 a modifié le quatorzième alinéa de l'article L 302-1 du Code de la construction et de l'habitation qui définit le contenu du PLH et notamment le contenu du programme d'actions détaillé par commune. Le programme d'actions comprend les orientations relatives à la mise en œuvre d'emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements ou la définition de secteurs dans lesquels en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des logements sociaux dans les zones urbaines ou à urbaniser et pour lesquels le PLU peut également prévoir une majoration du coefficient d'occupation des sols. Autrement dit, le volet habitat et logement du projet d'aménagement et de développement durable du Plan Local d'Urbanisme doit permettre la réalisation des objectifs définis pour chaque commune au sein du document de programmation du Programme Local de l'Habitat :

Actuellement sur l'agglomération de TPM, 5 communes ont approuvé leur PLU et six communes sont en cours d'élaboration de leur PLU.

### Objectifs

Les objectifs de cette action porteront sur la pédagogie, l'ingénierie et la diffusion d'une culture technique de développement de l'offre de logements entre la Communauté d'agglomération et les services de l'urbanisme de chaque commune par le biais de séances de formation et d'ateliers d'échanges.

Il s'agit d'anticiper les besoins à venir et donc de constituer des réserves foncières à court, moyen et long terme en définissant des secteurs d'extension urbaine conformes aux besoins futurs et en définissant également des secteurs de renouvellement urbain dans le but de procéder aux acquisitions foncières avec remembrement progressif des parcelles.

Par ailleurs, TPM mobilisera à travers son service Habitat l'ingénierie nécessaire à l'accompagnement des communes pour la rédaction du volet habitat de leur Plan Local d'Urbanisme.

### Partenaires

Etat / Communes / TPM.

### Communes concernées

L'ensemble des communes.

### Indicateurs / Critères d'évaluation

Nombre de séances de formation ;  
Elaboration d'une carte des opérations selon les calendriers (court, moyen ou long terme) et l'état du foncier pour définir une stratégie foncière ;  
Mise en place d'un observatoire foncier.

### Programmation

PHASE 1

PHASE 2

PHASE 3

# Fiche Action n°7

En lien avec fiche n° 8

## Réserver une part significative de la production de logement social aux produits PLUS et PLAI

Cap 2015 : Assurer une ambition métropolitaine au territoire

Objectif 3 : Produire du logement locatif social

### Contexte

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

### Objectifs

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

- 20 % maximum de logement social en PLAI } hors opérations;
- 20 % maximum de logement social en PLS } spécifiques.

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

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

### Partenaires

Etat / Bailleurs sociaux / communes / Caisse des Dépôts et Consignations.

### Objectifs complémentaires / Modalités

Produire des logements sociaux adaptés à la demande, en particulier concernant leur typologie (répartition T2/T3/T4...). Dans cet objectif le PLH prévoit le suivi de la demande en logement social (ou prévoit la mise en place d'un dispositif d'observation de la demande en logement social).

### Communes concernées

L'ensemble des communes.

### Indicateurs / Critères d'évaluation

Nombre de logements produits en PLUS et PLAI.

### Programmation

PHASE 1

PHASE 2

PHASE 3

# Fiche Action n°8

En lien avec fiche n° 7

## Favoriser le développement du logement social en diffus (acquisition/amélioration)

Cap 2015 : Assurer une ambition métropolitaine au territoire  
 Objectif 3 : Produire du logement locatif social

### Contexte

Dans un contexte de vétusté du parc privé locatif et de raréfaction de l'offre foncière dans certains territoires, la captation de logements en diffus constitue une alternative pour la production et la pérennisation d'une offre bien insérée dans le tissu urbain.

### Objectifs

Augmenter l'offre de logements sociaux dans les communes présentant un parc privé anciens et vétustes et dans les communes ayant très peu de foncier disponible.

Réaliser 50 logements sociaux en acquisition amélioration sur des produits PLUS et PLAI.

### Partenaires

Organisme HLM / Partenaires institutionnels / professionnels de l'immobilier.

### Objectifs complémentaires

50 logements par an.

### Communes concernées

L'ensemble des communes, en particulier Le Reves-les-Eaux / Saint-Mandrier et Six-Fours-les-Plages.

### Indicateurs / Critères d'évaluation

Nombre de logements acquis.

### Programmation

PHASE 1

PHASE 2

PHASE 3

# Fiche Action n°9

## Promouvoir l'image du logement aidé

**Cap 2015 : Assurer une ambition métropolitaine au territoire**

Objectif 3 : Produire du logement locatif social

### Contexte

Au-delà du fait que l'image du logement social ne peut se réduire à l'accueil des personnes exclues du marché du logement et que les périodes de fortes productions de logement social ont peu marqué le territoire de l'agglomération Toulon Provence Méditerranée, l'image médiatique faite autour du logement social handicape les bailleurs sociaux de l'agglomération et ralentissent le développement de certains programmes de logements.

### Objectifs

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

### Partenaires

Etat / Bailleurs sociaux / Sociétés d'Economie Mixte / Association Régionale HLM.

### Communes concernées

L'ensemble des communes.

### Indicateurs / Critères d'évaluation

Nombre de publications et d'articles de presse;  
Exposition itinérante;  
Photothèque.

### Programmation



# Fiche Action n°10

En lien avec fiche n° 7

## Produire du logement locatif intermédiaire

Cap 2015 : Assurer une ambition métropolitaine au territoire

Objectif 4 : Développer une offre intermédiaire accessible

### Contexte

Le Prêt Locatif Social est un mode de financement aidé qui permet de développer des logements dont les niveaux de loyer sont plafonnés.

Les plafonds de ressources sont les suivants (en revenus net mensuel, année N-2) :

- une personnes seule : 2054 euros par mois;
- un couple : 2742 euros par mois;
- un couple + 1 enfant : 3298 euros par mois;
- un couple + 2 enfants : 3981 euros par mois.

### Objectifs

La production de logement social dans les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU, doit prioritairement s'orienter sur les produits de type PLUS et PLAI.

TPM définira dans le règlement du Fond d'Aide à l'Habitat le financement accordé à ce type de produit.

### Partenaires

Communes / Etat / Bailleurs sociaux / Caisse des dépôts et consignation.

### Communes concernées

L'ensemble des communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU.

### Indicateurs / Critères d'évaluation

Nombre de PLS famille délivré par an et par commune.

### Programmation

PHASE 1

PHASE 2

PHASE 3

# Fiche Action n°II

En lien avec fiche n° 7

## Produire du logement en accession sociale

Cap 2015 : Assurer une ambition métropolitaine au territoire

Objectif 4 : Développer une offre intermédiaire accessible

### Contexte

L'évolution des prix du marché immobilier neuf et ancien dans l'agglomération conduit à une réduction des possibilités d'accèsion des ménages à revenus intermédiaires avec pour conséquences, la quasi disparition des primo accédants du marché, un impact sur la fluidité de la chaîne du logement et un étalement urbain favorisé.

### Objectifs

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

### Partenaires

Etat / Cil Var / Communes / Promoteurs immobiliers.

### Objectifs complémentaires / Modalités

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

### Communes concernées

L'ensemble des communes.

### Indicateurs / Critères d'évaluation

Nombre de Pass délivrés par commune et par an.

### Programmation

PHASE 1

PHASE 2

PHASE 3

## Fiche Action n°12

### Soutenir les programmes de rénovation urbaine (PRU Toulon et La Seyne-sur-Mer)

Cap 2015 : Agir sur le parc existant

Objectif 1 : Accompagner les bailleurs sociaux et le parc public existant

#### Contexte

Le renouvellement urbain du grand ensemble de la zone de Berthe sur la commune de La Seyne-sur-Mer et du centre ancien de Toulon constitue un élément de la stratégie de revalorisation du parc locatif privé et public de l'agglomération. Cette stratégie s'est concrétisée par la participation de la Communauté d'agglomération aux deux projets de rénovation urbaine au travers de la réalisation d'actions en maîtrise d'œuvre directe et la participation de l'intercommunalité au financement du programme d'actions.

En juillet 2009, la commune de La Seyne-sur-Mer avec le soutien actif des partenaires institutionnels a répondu à l'appel à projet lancé par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine. Ce programme ambitieux a pour objectif de résorber efficacement l'habitat indigne, de remettre sur le marché des logements vacants et de faciliter la rénovation énergétique des logements existants tout en maintenant la mixité sociale du centre ville de la commune.

#### Objectifs

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

TPM a en charge la mise en œuvre et le suivi de la reconstitution de l'offre sur le territoire communautaire du dossier de La Seyne-sur-Mer.

#### Partenaires

ANRU / Etat / Communes / Bailleurs sociaux.

#### Communes concernées

Toulon / La Seyne-sur-Mer.

#### Indicateurs / Critères d'évaluation

Réalisation des actions ;  
Reconstitution de l'offre de logement.

#### Programmation

PHASE 1

PHASE 2

PHASE 3

# Fiche Action n°13

En lien avec fiche n° 11

## Développer une offre d'habitat adapté

Cap 2015 : Agir sur le parc existant

Objectif 1 : Accompagner les bailleurs sociaux et le parc public existant

### Contexte

Les opérations de réhabilitation ou de rénovation du parc ont permis la réalisation de logements adaptés pour accompagner l'effort de réhabilitation (Jardin des Cèllets, Mon Paradis, La Carte Postale, voir pour La Seyne-sur-Mer).

Dans le cadre des opérations de réhabilitation menées dans le cadre du second Programme Local de l'Habitat de l'agglomération l'effort devra être poursuivi en ce sens pour assurer la pérennité des travaux réalisés et un fonctionnement apaisé des immeubles réhabilités.

### Objectifs

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

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

### Partenaires

Etat / Communes / TPM / Bailleurs sociaux.

### Indicateurs / Critères d'évaluation

Nombre de logements réhabilités ;  
Mous spécifique ;  
Nombre de logements réalisés.

### Programmation

PHASE 1	PHASE 2	PHASE 3
---------	---------	---------

# Fiche Action n°14

En lien avec fiche n° 11

## Mieux connaître la vacance locative

Cap 2015 : Agir sur le parc existant

Objectif 2 : Transformer le parc privé

### Contexte

Sur TPM, la vacance locative représente en 2007, 7,2 % du parc locatif soit 17 218 logements (SCoT 6,5 % et PACA 8,4 %).

La vacance structurelle lourde (plus de 3 ans) sur TPM représente 3822 logements (22,2 % de la vacance recensée en 2007).

**Evolution :** Entre 1999 et 2007, le taux de la vacance structurelle a baissé de manière non significative passant de 3859 à 3822 unités; dans le même temps le taux de la vacance intermédiaire d'un à deux ans et celle de deux à trois ans enregistrait une baisse importante passant respectivement de 3615 à 2758 et de 2586 à 1313 logements.

**Poids de la vacance et questionnements :** TPM souhaite identifier cette vacance structurelle en effet la vacance structurelle est le fait de quelques communes comme Toulon, La Seyne, Ollioules et La Garde; elle pourrait majoritairement être le fait des opérateurs publics notamment sur La Seyne avec l'opération sur la zone de Berthe (la vacance structurelle évolue de 387 à 771 entre 1999 et 2007), Toulon avec l'opération Centre Ancien et secteur Montety ( acquisitions réalisées par l'opérateur et par la commune) La Garde (fermeture du foyer logement Pierre Curie) etc.....il convient dans tous les cas de la localiser et d'identifier et les propriétaires et les causes de cette vacance.

### Objectifs

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

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

### Partenaires

Etat / Conseil Général / TPM / Communes / AU[dat].

### Objectifs complémentaires

A terme l'objectif étant la résorption de la vacance et la mobilisation du parc de logements vacants.

### Communes concernées

L'ensemble des communes.

### Indicateurs / Critères d'évaluation

Remise de l'étude et mise en place des actions préconisées.

### Programmation

PHASE 1

PHASE 2

PHASE 3

# Fiche Action n°15

En lien avec fiche n° 12

## Identifier les actions de résorption du parc de logement indigne

Cap 2015 : Agir sur le parc existant  
Objectif 2 : Transformer le parc privé

### Contexte

Dans le cadre du diagnostic du programme de l'habitat 2010-2015 la Communauté d'agglomération a lancé une étude de repérage du logement indigne. Sur la base du rendu de l'étude et de l'exploitation des données par l'équipe d'animation du Programme d'intérêt Général il conviendra d'exploiter et de compléter cette source de données pour permettre la résorption des situations identifiées.

### Objectifs

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

### Partenaires

Etat / Communes / TPM.

### Communes concernées

L'ensemble des communes.

### Indicateurs / Critères d'évaluation

Réalisation de l'étude ;  
Adoption des orientations préconisées ;  
Nombre de logements réhabilités.

### Programmation

PHASE 1	PHASE 2	PHASE 3
---------	---------	---------

# Fiche Action n°16

En lien avec fiche n° 12

## Proposer une offre de logement relais

Cap 2015: Agir sur le parc existant

Objectif 2 : Transformer le parc privé

### Contexte

La requalification des quartiers en difficultés et du parc de logements existant constitue un enjeu important au regard des politiques publiques initiées par la Communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée, en particulier au titre de la politique de la ville et du contrat d'agglomération.

Le PLH prévoit de traiter l'habitat indigne (hors sites ANRU) dans le cadre du PIG. Dans le cadre des dispositifs de rénovation du logement insalubre ou indigne, les communes sont régulièrement confrontées au relogement de certaines familles.

### Objectifs

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

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

### Partenaires

TPM / Equipe d'animation du PIG / Communes / Bailleurs.

### Communes concernées

L'ensemble des communes.

### Indicateurs / Critères d'évaluation

Nombre de logements relais ;  
Durée d'occupation des logements relais.

### Programmation

PHASE 1

PHASE 2

PHASE 3

# Fiche Action n°17

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

Cap 2015 : Agir sur le parc existant

Objectif 2 : Transformer le parc privé

### Contexte

Les hôtels meublés dont l'activité relève du Code du commerce, occupent une place sur le marché du logement en jouant le rôle d'accueil des ménages. Le public accueilli fragile et captif, ne trouve pas accès à d'autres solutions de logement. Se posent trop fréquemment des questions sur les conditions sanitaires et de sécurité de cette activité, le mode de gestion, etc.

### Objectifs

L'objectif est dans un premier temps de recenser l'ampleur du problème ainsi que le type d'évolution du service proposé et son importance dans l'agglomération. Ce premier travail sera complété par une analyse de chaque structure pour connaître son fonctionnement et son état puis alimenter un rôle de veille. Enfin des scénarii d'évolution seront proposés en fonction des diagnostics posés allant de la préemption au projet de requalification en passant par la transformation en résidences sociales.

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

### Partenaires

Etat / TPM / Communes concernées / Anah / Conseil Général / CAF.

### Communes concernées

L'ensemble des communes.

### Indicateurs / Critères d'évaluation

Réalisation de l'étude ;  
Travail pour permettre l'évolution nécessaire des structures ;  
Nombre d'acquisitions ;  
Données observées dans le cadre de l'observatoire de l'habitat.

### Programmation

PHASE 1

PHASE 2

PHASE 3

# Fiche Action n°18

En lien avec fiche n° 8, 15 et 20

## Accompagner les propriétaires occupants modestes dans le parc privé

Cap 2015 : Agir sur le parc existant

Objectif 2 : Transformer le parc privé

### Contexte

L'intervention publique en faveur des propriétaires occupants a souvent pour but d'aider la personne modeste à réaliser des travaux de réhabilitation de son logement.

Les évolutions du marché immobilier et l'évolution sociale notamment la faiblesse de certaines retraites font craindre des difficultés accrues pour les propriétaires occupants modestes. L'association des différents acteurs apparaît nécessaire pour prévenir les risques et pour la recherche de solution en faveur des propriétaires occupants modestes.

### Objectifs

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

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

Un groupe de réflexion réunissant les partenaires concernés serait chargé de définir le champ et les modalités de l'intervention publique ainsi que le partenariat à mettre en œuvre pour assurer la pérennité de l'action.

### Partenaires

Etat / CAF / Conseil Général / Syndics de copropriété / ADIL / Pact Arim / Anah / Communes / TPM / Bailleurs sociaux.

### Communes concernées

L'ensemble des communes.

### Indicateurs / Critères d'évaluation

Mise en place du partenariat ;  
Recherche et mises en place de solutions adaptées ;  
Nombre de ménages bénéficiaires du dispositif créé.

### Programmation

PHASE 1

PHASE 2

PHASE 3

# Fiche Action n°19

## Produire du logement conventionné dans le parc privé

Cap 2015 : Agir sur le parc existant

Objectif 2 : Transformer le parc privé

### Contexte

La Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée a souhaité s'investir sur l'ensemble de son territoire dans l'animation et le suivi d'un Programme d'Intérêt Général « Amélioration de l'habitat » et pour lequel les services de l'Etat participe financièrement.

### Objectifs

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

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

### Partenaires

Etat / ANAH / AU[dat] / TPM / Maires des communes.

### Objectifs complémentaires

Définir de nouveaux objectifs.

### Communes concernées

L'ensemble des communes.

### Indicateurs / Critères d'évaluation

Reconduction du dispositif et réévaluation de l'objectif.

### Programmation

PHASE 1

PHASE 2

PHASE 3

# Fiche Action n°20

En lien avec fiche n° 18

## Formaliser les interventions en copropriétés dégradées

Cap 2015 : Agir sur le parc existant

Objectif 2 : Transformer le parc privé

### Contexte

La notion de copropriété en difficultés est récente ; elle résulte dans les années 1980 de l'évolution rapide de l'accession sociale à la propriété, de l'augmentation des charges dans les bâtiments, surtout ceux des années 1970, du coût important des gros travaux dans les immeubles anciens. Outre la présence de ménages modestes, il faut que les charges locatives soient particulièrement élevées et que des travaux d'entretien du bâti le soient également en raison de l'état de dégradation du bâti. La copropriété en difficulté résulte de difficultés de gestion. Depuis 1994 la puissance publique a admis l'idée d'intervenir au sein d'une propriété privée et de nombreuses mesures d'assistance et d'intervention relevant soit d'un système incitatif, soit d'un système coercitif ou même encore d'un système judiciaire pour mémoire procédure de pré alerte, constat de carence, l'administration provisoire, le plan de sauvegarde, l'OPAH copropriété dégradée.

L'article L302-1 du Code de la construction et de l'habitation rend obligatoire un diagnostic sur l'état des copropriétés dégradées du territoire.

### Objectifs

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

#### ► L'étude

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

#### ► L'information et la communication

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

#### ► Les missions d'accompagnement

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

#### ► La participation financière de la Communauté d'agglomération en procédure d'OPAH copropriété dégradée

Les conditions de la participation financière et ses modalités d'octroi seront définies lors de la révision du Fond d'Aide à l'Habitat.

### Partenaires

Etat / Anah / Associations agréées / Associations de défense des locataires / Professionnels de l'immobilier.

### Communes concernées

L'ensemble des communes

### Indicateurs / Critères d'évaluation

Réalisation de l'étude ;  
OPAH copropriété dégradée mise en œuvre ;  
Révision du Fond d'Aide à l'Habitat.

### Programmation

PHASE 1

PHASE 2

PHASE 3

# Fiche Action n°21

## Favoriser la mobilité résidentielle à l'intérieur du parc locatif social

Cap 2015 : Agir sur le parc existant

Objectif 3 : Faciliter l'accès au parc public et au parc privé existant

### Contexte

Face à la hausse continue du marché de l'immobilier, en particulier sur le marché privé de la location et de l'accession, de nombreux ménages sont dans l'incapacité de sortir du parc locatif social. Ainsi, le taux de rotation à l'intérieur du parc locatif social n'est pas suffisant.

Par ailleurs, on constate que de nombreux ménages occupent des logements qui ne sont plus adaptés à leur situation (départ des enfants, séparation...).

### Objectifs

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

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

### Partenaires

Bailleurs sociaux / TPM / Communes intéressées.

### Indicateurs / Critères d'évaluation

Nombre de commissions inter bailleurs créées ;

Nombre de mutations réalisées.

### Programmation

PHASE 1	PHASE 2	PHASE 3
---------	---------	---------

## Fiche Action n°22

### Mettre en œuvre la garantie des risques locatifs sur le territoire de l'agglomération

Cap 2015 : Agir sur le parc existant

Objectif 3 : Faciliter l'accès au logement public et au logement privé existant

#### Contexte

La forte hausse des prix du marché immobilier locatif rend difficile l'accès au logement pour une partie de la population à faibles ressources. En effet, le poids du loyer sur le budget des ménages est de plus en plus important, la part du budget consacré au logement est supérieure à 1/3 du budget pour de nombreux ménages.

La garantie des risques locatifs peut être mise en place si le loyer ne dépasse pas la moitié du montant des ressources du demandeur de logement.

A ce jour le Comité Interprofessionnel du Logement du Var a instruit et accordé 250 dossiers.

La garantie proposée porte sur le montant du loyer mais également sur les charges locatives.

#### Objectifs

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

#### Partenaires

Etat / Cil Var / Communes / TPM.

#### Communes concernées

L'ensemble des communes.

#### Indicateurs / Critères d'évaluation

Nombre de garantie locative accordée dans le cadre du PIG.

#### Programmation

PHASE 1

PHASE 2

PHASE 3

# Fiche Action n°23

## Adopter la charte du logement étudiant pour la Communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée

Cap 2015 : Assurer le développement de l'offre spécifique

Objectif 1 : Garantir l'accès au logement des jeunes

### Contexte

Dans le cadre du diagnostic du Programme Local de l'Habitat 2010-2015, la Communauté d'agglomération a réalisé une étude sur le besoin en logements des étudiants. Cette étude avait également pour objectif de proposer un certain nombre de recommandations pour élaborer avec les partenaires du logement étudiant une charte du logement étudiants sur l'agglomération Toulon Provence Méditerranée.

### Objectifs

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

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

### Partenaires

Promotion immobilière privé / Représentants des bailleurs privés / bailleurs sociaux / université / CROUS - Conseil Régional / TPM.

### Communes concernées

L'ensemble des communes.

### Indicateurs / Critères d'évaluation

Mise en œuvre de la charte du logement étudiant.

### Programmation

PHASE 1

PHASE 2

PHASE 3

## Fiche Action n°24

### **Accompagner l'accès au logement des jeunes en formation, en premier emploi, en emploi saisonnier**

Cap 2015 : Assurer le développement de l'offre spécifique  
 Objectif 1 : Garantir l'accès au logement des jeunes

#### Contexte

Dans le contexte immobilier inflationniste des dernières années, la population jeunes de moins de 25 ans a subi de plein fouet les tensions du marché du logement d'autant que le contexte professionnel reste très précaire pour cette tranche d'âge ( formation, CDD, périodes d'essai, intérim...). Se surajoute à cet environnement des pratiques discriminatoires qui constituent un obstacle pour permettre aux jeunes d'accéder à un logement autonome.

Ainsi le diagnostic du PLH établit que le nombre de jeunes de 25 ans bénéficiant d'un logement entre 1999 et 2007 a chuté de 26 % toutes catégories d'entrée confondue (accession, locatif privé ou public).

#### Objectifs

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

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

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

#### Partenaires

Communes / TPM / Etat / Promotion privée / Cil Var / CCLAJ / Association d'insertion pour le logement / Bailleurs sociaux / Adoma.

#### Communes concernées

L'ensemble des communes.

#### Indicateurs / Critères d'évaluation

Recensement des besoins;  
 Création de Foyer ou de résidences sociales.

#### Programmation

PHASE 1

PHASE 2

PHASE 3

# Fiche Action n°25

En lien avec fiche n° 26

## 🔗 Développer une offre de logements intergénérationnels

Cap 2015: Assurer le développement de l'offre spécifique

Objectif 1: garantir l'accès au logement des jeunes

### Contexte

Depuis quelques années la problématique de l'accès au logement autonome des jeunes est de plus en plus présente et ne cesse d'évoluer.

Le projet concerne l'accès au logement autonome des étudiants rencontrant une problématique de logement et pouvant entraîner une interruption des études.

### Objectifs

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

Dans un premier temps, l'opération concernerait le parc privé, les étudiants et les personnes âgées propriétaires de leurs logements. Le public visé, dans un second temps, pourrait être élargi à un public jeune en insertion professionnelle.

Un tel dispositif constitue également une source de revenus complémentaires pour les personnes âgées, permet de prévenir les situations d'isolement et de favoriser les relations intergénérationnelles en redécouvrant la relation aux aînés et en donnant l'occasion d'avoir un autre regard sur la jeunesse.

### Partenaires

TPM / Conseil Général / Communes / CROUS / Bailleurs sociaux / Missions Locales / DDASS / CAF.

### Objectifs complémentaires / Modalités de mise en œuvre

Cotisation annuelle du senior et du jeune (entre 10 et 50 €) auprès de l'association.

#### Les modalités de colocation

Une convention d'hébergement; une charte qui définit les engagements de chacun (jeune/senior/association). Le recours, à une association ayant pour mission d'informer les publics concernés (les étudiants, les seniors, propriétaires ou locataire) du lancement du projet.

- de centraliser les offres et les demandes des seniors et étudiants qui désirent participer à cette expérience;
- de constituer les binômes étudiants/sénior en fonctions des attentes et des affinités de chacun;
- d'apporter une aide administrative et technique au montage des binômes;
- d'assurer un suivi et des permanences afin d'accompagner le binôme tout au long de la durée de la cohabitation.

### Communes concernées

L'ensemble des communes.

### Indicateurs / Critères d'évaluation

Mise en œuvre de la charte du logement étudiant.

### Programmation

PHASE 1

PHASE 2

PHASE 3

# Fiche Action n°26

En lien avec fiche n° 25

## Comblent le déficit en logements étudiants sociaux

Cap 2015 : Assurer le développement de l'offre spécifique

Objectif 1 : Garantir l'accès au logement des jeunes

### Contexte

L'étude réalisée dans le cadre du diagnostic du logement étudiant sur le territoire de l'agglomération de TPM identifie un besoin de 550 logements étudiants sociaux qui au vu de l'offre et de la demande existante et projetée font défaut pour assurer la bonne mise en œuvre du nouveau schéma de développement universitaire.

Ces logements sont à répartir sur les communes concernées à savoir La Garde / La Valette-du-Var / Toulon / Le Pradet / Ollioules / La Seyne-sur-Mer.

### Objectifs

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

### Partenaires

Etat / Conseil Régional / CROUS / Bailleurs sociaux / Communes.

### Communes concernées

La Garde / La Valette-du-Var / Toulon / Le Pradet / Ollioules / La Seyne-sur-Mer.

### Indicateurs / Critères d'évaluation

Nombre de logements financés.

### Programmation

PHASE 1

PHASE 2

PHASE 3

# Fiche Action n°27

En lien avec fiche n° 39

## Adapter le logement privé et public existant à l'handicap

Cap 2015 : Assurer le développement de l'offre spécifique

Objectif 3 : Réaffirmer l'accès au logement des personnes handicapées

### Contexte

Aujourd'hui, et sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée, très peu de logements privés et publics existants sont adaptés à l'handicap.

La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion intègre la notion de handicap en instaurant une dérogation aux règles d'urbanisme pour faciliter l'accès des personnes handicapées à un logement existant. En effet, de nouvelles mesures sont prises pour favoriser la réalisation de travaux d'aménagement ou de création de surfaces supplémentaires conduisant à rendre accessible un logement.

### Objectifs

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

Il s'agit ici d'augmenter l'offre de logement à l'attention des personnes en situation de handicap en mettant en place un dispositif de repérage de l'offre accessible et adaptée afin de favoriser la lisibilité de la demande tant quantitative que qualitative des personnes en situation de handicap.

Il s'agit également de développer l'offre dans le parc existant ou neuf, en renforçant les partenariats entre les maisons départementales des personnes handicapées et les organismes de logements sociaux (par ex) dans le but de définir des objectifs de production de logements. Enfin, il s'agit de mobiliser la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée dans le but de mettre en cohérence la chaîne de déplacement entre cadre bâti, voirie, transports mais également une complémentarité de l'approche habitat et services.

### Partenaires

Etat, Bailleurs sociaux, Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée, Communes membres, maison départementale des personnes handicapées.

### Communes concernées

L'ensemble des communes;

### Programmation

PHASE 1

PHASE 2

PHASE 3

# Fiche Action n°28

## Accompagner les communes délégataires du contingent préfectoral

Cap 2015 : Assurer le développement de l'offre spécifique

Objectif 4 : Soutenir l'accès au logement des personnes les plus démunies

### Contexte

#### 1) Le cadre législatif en évolution

- Article 60 de la loi du 13 août 2004 relatives aux libertés et responsabilités locales ;
- Article L 441-1 alinéa 6 ;
- Circulaire du 17 janvier 2005 sur la convention de délégation du contingent préfectoral.

#### 2) Les conditions de la délégation

- la convention contient des objectifs chiffrés par rapport au public prioritaire identifié dans le cadre du Plan Départemental d'Actions en faveur des personnes les plus défavorisées (PDALPD) ;
- La convention chiffre également les obligations de logement de personnes résidant en dehors de la commune délégataire.

#### 3) Le contenu de la convention

- La convention est signée en règle générale pour une durée de trois ans ; aucun texte ne définit la durée ;
- Le bénéficiaire de la délégation peut être le Maire ou l'EPCI compétent en matière d'habitat ;
- Elle fixe les engagements du délégataire en vue de la mise en œuvre du droit au logement, les modalités d'évaluation annuelles ainsi que les conditions de son retrait.

#### 4) Effets de la convention

- Les logements faisant l'objet de cette délégation doivent être identifiés et sont généralement portés en annexe de la convention ;
- La commune ou l'EPCI doit être lieu d'enregistrement du numéro unique ;
- Un bilan semestriel doit être adressé au Préfet.

### Objectifs

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

### Partenaires

Etat / TPM / Communes concernées / Bailleurs sociaux.

### Indicateurs / Critères d'évaluation

Nombre de communes délégataires.

### Programmation

PHASE 1

PHASE 2

PHASE 3

# Fiche Action n°29

## Créer une offre en maison relais sur le territoire de TPM

Cap 2015 : Assurer le développement de l'offre spécifique

Objectif 4 : Soutenir l'accès au logement des personnes les plus démunies

### Contexte

Le dispositif des Maisons Relais / Pensions de famille a été mis en place par la circulaire du 10 décembre 2002 et s'inscrit dans la poursuite du programme expérimental « pension de famille » lancé en 1997. Il a été relancé par les circulaires du 27 août 2008 et du 5 mars 2009 établissant une programmation départementale.

Au delà des 2 Maisons Relais en service à Bormes et au Cannet des Maures, (30 places) 220 places complémentaires sont prévues pour le Var, soit 9 Maisons.

La Maison Relais dénommée également Pension de Famille accueille des personnes en grande difficulté d'insertion sociale, ne pouvant accéder à un logement ordinaire :

- personnes à faibles ressources, en situation d'exclusion ;
- personnes ne pouvant pas accéder à un logement ;
- personnes ne pouvant accéder à un logement ordinaire pour des raisons sociales ou psychologiques ;
- hommes ou femmes, selon le projet.

Il s'agit sauf exception de personnes originaires du territoire où se situe la maison relais.

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

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

### Objectifs

Produire trois maisons relais sur le territoire de TPM au cours du PLH 2010-2015 sachant qu'un projet est en cours de financement sur la commune de La Garde.

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

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

### Partenaires

Etat / Conseil Général / Communes / TPM / Associations gestionnaires / CAF / Conseil Régional.

### Indicateurs / Critères d'évaluation

Nombre de maisons relais réalisées.

### Programmation

PHASE 1

PHASE 2

PHASE 3

# Fiche Action n°30

## Accompagnement à l'accès et au maintien dans le logement

Cap 2015: assurer le développement de l'offre spécifique

Objectif 4: Soutenir l'accès au logement des personnes les plus démunies

### Contexte

Les fortes tensions sur le marché du logement engendrent des situations sociales parfois difficiles. En effet, malgré la reprise du marché immobilier, la production de logements est inférieure aux besoins du simple renouvellement du parc et de réponse aux demandes internes de la population existante.

### Objectifs

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

La famille est en effet accompagnée dans sa démarche d'autonomie vis-à-vis du logement (gestion de son budget, économies d'énergie, démarches administratives...) par une association. Le bail pourra ensuite « glisser » au profit de l'occupant du logement, sous réserve de l'acceptation du bailleur.

Ce soutien concerne également un public jeune dans sa recherche d'autonomie vis-à-vis du logement, et permet ainsi de lever un frein important par rapport à l'accès à l'emploi.

### Partenaires

TPM / ALINEA / l'Association Varoise d'Accueil Familial (AVAF) / le Collectif Hébergement Varois (CHV)...

### Communes concernées

L'ensemble des communes.

### Indicateurs / Critères d'évaluation

Nombre de personnes intégrées au dispositif;  
Nombre de baux qui glissent.

### Programmation

PHASE 1

PHASE 2

PHASE 3

# Fiche Action n°31

## Mettre en place une réponse intercommunale aux besoins en logement d'urgence

Cap 2015 : Assurer le développement de l'offre spécifique

Objectif 4 : Soutenir l'accès au logement des personnes les plus démunies

### Contexte

La loi sur le droit au logement opposable de 2007 renforce les obligations des collectivités pour la création de places en hébergement d'urgence. Une place par tranche de 1000 habitants est sollicitée.

L'inventaire des places en hébergement doit être adressé par la Direction de l'Action Sanitaire et Sociale aux maires de l'agglomération ainsi que le nombre de places en hébergement manquantes.

Le recensement transmis par la DASS fait état d'une majorité de communes respectant les obligations en matière de logement d'urgence permettant ainsi l'existence de 817 places sur les douze communes de l'agglomération et 81 places manquantes (sans La Crau).

### Objectifs

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

### Partenaires

Etat / TPM / Communes / Associations référentes.

