



Elaboration du Programme Local de l'Habitat

Communauté de Communes
du Comté de Provence

DOCUMENT D'ORIENTATION

Préambule)

Le présent **Document d'orientation** (document n°2 du PLH) énonce les principes et les objectifs de la politique de l'habitat à mettre en œuvre, à travers la définition des enjeux et l'énoncé d'orientations stratégiques.

S'appuyant sur le **Diagnostic** (document n°1 du PLH), le travail des élus (en particulier du COPIL et de la commission Habitat) et la participation des partenaires locaux dans les groupes de travail ont permis de définir les grands enjeux de la communauté en matière d'habitat et de préciser les thèmes pour lesquels il s'avère nécessaire d'instaurer un plan d'actions.

Les orientations énoncées visent à répondre aux besoins et aux préoccupations identifiées dans la perspective d'un développement équilibré de l'habitat sur le territoire communautaire voire le bassin d'habitat. Ces orientations s'inscrivent nécessairement dans les limites de compétences de la Communauté de Communes.

Sommaire

I) Synthèse du diagnostic et principaux enjeux

La concertation autour du P.L.H. a été menée en particulier par l'organisation de **deux ateliers thématiques** avec les différents partenaires.

Autour des élus, ont été invités les professionnels et les acteurs fortement impliqués dans le domaine du logement : bailleurs publics, organismes à vocation sociale, chambres consulaires, établissements publics (Conseil Général), et l'ETAT.

Les principales thématiques ont porté sur :

- les évolutions démographiques et socio-économiques,
- le parc de logements,
- l'offre effective en logements spécifiques,
- le marché du logement,
- les capacités foncières et les formes urbaines.

Ces ateliers ont eu un triple objectif :

- **Enrichir le diagnostic réalisé par la connaissance et l'expertise des acteurs du logement,**
- **Permettre des échanges et préfigurer une concertation durable entre tous les partenaires,**
- **Participer activement à l'élaboration des objectifs du P.L.H.**

➤ Les constats

Le territoire du Comté de Provence est un territoire dynamique et attractif (+ 6 800 habitants entre 1999 et 2007).

Le diagnostic a clairement mis en évidence les fortes mutations que connaît le territoire : une démographie très dynamique et une évolution des modes de vie.

Parallèlement on observe un vieillissement de la population, une accentuation de la précarité et une augmentation très diversifiée des besoins en matière de logements qui à ce jour, en fonction des moyens et des choix individuels, restent pour une grande part, insatisfaits.

Par ailleurs, avec un actif sur trois travaillant hors de la Communauté, le renforcement des mobilités spatiales recompose le territoire.

L'une des principales problématiques mise en évidence dans le cadre du diagnostic est le **véritable blocage du « parcours résidentiel »**. En effet, celui-ci permettait aux ménages, dans les années 1960 1970, de passer d'un logement d'habitations à loyer modéré à un logement privé locatif puis à l'accession à la propriété.

Le logement locatif privé, habituellement conçu comme un trait d'union entre le logement social et la propriété individuelle, n'assume plus son rôle de pivot du parcours résidentiel. Certes, il permet toujours de répondre aux besoins de populations diverses en raison de ses caractéristiques spécifiques : notamment, une localisation en centre ville, et la petite taille des appartements. Toutefois, il accueille désormais des personnes évincées de l'accession à la propriété et des ménages qui, bien qu'éligibles au logement social, ne peuvent y accéder, faute de logements sociaux en nombre suffisants.

Les principales caractéristiques du parc dans le Comté de Provence par :

- ✓ **63% de propriétaires occupants** (59% dans le Var), qui cache de **fortes disparités entre Brignoles (51%) et les autres communes du Comté de Provence (73%),**
- ✓ Un très **faible part du parc locatif** qui se traduit par une **tension** très forte du marché,
- ✓ Une rareté et une **faible diversité de l'offre** qui tirent les prix vers le haut,
- ✓ Une **grande partie des ménages qui occupe le parc privé est éligible au logement très social** et conduit une grande partie d'entre eux à des taux d'effort importants,
- ✓ Outre **l'inégale répartition du parc social** sur le territoire, on observe une **diminution et des difficultés de production dans les opérations**, ce qui implique un soutien indispensable de la CCCP,
Outre les situations d'inconfort, le parc ancien offre une certaine **marge de manœuvre à travers le parc de logements vacants** (environ 1 millier d'après le fichier EDF),

L'analyse du marché fait apparaître les éléments suivants :

- ✓ Il n'y a aucun segment de marché où l'offre est supérieure à la demande. La dynamique est telle qu'on rencontre **une diminution du nombre de résidences secondaires** dans la majorité des communes et une pression plus forte pour la réalisation de résidences principales. **Le marché est dans l'ensemble extrêmement tendu**, le marché de la revente est équilibré, il y a peu de stock, l'offre rencontre toujours une demande, plus ou moins rapidement.
On dit généralement que ce marché s'autorégule mais **les prix pratiqués commencent à exclure les ménages intermédiaires**, les **prix à l'accession sont élevés pour une grande majorité des ménages**,
- ✓ Tous les autres segments sont tendus, **l'offre est toujours très inférieure à la demande** et les décalages qualitatifs (adaptabilité des

produits aux ménages) sont importants, une pression existe de la part des promoteurs privés sur le segment de l'intermédiaire en locatif. **Les produits de défiscalisation** (Brignoles, Camps et la Celle en zone B) **sont certes calés sur des logements de petite taille mais sur une fourchette haute de loyers** donc sur un seuil élevé des ressources des ménages qui ne sont pas forcément les plus représentés sur le Comté de Provence.

Si l'**approche foncière** a mis en évidence un potentiel foncier important, les projets identifiés à court et moyen terme **révèlent une insuffisance d'optimisation des espaces** :

- ✓ **Les contraintes et les règles actuelles en matière de droit des sols déterminent des densités généralement faibles**, conduisant à des opérations d'importance réduite, et **permettant difficilement d'introduire une diversité de « produits »**,
- ✓ **L'identification d'une trentaine de sites stratégiques**, bien situés (centre et péricentre) a été identifiée et invite **à nous interroger sur l'utilisation de ce potentiel foncier et sur les densités**.
- ✓ **La prise en compte des questions environnementales et de la qualité architecturale** dans les opérations s'avère nécessaire.

