

Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte

Document d'orientations – 20.07.2019



Table des matières

A. Introduction.....	1
I. Les orientations de la politique locale de l'habitat	3
A. L'attractivité résidentielle : réinterroger le modèle de développement du territoire	3
Une prise en compte de l'armature urbaine définie dans le cadre du Scot.....	4
Le scénario retenu : une croissance démographique plus modérée.....	5
Le territoire devra produire 731 logements par an.....	6
La territorialisation de la production globale de logements	7
Objectifs de production de logements	8
B. Reconstituer les parcours résidentiels au sein du territoire.....	11
Objectifs de production de logements aidés.....	11
Des logements à loyers abordables à privilégier	14
Typologie des logements locatifs sociaux à produire (neuf ou conventionnement Anah)	14
C. Améliorer le parc de logements existants	16
D. Assurer le suivi des équilibres du territoire et de la pertinence des orientations prises.....	18

A. INTRODUCTION

La Communauté d'agglomération de la Provence Verte a engagé l'élaboration de son premier Programme Local de l'Habitat par délibération du 10 Juillet 2017.

Le contenu, les objectifs et la portée du Programme Local de l'Habitat sont définis par le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment ses articles L.302-1 à L.302-4-1. Le PLH est aujourd'hui le document-cadre de la politique intercommunale de l'habitat.

Le Programme Local de l'Habitat est un document stratégique de programmation qui « définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements 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 entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. » [CCH, Article L.302-1]

Au vu du diagnostic, il énonce à travers le document d'orientation, les principes et objectifs de la politique locale de l'habitat, pour fixer des objectifs de développement, d'amélioration, d'adaptation et de requalification du parc de logement, qu'il soit public ou privé, qu'il soit pérenne ou temporaire, dans le

respect des objectifs de mixité sociale, et d'équilibre territorial.

« Ces objectifs et principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transport en commun, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminés par le schéma de cohérence territoriale ainsi que du plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées », et le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal. » [Article L.302-1 du CCH]

Enfin, le programme d'actions définit les moyens opérationnels pour mettre en œuvre ces orientations : ingénierie, aides financières, dispositifs opérationnels, mesures réglementaires.

« Le Programme Local de l'Habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. » [Article L.302-1 du CCH]

Le Programme Local de l'Habitat sera évalué régulièrement au cours des six années de mise en œuvre. Un bilan triennal portant notamment sur le respect des engagements en matière de mixité sociale doit être réalisé. Afin de satisfaire ces besoins

d'évaluation, le PLH s'adosse à un dispositif d'observation.

Le document d'orientations qui suit a été constitué dans un premier temps en prenant en compte les constats et enjeux qui ont pu être identifiés lors de la phase de diagnostic. **Ces éléments ont été partagés et validés avec l'ensemble des élus de la CAPV. Un important travail partenarial entre les services de la CAPV, les élus et les partenaires institutionnels a accompagné l'ensemble de la démarche.**

En effet, ce travail s'est concrétisé lors de la tenue des ateliers de cette seconde phase d'élaboration du PLH, et a permis de **recueillir la vision du territoire qu'ont les différents acteurs, de partager des expériences de réalisation de programmes complexes menés par des élus du territoire et d'échanger avec l'ensemble des acteurs de l'habitat** (services de l'Etat, services Habitat de la Communauté d'Agglomération, les élus et techniciens des communes, le Conseil Général du Var, Action Logement, les bailleurs sociaux, associations...).

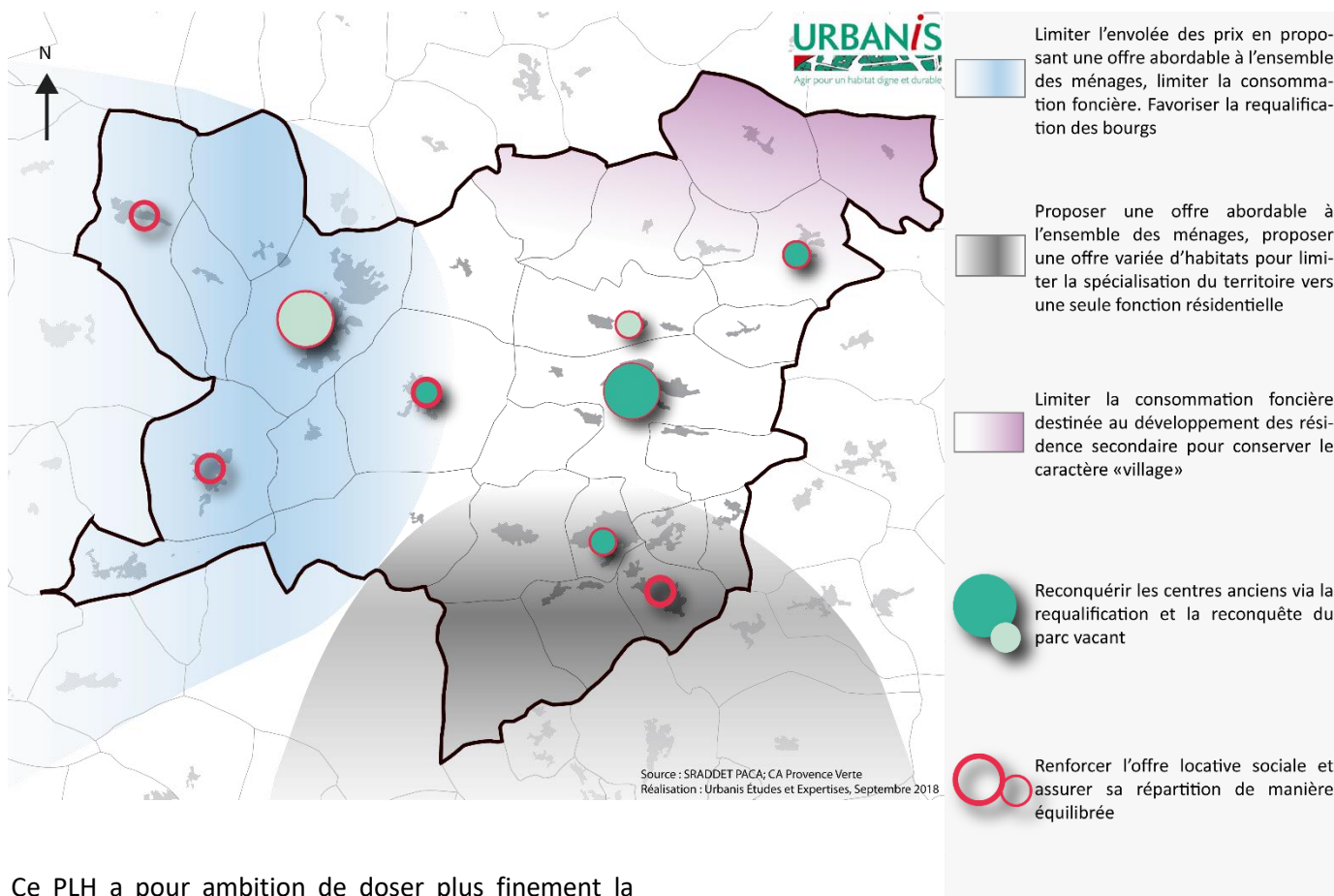
Les orientations données à la politique de l'habitat ont été largement discutées lors de ces ateliers, mais également lors de groupes de travail avec les élus du territoire, avant validation en Comité de Pilotage.

Au-delà des aspects légaux demandant aujourd'hui une territorialisation des objectifs du PLH (loi MLE), **il s'agit de proposer des orientations spécifiques selon les secteurs et les communes, à la hauteur des enjeux et en réponse aux constats et problématiques identifiés dans le diagnostic.**

La typologie des communes a été réalisée à partir d'indicateurs démographiques et socio-économiques (croissance, structure de la population, revenu disponible) et de situation du parc de logement (dynamique, statuts d'occupation), pour identifier les problématiques et des enjeux propres à chaque commune.