### Communes concernées

Six Fours-les-Plages / Saint-Mandrier / Ollioules / Le Revest-les-Eaux / La Valette-du-Var / Carqueiranne.

### Indicateurs / Critères d'évaluation

Nombre de places réalisées.

### Programmation

PHASE 1

PHASE 2

PHASE 3

## Fiche Action n°32

### Aider à la sortie des CHRS et des foyers pour personnes handicapées

**Cap 2015 : Assurer le développement de l'offre spécifique**

Objectif 4 : Soutenir l'accès au logement des personnes les plus démunies

#### Contexte

Malgré les dispositifs mis en place pour permettre l'accès au logement pour tous, les personnes placées en Centre d'Hébergement et de Réadaptation Sociale (CHRS) et les personnes handicapées vivant en foyer éprouvent les plus grandes difficultés à accéder à un logement autonome.

La Communauté d'agglomération a institué un fond d'aide à l'habitat pour aider notamment à la création de logements sociaux; la réservation prise auprès des bailleurs sociaux est mise à la disposition de la commune. Toulon Provence Méditerranée a révisé son Fond d'Aide à l'Habitat en mars 2007 en augmentant de manière forte le montant des aides au profit du logement public social sans modifier les dispositions concernant la réservation de logements.

#### Objectifs

Conformément aux dispositions de l'article L441-5 dernier paragraphe du Code de la Construction et de l'Habitation, Toulon Provence Méditerranée propose de revoir son pourcentage de réservation dans les opérations de construction de logements sociaux au bénéfice des personnes touchées par une opération d'aménagement réalisée par l'agglomération, des personnes en sortie de CHRS ou de foyers pour personnes handicapées...

#### Partenaires

TPM / Etat / Bailleurs sociaux / Communes.

#### Indicateurs / Critères d'évaluation

Nombre de logements attribués.

#### Programmation

PHASE 1

PHASE 2

PHASE 3

# Fiche Action n°33

En lien avec fiche n° 31

## Recenser les cas de sédentarisation et l'offre de logement précaire

Cap 2015 : Assurer le développement de l'offre spécifique

Objectif 5 : Mettre en œuvre le schéma départemental d'accueil des gens du voyage

### Contexte

On constate ces dernières années un phénomène croissant de sédentarisation des gens du voyage.

Par ailleurs le fonctionnement inflationniste du marché immobilier de ces dernières années a conduit bon nombre de familles à se résoudre à un hébergement précaire en mobil home, caravanes et autres solutions. Ce phénomène n'a jamais été évalué sur le territoire de l'agglomération alors que la presse évoque 9000 hébergements précaires sur le Var.

### Objectifs

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

### Partenaires

Etat / Conseil Général / Conseil Régional / AU[dat]

### Indicateurs / Critères d'évaluation

Réalisation de l'étude.

### Programmation

PHASE 1

PHASE 2

PHASE 3

# Fiche Action n°34

En lien avec fiche n° 35

## Répondre aux besoins identifiés dans le cadre du schéma départemental des gens du voyage

Cap 2015 : Assurer le développement de l'offre spécifique

Objectif 5 : Mettre en œuvre le schéma départemental d'accueil des gens du voyage

### Contexte

L'article 28 de la loi du 31 mai 1990 (loi Besson) prévoyait que chaque département définisse les modalités d'accueil et d'insertion des gens du voyage dans le cadre d'un schéma départemental d'accueil des gens du voyage. La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage définit un nouveau cadre législatif devant permettre que cet accueil se fasse dans les meilleures conditions, dans le respect des droits et devoirs de chacun. Cette loi réaffirme le principe selon lequel l'accueil des gens du voyage relève des communes ou établissements publics de coopération intercommunale compétents.

Il est important de noter qu'une nouvelle proposition de loi en date du 17 juin vise à remédier aux imperfections de la loi du 5 juillet 2000. Les principales propositions sont : la réaffirmation du rôle de l'Etat tant dans l'installation et l'entretien des aires d'accueil que dans leur gestion et la suppression de l'inscription des dépenses nécessaires à l'installation des aires au budget des communes.

### Objectifs

Il s'agit ici de créer des aires de stationnement pour l'accueil des gens du voyage dans le cadre de la loi du 5 juillet 2000. Ces aires de stationnement ont pour objectif l'accueil des familles séjournant jusqu'à plusieurs mois sans que celles-ci ne se sédentarisent. La capacité de ces aires ne doit pas normalement être inférieure à 15 places et supérieure à 50 places de caravanes.

Par ailleurs, les aires de grand passage ont vocation à accueillir jusqu'à 200 caravanes. Elles ne sont pas ouvertes et gérées en permanence mais doivent être rendues accessibles autant que de besoin, dès lors que les grands passages sont connus 2 à 3 mois avant l'arrivée sur site.

Les aires d'accueil proprement dites ont la vocation d'accueillir des gens du voyage de quelques jours à plusieurs mois. Ces aires d'accueil à réaliser par les collectivités locales (communes ou structures intercommunales) constituent une des prescriptions du schéma départemental.

L'aire d'accueil pour le séjour des familles du voyage doit être conçue comme un des modes d'habiter au sein d'un maillage d'offres d'accueil ou d'habitat plurielles et complémentaires. L'évaluation des besoins du schéma départemental analyse la diversité de ces besoins à l'échelle du département. Il sera donc utile de s'y référer.

**Aujourd'hui, quatre projets de réalisation par TPM d'aires d'accueil ou autres structures sont en cours à des stades différents d'avancement.**

Sur la commune de **la Garde**, au lieu dit « La Chaberte », sur un terrain d'une emprise d'environ 5000 m<sup>2</sup> classé en zone AU par le Plan Local d'Urbanisme, une aire d'accueil de 20 places destinées à l'installation de 40 caravanes est projetée. Pour mener à bien ce projet, la Communauté d'agglomération a acquis en 2008 le terrain d'ensemble comprenant les 5000 m<sup>2</sup> requis.

De même, sur la commune de **Six-Fours-les-Plages**, une seconde aire d'accueil de 14 places permettant l'installation de 28 caravanes est envisagée sur un terrain d'emprise d'environ 5700 m<sup>2</sup> au quartier de « la Millone ». Le terrain concerné, propriété de TPM, se situe en zone artisanale. Il fera l'objet d'un dépôt de demande d'autorisation d'urbanisme courant 2009.

Sur la commune de **Hyères** l'installation d'une aire de grand passage susceptible de recevoir 150 caravanes nécessitant 2 ha de terrain d'emprise a donné lieu à une recherche foncière. Le site du Ceinturon a été proposé par la commune et validé par l'Etat. Le bureau d'études doit donner ses conclusions très prochainement car ce site héberge des espèces protégées au titre du Code de l'environnement.

En dernier lieu, au quartier de « la Ripelle » sur la commune de **Toulon**, un terrain de 8000 m<sup>2</sup> appartenant à la ville est en cours d'acquisition par l'agglomération. Sur les lieux, habitent 95 personnes soit 34 foyers sédentarisés qu'il s'agit de maintenir sur place suite à la construction de 34 logements locatifs sociaux par un bailleur social. Les travaux de réalisation devraient débuter en 2010.

## Partenaires

Etat / Communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée / communes membres.

## Communes concernées

La Garde / Six-Fours-les-Plages / Hyères / Toulon.

## Indicateurs / Critères d'évaluation

Nombre de projets réalisés.

## Programmation

PHASE 1

PHASE 2

PHASE 3

## Fiche Action n°35

### Privilégier le concept de développement durable dans les actions de réhabilitation

Cap 2015 : Promouvoir et innover

#### Contexte

Au regard des exigences normatives imposées pour la construction de logement la Communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée positionne l'enjeu prioritaire du développement durable sur les projets de la réhabilitation des logements et notamment des logements sociaux.

#### Objectifs

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

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

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

#### Partenaires

Bailleurs sociaux / TPM.

#### Communes concernées

L'ensemble des communes.

#### Indicateurs / Critères d'évaluation

Délibération de révision du Fond d'Aide à l'Habitat;  
Nombre d'opérations de réhabilitations financées par la Communauté d'agglomération.

#### Programmation

PHASE 1

PHASE 2

PHASE 3

# Fiche Action n°36

## Construire et soutenir un partenariat sur le concept de développement durable avec les acteurs du logement

Cap 2015 : Promouvoir et Innover

### Contexte

Le concept de développement durable est apparu pour la première fois en 1980. Depuis cette date, il a été adopté dans le monde entier et commence à être appliqué au secteur du logement. En effet, le concept de logement durable a le mérite de traiter du logement en tenant compte de ses trois dimensions essentielles : sociale (prix, accessibilité aux personnes handicapées et/ou à mobilité réduite, santé, ...), économique (développement du secteur et des entreprises, financements,...) et environnementale (insertion dans le milieu de vie, bio construction, utilisation rationnelle de l'énergie, énergies renouvelables,...). Il est en effet possible de construire ou de transformer des logements de manière « durable » comme, par exemple : en prenant en compte les normes en matière d'écologie et de durabilité quant aux matériaux utilisés, à la réduction des déchets, à la santé, à la sécurité et aux installations permettant des économies d'énergie et d'eau. L'efficacité énergétique a d'ailleurs une incidence positive, tant sur le revenu disponible que sur la réduction des émissions de CO<sup>2</sup>; en impliquant, dès le début, les habitants dans la gestion de leur logement et de leur espace public.

### Objectifs

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

### Partenaires

TPM / Bailleurs sociaux / Promotion immobilière.

### Objectifs complémentaires

Révision du Fond d'Aide à l'Habitat.

### Communes concernées

L'ensemble des communes.

### Indicateurs / Critères d'évaluation

Nombre de réunions de concertation ;  
Ecriture et adoption du référentiel habitat durable de la Communauté d'agglomération.

### Programmation

PHASE 1

PHASE 2

PHASE 3

# Fiche Action n°37

## Expérimenter de nouvelles formes d'habitat

Cap 2015 : Promouvoir et innover

### Contexte

La pression importante du besoin en logements conduit bon nombre de ménages à quitter l'agglomération pour pouvoir accéder à des logements répondant à leurs possibilités financières, leurs aspirations et leurs besoins ; cette péri urbanisation engendre des surcoûts environnementaux mais également en matière d'infrastructures. Dans le même temps, le vieillissement de la population accroît la demande en logement collectif.

Afin d'assurer une consommation économe des ressources foncières de l'agglomération, TPM souhaite mettre en place une démarche partenariale avec les professionnels de la promotion immobilière et les bailleurs sociaux pour proposer une réponse en produit intermédiaire à une clientèle en recherche de logement individuel.

### Objectifs

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

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

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

### Partenaires

TPM / AU[dat] / Promotion immobilière / Bailleurs sociaux.

### Communes concernées

L'ensemble des communes.

### Indicateurs / Critères d'évaluation

Travail partenarial mené ;  
Exposition réalisée ;  
Nombre d'opérations menées ;  
Création du référentiel.

### Programmation

PHASE 1

PHASE 2

PHASE 3

# Fiche Action n°38

## Expérimenter de nouvelles formes de propriété

Cap 2015 : Promouvoir et innover

### Contexte

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

Le bail emphytéotique administratif est réservé aux seules collectivités territoriales et aux établissements publics de santé :

L'article L. 1311-2 du Code général des collectivités territoriales définit le bail emphytéotique administratif comme permettant à une collectivité territoriale propriétaire d'un bien immobilier de le louer à un tiers qui pourra construire un ouvrage sur le domaine public et ensuite le louer à la collectivité propriétaire du terrain. Cet instrument peut être utilisé par une collectivité :

- soit en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de sa compétence ;
- soit en vue de l'accomplissement, pour son propre compte, d'une mission de service public ;
- soit, jusqu'au 31 décembre 2007, en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général liée aux besoins de la justice, de la police ou de la gendarmerie nationale, ou d'un établissement public de santé, ou encore d'une structure de coopération sanitaire dotée de la personnalité morale publique ;
- soit, jusqu'au 31 décembre 2010, en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général liée aux besoins d'un service départemental d'incendie et de secours.

Le bail à réhabilitation est un dispositif qui permet aux propriétaires d'immeubles en mauvais état de les faire réhabiliter sans en assurer la gestion.

Le bail à réhabilitation est un contrat par lequel le preneur s'engage à réaliser dans un délai déterminé des travaux d'amélioration sur l'immeuble du bailleur et à le conserver en bon état en vue de louer cet immeuble à usage d'habitation pendant la durée du bail (art. L.252-1 du CCH issu de l'art.11 de la loi N° 90-449

du 31-5-1990). Ce contrat indique la nature des travaux, leurs caractéristiques techniques et le délai de leur exécution. Le bail à réhabilitation est conclu pour une durée minimale de douze années. En fin de bail, les améliorations effectuées sur l'immeuble en cause bénéficient au bailleur sans indemnisation.

Le locataire ne peut être qu'un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte dont l'objet est de construire ou de donner à bail des logements, une collectivité territoriale ou un organisme agréé dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées.

Le revenu représenté par la valeur des travaux de construction, reconstruction ou d'agrandissement ne donne lieu à aucune imposition.

### Objectifs

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

### Partenaires

Etat / Bailleurs sociaux / TPM.

### Communes concernées

L'ensemble des communes.

### Indicateurs / Critères d'évaluation

Nombre de baux conclus ;  
Nombre de logements sociaux créés.

### Programmation

PHASE 1

PHASE 2

PHASE 3

## Fiche Action n°39

### **Mettre en place un guide du logement sur le territoire de TPM**

Cap 2015 : Suivre la mise en œuvre du PLH

#### Contexte

Les nombreuses demandes et les divers circuits d'accès au logement, ne permettent pas une lisibilité suffisante et ne simplifie pas les démarches préalables des ménages qui sont à la recherche d'un logement. En effet, les acteurs impliqués dans le commercialisation et l'attribution de logements sont multiples (bailleurs, réservataires...).

#### Objectifs

Faciliter l'accès aux informations utiles et aux dispositifs existants pour les ménages à la recherche d'un logement. Cette action pourrait se mettre en place par un recensement et une diffusion de l'information au travers d'un guide d'accès au logement.

#### Partenaires

Conseil Général/ Conseil régional/Communes/Bailleurs sociaux /Associations agréés dans le domaine

#### Objectifs complémentaires

Des fiches d'orientations pratiques peuvent être mise en place, concernant : le logement social (dépôt des demandes, circuit de traitement de la demande, logiciels communs à tous les bailleurs...), la location dans le privé (recherche, aides possibles, conditions...), l'accès à la propriété et enfin, les spécificités du logement étudiant, du logement d'urgence...

#### Communes concernées

L'ensemble des communes.

#### Indicateurs / Critères d'évaluation

Nombre de ménages faisant des démarches à partir des orientations proposées par le guide ;  
Enquêtes de satisfaction.

#### Programmation

PHASE 1

PHASE 2

PHASE 3

# Fiche Action n°40

## Communiquer annuellement sur le PLH (communication grand public)

Cap 2015 : Suivre la mise en œuvre du PLH

### Contexte

La politique de l'habitat menée par la Communauté d'agglomération ne saurait se résumer au respect des objectifs fixés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, soit 20 % de logements sociaux dans le parc de résidences principales. Elle se construit autour de la diversification des produits proposés et notamment des logements permettant de réduire l'étalement urbain dont les conséquences en terme d'infrastructures et d'impacts environnementaux sont importantes pour notre agglomération.

Par ailleurs le patrimoine locatif social de ce début de siècle a considérablement évolué tant dans son insertion urbaine que dans ses prestations, ces éléments méritent d'être valorisés pour changer l'image du logement social véhiculé par la presse et se limitant aux grands ensembles des années 1960.

### Objectifs

Il sera, au cours des années 2010 à 2015, indispensable de communiquer sur les différentes facettes qui permettent de construire une politique de l'habitat non seulement en direction de la population mais également en direction des élus et partenaires pour les sensibiliser sur ce sujet. Les outils de communication classiques, comme une lettre du PLH, seront complétés par une ou plusieurs séances de formation spécifiques.

### Partenaires

Etat / Communes / TPM.

### Communes concernées

L'ensemble des communes.

### Indicateurs / Critères d'évaluation

Nombre d'articles parus ;  
Expositions ;  
Formations.

### Programmation

PHASE 1

PHASE 2

PHASE 3

# Fiche Action n°41

## Animer l'observatoire de l'habitat

Cap 2015 : SUIVRE LA MISE EN ŒUVRE DU PLH

### Contexte

L'article L 302-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que le diagnostic porte sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que de l'offre foncière.

L'observatoire a pour objectif de livrer en continu une vision partagée de la situation de l'habitat dans l'agglomération et de fournir les éléments pour une évaluation de la mise en œuvre du PLH aux différentes échelles de territoire. Il comprend des indicateurs statistiques, des indicateurs de suivi d'activités, des indicateurs connexes comme la fiscalité, l'emploi, la précarité.....etc.

### Objectifs

Il convient dans le cadre du second programme de l'habitat de l'agglomération de reformuler les objectifs et enjeux ainsi que le repérage et le choix des indicateurs de suivi, de préciser les rendus et les évaluations possibles. L'ensemble de la mission est confiée à l'agence d'urbanisme sous le pilotage du service habitat de TPM pour la période 2010-2015. L'ensemble des communes fournira des éléments quantifiés et qualifiés permettant l'analyse du fonctionnement du marché du logement à la commune.

### Partenaires

AU[dat] / DDEA / Arohlm / Anah / Chambre des notaires / Observation Immobilier de Provence / Adil / Cnab et Fnaim / Conseil Général / Conseil Régional.

### Communes concernées

L'ensemble des communes.

### Indicateurs / Critères d'évaluation

Collecte des indicateurs ;  
Analyse et rendus.

### Programmation

PHASE 1

PHASE 2

PHASE 3

# Fiche Action n°42

## Coordonner l'action intercommunale au sein d'une Conférence Intercommunale de l'habitat

Cap 2015 : Mise en œuvre du PLH

### Contexte

La phase d'élaboration du Programme Local de l'Habitat permet la rencontre et le partage avec les acteurs locaux de l'habitat : partenaires institutionnels, bailleurs sociaux, promotion immobilière. Le suivi du Programme Local de l'Habitat est assuré par la commission Habitat et Politique de la Ville. Aucune instance ne permet à ce jour de partager l'information, de suivre ou préciser les axes de travail définis dans le PLH.

### Objectifs

A destination des élus et des acteurs concernés, il est proposé d'organiser une Conférence Intercommunale sur l'habitat. Il s'agira de :

- faire partager une même information sur la réalité de la demande et du fonctionnement des marchés locaux du logement pour élaborer des orientations communes à l'échelle de l'agglomération ;
- d'appréhender dans son ensemble la chaîne du logement ;
- développer des propositions concrètes pour la mise en œuvre de la politique local de l'habitat.

La conférence précisera s'il y a lieu les objectifs définis dans le PLH.

### Partenaires

Etat / Conseil Régional / Conseil Général / Cil Var / Bailleurs sociaux / AU[dat] / Représentant de la promotion immobilière.

### Indicateurs / Critères d'évaluation

Nombre de réunions tenues.

### Programmation

PHASE 1	PHASE 2	PHASE 3
---------	---------	---------

# Fiche Action n°43

## 6 Evaluation du Programme Local de l'Habitat 2010-2015

Cap 2015 : Suivre la mise en œuvre du PLH

### Contexte

L'établissement public de coopération intercommunale délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du Programme Local de l'Habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique. L'établissement public de coopération intercommunale communique pour avis au représentant de l'Etat et au Comité Régional de l'Habitat un bilan de la réalisation du Programme Local de l'Habitat trois ans après son adoption. (Article 28 de la loi n ° 2009-323 du 25 mars 2009 modifiant l'article L302-3 du Code de l'urbanisme).

### Objectifs

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

### Partenaires

Etat / Conseil général / Conseil Régional / Communes / SCoT / AU[dat] / EPF PACA.

### Indicateurs / Critères d'évaluation

Marché d'évaluation : remise des documents - transmission aux services de l'Etat.

### Programmation

PHASE 1

PHASE 2

PHASE 3

# Fiche Action n°44

## Modifier le Programme Local de l'Habitat

Cap 2015 : Suivre la mise en œuvre du PLH

### Contexte

La commune de La Crau a rejoint officiellement les communes de l'agglomération Toulon Provence Méditerranée le 1 juillet 2009. Le diagnostic était alors trop avancé et les délais trop contraints pour retarder la procédure. Aussi il a été retenu de lancer dès le premier semestre 2011 une modification du PLH 2010-2015.

### Objectifs

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

### Partenaires

État / Conseil Régional / TPM / Bailleurs sociaux / Communes / Conseil Général.

### Indicateurs / Critères d'évaluation

Approbation de la modification.

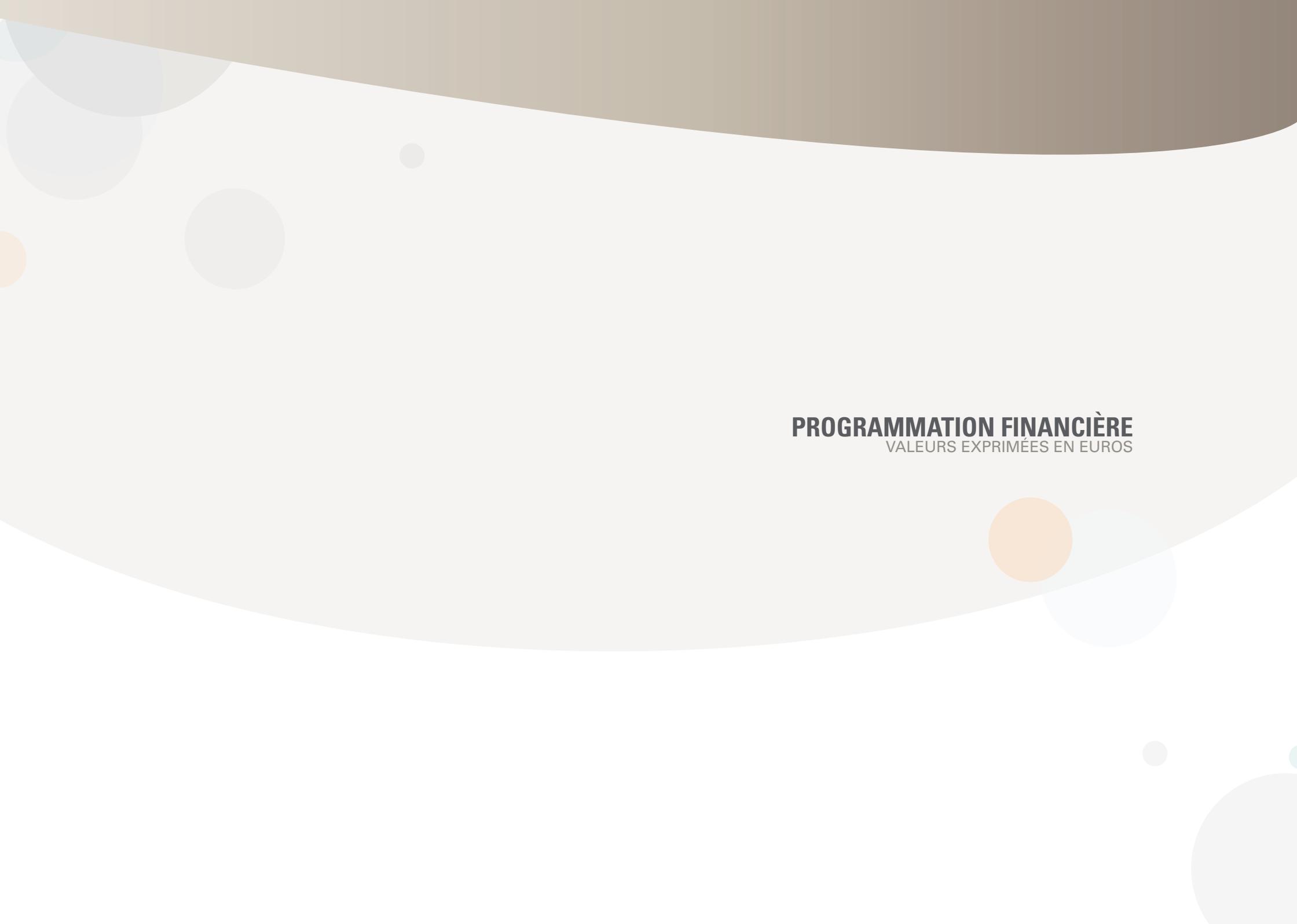
### Programmation

PHASE 1

PHASE 2

PHASE 3





**PROGRAMMATION FINANCIÈRE**  
VALEURS EXPRIMÉES EN EUROS

NUMERO DE LA FICHE ACTION	TITRE DE L'ACTION	ETAPES DE REALISATION	PHASE 1		PHASE 2		PHASE 3	
			2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>CAP 2015 : ASSURER UNE AMBITION METROPOLITAINE AU TERRITOIRE</b>								
Numéro 1	Produire plus et mieux							
Numéro 2	Produire du logement aidé pour la Défense et l'ensemble des entreprises impliquées dans le développement maritime	Contractualiser avec la Défense sur un objectif de production						
Numéro 3	Produire du logement aidé et intermédiaire dans les sites à enjeux	①Adopter des objectifs de production dans les sites à enjeux						
Numéro 4	Mobiliser tous les segments de l'offre foncière, le renouvellement urbain en particulier	Mettre en place des ateliers territoriaux thématiques		25000		25000		25000
Numéro 5	Produire du foncier aménagé ou aménageable	①Renouveler les conventions avec l'EPF						
		②Suivre et évaluer ces conventions	MARCHE D'EVALUATION GLOBALE					
		①Atelier de réflexion sur PLU et PLH	15000					
		②Identification des secteurs d'extension urbaine et des capacités en renouvellement urbain		30000	30000	30000		
		③Accompagner les communes dans la rédaction du volet habitat du PLU						
		④Participer aux révisions de PLU						
Numéro 7	Réserver une part significative de la production du logement social aux produits PLUS et PLAI	①Révision du FAH	2096250	4192500	6288750	8385000	8385000	8385000
		②Communication spécifique auprès des bailleurs sociaux						
		③Mieux corrélér typologie et produits		15000				
Numéro 8	Favoriser le développement du logement social dans le diffus	①Organiser la veille foncière adaptée						
		①Création d'une photothèque commune aux bailleurs de l'agglomération						
		②Articles de presse sur chaque livraison						
Numéro 9	Promouvoir l'image du logement aidé	③Article de vulgarisation sur le logement social						
		④Promouvoir le patrimoine et l'histoire du logement social			15000	18000		
		⑤Création d'une exposition sur les métiers du logement social et le patrimoine				30000	30000	
Numéro 10	Produire du logement locatif intermédiaire	⑥Définir la place du PLS famille dans la production						
		⑦Réviser le FAH	245000	490000	735000	980000	980000	980000
		⑧Mission d'évaluation post attribution	MARCHE D'EVALUATION GLOBALE					
Numéro 11	Produire du logement en accession sociale	①Financer le Pass Foncier	480000	480000	480000	480000	480000	480000
		②Evaluer le dispositif mis en place	MARCHE D'EVALUATION GLOBALE					
<b>TOTAL</b>			<b>2836250</b>	<b>5232500</b>	<b>7548750</b>	<b>9948000</b>	<b>9875000</b>	<b>9870000</b>

NUMERO DE LA FICHE ACTION	TITRE DE L'ACTION	ETAPES DE REALISATION	PHASE 1		PHASE 2		PHASE 3	
			2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>CAP 2015 : AGIR SUR LE PARC EXISTANT</b>								
Numéro 12	Soutenir les programmes de rénovation urbaine	①Coordonner les actions des services de TPM						
		②Mettre en œuvre et évaluer la participation de TPM	MARCHE D'EVALUATION GLOBALE					
Numéro 13	Développer une offre d'habitat adapté	①Recenser les communes et les bailleurs ayant besoin d'avoir recours à l'habitat adapté						
		②Mise en place d'une MOUS habitat adapté		40000	15000	15000	15000	15000
		③Production						
Numéro 14	Mieux connaître la vacance locative	①Rédaction du marché et attribution						
		②Réalisation de l'étude	80000	20000				
		③Révision éventuelle des objectifs du PLH						
Numéro 15	Identifier les actions de résorption du parc de logements indignes	①Rédaction du marché et attribution sur le parc identifié dans l'étude						
		②Réalisation de l'étude	90000					
		③Prises en compte dans les objectifs du PLH						
Numéro 16	Proposer une offre de logements relais	Financement inscrit en Politique de la Ville						
Numéro 17	Formaliser, capitaliser et généraliser un observatoire de hotels meubles et l'intervention de la puissance publique	①Rédaction du marché et attribution						
		②Réalisation de l'étude	30000					
		③Approbation des scénari d'évolution des structures	30000					
		④Prise en compte dans les objectifs du PLH						
Numéro 18	Accompagner les propriétaires occupants modestes dans le parc privé	①Création et animation du groupe de réflexion						
		②Proposition et adoption des préconisations du groupe de travail						
		③Prises en compte dans les objectifs du PLH						
Numéro 19	Produire du logement conventionné dans le parc privé	①Animation du PIG	220000	220000	220000	220000	220000	220000
		②Evaluation du dispositif	MARCHE D'EVALUATION GLOBALE					
		③Adoption d'un nouveau PIG	800000	800000	800000	800000	800000	800000
		④Révision du dispositif d'aide pour prise en compte du nouveau PIG						
Numéro 20	Formaliser les interventions en copropriété dégradées	①Etude de repérage et définition de la mission d'accompagnement	40000					
		② Mise en œuvre des missions d'accompagnement		20000	20000	20000	20000	20000
		③Information et communication			5000	5000	5000	
Numéro 21	Favoriser la mobilité résidentielle à l'intérieur du parc locatif social	①Identifier les communes et bailleurs intéressés						
		②Définir et créer les commissions spécifiques						
		③Evaluer le dispositif et son fonctionnement	MARCHE D'EVALUATION GLOBALE					
Numéro 22	Mettre en œuvre la GRL sur TPM	①Combiner GRL et PIG lors de la révision du FAH	5000	5000	5000	5000	5000	5000
		②Evaluation du dispositif	MARCHE D'EVALUATION GLOBALE					
<b>TOTAL</b>			1295000	1105000	1065000	1065000	1065000	1060000

NUMERO DE LA FICHE ACTION	TITRE DE L'ACTION	ETAPES DE REALISATION	PHASE 1		PHASE 2		PHASE 3	
			2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>CAP 2015 : ASSURER LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE SPECIFIQUE</b>								
Numéro 23	Adopter la charte du logement étudiant pour la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée	①Atelier avec les acteurs du logement étudiant ②Rédaction et approbation de la charte		10000				
Numéro 24	Accompagner l'accès au logement des jeunes en formation, en premier emploi et en emploi saisonnier	①Révision du FAH ②Promotion auprès des communes ③Montages opérationnels						
Numéro 25	Développer une offre de logements intergénérationnels	Financement inscrit en Politique de la Ville						
Numéro 26	Comblent le déficit en logement étudiant social	①Financer le rattrapage des 550 logements sociaux manquants en faveur des étudiants	115000	230000	345000	460000	460000	460000
Numéro 27	Adapter le logement privé et public existant à l'handicap	①Révision du FAH ②Cofinancement des travaux	60000	60000	60000	60000	60000	60000
Numéro 28	Accompagner les communes délégataires du contingent préfectoral	①Atelier d'animation sur le contingent préfectoral et sa délégation ②Organiser la mutualisation entre communes ③Evaluation des délégations		15000	15000	15000	15000	15000
<b>MARCHE D'EVALUATION GLOBALE</b>								
Numéro 29	Créer une offre en maison relais sur le territoire de TPM	①Définition des modalités de prise en compte dans le FAH ②Participation aux commissions d'attribution						
Numéro 30	Accompagner et permettre l'accès et le maintien dans le logement	Financement inscrit en Politique de la Ville						
Numéro 31	Mettre en place une réponse intercommunale aux besoins en logement d'urgence	①Notification des besoins ②Mutualisation possible ③Mise en œuvre des projets						
Numéro 32	Aider à la sortie des CHRS et foyer pour personnes handicapées	①Révision des réservations dans le cadre du FAH ②Organisation de la gestion des réservations						
Numéro 33	Recenser les cas de sédentarisation et l'offre en logement précaire	①Rédaction du marché et attribution ②Réalisation de l'étude ③Prises en compte dans les objectifs du PLH		38000				
Numéro 34	Répondre aux besoins identifiés par le schéma départemental des gens du voyage	①Création des structures et gestion	350000	350000	350000	350000	350000	350000
<b>TOTAL</b>			<b>525000</b>	<b>703000</b>	<b>770000</b>	<b>885000</b>	<b>885000</b>	<b>885000</b>

NUMERO DE LA FICHE ACTION	TITRE DE L'ACTION	ETAPES DE REALISATION	PHASE 1		PHASE 2		PHASE 3	
			2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>CAP 2015 : PROMOUVOIR ET INNOVER</b>								
Numéro 35	Privilégier le concept de développement durable dans les actions de réhabilitation	Ⓞ Fin 2009 : réunion des participants à l'atelier avec les bailleurs sociaux pour définir les exigences en matière de réhabilitation Ⓞ Révision du Fond d'Aide à l'Habitat						
Numéro 36	Construire et soutenir un partenariat sur le concept de développement durable avec les acteurs du logement	Ⓞ Définition d'un référentiel habitat durable en atelier						
Numéro 37	Expérimenter de nouvelles formes d'habitat	Ⓞ Rédaction du marché de conceptualisation et d'animation Ⓞ Réunions d'animation et exposé en commission habitat Ⓞ Animation et exposition			30000	20000		
Numéro 38	Expérimenter de nouvelles formes de propriété	Ⓞ Travailler avec les acteurs du logement sur le bail à réhabilitation Ⓞ Promouvoir le bail à réhabilitation Ⓞ Recourir au bail emphytéotique en cas de portage foncier par l'agglomération		5000	5000			
Numéro 39	Mettre en place un guide du logement sur le territoire de la communauté d'agglomération	Ⓞ Rédaction du marché et attribution Ⓞ Approbation et diffusion Ⓞ Mise à jour et diffusion	250000	250000	250000	250000	250000	250000
Numéro 40	Communiquer annuellement sur le PLH	Ⓞ Objectifs du PLH Ⓞ Promouvoir le logement aidé Ⓞ Fonctionnement du marché immobilier Ⓞ Les besoins en logement spécifique Ⓞ L'habitat dans les sites à enjeux Ⓞ Révision du PLH					15000	
<b>TOTAL</b>			300000	330000	355000	320000	345000	320000

NUMERO DE LA FICHE ACTION	TITRE DE L'ACTION	ETAPES DE REALISATION	PHASE 1		PHASE 2		PHASE 3	
			2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>CAP 2015 : SUIVRE LA MISE EN ŒUVRE DU PLH</b>								
Numéro 41	Animation de l'observatoire de l'habitat	① Fin 2009 : réunion des participants et définition des indicateurs						
		① Relancer les revues de projet à l'échelle de la commune						
		② Animation d'une réunion annuelle sur le bilan des acquisitions communales						
		③ Production d'une note de marché et des zooms spécifiques	15000	15000	15000	15000	15000	15000
Numéro 42	Coordonner l'action intercommunale au sein d'une conférence intercommunale du logement	④ Participation à l'évaluation des conventions conclues avec l'EPF						
		① Création de la conférence et première réunion						
Numéro 43	Evaluation du programme local de l'habitat 2009-2015	② Animation de la conférence : réunion bi annuelle						
		① Rédaction du marché et attribution		10000				
		② Première évaluation et propositions de repositionnement						
Numéro 44	Modifier le programme local de l'habitat	③ Evaluation annuelle				10000	10000	
		④ Evaluation et bilan du PLH			30000			30000
		① Etude sur les communes nouvellement rattachées	15000	10000				
		② Révision des objectifs et nouvelle rédaction			15000			
<b>TOTAL</b>			30000	35000	60000	25000	25000	45000
<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>4986250</b>	<b>7405500</b>	<b>9798750</b>	<b>12243000</b>	<b>12195000</b>	<b>12180000</b>



## FICHES D'ORIENTATIONS COMMUNALES

### SOMMAIRE

Commune de Carqueiranne.....	63
Commune de Hyères .....	69
Commune de La Garde .....	79
Commune de La Seyne-sur-Mer.....	85
Commune de La Valette-du-Var .....	93
Commune du Pradet .....	99
Commune du Revest-les-Eaux .....	105
Commune de Ollioules.....	111
Commune de Saint-Mandrier .....	117
Commune de Six-Fours-les-Plages .....	123
Commune de Toulon.....	131



# Commune de Carqueiranne

## LE CONTEXTE COMMUNAL



### MORPHOLOGIE ET ÉVOLUTION URBAINE

D'abord annexe de la ville de Hyères, Carqueiranne est devenue une commune indépendante en 1894. Elle est donc une commune jeune au regard de celles qui l'entourent, Hyères, La Crau, Le Pradet et La Garde.