➤ Les enjeux majeurs identifiés

Le diagnostic a permis de mettre en évidence les **enjeux majeurs** :

⇒ Une très **forte diminution de l'offre de logements pour les ménages actifs aux revenus moyens et modestes**, et qui risque à terme de bloquer le développement économique par la pénurie de logements abordables,

⇒ Aujourd'hui le parc locatif privé a deux fonctions au sein du territoire :

- ▣ un rôle de transition pour ceux qui peuvent envisager un achat immobilier,
- ▣ un rôle de refuge pour un certain nombre de ménages en attente de logement locatif social (parc saturé), les conduisant à des taux d'effort importants (parfois excédant les 40%) et/ou qui ne peuvent prétendre à l'accession, faute de revenu suffisants.

En revanche, si sur la frange littorale du département le parc locatif privé joue encore un rôle d'accueil pour les ménages qui annuellement viennent s'installer sur le territoire, cette fonction se marginalise au sein du Comté de Provence.

La diminution du parc locatif dans la production de logements, conjuguée à la saturation dans le parc locatif social, risque de **renforcer la tension actuelle sur le marché du logement et de bloquer davantage les parcours résidentiels**.

⇒ Une **fragilisation et une précarisation chez un certain nombre de ménages** (précarité du travail, ruptures familiales, développement de la pauvreté) associée à une offre en logement difficile d'accès (celle-ci étant limitée, peu diversifiée et chère),

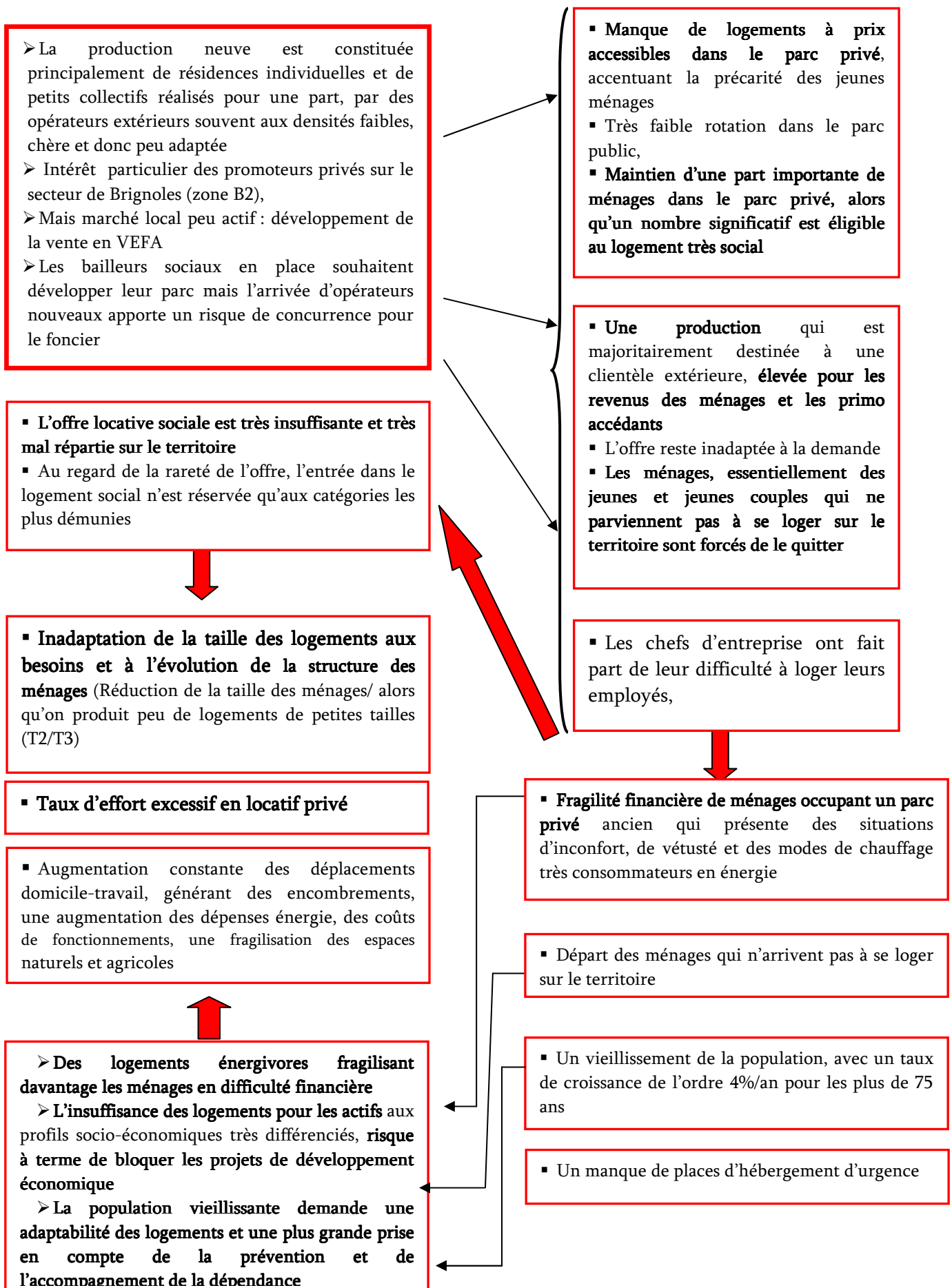
⇒ Une **production de logements sociaux et très sociaux insuffisante** face à des besoins réels et largement admis sur le territoire, et qui **conduit une grande proportion de ménages à loger dans le parc privé, trop cher, peu adapté, et donc engendrant des taux d'effort importants**,

⇒ La **part significative de l'habitat ancien** sur le territoire et la **forte proportion de ménages en précarité économique** qui l'occupe, doit conduire à terme à une **nécessaire adaptation énergétique d'une partie du parc de logements**,

⇒ En reproduisant la forme urbaine existante, **l'augmentation de la construction « résidentielle » aura pour résultat un gaspillage rapide des sites à enjeux identifiés** et l'impossibilité à terme de modifier la répartition de l'offre de logements,

⇒ Des **formes urbaines fortement consommatrices d'espace** et peu dense, occasionnant et **augmentant les déplacements domicile travail, la consommation en énergie et la fragilisation des espaces naturels et agricoles**. Les coûts pour les collectivités et les usagers ainsi que toutes les nuisances que cela induit sont importants en termes d'augmentation de pollution massive, de stress, etc.

Représentation schématique du fonctionnement actuel du marché du logement



Assurer une offre adaptée en logements pour les ménages présents dans le territoire et ceux qui vont s'y former ou y venir de l'extérieur est un des grands enjeux pour l'action publique.

Pour tendre vers cela, une stratégie est à mettre en place dans le cadre du Programme Local de l'Habitat.