Quelques points de vigilance sont à prendre en compte pour déterminer les objectifs de production de logements neufs sur la Provence verte :

- la concurrence des logements neufs avec le parc ancien (parc privé et parc social) ;
- la concurrence des programmes au sein des communes et entre les communes ;
- un foncier disponible limité qui exige une consommation prudente ;
- une exigence de mixité sociale pour répondre aux besoins de tous les habitants et ainsi permettre des parcours résidentiels qui aujourd'hui ne sont pas satisfaits



Ce PLH a pour ambition de doser plus finement la production neuve et la réhabilitation du parc ancien pour répondre aux besoins des ménages.

Ce PLH affiche la volonté de ne pas être qu'un « PLH de la construction » évitant le risque que le nombre de logements neufs soit supérieur aux besoins et concourent ainsi à vider le parc ancien.

I. LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

A. L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE : REINTERROGER LE MODELE DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

Le rythme de croissance de la population de l'agglomération a été très nettement supérieur à la dynamique varoise :

- + 1,5% de population par an
- + 1,3% pour le seul solde migratoire
- + 0,2% pour le solde naturel

Comme **point d'appui au développement, le territoire est attractif pour les familles** (trentenaires à l'ouest, quadragénaires au sud). Les villages attirent de nombreuses familles venant des métropoles mais aussi de Brignoles dans un bassin d'emplois dynamique qui rayonne sur le nord du Var. Les villes-centres et les communes-relais jouent leur rôle d'accueil de nouveaux ménages sur le territoire.

Si le territoire se montre attractif pour les familles constituées, un déficit migratoire s'observe pour les jeunes ménages et les retraités.

La **production de logement est importante** et permet d'alimenter l'attractivité résidentielle de la Provence Verte et d'accueillir de nouveaux habitants.

Néanmoins, cette dynamique territoriale se fait avec certaines déconnexions. En effet, **les ménages issus du territoire disposent de revenus ne leur permettant que difficilement de diversifier leurs parcours résidentiels au sein de la Provence Verte**. Le marché immobilier local a tendance à attirer les ménages des métropoles aux revenus plus élevés, provoquant une tension sur les prix et une exclusion potentielle des actifs étant issus du territoire, notamment dans le sud et l'ouest du territoire, avec des prix élevés et à la hausse du fait de l'influence des métropoles de Toulon et Aix-Marseille.

La problématique de l'accueil des jeunes ménages a d'ailleurs été soulevée par le PDALPD dans son rapport d'analyse sur la C.A. Provence Verte. **La population vieillissante est également une autre problématique importante du territoire.**

Le développement de l'habitat doit donc veiller à s'articuler avec le développement économique et donc **proposer des logements aux catégories socio-professionnelles intermédiaires**. L'orientation qui en découle sera de :

- ⇒ **Veiller au développement d'une offre de logements abordables et adaptée à chaque moment de la vie**

L'inadaptation de l'offre en logements pour les actifs travaillant au sein du territoire risque de bloquer à termes les projets de développement économique.

Le développement actuel s'est surtout fait au profit de la périurbanisation des métropoles. Le développement résidentiel récent s'est fait sur un rythme plus rapide que le développement économique. Le renforcement du partenariat avec les entreprises et Action Logement pourra contribuer à améliorer la capacité de réponse du territoire.

Les orientations qui en découlent seront de :

- ⇒ **Veiller aux équilibres habitat / emploi**
- ⇒ **Fixer des objectifs de production raisonnables**

Le développement résidentiel récent s'est surtout porté sur des formes urbaines peu denses, consommatrices d'espaces, qui fragilisent les espaces naturels et agricoles de la Provence Verte.

Ces éléments sont en contradiction avec l'objectif de préservation du paysage de « villages » de l'agglomération.

S'assurer de la bonne maîtrise du foncier et des projets s'avère être nécessaires afin que les développements de l'habitat soient respectueux de leur environnement et n'éloignent pas les habitants des services, des emplois. Il conviendra donc de s'interroger sur les méthodes de densification des centres-bourgs tout en s'appuyant sur un développement périphérique raisonné, avec comme orientation :

- ⇒ **Une consommation foncière à maîtriser**

Une prise en compte de l'armature urbaine définie dans le cadre du Scot

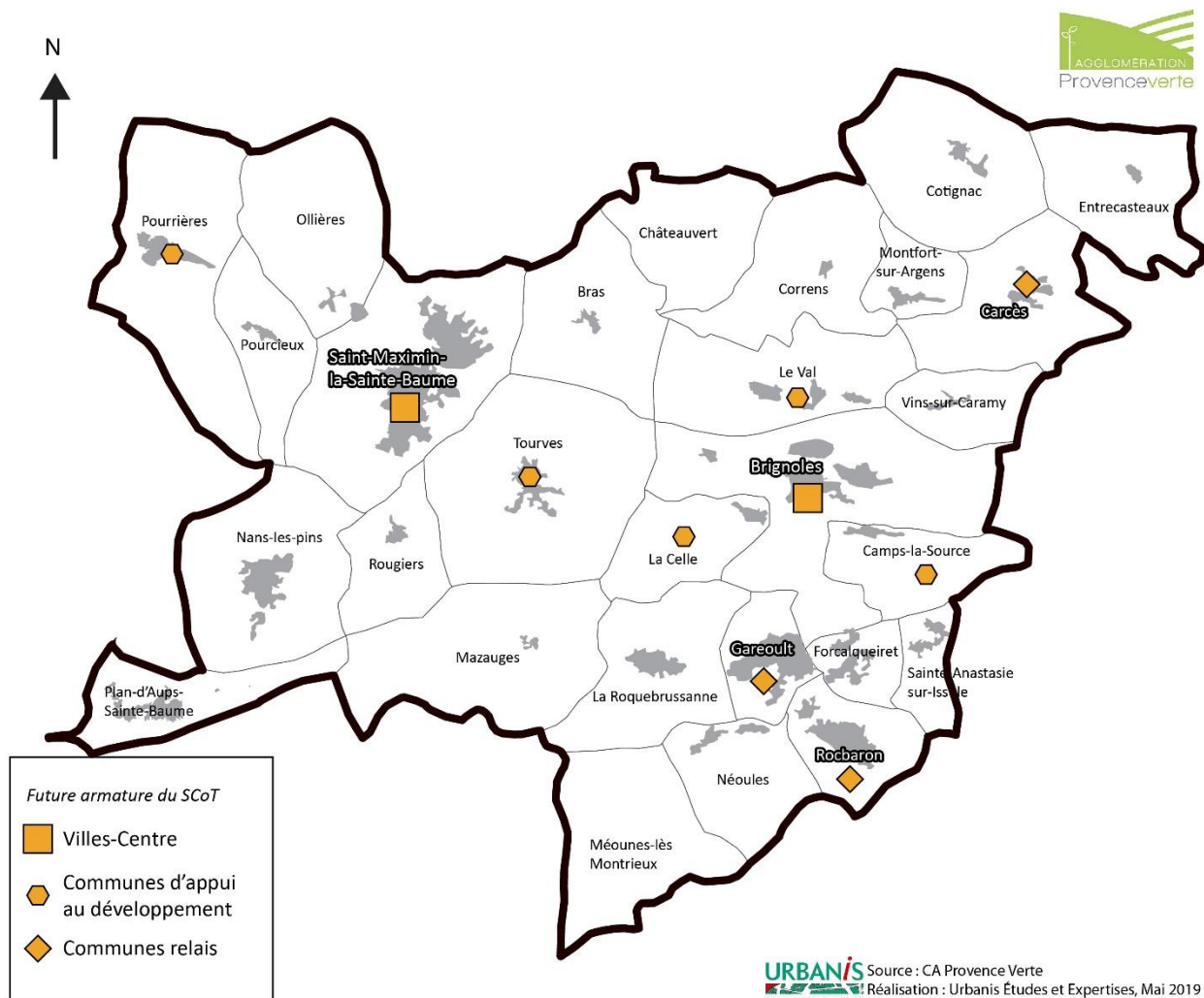
Le Scot Provence Verte Verdon a été arrêté le 15 juillet 2019. Il couvre 39 communes dont les 28 qui composent la CAPV.