Les trois collines et le bord de mer ont donné une unité à ce territoire. Le relief détermine un terroir spécifique où les terres sont bien drainées, et où l'absence de zones inondables est un atout. Avec des pentes bien exposées et facilement aménageables, son terroir a été mis en culture très tôt d'après les recherches archéologiques.

Le principal noyau de vie et de peuplement était situé à Hyères. Carqueiranne était constituée de plusieurs hameaux épars, certains destinés à la culture de la terre (La Grande Bastide, Le Canebas), d'autres à la l'exploitation de l'eau (La Crotade, La Trélette) ou des ressources de la mer (Les Salettes).

Au XIXème siècle, l'espace communal se dessine autour du quartier dit de «La Trélette» avec l'installation de plusieurs fonctions telles qu'un bureau de poste, une église, une école et la Mairie. Ces équipements contribuent à la naissance d'un centre villageois à Carqueiranne.

Le passage du chemin de fer sur la commune a été un élément structurant de l'urbanisation du village.

Le centre-ville n'a cependant pas la densité et l'étendue des centres-villes des communes voisines. Il n'est pas complètement urbanisé. On passe, en quelques 50 mètres à peine, de la place de la République à des terres agricoles.

Cet espace est limité :

- au Sud par la rue Jean-Jaurès, principale artère de la commune, et sa rangée de constructions variées (immeubles, maisons, commerces...) – à l'Ouest par les Roubauds, à l'urbanisation dense (résidences collectives) ou plus diffuse (lotissements) ;
- au Nord par toute une série de zones pavillonnaires et résidentielles ;
- à l'est par la place de la République et les bâtiments tout autour.

Autour de ce noyau central, se distingue une organisation urbaine plus ouverte. Elle est constituée d'une urbanisation récente, essentiellement sous forme de lotissements, d'habitat pavillonnaire et d'équipements publics (collège, complexe sportif...). On découvre aux alentours une périurbanisation aux formes variées.

### CONTRAINTES NATURELLES

Carqueiranne est une commune totalement ouverte sur la mer et dont les reliefs qui cernent son territoire s'assimilent aux limites de celle-ci.

Il s'agit d'un espace préservé et autonome que la géographie a permis d'isoler des développements urbains riverains, où prédomine le contexte naturel des reliefs.

La commune se définit géographiquement par deux reliefs principaux constitués de La Colle Noire à l'Ouest et de l'ensemble Le Paradis et Mont des Oiseaux au Nord. Les parties sommitales des reliefs qui dominent l'occupation humaine de la plaine côtière et des piémonts, reflètent la très forte présence des espaces naturels. Les massifs boisés paraissent nettement comme une entité propre et autonome malgré la présence d'un habitat partiel mais encore minoritaire.

L'occupation de la plaine est diversifiée (activités commerciales, artisanales, urbanisation, activités agricoles, ...), cependant l'impact visuel est faible à partir des points d'observation élevés. La plaine est essentiellement constituée d'espaces cultivés en plein champ caractéristiques d'une agriculture traditionnelle.

## TISSU ÉCONOMIQUE

La majorité du tissu économique est constituée de petites entreprises qui représentent 96% des établissements (contre 95% pour TPM hors Toulon et 96% pour le Var).

Le secteur tertiaire (Services et commerces) représente 68% des établissements de la Commune (contre 74% dans TPM hors toulon) et 75% de ses emplois.

La part du secteur agricole est plus élevée que la part moyenne de TPM : 20 % contre 11%.

## SUPERFICIE ET URBANISATION

Superficie communale : 1 448 hectares

Evaluation 1972			Evaluation 2003		
Urbain	Infrastructure	Total Artificialisé	Urbain	Infrastructure	Total Artificialisé
11%	5%	16%	30%	5%	36%

Evolution des surfaces artificialisées - étude AU[dat] 2006 sur la base de photos interprétations.

## DOCUMENT D'URBANISME COMMUNAL

Le POS actuel classe plus de la moitié du territoire communal en zones naturelles et agricoles. Corrélativement, les zones urbaines représentent 32 % de l'ensemble du zonage, soit près d'un tiers. Parmi les zones constructibles, 92% sont en zone U, 5% en zone NA et 3% en zone NB.

## L'ÉVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

### POPULATION

- 9 482 habitants en 2006 soit une évolution annuelle moyenne de 1,69 % entre 1999 et 2006 ;
- 70,6 % des ménages est composé d'une à deux personnes ;
- 34,9 % de la population est âgé de plus de 60 ans ;
- évolution annuelle de la structure par âge depuis 1999 :
  - 1,1% des 0-15 ans,
  - -1% des 15-29 ans,
  - -0,2% des 30-44ans,
  - 2% des 45-59 ans,
  - 3,3% des 60-74 ans,
  - 5,4% des 75 ans et plus.

### POTENTIEL FISCAL PAR HABITANT EN 2007

- 38,5 % des ménages étaient non imposables ;
- 76,2 % des locataires HLM étaient non imposables pour 78 % pour l'aire de TPM ;
- 43 % des locataires du parc privé locatif ont des ressources inférieures à 60 % du plafond HLM.

### NOMBRE DE MÉNAGES ESTIMATION 2008 : 4742

- 25,6 % des ménages sont allocataires de la CAF ;
- 25,78 % des allocataires ont un revenu inférieur ou égal à 903 euros ;
- 46,29 % des allocataires bénéficient d'une aide logement ;
- 68,86 % des allocataires bénéficiant d'une aide au logement ont un taux d'effort au dessus de 30% et pouvant aller au-delà de 50% des revenus.

### L'ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

Les communes du littoral, dont Carqueiranne affichent les prix les plus élevés pour le marché de l'ancien (3920 euros le m<sup>2</sup> en moyenne). L'évolution des prix dans l'ancien restent inférieure à 10 % sur TPM sauf pour la commune de Carqueiranne avec un pourcentage de 14,3 %.

### ÉVOLUTION DU PARC

En 2007, la commune compte 6543 logements, soit une hausse annuelle de +1,12 % par an depuis 1999. Le parc de logement se répartit pour 70,1 % en résidences principales et 24,6 % en résidences secondaires

### CARACTÉRISTIQUES DU PARC 2007

- 70,4 % du parc a été construit après 1968 ;
- 55,5 % des résidences principales sont composées de T3 et T4 ;
- 156 logements recensés sans confort et 240 seraient insalubres soit 3,07 % du parc de logements dont 27 insalubres vacants.

### OCCUPATION DU PARC

En 2007 le parc est composé pour 64,45 % de propriétaires, 3,22 % de locataires HLM et 26,7% de locataires du parc locatif privé. Avec un parc locatif privé représentant moins de 40 % de l'ensemble des logements, les ménages résidants la commune ont peu de chances de trouver une nouvelle location sur ce même territoire.

### LE PARC LOCATIF SOCIAL

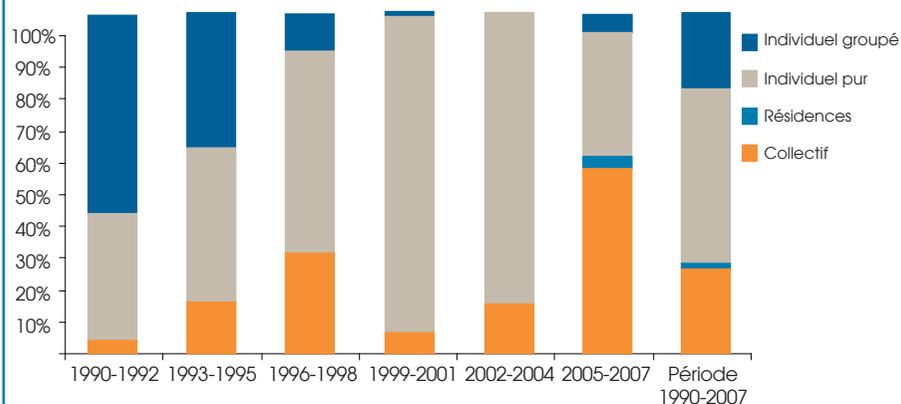
Nombre de logements sociaux : 265 soit 5,6 % du parc de résidences principales.  
Evolution 2004-2008: +52 logements.

Pour rattraper le déficit actuel et au regard des dispositions de l'article L.123-12-1 du Code de l'urbanisme, l'objectif triennal est fixé par l'Etat à 103 logements soit 34 logements sociaux par an à produire pour répondre à terme aux objectifs de 20% de logements sociaux dans le parc de résidences principales de la loi SRU.

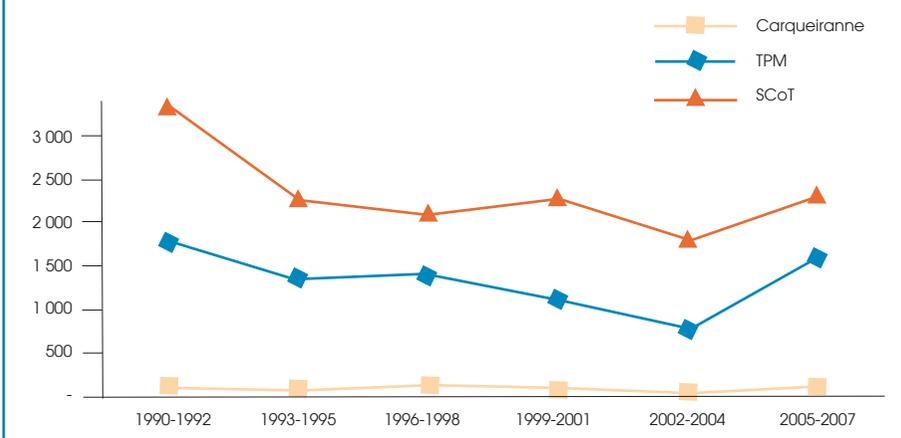
Un parc HLM avec un taux de rotation faible : 61,2% sont locataires depuis plus de cinq et jusqu'à dix ans et plus et relativement jeunes 68 % des locataires sont âgés de 40 à 74 ans.

La demande de logement social déposée auprès du Centre Communal d'Action Sociale de la commune relève le plus souvent de plafonds de type PLS.

Typologie des mises en chantier enregistrées entre 1990 et 2007



Logements commencés moyenne/an entre 1990-2007



## CAPACITÉS RÉSIDENTIELLES

Le PLU est en cours d'élaboration.

Il définira de nouvelles potentialités (limitées toutefois au regard des contraintes du territoire et de la Loi Littoral.)

Compte tenu des éléments statistiques issus de l'INSEE et de FILOCOM portés dans la fiche d'actions communales mettant en évidence :

- une taille de ménage inférieure à la moyenne enregistrée sur l'agglomération ;
- un pourcentage de logements locatifs insuffisant pour répondre à un fonctionnement normal du parc ;
- un vieillissement de la population : aujourd'hui un Carqueirannais sur deux a plus de 60 ans.

**L'ensemble du potentiel foncier mobilisable pour la production de logements de la commune n'a pas vocation à être mobilisé en totalité, en effet la commune a la volonté de préserver l'environnement et de maintenir la qualité de vie au sein de sa commune. Par ailleurs l'obligation de réalisation des réseaux en matière d'extension conduira la commune à opérer des choix tenant compte de ses capacités techniques et financières permettant une ouverture proportionnée dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.**

**Ainsi le futur PLU définira précisément le nombre d'hectares en extension et le nombre d'hectares en renouvellement urbain au regard de l'objectif de construction visé ci-dessus.**

Compte tenu des contraintes légales et environnementales énumérées ci-dessus la commune dispose par ailleurs que seul 10% des hectares classés en zone NB auront vocation à être ouvert à l'urbanisation dans le cadre de la révision du Plan Local de l'Urbanisme.

## LES ENJEUX

- ▶ Assurer la vocation résidentielle et touristique de la commune ;
- ▶ Répondre aux obligations légales en matière de logement social notamment loi Solidarité et Renouvellement Urbain ainsi que la loi Engagement National pour le Logement ;

▶ Développer l'offre locative privée et publique pour rééquilibrer la part importante des propriétaires (près de 65 % de propriétaires);

▶ Favoriser le parcours résidentiel des jeunes (moins de 25 ans) et des jeunes adultes (25 à 39 ans) sous représentés par la diversification des produits logement.

## LE PROGRAMME D' ACTIONS

### CAP 2015: ASSURER UNE AMBITION METROPOLITAINE AU TERRITOIRE

#### Objectif 2 : Assurer une répartition territoriale de la production

La commune a fait le choix de ne pas se contenter des potentiels résiduels du POS : la production de logements est repérée comme l'un des enjeux majeurs du PLU en élaboration.

L'élaboration du PLU vise à observer un rythme de production d'au moins 100 logements par an. La commune examine toute les semaines les DIA qui lui sont transmises. Il a été mis en place un droit de préemption renforcé.

Carqueiranne	
Secteur	Production neuve de résidences principales sur 6 ans
Secteur Centre	
Secteur Sud	
Beau Rivage	
Secteur Nord	
<b>Total</b>	<b>350</b>

Objectifs de logements sociaux	104 en production neuve
	3 en logements conventionnés

#### Objectif 3 : Produire du logement aidé

Le logement social produit répondra aux prescriptions du PLH à savoir :

- 20 % de logement de type PLAI, 60% de logement de type PLUS et 20 % de type PLS;
- un nombre minimum de 10 % de T1, 60 % maximum de T2 et T3, 20 % au minimum de T4 et un logement de type 5 tous les 20 logements construits.

### CAP 2015 : AGIR SUR LE PARC EXISTANT

#### Objectif 1 : Accompagner les bailleurs sociaux et le parc public existant

La commune a abondé dans les budgets des opérations récemment réalisées (ex. financement à hauteur de 275 000 € pour le RAYOL - VAR HABITAT) et continuera à venir en aide au montage des opérations en apportant financement et soutien technique.

#### Objectif 2 : Transformer le parc privé

Outre les programmes énoncés plus haut, la commune sensibilise les propriétaires et vise à produire au moins 5 logements aidés par an grâce au PIG. Accompagnement du PIG de TPM par sa promotion par les élus et les techniciens de la commune auprès des propriétaires en recherche de financement pour réaliser des travaux sur leurs logements.

**CAP 2015 : ASSURER LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE SPECIFIQUE****Objectif 1 : Garantir l'accès au logement des jeunes**

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune mène une réflexion approfondie sur la typologie des logements à produire pour chacune des strates d'âge de la population afin de fluidifier le parcours résidentiel, notamment l'accès au logement des jeunes.

**Objectif 2 : Accompagner le vieillissement de la population**

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune mène une réflexion approfondie sur la typologie des logements à produire pour chacune des strates d'âge de la population afin de fluidifier le parcours résidentiel, notamment la production de logements dans des quartiers proches du centre et de ses commodités.

**Objectif 3 : Réaffirmer l'accès au logement des personnes handicapées**

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune mène une réflexion approfondie sur la typologie des logements à produire, notamment sur la production de logements adaptés. De plus, la commune observe une concertation systématique sur ses projets (voirie, habitat, ERP municipaux) avec l'aide de la commission communale PMR.

**Objectif 5 : Mettre en œuvre le schéma départemental des gens du voyage**

La commune est attentive aux exigences du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

**CAP 2015 : PROMOUVOIR ET INNOVER****Objectif 1 : Soutenir les actions de développement durable**

La commune conduit des actions de sensibilisation au développement durable (ex. : interventions pédagogiques auprès des scolaires, application des cibles HQE aux constructions publiques ...)

**CAP 2015 : SUIVRE LA MISE EN ŒUVRE DU PLH**

L'action de la commune visera à permettre l'animation et l'alimentation de l'observatoire de l'habitat.

Les représentants de la commune participeront à la Conférence Intercommunale Habitat.

## LE CONTEXTE COMMUNAL



Hyères-Les-Palmiers est l'une des communes les plus étendues de France, avec 20 kilomètres d'écart entre ses deux extrémités : de la Presqu'île de Giens jusqu'à Sauvebonne. Dotée de 13 238 hectares de superficie dont 1 284 hectares de terre insulaire, Hyères-Les-Palmiers offre une diversité de paysages remarquables. Terre de contrastes, appréciée pour la douceur de son climat, Hyères est une ville de taille moyenne avec 55 007 habitants en 2006 (population municipale). La qualité de vie à Hyères est, à bien des égards, exceptionnelle. Depuis l'après guerre, la Ville s'est développée et s'impose comme pôle de développement majeur pour la Région Provence Alpes Côte d'Azur, le Var et la Communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée, dans les domaines économiques, culturels et touristiques.

## LES RISQUES

- risque incendie lié au climat méditerranéen et au couvert végétal propice au feu et à sa propagation ;
- risque de mouvement de terrain ;
- risque inondation, Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé le 19 janvier 2004.

## STRUCTURE DU TISSU ÉCONOMIQUE

- taux d'activité important, mais en stagnation ;
- 80 % des actifs travaillent dans le secteur tertiaire ;
- augmentation de la population travaillant hors de la Commune.

## FORMES URBAINES

Plusieurs entités distinctes structurent le territoire, en se positionnant comme rupture entre le Nord et le Sud de la Commune, et concourent à l'individualisation des quartiers :

- les reliefs des Maurettes et du Fenouillet qui ferment la partie centrale de la ville aux Vallées de Sauvebonne et des Borrels ;
- la vaste plaine agricole du Gapeau isole le tissu touristique littoral ;
- le double tombolo et les Salins des Pesquiers qui assurent le lien terrestre entre la Presqu'île de Giens et le reste du territoire, tout en marquant son isolement et son détachement ;
- la mer qui isole les îles du continent ;
- la voie Olbia qui délimite le centre-ville du Sud du territoire ;
- la voie ferrée, qui borde les reliefs de Costebelle et de Notre-Dame de Consolation, agit principalement sur l'individualisation de la portion Sud-Ouest du territoire communal et plus particulièrement des quartiers du même nom.

Le paysage hyérois permet de mettre en opposition les espaces naturels des espaces travaillés par l'homme. On relève un contraste entre le couvert forestier, les zones humides, et les surfaces fortement anthropisées liées à la construction de la ville, en passant par les étendues semi-naturelles avec les terres agricoles.

Le tableau ci-dessous permet d'évaluer le pourcentage de zones artificialisées du territoire.

#### Evolution des surfaces artificialisées

Evaluation 1972			Evaluation 2003		
Urbain	Infrastructure	Total Artificialisé	Urbain	Infrastructure	Total Artificialisé
7%	3%	9%	16%	3%	19%

étude AU[dat] 2006 sur la base de photos interprétations.

### LES CONTRAINTES LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

La volonté de développer et de structurer le territoire doit être conciliée avec les différentes contraintes légales et réglementaires auxquelles la commune est soumise et avec le respect de l'environnement et des paysages.

En premier lieu, la commune est soumise à la Loi Littoral du 3 janvier 1986. En ce sens, le développement de l'urbanisation est strictement encadré.

En second lieu, le Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration, doit être compatible avec les différentes orientations du Schéma de Cohérence Territoriale en cours d'élaboration.

Afin d'assurer une protection cohérente et évolutive des éléments patrimoniaux de la commune, le Centre-ville est régi par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, en cours de révision, à ce jour.

Enfin, il convient de noter que Hyères est soumise à diverses contraintes environnementales :

- trois sites classés existent sur la commune : Ile de Port-Cros (1930), Ile de Porquerolles et ses îlots (1988), la Presqu'île de Giens, l'étang et les salins des Pesquiers (2005) ;
- la Presqu'île de Giens constitue un site inscrit, en ses parties artificialisées ;
- en application des directives Oiseaux et habitat, la commune d'Hyères dénombre des sites Natura 2000, qui soumettent alors les projets d'aménagement à une évaluation de leur incidence au regard des objectifs de conservation des sites ;
- la Commune d'Hyères compte 31 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

### QUARTIERS EN POLITIQUE DE LA VILLE

Quatre quartiers sont concernés par un Contrat Urbain de Cohésion Sociale (C.U.C.S.) dans lesquels cinq thématiques sont abordées : l'Habitat/cadre de vie, la Prévention/citoyenneté, la réussite éducative, l'Emploi/insertion et la Santé.

► **Le Centre Ancien** : 5 000 habitants selon le périmètre de l'OPAH, dont un nombre important de grandes familles et de jeunes enfants. L'insalubrité y est souvent pointée.

Un accueil de loisirs pour les 3/12 ans est proposé les mercredis et les vacances scolaires), ainsi qu'un centre ados tous les soirs de la semaine. Egalement un point eau (hygiène corporelle et vestimentaire et un service de petits déjeuners sont ouverts pour les plus démunis.

► **Le Val des Rougières** : qui comprend plus de 2 000 habitants, ce quartier a connu une récente réhabilitation. En dépit de cela, des incivilités et dégradations récurrentes, telles que le stationnement gênant ou les dépôts d'ordures sauvages, perdurent. De même, un sentiment d'insécurité était généré par des regroupements réguliers de jeunes dans les cages d'escaliers, d'où l'installation de digiCodes. Une Convention de Gestion Urbaine de Proximité (GUP) en partenariat avec VAR HABITAT a été mise en place dans le but d'améliorer le cadre de vie du quartier sur la période 2008-2011. Les efforts sont concentrés sur l'entretien des

parties communes et des espaces extérieurs, sachant que des futurs projets sont également prévus : création d'aires de jeux, implantation d'équipements destinés au tri sélectif, amélioration de la signalétique... Pour accompagner ces projets une sensibilisation de la population est mise en place en ce qui concerne le ramassage des déchets et la protection de l'environnement.

► **Les Bosquets** : 500 résidents environ dans un habitat fortement dégradé, avec un sentiment de repli du quartier sur lui-même. Des animations périodiques et des actions en faveur de l'intégration ont été développées. Depuis octobre 2009 une réhabilitation urbaine complète du quartier a débuté.

► **Les Maurels** : 650 personnes y résident, dont une forte proportion de jeunes. Un accueil des jeunes de plus de 14 ans a été mis en place pour lutter contre la délinquance et l'oisiveté. Par ailleurs, les habitants ont créé une structure associative proposant des animations ponctuelles comme la fête de quartier. Depuis septembre 2009, des comités de quartier co-animés par le Conseil Général et la Ville sont organisés sur chaque site afin de débattre de la vie de quartier et de formuler des propositions.

## L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

### POPULATION (MUNICIPALE)

- INSEE 1999 : 51 412 habitants;
- INSEE 2006 = 55 007 habitants, soit une évolution annuelle moyenne entre 1999 et 2006 de + 0,99%;
- évolution totale de la population des ménages de 1999 (49 611) à 2006 (52 007) : + 4,8%;
- 70,9 % des ménages sont composés d'une à deux personnes en 2007.

### POTENTIEL FISCAL PAR HABITANT

En 2007, 47,6 % des ménages étaient non imposables (contre 43,8 % en 1999) dont 73,1% des locataires HLM, 59% des locataires privés et 35% des propriétaires. 59 % des locataires HLM ont des revenus inférieurs à 60% du plafond HLM, contre 48% des locataires privés.

### ALLOCATAIRES CAF

En 2007, 16,4 % de la population est allocataire CAF (pop. INSEE 2006), Parmi les allocataires CAF sur Hyères :

- 10,8 % perçoivent le RMI;
- 1,1 % l'API et 9,4% l'AAH, soit des pourcentages équivalents à ceux de TPM;
- 65 % des allocataires CAF ont un taux d'effort au logement supérieur à 30 % dont 28 % supérieur à 50 %.

## L'EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

### CARACTÉRISTIQUES DU PARC 2007

- 73,7 % de résidences principales. Elles ont connu une évolution de +1,97 % entre 2004 (25 929 résidences principales) et 2008 (26 441 résidences principales);
- 60 % du parc a été construit après 1968;
- 57,5 % du parc est composé de T3 et T4.

## EVOLUTION DU PARC

En 2006 la commune dénombrait 34 337 logements soit une évolution annuelle moyenne de 0,8 % depuis 1999 (32 597 logements).

Sur la période 1990-2007, 1387 logements de tous types ont été mis en chantier, soit en moyenne 231 logements par an, dont 46% de logements collectifs. De 2004 à 2007, le volume annuel moyen de production a été de 308 logements collectifs sur Hyères (440 tous logements confondus).

En comparaison, le volume annuel moyen de réalisation sur l'aire de TPM, pour la période 2005 à 2007 a été de 1611 logements par an.

Le loyer de marché du secteur privé a atteint 13,1 euros par m<sup>2</sup> à Hyères. C'est aussi à Hyères que l'on observe les plus fortes évolutions (+7 %) sur le segment des logements locatifs du secteur privé.

## OCCUPATION DU PARC

En 2007 il est composé pour :

- 50,6 % de propriétaires;
- 44,6 % de locataires dont 10,6 % de locataires HLM.

## LOGEMENTS VACANTS

Parmi les logements vacants (2197), 17,2 % le sont depuis au moins 3 ans alors que 60,5% le sont depuis moins d'un an.

La vacance est le fait des petits logements T1 et T2 pour 53,3 %.

## LE PARC LOCATIF SOCIAL

Nombre de logements sociaux au 1er janvier 2008 : 3107 soit 11,8 %

Evolution 2004-2008 : + 189 logements soit +6,48 % par rapport à 2004 (2918 logements sociaux).

Un parc HLM avec un taux de rotation faible : 48,2 % sont locataires depuis plus de cinq et jusqu'à dix ans et plus.

Des occupants relativement jeunes : 69 % ont un age compris entre 25 et 59 ans.

## CAPACITES RESIDENTIELLES

### DÉVELOPPEMENT DES CAPACITÉS EXISTANTES

Dans le cadre de la convention de prospection et de portage foncier entre l'EPF PACA et la Commune d'Hyères, une quinzaine de sites ont été identifiés et un terrain acquis, qui a permis la réalisation de 27 logements sociaux et 27 logements en accession sociale à la propriété.

La convention a été renouvelée pour deux ans (jusqu'en juin 2011) par un troisième avenant. Elle s'inscrit dans une convention cadre avec TPM.

### IDENTIFICATION DES CAPACITÉS EN RENOUVELLEMENT URBAIN

Une OPAH – RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain) a été conventionnée entre l'Etat, l'ANAH et la commune d'Hyères pour la période 2006-2010 sur le centre ancien.

Cette opération prévoit la réhabilitation de 50 logements par an, le conventionnement de 15 logements par an, et 10 logements remis sur le marché par an.

## LES ENJEUX

Favoriser la mixité et la diversité urbaine et sociale

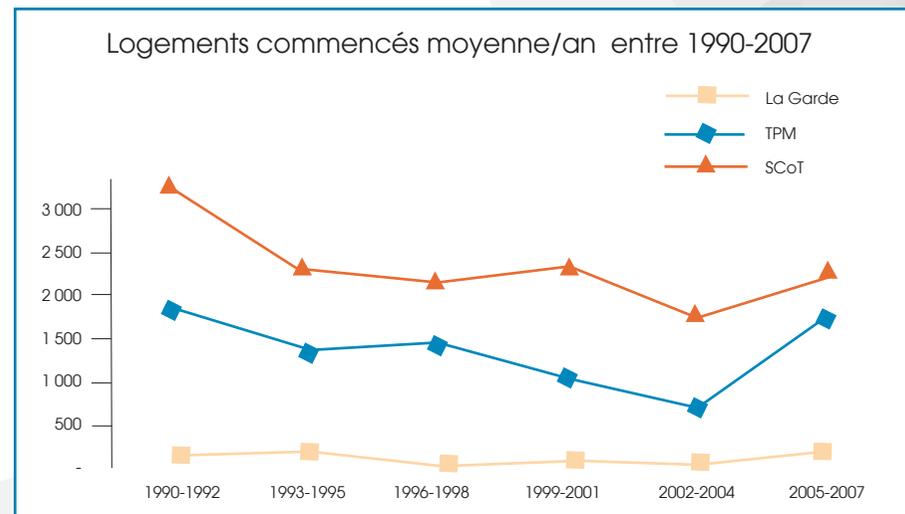
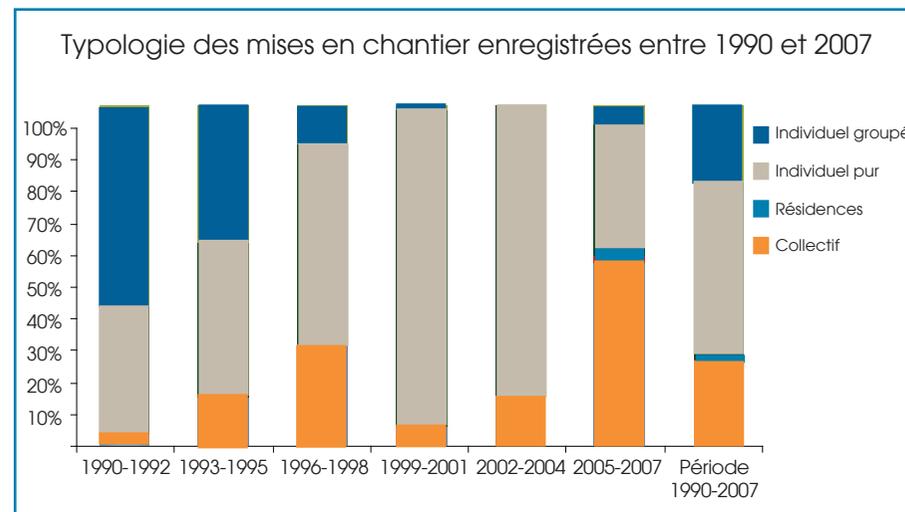
### ASSURER UNE OFFRE DE LOGEMENT MIXTE ET DIVERSIFIÉE

- favoriser la production de logements sociaux dans toutes les nouvelles opérations d'aménagement, à hauteur de 30%;

- répondre aux exigences d'une typologie mixte et d'un statut d'occupation diversifié dans toutes les nouvelles opérations ;
- encourager une offre de logements adaptée à la solvabilité et au profil des ménages.

### ASSURER UNE OFFRE DE LOGEMENT ADAPTÉE À CERTAINS BESOINS SPÉCIFIQUES

- prendre en compte les besoins en logement des travailleurs saisonniers, des étudiants et des salariés agricoles ;
- permettre la mise en oeuvre du Schéma Départemental pour l'accueil des gens du voyage ;
- lutter contre l'habitat indigne et assurer la continuité de la dynamique de résorption de l'habitat insalubre.