II) Les principes et la stratégie proposée

- **1- Le PLH est une question de cohérence entre les trois domaines du social, de l'économie et de l'environnement,**

Le Programme Local de l'Habitat doit permettre à la collectivité d'orienter la production de logements dans le sens d'une meilleure adéquation avec les besoins des ménages qui sont aujourd'hui « mal logés »¹

C'est un élément de la politique de développement

Le PLH répond aussi à la nécessité de loger de nouveaux venus, notamment actifs venant occuper les nouveaux emplois créés.

La politique de l'habitat doit également contribuer à atteindre les objectifs de développement durable que vise le territoire :

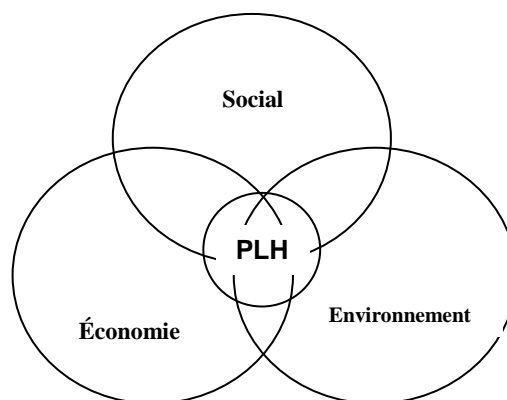
Limiter la consommation d'espace, et les déplacements, promouvoir la « ville durable » via des opérations.

C'est d'abord et avant tout une question de solidarité

Une solidarité sociale, par la recherche d'amélioration pour les catégories moyennes, les jeunes actifs, et dans le contexte actuel et au regard de leur nombre significatif, pour les ménages modestes et défavorisés². Or, un certain nombre de maillons de la chaîne du logement est rompu ou fragilisé.

L'un des grands défis du PLH est donc de (re)-constituer tous les maillons de cette chaîne et de (re)-créer un début de « parcours résidentiel sans rupture », afin de permettre à chaque habitant de pouvoir réaliser son parcours résidentiel conforme à l'évolution de ses besoins et ses moyens tout au long de sa vie. Le logement doit être à nouveau un facteur d'intégration sociale et professionnelle.

Une solidarité territoriale, par la mise en œuvre de moyens communautaires visant à corriger les déséquilibres territoriaux, par une répartition des « efforts » pour réaliser les objectifs qui seront arrêtés à l'échelle communautaire.



¹ Logés trop loin, avec un loyer ou des remboursements trop chers, dans des conditions d'inconfort, à l'étroit...

²Cf. La phase diagnostic du PLH, 42% des ménages du Comté de Provence ont un revenu inférieur à 60% des plafonds HLM.

➤ ***2 -Un programme qui nécessite une articulation entre le court, moyen et long terme***

A échéance des six années, le PLH devra montrer des résultats tangibles. Ces résultats supposent la mise en œuvre d'actions volontaristes fortes et exemplaires.

Ces actions devront s'organiser dans un cadre pluriannuel et contractuel avec les partenaires concernés, et devront répondre aux préoccupations les plus immédiates des élus de la Communauté.

Il sera également nécessaire d'intégrer ce programme d'actions dans une vision prospective et un ensemble d'orientations à plus long terme (de l'ordre de 10 à 15 ans – ce qui correspond aux échéances du SCoT), car les transformations significatives de l'habitat s'inscrivent dans la durée.

➤ ***3 - Définir des moyens adaptés***

Les orientations choisies pour le PLH, les objectifs et le programme d'actions qui en découle ne peuvent avoir de sens que si plusieurs conditions sont réunies :

- **Le réalisme des orientations et du programme** dont le rapport coût/efficacité devra être évalué,
- **équité et cohérence pour les communes** ; certes le PLH est avant tout la traduction d'une volonté et d'une démarche communautaire, mais il importe toutefois que les préoccupations locales soient prises en compte afin de rendre possible l'adhésion au programme et sa mise en œuvre effective,
- **mise en place de moyens et d'outils adaptés à tous les niveaux** : répartition des compétences, moyens financiers et techniques.

➤ ***Organiser les moyens de production et promouvoir des outils adaptés aux contextes locaux***

Parmi les chantiers qui s'ouvrent à la communauté, **trois sont majeurs** :

- La mobilisation et la gestion du foncier,
- La maîtrise de l'étalement urbain,
- La production de logements aidés,

Aborder puis engager ces chantiers passe par la définition de méthodes et ensuite la mobilisation de moyens existants ou à créer.

Il va s'agir, à partir d'un projet de développement et d'aménagement concerté de la CCCP, qui sera formalisé dans le SCoT :

- de mettre en œuvre les outils les plus adaptés d'aide à la consommation maîtrisée du foncier dans le temps, avec les moyens financiers, correspondants (PLU, opérateurs fonciers tels les SEM, régies, etc.),
- de mettre en œuvre des outils d'aménagement pour urbaniser ce foncier (ZAC, avec recours à des aménageurs par exemple)

- de mobiliser des partenaires techniques publics et privés autour des projets (opérateurs, aménageurs, promoteurs, constructeurs, ...),

Ces outils, opérateurs, moyens, devront être choisis en fonction des projets et des contextes locaux. Ils devront également s'appuyer, en particulier, sur le plan réglementaire, sur des actions concomitantes sinon conjointes de la communauté et des communes.

En effet, une répartition des rôles devra être clairement définie entre les communes et la communauté, et leur articulation étudiée.

III) Les orientations du PLH

A l'issue de cette phase de concertation, et avant de déterminer un plan d'actions pour les années 2012-2018, il convient de soumettre aux élus des orientations et objectifs stratégiques, tels qu'ils apparaissent à ce stade du P.L.H.

La situation de l'habitat sur ce territoire est complexe, la tension est importante. Le territoire est dynamique et attractif et son développement n'a pas été accompagné par une politique globale de l'habitat. Or, il semble difficile aujourd'hui d'envisager le développement économique et social du Comté de Provence sans intervenir sur l'organisation des territoires.

Le développement est menacé pour un très grand nombre de nos concitoyens, qui éprouvent de plus en plus de difficulté à trouver un logement correspondant à leurs besoins. Ceux qui ne parviennent pas à se loger correctement sur le territoire le quittent.

Si rien n'est fait pour favoriser le « déblocage » du marché du logement dans son ensemble, le risque est d'entrer en rétro-développement.

