



# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

## 2018/2023

### Projet de PLH

*Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée*

#### ASI

32 rue Manuel  
13100 Aix en Provence  
Tél : 09 83 06 60 60  
Mobile : 06 79 72 20 08

[anneselle@auditetservicesimobiliers.fr](mailto:anneselle@auditetservicesimobiliers.fr)



#### AFC

57 Montée Antoine Castejon –  
ESTAQUE  
13016 Marseille  
Mobile : 06 82 59 61 82

[cyril.derobert@afc-architecture.fr](mailto:cyril.derobert@afc-architecture.fr)



#### L'ADEUS

14 Allée Léon Gambetta  
13001 Marseille  
Mobile : 06 68 57 75 63

[maxence.moreteau@adeus-reflex.org](mailto:maxence.moreteau@adeus-reflex.org)



#### CITEMETRIE

12 rue des Cordelières  
75013 Paris  
Tél : 01 84 06 24 10

[pierre-olivier.tracol@citemetrie.fr](mailto:pierre-olivier.tracol@citemetrie.fr)

**CITÉMETRIE**

AR PREFECTURE

083-200035319-20170921-C\_20170921\_15-DE  
Regu le 28/09/2017

## SOMMAIRE

<b>PRÉAMBULE .....</b>	<b>4</b>
<b>LES AMBITIONS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2018 /2023 .....</b>	<b>5</b>
<b>LES ATTENDUS DU PLH .....</b>	<b>7</b>
Pourquoi un 3 <sup>ème</sup> PLH .....	7
Le contenu du PLH .....	7
La prise en compte des obligations réglementaires .....	9
Le « Porter à connaissance » de l'État : les attendus des services de l'État .....	11
<b>LA METHODE D'ELABORATION DU PLH.....</b>	<b>13</b>
Une démarche de travail partenariale et concertée .....	13
Une démarche opérationnelle novatrice.....	14
<b>LES ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC.....</b>	<b>16</b>
L'identification des besoins .....	16
La mise en lumière de principaux enjeux en matière d'habitat .....	27
<b>LES ORIENTATIONS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT POUR 2018 / 2023.....</b>	<b>29</b>
<b>LES PREVISIONS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS DU PLH POUR LA PERIODE 2018 / 2023 .....</b>	<b>38</b>
La production neuve .....	38
La satisfaction des objectifs en matière de logements locatifs sociaux .....	39
L'identification du gisement foncier nécessaire à la réalisation des objectifs de production de logements .....	40
<b>LE POTENTIEL FONCIER ET LA PROGRAMMATION TERRITORIALISEE DE LA PRODUCTION NEUVE DE LOGEMENT 42</b>	
Potentiel foncier et programmation pour les Adrets de l'Estérel .....	44
Potentiel foncier et programmation pour Fréjus .....	45
Potentiel foncier et programmation pour Puget sur Argens .....	47
Potentiel foncier et programmation pour Roquebrune-sur-Argens .....	48
Potentiel foncier et programmation pour Saint-Raphaël .....	49
<b>LE PROGRAMME D' ACTIONS .....</b>	<b>52</b>
<b>ORIENTATION 1 : Mettre en œuvre une stratégie foncière innovante au service d'un habitat durable .....</b>	<b>54</b>
1.1 Décliner la stratégie foncière de la Cavem	
<i>Fiche action 1.1.1 : Faire vivre le potentiel foncier du PLH</i>	
<i>Fiche action 1.1.2 : Maitriser le foncier stratégique repéré</i>	
<i>Fiche action 1.1.3 : Optimiser le foncier stratégique repéré</i>	
1.2 Promouvoir un habitat innovant	
<i>Fiche action 1.2.1 : Concevoir des opérations d'aménagement développant des formes urbaines durables</i>	
<i>Fiche action 1.2.2 : Promouvoir un habitat plus attractif, économe et adapté au climat méditerranéen</i>	
<i>Fiche action 1.2.3 : Soutenir l'innovation sociale et technique permettant le maintien à domicile</i>	
<b>ORIENTATION 2 : Produire une gamme d'offre nouvelle de logements de qualité et mieux adaptée aux besoins71</b>	
2.1. Produire une offre de logements accessible et diversifiée	
<i>Fiche action 2.1.1 : Intensifier et diversifier l'offre locative sociale en construction neuve</i>	
<i>Fiche action 2.1.2 : Favoriser l'accession sociale pour répondre aux besoins des actifs et des familles</i>	