## PROGRAMME D' ACTIONS

### CAP 2015: ASSURER UNE AMBITION METROPOLITAINE AU TERRITOIRE

#### Objectif 1 : Assurer une répartition territoriale de la production

Hyères	
Secteur	Production neuve de résidences principales sur 6 ans
Secteur Centre	70
Secteur Le Roubaud-La Gare	521
Secteur Sud (Le Port-Costebelle)	198
Secteur Ouest 5 (Bayorre-Crestade Demi Lune)	438
Diffus reste de la commune (mixité sociale sur l'ensemble de la commune à 30 %)	593
<b>Total</b>	<b>1820</b>

Objectifs de logements sociaux	654 en production neuve
	150 en logements conventionnés

#### Objectif 2 : Mettre en œuvre une stratégie foncière

##### Identifier les potentiels fonciers :

La Convention entre la commune d'Hyères et l'EPF PACA a pour objectif la mise en œuvre d'une stratégie de prospection et de portage foncier à court-moyen terme. La « veille » conduite par l'EPF PACA en lien avec les services communaux permet d'être réactif lorsqu'une opportunité foncière se présente.

Une étude de faisabilité est alors réalisée qui, si elle est concluante, permet de développer des programmes de logements avec des porteurs de projets (bailleurs sociaux, promoteurs privés).

##### Optimiser le potentiel foncier communal et de l'Etat :

La commune a effectué un recensement exhaustif de son potentiel foncier pour la production de logements mixtes. Plusieurs sites ont été identifiés comme pouvant accueillir une opération dans la temporalité du PLH.

Un travail comparable doit être mené avec les services de l'Etat, en particulier vis-à-vis des « délaissés » militaires.

##### Suivre les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) :

Une commission spécifique aux DIA du secteur cœur de ville a été créée par la commune. Elle réunit les élus et techniciens concernés ainsi que le concessionnaire en charge de l'opération de renouvellement urbain. Ce dernier, auquel le droit de préemption urbain a été délégué sur le périmètre de l'OPAH-RU, peut procéder aux acquisitions envisagées si l'avis de la commission est positif. En amont de cette commission, un travail de veille foncière est mené quotidiennement par les services municipaux concernés et le concessionnaire.

#### Objectif 3 Agir dans le cadre du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune est en cours d'élaboration. Dans ce cadre, il s'agit de permettre la mise en œuvre des outils offerts par la Loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion, du 25 mars 2009 :

- majoration des règles de construction, en faveur du logement et du logement locatif social. (articles L. 123-1-1 et L. 127-1 du Code de l'Urbanisme) ;
- réservation de parts de logements et de logements locatifs sociaux dans certains secteurs de la commune (article L. 123-1, alinéa 16 du Code de l'Urbanisme).

#### Objectif 4 : Produire du logement aidé

La Commune d'Hyères a clairement énoncé sa volonté de produire du logement aidé sur le territoire. En ce sens, la commune a délibéré afin de favoriser le logement locatif social :

► Par délibération du Conseil municipal, en date du 19 septembre 2008, la commune a décidé d'instaurer, au titre des articles L. 127-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la possibilité de majorer le coefficient d'occupation des sols de 20% au maximum et dans le respect des autres règles du POS, sous réserve que la partie de la construction en dépassement ait la destination de logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat (...); et, d'autre part, que le coût foncier imputé à ces logements locatifs sociaux n'excède pas un

montant fixé par décret en Conseil d'Etat selon les zones géographiques (...). ».

► Par délibération du Conseil municipal en date du 27 février 2009, et au titre de la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant « Engagement National pour le Logement », la majoration du Coefficient d'Occupation des Sols (COS), à hauteur de 50 % dans les zones UD au POS, a été instaurée, pour les programmes de logements comportant au moins la moitié de logements locatifs sociaux.

La Commune souhaite une répartition de sa typologie de logements aidés qui tende vers les équilibres suivants :

- PLAI. : 20% ;
- PLUS. : 60% ;
- PLS. : 20%.

Avec une taille des logements qui permette une répartition homogène de la population.

### Objectif 5 : Développer une offre intermédiaire accessible

#### Favoriser l'accès sociale à la propriété :

La commune d'Hyères a la volonté de promouvoir ce type d'opération pour favoriser les parcours résidentiels.

Deux opérations d'accès sociale sont en cours. Elles sont incluses dans des programmes qui comportent également du logement social et du « libre ». Ce type de projet mixte, avec une qualité de réalisation égale pour chaque composante, ainsi que le respect de critères architecturaux et paysagers, fait partie des solutions que la commune souhaite privilégier à l'avenir.

#### Développer les logements à loyers intermédiaires :

Dans le cadre de l'OPAH-RU, des aides financières existent pour les propriétaires qui remettent sur le marché des logements avec loyers intermédiaires. L'objectif annuel est de 12 logements intermédiaires.

## CAP 2015 : AGIR SUR LE PARC EXISTANT

### Objectif 1 : Accompagner les bailleurs sociaux et le parc public existant

#### Réhabiliter les parcs sociaux existants :

La commune d'Hyères a fortement contribué financièrement à la réhabilitation des principaux groupes d'habitat social situés sur son territoire, en particulier s'agissant du plus important d'entre eux, le Val des Rougières.

Actuellement, une importante opération de requalification est en cours sur le quartier sensible des Bosquets, où des travaux relatifs au bâti et aux espaces extérieurs vont être entrepris pendant une période de 18 mois. L'Etat, la Région, TPM et la commune subventionnent ce programme.

### Objectif 2 : Transformer le parc privé

#### Mettre en oeuvre l'OPAH-RU :

Dans le cadre de cette opération de renouvellement urbain du centre ancien, programmée sur la période 2006-2010, plusieurs objectifs ont été définis :

#### 1. Remettre à niveau l'offre de logements et améliorer les conditions d'habitabilité :

- lutter contre l'habitat indigne ;
- améliorer la qualité du parc de logements ;
- résorber la vacance ;
- développer une offre locative en loyers maîtrisés ;
- renforcer les actions en faveur des copropriétés inorganisées.

#### 2. Conforter la dynamique urbaine :

- renforcer l'inscription du centre historique dans la ville ;
- redynamiser les secteurs en perte de vitesse ;
- développer les circuits commerciaux ;

#### 3. Mettre en valeur le patrimoine

#### 4. Réaliser des aménagements urbains et des équipements de proximité.

Cette opération s'inscrit dans le cadre plus large d'un traité de concession dont l'objectif est de requalifier le centre ancien sur le plan urbain.

En termes d'objectifs quantitatifs, l'OPAH-RU vise la réhabilitation de :

- ▶ 210 logements locatifs dont :
  - 75 logements conventionnés dans le parc privé ;
  - 60 logements intermédiaires ;
  - 75 logements libres ;
  - 50 logements vacants depuis plus de 3 mois remis sur le marché
  - 50 logements occupés par leur propriétaire ;
  - 200 façades ;
  - 50 toitures ;
  - 65 cages d'escaliers ;

#### Appliquer le Programme d'Intérêt Général (PIG).

La Commune d'Hyères est partenaire de ce dispositif intercommunal porté par TPM et qui vise à accompagner les propriétaires qui réalisent des travaux sur leurs logements lorsque ces derniers se situent en dehors du périmètre de l'OPAH communale.

#### Objectif 3 : Faciliter l'accès au parc privé et au parc public existant

##### Promouvoir la Garantie des Risques Locatifs :

La Commune souhaite faciliter l'application de ce dispositif. Le PASS-GRL mis en oeuvre par le 1% patronal permet l'accès au logement des demandeurs en apportant aux propriétaires une certaine sécurité face aux loyers impayés, aux détériorations immobilières ainsi qu'aux frais de justice. Avec la G.R.L. les critères d'accès au logement sont rendus moins sélectifs à condition que le demandeur ait un taux d'effort au logement inférieur à 50% et un loyer inférieur à 2 300 €/mois.

##### Gérer les attributions de logements sociaux :

En complément d'une volonté forte en matière de production de logements sociaux, la Commune souhaite :

- accroître son quota réservataire de logements sociaux ;
- améliorer la gestion de la demande par la mise en oeuvre d'un outil informatique spécifique.

#### CAP 2015 : ASSURER LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE SPECIFIQUE

##### Objectif 1 : Contribuer à l'accès au logement des jeunes

La commune sera attentive au développement de projets de logements spécifiques au public jeune, et ceci en fonction de tout état des lieux précis des besoins qui pourrait lui être dressé. Plusieurs pistes pourront alors être explorées, dont les résidences sociales et les résidences étudiantes.

##### Objectif 2 : Accompagner le vieillissement de la population

Le vieillissement de la population est un véritable enjeu sur Hyères, qu'il s'agit d'accompagner par des réalisations adéquates. A ce titre un projet de création d'un immeuble d'une vingtaine de logements pour personnes âgées à mobilité réduite est à l'étude sur le quartier de la gare.

##### Objectif 3 : Réaffirmer l'accès au logement des personnes handicapées

**La commune souhaite appliquer les dispositions légales en faveur des personnes à mobilité réduite :**

▶ Loi SRU du 13 décembre 2000 : possibilité de déduire des surfaces de planchers supplémentaires nécessaires à l'aménagement et à l'amélioration de l'habitabilité de logements destinés à l'hébergement des personnes handicapées.

▶ Loi du 11 février 2005 : 5 m<sup>2</sup> de SHON supplémentaire pour le logements respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées.

▶ Loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion, du 25 mars 2009 : Dispositions qui favorisent la réalisation de travaux d'aménagement ou de création de surfaces supplémentaires conduisant à rendre accessible un logement.

##### Objectif 4 : Soutenir l'accès au logement des personnes les plus démunies

La commune d'Hyères a sollicité auprès de l'Etat la délégation de la gestion de la totalité du contingent préfectoral. Dans ce cadre, la Commune pourrait être

amenée à gérer le relogement des publics reconnus comme prioritaires au titre de la loi « DALO ».

### Objectif 5 : Mettre en œuvre le schéma départemental des gens du voyage

Le Schéma Départemental pour l'Accueil des Gens du Voyage du Var a été approuvé en mars 2003. La Commune d'Hyères a alors été identifiée pour l'accueil d'une aire de grand passage. Le Plan Local d'Urbanisme, en cours d'élaboration, devra alors permettre l'accueil de cette aire.

## CAP 2015 : PROMOUVOIR ET INNOVER DE NOUVELLES FORMES D'HABITAT

### Objectif 1 : Densifier intelligemment

La Commune souhaite favoriser le renouvellement urbain et la gestion économe de l'espace. A cette fin, il s'agit alors de :

- favoriser le renouvellement urbain sur les secteurs du centre ville présentant un fort potentiel, notamment à travers l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat ;
- requalifier le bâti, notamment sur les secteurs de Giens, de la Capte, des Salins et de Porquerolles ;
- favoriser la réhabilitation et la remise sur le marché des Logements vacants ;
- intervenir sur le traitement des dents creuses.

### Objectif 2 : Soutenir les actions de développement durable

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration, préconise d'agir pour une ville économe en énergie.

Cette volonté se traduira par :

- ▶ L'organisation et la cohérence urbaines afin de limiter les déplacements ;
- ▶ Le développement des éco-quartiers notamment en permettant un dépassement de Coefficient d'Occupation des Sols (COS) pour les projets de constructions remplissant les critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (article L. 128-1 du Code de l'Urbanisme) ;

▶ Un développement urbain durable et respectueux de l'environnement dans le cadre des projets d'aménagement par le biais de cahiers des charges et d'Approches Environnementales de l'Urbanisme (AEU = outil d'aide à la décision conçu comme une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage permettant de valoriser dans le projet urbain les caractéristiques environnementales propres à chaque site et à chaque territoire) ;

▶ Des projets novateurs en matière d'économie d'eau et d'énergie pour les particuliers et les professionnels ;

▶ L'utilisation d'énergies renouvelables par les constructions existantes et futures.

## CAP 2015 : SUIVRE LA MISE EN ŒUVRE DU PLH

### Objectif 1 : Observer, évaluer, étudier, articuler et communiquer

Ce travail sera effectué dans le cadre intercommunal, en s'appuyant sur un groupe de travail interservices constitué au sein de la ville d'Hyères.



## LE CONTEXTE COMMUNAL



### MORPHOLOGIE URBAINE

Résultat des conditions historiques, politiques, culturelles (et notamment architecturales) dans lesquelles la ville a été créée et s'est agrandie, elle est la traduction caractéristique :

- ▶ D'une évolution que l'on peut qualifier de spontanée jusque dans les années 1960 : village traditionnel au centre et couronne constituée de logements collectifs assez imposants sans aucun espace de transition ;
- ▶ D'un aménagement planifié par la volonté des pouvoirs publics ensuite sur le plan de l'habitat, du développement économique et culturel : les ZAC d'habitation de la Planquette ; les 6 ZAC économiques ZI, St Michel, etc. ; l'université.

### CONTRAINTES NATURELLES

Au Nord, les contreforts du Coudon et le Thouar, à l'Ouest la mer, au Sud la plaine naturelle inondable de l'Eygoutier – sans oublier la voie ferrée : l'ensemble constitue des contraintes fortes,

### EVOLUTION

Ces contraintes marquent les limites du développement. L'espace urbanisé est à considérer comme connu et fini ; son développement s'inscrit désormais dans une logique de marge et de recomposition.

Le PADD prévoit de :

- promouvoir l'environnement et le cadre de vie ;
- retrouver /maintenir un équilibre favorisant de nouvelles solidarités territoriales ; respecter l'identité des quartiers ;
- développer les transports en commun et les modes doux.

### TISSU ÉCONOMIQUE

Desservi par le rail, l'autoroute et à ¼ d'heure de l'aéroport, le site existant est déjà le plus important de l'agglomération ; l'idée du PLU est d'orienter le développement de la commune vers une technopole à partir des trois atouts majeurs de la Garde –l'université, la zone industrielle et la zone naturelle.

2 secteurs sont pressentis pour recevoir un développement de l'urbanisation : la Grande Chaberte 20ha ; la Pauline 20ha.

### URBANISATION

Dans ce contexte, à part ces possibilités en matière économique et les quelques sites mineurs repérés, l'urbanisation est contenue dans un règlement qui limite les hauteurs entre 7 et 15m et une densité entre 0,25 et 0,7 pour l'habitation. Pas de projet de renouvellement urbain mais une réflexion est en cours.

Superficie communale : 1554 ha

Evaluation 1972			Evaluation 2003		
Urbain	Infrastructure	Total Artificialisé	Urbain	Infrastructure	Total Artificialisé
16%	7%	23%	52%	8%	60%

Evolution des surfaces artificialisées - étude AU[dat] 2006 sur la base de photos interprétations.

## QUARTIERS EN POLITIQUE DE LA VILLE

CUCS quartier HLM R Rolland et Planquette, PLI sur l'ensemble du territoire.

## L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

### POPULATION

L'immédiat Est Toulonnais voit son dynamisme démographique nettement ralentir.

- INSEE 1999 : 25 299 habitants;
- INSEE 2006 = 25 621 habitants, soit une quasi stagnation de la population;
- 63,5 % des ménages est composé d'une à deux personnes;
- évolution annuelle de 0,59 % (1999-2005);
- évolution annuelle des 0-19 ans : 0,05 %;
- évolution annuelle des 20-39 ans : - 1,72 %;
- évolution annuelle des 40-59 ans : 1,86 %;
- evolution annuelle des + de 60 ans : 0,05 %.

## POTENTIEL FISCAL

### ► En 2007 :

- 49,8 % des ménages étaient non imposables;
- 80 % des locataires HLM étaient non imposables pour 78 % pour l'aire de TPM;
- 44 % des locataires du parc privé locatif ont des ressources inférieures à 60 % du plafond HLM;
- nombre de ménages estimation DDEA 2008 : 10 813.

### ► En 2008 (données CAF2008) :

- 49,75 % des ménages est allocataire CAF;
- 27 % des allocataires ont un revenu inférieur ou égal à 903 euros;
- 67 % des allocataires bénéficient d'une aide logement;
- 69 % des allocataires bénéficiant d'une aide au logement ont un taux;
- d'effort au dessus de 30% et pouvant aller au-delà de 50% des revenus.

## L'EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

Dans l'Est de l'agglomération, les variations du marché de l'immobilier ancien enregistrées avoisinent la quasi stagnation pour les communes de Hyères, La Garde et La Valette-du-Var.

En 2008, le loyer de marché du secteur privé dans TPM a atteint 10,9 euros par m<sup>2</sup>. Les plus fortes hausses de loyer ont été enregistrées dans les communes de La Seyne et La Garde (+7,7 %). Le niveau de loyers du marché locatif pour La Garde en 2008 se situe à 11 euros au m<sup>2</sup>.

### EVOLUTION DU PARC

+0,41 % par an soit 11 494 logements en 2005.  
**Une baisse du poids du parc locatif entre 1999 et 2005 (46 à 41 %) et une hausse du parc privé (49 à 56%) nettement supérieure à TPM 51,6%.**

### CARACTÉRISTIQUES DU PARC 2007

- 72,4 % du parc a été construit après 1968 ;
- **61,9 % du parc est composé de T2 et T3 ;**
- **292 logements recensés sans confort et 271 seraient insalubres soit 2,3 % du parc de logements.**

### LOGEMENTS VACANTS

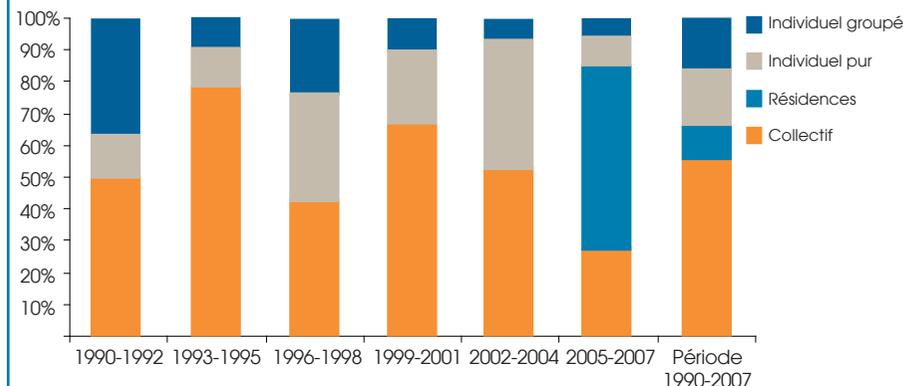
Malgré la flambée des prix de l'immobilier, le nombre de logements vacants a augmenté depuis 1999, **il s'élève à 938 logements en 2007 soit une évolution de +0,62 % par an (contre - 1,29 %/an pour TPM).** Parmi ces logements, un tiers (32,9 %) est vacant depuis au moins 3 ans.  
**38 logements insalubres et vacants.**

**La vacance est le fait des petits logements T1 et T2 pour 63,6 %.**

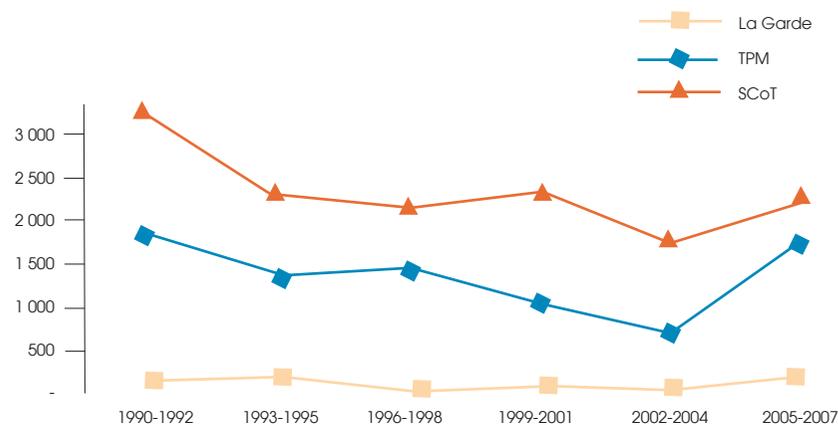
### OCCUPATION DU PARC

En 2007 le parc est composé pour 54 % de propriétaires, **22,6 % de locataires HLM et 21,1 % de locataires privés.**

Typologie des mises en chantier enregistrées entre 1990 et 2007



Logements commencés moyenne/an entre 1990-2007



## LE PARC LOCATIF SOCIAL

Nombre de logements sociaux 3133 soit 29 %.

Evolution 2004-2008 : **+351 logements.**

La commune n'a plus de d'obligation vis-à-vis de la loi SRU.

Un parc HLM avec un taux de rotation faible : 64,9 % sont locataires depuis plus de cinq et jusqu'à dix ans et plus et relativement âgé 65,3 % ont un age compris entre 40 et 74 ans.

**79,6 % des locataires HLM ne sont pas imposables.**

## CAPACITES RESIDENTIELLES

Potentiel foncier 2010-2015 : 7 projets à court terme représentant un potentiel de 650 logements dont 150 logements sociaux plus 80 logements en changement d'usage.

Potentiel foncier hors PLH : environ 150 à 200 logements sur sites identifiés.

Identification des capacités en renouvellement urbain : à mener dans le cadre d'une étude au cours du PLH 2010-2015 sur le périmètre grand centre ville, Pouverel et Savel.

## LES ENJEUX

- ▶ Conserver les activités économiques et commerciales implantées
- ▶ Produire du logement accessible pour répondre aux enjeux de développement économique
- ▶ Maintenir la qualité du parc locatif social et du parc privé locatif
- ▶ Maintenir une mixité sociale dans le peuplement du parc social
- ▶ Répondre à la demande de logement social spécifique notamment le logement social étudiants, le logement social des personnes âgées et l'accès au logement des personnes handicapées.

## LE PROGRAMME D' ACTIONS

### CAP 2015: ASSURER UNE AMBITION METROPOLITAINE AU TERRITOIRE

#### Objectif 2 : Assurer une répartition territoriale de la production

Localisation géographique du foncier identifié (emprise identifiée, nombre de logements potentiel, échéance)

La Garde	
Secteur	Production neuve de résidences principales sur 6 ans
Secteur Sainte Marguerite (Est)	
Secteur Sainte Musse	
Secteur Pouverel-Les Savels	
Secteur centre élargi (Les Planquettes-Coste Boyere-La Noria-Curie)	
Secteur Nord	
<b>Total</b>	<b>580</b>
<b>Objectifs de logements sociaux</b>	<b>80 en production neuve</b>
	<b>30 en logements conventionnés</b>

*Travail avec l'EPF sur le potentiel en renouvellement urbain Pouverel, centre ville et Savels*

#### Objectif 3 : Produire du logement aidé

Programme de 30 logements sociaux sur l'espace Jean Baptiste Clément sur La Planquette.

#### Objectif 6 : Développer une offre intermédiaire accessible

L'accession sociale à la propriété sera étudiée au cours du PLH 2010-2015.

**CAP 2015 : AGIR SUR LE PARC EXISTANT****Objectif 1 : Accompagner les bailleurs sociaux et le parc existant**

Travaux sur le groupe des Clématites de Var Habitat.

Programme de réhabilitation de la Maguelonne par le Logis Familial Varois  
Résidentialisation du foyer pour personnes migrantes d'Adoma.

**Objectif 2 : Transformer le parc privé**

Changement d'usage du foyer logement pour personnes âgées Pierre Curie en logements sociaux pour étudiants.  
Accompagnement du PIG de TPM par une campagne de ravalements de façades sur la commune.

**Objectif 3 : Faciliter l'accès au parc privé et au parc public existant**

Poursuivre et reconduire la convention de délégation du contingent préfectoral.

**CAP 2015 : ASSURER LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE SPECIFIQUE****Objectif 2 : Accompagner le vieillissement de la population**

Reconstruction du foyer logement pour personnes âgées Marie Curie sur un site appartenant à la commune.

**Objectif 4 : Soutenir l'accès au logement des personnes les plus démunies**

Gestion du contingent préfectoral.

**Objectif 5 : Mettre en œuvre le schéma départemental des gens du voyage**

Réalisation d'une aire d'accueil sur le site de la Chaberte.

**CAP 2015 : PROMOUVOIR ET INNOVER****Objectif 1 : Soutenir les actions de développement durable**

Etude sur l'impact généré par la majoration de COS à accorder dans le cadre du développement durable.

**Objectif 2 : Expérimenter**

Ville pilote pour promouvoir de nouvelles formes urbaines en tissu urbain dense.

**CAP 2015 : SUIVRE LA MISE EN ŒUVRE DU PLH**

L'action de la commune visera à permettre l'animation et l'alimentation de l'observatoire de l'habitat. Les représentants de la commune participeront à la Conférence Intercommunale Habitat.



# Commune de La Seyne-sur-Mer

## LE CONTEXTE COMMUNAL



La Commune de la Seyne est une commune littorale majoritairement urbanisée. L'urbanisation a été dense, principalement au sein du bassin Nord, de façon plus lâche dans les quartiers Sud avec un tissu pavillonnaire important. D'importantes zones naturelles sont présentes à l'extrême Sud avec le massif de Sicié. Les zones à urbaniser (AU) sont essentiellement d'anciennes zones agricoles dont le devenir à moyen terme n'est pas arrêté. Au delà de toute considération l'urbanisation de ces zones est subordonnée à la mise en place d'un réseau viaire.

A travers le zonage du PLU, le territoire communal présente :

- 580 ha en zone urbaine dense ;
- 850 ha en zone pavillonnaire ;

- 580 ha en zone naturelle ;
- 15 ha en zone à urbaniser.

A cela se rajoutent les zones d'activités et les zones portuaires.

## URBANISATION

### Evolution des surfaces artificialisées

Evaluation 1972			Evaluation 2003		
Urbain	Infrastructure	Total Artificialisé	Urbain	Infrastructure	Total Artificialisé
26%	9%	35%	59%	9%	68%

*étude AU[dat] 2006 sur la base de photos interprétations.*

## L'ÉVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

L'évolution démographique, après avoir été ascendante jusqu'au recensement 1999 a connu une légère déclinaison qui devrait à ce jour être rattrapée par les nombreux permis de construire collectifs accordés entre 2003 et 2008.

## POPULATION

- INSEE 1999 : 60 070 habitants ;
- INSEE 2006 : 56 768 habitants ;
- 64,7% des ménages est composé d'une à deux personnes ;
- évolution annuelle des 0-19 ans : - 0,58 % ;
- évolution annuelle des 20-39 ans : - 1,22% ;
- évolution annuelle des 40-59 ans : - 0,58 % ;
- évolution annuelle des + de 60 ans : 0,74 %.

## POTENTIEL FISCAL PAR HABITANT

### ► En 2007 :

- 54,4 % des ménages étaient non imposables;
- 85 % des locataires HLM étaient non imposables pour 78 % pour l'aire de TPM;
- 54 % des locataires du parc privé locatif ont des ressources inférieures à 60 % du plafond HLM;
- nombre de ménages estimation 2008 : 27 303.

### ► En 2008 :

- 43,7 % des ménages est allocataire CAF;
- 39,54 % des allocataires ont un revenu inférieur ou égal à 903 euros;
- 61 % des allocataires bénéficient d'une aide logement;
- 53,32 % des allocataires bénéficiant d'une aide au logement ont un taux d'effort au dessus de 30% et pouvant aller au-delà de 50% des revenus alors que pour TPM le taux est de 63,14%.

## L'EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

Le marché de l'immobilier ancien pour les appartements se situe aux environs de 2600 euros /m<sub>2</sub> pour la commune de La Seyne; pour les maisons, ce marché a continué à évoluer à la hausse sur la commune avec + 5,6 % en 2008.

Le niveau de loyer de marché en 2008 se situe à 11,8 euros du m<sup>2</sup> alors qu'il est en moyenne de 10,9 euros du m<sup>2</sup> sur TPM et qu'il était le plus bas de l'agglomération en 2005 avec 8,9 euros par m<sup>2</sup>. La Seyne a réalisé ces dernières années bon nombre de programmes d'habitation collective mais aussi individuels accompagnés de la réhabilitation du parc ancien dégradé, ce qui entraîne mécaniquement une hausse du niveau moyen de loyer.

Enfin les plus fortes hausses des niveaux de loyers ont été enregistrées dans les communes de La Seyne (+7,6 %) et La Garde (+7,7%).

## EVOLUTION DU PARC

En 2005, la commune compte 30 528 logements, soit une hausse annuelle de +0,19% par an depuis 1999.

La proportion de propriétaires est en hausse depuis 1999 (53% à 50 % en 2005) alors que le poids des locataires affiche une légère baisse (45% en 2005 contre 46 % en 1999).

## CARACTÉRISTIQUES DU PARC 2007

- **60 % du parc a été construit après 1968 mais 20,7 % avant 1948;**
- **65,1 % des résidences principales sont composées de T3 et T4;**
- **707 logements recensés sans confort et 108 seraient insalubres.**  
L'insalubrité des logements a évolué fortement à la baisse entre 1999 et 2007 avec une baisse de - 20,4 %. 96 logements sont insalubres et vacants.

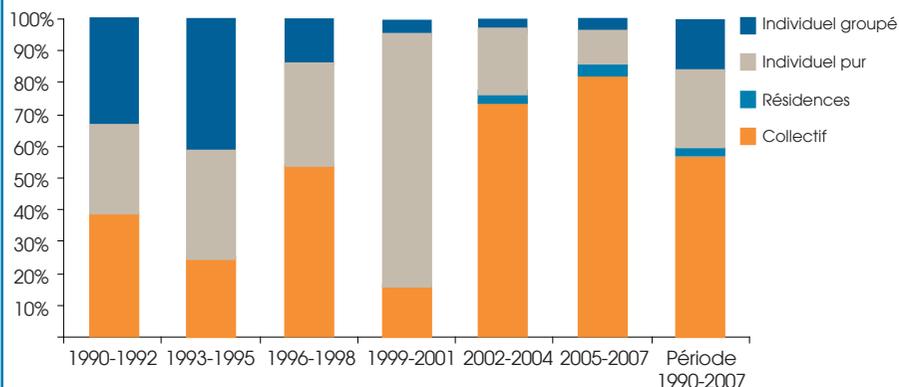
## LOGEMENTS VACANTS

Le nombre de logements vacants a progressé depuis 1999 (2560 logements en 2007 contre 2166 en 1999) alors qu'ils diminuent sur l'ensemble de l'agglomération (-1,29% par an depuis 1999).

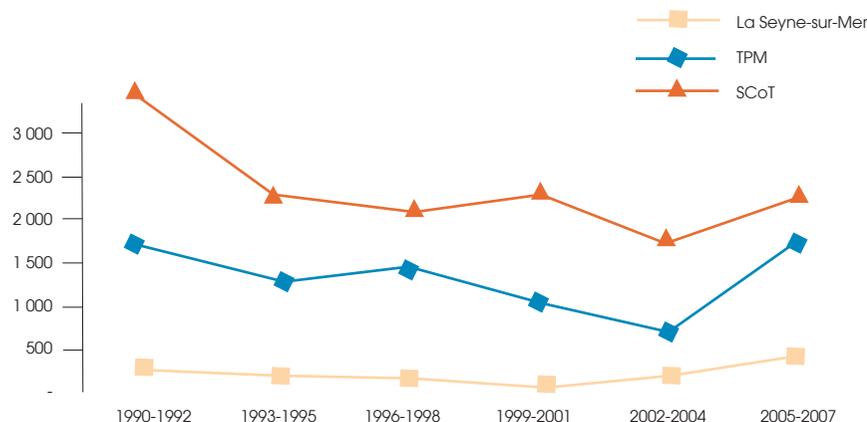
Parmi ces logements, 44,6% le sont pour une durée inférieure à un an et 30,1 % pour une durée supérieure à trois ans.

La vacance est le fait des logements moyens T3 et T4 et même de logements plus grands alors que la vacance des petits logements évolue pour les T1 ET T2 de 43,7 % à 37,4 % entre 1999 et 2007.

Typologie des mises en chantier enregistrées entre 1990 et 2007



Logements commencés moyenne/an entre 1990-2007



## OCCUPATION DU PARC

En 2006 le parc est composé pour **51,8% de propriétaires, 46% de locataires.**

## LE PARC LOCATIF SOCIAL

Nombre de logements sociaux : 4987 soit 18,3 % du parc de RP  
 Evolution 2004-2008: - 70 logements démolis dans le cadre du projet de rénovation urbaine sur le secteur.  
 Un parc HLM avec un taux de rotation faible : 60,2 % sont locataires depuis plus de cinq et jusqu'à dix ans et plus et relativement jeune 63,3 % sont âgés entre 25 et 59 ans pour 67,5 % pour TPM.  
 80 % des locataires HLM ne sont pas imposables.

## CAPACITES RESIDENTIELLES

Les capacités en renouvellement urbain se situent autour du centre ancien dans les secteurs UA et UB du PLU y compris le secteur Nord (Berthe, axe gare/centre ville).

## LES ENJEUX

Pour la commune de la Seyne, les enjeux du PLH se situent plus en terme de mixité sociale, d'équilibre social de l'habitat sur la Commune, de rattrapage d'équipements publics qu'en terme de constructions, notamment à caractère social.

En effet, la commune a délivré lors des cinq dernières années plus de 4000 permis de construire de logements collectifs.

Elle frôle le seuil des 20 % de logements sociaux tout en ayant une ZUS sur son territoire et elle continue de produire des programmes de logements HLM.

L'enjeu consiste donc en un meilleur équilibre social de l'habitat par :

- Des démolitions et des reconstructions sur Berthe ;
- Des opérations d'accessions privées à la propriété sur le secteur Nord (à dominante sociale) y compris dans la ZUS de Berthe ;
- Des reconstructions de l'Office Public des HLM hors Berthe autour du centre ville ;

- ▶ Une opération de requalification de l'habitat du centre ancien avec une centaine de logements en acquisition réhabilitation et 400 logements privés à réhabiliter;
- ▶ Des opérations de promotion immobilière dans le secteur autour du Parc de la Navale ainsi que des opérations de « recyclage urbain » autour de l'opération Porte Marine (Verlaque/La Lune/terrain EDF);
- ▶ Des cœurs d'îlots à créer dans le secteur Sud, pavillonnaire;
- ▶ La protection des sites littoraux et naturels;
- ▶ Le rattrapage en équipements publics.