Ainsi, le PLH doit se donner les moyens de répondre aux grandes questions issues du diagnostic :

- *Quelles sont les actions à mettre en place qui permettraient une mobilisation et une gestion actives des ressources foncières urbanisables?*
- *Quelles réponses apporter à une augmentation continue de la construction résidentielle qui aura pour finalité d'accroître le gaspillage rapide des sites à enjeux identifiés et donc l'impossibilité à terme, de répondre à la diversité des besoins?*
- *Quelles réponses apporter à un départ « contraint » de ménages ne parvenant pas à se loger sur le territoire faute d'une offre de logements adaptée, générant exclusion sociale, voire pouvant constituer à terme un frein au développement économique ?*
- *Quelles réponses apporter aux modes de développement actuels qui ne vont pas dans le sens d'une bonne prise en compte de l'environnement, et d'un développement harmonieux et durable du territoire ?*
- *Quelles réponses apporter à une précarisation énergétique accrue du bâti existant et une fragilisation de leurs résidents ?*

➤ *Cinq orientations :*

Face à ces interrogations, **les orientations du PLH**, calés sur les projets présentés par les communes et sur les constats du diagnostic, peuvent s'exprimer ainsi ;

⇒ *Répondre aux besoins locaux : permettre le développement, assurer la solidarité*

✓ **une priorité à donner à la réponse aux besoins locaux des actifs et des populations spécifiques**, tout en maintenant un flux à peu près constant de ménages venus de l'extérieur ; le PLH cherchera ainsi à répondre à **des besoins prioritaires** locaux: une offre **de logements de petite taille adaptés** (jeunes, personnes âgées), **le logement des actifs** résidant à l'extérieur mais employés par les entreprises locales, des **ménages accédants à revenus modestes et moyens**, des personnes en difficultés ; On trouve ici l'articulation entre les situations communales et les enjeux communautaires.

⇒ *Une diversification qualitative et une meilleure répartition géographique de l'offre nouvelle en logements*

✓ **les projets locaux recensés pour la construction neuve à 6 ans par les communes permet de couvrir une partie des besoins** ; mais, au regard des besoins identifiés, la faiblesse de la part de **logements sociaux** doit conduire à renforcer de manière plus significative cette offre dans la production nouvelle ; **On trouve ici l'articulation entre les spécificités territoriales communales et les enjeux communautaires.**

⇒ *Optimiser l'usage du parc de logements existants*

✓ le complément nécessaire est produit par l'utilisation des capacités encore non définies, **le renouvellement urbain et l'amélioration de l'habitat existant**, particulièrement pour les communes confrontées à d'importantes contraintes d'urbanisation (protection des zones naturelles) ou propices à un renforcement des fonctions du centre; **Les enjeux communaux et communautaires se rejoignent. La mutualisation de moyens permettra d'aboutir à un résultat.**

⇒ *Promouvoir le développement durable*

✓ **susciter une qualité durable des logements et des formes urbaines** dans un territoire très marqué par le logement individuel (entre 70 et 85% selon les communes) sur de grandes parcelles, il est **nécessaire d'évoluer vers plus de densité**, une priorité à la **qualité environnementale** et à la **maîtrise du coût d'utilisation des logements** ;

⇒ *Une animation et un suivi actifs :*

✓ **La mise en place de dynamiques locales de gestion et de décision entre acteurs pour** compenser la situation de la communauté, mal reconnue par des opérateurs généralement extérieurs (lieux d'information des jeunes et des actifs, déclinaison locale des outils départementaux, règles communes de négociation avec les constructeurs).

Pour chacune de ces orientations, un ensemble d'objectifs est proposé. Leur mise en œuvre passera par un certain nombre de réalisations et d'outils à mobiliser. Ces réalisations seront soutenues par des actions d'accompagnement communautaires qui permettront d'appuyer les communes et de suivre les résultats à l'échelle de la communauté durant toute la durée du PLH.

IV) Les objectifs

Sur la base du diagnostic, il est possible de proposer un compromis entre toutes les contraintes et projets observés :

- **il est possible en aménageant les projets d'urbanisation**, même en dents creuses, **d'augmenter les densités sans perturber la qualité urbaine** ;
- **une priorité doit être donnée aux logements des actifs locaux**, de façons à **diminuer les déplacements quotidiens** et redonner **une place aux classes moyennes dans la population locale** ;
- une **diversification de l'offre en logements neufs** vers une production **accessible à la majorité de la population locale** (et notamment des jeunes) devrait **permettre de mieux maîtriser le marché foncier**, en donnant moins de marge de manœuvre aux prix fonciers.

⇒ L'analyse a permis de mettre en évidence les tendances d'évolution de la Communauté de communes du Comté de Provence et les enjeux concernant la démographie, les équilibres sociaux, le marché du logement et le fonctionnement du territoire.

En raison des données disponibles, l'évolution passée a été reconstituée jusqu'en 2007. Ces données montrent **la faiblesse des facteurs internes pour les besoins en logements. Le constat principal est que le solde migratoire est la composante majeure des besoins en logement sur la CCCP**, avec une ampleur plus faible pour les bassins résidentiels Centre et Est.

On assiste également sur l'ensemble du territoire intercommunal à **une ré-affectation de locaux, ce qui résulte probablement de la division de grands logements**. La réaffectation est à la fois un signe de **tension forte du marché et de meilleure gestion du parc**.

En ce qui concerne les vacants et les résidences secondaires, l'évolution récente est de faible ampleur. Confirmant cette tension du marché, la vacance a continué de diminuer. Malgré son attrait touristique, le territoire est très peu concerné par le développement des résidences secondaires.

➤ Les enjeux qui ressortent à la fois du diagnostic et du constat des maires relèvent à la fois de **l'aménagement du territoire et de la politique du logement** :

- ☞ Les observations faites à l'échelle du territoire, sur un certain nombre d'opérations d'habitat livrées ces dernières années, nous invitent à réfléchir sur l'idée d'une « **charte de qualité d'aménagement et des logements** », qui **pourrait appuyer les réalisations les plus significatives,**
- ☞ Au regard des caractéristiques du parc de logements, et en réponse à **l'enjeu majeur de la précarité énergétique et environnemental sur le territoire,** un **effort d'amélioration significatif du parc de logements anciens doit être engagé,**
- ☞ **Imposer une mixité sociale dans les opérations de plus de 10 logements,** notamment au sein de la première couronne et au sein des pôles Relais de Carcès-Cotignac-Montfort. Une volonté politique forte doit être clairement exprimée vis-à-vis des opérateurs.
- ☞ **La réponse aux besoins spécifiques,** pourrait se traduire **par la production d'un parc social adapté, actuellement trop faible, par le renouvellement du parc existant,** qui constitue sur le territoire un potentiel important, **le développement de la captation du parc privé notamment par des organismes et associations (sous location), par le développement et une meilleure répartition de l'offre d'hébergement (Cf. Supra).**

Les outils pour parvenir à ces résultats sont à la fois ceux :

- de **l'urbanisme opérationnel** (ZAC avec recours à des aménageurs par exemple),
- ceux du **droit foncier** (emplacements réservés, préemption)
- **montage d'opérations mixtes** avec le secteur privé.