2.2. Produire une offre de logements mieux adaptée aux personnes ayant des besoins spécifiques

*Fiche action 2.2.1 : Compléter et diversifier l'offre en logement adapté pour permettre le logement des personnes défavorisées ou nécessitant un accompagnement social renforcé*

*Fiche action 2.2.2 : Renforcer l'offre très sociale en hébergement pour permettre l'accueil des personnes défavorisées ou ayant des besoins spécifiques*

*Fiche action 2.2.3 : Renforcer l'offre adaptée pour les personnes âgées, notamment pour les plus modestes, dans un souci de diversité*

*Fiche action 2.2.4 : Répondre aux besoins des gens du voyage sédentarisés et aux personnes vivant dans des situations d'habitat dénormé*

*Fiche action 2.2.5 : Répondre aux besoins des gens du voyage itinérants*

**ORIENTATION 3 : Améliorer et mobiliser le parc de logements existants pour répondre aux besoins et valoriser les quartiers..... 93**

3.1 Prévenir la dégradation du parc de logements privé

*Fiche action 3.1.1 : Limiter et prévenir la fragilisation du parc en copropriété*

*Fiche action 3.1.2 : Poursuivre les acquisitions-améliorations dans les copropriétés fragiles en vue d'améliorer leur gestion*

*Fiche action 3.1.3 : Poursuivre l'action sur les copropriétés du quartier de la Gabelle à travers le Contrat de ville*

3.2 Améliorer le parc de logements privé et social

*Fiche action 3.2.1 : Lutter contre l'habitat indigne et indécent dans le parc privé existant*

*Fiche action 3.2.2 : Poursuivre l'amélioration énergétique du parc privé comme public*

*Fiche action 3.2.3 : Poursuivre l'adaptation des logements du parc privé et social à la perte d'autonomie*

*Fiche action 3.2.4 : Intégrer les enjeux liés aux risques naturels et technologiques dans l'amélioration du parc de logements*

3.3 Mobiliser le parc existant dans le développement d'une offre locative sociale

*Fiche action 3.3.1 : Faire basculer une partie des logements privés dans le parc social*

**ORIENTATION 4 : Renforcer le rôle de la Cavem, dans le pilotage, la coordination et l'animation en matière d'aménagement du territoire et dans la réussite de la politique de l'habitat ..... 116**

4.1 Développer l'animation des dispositifs partenariaux en faveur de la mixité sociale et de la mobilité résidentielle

*Fiche action 4.1.1 : Installer la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)*

*Fiche action 4.1.2 : Mettre en place une politique de peuplement à l'échelle intercommunale*

4.2 Structurer la politique d'aménagement de la Cavem dans le respect des objectifs du PLH

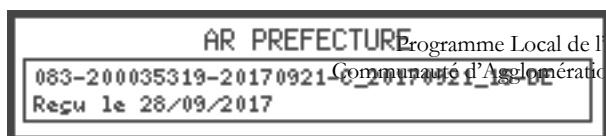
*Fiche action 4.2.1 : Mettre en valeur, renforcer et faire de l'observatoire de l'habitat un outil de connaissance au service de l'aménagement du territoire*

*Fiche action 4.2.2 : Conforter et développer l'animation auprès des acteurs de l'habitat*

*Fiche action 4.2.3 : Assurer le suivi et l'évaluation du PLH et de sa stratégie foncière*

*Fiche action 4.2.4 : Mettre en place l'ingénierie de projet nécessaire à la mise en œuvre du PLH et de sa stratégie foncière*