Le développement économique et résidentiel privilégiera les espaces déjà urbanisés, principalement les villes-centre.

Les communes d'appui au développement puis les communes relais viennent en appui de ce confortement de l'armature urbaine.

Les communes rurales, qui représentent 34% de la population, devront quant à elles réduire leur production.

La production neuve de logements devra s'attacher à prévoir 30% de logements sociaux pour l'ensemble de la communauté d'agglomération.



Le scénario retenu : une croissance démographique plus modérée

La croissance récente de la population de la Provence Verte amène donc à repenser le modèle de développement de l'agglomération. Après avoir connu un gain moyen de 1,65% de population chaque année entre 2011 et 2016, il convient de revenir à un rythme plus soutenable pour parvenir à une « normalisation » du développement de la communauté d'agglomération de la Provence Verte. En cherchant à contenir la croissance démographique, il faut néanmoins rester raisonnable et ne pas bloquer le développement sous peine de connaître un emballement du marché et un accroissement soudain des prix.

Un développement raisonnable du territoire doit donc s'amorcer avec un ralentissement significatif de la croissance démographique du territoire. Un taux de croissance de 1,2% sur la période du PLH 2020-2025 semble raisonnable. Cette perspective de croissance s'inscrit dans un principe de dégressivité de la production neuve de logements et de la croissance d'ici à 2040 au fur et à mesure des programmes locaux de l'habitat.

Cette évolution de la population pour les six années ne devra tenir compte d'objectif de rééquilibrage du modèle de développement : **loger les familles issues du territoire tout en contenant l'arrivée de ménages**

exogènes apparaît comme étant une première orientation de développement.

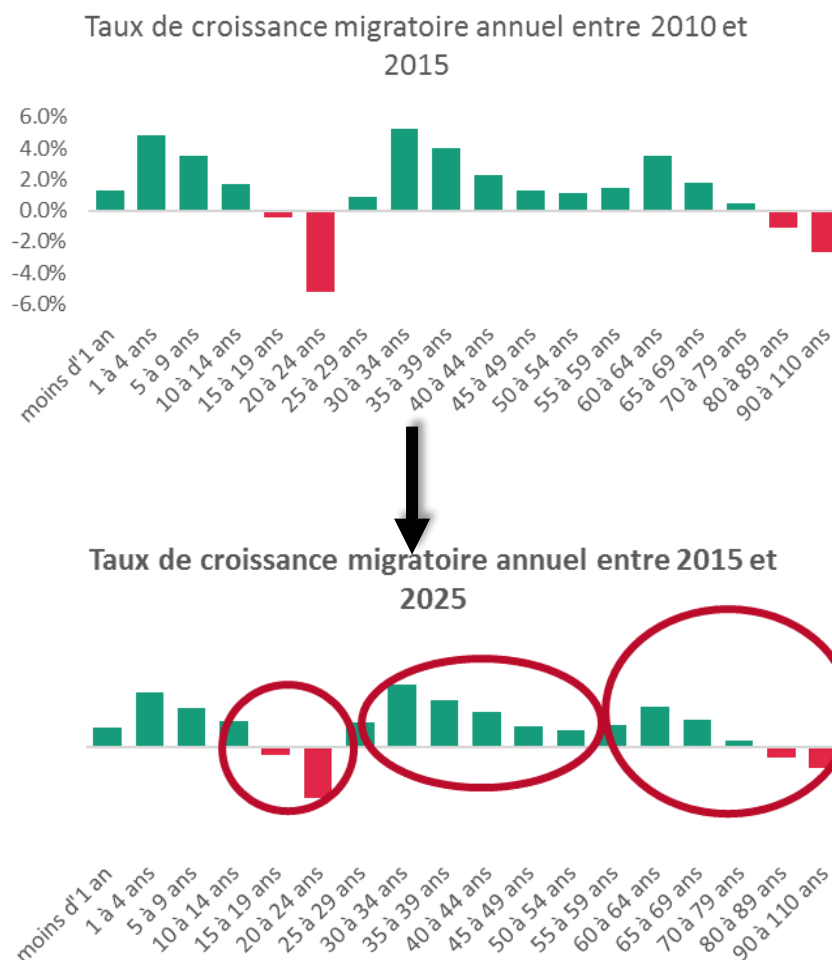
L'offre produite devra veiller à limiter l'étalement urbain tout en développant une offre adaptée pour les

ménages locaux, tant du point de vue de la typologie que du prix.

Cette orientation s'accompagnera aussi d'un effort pour limiter le départ des jeunes en âge d'être actifs (20-29 ans). La production d'une offre locative abordable et de qualité devra être mise en œuvre.

Une dernière orientation, en termes de peuplement, devra engager le territoire à être en capacité de loger les seniors originaires du territoire.

La modélisation de ces hypothèses nous permet d'estimer la diminution de la taille des ménages à 2,3 personnes par ménage à horizon 2025, avec une population projetée d'environ 112 000 habitants en 2025.



Limitier le départ des jeunes en âge d'être actifs (20-29 ans)

Loger les familles du territoire, limiter l'étalement urbain et développer une offre adaptée pour les ménages locaux

Être en capacité de loger les seniors du territoire et maîtriser le phénomène d'héliotropisme au nord du territoire

Le territoire devra produire 731 logements par an

Pour assurer un taux de croissance de 1,2% par an, le territoire de l'agglomération de la Provence Verte devra produire 731 logements par an. Au cours des cinq années précédentes, étaient construits 868 logements en moyenne annuelle. **Cette baisse de production de 137 logements est significative et marque l'amorce d'un développement raisonné.**

Ces 731 logements par an se décomposent de la façon suivante :

- **536 logements/an pour soutenir la croissance démographique**
- **195 logements / an correspondant au « point mort »** et servant à compenser la diminution structurelle de la taille moyenne des ménages :
 - o (145 logements par an), la variation du stock de logements vacants et résidences secondaires (90 logements par an) et le renouvellement du parc avec des créations par divisions plus modérées que par le passé (-90 logements par an)

Dans le détail, le point mort qui sera de 195 logements est la mesure de la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans perte).

Entre 2010 et 2015, 114 logements ont été produits sans construction nouvelle chaque année (renouvellement du parc). Il s'agit surtout de divisions de logements existants. **Avec l'institution d'outils encadrant le phénomène, une réduction importante des divisions est projetée (-74 chaque année).**