Bien qu'influençant très peu les besoins en logements sur le territoire du Comté de Provence au cours de la dernière période intercensitaire, **la diminution de la taille des ménages au cours de la période 2012-2018 conduira à une augmentation des besoins en logements pour la décohabitation, environ une quarantaine par an.**

Sur ces bases et en tenant compte du scénario de croissance démographique retenu dans le cadre du SCoT et avec lequel le PLH doit être compatible, un scénario de croissance démographique et de production de logements a été établi.

En appliquant l'hypothèse médiane de croissance démographique annuelle de 1,7% retenu à l'échelle de la Provence Verte, on parvient à un objectif moyen de 420 logements par an pour les six prochaines années sur le Comté de Provence.

➤ Les objectifs quantitatifs

➤ *Sous les hypothèses indiquées précédemment, nous aurions un besoin de l'ordre de 420 logements par an*

Dans le cadre de l'approche foncière du territoire, une démarche d'examen des sites destinés à accueillir des opérations de logements, a été menée avec les communes.

Ont été définies les capacités admissibles et le classement des sites en plusieurs catégories selon l'échéance à laquelle ils seront utilisés (sites de projets dont le potentiel est déjà en partie connu et programmé, d'autre dont l'urbanisation sera probablement à court terme (2012-2018), d'autres dont la situation actuel et à court terme est bloquée et dont on estime l'urbanisation à long terme (de 2018 et au-delà).

			hypothèse	hypothèse	
	Croissance du nombre de ménages / an	desserrement	renouvellement 0,5 % des logts d'avant 75 par an	évolution des R. Secondaires et vacants (1/2 de période 99/07)	total production annuelle à envisager
Brignoles et sa 1ere couronne	232	34	34	10	310
Pôle relais Cotignac, Montfort, Carces	44	5	11	7	67
Bassin résidentiel Centre	6	4	2	4	16
Bassin résidentiel Est	9	1	4	3	17
CCCP	291	44	51	24	410

Les capacités et projets connus à ce jour aboutissent à plus de 4 000 logements, dont une partie est considérée comme réalisable durant le déroulement du PLH : un peu plus de 3 000, soit une production par an d'environ 500 logements. **Dans cette évaluation ne sont pas prises en compte les capacités en diffus.**

Par ailleurs, **l'amélioration de l'habitat**, soit par l'OPAH RU de Brignoles (330 logements pour la durée de l'OPAH, dont 45 logements vacants remis sur le marché), soit par le rythme des initiatives des propriétaires, **peut contribuer à l'ajustement des besoins une cinquantaine par an à l'échelle du Comté de Provence.**

➤ *Les capacités recensées pour atteindre les objectifs de construction neuve du PLH*

Capacités globales des projets recensés					
	Capacités théoriques à échéance PLH	Dont projets <i>Déjà définis</i>	Dont projets <i>Court terme</i>	Dont projets <i>Long Terme</i>	<i>Projets à court terme + déjà définis</i>
Brignoles et sa première couronne	2 969	1 391	974	604	2 365
Pôle relais Cotignac Montfort, Carcès	554	147	251	156	398
Bassin résidentiel Centre	231	48	42	141	90
Bassin résidentiel Est	260	94	91	75	185
Comté de Provence	4 014	1 680	1 358	976	3 038
<i>Soit une production annuelle de</i>					<i>506 logts</i>

SITES A PROJETS ACTUELLEMENT EN COURS D'ACTUALISATION

Sur une capacité théorique de **4014**, nous pouvons considérer :

- les **3038 logements** situés sur les sites à « **court terme** » ou **déjà définis**. La distinction des sites « **déjà définis** » (**1 680 logements**) tient au fait que leur programme ne peut en principe plus être modifié puisque le stade de permis est suffisamment avancé, voire dépassé.
- **Les 976 logements restant** appartiennent à des possibilités de productions, **au-delà de la période PLH (2018 et au-delà)**.

Au total nous disposons donc d'une capacité mobilisable en 6 ans de 3 038 logements, soit 506 logements par an.

Les capacités de production de logements sur les sites identifiés sont donc au dessus de l'objectif quantitatif du PLH, qui est de l'ordre de 420 logements par an.

C'est donc sur l'aspect qualitatif de ces objectifs que le PLH devra intervenir, notamment en augmentant les densités sur certains projets (plus de 10 logements), et en prescrivant une mixité sociale dans les opérations.

▪ *Pour le long terme :*

Dans les **90 sites recensés dont on estime l'urbanisation à « long terme »**, c'est-à-dire dont la situation actuelle et à court terme est bloquée, **976 logements pourraient être réalisés à partir de 2018.**

La moitié de ces sites sont bien situés, en centre (20) et péricentre (28), et invite à une meilleure optimisation de ce potentiel foncier. Dans le cadre de cette approche foncière réalisée sur le territoire (hors sites à projets dans le diffus), et en l'état actuel des documents d'urbanisme (POS/PLU), **ces sites ont une superficie totale de 70 hectares, soit 25% du potentiel foncier identifié urbanisable.**

Il conviendra :

- d'une part, **d'optimiser l'utilisation de cette offre foncière par une densification de certains sites qui le permettraient encore,**
- **de tenir compte des sites actuellement non inclus dans les projets car en cours d'étude**, et sur lesquels devra être pris en compte les enjeux de la densité et de la forme urbaine.

▪ *Le renouvellement de l'OPAH-RU engagée en 2010 sur la commune de Brignoles*, concerne l'amélioration de 330 logements sur 5 ans, dont 45 logements vacants remis sur le marché du logement, soit 8 nouveaux logements par an sur la durée du PLH.

Sur ces 330 logements, **65 logements sont prévus pour être conventionnés en très social (PLAI) et 35 en logement intermédiaire (PLS).**

A cela s'ajoutent **les initiatives privées** sur l'amélioration du parc, environ une cinquantaine de logements par an.