**BUDGET PREVISIONNEL ..... 130**



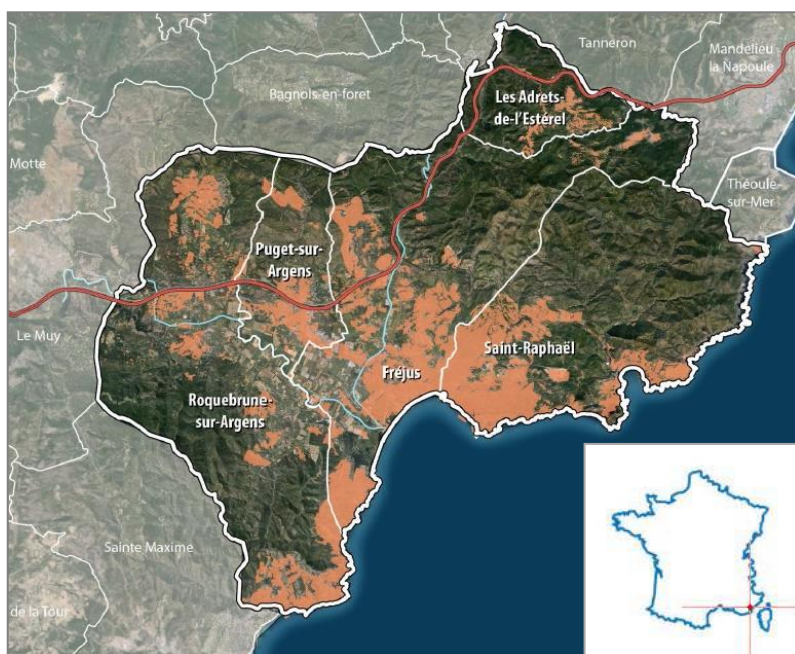
# PRÉAMBULE

## L'AGGLOMERATION VAR ESTEREL MEDITERRANEE, UN TERRITOIRE RICHE EN DIVERSITE, UN POTENTIEL A PRESERVER

Le territoire de la CAVEM, Communauté d'Agglomération Var-Estérel-Méditerranée, réunit 5 communes pour une population de 110 501 habitants<sup>1</sup> et une superficie de 348 km<sup>2</sup> :

- Les Adrets de l'Estérel, 2 757 habitants
- Fréjus, 53 511 habitants
- Puget sur Argens, 7 322 habitants
- Roquebrune-sur-Argens, 12 344 habitants
- Saint-Raphaël, 34 567 habitants

Implanté dans le Var, un département méditerranéen très protégé d'un point de vue environnemental, mais aussi très exposé par les activités humaines, le territoire de la CAVEM dispose d'un patrimoine naturel classé important avec 2 sites classés et 5 sites inscrits. Bordée par la méditerranée, avec 51 km de littoral, la CAVEM dispose d'atouts incomparables, offrant à ses habitants un patrimoine naturel remarquable : entre mer et collines, le territoire accueille 23 200 hectares de forêts. Le territoire abrite des zones naturelles protégées au titre des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique et



Faunistique, un site « Natura 2000 de l'Estérel » qui s'étend sur 15 000 hectares dont 52 % terrestres et 48 % marins (avec 4 zones spécialisées de conservation, une zone site d'intérêt communautaire, et une directive oiseaux). Ces espaces protégés contraignent transversalement les territoires de la CAVEM dans leur organisation et l'implantation des zones de vie de l'homme et de son habitat.

Aussi, la géographie construit les territoires de la CAVEM et les spécifie. Dans ce contexte, le littoral joue un rôle particulier, il génère historiquement une attractivité résidentielle qui forge la structure urbaine des ensembles bâtis sur les communes de Roquebrune-sur-Argens, Fréjus et Saint-Raphaël. A l'opposé, les communes des Adrets de l'Estérel et de Puget sur Argens, espaces de moyenne montagne situés au Nord du territoire de la CAVEM, connaissent des dynamiques différentes qui agissent néanmoins sur la structuration des implantations urbaines et leurs fonctionnements.

Le territoire de l'agglomération, malgré ces contraintes, montre un important dynamisme : le tourisme, l'économie, sont des leviers du développement du territoire. Mais la rareté foncière constitue un frein, et

<sup>1</sup> Source : Insee, recensement de la population, 2014 (population légale en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2017)

favorise les jeux de concurrence au détriment des fonctions résidentielles. L'enjeu global du Programme Local de l'Habitat (PLH) est de définir une stratégie de développement du territoire au sein de laquelle l'habitat retrouve toute sa place. Cette stratégie doit permettre le maintien du dynamisme économique, sans compromettre le fabuleux potentiel environnemental qui est aujourd'hui facteur d'attractivité résidentielle...