## LE PROGRAMME D' ACTIONS

### CAP 2015: ASSURER UNE AMBITION METROPOLITAINE AU TERRITOIRE

#### Objectif 2 : Assurer une répartition territoriale de la production

La Seyne-sur-Mer	
Secteur	Production neuve de résidences principales sur 6 ans
Secteur Berthe	Reconstruction PRU Berthe
Secteur Centre Ville élargi	493
Secteur Est	825
Secteur Sud	140
<b>Total</b>	<b>1458</b>
<b>Objectifs de logements sociaux</b>	<b>460 en production neuve</b>
	<b>120 en logements conventionnés</b>

Le Grand Projet Rade et le pôle de compétitivité constituent une Opération d'Intérêt national . L'objectif est de donner à la Rade et aux territoires adjacents un rôle régional et national majeur à hauteur de son potentiel et de valoriser conjointement

développement économique, qualité urbaine et image territoriale.

Les objectifs sont les suivants :

- **consolider la dynamique de projet** enclenchée autour d'objectifs partagés pour le développement et l'aménagement de la Rade;
- **accélérer et mettre en synergie les différentes opérations en cours** et à venir sur la Rade pour éviter les concurrences et favoriser les complémentarités;
- **donner aux investissements projetés une dimension supplémentaire** grâce au développement de plusieurs opérations urbaines emblématiques, véhiculant une image renouvelée à l'échelle régionale, nationale et européenne;
- **provoquer un effet levier pour le développement métropolitain** en agissant sur les trois champs du développement durable et en combinant investissements publics et dynamiques privées;
- **programmer les investissements et les aménagements** permettant de rétablir un lieu entre ville et la mer, tout en pérennisant les activités de défense, économiques et portuaires stratégiques.

Le Territoire du pôle Ouest – Ollioules et La Seyne-sur-Mer est le lieu pour développer une réflexion paysagère, urbaine et architecturale capable d'impulser un développement harmonieux sur l'ensemble de l'aire métropolitaine toulonnaise, dont la commune fait partie.

Le pôle de compétitivité développé sur le pôle Ouest a pour objectif d'accueillir les entreprises du pôle Mer sur deux espaces technopolitains à forte valeur ajoutée environnementale, l'Espace d'Ollioules et de Brégaillon.

Il s'agira de mettre en relation par un véritable tissu urbain intégrant les déplacements, l'installation d'activités tertiaires, la construction de logements et la préservation du paysage.

Ces espaces, au-delà de leur fonction de liaison entre la base terrestre et de la base marine du Technopôle, constituent un territoire urbain à développer au rang des préoccupations prioritaires de la ville de la Seyne-sur-Mer.

La volonté est de leur donner une identité forte en matière de trames viaires, d'habitat, de quartiers d'affaires et d'équipements.

Sur ces sites devraient être implantés plus de 300 000 m<sup>2</sup> de SHON pour le développement économique et technologique accompagnés de zones de logement d'ampleur conséquente pour accueillir les futurs salariés de ces entreprises mais aussi du territoire métropolitain voire au-delà.

Sur le territoire communal, la Ville intervient de manière stratégique en actionnant son droit de préemption simple et ou renforcé selon le potentiel des quartiers (Centre Ville spécialement).

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme et de sa révision, la Ville intervient en inscrivant des emplacements réservés sur certains terrains en terme de logements sociaux (terrains ZUNINO - EDF - Bois sacré ...), d'équipements publics et d'infrastructures.

L'EPF PACA assure une veille foncière sur le secteur de la Lune /du quartier Verlaque à proximité de l'opération d'aménagement de porte Marine.

A l'identique sur le périmètre du pôle de compétitivité, l'EPF PACA interviendra en matière de veille et la maîtrise foncière sur les espaces de développement stratégiques tels que :

- le quartier de la Gare et de la Méridienne (Estienne d'Orves);
- la future zone d'activité le long de la voie Nord reliant à terme le pôle d'Ollioules à la Gare et à l'entrée Est du Pôle de Brégaillon.

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, la commune tendra à :

- permettre le renouvellement urbain sur les zones UA et UB en centre ville élargi avec maintien d'une constructibilité correspondante mais différente selon les enjeux (protection, renouvellement...);
- mettre en œuvre un projet de rénovation urbaine global sur Berthe et sur le centre ville;
- maîtriser le péri-urbain en protégeant les sites collinaires;
- protéger l'environnement littoral de la commune (ZPPAUP sur Tamaris / Les Sablettes) et celui des zones naturelles (Fort Napoléon, massif de Sicié);
- mettre des emplacements réservés pour logements sociaux;
- surseoir à l'urbanisation des zones AU (stricte) non équipées

et raisonner dans une logique de développement durable en conservant des secteurs disponibles pour les générations futures, voire dans l'esprit des poches vertes en milieu urbain.

Autres opérations :

- programmes d'accession sociale à la propriété;
- emplacements réservés pour logements sociaux;
- programmes de promotion privée de standing pour une plus grande mixité.

### Objectif 3 : Produire du logement aidé

#### PRU de Berthe

D'une superficie de 109 hectares, positionné en entrée de ville par l'échangeur autoroutier A50, le quartier Berthe, constitué principalement de 7 micro-quartiers de logements sociaux soit 3 341 logements et environ 15 000 habitants, concentre de nombreuses difficultés d'ordre social et économique.

La convention multi partenariale dite ANRU signée le 17 Février 2006 est complétée d'une convention tripartite Ville-Région PACA-OPH en date du 23 février 2007.

Le Département du Var apporte sa contribution au travers de contrats de territoire, dont la rédaction de la seconde convention est en projet.

Un important dispositif de Contrat Urbain de Cohésion Sociale est mené de front avec l'ensemble des partenaires de la Politique de la Ville pour une réflexion globale et partagée à l'échelle du quartier Berthe, du Centre Ancien et du quartier des Mouissèques.

#### Les principes généraux du PRU de Berthe

- Redonner aux quartiers de Berthe tous les attributs de ce qui fait la Ville : constituer des îlots urbains à échelle humaine par un programme de recomposition de la trame viaire, de démolitions et de constructions...
- assurer la diversification, la «banalisation» du quartier au travers d'un programme de constructions et réhabilitations conduisant à la préservation globale de l'offre de logements tout en la diversifiant;

- qualifier les espaces en pieds d'immeuble suivant le principe de résidentialisation ;
- renforcer l'espace public par l'organisation de pôles de vie composés de places publiques, de mails structurés de programmes d'équipements et de logements ;
- Conforter le commerce de proximité et développer une mini zone d'activités en frange Nord du quartier
- Repérer et accompagner socialement les ménages en grande difficulté dans un processus d'accès à un logement réhabilité ou neuf ;
- développer les services publics dans les domaines de l'éducation, la culture, l'animation sociale, la santé au travers d'équipements publics et associatifs de qualité.

Le PRU a permis la mobilisation de 264 M€ TTC d'investissements à réaliser dans un délai très court ayant nécessité une période de deux ans pour l'organisation des projets, de 5 ans pour leur réalisation (2007-2012).

#### Le projet prévoit :

- 860 logements sociaux démolis ;
- 360 logements sociaux construits sur site et à proximité ;
- 300 logements sociaux construits hors site à la Seyne ;
- 200 logements sur l'agglomération TPM ;
- 564 logements en accession ou en locatif libre construits sur site et à proximité ;
- 2300 logements réhabilités ;
- l'aménagement des espaces extérieurs en futur domaine public et espaces résidentialisés.

#### des équipements publics relatifs :

- à l'éducation (Ecole Jean Zay, Ecoles Malraux/Giono, Ecole Relais

Derrida) ;

- à la santé (maison de la santé), la culture (Bibliothèque, Tisot) ;
- au développement social (Mandela, Cyberbase, Gaspar) ;
- ainsi qu'un grand nombre d'actions transversales.

#### Centre Ville : une OPAH de renouvellement urbain qui s'étend jusqu'en 2012 qui prévoit :

- la réhabilitation de 120 logements conventionnés ;
- une aide majorée pour les propriétaires occupants très sociaux ;
- 100 logements PLUS sur le centre ancien ;
- proposition de terrains pour 2 opérations logements étudiants/ logements sociaux secteur Mouissèques.

#### Objectif 4 : Développer une offre intermédiaire accessible

##### Logement intermédiaire

L'OPAH-RU prévoit la réhabilitation de 80 logements à louer intermédiaires

##### Les programmes d'accession sociale :

Autour de Berthe certains opérateurs sociaux comme DOMICIL ont acheté en VEFA autour de Berthe des logements (environ une trentaine). 564 logements en accession ou en locatif libre sont construits sur le périmètre de rénovation de Berthe, avec des prix accessibles pour les ménages sociaux (prix mètre carré de SHON 2100€ à 2300€ le m<sup>2</sup>)

#### CAP 2015 : AGIR SUR LE PARC EXISTANT

##### Objectif 1 : Accompagner les bailleurs sociaux et le parc existant

Programme de l'Office Public HLM :

- 860 logements sociaux démolis ;
- 360 logements sociaux construits sur site et à proximité ;
- 300 logements sociaux construits hors site à la Seyne ;

- 2300 logements réhabilités ;
- relocalisation sur site (Berthe) après démolition du Foyer AVOM de résidences sociales pour personnes en difficulté (environ 80 unités).

### Objectif 2 : Transformer le parc privé

Voir objectif 5 ci avant (OPAH RU)

### Objectif 3 : Faciliter l'accès au parc privé et au parc public existant

Une politique de relogement dans le cadre de l'OPAH et dans celle du PRU de Berthe est conduite par la commune et l'Office Public de l'Habitat (sur BERTHE MOUS relogement). Des associations tel que « le Toit », l'AVAF et l'APEA accompagnent les publics en difficulté.

## CAP 2015 : ASSURER LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE SPECIFIQUE

### Objectif 1 : Garantir l'accès au logement des jeunes

- création de la résidence ADOMA ;
- projet de logement étudiant : 2 terrains sont proposés (maxi 300 places terrains ZUNINO et terrains EDF-GDF entre le quartier Verlaque et Porte Marine) ;
- internat programmé sur un terrain place Galilée (100 places) ;
- aides aux associations (APEA) dans le cadre du CUCS pour des baux glissants.

### Objectif 2 : Accompagner le vieillissement de la population

- un CLIC est en place au CCAS de la commune ;
- un EHPAD est à l'étude à Mauvéou (zone de plan masse gérontologique n° 2 au PLU) ;
- le foyer logement Bartolini doit être rénové.

### Objectif 3 : Réaffirmer l'accès au logement des personnes les plus démunies

Dispositions dans le PLU permettant d'adapter les règles pour les réhabilitations favorisant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.  
Création d'EPAHD, quartier de MAUVEOU.

### Objectif 4 : Soutenir l'accès au logement des personnes les plus démunies

Une large information est en cours de diffusion concernant la loi DALO

## CAP 2015 : PROMOUVOIR ET INNOVER

### Objectif 1 : Densifier intelligemment

- permettre la densification des secteurs UA et UB et notamment l'axe gare / centre ville ;
- maîtriser le développement du périurbain en protégeant les sites de qualité ;
- recyclage urbain de terrains et d'entrepôts sur le secteur La Lune/ Verlaque / Porte Marine à l'Est du centre-ville ;
- protéger les secteurs à enjeux patrimoniaux ;
- création d'un éco-quartier à Mauvéou.

### Objectif 2 : Soutenir les actions de développement durable

- intégration de la maîtrise énergétique dans les nouveaux programmes de l'OPH (solaire, pompe à chaleur) ;
- réalisation d'un système d'échanges thermo-dynamiques sur le parc de la Navale pour la production d'énergie ;
- augmentation du COS dans le cadre d'utilisation d'énergies renouvelables, quotas d'espaces verts si ENR ;
- aides municipales sur le centre ancien pour les diagnostics DPE et l'isolation renforcée dans les travaux de réhabilitation.



## LE CONTEXTE COMMUNAL



### SUPERFICIE ET URBANISATION

Située à l'est de Toulon, le territoire valettois par sa forme triangulaire épouse sur toute sa partie Sud les composantes urbaines d'habitat périphérique de la préfecture du Var, mais également les composantes commerciales et universitaires de La Garde et celle industrielles de La Farlède, avec lesquels il est en continuité.

Autrefois caractérisé par une agriculture florissante, ce territoire a progressivement muté vers une vocation plus urbaine. Aujourd'hui il allie dynamique économique et urbaine et conservation des richesses naturelles présentes entre autre sur le Mont Coudon.

Le poids démographique estimé à près de 22 000 habitants, pour une superficie parmi les plus faibles (1550 ha) des communes varoises, et la présence d'infrastructures importantes (passage de l'autoroute A57/ échangeurs de la Valette-Sud et de la Bigue) témoignent et participent à l'attractivité de la commune.

Ouverte au Sud sur ses communes voisines précédemment énumérées, le territoire reste en revanche fermé au Nord par la barre rocheuse du Coudon qui se voit prolongée vers l'Ouest par l'extrémité orientale du mont Faron et à l'Est par la colline de Pierrascas. C'est pourquoi la ville s'est développée au sein de la vallée et occupe ainsi toute la partie plane Sud de la commune. Si les limites communales restent peu perceptibles dans le fonctionnement du territoire, l'autoroute agit en revanche comme véritable coupure. La ville décline ainsi deux portraits urbains :

- **ville active fourmillant d'activités au Sud** : zone d'activités, équipements structurants, grands ensembles collectifs ;
- **ville résidentielle au Nord** avec le centre ville ancien et un habitat individuel périphérique relativement lâche et de petit collectif.

De manière similaire, la DR46 au pieds du Coudon agit sur l'individualisation des quartiers périphériques, lesquels « grignotent » graduellement les premiers reliefs de la montagne. En revanche la RD 86 n'induit pas cet effet coupant. Le centre-ville ancien, traversé par cette dernière, constitue un point urbain de référence dense auquel se rattachent les différentes et successives extensions urbaines, effaçant l'impact déstructurant d'un axe de transport et assurant l'homogénéité du triangle urbain compris entre l'autoroute et la RD 46.

De cette individualisation forcée des quartiers ressortent des entités urbaines spécifiques, prétendant à une autonomie plus ou moins affirmée.

### Evolution des surfaces artificialisées

Evaluation 1972			Evaluation 2003		
Urbain	Infrastructure	Total Artificialisé	Urbain	Infrastructure	Total Artificialisé
13%	6%	19%	37%	7%	44%

étude AU[dat] 2006 sur la base de photos interprétations.

## L'ÉVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

L'immédiat Est Toulonnais voit son dynamisme démographique nettement ralentir.

### POPULATION

- INSEE 1999 : 21 727 habitants ;
- INSEE 2006 : 22 441 habitants ;
- Nombre de ménages (2006) : 9888 ;
- 66 % des ménages sont composé d'une à deux personnes ;
- évolution annuelle de 0,51 % (1999-2005) ;
- évolution annuelle des 0-19 ans : - 1,11 % ;
- évolution annuelle des 20-39 ans : - 2,40 % ;
- évolution annuelle des 40-59 ans : 0,68 % ;
- évolution annuelle des + de 60 ans : 2,14 %.

### POTENTIEL FISCAL PAR HABITANT

#### ► En 2007 :

- 46,1 % des ménages étaient non imposables ;
- 72,8 % des locataires HLM étaient non imposables, pour 78 % pour l'aire de TPM ;
- 49% des locataires du parc privé locatif ont des ressources inférieures à 60 % du plafond HLM.

#### ► En 2008 (données CAF2008) :

- 28% des allocataires ont un revenu inférieur ou égal à 903 euros ;
- 55,30 % des allocataires bénéficient d'une aide logement ;
- 66,42% des allocataires bénéficiant d'une aide au logement ont un taux d'effort au dessus de 30% et pouvant aller au-delà de 50% des revenus.

## L'ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

Dans l'Est de l'agglomération, les variations du marché de l'immobilier ancien enregistrées avoisinent la quasi stagnation pour les communes de Hyères, La Garde et La Valette-du-Var.

En 2008, le loyer de marché du secteur privé dans TPM a atteint 10,9 euros par m<sup>2</sup>. Les loyers les plus accessibles se trouvent à La Valette-du-Var : 9 euros le m<sup>2</sup> en 2008.

### ÉVOLUTION DU PARC

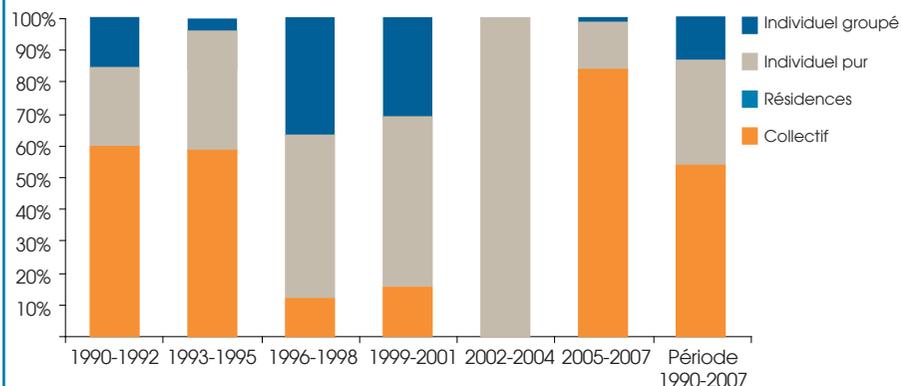
0,25 % par an soit 10 050 logements en 2005.

Une baisse du poids du parc locatif entre 1999 et 2005 (38 à 33 %) et une hausse du parc privé (58 à 64 %) nettement supérieure à TPM 51,6 %

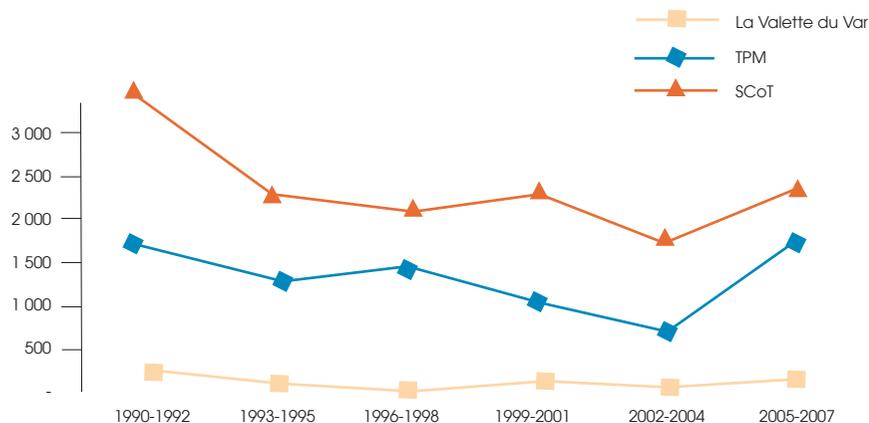
### CARACTÉRISTIQUES DU PARC 2007

- 72,4 % du parc a été construit après 1968 ;
- **61,9 % du parc est composé de T2 et T3 ;**
- **292 logements recensés sans confort et 271 seraient insalubres soit 2,3 % du parc de logements.**

Typologie des mises en chantier enregistrées entre 1990 et 2007



Logements commencés moyenne/an entre 1990-2007



## LOGEMENTS VACANTS

Malgré la flambée des prix de l'immobilier, le nombre de logements vacants a augmenté depuis 1999, il s'élève à 938 logements en 2007 soit une évolution de +0,62% par an (contre - 1,29%/an pour TPM). Parmi ces logements, un tiers (32,9%) est vacant depuis au moins 3 ans. 38 logements insalubres et vacants. La vacance est le fait des petits logements T1 et T2 pour 63,6 %.

## OCCUPATION DU PARC

En 2007 le parc est composé pour 54% de propriétaires, **22,6 % de locataires HLM** et **21,1 % de locataires privés**.

## LE PARC LOCATIF SOCIAL

Nombre de logements sociaux 1068 soit 11,14%

Evolution 2004-2008 : **+ 91 logements**

Un parc HLM avec un taux de rotation faible : 64,9 % sont locataires depuis plus de cinq et jusqu'à dix ans et plus et relativement âgé 65,3 % ont un age compris entre 40 et 74 ans.

**79,6 % des locataires HLM ne sont pas imposables.**

## CAPACITES RESIDENTIELLES

**Projets à court terme** : 450 logements (dont 150 logements sociaux) et 130 logements gendarmerie

**Capacités résiduelles au PLU** sans modification des règles d'urbanisme : 200 à 300 logements

**Potentiel à moyen et long terme (post PLH)** : secteur le grand Sud Coupiane : secteur Sud de l'autoroute à fort potentiel en mutation.

## LES ENJEUX

- ▶ Conserver les activités économiques et commerciales implantées;
- ▶ Produire du logement accessible pour répondre aux enjeux de développement économique;
- ▶ Maintenir la qualité du parc locatif social et du parc privé locatif;
- ▶ Maintenir une mixité sociale dans le peuplement du parc social;
- ▶ Cap 2015 : Suivre la mise en œuvre du PLH : répondre à la demande de logement social spécifique notamment le logement social étudiants, le logement social des personnes âgées et l'accès au logement des personnes handicapées.

## LE PROGRAMME D' ACTIONS

### CAP 2015: ASSURER UNE AMBITION METROPOLITAINE AU TERRITOIRE

#### Objectif 2 : Assurer une répartition territoriale de la production

La Valette-du-Var	
Secteur	Production neuve de résidences principales sur 6 ans
Secteur Nord-Ouest	
Secteur Les Orts-Les Fourches	
Secteur Est	
Secteur Sud (Grand Sud Coupiane)	
<b>Total</b>	<b>1013</b>

Objectifs de logements sociaux	335 en production neuve
	12 en acquisition amélioration
	48 en logements conventionnés

Identifier avec l'EPF le potentiel en renouvellement urbain pour permettre la mobilisation des réserves foncières sur l'ensemble du territoire de la commune.

#### Objectif 3 : Produire du logement aidé

Recourir lorsque ce sera nécessaire à la servitude de mixité sociale pour aider à la production de logement aidé.

#### Objectif 4 : Développer une offre intermédiaire accessible

Engager une action de partenariat avec le Comité Interprofessionnel du Logement du Var sur toute la chaîne de production de logements au bénéfice des salariés des entreprises cotisantes.

La commune par délibération de son conseil développera l'accession sociale (Pass Foncier) à la propriété en participant aux côtés de Toulon Provence Méditerranée au financement permettant l'octroi du prêt selon, dans un premier temps, les modalités instituées dans le cadre du Plan de Relance jusqu'au 31 décembre 2009.

### CAP 2015 : AGIR SUR LE PARC EXISTANT

#### Objectif 1 : Accompagner les bailleurs sociaux et le parc existant

Accompagner Var Habitat dans la réalisation du programme de réhabilitation de l'immeuble Le Ponant.

#### Objectif 2 : Transformer le parc privé

Mettre en œuvre les objectifs du PIG de TPM notamment sur le parc privé ancien du centre ville de La Valette-du-Var avec environ 8 logements par an. Acquérir en cœur de ville des logements en acquisition amélioration sur la base de 12 logements sur la durée du PLH.

**CAP 2015 : ASSURER LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE SPECIFIQUE****Objectif 1 : Garantir l'accès au logement des jeunes**

Participer au rattrapage du déficit de logement étudiant sociaux enregistré sur l'agglomération par une opération de construction d'un programme de 60 logements.

**Objectif 2 : Accompagner le vieillissement de la population**

Restaurer le parcours résidentiel dans le parc locatif social notamment.

**Objectif 4 : Soutenir l'accès au logement des personnes les plus démunies**

Pourvoir aux obligations légales en matière d'hébergement d'urgence par la création de 22 places.

**CAP 2015 : PROMOUVOIR ET INNOVER DE NOUVELLES FORMES D'HABITAT****Objectif 1 : Soutenir les actions de développement durable**

A travers son aménageur (Semexval) la commune entend promouvoir des actions de développement durable permettant la maîtrise de l'évolution des charges locatives. Ainsi le site du CM 94 sera urbanisé dans un esprit d'éco-quartier.

**Objectif 2 : Expérimenter**

La Valette-du-Var envisage d'être aux côtés de TPM une commune pour expérimenter une réflexion sur les nouvelles formes urbaines, véritable alternative à la demande de logement individuel.

**CAP 2015 : SUIVRE LA MISE EN ŒUVRE DU PLH**

L'action de la commune visera à permettre l'animation et l'alimentation de l'observatoire de l'habitat. Les représentants de la commune participeront à la Conférence Intercommunale Habitat.



## LE CONTEXTE COMMUNAL



### LE PRADET, UNE COMMUNE LITTORALE

Situé à 8 km de Toulon et 13 km de Hyères, Le Pradet est une commune littorale limitrophe de La Garde à l'Ouest et au Nord, et de Carqueiranne à l'Est. Le Pradet occupe une situation géographique privilégiée au cœur d'un pôle de vie dynamique : elle est située à 14 km de l'aéroport Toulon-Hyères et à 97 km de Marseille-Provence. La gare TGV la plus proche est celle de Toulon (8 km).

La commune du Pradet s'étend sur près de 997 hectares, composée d'entités paysagères diversifiées et remarquables, ce qui fait la qualité du territoire et qui justifie son attractivité.

La partie Nord constitue une plaine humide dénommée Le Plan, soumise au risque d'inondation. La façade Sud s'ouvre sur la grande rade de Toulon, une côte de falaises ouverte de larges criques et plages (Le Pin de Galle, Le Monaco, Les Bonnettes, La Garonne et Les Oursinières avec son port) terminée au Sud-Est par le Cap Garonne, qui ferme la grande rade à l'Est. Cette façade littorale confère au Pradet des atouts balnéaires et touristiques indéniables.

### UNE ÉCONOMIE LOCALE FONDÉE SUR LE SECTEUR TERTIAIRE

L'économie de la commune du Pradet repose sur le secteur tertiaire et sur un réseau de zones d'activités (commerciales surtout) qui se sont développés en entrée de ville Est. Le tissu artisanal et industriel est relativement peu développé.

Le Pradet dispose d'une offre complète de commerces et de services en centre-ville (économie résidentielle).

L'économie pradétane repose également sur le tourisme balnéaire dont la fréquentation se concentre durant la période estivale. Les infrastructures d'accueil touristiques étant vieillissantes au Pradet, leur évolution et leur modernisation est un enjeu.

Enfin, l'agriculture persiste, voire est en reprise, grâce à l'intervention active de la commune. Avec des activités encore diversifiées, elle doit sa pérennité à la présence de 4 Appellations d'Origines Contrôlées reconnaissant et mettant en valeur la qualité de la production.

### UNE URBANISATION DISPERSÉE

#### Evolution des surfaces artificialisées

Evaluation 1972			Evaluation 2003		
Urbain	Infrastructure	Total Artificialisé	Urbain	Infrastructure	Total Artificialisé
15%	6%	21%	39%	6%	45%

étude AU[dat] 2006 sur la base de photos interprétations.

La commune est caractérisée par une urbanisation dispersée voire éclatée en plusieurs entités dont le centre-ville au Nord puis les quartiers Est, Ouest et Sud. Le développement de son attrait touristique, associé à une pression foncière grandissante, a induit un **fort mitage du territoire**.

D'abord, la commune a poursuivi un développement urbain linéaire et la constitution d'un « **centre-rue** » sans point de centralité. Peu à peu, la **consommation du territoire s'est intensifiée ces dernières décennies**, l'urbanisation s'est déplacée au bord du littoral ainsi qu'autour du port des Oursinières.

► **Le centre-ville** s'est principalement développé le long de la RD 559. Il concentre la majeure partie des équipements commerciaux et des services publics, il est touché par un fort trafic et un stationnement anarchique sur ses espaces publics. Le cœur historique et ses ruelles présentent un fort potentiel de renouvellement urbain grâce à la présence de nombreuses « dents creuses ».

► **Les quartiers Ouest** ont une fonction résidentielle et disposent de peu de délaissés. Ils sont caractérisés par une urbanisation diffuse qui offre une ambiance de ville-jardin.

► **Les quartiers Est** constituent une entrée de ville dominée par des ensembles de zones d'activités dont le paysage est décousu et composé de quelques friches. Son paysage est relativement déqualifiant pour la commune qui s'affirme en tant que station balnéaire.

► **Les quartiers Sud** disposent d'une forte attractivité touristique et résidentielle, du fait de la proximité de la plage de la Garonne et du Port des Oursinières.

#### Définir des limites claires à l'urbanisation

Il s'agit désormais de définir des limites claires à l'urbanisation et de stopper la consommation des terres agricoles situées en zone péri-urbaine. Ces franges naturelles et agricoles autour du centre sont à préserver de toute urbanisation afin de conserver des coupures à l'urbanisation, dans le respect de la loi littoral. C'est la **ceinture « verte, jaune et bleue » du Pradet**, qui comprend les espaces naturels (verts), agricoles (jaunes) et les espaces littoraux (bleus).

## L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

### POPULATION

#### Un ralentissement de la croissance démographique

L'immédiat Est Toulonnais voit son dynamisme démographique nettement ralentir.

Avec ses 10 603 habitants en 2006, la population du Pradet est caractérisée par un **vieillessement structurel de la population**.

Après avoir observé un rythme de croissance soutenu de la population grâce à un solde migratoire excédentaire, depuis 1999, **Le Pradet voit sa population réduire**.

- INSEE 1999 : 10 962 habitants ;
- INSEE 2006 : 10 603 habitants ;
- nombre de ménages 4741 ;
- population 10603 habitants ;
- 66,9 % des ménages est composé d'une à deux personnes ;
- évolution annuelle des 0-19 ans : - 1,94 % ;
- évolution annuelle des 20-39 ans : - 3,27 % ;
- évolution annuelle des 40-59 ans : - 1,21 % ;
- évolution annuelle des + de 60 ans : 0,44 %.

Cette baisse de la croissance démographique s'explique, en partie, par la forte augmentation du marché de l'immobilier : l'offre de logement (achat et location) est devenue inadaptée à la situation et la demande, à celle des jeunes ménages en particulier.

Un enjeu du PLH sera de maintenir ces jeunes actifs sur le territoire communal en leur offrant des logements adaptés à leurs besoins. Il est en effet nécessaire d'adapter les logements, équipements et services à la structure démographique actuelle, mais aussi d'anticiper les aménagements nécessaires pour établir un certain équilibre démographique à l'avenir.

## POTENTIEL FISCAL PAR HABITANT

### ► En 2007 :

- 41,1 % des ménages étaient non imposables;
- 72,2% des locataires HLM étaient non imposables pour 78 % pour l'aire de TPM;
- 42 % des locataires du parc privé locatif ont des ressources inférieures à 60 % du plafond HLM;
- Nombre de ménages estimation 2008 : 4998.

### ► En 2008 :

- 31,87% des ménages est allocataire CAF;
- 26 % des allocataires ont un revenu inférieur ou égal à 903 euros;
- 50 % des allocataires bénéficient d'une aide logement;
- 68,14 % des allocataires bénéficiant d'une aide au logement ont un taux d'effort au dessus de 30% et pouvant aller au-delà de 50% des revenus.

## L'EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

### UN PARC DE LOGEMENTS QUI AUGMENTE

64,5% du parc a été construit après 1968. En 2005, la commune du Pradet comptait 5 803 logements, soit une hausse annuelle de +0,54% par an depuis 1999. L'augmentation du parc de logements confirme **l'attractivité résidentielle de la commune**.

### CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

La hausse du parc de logements de la commune est en grande partie alimentée par celle des résidences principales passant de 4579 à 4481 entre 1990 et 2005 et occupant en 2005, 77,22 % du parc total de logements.

Le taux de variation des **logements vacants est en régression** depuis 1990. Cette faible vacance (2,6 % en 2005) témoigne du bon état du parc, mais aussi d'une certaine **tension sur le marché immobilier**, en particulier sur le marché locatif. Parmi ces logements, 67,1 % le sont pour une durée inférieure à un an. On peut estimer qu'une bonne rotation du parc de logements s'effectue avec un taux de logements vacants avoisinant les 6 %.

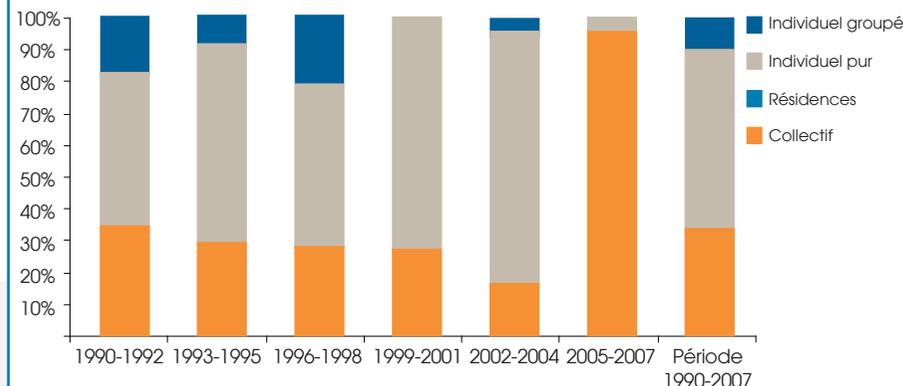
En 2008, le loyer de marché du secteur privé dans TPM a atteint 10,9 euros par m<sup>2</sup>. Le Pradet enregistre une variation négative (- 5 %) pour 2008.

Ainsi, **cela illustre les difficultés actuelles pouvant survenir chez les ménages à la recherche d'un nouveau logement au Pradet**.

## STATUT D'OCCUPATION

En 2005 le parc est composé pour 64 % de propriétaires et de 33 % de locataires. La proportion de propriétaires est en hausse depuis 1999 (61% à 64% en 2005) alors que le poids des locataires affiche une stabilité (33%) entre ces 2 dates. De plus, la part du logement locatif est bien inférieure au niveau constaté dans l'ensemble de TPM.