➤ *La décomposition de la production potentielle entre les divers types de logement*

Le territoire compte 10,8% de LLS. Si ce taux reste très supérieur à celui des intercommunalités qui composent la Provence Verte, le parc locatif social reste à ce jour mal réparti sur le Comté de Provence et insuffisant face aux besoins identifiés.

La connaissance de la demande est réduite à quelques indicateurs. En juin 2010, le PAC fait état de près de 700 demandes enregistrés par le numéro unique sur le secteur (391 à Brignoles). Des données qui correspondent à la demande exprimée et non à la demande réelle qui est supérieure.

Un cinquième des ménages vivent en dessous du seuil de pauvreté et ont par conséquent une capacité contributive faible par rapport au marché. 42% sont éligibles au logement très social.

Les conclusions du diagnostic permettent d'évaluer les besoins annuels en logements locatifs sociaux.

➤ *Les objectifs qualitatifs*

Le PLH doit être conçu à la fois comme **un outil de mutualisation de moyens** pour les communes membres qui mènent leur politique d'urbanisme et de peuplement de façon autonome, **et contribuer à atteindre les objectifs proposés à l'échelle de la communauté**. Le programme d'actions doit décliner les moyens de les réaliser.

Ces actions devront être réalisées par les communes ; la loi Molle prévoit une mise en conformité des documents d'urbanisme par rapport au PLH dans un délai d'un an.

La mise en œuvre technique des opérations peut conduire à des modifications mineures, mais ne doivent pas perturber l'économie générale des documents d'urbanisme.

⇒ La réussite du PLH passe nécessairement par **des engagements concrets pris par les communes** dans leur politique d'urbanisme, notamment :

☞ **en agissant sur les aspects réglementaires du foncier :**

- **La loi ENL, puis la loi Molle instaurent la possibilité de définir une proportion minimale de logements sociaux**, le plan de zonage et les emplacements réservés pour la réalisation d'un programme déterminé de logement. La mise en place d'emplacements réservés pour du logement social permettra de programmer une répartition harmonieuse de ce type d'habitat sur les communes et donc de réserver des terrains à cet effet en limitant les pressions du marché,
- **Mixer les formes d'habitat**, le coût du foncier implique de pratiquer des densités plus élevées pour diminuer la répartition de ce coût sur les logements, en mixant des formes d'habitat diverses : collectif, individuel sur de petites surfaces, logements locatif privé et social, accession à la propriété.
- **Anticiper pour les secteurs dont l'urbanisation est prévue à plus long terme**, des classements adaptés à la « protection » : servitudes, zonages ;

☞ **Concevoir et engager les communes dans une « charte de qualité d'aménagement et des logements » qui portera pour les opérations les plus significatives :**

- la typologie des logements,
- la qualité de la construction
- les préconisations environnementales ;

☞ **Sur chaque site repéré de plus de 10 logements**, faire en sorte que les projets soient conformes aux objectifs du PLH, afin de **respecter les objectifs définis pour chaque bassin résidentiel** ;

☞ **Appuyer les mairies** dans les négociations des programmes d'opérations de plus de 10 logements avec les constructeurs ou aménageurs ;

☞ **Favoriser le suivi du PLH par la communication à la communauté des informations** permettant de suivre le devenir des sites et des objectifs de production de la commune.

⇒ Il conviendra de mettre en place une fois par an au moins, un moment de concertation et de bilan, mais aussi d'animer les actions.

☞ Cette animation se traduira également par **des conseils et un appui technique des communes ne disposant pas de service aménagement.** La concentration de ces informations devra déboucher **sur la mise en œuvre d'un observatoire du logement et des projets.**

⇒ Pour parvenir à piloter un programme en concertation collective, il importe de **mettre en place un lieu de suivi, d'échange et d'observation du marché.**

Cette base de données s'appuiera sur les outils mis en place lors du diagnostic :

- les données communales sur le logement,
- l'identification cartographique des projets et les données cadastrales.

➤ *Définition qualitative de l'offre en logements*

Le nombre de logements nécessaire a été établi : les chiffres sont à prendre comme des ordres de grandeur raisonnables. La définition qualitative de l'offre en logements consiste à définir les logements qu'il est souhaitable de proposer pendant les 6 ans du PLH.

Elle peut être déterminée par le rapprochement de plusieurs types de données concernant les évolutions récentes et la prospective :

- L'observation des mouvements résidentiels de ménages dans les dernières années, car il s'agit de processus « lourds », qui ne changent pas radicalement sur une période courte,
- La nature de l'offre actuelle, à partir du « stock » de logements qui se revendent et se relouent et de l'offre nouvelle produite dans les dernières années (parcelles à construire, opérations de promotion privée, offre sociale)
- L'observation des conditions actuelles de logement des ménages (en 2008, 2009 voire plus récemment selon les sources) : adéquation à la taille des ménages, confort, niveau de loyer ou de remboursement),
- Les informations détaillées sur la demande exprimée,
- Les données qualitatives quant aux évolutions démographiques et sociales, qui déterminent les « profils » des ménages à loger,
- Les besoins générés par les projets économiques qui supposent le recours à un personnel « supplémentaire » dont on identifie le profil.

➤ **Définir l'offre souhaitable** consiste à répartir celle-ci dans les catégories classiques de statut : **logements en accession, logements locatifs, en fonction des prix de vente et des loyers souhaitables pour permettre des taux d'efforts acceptables pour les ménages.**

➤ **Les logements « spécifiques »** (destinés à un public particulier ou dont l'usage est temporaire ou les structures d'hébergement, qui ne constituent pas un logement pérenne, **ont également à être pris en compte, car leur rôle est important dans la « chaîne du logement », qui permet aux ménages un parcours résidentiel effectif.**

➤ La définition qualitative de la production doit aussi **identifier la typologie souhaitable (nombre de pièces) des logements.**

Promouvoir l'offre souhaitable, c'est examiner comment il est possible :

- **de faire évoluer l'offre proposée dans le « stock » de logements existants** au gré des rotations, des reventes, par le biais de transformations (restructuration, réhabilitation), de remise sur le marché, voire de préemption...
- **et d'orienter l'offre nouvelle produite, via, la négociation avec les promoteurs à propos des opérations de construction et de transformation de bâtiments existants**, ou la « mise sur le marché » de terrains à prix accessibles pour permettre la construction sociale ou aussi pour logements individuels.

Les besoins quantitatifs ont été déterminés. Il s'agit d'ordres de grandeur. On comprend aisément que la définition qualitative de la production est délicate dans les secteurs dont le développement sera limité, car il s'agit d'un nombre de logements globalement faible.