## UN TERRITOIRE ATTRACTIF MAIS CONFRONTE A DES BESOINS NOUVEAUX EN LOGEMENTS

Après plusieurs décennies de forte croissance démographique (près de 50 000 habitants supplémentaires sur le territoire en 40 ans), le développement résidentiel s'inscrit aujourd'hui dans des dynamiques nouvelles qui impactent les besoins en logements tant sur un plan quantitatif que qualitatif.

Le territoire connaît un équilibre entre l'habitat et l'emploi (1 emploi pour 1 actif habitant le territoire en 2012) qui constitue un réel facteur d'attractivité et distingue la CAVEM des autres territoires Varois. Toutefois, l'essoufflement des dynamiques économiques (plus marqué sur le territoire que dans le reste du département) fragilise celui-ci et se traduit aujourd'hui par une précarisation des ménages dont le maintien sur le territoire devient de plus en plus difficile.

Ces dynamiques entraînent une évolution de la sociologie des actifs sur le territoire, avec un décalage croissant entre une population qualifiée pour qui le territoire reste attractif, au côté d'une population modeste qui peine quant à elle à rester sur le territoire. Elles se traduisent notamment par le report de certains ménages sur d'autres territoires périphériques faute d'une offre abordable en accession (à l'origine de migrations pendulaires de plus en plus importantes), ou dans un habitat inadapté voire précaire pour les plus modestes (ces derniers étant essentiellement logés dans le parc locatif privé dont la vocation sociale se confirme).

Ces difficultés dans l'accueil voire le maintien des ménages sur le territoire se traduisent par une forte érosion migratoire qui s'accélère (malgré un solde positif au global) en particulier auprès des familles (déficit migratoire marqué pour cette catégorie). En parallèle, les besoins endogènes se renforcent, en lien avec les phénomènes de décohabitation et de vieillissement de la population. Ce dernier vient modifier progressivement la structure de la population : l'augmentation des personnes âgées (vieillesse sur place et arrivée de populations extérieures) ajoutée à la baisse des ménages familiaux a pour effet de freiner le renouvellement démographique du territoire (le solde naturel devient négatif sur la dernière période 2007-2012).

Face à ces difficultés, le PLH constitue un outil pour organiser la réponse aux multiples besoins des populations actuelles et à venir, soutenir un développement résidentiel adapté aux capacités financières des ménages et ainsi favoriser la mixité sociale et les parcours résidentiels qui en résultent.

## LES AMBITIONS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2018 /2023

---

La politique de l'habitat de la CAVEM participe activement à l'aménagement du territoire, elle en est un axe fort mais aussi un outil capable d'apporter des réponses concrètes aux préoccupations majeures des habitants et de soutenir le développement économique.

### >> La politique de l'habitat, est un levier ...

- ▶ **pour l'attractivité et le dynamisme de la CAVEM.** Elle renforce les capacités d'accueil pour ceux qui vivent et qui s'installent sur le territoire, en particulier pour les familles et les actifs. L'objectif est de retenir les actifs et les familles, et de produire une offre de logements accessible, diversifiée et adaptée.
- ▶ **pour la consolidation de l'offre de logements** entre l'intervention sur le parc existant et l'orientation de la production neuve pour un parcours résidentiel complet. Il s'agit d'apporter une réponse forte aux défis de l'évolution démographique et sociale en équilibrant et en répartissant la production de logements en direction des populations résidentes et à l'échelle de l'ensemble du territoire par une volonté politique affirmée à travers la mobilisation des outils d'urbanisme.

### >> La politique de l'habitat, est une réponse ...

- ▶ **au défi du renforcement de la diversité de la population**, tant au niveau des âges que des profils socio-économiques sur tout le territoire. Il s'agit de favoriser la mixité sociale et les parcours résidentiels qui en résultent.
- ▶ **au défi du vieillissement de la population** en proposant une grande variété de solutions aux personnes en fonction de leurs spécificités, y compris pour les plus précaires.