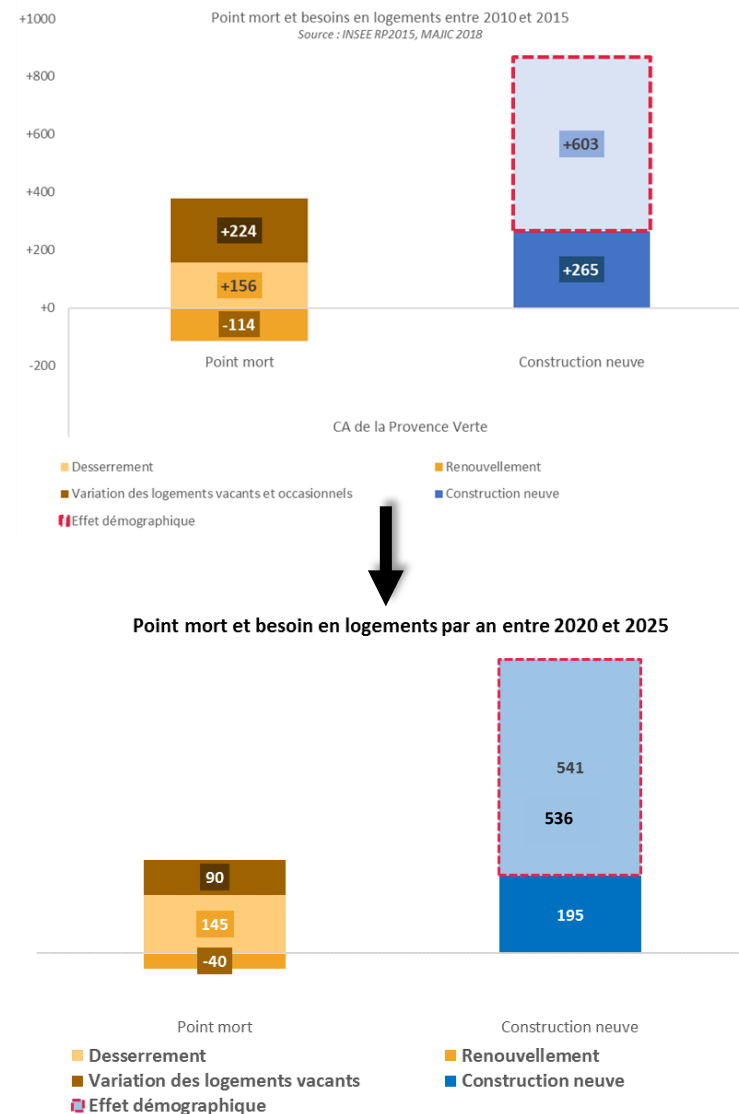
Sur la période de 2010 à 2015, l'augmentation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires, avait entraîné un besoin de compensation de 224 nouveaux logements par an.

Se voulant être ambitieux sur la lutte contre la vacance dans un territoire tendu, une des orientations retenues sera d'encadrer le phénomène entre 2015 et 2025. Ainsi, il est prévu **une légère baisse du taux de vacance à l'échelle de l'agglomération, le faisant passer de 8% en 2015 à 7,5% en 2025**. Dans le même temps, c'est l'hypothèse d'un maintien de la part de la production de résidences secondaires qui a été retenue, soit 90 logements par an.

L'afflux récent de familles avec enfants sur le territoire amènera à une décohobitation prochaine et donc à de nouveaux besoins en logements. Ainsi, entre 2015 et 2025, l'évolution du profil démographique du territoire et l'évolution des modes de cohabiter des ménages va entraîner un besoin de nouveaux logements lié à au desserrement.

Les projections ont également pris en compte les migrations résidentielles par âge pour estimer la taille moyenne des ménages. Ainsi, le besoin pour

compenser le desserrement des ménages est estimé à 145 logements par an entre 2020 et 2025.



La territorialisation de la production globale de logements

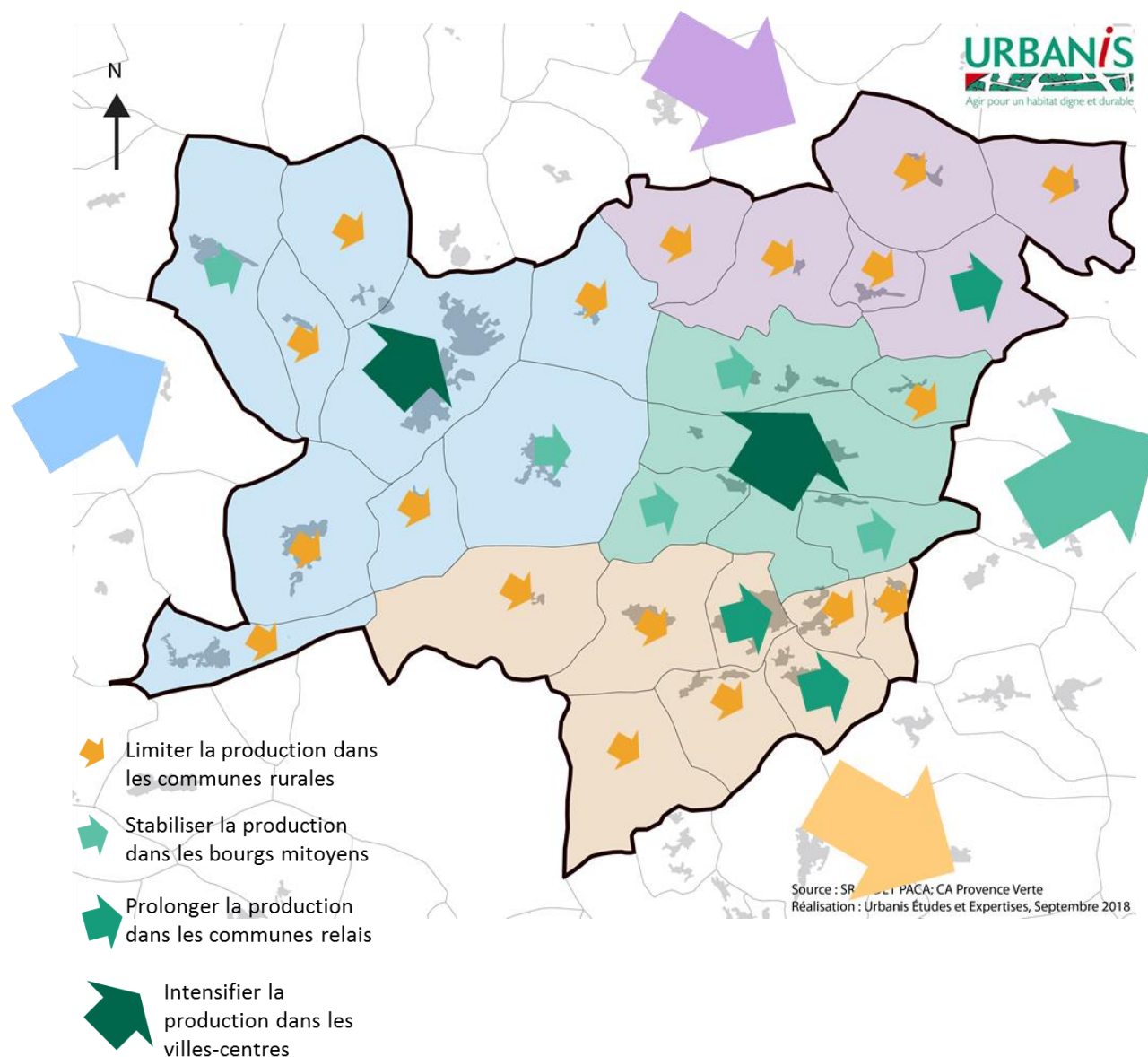
Il convient de répartir de manière cohérente la production neuve, en tenant compte des volontés de recentrage du développement résidentiel au plus près des services et des emplois. Cette orientation permet d'éviter une dilution dans l'espace de la fonction résidentielle de la Provence Verte, en limitant les impacts sur les besoins de déplacements.

La territorialisation réalisée tient compte :

- des dynamiques et problématiques dégagées lors du diagnostic pour chacun des 4 secteurs ;
- de l'armature urbaine du SCoT ;
- du potentiel foncier identifié lors de la phase de diagnostic et mobilisable à court terme ;
- d'un travail collégial conduit avec les partenaires et les communes.

L'action foncière comme condition de réussite

Il s'agira de définir les priorités de l'action foncière, identifier les périmètres pertinents, mettre en œuvre des opérations d'aménagement, renouveler les tissus anciens, ajuster les documents d'urbanisme communaux, et permettre la constitution de réserves foncières.



Objectifs de production de logements

D'une manière générale, les objectifs de production neuve s'inscrivent dans la dynamique en œuvre depuis 2005, à savoir une baisse modérée mais constante de la production, en passant de 966 logements produits par an à 731 projetés sur la période 2020-2025.

La production devra être soutenable du point de vue du foncier mobilisable, notamment en tissu urbain existant.