Typologie des mises en chantier enregistrées entre 1990 et 2007



## LE PARC LOCATIF SOCIAL

Le patrimoine locatif social comprend 376 logements, dont 369 collectifs et 7 individuels, auxquels se rajoutent deux logements conventionnés, soit environ 7% du parc de résidences principales existantes. Evolution 2004-2008 : +39 logements.

La part du logement social imposée par la loi SRU étant de 20 %, on peut considérer le poids du logement social au Pradet comme « faible ». La situation actuelle est donc pénalisante pour la commune.

Ainsi, les futurs projets de construction devront tendre à rétablir un meilleur équilibre, à la fois dans la proportion du nombre de logements sociaux mais aussi au niveau de sa meilleure répartition sur le territoire communal.

Le parc social est également caractérisé par un taux de rotation faible : 56,4% sont locataires depuis plus de cinq et jusqu'à dix ans et plus, et relativement âgés : 23,2% ont 75 ans et plus contre 12,6% pour TPM. 72,2% des locataires ne sont pas imposables.

### EN RESUME

Le parc de logements du Pradet est caractérisé par :

- un statut de « commune touristique » avec une part importante des résidences secondaires (près de 20% du parc de logements ;
- d'importants besoins en logements sociaux ;
- une adaptation nécessaire de la taille des logements à la structure démographique actuelle et future.

La diversification de l'habitat et le développement du parc locatif social sont aujourd'hui indispensables pour répondre à la diversité des besoins et des moyens d'une population en mutation, notamment au regard des difficultés pour se loger pour une population active dont les revenus ne sont plus en adéquation avec les prix immobiliers pratiqués.

## CAPACITES RESIDENTIELLES

### RAPPEL DE L'OBJECTIF DÉMOGRAPHIQUE À L'HORIZON 2020 ET BESOINS INDUITS EN LOGEMENTS ET LOGEMENTS SOCIAUX

Si la commune poursuit la même consommation d'espace que celle observée ces 10 dernières années, elle ne pourra pas accueillir de 2000 à 2500 habitants à l'horizon 2020.

**Ainsi, une certaine densité devra être observée dans les opérations d'urbanisation à venir.**

Par ailleurs, le déficit de logements sociaux observé sur la commune doit faire partie intégrante de la réflexion à mener lors de l'accueil des nouveaux logements.

Si l'EPF PACA n'a pas réalisé d'acquisitions au Pradet (à part une parcelle de près de 1ha à l'extrémité Est de la commune destinée à des équipements communaux), une collaboration étroite s'est installée avec les services communaux au niveau de la veille et de la prospection foncière. Ainsi, plusieurs études de faisabilité ont été conduites sur différents sites potentiellement urbanisables ou à restructurer, comme l'îlot « Cave coopérative - Ganzin ».

## LES ENJEUX

### AFFIRMER UNE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

**1 Répondre à un objectif de croissance mesurée :**

- ▶ Continuer à percevoir Le Pradet comme un « village » ;
- ▶ Une capacité d'accueil de 2 500 habitants maximum.

**2 Faciliter l'accès au logement, pour tous :**

- ▶ Accroître l'offre en logements ;
- ▶ Adapter l'offre en logements :
  - favoriser les parcours résidentiels et la mixité,
  - répondre aux besoins en logements locatifs sociaux.

## LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE POUR PRESERVER L'IDENTITE

### 1. Préserver et valoriser le capital naturel et agricole

La ceinture verte, jaune et bleue du Pradet :

- ▶ Préserver le « poumon vert » :
  - espaces à forte valeur écologique;
  - espaces à forte valeur paysagère;
  - espaces agricoles;
  - espaces littoraux...
- ▶ Valoriser le « poumon vert » :
  - l'agriculture locale;
  - les espaces naturels.

▶ Les espaces soumis au risque d'inondation....

### 2. Privilégier le renouvellement urbain et des extensions maîtrisées et respectueuses de l'environnement :

- ▶ Limiter la consommation d'espace :
  - « refaire la ville sur la ville »;
  - des extensions maîtrisées dans la continuité du bâti existant.
- ▶ Prendre en compte la Loi Littoral.

## LE PROGRAMME D' ACTIONS

### CAP 2015: ASSURER UNE AMBITION METROPOLITAINE AU TERRITOIRE

#### Objectif 2 : Assurer une répartition territoriale de la production

Le Pradet	
Secteur	Production neuve de résidences principales sur 6 ans
Secteur La Grenouille	
Secteur Coopérative-Carraire	
Secteur Village et ses abords	
Secteur Baguier-San-Peyre	
Secteur Sud (Bellevue-L'Artaude)	
<b>Total</b>	<b>500</b>

Objectifs de logements sociaux	321 en production neuve
	45 en logements conventionnés (PIG)

#### Objectif 4 : Agir dans le cadre du PLU

Dans le cadre de l'élaboration en cours du futur PLU du Pradet, afin de produire davantage de logements locatifs sociaux, deux modes d'intervention sont mis en place :

▶ En plus des parcelles dont la commune est déjà propriétaire, des **emplacements réservés pour le logement** comportant une part significative de logements locatifs sociaux.

▶ **L'obligation** réglementaire, pour tout nouveau programme d'habitat comportant plus de 1 logement, **de réaliser un % de la SHON en logement locatif social** :

- 50 % en zone UA;
- 40 % en zone UB et UC;
- 30 % en zone UD et 1AU.

Dans les zones 2AU (non règlementées), le PADD fixe également un objectif de mixité sociale : les secteurs d'extension de l'urbanisation devront comporter 1/3 de logements en locatifs sociaux.



# Commune du Revest-les-Eaux

## LE CONTEXTE COMMUNAL



### SUPERFICIE ET URBANISATION

Le Reves-les-Eaux est une commune relativement jeune, caractérisée par une croissance démographique continue.

La dominante est résidentielle : en effet la majeure partie de la population travaille en dehors de la commune. Actuellement il existe une douzaine de commerces de proximité.

Afin de favoriser un développement économique, le PLU maintient ses objectifs d'amélioration du cadre de vie des Revestois, qui s'accompagnent du développement des petits commerces, de l'artisanat ainsi que du service

d'aide aux personnes tout en gérant son potentiel foncier de façon économe et équilibré. Les espaces collinaires occupent environ 1600 ha des 2407 ha du territoire communal.

L'occupation des zones du PLU est :

- zone Ub (urbaine) : 193,43 ha;
- zone AU (future urbanisation) : 12,64 ha;
- zone A (agricole) : 68,50 ha;
- zone N (naturelle) : 2 131,43 ha.

Le PLU participe au renouvellement urbain et lutte contre l'étalement urbain conformément à la Loi SRU.

### Evolution des surfaces artificialisées

Evaluation 1972			Evaluation 2003		
Urbain	Infrastructure	Total Artificialisé	Urbain	Infrastructure	Total Artificialisé
5%	1%	6%	11%	1%	12%

étude AU[dat] 2006 sur la base de photos interprétations.

## L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

### POPULATION

L'évolution annuelle moyenne de la population entre 1999 et 2006 sur la commune du Revest s'élève à près de 1%, pourcentage deux fois supérieur à celui de TPM.

- INSEE 1999 : 3440;
- INSEE 2006 : 3677;
- nombre de ménages (2006) : 1356.

- évolution annuelle de la structure par âge depuis 1999 :
  - - 0,3% des 0-15 ans,
  - - 0,7% des 15-29 ans,
  - - 0,7% des 30-44ans,
  - 3,5% des 45-59 ans,
  - 3% des 60-74 ans,
  - 3,8% des 75 ans et plus.

## POTENTIEL FISCAL PAR HABITANT

### ► En 2007 :

- 32,8 % des ménages étaient non imposables;
- 55,8 % des locataires HLM étaient non imposables pour 78 % pour l'aire de TPM;
- 43% des locataires du parc privé locatif ont des ressources inférieures à 60 % du plafond HLM;
- nombre de ménages estimation DDEA 2008 : 1751.

### ► En 2008 (données CAF) :

- 33,10 % des ménages sont allocataires;
- 22,19 % des allocataires ont un revenu inférieur ou égal à 903 euros par mois;
- 26,9 % des allocataires bénéficient d'une aide logement;
- 62,5 % des allocataires bénéficiant d'une aide au logement ont un taux d'effort au dessus de 30% et pouvant aller au-delà de 50% des revenus.

## L'ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

Il existe trop peu de locations pour établir des résultats fiables et représentatifs. Les conclusions sont les mêmes pour le secteur de l'immobilier neuf.

### ÉVOLUTION DU PARC

On assiste à une évolution de 1,26 % par an soit 1484 logements en 2005. Il est important de noter par ailleurs, une baisse du poids du parc locatif entre 1999 et 2005 (19,9 à 18,2 %) ainsi qu'une hausse du poids du parc des propriétaires occupants (75,2 à 78%). Cette proportion est nettement supérieure à TPM (51,6%).

**A noter également, la faible part du parc locatif.**

### CARACTÉRISTIQUES DU PARC 2007

- **60,7% du parc a été construit après 1968;**
- **61,6 % des résidences principales sont composées de T2 et T3;**
- **69 logements sont recensés « sans confort » et 125 seraient insalubres soit 8,1 % du parc de logements.**

### LOGEMENTS VACANTS

Malgré la flambée des prix de l'immobilier, le nombre de logements vacants a augmenté depuis 1999. **Il s'élève à 81 logements en 2007 soit une évolution de 4,72% par an (contre - 1,29%/an pour TPM). Parmi ces logements, un peu moins d'un tiers (28,4%) est vacant depuis au moins 3 ans. 29 logements sont insalubres et vacants.**

**La vacance est le fait de logements petits et moyens pour 88,9%.**

### OCCUPATION DU PARC

En 2007 le parc est composé pour 78,6% de propriétaires, 3,8 % de locataires HLM et 13,9 % de locataires privés. 51,1 % des ménages sont composés d'une à deux personnes.

## LE PARC LOCATIF SOCIAL

Le parc locatif social du Revest représente 38 logements locatifs sociaux en 2004. Ce chiffre représente **2,2% du parc de logements (DDEA Var)**.  
 Evolution 2004-2008 : pas de construction de logements locatifs sociaux.  
 On note un parc HLM avec un taux de rotation assez rapide : 37,8 % des locataires restent de deux à cinq ans et 24,5 % sont locataires depuis plus de dix ans.  
 Les locataires sont jeunes : 94,2% ont entre 25 et 59 ans.

## CAPACITES RESIDENTIELLES

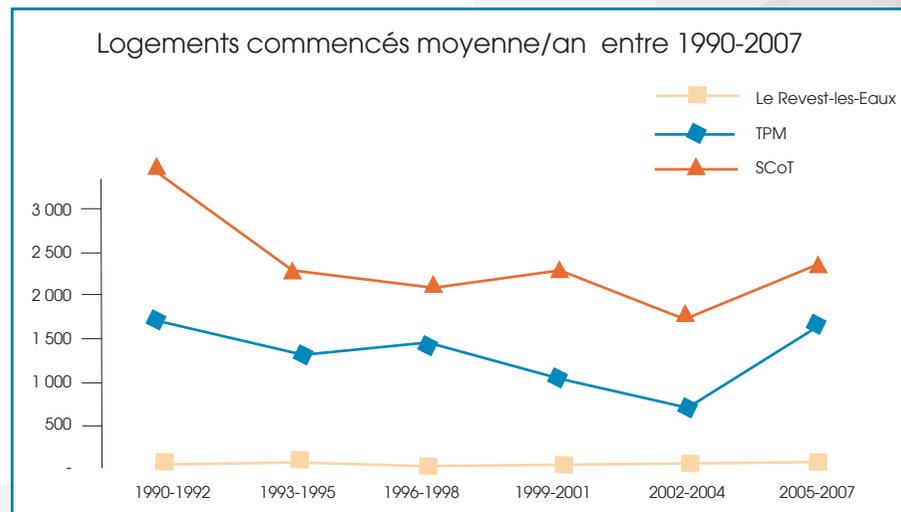
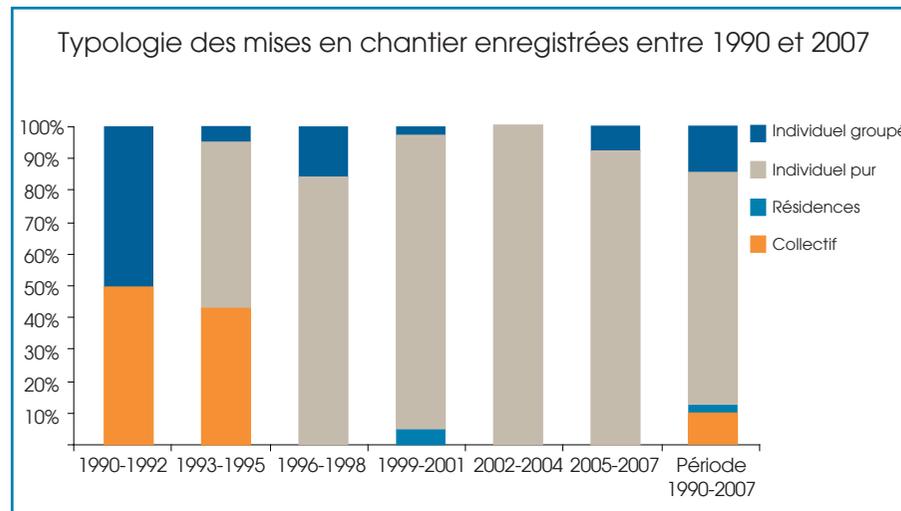
### POTENTIEL EN EXTENSION : 3 SITES

On note, 2 petites extensions de l'urbanisation en zone N (20 logements) à l'horizon du PLH, 1 secteur d'extension de l'urbanisation en zone AU d'environ 10 000 m<sup>2</sup> qui constitue le principal potentiel de la commune mais dont une grande partie de la capacité foncière appartient à un seul propriétaire et enfin, au Sud de ce secteur, un projet à court terme de 4 ou 5 logements.

**Un potentiel de renouvellement urbain est à prendre en compte sur 5 secteurs (dont capacités résiduelles). Il s'agit d'une capacité de 70 à 100 logements dont au moins 35 logements prévus sur le court terme.**

A l'horizon du PLH 2010-2015, un minimum de 60 logements devrait être réalisé sur la commune, dont une dizaine de logements sociaux.

**A long terme, le potentiel de développement est à l'étude sur de petites extensions sur des zones desservies par de l'assainissement collectif.**



## LES ENJEUX

Aucune d'augmentation de zones urbanisables n'est à noter. Il s'agit de stopper l'urbanisation des zones partiellement desservies, ainsi que de protéger l'environnement, les espaces naturels, conserver les EBC (Espaces Boisés Classés) et préserver la qualité des paysages.

## LE PROGRAMME D' ACTIONS

### CAP 2015: PRODUIRE 1650 LOGEMENTS NOUVEAUX PAR AN SUR TPM

#### Objectif 2 : Assurer une répartition territoriale de la production

Le Revest-les-Eaux	
Secteur	Production neuve de résidences principales sur 6 ans
Secteur Village et ses abords	
Secteur Mal Vallon	
Secteur Pôle Santé	
Secteur Dardennes	
<b>Total</b>	<b>141</b>

Objectifs de logements sociaux	77 en production neuve
	7 en acquisition amélioration
	9 en logements conventionnés

Dans le cadre d'un futur partenariat avec l'EPFR, il est envisagé d'établir, à partir d'un diagnostic foncier, une recherche des zones de densification possible sur le territoire communal.

#### Objectif 3 : Produire du logement aidé

La commune a pour projet d'obtenir un conventionnement pour les logements appartenant à son parc privé.

La commune a d'autre part engagé des négociations pour l'acquisition d'un terrain propriété de l'Etat, lequel permettrait d'accueillir du logement aidé.

#### Objectif 4 : Développer une offre intermédiaire accessible

Il est important de noter le lancement d'une révision simplifiée du PLU sur une partie des terrains communaux du quartier Malvallon, en zone Ub. L'objectif étant de satisfaire aux besoins en logement et de contribuer à une politique visant à promouvoir la mixité sociale.

La commune est également en négociation avec l'Etat pour le rachat d'un terrain libre en bordure de la RD.

### CAP 2015 : AGIR SUR LE PARC EXISTANT

#### Objectif 3 : Faciliter l'accès au logement privé et au logement public existant

La commune a entamé une campagne de communication auprès de ses administrés afin d'orienter les propriétaires sur les permanences du P.I.G.

### CAP 2015 : ASSURER LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE SPECIFIQUE

#### Objectif 3 : Réaffirmer l'accès au logement des personnes handicapées

La délibération du Conseil municipal du 26/01/09 institue un abattement de la taxe d'habitation à la base, de 10 % de la valeur locative des habitations en faveur des personnes handicapées ou invalides.

#### Objectif 4 : Soutenir l'accès au logement des personnes les plus démunies

La commune se rapprochera des communes de l'Agglomération afin que puisse être étudiée la possibilité de créer en intercommunalité les 4 places qui devraient être réservées au titre du droit au logement (places ne correspondant à aucun besoin réel et pertinent sur la commune).

### CAP 2015 : PROMOUVOIR ET INNOVER

#### Objectif 1 : Densifier intelligemment

Le PLU en vigueur intègre déjà cette recherche de densification qui a été un axe principal d'élaboration du document.

### Objectif 2 : Soutenir les actions de développement durable

Pour cela, un projet de parc photovoltaïque est à l'étude.

La délibération du Conseil municipal du 26 janvier 2009 a approuvé le dépassement du COS de 20 % pour les constructions remplissant des critères de performances énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.



## LE CONTEXTE COMMUNAL



### MORPHOLOGIE URBAINE

La commune d'Ollioules couvre une superficie de 1989 hectares situés en entrée Ouest de l'agglomération toulonnaise. Elle est limitrophe des communes de Toulon à l'Est, la Seyne-sur-Mer et Six-Fours-les-Plages au Sud, Sanary-sur-Mer à l'Ouest, et Evenos au Nord.

A noter également que la commune présente une façade littorale (linéairement très réduite) et qu'elle est en conséquence soumise aux dispositions de la loi littoral du 3 janvier 1986.

Le territoire communal se compose :

- ▶ **de grands ensembles collinaires**, généralement boisés, notamment en partie Nord du territoire communal (massifs du Chapeau Gros et du Gros Cerveau, séparés par les pittoresques gorges d'Ollioules, et qui constituent l'écrin paysager de la commune,);
- ▶ **d'espaces agricoles de plaine**, de coteaux, et de fonds de vallons, également très importants dans la structuration paysagère et spatiale de la commune;
- ▶ **d'espaces urbanisés**, qui se déclinent en de nombreuses et diverses composantes (centre historique, « couronne périphérique » dense ou semi-dense, habitat pavillonnaire de moyenne ou faible densité, zones d'activités, etc...).

Dans le zonage du POS actuel, les espaces naturels couvrent un total d'environ 35% du territoire communal, les espaces agricoles un peu moins de 20%, et les espaces ouverts à l'urbanisation (zones U, NB, périmètres de ZAC, zones NA alternatives) ou potentiellement ouverts à l'urbanisation (zones NA strictes) un total d'environ 45%.

### CONTRAINTES NATURELLES

Ollioules accueille sur son territoire plus de 640 ha d'espaces boisés classés, pour l'essentiel situés sur ses sites collinaires. Les massifs naturels du Nord de la commune sont par ailleurs en instance de classement au titre de la Loi de 1930. Outre des instabilités de terrain identifiées sur certains versants, le territoire est exposé au risque d'inondation de la Reppe, fleuve côtier faisant l'objet d'un PPRI.

### TISSU ÉCONOMIQUE

Parallèlement à la croissance démographique, les dernières décennies ont été marquées par une importante croissance économique. Cette dynamique doit se poursuivre au travers du développement des zones existantes (Piédardan), et par le projet majeur de la base terrestre du Technopôle de la mer à la Cagarde. Le futur pôle horticole viendra également conforter le volet agricole très présent sur la commune. Le développement économique doit cependant composer avec la problématique des déplacements, très sensible sur un territoire contraint en entrée d'agglomération (*pour rappel en 1999, 70% des actifs ollioulais travaillaient en dehors de la commune et 71% des emplois ollioulais étaient occupés par des non ollioulais*);

## URBANISATION

De par sa situation et son attractivité, la commune fait preuve d'une vitalité démographique significative. La population est ainsi passée de 9242 habitants en 1982 à 10,398 habitants en 1990, à 12,198 habitants en 1999 et 13 400 habitants en 2006. Toutefois, les prochains recensements le montreront sans doute, cette croissance tend aujourd'hui à fléchir pour s'approcher d'une progression annuelle moyenne d'1 %.

## L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

### POPULATION (2005)

- nombre de ménages : 5323 (2006) ;
- population (2006) : 13400 habitants ;
- Population (1999) : 12203 habitants ;
- 59,1 % des ménages est composé d'une à deux personnes ;
- évolution annuelle de la structure par âge depuis 1999 :
  - 0,4% des 0-15 ans ,
  - 0,4% des 15-29 ans ,
  - 0,2% des 30-44ans ,
  - 2,8% des 45-59 ans ,
  - 2,2% des 60-74 ans ,
  - 3,7% des 75 ans et plus.

### POTENTIEL FISCAL (AVEC TPU) PAR HABITANT : 746 € VALEUR 2009

- ▶ **Potentiel fiscal (uniquement 3 taxes) par habitant : 458 € valeur 2009**
  - 46,7 % des ménages étaient non imposables ;
  - 81,5 % des locataires HLM étaient non imposables pour 78 % pour l'aire de TPM ;

- 54 % des locataires du parc privé locatif ont des ressources inférieures à 60 % du plafond HLM.

Nombre de ménages estimation 2008 (DDEA) : 5557

## ALLOCATAIRES CAF

### ▶ En 2008 :

- 37,97% des ménages est allocataire CAF ;
- 28,39% des allocataires ont un revenu inférieur ou égal à 903 euros ;
- 52% des allocataires bénéficient d'une aide logement ;
- 64,51 % des allocataires bénéficiant d'une aide au logement ont un taux d'effort au dessus de 30% et pouvant aller au-delà de 50% des revenus.

## L'EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

Le marché de l'immobilier ancien poursuit une hausse modérée sur les communes de l'Ouest toulonnais (de l'ordre de +3,4 à 7,9%).

## EVOLUTION DU PARC

En 2005, la commune compte 6070 logements, soit une hausse annuelle de +1,54% par an depuis 1999.

La proportion de propriétaires est en hausse depuis 1999 (56% à 58% en 2005) alors que le poids des locataires affiche une stabilité (37%) entre ces 2 dates. De plus, la part du logement locatif est bien inférieure au niveau constaté dans l'ensemble de TPM (45%).

## CARACTÉRISTIQUES DU PARC 2007

- **53,2 % du parc a été construit après 1968 mais 32,3 % est antérieur à 1948 ;**
- **57,1% des résidences principales sont composées de T3 et T4 ;**
- **217 logements recensés sans confort et 176 seraient insalubres soit 3,2 % du parc de logements et 86 insalubres vacants.**

### LOGEMENTS VACANTS

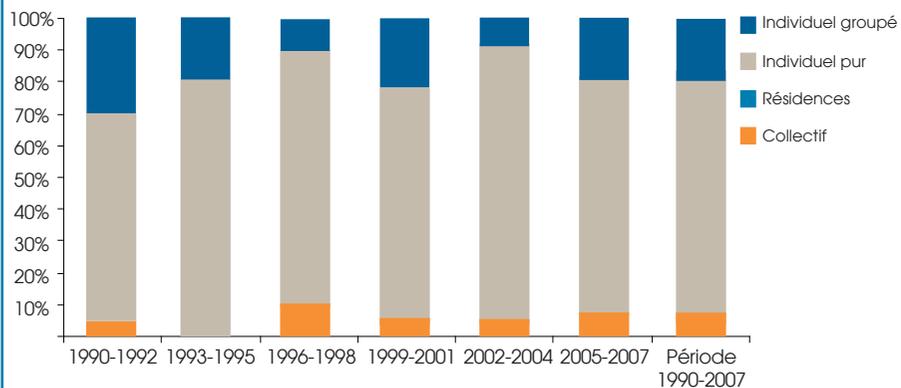
**Le taux de vacance des logements a baissé ces dernières années**, passant de 6,9 % en 1999 à 5,8 % en 2006 (source INSEE). Cette tendance s'observe sur l'ensemble de l'agglomération (-1,29% par an depuis 1999 - source Filocom). Parmi les logements vacants identifiés en 2007 (source Filocom), 39,9 % le sont pour une durée inférieure à un an mais 40,2 % ont une durée de vacance supérieure à trois ans.

La vacance est le fait des petits logements T1 et T2 pour 58 % **mais on enregistre une augmentation annuelle de la vacance sur les T5 et T6 entre 1999 et 2007.**

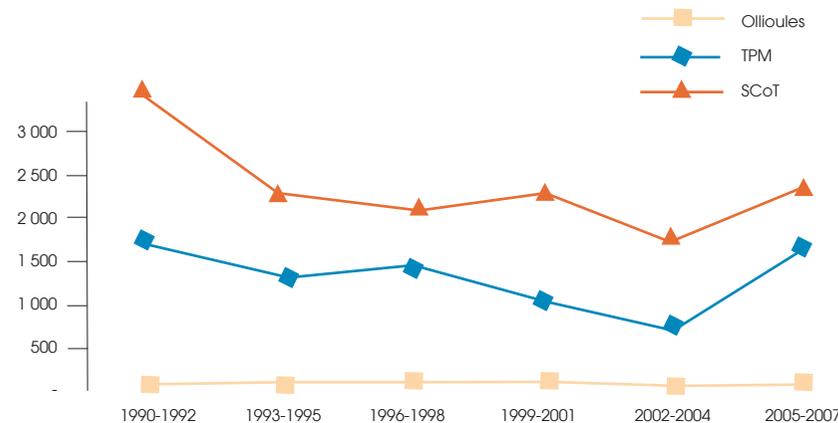
### OCCUPATION DU PARC

En 2005 le parc est composé pour **58 % de propriétaires, 37 % de locataires.**

Typologie des mises en chantier enregistrées entre 1990 et 2007



Logements commencés moyenne/an entre 1990-2007



### LE PARC LOCATIF SOCIAL

Nombre de logements sociaux : 451 soit 8,1%  
Evolution 2004-2008 : +33

Un parc HLM avec un taux de rotation faible : 65,1 % sont locataires depuis plus de cinq et jusqu'à dix ans et plus et en vieillissement 64,5 % ont un âge compris entre 40 et 74 ans.

**81,5 % des locataires HLM ne sont pas imposables.**

### CAPACITES RESIDENTIELLES

#### POTENTIEL FONCIER 2010-2015

- capacités résiduelles en zone constructibles : environ 200 logements, hors potentiel des zones NB à définir dans le futur PLU et hors réhabilitations ou changement d'usage dans le parc existant.

- capacités dans les sites d'extension de l'urbanisation : environ 270 logements notamment à Panagia et la Castellane.

Soit un total d'environ 470 logements neufs, dont 150 à 200 logements sociaux.

**Cette capacité reste théorique et, de surcroît, n'intègre pas le potentiel de renouvellement des zones NB. Il appartiendra au futur PLU de déterminer l'objectif de croissance et de procéder aux arbitrages nécessaires.**

- ▶ **Bilan des acquisitions réalisées par l'EPF** : aucune à ce jour.
- ▶ **Potentiel foncier hors PLH** : à définir lors de la révision du POS en cours.
- ▶ **Identification des capacités en renouvellement urbain** : L'essentiel du potentiel de logements en zone constructible est issu d'une démarche de renouvellement urbain, et de travail sur les « dents creuses » du secteur dense. Les zones NB actuelles sont également porteuses d'un potentiel mis en exergue par l'étude AU[dat]/SCoT, que la révision du POS en cours devra valoriser.

## LES ENJEUX

Le développement démographique maîtrisé, constaté ces dernières années (1%/an), représente annuellement 35 à 50 nouveaux logements. La révision du POS en cours identifiera les grands enjeux du territoire. Elle précisera l'objectif de croissance et les dispositions à mettre en œuvre en conséquence.

Conformément aux orientations du SCoT, le futur PLU se prononcera sur les capacités de renouvellement urbain, en identifiant notamment le potentiel du tissu urbain dense et les capacités résiduelles des secteurs pavillonnaires.

Cette réflexion intégrera les grands projets structurants engagés ou en cours d'étude :

- ▶ La base d'Ollioules du Technopôle de la mer, à la Cagnarde (zone d'activité) ;
- ▶ L'opération de la Panagia (zone mixte logements / tertiaires) ;
- ▶ Le projet de la Castellane (équipements publics / logements) ;
- ▶ Le pôle horticole ;
- ▶ L'aménagement du site du parking Pichaud (logements / tertiaires) ;

- ▶ Le nouvel échangeur autoroutier d'Ollioules / Sanary.

## LE PROGRAMME D' ACTIONS

### CAP 2015 : ASSURER UNE AMBITION METROPOLITAINE AU TERRITOIRE

#### Objectif 1 : Affirmer la vocation maritime et répondre aux enjeux de développement économique

Déclinaison opérationnelle du Grand Projet de Rade métropolitain, le Technopôle de la mer répond à cet objectif, notamment via sa base d'Ollioules à la Cagnarde. Cette composante terrestre a vocation à accueillir des activités économiques, d'enseignement et de recherche, ainsi que les services et hébergements nécessaires.

#### Objectif 2 : Assurer une répartition territoriale de la production

Ollioules	
Secteur	Production neuve de résidences principales sur 6 ans
Secteur Village et ses abords	
Secteur Le Trémaillon-Le Pyeron	
Secteur Nord route Nationale 8	
Secteur Sud route Nationale 8	
<b>Total</b>	<b>461</b>

Objectifs de logements sociaux	183 en production neuve
	46 en logements conventionnés

#### Mettre en œuvre une stratégie foncière

Utiliser les outils mis en place à l'échelle intercommunale : conventions cadre et multi sites entre TPM et l'EPF PACA.

#### Agir dans le cadre des PLU

Travailler dans le futur PLU sur le potentiel de renouvellement urbain, dans le tissu dense et dans les secteurs pavillonnaires (ex zones NB). Les outils de soutien aux opérations sociales sont en place dans le POS actuel

(bonification de COS, 25 % de sociaux imposés dans les programmes de plus de 16 logements). Le futur PLU complètera si besoin ces mesures en instituant les emplacements réservés nécessaires.

### Objectif 3 : Produire du logement aidé

Opérations en cours et envisagées :

- 150 à 200 logements sociaux neufs ;
- 46 logements sociaux par transformation du parc privé.

Sur ces projets sociaux, près de 100 logements sont engagés ou programmés en 2009 (53 dans le neuf, et 46 réhabilitations).

A l'occasion des futurs programmes de locatifs sociaux, un rééquilibrage de l'offre axé sur les logements intermédiaires (PLS) est souhaitable.

### Objectif 4 : Développer une offre intermédiaire accessible

Développer ponctuellement une offre accessible d'habitat individuel et groupé en utilisant le dispositif « Pass Foncier ».

## CAP 2015 : AGIR SUR LE PARC EXISTANT

### Objectif 1 : Accompagner les bailleurs sociaux et le parc public existant

Poursuivre la mise en sécurité de résidences existantes (Gerberat).

### Objectif 2 : Transformer le parc privé

Agir dans le cadre du PIG.

Assurer le conventionnement des 46 logements sociaux pris sur le parc privé et maintenir une stratégie d'acquisition/réhabilitation en adéquation avec les aides financières, notamment de TPM.

### Objectif 3 : Faciliter l'accès au logement privé et au logement public existant

Poursuivre l'action volontaire engagée contre la vacance des logements (OPAH, PIG). Conforter les mesures d'accompagnement et d'information.

## CAP 2015 : ASSURER LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE SPECIFIQUE

### Objectif 1 : Garantir l'accès au logement des jeunes

Des Projets de logements sociaux étudiants seront étudiés sur les sites de la Cagnarde (Technopôle) et de la Panagia.

### Objectif 2 : Accompagner le vieillissement de la population

Projet d'EHPAD privé de 75 lits dans la zone de Piédardant. Rénovation de la résidence Lou Jas achevée en 2009.

## CAP 2015 : PROMOUVOIR ET INNOVER

### Objectif 1 : Densifier intelligemment

Travail dans le futur PLU sur les possibilités de renouvellement urbain, dans le centre urbain dense (secteur Clémenceau, Pichaud) et dans les secteurs pavillonnaires (ex zone NB)

### Objectif 1 : Soutenir les actions de développement durable

Instauration de la bonification de COS pour les bâtiments THPE (art L 128-1 du C. Urb).



# Commune de Saint-Mandrier

## LE CONTEXTE COMMUNAL



La commune de Saint-Mandrier-sur-Mer existe en tant qu'unité administrative depuis 1950, année lors de laquelle elle a été détachée de la Commune de La Seyne-sur-Mer dont elle faisait partie jusqu'alors. Partie intégrante de la vaste agglomération toulonnaise, la Commune de Saint-Mandrier-sur-Mer présente toutefois une identité bien particulière liée aux caractéristiques spécifiques de son territoire et notamment :

- ▶ **sa situation de presqu'île** uniquement rattachée au « continent » par un isthme étroit, l'isthme des Sablettes qui la relie à la commune voisine de La Seyne-sur-Mer ;
- ▶ **sa superficie réduite** : avec seulement 512 ha de territoire communal, la commune est la plus petite des 153 communes varoises ;

▶ **l'importance des emprises foncières militaires** qui représentent quasiment la moitié du territoire communal.

Initialement petit village de pêcheurs articulé autour de l'anse du Creux Saint-Georges, la commune a connu des mutations importantes sous la triple impulsion :

- du développement de la fonction résidentielle ;
- du développement touristique ;
- du développement de l'économie militaire.