Les actions du PLH ont pour objet de parvenir à proposer effectivement et de manière judicieusement répartie dans le territoire, l'offre en logement souhaitable ainsi définie.

La définition qualitative de l'offre en logements consiste à définir les logements qu'il est souhaitable de proposer pendant les 6 ans du PLH, en identifiant les typologies souhaitables, mais également les types de financements à privilégier.

➤ *Approche des typologies de logements*

A partir de ces éléments, il semble souhaitable de proposer :

- **35 % à 40 % de petits logements (T1 et surtout T2)** pour répondre aux besoins des ménages de 1 à 2 personnes en progression croissante et confrontés à un déficit de petits logements dans l'offre actuelle
- **20% à 30% de T3** ; typologie de logements bien représentée sur le territoire

- **35% à 40% de T4 – T5** ; La rotation dans ce type de logements est trop faible pour répondre aux besoins des familles avec enfants, de plus en plus nombreuses, mais le coût des grands logements (acquisition ou loyer) demande d'autant plus à être maîtrisé).

Il convient cependant d'avoir une attitude pragmatique. Les typologies de logements à développer ne doivent pas être appréhendées de manière trop stricte, notamment en raison des spécificités propres à chaque bassin d'habitat. L'observatoire du PLH doit permettre de faire le point régulièrement sur les projets réalisés et en cours afin d'adapter la stratégie mise en place aux évolutions de la demande et des besoins locaux.

➤ *Approche des financements*

La production de logements sur les 6 ans va se décomposer à travers différents types de produits : logements locatifs sociaux, locatifs privés à loyers maîtrisés, accession sociale, et production libre.

Production de logements sur 6 ans dans les différents secteurs PLH (Ordre de grandeur)

Type de produits logements	Pôle de Brignoles	Pôle relais de Carcès	Pôle Résidentiel centre	Pôle Résidentiel Est	Ensemble CCCP sur 6 ans
LLS	460 (25%)	80 (20%)	15 (15%)	15 (15%)	570
Accession sociale	560(30%)	100 (25%)	15(15%)	15(15%)	690
locatifs à loyers maîtrisés	460(25%)	100(25%)	15(15%)	15(15%)	590
Libre	370(20%)	120(30%)	55(55%)	55(55%)	600
	1 850	400	100	100	2 450

➤ *Les objectifs quantitatifs théoriques de production de logements locatifs sociaux sont globalement fixés dans le cadre du volet habitat du SCOT*

Les objectifs théoriques de production de logements locatifs sociaux sont globalement fixés dans le cadre du volet habitat du SCOT :

- Bassin de Brignoles : 25 à 30 %
- pole relais : 15 à 20 %
- pôles résidentiels : 10 à 15 %

Le volet habitat du SCoT émet également des recommandations en termes de types de logements à privilégier selon les bassins d'habitat :

- **Bassin prioritaire de Brignoles** : Accession sociale pour les jeunes, jeunes couples et familles ; Locatif encadré pour ces mêmes publics ainsi que pour les retraités ; locatif social (tous publics)
- **Pôle Relais de Carcès** : Accession sociale pour les jeunes couples et les familles et locatif social pour les jeunes
- **Pôle résidentiel centre** : accession sociale et libre pour les familles ; locatif social pour les jeunes et familles aux revenus modestes
- **Pôle résidentiel Est** : Accession aidée pour les familles et locatif social pour les jeunes

➤ *Du point de vue des types de financements*

Le PDALPD rappelle qu'il convient de « *développer la programmation de PLAI et plus généralement de logements à loyer très social au travers des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) et de la programmation annuelle dans l'objectif d'augmenter la part de très social dans la production. A cet effet, sur chaque opération de logements sociaux financés, environ 25 % des logements seront des logements à loyers minorés* ».

Au sein du Comté de Provence, **42 %** des ménages ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM pour lesquels il convient de privilégier le loyer minoré. Pour parvenir à un équilibre financier des opérations, une part très minoritaire de « PLS » dont les loyers sont supérieurs, peut être envisagée dans certaines opérations, en alternative à des logements en accession à coût maîtrisé.

Il sera souhaitable de débattre avec les Services de l'État et les bailleurs sociaux de la proposition suivante :

Logements à loyer minoré, PLA I	PLUS	PLS
Minimum 25% à 35%	55%	10 à 20%

La détermination des différents types de financements repose à la fois sur la nécessité de répondre à la demande mais également d'équilibrer financièrement le montage des opérations. Il peut également être envisagé que la CCCP subventionne davantage les opérations où il y a plus de 25 % de PLAI, afin de favoriser encore l'équilibre financier de l'opération.

La production de logements accessibles aux ménages locaux passe également par le développement d'une offre locative privée accessible. De par son importance, le parc locatif privé joue un rôle important dans le logement des ménages. Une réflexion doit ainsi être menée sur les dispositifs permettant de développer une offre adaptée dans le parc privé, avec le conventionnement des logements à réhabiliter mais aussi la sous location, en parallèle au dispositif envisagé dans le cadre du PDALPD.

➤ *Quels axes d'interventions et d'actions pour la stratégie habitat sur le Comté de Provence ?*

Les objectifs ont été regroupés en neuf grands thèmes. Chacun de ces thèmes répond à la fois à une dimension communale et communautaire, tout en précisant le partenariat à mettre en œuvre. La concrétisation de ces objectifs s'accompagne par la mobilisation d'un certain nombre de réalisations et d'outils, qui seront décrits plus loin sous forme de fiches.

Ces outils seront soutenus par un appui et des actions d'accompagnement communautaires, qui permettront ainsi d'appuyer les communes et de suivre les résultats à l'échelle de la communauté durant la mise en œuvre du PLH.