### >> La politique de l'habitat, est un outil ...

- ▶ **de développement durable**, en incitant à la réalisation du bâti durable, en veillant à la qualité du cadre de vie (espaces extérieurs, « ville apaisée », qualité architecturale relevée...), en préservant les ressources du territoire (logements de qualité peu consommateurs en énergie) et de ses habitants (logements abordables, charges peu élevées, ...).
- ▶ **de développement économique**, en favorisant l'accueil des actifs, en offrant des débouchés aux entreprises locales du BTP à travers la production neuve et la réhabilitation du parc de logements existants, en stimulant la création de services de proximité, en associant l'ensemble des acteurs autour de la prise en compte du vieillissement de la population (aide à domicile, téléassistance, portage de repas, aménagement du logement, solutions de transport, ...).
- ▶ **de l'aménagement du territoire**, en confortant les secteurs de centralité et en apportant une réponse forte aux défis de l'évolution démographique, en ciblant des sites prioritaires de déploiement ou de restructuration de l'offre de logements, en cohérence avec la politique des transports.
- ▶ **de la cohésion sociale**, en permettant :
  - la diversification d'une offre de logements redevenue abordable, adaptée avec une politique de peuplement définie et coordonnée à l'échelle de l'ensemble du territoire,
  - une attention envers les publics spécifiques : personnes âgées dépendantes, jeunes actifs décohabitants, familles modestes, gens du voyage, ...





## LES ATTENDUS DU PLH 2018 / 2023

---

### POURQUOI UN 3<sup>ÈME</sup> PLH

Ce 3<sup>ème</sup> PLH portera sur la période 2018 / 2023, l'année 2017 constituant une année de transition entre le 2<sup>ème</sup> PLH 2011 / 2016 et le 3<sup>ème</sup> PLH 2018 / 2023.

Il s'agit du **premier PLH portant sur les 5 communes formant la CAVEM.**

En effet le 2<sup>ème</sup> PLH 2011 / 2016 portait sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Fréjus - Saint-Raphaël et avait fait l'objet de :

- Arrêt du projet de PLH : le 27/12/2010
- Validation du projet de PLH : le 04/03/2011
- Avis favorable du CRH lors de sa séance du 19/05/2011
- Adoption du PLH : le 01/07/2011
- Présentation en CRHH du bilan à mi-parcours : le 24/11/2014
- Présentation en CRHH du bilan final : fin d'année 2017

Au 1<sup>er</sup> janvier 2013, la Communauté d'Agglomération Fréjus- Saint-Raphaël est devenue la Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée (CAVEM) par la fusion de la communauté d'agglomération Fréjus Saint-Raphaël et de la communauté de communes Pays Mer Estérel avec extension à la commune des Adrets de l'Estérel (arrêté préfectoral n° 20/2012 du 13 décembre 2012). La Cavem regroupe donc les communes de Fréjus, Saint-Raphaël, Puget sur Argens, Roquebrune-sur-Argens et les Adrets de l'Estérel.

L'extension du périmètre intercommunal s'est traduite par une augmentation de la population communautaire de plus d'un cinquième, bouleversant ainsi l'économie générale du PLH 2011 / 2016.

Compte tenu de l'élargissement du périmètre intercommunal et des nouveaux objectifs de production de logements sociaux issus de la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à « *la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social* », il convenait d'élaborer un nouveau Programme Local de l'Habitat. La CAVEM a donc relancé une procédure d'élaboration d'un nouveau PLH par délibération du 29/09/2014 à l'échelle des 5 communes qui compose le nouveau territoire intercommunal. La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour « *l'accès au logement et un urbanisme rénové* » considérant que le PLH 2011/2016 demeure applicable aux cinq communes jusqu'à l'élaboration du nouveau PLH dans un délai maximum de deux ans.

### LE CONTENU DU PLH

#### >> Le Programme Local de l'Habitat, de quoi s'agit-il ?

Le programme local de l'habitat est un document stratégique de programmation qui définit l'ensemble de la politique locale de l'habitat. L'article L.302 -1-II du Code de la Construction et de l'Habitation précise que le PLH fixe 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.

Il doit être doté d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire, afin de pouvoir suivre les effets des politiques mises en œuvre.

### >> La portée juridique et les effets du PLH

Le PLH n'est pas opposable aux tiers, mais :

- Il s'impose aux PLU (article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme).
- Il doit être compatible avec les dispositions du SCOT (article L.122-1-15 du Code de l'Urbanisme).
- Il doit prendre en compte les documents de planification et de programmation de portée supra communautaire qui traitent des besoins spécifiques locaux (PLALHPD, schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage...).
- Il prend en compte les enjeux de déplacements et de transports, et s'articule au plan de déplacements urbain.