La dynamique de production neuve projetée sera plus affirmée pour les pôles de Brignoles puis de Saint-Maximin. En effet, les objectifs du SRADDET insistent sur le développement du pôle provençal de Brignoles puis sur celui de Saint-Maximin. Ces villes-centre comptent 34% de la population, mais elles supporteront 46% de la production neuve, à savoir 342 logements chaque année

Afin de préserver le paysage remarquable composé des « villages » provençaux, les communes rurales, qui représentent 34% de la population devront modérer leurs efforts de production. La production de ces communes représentera 21% de l'ensemble.

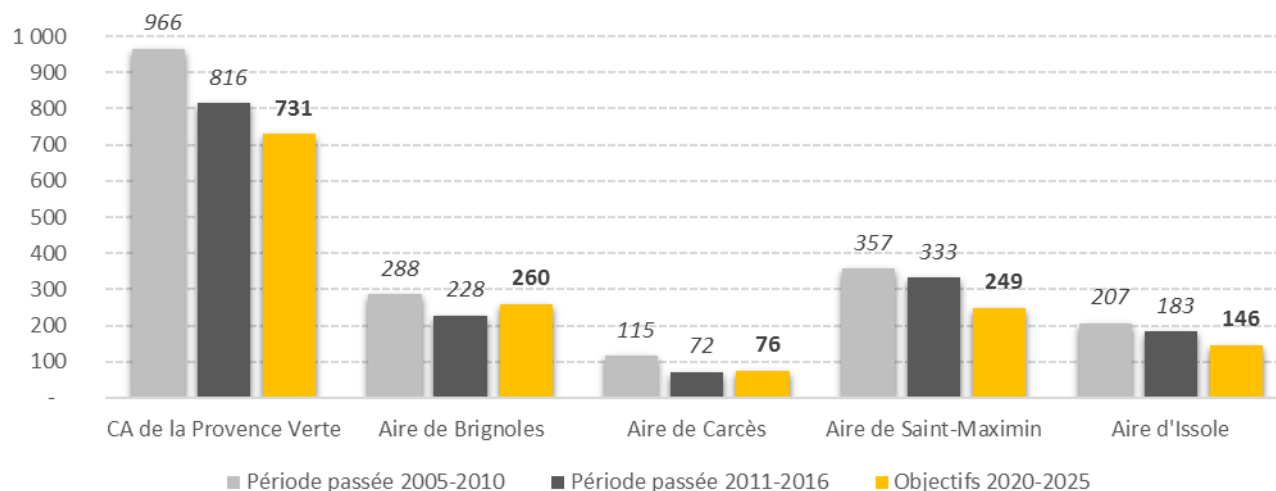
Les communes-relais et les communes d'appui au développement poursuivront leur développement modéré en proposant une offre adaptée et complémentaires aux villes-centre du territoire.

Au-delà du volume de production neuve par grandes entités géographiques, les communes de l'agglomération de la Provence Verte devront donc s'attacher à réorienter l'offre sur des typologies adaptées aux besoins des ménages, à savoir :

davantage de typologie pour les jeunes ménages dans les villes centres (T2 et T3), une offre pour la constitution des jeunes familles du territoire dans les communes d'appui (Appartement T4-T5 et maisons individuelles) et des maisons plus économes en consommation foncière dans les communes rurales.

Production de logements rétrospective et prospective pour l'orientation choisie
production annuelle par aire

Source : MAJIC 2017



Objectifs de production par armature du SCoT

	Population municipale	% actuel de la population	Rappel de la production 2011-2016	Objectifs de production 2020-2025	Objectifs annualisés	Répartition de la production	Estimation point mort 2020-2025
Commune d'appui au développement	17 736	18%	772	625	104	14%	36
Communes rurales	32 990	34%	1 592	927	155	21%	66
Ville-centre	33 886	34%	1 873	2 050	342	47%	68
Commune relais	13 759	14%	661	785	131	18%	28
CA Provence Verte	98 371	100%	4 898	4 387	731	100%	197

La répartition de la production neuve par commune a été réalisée à la suite du diagnostic et aux enjeux qui s'en dégagent (indicateurs démographiques et socio-économiques, parc de logement). La prise en compte de la mobilisation du foncier des communes a également été intégrée.

Les objectifs de production exposés ci-contre tiennent compte des discussions avec les représentants des communes et les membres du comité de pilotage. La commune de Saint-Maximin devra continuer à participer activement à la croissance de l'agglomération en produisant 260 logements par an sur la durée du PLH, soit 850 logements sur la durée du PLH (869 logements ont été produits sur les 6 dernières années).

Garéoult et Rocbaron devront assumer leurs rôles de communes-relais en développant une offre nouvelle orientée vers la production de logements collectifs ou de petites maisons de type 3 ou 4.

Objectifs de production par commune : Aire de Saint-Maximin

Commune	Typologie	Population (2016)	Logements livrés entre 2005-2010	Logements livrés entre 2011-2016	Logements neufs projetés par les communes 2020-2025	Objectifs de production 2020-2025	Objectifs annualisés
Saint-Maximin-la-Sainte-Baume	Ville-centre	16 388	948	869	260	850	142
Bras	Communes rurales	2 732	148	94	0	75	13
Ollières	Communes rurales	638	23	16	30	20	3
Pourcieux	Communes rurales	1 566	60	174	0	50	8
Pourrières	Commune d'appui au développement	5 123	174	278	20	185	31
Tourves	Commune d'appui au développement	4 983	209	165	10	120	20
Nans-les-Pins	Communes rurales	4 453	101	246	17	105	18
Plan-d'Aups-Sainte-Baume	Communes rurales	2 113	351	130	0	50	8
Rougiers	Communes rurales	1 648	126	28	0	40	7

Objectifs de production par commune : Aire d'Issoles

Commune	Typologie	Population (2016)	Logements livrés entre 2005-2010	Logements livrés entre 2011-2016	Logements neufs projetés par les communes 2020-2025	Objectifs de production 2020-2025	Objectifs annualisés
Forcalqueiret	Communes rurales	2 871	198	190	0	150	25
Garéoult	Commune relais	5 349	190	112	65	200	33
Rocbaron	Commune relais	4 925	275	381	270	300	50
Mazaugues	Communes rurales	899	70	25	12	12	2
Méounes-lès-Montrieux	Communes rurales	2 165	57	93	0	50	8
Néoules	Communes rurales	2 692	167	142	72	100	17
La Roquebrussanne	Communes rurales	2 578	183	101	52	35	6
Sainte-Anastasie-sur-Issole	Communes rurales	1 922	99	52	0	30	5

La ville de Brignoles continuera de développer son parc pour loger les ménages de l'agglomération. La commune a les objectifs de production les plus élevés de la Provence Verte avec 200 logements à produire chaque année, soit 1 200 logements sur 6 ans.

Elle sera secondée dans son développement par les trois communes d'appui au développement qui la borde que sont Camps-la-Source, La Celle et Le Val, avec un encadrement de la production neuve et de la consommation foncière : ces communes devront produire 320 logements sur les 6 années du PLH. La commune de Vins-sur-Caramy devra produire 40 logements sur les 6 années, un objectif raisonnable pour cette commune rurale de 1 003 habitants.

Les objectifs de production sur l'Aire de Carcès seront surtout soutenus par la ville-centre de cette aire de la Provence Verte. En effet, la ville de Carcès devra produire 285 logements sur la période du PLH afin de répondre aux besoins des ménages du territoire. Cet effort de production sur la commune-relais devra se faire dans la continuité de la trame urbaine.

Pour les communes rurales de cette aire, la dynamique de développement devra être soutenable avec une baisse générale de la production neuve et une maîtrise de la consommation foncière.