Les orientations

1. Répondre aux besoins locaux : permettre le développement, assurer la solidarité
2. Promouvoir une diversification qualitative et une meilleure répartition géographique de l'offre nouvelle en logements
3. Optimiser l'usage du parc de logements existants
4. Promouvoir le développement durable
5. Assurer une animation et un suivi actif du PLH

Les objectifs

1. Développer une politique foncière active et mieux maîtriser la construction en diffus, (maîtriser autant que nécessaire le foncier)
2. Répondre aux besoins quantitatifs en logement, mieux anticiper l'accueil et le maintien des actifs sur le territoire
3. Assurer l'équilibre géographique d'une offre de logements bien adaptée aux ménages et d'une offre suffisante de logements spécifiques
4. Des formes urbaines et architecturales plus denses sur les sites qui s'y prêtent (Promouvoir des opérations de qualité)
5. Une offre de logements décents, à loyer et charges maîtrisés, dans le parc privé
6. Remettre sur le marché des logements vacants
7. Réduire les déplacements par une localisation optimale de l'habitat
8. Une meilleure prise en compte de la qualité environnementale dans la construction neuve ou la réhabilitation, tant en collectif qu'en individuel : économie d'énergie, isolation, orientation/exposition solaire....
9. Mise en œuvre effective du PLH globalement et à l'échelle de chaque commune, être en situation de mesurer et évaluer les résultats et de réajuster la programmation

Les objectifs

1. Développer une politique foncière active et mieux maîtriser la construction en diffus, (maîtriser autant que nécessaire le foncier)
2. Répondre aux besoins quantitatifs en logement, mieux anticiper l'accueil et le maintien des actifs sur le territoire
3. Assurer l'équilibre géographique d'une offre de logements bien adaptée aux ménages et d'une offre suffisante de logements spécifiques
4. Des formes urbaines et architecturales plus denses sur les sites qui s'y prêtent (Promouvoir des opérations de qualité)
5. Une offre de logements décents, à loyer et charges maîtrisés, dans le parc privé
6. Remettre sur le marché des logements vacants
7. Réduire les déplacements par une localisation optimale de l'habitat
8. Une meilleure prise en compte de la qualité environnementale dans la construction neuve ou la réhabilitation, tant en collectif qu'en individuel : économie d'énergie, isolation, orientation/exposition solaire....
9. Mise en œuvre effective du PLH globalement et à l'échelle de chaque commune, être en situation de mesurer et évaluer les résultats et de réajuster la programmation

Les Actions

1. Application des outils réglementaires en faveur du logement inscrits dans les PLU
2. Organiser et renforcer les partenariats : entreprises, opérateurs privés et publics...
3. Optimiser l'utilisation du foncier : Repérer des opportunités, veille foncière, préemption et acquisition pour réserves foncières
4. Aide à l'équilibre financier des opérations sociales
Définition des critères et de fonctionnement du fond communautaire en faveur du logement
5. Accompagnement des communes pour organiser les relations avec les opérateurs immobiliers privés et publics de manière homogène à l'échelle communautaire
 - 5.1. "Mutualisation" incitative pour les opérateurs : programmation multi site
6. Mise en place d'un dispositif incitatif pour une production architecturale adaptée (opérations exemplaires, concours, primes) ; réflexion et travail de sensibilisation autour de la densité et les formes urbaines (ateliers, études)
Rédaction d'un cahier des charges qualitatif concernant l'organisation urbaine et la production architecturale
7. Poursuivre la requalification du logement privé ancien : mise en place d'une OPAH communautaire et viser le conventionnement
8. Réalisation d'études de capacité et de faisabilité sur les sites stratégiques
9. Soutenir la remise sur le marché de logements vacants
10. Développer la sous location, après étude de faisabilité (complément au PDALPD- Action 4)
11. Mise en œuvre territorialisée du PIG précarité énergétique (PDALPD- Action 10 - territoire Provence Verte)
12. Mettre en œuvre un dispositif de pilotage du PLH : Organisation du service en charge du PLH (service habitat étoffé dans la future communauté d'agglomération ?), mise en place et suivi du PLH, concertation annuelle (forum, assise de l'habitat) sur le PLH
13. création et alimentation d'un observatoire pertinent,
14. Organisation de la synergie entre les acteurs publics et associatifs permettant le meilleur accompagnement possible (social, urbain...) des opérations d'habitat

Les Moyens (non hiérarchisés, non exhaustif)

MOYENS REGLEMENTAIRES

- Mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le PLH : mission d'urbaniste coordinateur ?
- Traduire les objectifs du PLH dans la réglementation de l'urbanisme (PLU) :
 - orientations d'aménagement
 - instauration de servitude de mixité sociale
 - emplacements réservés pour logements sociaux
 - DPU, création éventuelle de zone d'aménagement différé
- Appliquer un seuil minimal de densité (impliquant un versement pour sous-densité) : il peut être modulé par secteurs du POS / PLU, en fonction des COS pratiqués (durée : 3 ans, à renouveler), en limitant les exonérations

MOYENS FINANCIERS

- Un fond communautaire pour les acquisitions foncières et le financement des études sur certains projets (critères à définir)
- Fond communautaire d'intervention en faveur des opérations de logements social
- Mobilisation des aides financières ANAH, et subventions majorées
- Prime de sortie de vacance
- Soutien financier à la sous location

ETUDES PARTICULIERES

- Analyse des possibilités d'optimisation des sites à enjeux identifiés: *Fiches descriptives des sites, financement d'études préalables*
- Définir des critères d'éligibilité et des critères incitatifs à la programmation afin de mobiliser judicieusement les aides financières communautaires et des partenaires,
- Faisabilité et mise au point d'une mission de mise en œuvre de la sous location (aide financière CCCP ?)

ANIMATION/ SUIVI/ OBSERVATION

- Démarche de suivi-animation du PLH, outils d'information et communication (recours éventuel à un prestataire pour certaines tâches)
- Sensibilisation et appui aux communes dans le cadre de leur compétence en matière d'urbanisme et d'aménagement
- suivi du devenir des « sites à enjeux » identifiés pendant la durée du PLH
- Appui technique de la communauté auprès de chaque commune. Apporter une aide en ingénierie aux communes qui le souhaitent (en régie ou en finançant un prestataire)
- Appui aux communes dans le cadre des négociations avec les opérateurs privés et les bailleurs sociaux
- Groupe de travail avec les principaux bailleurs sociaux afin de consolider la programmation, définir les modalités d'intervention (multi-sites, VEFA ?, neuf et AA) et prévoir le suivi de la production et des projets
- Partenariat avec l'EPFR : contractualiser les objectifs de portage foncier pour la période 2012-2018

(Convention Cadre)

- Sensibilisation des acteurs de l'habitat par la mise en place de conseil en « habitat durable » et la valorisation et promotion des opérations « exemplaires » en termes de qualité.
- Communication autour du PLH : forum annuel, animation d'ateliers-débats thématiques ouverts aux partenaires et acteurs locaux

Ces outils et ces moyens doivent être choisis en fonction des projets et des contextes locaux. Ils devront également s'appuyer, en particulier, sur le plan réglementaire, sur des actions concomitantes sinon conjointes de la communauté et des communes.

Communes et communauté devront se doter de l'ingénierie nécessaire à la bonne conduite et maîtrise des projets (assistance à maîtrise d'ouvrage).