Du fait de ces mutations, l'organisation spatiale et urbaine de la commune a sensiblement évolué au cours des dernières décennies jusqu'à la physionomie qu'on lui connaît aujourd'hui (individualisation stricto sensu et du second centre urbain de Pin Rolland/Marégau, importantes infrastructures militaires sur la partie orientale de la presqu'île.

Avec 5 232 habitants permanents (hors militaires du contingent) recensés en 1999, Saint-Mandrier-sur-Mer est à l'échelle de l'agglomération toulonnaise une « petite » commune et n'a à priori pas à devenir une « grande » commune (du fait notamment de la superficie restreinte du territoire communal et des possibilités limitées d'extension de l'urbanisation). Toutefois, elle bénéficie d'un cadre de vie très attrayant et profite d'un bon niveau d'équipements (publics, commerciaux et de services) qui contribue activement à son attractivité.

### Evolution des surfaces artificialisées

Evaluation 1972			Evaluation 2003		
Urbain	Infrastructure	Total Artificialisé	Urbain	Infrastructure	Total Artificialisé
36%	8%	44%	54%	8%	62%

étude AU[dat] 2006 sur la base de photos interprétations.

## L'ÉVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

### POPULATION

La commune de Saint-Mandrier-sur-Mer présente une évolution annuelle moyenne entre 1999 et 2006 de 3,4%, bien supérieure aux 0,5% sur l'ensemble du territoire de TPM.

Cette forte croissance est à modérer, car en grande partie le fait du changement de décompte des militaires entre les deux recensements (ils sont maintenant comptés dans la commune où se trouve leur caserne)

- nombre de ménages : 2616 (2006) ;
- population (2006) : 6 565habitants ;
- population (1999) : 5 241 habitants ;
- évolution annuelle des 0-19 ans : 2,73 % (1999 2004) ;
- évolution annuelle des 20-39 ans : 11,37 % (1999 2004) ;
- évolution annuelle des 40-59 ans : 1,40 % (1999 2004) ;
- évolution annuelle des + de 60 ans : 1,77 % (1999 2004).

Est à remarquer la forte augmentation annuelle des 20-39 ans et des 0-19 ans.

### POTENTIEL FISCAL PAR HABITANT

#### ► En 2007 :

- 43 % des ménages étaient non imposables ;
- 59 % des locataires HLM étaient non imposables pour 78 % pour l'aire de TPM ;
- 44 % des locataires du parc privé locatif ont des ressources inférieures à 60 % du plafond HLM.

#### ► En 2008 :

- 30,32 % des ménages est allocataire CAF ;
- 31,43 % des allocataires ont un revenu inférieur ou égal à 903 euros ;
- 58,96 % des allocataires bénéficient d'une aide logement ;
- 72,37 % des allocataires bénéficiant d'une aide au logement ont un taux d'effort au dessus de 30 % et pouvant aller au-delà de 50 % des revenus.

## L'ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

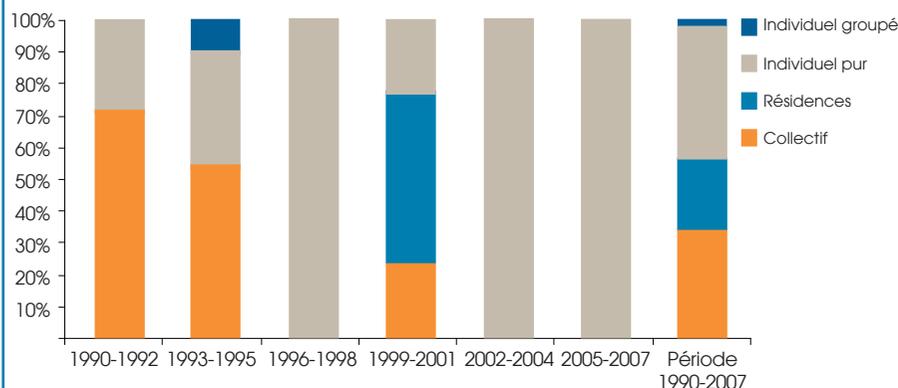
Pour ce qui est du marché de l'ancien (et du neuf), le faible nombre de transactions enregistrées ne permet pas de définir un prix moyen ou médian. Il en est de même pour les loyers.

En 2008, le loyer de marché du secteur privé dans TPM a atteint 10,9 euros par m<sup>2</sup>.

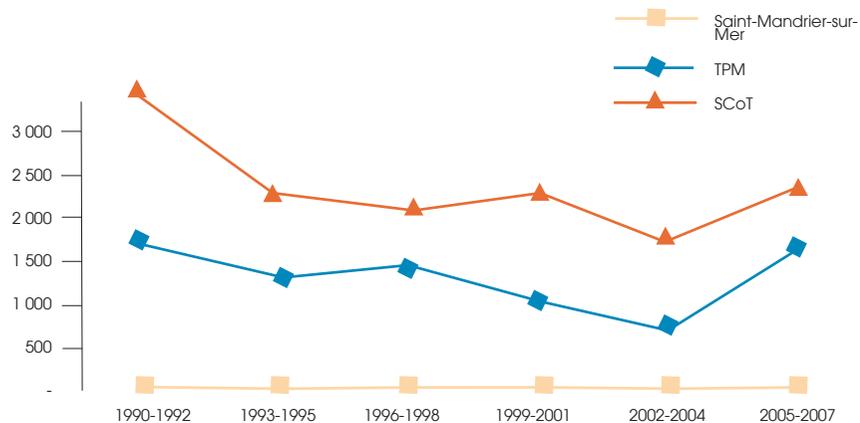
### ÉVOLUTION DU PARC

0,04 % par an soit 4985 logements en 2004. **Une baisse du poids du parc locatif entre 1999 et 2005 (47,2 à 44,6 %) et une hausse du poids du parc privé (47,2 à 52 %) correspondant à la moyenne de TPM : 51,6 %(2005).**

Typologie des mises en chantier enregistrées entre 1990 et 2007



Logements commencés moyenne/an entre 1990-2007



### CARACTÉRISTIQUES DU PARC 2007

Près de 80 % en logements collectifs.  
 80,2% du parc a été construit après 1968.  
 Le pourcentage de résidences secondaires représente plus de 40 % de l'ensemble des logements. Ces résidences secondaires sont pour près de 90 % en logement collectif et plus de 70 % sont composés de T1 et T2.  
**38 logements recensés sans confort et 77 seraient insalubres soit 1,5% du parc de logements.**  
**45,7% du parc des résidences principales est composé de T2 et T3.**

### LOGEMENTS VACANTS

Malgré la flambée des prix de l'immobilier, **le nombre de logements vacants a augmenté depuis 1999, il s'élève à 318 logements en 2007 soit une évolution de 1,38% par an (contre - 1,29% par an pour TPM).** Parmi ces logements, un tiers (30,50%) est vacant depuis au moins 3 ans.  
 10 logements insalubres et vacants.  
**La vacance est le fait des petits logements T1 et T2 pour 58,20%.**

### OCCUPATION DU PARC

- en 2007 le parc est composé pour 54,10% de propriétaires, 7,50% de locataires HLM et 34,70% de locataires privés;
- 76,10% des ménages est composé d'une à deux personnes.

### LE PARC LOCATIF SOCIAL

Nombre de logements sociaux : 147 soit 5,4%(DDEA VAR).  
 Evolution 2004-2008 : 23 logements.  
 L'objectif triennal de rattrapage est de 58 logements sociaux soit près de 20 logements par an.  
 Un parc HLM avec un taux de rotation : 39,5% sont locataires depuis plus de cinq et jusqu'à dix ans et plus et relativement jeune 77,5% ont un âge compris entre 25 et 59 ans.  
 59% des locataires HLM ne sont pas imposables.

## CAPACITES RESIDENTIELLES

- potentiel foncier 2010-2015 à court terme représentant un potentiel de 400 à 430 logements;
- potentiel en extension à court terme : 288 logements dont 92 logements locatifs sociaux;
- potentiel en renouvellement urbain : 80 à 100 logements à court terme dont 36 logements locatifs sociaux;
- foncier Marine : 40 logements en projet;
- à long terme la commune ne possède quasiment pas de potentiel de développement de l'habitat;
- identification des capacités en renouvellement urbain : à mener dans le cadre d'une étude au cours du PLH 2010-2015.

## LES ENJEUX

- ▶ Améliorer la qualité de la vie dans le centre ville pour ses habitants et pour ses usagers par des aménagements et des équipements publics adaptés;
- ▶ Planifier et organiser l'urbanisation des secteurs déjà partiellement urbanisés;
- ▶ Prévoir les équipements publics communaux ou intercommunaux correspondant aux besoins actuels et à moyen terme notamment pour :
  - l'enseignement (collège, écoles),
  - le social,
  - protection de l'environnement.
- ▶ Positionner la commune en terme d'image dans le contexte intercommunal et ainsi participer à la construction même de cette intercommunalité;
- ▶ Créer les conditions d'une politique d'accueil touristique liée à l'image de la commune;
- ▶ Prendre en compte la qualité des paysages à valoriser (entrée de ville, village,

littoral, collines, port....);

- ▶ Mettre en valeur le domaine forestier;
- ▶ Favoriser le maintien d'une population active par une politique de soutien des activités existantes ou à créer;
- ▶ Participer à la requalification de la Base aéronavale.

## LE PROGRAMME D' ACTIONS

### CAP 2015: ASSURER UNE AMBITION METROPOLITAINE AU TERRITOIRE

#### Objectif 2 : Assurer une répartition territoriale de la production

Saint-Mandrier	
Secteur	Production neuve de résidences principales sur 6 ans
Secteur Village et Ports	
Secteur Ouest	
Secteur Est	
<b>Total</b>	<b>431</b>

Objectifs de logements sociaux	178 en production neuve
	12 en logements conventionnés

#### Objectif 3 : Produire du logement aidé

La commune respectera les obligations légales en matière de logement social et notamment 30 % des logements produits seront des logements sociaux pour permettre le rattrapage par rapport à l'objectif de la loi SRU ( 20% de logement social par rapport au nombre de résidences principales) soit environ 130 logements sociaux sur la période du PLH 2010-2015.

Orientations de la commune vis-à-vis du logement social à travers le document d'urbanisme : emplacements réservés ou secteurs à préciser et détailler; majoration de COS également.

En fonction des classements de zone et des capacités résiduelles de certains secteurs, une approche démographique permet d'envisager à terme la réalisation de 500 logements supplémentaires dont 75% en collectif avec 20% de logement locatif social et 25 % en individuels.

► **Quartier du Pin Rolland :**

**Zone à urbaniser AU, dans le cadre d'une procédure de ZAC avec convention d'aménagement :**

- habitat collectif R+2/R+3 – 200 logements environ T2/T3/T4;
- habitat individuel R/R+1 – 40 logements environ;
- application du PLH approuvé – 1/3 logements locatifs sociaux – 1/3 logements intermédiaires (PLS – PLSA – accession maîtrisée) – 1/3 logements libres.

**Zone UC (ex partie de zone UE)**

- habitat collectif R+2/R+3 – 36 logements environ T2/T3/T4;
- habitat social dans bâti existant – 12 logements environ avec une possible extension à 22 logements;

**Zone UD – emplacement réservé n°7**

- création par Var Habitat de 26 logements (19 logements sociaux locatifs et 7 en accession à la propriété).

Le nombre de logements permanents est de 314 environ (non compris les résidences de tourisme) ce qui représente une population permanente supplémentaire de 690 personnes environ.

**Logements sociaux : 118 [80 + 12 + (19+6)]**

► **Le Village :**

**Zone UDC – arrière port**

- habitat collectif R2/R+3 T2/T3/T4;
- 39 logements (39 en libre et 15 en locatif social);

**zone UD – Reliquat de constructibilité;**

- 12 logements maximum (pas logements sociaux);

**zone UE – Emplacement réservé n°34;**

- 4 à 6 logements locatifs sociaux;

**zone UM – Emplacement n°35;**

- 50 à 60 logements locatifs sociaux Marine.

Soit sur le village, 66 logements de résidences principales soit une population supplémentaire d'environ 145 personnes.

Soit au total environ 835 personnes supplémentaires permanentes (ne sont pas compris la résidence de tourisme de la Marinière, ni la population des marins) 60 logements libres, 19 logements sociaux, 60 logements sociaux Marine.

**CAP 2015 : AGIR SUR LE PARC EXISTANT**

**Objectif 2 : Transformer le parc privé**

Orientations de la commune en matière de logements conventionnés privés à produire grâce au PIG de TPM : depuis de nombreuses années, à défaut de pouvoir produire du logement social par manque de foncier, la politique communale a été de préempter au cas par cas les logements suivant leurs caractéristiques et selon la capacité financière de la commune. Exemples : 2 villas anciennes préemptées à la Renardière, 3 logements sociaux sur le Quai Jean Jaurès...

**CAP 2015 : ASSURER LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE SPÉCIFIQUE**

**Objectif 1 : Garantir l'accès au logement des jeunes**

Le développement d'un projet de logement intergénérationnel tel que prévu par TPM pourrait répondre partiellement à la demande.

**CAP 2015 : SUIVRE LA MISE EN ŒUVRE DU PLH**

L'action de la commune visera à permettre l'animation et l'alimentation de l'observatoire de l'habitat.



# Commune de Six-Fours-les-Plages

## LE CONTEXTE COMMUNAL



La commune de Six-Fours-les-Plages couvre une superficie de 2710 hectares dont 1145 hectares d'espaces naturels ou boisés. Elle compte 18 kilomètres de côtes où alternent plages de sable, criques et cap rocheux. On y trouve un archipel d'îles dont celles des Embiez (95 ha) et du Gaou (10 ha), quatre ports principalement tournés vers la plaisance (1800 anneaux), ainsi que de petites zones agricoles (107 ha) et une zone d'activités (98 ha).

De grands reliefs délimitent le grand bassin littoral de Six-Fours-les-Plages et induisent deux cols qui relient Six-Fours-les-Plages à la commune de la Seyne-sur-Mer.

Le point culminant est situé à l'extrême Sud du grand massif du Cap Sicié à 354 m d'altitude, et se trouve très proche du littoral qu'il domine. Deux vallées principales découpent ce grand massif : le vallon de Roumagnan et le vallon des Barelles.

Plus au Nord, le territoire communal est clairement identifié grâce à deux collines qui émergent de la grande plaine d'Ollioules/Six-Fours-les-Plages :

- La célèbre colline du Fort de Six-Fours-les-Plages, surmontée par le Fort et par la Collégiale.
- La colline Tante Victoire qui culmine à 111m alors que la grande plaine d'Ollioules a un niveau moyen de 20 à 50m.

Ce système de colline induit l'existence de deux cols communaux qui supportent les principales routes d'accès à l'agglomération six fournaise en venant de l'est : le col de Bernard (emprunté par la RD63) et le col de Pourquier (RD559).

Si le massif du cap Sicié est un espace naturel et sauvage d'envergure départementale, les trois autres entités présentent plus un intérêt paysager qu'écologique dans la mesure où elles ont subi de fortes modifications : urbanisation de leurs marges, incendies de forêt...

On remarque que chaque entité naturelle est ponctuée d'un élément patrimonial bâti. Cette particularité confère à ces sites, outre leur rôle « d'espace de respiration », un potentiel culturel intéressant :

La maison de maître des anciennes tuileries Romain Boyer dans le bois communal de la Coudoulière.

- La maison de maître des anciennes tuileries Romain Boyer dans le bois communal de la Coudoulière ;
- La chapelle ND de Pépiole (monument historique) sur le versant Nord de la colline Tante victoire ;
- Le Fort, la collégiale Saint Pierre, les vestiges du vieux Six-Fours-les-Plages sur la colline du Fort, et enfin la tour Ruinée au Collet de la Malespine ;
- Notre Dame du Mai qui ponctue le point culminant du Cap Sicié.

Parmi le linéaire côtier (sans compter les îles), une part importante a été artificialisée notamment en raison :

- des routes qui longent la côte. C'est le cas de la RD 559 le long de la plage de Bonnegrâce et de la RD 616 qui dessert le Brusuc ;
- de l'urbanisation qui parfois arrive jusqu'en bord de mer, ce qui est le cas par exemple dans le secteur des pointes du Cros et de la Vieille batterie ;

- des aménagements portuaires : port Méditerranée, port de la Coudoulière, port du Brusç et port des Embiez.

Il est important de noter que la mer du golfe de Sanary jusqu'au Cap Sicié présente un intérêt paysager majeur (récifs, barrières, lagunes, paysages sous-marins variés...) et écologique (herbiers...).

## L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Au cours de ces dernières années, l'Ouest toulonnais a connu une forte croissance mais éphémère car liée à la politique d'urbanisation de Saint Cyr sur Mer ou aux potentialités aujourd'hui limitées de communes comme Le Castellet, la Cadière, Bandol et Sanary.

Ancienne commune très rurale jusqu'aux années 1960, Six-Fours-les-Plages a vu sa population augmenter rapidement pour atteindre actuellement un peu plus de 34,000 habitants et une capacité d'accueil touristique de 40,000 lits (essentiellement des résidences secondaires). Elle est à ce titre surclassée 40-80,000 habitants. Les principaux quartiers sont Reynier (centre-ville), le Brusç et les Lônes.

### POPULATION

- nombre de ménages : 15716 (2006);
- population (2006) : 34 225 habitants;
- population (1999) : 32 715 habitants;
- 70,1 % des ménages est composé d'une à deux personnes;
- évolution annuelle de la structure par âge depuis 1999 :
  - - 0,4 % des 0-15 ans,
  - - 0,6 % des 15-29 ans,
  - - 1,1 % des 30-44ans,
  - 1,4 % des 45-59 ans,
  - 2,1 % des 60-74 ans,
  - 3,3 % des 75 ans et plus.

### POTENTIEL FISCAL PAR HABITANT

#### ► En 2007 :

- 44,9 % des ménages étaient non imposables;
- 74,6 % des locataires HLM étaient non imposables pour 77,8 % pour l'aire de TPM;
- 47 % des locataires du parc privé locatif ont des ressources inférieures à 60 % du plafond HLM;
- nombre de ménages estimation 2008 : 17 136.

#### ► En 2008 :

- 30,21 % des ménages sont allocataires CAF;
- 30,98 % des allocataires ont un revenu inférieur ou égal à 903 euros;
- 51 % des allocataires bénéficient d'une aide logement;
- 69,43 % des allocataires bénéficiant d'une aide au logement ont un taux d'effort au dessus de 30 % et pouvant aller au-delà de 50 % des revenus.

### L'EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

Le marché de l'immobilier ancien dont celui de la commune de Six-Fours-les-Plages enregistre les prix les plus élevés parmi l'ensemble des communes du littoral. La hausse entre 2006 et 2007 s'est poursuivie pour les communes de l'Ouest de TPM entre + 3,4 et +7,9 % mais se place à un niveau bien inférieur aux années précédentes. Le marché des maisons a enregistré pour sa part une hausse sur la commune de +5,4 %.

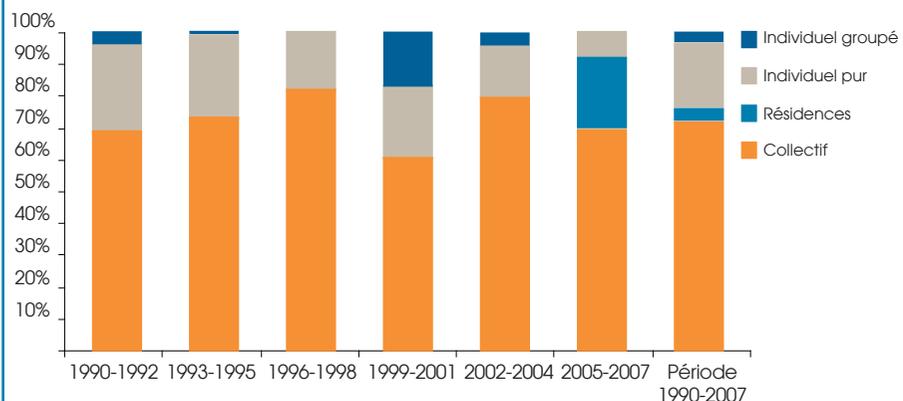
En 2008, le loyer de marché du secteur privé dans TPM a atteint 10,9 euros par m<sup>2</sup>. Six-Fours-les-Plages affiche comme toutes les communes du littoral de TPM un niveau de loyer élevé (11,8 euros/m<sup>2</sup>). La hausse des loyers en 2008 reste plus modérée pour Six-Fours-les-Plages (+4 %) que pour d'autres communes de TPM (+7,7 % pour La Garde).

### EVOLUTION DU PARC

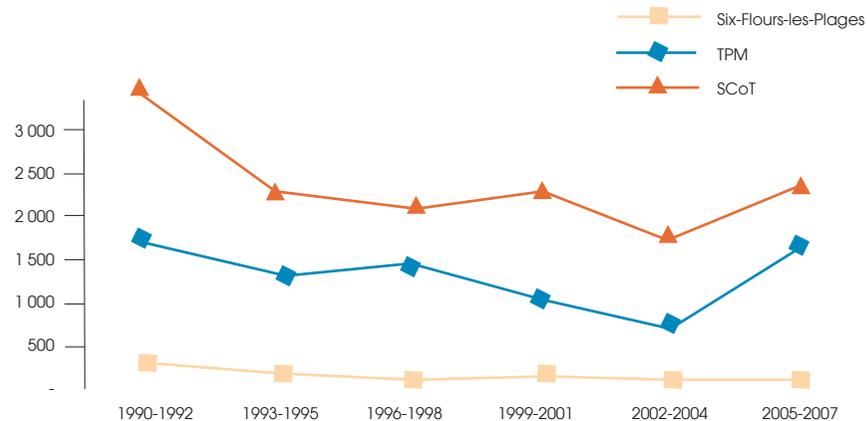
+0,49 % par an soit 23 305 logements en 2005. **Une baisse du poids du parc locatif entre 1999 et 2005 (34 à 31%) alors que la proportion de propriétaires augmente de 61 à 66 % (TPM 51,6%).**

Avec un parc de résidences principales représentant moins de 40 % de l'ensemble des logements, les ménages résidant sur la commune ont peu de chances de trouver une nouvelle location sur ce même territoire.

Typologie des mises en chantier enregistrées entre 1990 et 2007



Logements commencés moyenne/an entre 1990-2007



### CARACTÉRISTIQUES DU PARC 2007

- 73,5 % du parc a été construit après 1968 ;
- 59 % du parc de résidences principales est composé de T3 et T4 ; 83,6 % du nombre de résidences secondaires est composé de T1 à T3 ;
- Entre 1999 et 2007 la part de résidences principales augmente (66,2 % à 70,2 %) alors que le nombre de résidences secondaires décroît (29,5 à 26,5 %) amorçant un phénomène de vieillissement de la population par transformation des résidences secondaires en résidences principales ;
- 155 logements recensés sans confort et 220 seraient insalubres soit 0,9 % du parc de logements. 18 logements sont insalubres et vacants.

## LOGEMENTS VACANTS

Le nombre de logements vacants a diminué depuis 1999, **il s'élève à 796 logements en 2007 soit une baisse de - 2,2% (contre - 1,29%/an pour TPM). Pour 72,6 % des logements la vacance est inférieure à un an. La vacance est le fait des logements T2 et T3 pour 55,5 %.**

## OCCUPATION DU PARC

En 2007 le parc est composé pour 64,3% de propriétaires, **6% de locataires HLM et 25,76 % de locataires privés.**

## LE PARC LOCATIF SOCIAL

Nombre de logements sociaux 1155 **soit 6,7 %.**

Environ 2200 logements sociaux manquants.

296 logements sociaux (74 PLS Foncière) ont été construits entre 2004 et 2008 dont 179 financés par le FAH.

Un parc HLM avec un taux de rotation faible : 56,6 % sont locataires depuis plus de cinq et jusqu'à dix ans et plus et relativement jeunes (64,3% ont un âge compris entre 25 et 59 ans).

### **74,6 % des locataires HLM ne sont pas imposables.**

Le parc de logements de Six-Fours-les-Plages se caractérise par :

- un statut de « commune résidentielle » avec une part importante de résidences secondaires lui conférant également le caractère de commune touristique;
- d'importants besoins en logements sociaux;
- le besoin d'adapter la typologie des logements à l'évolution de la structure démographique;
- le développement du parc locatif notamment social et de la mixité de l'habitat sont nécessaires pour répondre à la diversité des besoins et des moyens au regard des difficultés pour se loger de la population dont les revenus ne sont plus en adéquation avec les prix de l'immobilier.

## CAPACITES RESIDENTIELLES

Par rapport à la population recensée en 2007 de 34 325 habitants, la capacité résidentielle qui résulte à la fois du respect des contraintes imposées par le volet environnemental du Schéma de Cohérence Territoriale et les orientations municipales est basée sur la dernière évolution annuelle de la population qui est de 0,68 % par an. Elle permet d'envisager une population à l'horizon 2020 de 37 486 habitants soit une augmentation de l'ordre de 3161 habitants, c'est-à-dire une moyenne de 243 habitants par an.

Le nombre d'habitants par logement situé à hauteur de 2,2 nécessiterait pour conserver cette progression de la population de réaliser environ 110 logements par an, ce qui est légèrement supérieur aux dernières statistiques en matière de délivrance de permis de construire sur les 3 dernières années :

- 86 logements en 2007 ;
- 74 logements en 2008 ;
- 52 logements de janvier à août 2009.

Pour la commune de Six-Fours-les-Plages, il reste peu d'espaces constructibles dans les zones urbanisées et les possibilités d'extension d'urbanisation sont excessivement réduites compte tenu des contraintes réglementaires qui résultent notamment de la Loi Littoral, du PPRI de la Reppe et d'une manière générale de la raréfaction des terrains potentiellement constructibles hors des périmètres urbanisés.

Consciente des difficultés rencontrées depuis quelques années, la Commune a souhaité engager une politique de renouvellement urbain et s'est associée pour ce faire dès 2006 le concours de l'Etablissement Public Foncier PACA avec pour objectif dans un premier temps de procéder à une veille foncière le long de l'axe de la RD 559 (Avenue de la Mer et Avenue Maréchal Juin).

Deux périmètres d'étude et de sursis à statuer ont été institués le long de cet axe. De nouvelles dispositions ont été adoptées par la signature d'une convention opérationnelle de veille et de maîtrise foncière pour la réalisation de projets d'intérêt général d'initiative publique et d'opérations d'habitat mixte en juillet 2008.

A ce jour un bilan des acquisitions immobilières réalisées dans le cadre du droit de préemption délégué à l'EPF PACA a été dressé.

Des études réalisées par cet organisme, il ressort des capacités de renouvellement urbain de même ordre que celles qui en résultent de la progression démographique effectuée ci-avant.

Egalement, en juillet 2008, ont été validés des sites de prospection et d'études confiés à l'EPF PACA ; ils portent sur l'ensemble du territoire communal et concernent des sites de court terme-prospections immédiate-et de long terme-prospection par anticipation-. Les uns et les autres peuvent présenter un intérêt stratégique pour la commune dans le cadre du PLH 2010-2015 et permettre la réalisation d'équipements publics structurants.

Pour sécuriser l'ensemble de ce dispositif, ont été institués des périmètres de sursis à statuer en juin 2009 en application de l'article L111-10 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des sites de prospection et également sur le périmètre d'une étude d'urbanisme confiée au CAUE dans le secteur du centre-ville en mai 2009. Le 23 décembre 2004 le Conseil municipal avait approuvé son PLU ; cette délibération a été annulée par jugement du Tribunal Administratif de Nice en date du 11 décembre 2008.

Ce jugement a pour conséquence de remettre en vigueur le POS immédiatement antérieur, soit le POS approuvé par délibération n° 7036 du Conseil municipal en date du 26 juin 1996, mis en révision le même jour, mis à jour le 18 octobre 1996 et le 21 novembre 2000, et lui-même partiellement annulé par jugement du Tribunal Administratif de Nice en date du 27 mai 1997.

Cette annulation du PLU entraîne également le retour à l'application des Plans d'Aménagement de Zone (PAZ) des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), à savoir :

- le PAZ de la ZAC de la Coudoulière approuvé le 2 mars 1971 et modifié le 24 juin 1988 ;
- le PAZ de la ZAC Les Marines d'Aryana approuvé le 2 décembre 1985 ;
- le PAZ de la ZAC Parc d'Activités des Playes approuvé le 22 août 1990 ;
- le PAZ de la ZAC Parc d'Activités de la Millonne approuvé le 19 février 2001 et en cours de modification.

Le POS est moins restrictif que le PLU annulé. Mais la volonté de la Municipalité

demeure d'éviter une densification de l'urbanisation et de conserver et préserver les espaces naturels au titre notamment des protections évoquées ci-avant mais aussi de la conservation des paysages et de la nature même du développement urbain de la commune.

La Municipalité a décidé en conséquence de relancer la réflexion pour l'ensemble du territoire communal. Le document d'urbanisme avait été élaboré à partir de 2001 et une révision allait s'imposer de toute façon.

L'objectif d'approbation d'un nouveau PLU est fixé à mi 2011. Ces dispositions sont reprises au SCoT.

Les principales possibilités d'extension de l'urbanisation prioritaires sont pour Six-Fours-les-Plages :

- Le Plan de la Mer : 16 ha ;
- Mouret : 5 ha ;
- Les Playes / Prébois : 5 ha.

Ces superficies des sites d'extension sont précisées dans le DOG du SCoT à titre indicatif de façon à définir un ordre de grandeur correspondant au potentiel maximum de développement de chaque site. Les espaces de moins de 5 ha environ ne sont cependant pas identifiés mais ils correspondent à ceux de l'EPF.

L'ensemble des dispositions qui avaient été prévues en faveur de la réalisation de logements et, particulièrement, de logements sociaux dans le cadre du PLU annulé n'est plus applicable ; elles portaient notamment sur :

- la création d'emplacements réservés destinés à la réalisation de logements sociaux ;
- l'institution d'un pourcentage minima de 20 % de logements sociaux dans les zones à urbaniser à vocation d'habitat : zones AUh de Bouillibaye, de Barras, de Talian et de la Pertuade.

Ces dispositions étaient appuyées par l'institution d'un droit de préemption urbain renforcé sur les zones urbanisées les plus denses (UA, UB, UC ...).

Une délibération avait été prise le 15 octobre 2007 afin de majorer le coefficient d'occupation des sols pour la réalisation de programme de logements comportant

au moins une moitié de logements locatifs sociaux permettant d'augmenter jusqu'à 50 % le COS applicable au terrain.

Les intentions de la collectivité pour le nouveau PLU ont été affirmées à l'occasion de la prescription de son élaboration.

Le document d'urbanisme sera le reflet des choix d'aménagement qui permettront de concilier l'équilibre entre développement et préservation des espaces et paysages naturels, la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale et le respect de l'environnement. Il sera également un vecteur pour promouvoir et développer les constructions présentes et futures répondant aux exigences de performance énergétique.

Pour apporter des réponses à notre déficit en logements sociaux, seront intégrées les études de prospection menées par l'EPF PACA dans le cadre de la convention tripartite avec TPM et celles résultant des réflexions développées à l'occasion du présent PLH.

Seront notamment prévus l'adoption d'un coefficient de mixité sociale de l'ordre de 30 % pour certaines opérations d'aménagement ou de constructions réalisées notamment dans les zones les plus denses, la création de nouveaux emplacements réservés, l'institution de nouvelles primes au COS et toutes autres dispositions qui pourraient être prises à l'occasion de l'élaboration du nouveau document d'urbanisme.

Tout cela sera accompagné de la poursuite des interventions combinées de la commune et de l'EPF pour réaliser des acquisitions foncières afin de favoriser la mixité sociale. A cela pourraient s'ajouter des PIG ou des projets d'acquisition et d'amélioration d'ensembles immobiliers.

## LES ENJEUX

- ▶ Préserver la vocation résidentielle de la commune;
- ▶ Diversifier le parc de logements et accueillir plus de familles;
- ▶ Augmenter le nombre de logements sur le parc locatif global;
- ▶ Poursuivre l'effort de rattrapage sur le déficit de logement social;

▶ Essayer de produire sur toute la gamme du logement à des prix inférieurs à ceux du marché : intervenir sur le marché du foncier avec l'aide d'EPF pour créer nos propres références; tout cela en produisant des logements de qualité pour tous dans un environnement préservé et valorisé en conservant sur la commune des quartiers où il fait bon vivre et où les déplacements sont facilités. Cela se traduit par la volonté et la nécessité de limiter la consommation d'espaces, de conserver la qualité du cadre de vie et de s'inscrire dans une stratégie de développement durable.

### LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACES

- ▶ Préserver et valoriser le capital naturel et agricole autour des espaces remarquables dont bénéficie la commune de Six-Fours-les-Plages présentant une qualité écologique paysagère agricole;
- ▶ Se préserver des risques naturels (inondations, feux de forêt, mouvements de terrain);
- ▶ Privilégier le renouvellement urbain et maîtriser les extensions d'urbanisation respectueuses de l'environnement;
- ▶ Prendre en compte la Loi Littoral en ce qui concerne l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage.

### CONSERVER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

- ▶ Maintenir la perception de la commune comme une ville agréable à vivre en limitant autant que faire se peut les densités dans ses quartiers périphériques tout en donnant à son centre administratif plus d'épaisseur et de densité.

### S'INSCRIRE DANS UNE STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

- ▶ Répondre à l'objectif de croissance mesurée avec une capacité d'accueil supplémentaire limitée à 5000 habitants (comprise entre 3000 et 5000 habitants à l'horizon du PLU);

- ▶ Produire de nouveaux logements réalisés sous le label HQE où répondant à des exigences de performance énergétique;
- ▶ Accroître autant que faire ce peut, compte tenu des contraintes évoquées ci-avant, l'offre en logements et adapter cette offre pour favoriser la mixité et répondre aux besoins en logements locatifs sociaux.