Objectifs de production par commune : Aire de Brignoles

Commune	Typologie	Population (2016)	Logements livrés entre 2005-2010	Logements livrés entre 2011-2016	Logements neufs projetés par les communes 2020-2025	Objectifs de production 2020-2025	Objectifs annualisés
Brignoles	Ville-centre	17 498	1208	1004	1080	1200	200
Camps-la-Source	Commune d'appui au développement	1 876	135	70	16	100	17
La Celle	Commune d'appui au développement	1 457	64	136	26	100	17
Le Val	Commune d'appui au développement	4 297	267	123	0	120	20
Vins-sur-Caramy	Communes rurales	1 003	52	35	0	40	7

Objectifs de production par commune : Aire de Carcès

Commune	Typologie	Population (2016)	Logements livrés entre 2005-2010	Logements livrés entre 2011-2016	Logements neufs projetés par les communes 2020-2025	Objectifs de production 2020-2025	Objectifs annualisés
Carcès	Commune relais	3 485	253	168	30	285	48
Châteauvert	Communes rurales	149	19	15	0	15	3
Correns	Communes rurales	905	60	54	25	25	4
Cotignac	Communes rurales	2 208	146	82	40	50	8
Entrecasteaux	Communes rurales	1 117	111	41	24	30	5
Montfort-sur-Argens	Communes rurales	1 331	102	74	71	50	8

B. RECONSTITUER LES PARCOURS RESIDENTIELS AU SEIN DU TERRITOIRE

Objectifs de production de logements aidés

Le diagnostic a montré que **les ménages de jeunes actifs**, qu'ils soient seuls ou en couple, **parviennent avec difficulté à se loger sur le territoire et partent s'installer au nord et à l'est pour une accession abordable.**

Un premier enjeu à prendre en compte sera de réunir les conditions pour proposer une offre à coût abordable pour les familles travaillant dans l'agglomération de la Provence Verte.

Le second enjeu sera d'accueillir les jeunes déshabitués en insertion dans la vie active.

Avec 8,1 demandes pour 1 attribution en moyenne, la pression sur le parc locatif social figure parmi les plus importantes du Var. La pression est très forte pour :

- les jeunes ménages, notamment les moins de 30 ans
- les plus âgés (problème d'adaptation)
- les plus pauvres

Un des objectifs retenus pour le Programme Local de l'Habitat sera donc de **diversifier l'offre de logements pour permettre une plus grande diversité de parcours résidentiels (location et accession abordable).**

Communes SRU	Taux de logements sociaux	Résidences principales	Logements locatifs sociaux	Logements manquants (loi SRU)	Pénalités sans exemption
Brignoles	19,96%	7 821	1 561	394	89 000
Saint-Maximin-la-Sainte-Baume	6,8%	7 269	494	1 323	261 000
Garéoult	2,9%	2 382	70	526	106 000
Tourves	2,7%	2 282	61	510	84 000
Pourrières	3,4%	2 119	71	459	80 000
Le Val	6,3%	1 989	125	372	80 000
Rocbaron	0,0%	1 859	-	465	90 000
Nans-les-Pins	0,4%	1 840	8	452	93 000
Carcès	4,7%	1 612	76	327	
Total communes SRU	8,7%	27 561	2 390	4 500	883 000

Jusqu'à-là, la production de logements sociaux et très sociaux a été insuffisante et inégalement répartie face à des besoins réels, conduisant une grande proportion de ménages à loger dans le parc privé, cher et parfois de médiocre qualité.

Cette offre locative sociale devra veiller à accueillir les ménages fragiles qui occupent le parc privé dégradé. Cette offre devra être produite de manière équilibrée, tant sur la répartition géographique que sur les typologies choisies où les loyers de sortie.

Huit communes de l'agglomération sont soumises aux dispositions de l'art. 55 de la loi SRU depuis le 1^{er} Janvier 2017. L'objectif sera de se mettre en conformité avec ses objectifs en 2035.

En effet, les communes de l'agglomération disposeront de 5 périodes triennales pleines pour atteindre leur taux objectif (art. 46bis de la loi ELAN). D'ici là, les communes devront « faire bouger les compteurs » sur le taux de logements sociaux, dans un objectif d'anticipation sur l'objectif de 2035. **Cette volonté de développer ce parc est attendue par les services de l'Etat et fera l'objet d'échanges réguliers.**

Le développement de l'offre sociale, au-delà des communes SRU, devra également se faire dans les autres pôles bien équipés. Une possibilité de développer une offre locative aidée pour répondre aux besoins spécifiques (familles, personnes âgées, etc.) devra aussi être prise en compte.

La déclinaison de la production de logements locatifs sociaux pour chaque commune tient tout d'abord compte d'un objectif de diversification de l'offre.

Si les communes soumises aux dispositions de l'art. 55 de la loi SRU sont encore à ce jour exemptées, **il s'agit néanmoins de s'inscrire dans une logique d'anticipation avec un objectif de 25% à 30% de logements locatifs sociaux (LLS) dans la production totale de logements, complété par de la location-accession sociale (PSLA) :**

- **35% production sociale (25% LLS + 10% PSLA)** pour Brignoles au sein de la production totale de logements, soit 65% d'offre privé (locative et accession)
- **40% (30% LLS + 10% PSLA)** pour les 7 autres communes SRU du territoire, soit 60% d'offre privée (locative et accession)
- **La commune de Carcès** a décidé d'anticiper sa croissance de population en prévoyant d'ores et déjà de s'inscrire dans les efforts de production inhérents aux communes SRU.

Pour les autres communes :

Un objectif de 10% de logements locatifs sociaux dans la production totale de logements dans les pôles équipés (bourgs mitoyens et communes-relais)

Un objectif de 5% de logements locatifs sociaux dans la production totale de logements dans les communes rurales.

Commune	Objectifs de production 2020-2025	dont % de LLS neufs à produire	dont LLS en volume	dont % de PSLA	dont PSLA en volume
<u>Saint-Maximin-la-Sainte-Baume</u>	850	30%	255	10%	85
Bras	75	5%	4	0%	0
Ollières	20	5%	0	0%	5
Pourcieux	50	5%	3	0%	0
<u>Pourrières</u>	185	30%	56	10%	19
<u>Tourves</u>	120	30%	36	10%	12
<u>Nans-les-Pins</u>	105	30%	32	10%	11
Plan-d'Aups-Sainte-Baume	50	5%	3	0%	0
Rougiers	40	5%	2	0%	0

Commune	Objectifs de production 2020-2025	dont % de LLS neufs à produire	dont LLS en volume	dont % de PSLA	dont PSLA en volume
Forcalqueiret	150	5%	8	0%	0
<u>Garéoult</u>	200	30%	60	10%	20
<u>Rocbaron</u>	300	30%	90	10%	30
Mazaugues	12	5%	1	0%	0
Méounes-lès-Montrieux	50	5%	3	0%	0
Néoules	100	5%	5	0%	0
La Roquebrussanne	35	5%	2	0%	0
Sainte-Anastasie-sur-Issole	30	5%	2	0%	0

L'accession sociale, c'est-à-dire l'acquisition d'un logement produit et géré par un bailleur, est à développer sur le territoire de la Provence Verte. Comme rappelé précédemment, la capacité d'insertion dans le marché immobilier des jeunes ménages travaillant dans l'agglomération se montre de plus en plus difficile.

Ces opérations ont l'intérêt de stabiliser les ménages de l'agglomération qui sont inscrits dans un parcours résidentiel ascendant. Ils entrent par ailleurs dans le décompte des logements « SRU » pour 5 ans.

Le principe de la location-accession ou accession sociale progressive permet à l'acquéreur une acquisition après une occupation du bien en tant que « locataire-accédant » en versant une redevance constituée d'une partie locative et d'une partie acquisitive destinée à constituer un capital. Au bout d'une période allant d'un à cinq ans, l'option sera levée et la phase d'acquisition débute alors. L'épargne constituée est alors mobilisée comme apport et un dispositif de sécurisation de l'acquisition (rachat du logement et relogement) est apporté aux accédants.

L'avantage est de produire des logements avec des prix de sortie maîtrisés. Les outils de l'accession sociale sont variés et il sera nécessaire de les adapter en fonction du contexte du quartier : prêt social location-accession (PSLA), Pass foncier ou plus récemment le Bail réel solidaire (BRS).