### >> Le contenu du PLH

Les articles R.302-1 à R.302-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitation précisent que l'élaboration du PLH doit comporter trois volets :

- **Un diagnostic territorial** qui présente une analyse de la situation existante et des évolutions en cours concernant l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché immobilier et évalue les effets de la politique de l'habitat mise en œuvre sur le précédent PLH.
- **Un document d'orientations** qui énonce au vu du diagnostic les principes et objectifs du PLH et notamment :
  - ▶ Les principes retenus pour permettre une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire.
  - ▶ Les principes retenus pour répondre aux besoins des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières.
  - ▶ Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux.
  - ▶ Les secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires.
  - ▶ La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain.
  - ▶ Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées.
  - ▶ Les réponses apportées aux besoins particuliers de demandes en logements des étudiants et des jeunes.
  - ▶ Les réponses à la nécessité de lutter contre l'étalement urbain.
  - ▶ La prise en compte des perspectives de développement et d'aménagement envisagées dans le SCOT et le PDU, actuellement en cours d'élaboration.





- **Un programme d'actions** qui indique plus particulièrement :
  - ▶ Les modalités de suivi et d'évaluation du PLH,
  - ▶ Les objectifs quantitatifs et la localisation de l'offre nouvelle,
  - ▶ Les actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logement,
  - ▶ Les interventions en matière de foncier,
  - ▶ L'échéancier prévisionnel de réalisation des logements.

## LA PRISE EN COMPTE DES OBLIGATIONS REGLEMENTAIRES

### >> En matière de production de logements sociaux :

- **La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la « Solidarité et au Renouvellement Urbains », dite loi SRU, complétée par la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à « la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social », dite loi Duflot,** imposent un objectif de 25% de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants d'ici 2025.
- **La loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant « Engagement National pour le Logement » dite loi ENL,** demande aux EPCI dotés d'un PLH de s'assurer que le nombre de logements sociaux mis en chantier sur chaque période triennale soit égal à 30% du total des mises en chantier sur le territoire de l'EPCI.

### >> En matière de politique de peuplement et d'attributions de logements :

**La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour « l'accès au logement et un urbanisme rénové » dite loi ALUR** a modifié le paysage de la gestion des attributions et donc du peuplement tout en renforçant les compétences et obligations des EPCI ayant adopté un PLH et comptant au moins un quartier prioritaire au titre de la politique de la ville. Le nouveau PLH devra permettre à la CAVEM de maîtriser sa politique de peuplement et d'habitat social en appliquant des obligations nouvelles.

La CAVEM ayant un PLH adopté depuis juillet 2011 et comptant sur son territoire deux quartiers prioritaires au titre de la Politique de la Ville, se voit dans l'obligation de mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement (CIL). La CIL aura notamment en charge de définir la stratégie énoncée dans la convention de mixité sociale [cf. ci-dessous] et plus largement de définir les objectifs en matière d'attributions de logements et de mutations sur le patrimoine locatif social présent ou prévu sur le territoire, les modalités de relogement des personnes relevant de l'accord collectif ou déclarées prioritaires par la commission de médiation et des personnes relevant des Projets de Rénovation urbaine (PRU) et les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

La loi précise également que les EPCI doivent élaborer un Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLSID). Ce plan prévoit notamment, le délai maximal dans lequel tout demandeur doit être reçu après l'enregistrement de sa demande ainsi que les modalités d'organisation et de fonctionnement d'un service d'information et d'accueil des demandeurs de logement. La mise en œuvre de ce plan fait l'objet de conventions entre l'EPCI, les bailleurs sociaux, l'État et les autres



réservataires. Ce Plan doit s'accompagner de la mise en place à l'échelle de l'EPCI d'un dispositif de gestion partagée des dossiers.

Sur un autre registre, la **Loi n°2014-173 du 21 février 2014 de Programmation pour la Ville et la Cohésion Urbaine**, dite loi Lamy, impose la rédaction d'un « Contrat de Ville » signé avant juin 2015. La loi précise que « Les objectifs des contrats de ville s'inscrivent dans les orientations définies à l'échelle intercommunale par l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre avec les communes ou, à défaut, par la commune, pour le développement de leur territoire. » En l'occurrence, l'ensemble des plans, schémas et contrats territoriaux – et donc le PLH - doivent prendre en considération les objectifs de la politique de la ville. Dans son article 8, la loi Lamy prévoit notamment la rédaction d'une « convention de mixité sociale », annexée au Contrat de Ville. Depuis la promulgation de cette loi, et suite aux précisions apportées par la loi égalité et citoyenneté (voir ci-dessous), ces conventions sont dorénavant des Conventions Intercommunale d'Attributions (CIA). En regard des attendus de cette convention, il convient en amont de l'articuler avec les objectifs du PLH.