## LE PROGRAMME D' ACTIONS

### CAP 2015: ASSURER UNE AMBITION METROPOLITAINE AU TERRITOIRE

#### Objectif 1 : Affirmer la vocation maritime et répondre aux enjeux de développement économique

- Produire du logement à proximité des zones de développement économique notamment la Zone d'Activités Économique des Playes et le site de reconversion de l'ex Labo DCN du Brusç.

#### Objectif 2 : Assurer une répartition territoriale de la production

Six-Fours-les-Plages	
Secteur	Production neuve de résidences principales sur 6 ans
Secteur Avenue de la Mer	
Secteur Nord (Les Playes-La Pertuade)	
Secteur Bouillibaye	
Secteur Les Hauts-Crois	
<b>Total</b>	<b>1266</b>

Objectifs de logements sociaux	608 en production neuve
	30 en acquisition amélioration
	48 en logements conventionnés

#### Objectif 3 : Produire du logement aidé

- inciter les opérateurs sociaux à prendre en compte la prescription du PLH à savoir une proportion de l'ordre de 20% de PLAI et 70% de PLUS;
- adopter un coefficient de mixité sociale de l'ordre de 30 % pour certaines opérations d'aménagement réalisées notamment dans les zones les plus denses;
- créer des emplacements réservés destinés à la réalisation de logements aidés;
- instituer une prime au COS pour ce type de logement et toutes autres dispositions qui pourraient être prises à l'occasion de l'opération du nouveau PLU.

#### Objectif 4 : Développer une offre intermédiaire accessible

- Fixer le taux des PLS à hauteur de 20% environ;
- envisager l'accession sociale par le cofinancement du Pass Foncier.

### CAP 2015 : AGIR SUR LE PARC EXISTANT

#### Objectif 1 : Accompagner les bailleurs sociaux et le parc existant

- accompagner l'opération de démolition-reconstruction du groupe HLM Séverin Saurin;
- participer à la réorganisation du groupe HLM de la Coudoulière.

#### Objectif 2 : Transformer le parc privé

- accroître le nombre de logements réhabilités conventionnés dans le cadre du PIG de TPM;
- dans la mesure des moyens financiers de la commune, poursuivre l'effort sur l'acquisition-amélioration.

**CAP 2015 : ASSURER LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE SPECIFIQUE****Objectif 1 : Garantir l'accès au logement des jeunes**

- Transformer une partie d'un foyer-logements en Foyer Jeunes Travailleurs y compris pour l'accueil des travailleurs saisonniers ;

**Objectif 5 : Mettre en œuvre le schéma départemental des gens du voyage**

- réalisation par TPM de l'aménagement de l'aire d'accueil des gens du voyage de la Millonne.

**CAP 2015 : PROMOUVOIR ET INNOVER****Objectif 1 : Soutenir les actions de développement durable**

- prime au COS de 20 % pour les constructions respectant les exigences de performance énergétique.

**CAP 2015 : SUIVRE LA MISE EN ŒUVRE DU PLH**

L'action de la commune visera à permettre l'animation et l'alimentation de l'observatoire de l'habitat. Les représentants de la commune participeront à la Conférence Intercommunale Habitat.

## LE CONTEXTE COMMUNAL



Au contact de la Provence calcaire représentée au Nord de son territoire et la Provence cristalline, représentée à l'Est et au Sud par les massifs du Mourillon et du Cap Brun, la ville de Toulon s'est installée dans une dépression formée entre mer et montagne. Cette plaine a elle-même été très affectée par des déformations tectoniques.

Si la situation de Toulon paraît simple au premier regard, le territoire se révèle en fait très diversifié. Il se décompose en grands ensembles géographiques que l'on peut identifier du Nord au Sud de la manière suivante :

- le flanc Sud du massif du Baou ;
- le massif du Faron ;

- les collines de l'Escaillon et de Lagoubran à l'Ouest ;
- la dépression, plaine qui s'étire d'Ouest en Est et dans laquelle se sont développés le port puis la ville puis l'agglomération ;
- les hauteurs du Mourillon et du Cap Brun.

La ville de Toulon s'est développée en fonction des principales entités paysagères mais aussi en fonction de l'évolution de l'activité militaire.

La présence de l'arsenal sur presque toute la partie maritime accentue cet effet d'étranglement laissant comme alternative un développement urbain latéral vers l'est et l'Ouest.

L'extension de la ville s'est faite depuis le milieu du XX<sup>e</sup> siècle vers ses faubourgs et sa campagne. En effet, à partir de ses quatre centres de vie, le Centre-Ville, Le Mourillon, Pont du Las et Saint-Jean-du-Var, la ville s'est développée par occupation progressive de terrains agricoles.

Ce tissu de remplissage s'est répandu en suivant la forme d'un nœud papillon, évitant ainsi les deux contraintes géographiques majeures : Le Mont Faron et la mer dont le littoral était pour l'essentiel occupé par les arsenaux.

En conséquence, le centre-ville devient vite saturé en population et en trafic comme les deux entrées de ville Saint-Jean-du-Var et Pont du Las. La liaison de Toulon par l'autoroute construite entre 1960 et 1975 améliora le rayonnement de Toulon et lui conféra un poids régional qui ne cesse de se confirmer.

Le développement de la ville vers le Nord s'est fait le long de la vallée du Las en s'adaptant à la géographie du site et s'est organisé d'une part, intra muros par occupation de la partie attribuée à la ville et par surélévation au sein de l'enceinte des diverses fortifications ; et d'autre part, extra muros, autour de l'enceinte, à partir des principales entrées des fortifications. Trois bourgs se distinguent : Saint-Jean-du-Var, Pont-du-las et Le Mourillon.

Le quartier de Saint-Jean du Var, se développe au Nord-Est du centre-ville, dans les années 1835 sous le nom de «Maison Neuves». Il est consécutif à l'essor démographique et l'extension de l'activité maritime tant civile que militaire. L'urbanisation s'effectue tout d'abord le long de la route nationale, anciennement route d'Italie puis, vers 1870, de part et d'autre suivant une forme orthogonale.

L'essor démographique des années 1920 et la spéculation produisent un fort besoin de logements. C'est une explosion urbaine qui se traduit par l'apparition du faubourg Pont du Las. Le quartier s'est organisé autour de deux axes sensiblement perpendiculaires :

- un axe Est-Ouest de déplacement (RN8) qui prend le nom d'avenue du XVème Corps. Il s'agit historiquement de la voie d'entrée principale dans Toulon depuis l'Ouest. Le bâti s'est développé linéairement le long de cette voie ;
- un axe Nord-Sud de développement des activités urbaines (commerce notamment) autour de la place M. Bidouré et de l'avenue Bugeaud.

Le coeur vivant de ce quartier se situe à l'intersection de ces deux axes. Par ailleurs, le comblement, décidé par Vauban en 1679 de l'ancien Las qui colmatait la baie, a favorisé le développement de ce quartier.

Le Mourillon est cité dès 1588 au sujet de la construction d'une infirmerie. Mais le véritable développement du quartier est dû au détournement de l'Eygoutier décidé par Vauban le 9 mars 1679. Cet exploit technique de l'époque va déterminer toute la morphologie urbaine de ce quartier.

En effet, le ruisseau de l'Eygoutier qui colmatait la baie et l'entrée de la darse Henri IV par ses alluvions a été détourné afin qu'il contourne le haut terrain du Mourillon, traverse les vignes (par le boulevard Bazeilles et l'avenue des Tirailleurs Sénégalais), suit le col formé par les terrains du Polygone (boulevard Cuneo) et débouche au Sud de l'anse du port Saint Louis.

L'urbanisation de ce quartier s'est fait le long de ce cours d'eau détourné qui permettait d'alimenter en eau douce les bassins de bois de construction de navires.

En 1750, la partie marécageuse de l'ancienne embouchure de l'Eygoutier fut assainie pour en faire un dépôt de bois de construction. Dès 1836, les marécages sont asséchés et se construit le nouvel arsenal du Mourillon d'une superficie de 24 ha.

En 1856, le lit de l'Eygoutier fut recouvert et converti en boulevard. Les eaux de ce fleuve s'écoulèrent alors comme aujourd'hui par un tunnel percé sous la hauteur de Lamalgue et du boulevard Saint Hélène pour se jeter au large des plages artificielles.

L'urbanisation de la partie Sud du Mourillon a été plus tardive car le Polygone était réservé à la manoeuvre et au tir. Ces terrains ont donc été gelés pendant un certain nombre d'années par les servitudes militaires.

Enfin, en 1946, le Préfet Maritime, l'Amiral Lambert, vend à la ville de Toulon la partie Nord de l'arsenal du Mourillon. La superficie de l'arsenal du Mourillon s'en est trouvée considérablement réduite.

Après la guerre, la population de Toulon va passer de 113 000 à 180 000 habitants. La ville va connaître un profond changement. La partie contemporaine correspond aux interventions postérieures aux destructions de la dernière guerre et à l'extension de la ville vers ses faubourgs et sa campagne. En terme de tracé, elle se caractérise par un registre urbain en contradiction avec la ville historique. Le port marchand, si étriqué, fut comblé ainsi que les terrains marécageux de la Rode. L'avenue du Pont du Las fut élargie.

Le grand enjeu fut celui de la rue de la République élargie en avenue et des immeubles bordant le quai dont le plan, a été confié à l'architecte parisien Jean De Mailly. Le trottoir du quai interdit aux voitures, fut agrandi. Quant au centre, il voyait apparaître des rues piétonnes

La traversée de Toulon par l'autoroute construite petit à petit entre 1960 et 1975 permit de désengorger Pont du Las et Saint-Jean-du-Var. Cependant, cette traversée a engendré une coupure et, a surtout enlevé le rôle d'entrées de ville de ces deux faubourgs, contribuant au déclin de leur dynamisme commercial.

L'occupation progressive des terrains agricoles dès la fin du XIXème jusqu'au début du XXème siècle s'est faite en grande partie en cohérence et en harmonie avec la géographie des lieux. Ainsi, apparaissent encore aujourd'hui des quartiers entiers, organisés selon un tissu pavillonnaire de qualité, et qui se sont développés autour d'un petit centre de vie et selon un urbanisme villageois . Il s'agit d'un habitat groupé (type maison de ville) avec jardins privatifs, maillé par des rues souvent étroites et parfois sans trottoir. Ces territoires possèdent une qualité paysagère certaine dont la fréquence et le niveau d'entretien en font une particularité toulonnaise à protéger. Il est question principalement des quartiers Siblas, La Loubière, les Trois Quartiers et Claret.

L'urbanisation de Toulon s'est développée progressivement au rythme des changements géopolitiques et des apports migratoires mais aussi en fonction de la capacité technique à dominer les contraintes infligées d'une part par les invasions multiples et les guerres et d'autre part par les éléments naturels notamment le relief, la mer et les cours d'eau.

Se sont donc succédées plusieurs fortifications qui ont conditionné le développement de la ville mais aussi, des détournements de cours d'eau, des comblements de marécages et des avancées sur la mer.

Aujourd'hui, les remparts et les forts de Toulon ne jouent plus qu'un rôle militaire mineur. Une partie de ces fortifications a été conservée. Elles témoignent de l'évolution des techniques de défense, face aux perfectionnements de l'armement et des moyens d'assaut et sont progressivement remises en état, entretenues et mises en valeur.

La morphologie urbaine de Toulon est donc le résultat d'une urbanisation par étape et par palier ; ce qui se traduit géographiquement par une démultiplication des centres de vie et un découpage de types architecturaux variés correspondant à des quartiers autonomes à identité urbaine propre.

Ces centres périphériques commerciaux ou de services qui se sont constitués un à un à partir de carrefours ou de croisements sont une richesse urbaine à préserver et à développer. Ils sont la clé de la réussite d'un maillage urbain composite.

## L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

### CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES

- évolution des ménages : 1,18 % par an (1,07 % pour TPM) ;
- taille des ménages : 2,05 en 2005 (TPM 2,15) 70,6 % des ménages est composé d'une à deux personnes (68,1 % pour TPM) ; 74,8 % des locataires du parc privé sont des ménages constitués d'une à deux personnes alors qu'ils ne sont plus que 61,4 pour le parc social ;
- caractéristique d'une commune centre avec un taux de stabilité résidentielle plus faible que TPM : 63 % des ménages occupent le même logement et 18 % un autre logement dans la même commune que 5 ans auparavant contre respectivement 65,1 % et 14,8 % pour TPM ;
- 54,2 % des ménages étaient non imposables en 2007 pour 50,4 % pour TPM ;
- 59 % des locataires du parc locatif privé sont éligibles au logement très social et 29 % ont des ressources comprises entre 60 et 100 % du plafond de ressources autrement dit 88 % des locataires du parc privé locatif est éligible au logement social ;

- en 2008, 44% des ménages sont allocataires CAF. Parmi ces allocataires, 39 % ont un revenu inférieur ou égal à 903 euros, 68,3 % bénéficient d'une aide au logement enfin 63,3 % bénéficiant d'une aide au logement ont un taux d'effort au dessus de 30 % et pouvant aller au-delà de 50 % des revenus (63,14 % pour TPM) ;
- la répartition entre propriétaires et locataires constitue une des caractéristiques de la ville centre avec 45 % des résidences principales occupées par des propriétaires et 52 % par des locataires contre respectivement 51,6 % et 45 % pour TPM ;
- la part des locataires en résidence principale (52 %) se subdivise en 18 % de locataires du parc social HLM et 34 % de locataires du parc privé.

### CARACTÉRISTIQUES DU PARC 2007

- 66,6 % du parc a été construit avant 1967 et 25,5 % entre 1968 et 1989 soit 92,1 % du parc âgé aujourd'hui d'au moins 20 ans ;
- 58,7% de l'offre en résidences principales est constitué de logements de type 3 et 4, 30,6 % de logements de type 1 et 2 et 10,5 de logements de type 5 et plus ;
- source Sitadel : nombre de logements autorisés en moyenne par an : 456.

En logements individuels en moyenne par an (1990/2007) : 81

En logements collectifs en moyenne par an (1990/2007) : 374

Toulon fait partie des communes de l'agglomération pour lesquelles a été enregistrée une série de programmes de logements collectifs qui ont permis la réalisation d'un volume annuel moyen de 1611 logements par an pour la période 2005 à 2007 sur TPM.

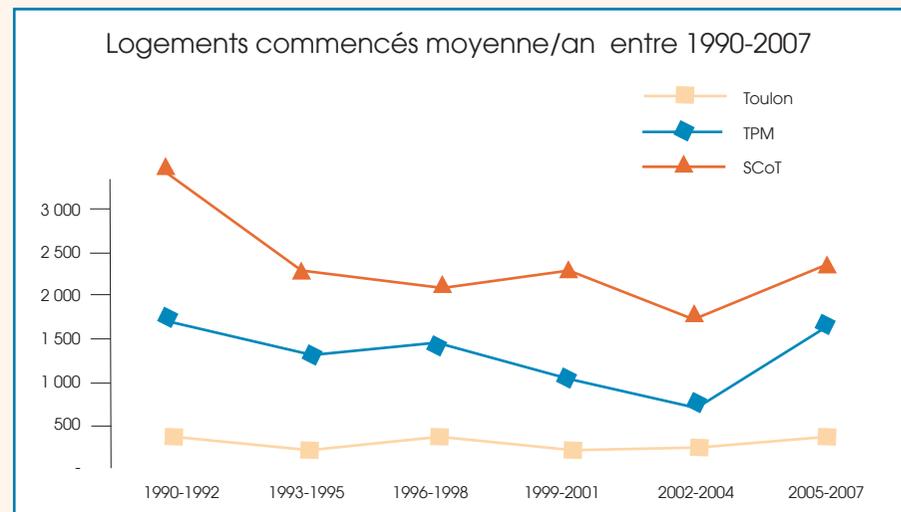
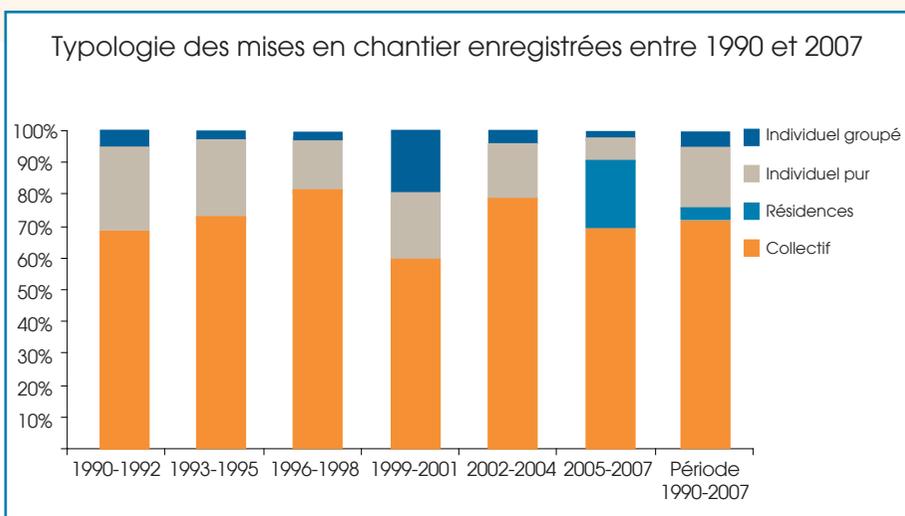
## EVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER

Le prix moyen au m<sup>2</sup> d'un appartement dans Toulon est de 2547 euros en 2008. La commune a enregistré une hausse de 4,1 % pour le marché des maisons et 4,8 % pour un appartement sur les 12 mois glissants (de mi 2007 à mi 2008). Le loyer de marché du secteur privé dans Toulon a atteint 10,4 euros en 2008 par m<sup>2</sup> pour 10,9 pour TPM.

## LA VACANCE LOCATIVE ET LE LOGEMENT POTENTIELLEMENT INDIGNES

Le nombre de logements vacants a diminué fortement depuis 1999 : il s'élève à 8460 logements en 2007 soit une évolution de -2,29 % par an (-1,34% pour TPM).

Avec 5845 logements en 2008, le poids du logement du centre ancien représente sur Toulon 6,35 % de l'ensemble des logements. Sur ces 5845 logements aujourd'hui 1550 logements sont vacants soit une vacance de 26,5 % par rapport au centre



ancien et un poids de la vacance de 18,32 % par rapport à l'ensemble de la vacance du parc de logements.

A Toulon, la vacance est essentiellement le fait de petits et moyens logements puisque 80% de la vacance recensée en 2007 concerne des logements de 1 à 3 pièces.

Pour 53,7 % du parc vacant il s'agit d'une vacance de moins d'un an correspondant donc à la rotation du parc : la vacance d'un à deux ans peut s'expliquer dans le cadre d'une succession ou de travaux (16,9 %) par contre il existe une vacance structurelle de 2489 logements car celle-ci est comprise entre deux, trois ans et plus.

Le logement potentiellement insalubre représente 6,8 % du parc dont 1601 sont des logements vacants.

Le nombre de résidences principales potentiellement indignes a enregistré une baisse entre 1999 et 2007 de - 2167 logements ; les logements potentiellement indignes et vacants ont également baissé de - 799 sur la même période.

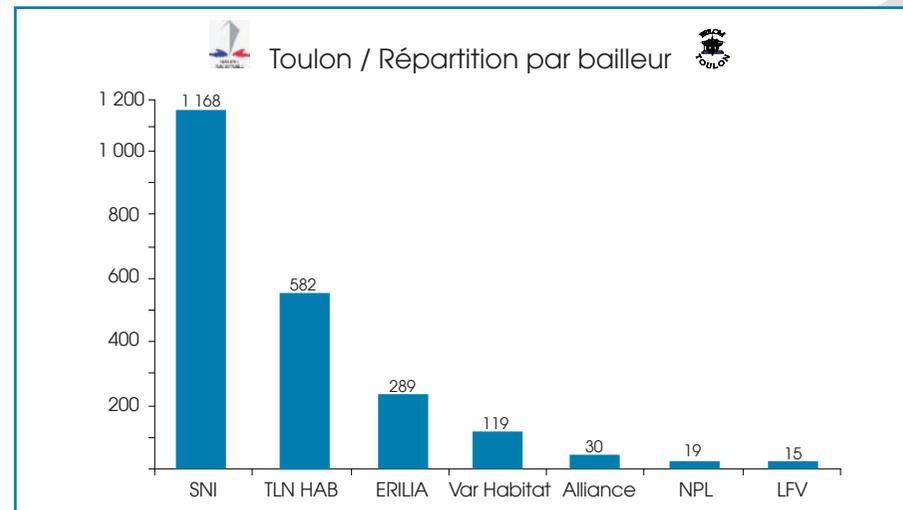
L'étude de repérage sur le logement potentiellement indigne a permis le repérage à la parcelle cadastrale de :

	Nombre d'immeubles repérés		Nombre de logements induits		Nombre d'îlots à investiguer	
Toulon Centre	133	72%	777	75%	10	
Toulon Saint-Roch	11	6%	45	4%	/	
Toulon Pont du Las	14	8%	81	8%	/	
Toulon Saint-Jean-du-Var	25	13%	123	12%	/	
Toulon le Mourillon	3	2%	14	1%	/	
<b>TOTAL</b>	<b>186</b>	<b>100%</b>	<b>1 040</b>	<b>100%</b>	<b>10</b>	

### LE PARC LOCATIF SOCIAL ET SON EVOLUTION

- ▶ 67 % des locataires du parc HLM ont des ressources inférieures à 60 % du plafond HLM et 24 % ont des ressources comprises entre 60 et 100 % du plafond de ressources. (source FILOCOM 2007)
- ▶ 76.8 % des locataires HLM ne sont pas imposables. (source FILOCOM 2007)
- ▶ 49.8 % des locataires HLM occupent leur logement depuis au mois 5 ans. (source FILOCOM 2007)
- ▶ Le parc social accueille peu de jeunes : 2,2 % de moins de 25 ans mais plus d'un tiers de son parc est occupé par des personnes âgées. (32,2 % du nombre de locataires HLM). Le vieillissement du parc social locatif est important entre 1999 et 2007 avec +1391 ménages dont l'âge est compris entre 60 et 74 ans et +526 ménages dont l'âge est supérieure à 75 ans. (source FILOCOM 2007)
- ▶ Toulon compte 11622 logements sociaux en 2008 soit 14,3 % de l'ensemble du parc de résidences principales.
- ▶ Depuis 2004, 868 nouveaux logements sociaux ont été livrés.

### LES DONNEES SUR LE PARC SOCIAL DES MILITAIRES



Source BRILOM - données 2008

#### Patrimoine de la Société Nationale Immobilière inscrit à l'article 55 :

GROUPES HLM	NOMBRE DE LOGEMENTS
Notre Dame des Pins	36
Colline Saint Pierre	180
Civadière	79
Montcalm	18
Richelieu	57
<b>Total</b>	<b>370</b>

Pour un parc de 1168 logements du groupe SNI construits sur Toulon, seuls 370 ont fait l'objet de financement spécifique équipement et inscrit dans le recensement des logements sociaux de l'article 55 de la loi SRU. SNI possède en effet un nombre important de logements réservés à l'encadrement du Ministère de la défense dont les revenus dépassent généralement les plafonds de ressources HLM.

## CAPACITES FONCIERES

► **La production moyenne annuelle** de la commune est de l'ordre de plus de 450 logements par an dans le cadre du document d'urbanisme en vigueur. L'ambition du PLH est de porter cette moyenne à 550 logements par an.

► **Le foncier Défense identifié** en collaboration avec du Ministère de la défense (Brilom) porte sur plus de 300 logements dont la majorité est mobilisable dans le temps du PLH 2010-2015 soit plus de 300 logements. Plusieurs sites entrent dans le cadre des projets inscrits au Grand Projet de Rade.

76 logements sont à l'étude par le BRILOM sur des terrains appartenant à la Défense ou sur des terrains privés notamment Colline Saint Pierre, Boulevard Morillot, Rue Picot ...etc.

► **Le bilan des acquisitions réalisées par l'EPF** entre 2002 et 2008 dans le cadre de la convention Ville et Etablissement Public Foncier PACA fait apparaître une capacité de plus de 150 logements.

► **L'identification du potentiel résiduel le long du trajet du futur TCSP** offre une capacité à moyen et long terme de plus de 200 logements.

► **Une veille foncière confiée à l'EPF** portant spécifiquement sur les capacités en renouvellement urbain identifiés par l'agence d'urbanisme et corroborés par la commune de Toulon est en mesure de générer une capacité de 50 logements par an.

► **Les espaces d'évolution : Grand Projet de Rade - secteur axe des gares :**  
L'ensemble du périmètre du Grand Centre Ville comprenant également l'entrée des quartiers Ouest (Pont du Las) et entrée du secteur Est (Saint-Jean-du-Var) offrent des capacités d'évolution supérieur à 30 hectares dont la majorité est destinée à asseoir la centralité et la vocation de métropole du territoire en direction du secteur économique et tertiaire. En accompagnement de ce pôle économique et tertiaire une partie de cet espace a vocation à être mobilisé pour de l'habitat.

► **L'emprise des zones naturelles,**

Ils représentent 4284 hectares

L'arsenal mobilise 263 hectares, tandis que l'ensemble des zones ND recouvre 1090 hectares ;

les zones NB qui compte tenu de la législation en vigueur sont amenées à disparaître recouvrent 77 hectares dont la majeure partie n'a pas vocation à être intégrée dans les espaces à urbaniser.

Néanmoins une modification ponctuelle de zonage pourrait être envisagée dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme compte tenu des fortes contraintes environnementales et réglementaires (zone de chutes de bloc sur le secteur du Faron notamment).

## LES ENJEUX

### Les enjeux plus spécifiquement communautaires :

► Répondre aux enjeux du développement économique en diversifiant l'offre des logements, notamment pour les actifs.

► Accompagner le schéma de développement universitaire et de formation supérieure

► Répondre à la demande de logements du Ministère de la défense.

### Les enjeux plus spécifiquement communaux :

► Mener les opérations de rénovation urbaine.

► Diversifier l'offre de logements.

► Construire en accompagnement des opérations d'aménagement.

► Produire du logement social en acquisition-amélioration.

► Favoriser la réhabilitation des propriétés et copropriétés dégradées et inciter au conventionnement social.

► Conventionner une part du parc locatif public.

## LE PROGRAMME D' ACTIONS

### CAP 2015: ASSURER UNE AMBITION METROPOLITAINE AU TERRITOIRE

**Objectif 1 : Affirmer la vocation maritime et répondre aux enjeux de développement économique**

**Répondre aux besoins du Ministère de la défense** Répondre aux enjeux de développement économique : c'est agir sur le plan local d'urbanisme pour permettre le maintien et l'accueil de population salariée nouvelle sur la ville centre et la réalisation d'au moins 500 logements nouveaux par an essentiellement en collectif.

Il conviendra également de privilégier dans les programmes de logements sociaux, une politique de réservation équilibrée qui permette de répondre aux attentes des actifs.

Plusieurs projets portés par le Ministère de la défense ont été identifiés sur le foncier appartenant au Ministère de la Défense et pourront être réalisés sur la base d'un partenariat actif entre Toulon Provence Méditerranée, la commune et du Ministère de la défense.

Les besoins du Ministère de la défense sont au niveau communautaire de 125 logements par an pour la période 2009/2015.

La commune de Toulon qui accueille historiquement les effectifs du Ministère de la défense confortera cette vocation en permettant la réalisation en moyenne d'environ 70 % de ces besoins

**Objectif 2 : Assurer une répartition territoriale de la production**

Toulon	
Secteur	Production neuve de résidences principales sur 6 ans
Secteur Faron-Axe des Gares	580
Secteur Sud-Centre-ville jusqu'à la Rade	719
Secteur Est	550
Secteur Ouest	430
Autre	190
Diffus	500
<b>Total</b>	<b>2969</b>

Objectifs de logements sociaux	1054 en production neuve
	210 en acquisition amélioration
	120 en logements conventionnés

Dans le cadre du Grand Projet de Rade - axe des gares - acquérir si nécessaire le foncier à vocation métropolitaine par la communauté d'agglomération ou par le biais de l'Etablissement Public Foncier dans le cadre des conventions cadre et multi sites.

- Poursuivre la stratégie d'acquisition foncière par l'EPF, pour favoriser le renouvellement urbain.
- Affecter les sites acquis entre 2009 et 2015 par l'EPF au bénéfice d'opérations mixtes ou strictement sociales.
- Acquérir du logement social de fait pour l'améliorer et le gérer en logement social.

**Objectif 3 : Produire du logement aidé**

- Permettre la réalisation de nouvelles opérations d'habitat ; simplification du règlement du document d'urbanisme. Dans le cadre de l'élaboration du PLU sans toutefois instaurer une servitude de mixité sociale, dynamiser la production du logement aidé.

- Produire du logement social neuf entre 30 et 50 par an hors objectifs spécifiques en moyenne.
- Produire dans le cadre du PIG et de l'OPAH centre ancien du logement conventionné à hauteur de 30 à 40 logements par an en moyenne. Conventionnement (15 logements par an) du parc SNI existant.

#### Objectif 4 : Développer une offre intermédiaire accessible

- Engager des actions de partenariat avec les collecteurs du 1% patronal sur toute la chaîne de production de logements au bénéfice des salariés des entreprises cotisantes.
- Orienter la production de logement social en direction des actifs, et permettre globalement la réalisation d'au moins 10 à 20% de cette production à destination des ménages dépassant les plafonds de ressources du PLUS, non-obstant les logements sociaux étudiants et les résidences pour publics spécifiques.
- La diversification de l'offre passe par la promotion de l'accession sociale à la propriété en partenariat avec TPM, conformément aux modalités instituées dans le cadre du plan de relance 2009/2010 ou équivalentes.

### CAP 2015 : AGIR SUR LE PARC EXISTANT

#### Objectif 1 : Accompagner les bailleurs sociaux et le parc public existant

- Réhabiliter le parc social toulonnais et notamment le site de La Beaucaire.

#### Objectif 2 : Transformer le parc privé

- Dans le cadre de l'observatoire de l'habitat **identifier et quantifier le locatif privé en hôtel meublé**, formaliser en partenariat avec la Communauté d'agglomération l'intervention de la puissance publique sur ce type de structures.
- Etre le moteur du Programme d'Intérêt Général.
- Mener des études pré opérationnelles sur les secteurs faubourgs en partenariat avec la commune en vue de permettre à celle-ci de mieux appréhender les moyens nécessaires à la requalification des quartiers anciens dégradés.

- Permettre et aider à l'évolution du parc privé social de fait en logement social avec un objectif de 40 logements par an sur la durée du PLH.

#### Objectif 3 : Faciliter l'accès au logement privé et au logement public existant

- Mener une action en partenariat avec TPM et les bailleurs sociaux pour restaurer un parcours résidentiel au sein du parc social (fiche action N°23)

### CAP 2015 : ASSURER LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE SPECIFIQUE

#### Objectif 1 : Garantir l'accès au logement des jeunes

- L'étude menée par TPM induit la production de 250 logements sociaux étudiants.
- Il convient également de développer des structures permettant aux jeunes en formation ou en contrat précaire de travail de trouver un premier logement (résidences sociales spécifiques ou foyer jeunes travailleurs) ; il est proposé l'étude pour la création de deux structures soit 80 places.

#### Objectif 2 : Accompagner le vieillissement de la population

- Restaurer le parcours résidentiel dans le parc locatif social notamment.

#### Objectif 3 : Réaffirmer l'accès au logement des personnes handicapées

Veiller à l'application des textes en vigueur :

- Loi n° 2009-323 du 25/03/09 art.44
- Decret n°2009-723 du 18/06/09

#### Objectif 5 : Mettre en œuvre le schéma départemental des gens du voyage

La Ripelle : transformation de l'aire d'accueil des gens du voyage pour sédentaires par la construction de 35 logements sociaux.

**CAP 2015 : PROMOUVOIR ET INNOVER****Objectif 1 : soutenir les actions de développement durable**

Le PLH s'inscrit dans une démarche de développement durable car il vise la mixité sociale, en dynamisant la construction de logements sociaux et leur répartition équilibrée sur le territoire.

La commune de Toulon intègrera au cours du PLH 2009/2015 les actions de développement durable prise en compte par son prochain PLU en cours d'élaboration.

La communauté d'agglomération étudiera les modalités d'évaluation des projets de construction aux politiques publiques en faveur du développement durable en partenariat avec la commune et réfléchira à l'opportunité d'un soutien différencié aux projets selon les résultats des évaluations.

**Objectif 2 : expérimenter**

La communauté d'agglomération accompagnera la commune dans les démarches et études préalables à la mise en œuvre de projets d'urbanisme ou d'habitat innovant et proposera les modalités de soutien aux expérimentations en complément de la commune.

**Objectif 3 : promouvoir et communiquer****CAP 2015 : SUIVRE LA MISE EN ŒUVRE DU PLH**

TPM associera la commune à la mise en place d'un observatoire de l'habitat.



## **PILOTAGE**

*Service Habitat-Foncier TPM*

## **SYNTHESE DES ETUDES ET REDACTION DU DOCUMENT FINAL**

*Service Habitat-Foncier TPM*

## **LES COMMUNES**

*Carqueiranne*

*Hyères*

*La Garde*

*La Seyne-sur-Mer*

*La Valette-du-Var*

*Le Pradet*

*Le Revest-les-Eaux*

*Ollioules*

*Saint-Mandrier-sur-Mer*

*Six-Fours-les-Plages*

*Toulon*

## **CONCEPTION GRAPHIQUE ET MISE EN PAGE**

*Aire Publique*

## **CRÉDITS PHOTOGRAPHIQUES**

*Hortense HEBRARD & Olivier PASTOR*







Communauté d'Agglomération  
Toulon Provence Méditerranée  
20, rue Nicolas Peiresc  
BP 536  
83041 TOULON CEDEX 9