Commune	Objectifs de production 2020-2025	dont % de LLS neufs à produire	dont LLS en volume	dont % de PSLA	dont PSLA en volume
Brignoles	1200	25%	300	10%	120
Camps-la-Source	100	10%	10	0%	0
La Celle	100	10%	10	0%	0
Le Val	120	30%	36	10%	12
Vins-sur-Caramy	40	5%	2	0%	0

Commune	Objectifs de production 2020-2025	dont % de LLS neufs à produire	dont LLS en volume	dont % de PSLA	dont PSLA en volume
Carcès	285	25%	71	10%	29
Châteauevert	15	5%	1	0%	0
Correns	25	5%	1	0%	0
Cotignac	50	5%	3	0%	0
Entrecasteaux	30	5%	2	0%	0
Montfort-sur-Argens	50	5%	3	0%	0

Des logements à loyers abordables à privilégier

Aujourd'hui 76% des demandeurs sont éligibles à un logement en PLAI, très peu (3%) de demandeurs ont des ressources leur permettant de se loger en PLS dans des conditions raisonnables :

- ✓ **PLA-I : au moins 30%** pour les ménages ayant des revenus $\leq$ à 60% du plafond d'accès au logement social
- ✓ **PLUS : 60% de la programmation**, pour les ménages ayant des revenus $\leq$ à 100% du plafond d'accès au logement social
- ✓ **PLS : maximum 10%** pour les ménages ayant des revenus compris entre 100 et 130% des plafonds d'accès au logement social

Soutenir et orienter le développement de l'offre locative aidée

Des aides de la CAPV pour favoriser les opérations de qualité, de petite taille, bien insérées dans le tissu urbain voir en restructuration du bâti ancien pourront être autant de levier pour inciter et équilibrer les opérations.

La prise de délégation des aides à la pierre est un autre levier mobilisable pour engager un dialogue direct avec les opérateurs, au plus près des besoins et attendus locaux.

Typologie des logements locatifs sociaux à produire (neuf ou conventionnement Anah)

Le diagnostic territorial du programme local de l'habitat met en évidence une forte demande sur les petits logements et les typologies intermédiaires.

Depuis le début des années 2000, en Provence Verte, **il a été constaté une évolution des pratiques qui se traduisent notamment par un taux de rotation moindre dans le parc social**, et une offre de production moins ciblée sur les petits logements qui sont pourtant recherchés par les jeunes et les seniors.

La demande émanant du public jeune se porte majoritairement sur des logements de petite taille situés dans les polarités, au plus près des services.

Dans le contexte actuel, marqué par des difficultés d'accès à l'emploi et par l'augmentation des coûts des loyers, **les parcours résidentiels des jeunes actifs sont de plus en plus contraints, et peuvent se traduire par de la recohobitation (au domicile des parents).**

La solvabilité plus fragile des jeunes ménages peut entraîner un allongement et une multiplication des périodes de transition entre dépendance familiale et autonomie financière et résidentielle.

Le PDALHPD du Var souligne une réelle difficulté à accueillir les jeunes ménages sur le territoire. La structure de l'offre ne répond pas suffisamment à la demande des jeunes ménages. **L'effet induit par la rareté des produits de petite typologie et leur localisation dans les centres urbains est la cherté relative des loyers.**

La production neuve ou les logements réhabilités aux loyers conventionnés Anah devront donc s'attacher à réorienter l'offre sur ces segments, en particulier dans les polarités (villes centres et communes relais).

Dans les communes rurales, plus éloignées des services, les petites typologies sont moins adaptées.

	T1&T2	T3&T4	T5+
CA de la Provence Verte (parc existant)	19%	45%	36%
CA de la Provence Verte (estimation des besoins)	 %	 %	 %
Bourg mitoyen	+	++	++
Communes rurales		+	+
Ville-centre	+++	++	
Commune relais	+	++	+

Renforcer l'offre en hébergement et en logements adaptés afin de répondre aux besoins des publics spécifiques

Compte tenu du vieillissement structurel de la population auquel n'échappe pas la Provence Verte, il s'agira de coordonner l'action des partenaires et mobiliser tous les financements utiles pour développer de façon raisonnée une offre senior adaptée.

Les aides mobilisées dans le cadre des OPAH-RU mis en place sur les communes de Brignoles et Saint-Maximin et du PIG, offriront un accompagnement financier pour la réalisation de travaux de mise en accessibilité du logement, sous condition de ressources.

La prise en charge des réponses à apporter dans le logement des personnes porteuses de handicap est à améliorer.

La mise en relation offre-demande sur le territoire peut être davantage organisée en matière de gestion des attributions du parc locatif social et les partenariats avec les bailleurs, associations, Handitoit, etc.

Il s'agira également de mieux prendre en charge l'accompagnement des parcours résidentiels des jeunes en lien avec l'emploi ou l'apprentissage.

L'accueil, l'information et l'accompagnement des jeunes en mobilisant les dispositifs existants sont autant d'axes de travail, en partenariat avec les CLAJ, Aides Action Logement, la Région, le Département.

Il s'agira également de proposer une réponse aux besoins des gens du voyage : en identifiant les besoins de sédentarisation et en poursuivant l'animation de l'aire d'accueil des gens du voyage.

Veiller aux équilibres de peuplement, informer les demandeurs et proposer des accompagnements adéquats

La loi ALUR dispose que les Établissements Publics de Coopération Intercommunale ayant approuvé un Programme Local de l'Habitat ou renfermant au moins un QPV, instaurent une Conférence Intercommunale du Logement, qui l'outil de pilotage des attributions de la Communauté d'agglomération.

Elle s'appuie sur un dispositif partagé de gestion de la demande, au motif du droit à l'information de tous les demandeurs. Le Législateur œuvre ainsi dans le sens d'une plus grande transparence de la gestion des demandes et des attributions.

La mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement permettra de définir une politique de peuplement, qui peut ainsi prévenir la spécialisation de certains programmes moins attractifs et moins compétitifs par rapport au parc récent, produit en quantité ces dernières années.

Elle est aussi le lieu privilégié du suivi de la politique de l'habitat, dont les objectifs visent avant tout à restaurer davantage de mixité générationnelle et sociale à l'échelle de la Communauté d'Agglomération dans tous les types de parc, que ce soit au travers du soutien à la construction neuve et à la réhabilitation.

La convention intercommunale d'attribution (CIA) dans le cadre de la Conférence Intercommunale de Logement (CIL) est l'outil adapté à la définition d'une stratégie communautaire garante du respect du Droit au Logement et des équilibres sociaux au sein du territoire.

Elle s'attachera à donner des réponses concrètes, opérationnelles, aux orientations fixées par la Loi Egalité Citoyenneté de 2017. La CIA vise à définir les conditions de réussite relevant tant des actions d'accompagnement des partenaires, que des évolutions les plus pertinentes à envisager dans le développement de l'offre locative sociale nouvelle.

Le Plan Partenarial d'information et de gestion de la demande.

Il permettra de concevoir une nouvelle organisation pour les inscriptions et l'information des demandeurs de logements locatifs sociaux.

C. AMELIORER LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS

Le parc privé ancien constitue un enjeu majeur en termes de requalification urbaine et d'amélioration de l'habitat existant

Le patrimoine ancien et en particulier les centres-anciens ont révélé une juxtaposition de difficultés : une surreprésentation du nombre de logements vacants, des locataires aux revenus particulièrement faibles, des ménages âgés qui amènent à considérer une adaptation de l'offre, ...

Les enjeux de requalification du parc privé ancien de la Provence Verte sont multiples :

- adapter les logements à la perte de l'autonomie dans le parc privé existant,
- diminuer la précarité énergétique,
- se réapproprier les logements vacants dans les centres-villes afin de participer à une nouvelle dynamique,
- préserver le patrimoine architectural.

Mettre en place des dispositifs opérationnels pour l'amélioration de l'habitat (PIG/OPAH-RU/ORT) et mobiliser les partenaires clefs

Les axes d'intervention et les aides mobilisées concourent à plusieurs objectifs : L'amélioration de l'habitat ; La lutte contre l'habitat dégradé et indigne ; La lutte contre la précarité énergétique ; La lutte contre la vacance ; L'accompagnement des

copropriétés fragiles et en difficulté ; Le conventionnement des logements privés existants ; L'adaptation du logement au handicap et à la perte d'autonomie ...

Le nouveau dispositif d'ORT permet de conduire des actions transversales sur la qualité de vie des centres anciens. Il permet en outre un volet incitatif au travers de la défiscalisation De Normandie, ce qui viendrait combler la disparition du dispositif Pinel sur le territoire.

Mettre en place des outils spécifiques préventifs, incitatifs et coercitifs pour éradiquer le logement indigne

2 800 Logements soit 8% de résidences principales privées potentiellement indignes ... confirmé sur le terrain, avec peu de zones de dégradation à l'échelle d'îlot, mais une dégradation diffuse.

Très peu de procédures ont été lancées, 10 arrêtés d'insalubrité ont été pris entre 2011 et 2018.

Il y a nécessité sur le territoire de renforcer la lutte contre l'habitat indigne, en lien avec le PDLHI. Des outils coercitifs existent et peuvent être mobilisés : permis de louer et de diviser.

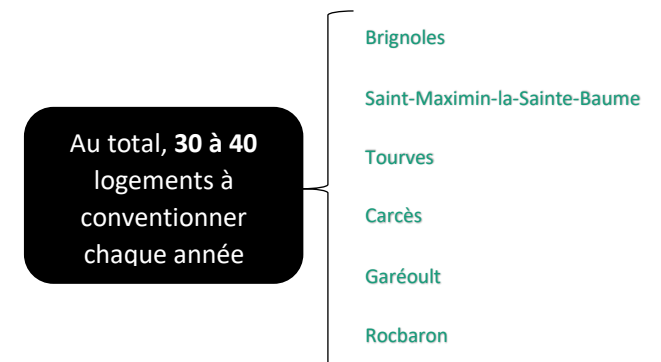
S'appuyer sur le conventionnement des loyers du parc privé pour développer une offre locative abordable dans des logements réhabilités

Objectifs de conventionnement des logements dans le parc privé : les communes identifiées comme des villes suffisamment équipées sont les cibles privilégiées pour le conventionnement du parc locatif privé.

Deux méthodes pour mobiliser le parc existant :

- Un conventionnement des logements privés en « Très social » et « social » dans les villes offrant le plus d'équipements et un marché immobilier assez tendu.
- Des opérations d'acquisitions-améliorations menées par les bailleurs sociaux et les communes dans les centres anciens afin de compter de nouveaux logements sociaux ou des logements communaux

Cette démarche permettra de mobiliser, en plus de la production neuve, de nouveaux logements à intégrer au dénombrement des logements sociaux dans le cadre de l'article 55 de la loi SRU.



Accompagner l'évolution du parc public

Si le parc locatif social est attractif compte tenu de son faible développement au regard d'une demande importante, le risque d'une déqualification et paupérisation des patrimoines anciens est bien réel.

Le développement d'un parc récent tend à constituer un parc de logement à deux vitesses, d'autant que le parc ancien pratique des loyers plus abordables.

Il existe donc un enjeu de requalification des patrimoines anciens, déjà partiellement en cours de renouvellement.

La requalification du parc social ancien s'entend à la fois sur le plan énergétique, mais également la qualité de service. La Région PACA et le Département du Var accompagnent les réhabilitations ; le Programme Local de l'Habitat s'inscrit en complément de ces programmes, au regard de l'enjeu premier d'amélioration des réponses aux besoins sociaux du territoire.

Accompagner la requalification du parc public

La priorité est de définir un plan d'investissement en partenariat avec les bailleurs (Plan Stratégique de Patrimoine et Convention d'Utilité Sociale) en priorisant les programmes dont l'occupation sociale se fragilise.

Les CUS de même qu'un travail partenarial élargit à la Région ou au Département, permettront de mobiliser selon les axes prioritaires l'ensemble des aides utiles.

Encadrer les ventes dans le parc social

La Loi ELAN a facilité les ventes de logements locatifs sociaux par les bailleurs à leurs occupants.

S'il s'agit de permettre aux ménages de se loger sur le territoire en proposant des logements à coûts attractifs, la vigilance s'impose quant à la qualité des immeubles et aux volumes :

- limiter le risque de développer des copropriétés en difficulté à l'avenir
- ne pas réduire l'offre locative sociale déjà insuffisante, en particulier sur les 8 communes soumises à obligation de rattrapage au titre de l'article 55 de la Loi SRU modifié

La constitution d'un groupe de travail réunissant les bailleurs, la CAPV et les communes permettrait de définir une stratégie cohérente.

Il serait pertinent d'articuler ce sujet des ventes à l'élaboration de la Convention Intercommunale d'Attribution dans le cadre d'une Conférence Intercommunale du Logement et également avec l'élaboration des CUS des bailleurs.

D. ASSURER LE SUIVI DES EQUILIBRES DU TERRITOIRE ET DE LA PERTINENCE DES ORIENTATIONS PRISES

Suivre les dynamiques territoriales, les actions mises en œuvre dans le cadre d'un observatoire de l'habitat

Les orientations de la politique locale de l'habitat se fondent sur un diagnostic prospectif du marché local de l'habitat. Elles visent à en améliorer son fonctionnement, corriger ses déséquilibres et à le réguler.

Le Code de la Construction et de l'Habitation prévoit que le Programme Local de l'Habitat fasse l'objet d'un dispositif d'observation. Au-delà d'un suivi annuel des réalisations, il s'agira d'en évaluer les effets à mi-parcours pour ajuster le cas échéant les objectifs : le marché de l'habitat est en effet évolutif, et est soumis à une part de mouvements conjoncturels qui peuvent échapper à toute forme de prospective.

Le suivi du Programme Local de l'Habitat devra donc structurer des outils d'observations existants, les compléter, afin d'éclairer les instances de pilotage de la politique locale de l'habitat sur les évolutions, les inflexions, la bonne atteinte des résultats attendus, etc.

Améliorer le suivi du potentiel foncier, des projets et des réalisations

Un référentiel foncier a été élaboré lors de la phase diagnostic du PLH. Il convient de maintenir et enrichir ce dispositif d'observation, évaluer *in itinere* le caractère stratégique et la dureté de mobilisation du foncier. Le travail conduit dans le cadre du SCOT pourra utilement enrichir la première approche réalisée. **L'observation foncière doit être un outil opérationnel, qui permet de construire avec les communes une stratégie foncière en recyclage et densification fonciers, et de définir des zones prioritaires de veille foncière.**

Animer les échanges partenariaux

La mise en œuvre de la politique locale de l'habitat nécessite d'organiser la gouvernance d'une jeune intercommunalité. Pour cela, elle peut s'appuyer sur les instances existantes ainsi que sur de nouvelles : organisation d'un comité de pilotage annuel, d'une Conférence Intercommunale du Logement...

Le pilotage politique s'appuie sur une animation technique, qui assure la bonne mise en œuvre des actions. Cela nécessite la mise en œuvre de moyens adaptés grâce au renforcement et la structuration du service communautaire de l'habitat.

Les ateliers habitat organisés dans le cadre de l'élaboration du PLH ont démontré l'enrichissement que représentent l'engagement d'une démarche

d'animation participative réunissant les acteurs de l'habitat.

Les exemples de réalisation d'opérations novatrices sont souvent dispersés sur le territoire national et les modèles ne s'adaptent pas toujours aux contextes et particularismes locaux.

Néanmoins, s'inspirer de ce qui est bien, de ce qui apporte du mieux vivre aux habitants en termes urbains et en termes sociaux est nécessaire pour faire évoluer les pratiques et surmonter les difficultés.