**La loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté**, a pour objectif de lutter contre les ségrégations sociales et territoriales en favorisant l'égal accès de chacun à un logement abordable adapté à ses besoins, quels que soient son lieu de résidence et son niveau de revenus, à travers trois leviers :

- les attributions de logements sociaux,
- les loyers dans le parc social,
- l'offre de logements sociaux.

#### >> En matière d'hébergement :

**L'article 69 de la Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de « mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion »** fixe un objectif d'une place d'hébergement pour 1 000 habitants dans les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à une agglomération de plus de 100 000 habitants. Les places comptabilisées à ce titre doivent être situées dans un des établissements prévus au 8° du I de l'article L. 312- 1 du Code de la Sécurité Sociale, dans un CHRS (centre d'hébergement et de réinsertion sociale), dans un CADA (centre d'accueil pour demandeurs d'asile), dans une structure d'hébergement destinées aux personnes sans domicile faisant l'objet d'une convention avec l'Etat ou une collectivité territoriale (à l'exception de celles conventionnées au titre du logement temporaire), dans une résidence hôtelière à vocation sociale, dans des logements privés conventionnées avec l'ANAH affectés à l'hébergement de personnes dont la situation demande une solution locative de transition.

#### >> En matière d'accueil des gens du voyage :

**La loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à « l'accueil et à l'habitat des gens du voyage »** prévoit, pour les communes de plus de 5 000 habitants, la mise à disposition pour les gens du voyage d'une ou plusieurs aires d'accueil aménagées et entretenues.

#### >> En matière de documents stratégiques supérieurs

Le PLH doit être compatible avec :

- les dispositions du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)**, dont le projet a été arrêté par délibération du Conseil Communautaire du 24 février 2017.



Le PLH doit prendre en compte :

- les dispositions du **Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées** (PDALHPD) 2016 – 2022 adopté le 17 novembre 2016.
- les enjeux liés aux gens du voyage en lien avec le **Schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage 2012 – 2018** adopté le 15 octobre 2012.
- les enjeux de déplacements et de transports, et s'articuler au **Plan de déplacements urbains** (PDU) adopté le 12 décembre 2016.

## LE « PORTER A CONNAISSANCE » DE L'ÉTAT : LES ATTENDUS DES SERVICES DE L'ÉTAT LOCALEMENT

Le « Porter à Connaissance » de l'Etat a mis en avant cinq attentes :

### >> Bâtir une stratégie foncière permettant d'identifier les ressources foncières mobilisables

Pour répondre quantitativement au besoin en logement la question foncière sera la clé de voûte du futur PLH. Il devra en conséquence comporter un volet de stratégie foncière particulièrement développé, préalable indispensable à la production de logements à un coût raisonnable, permettant de limiter la consommation d'espace et les déplacements automobiles.

### >> Développer une offre suffisante pour accueillir les actifs du territoire et accompagner le vieillissement

L'une des causes du ralentissement de la dynamique démographique est probablement à rechercher dans la faiblesse de l'offre de logement à destination des actifs, caractérisée par le taux d'actifs du territoire n'y résidant pas. Un des axes du PLH 3 devra donc être de permettre aux actifs du territoire de s'y loger, notamment pour réduire les flux de déplacements en provenance des intercommunalités limitrophes causées par la pénurie de logements.

Une partie de la réponse réside dans le développement d'une offre sociale. Alors que les objectifs fixés pour répondre aux besoins estimés lors de précédent PLH n'ont pas été totalement atteints, le retard pris devra nécessairement être rattrapé dans le cadre de ce nouveau PLH.

### >> Localiser l'offre dans les bassins d'emplois

On a observé que l'offre de logement à destination des familles se situait loin des bassins d'emplois, générant d'importants mouvements de navettes internes à l'intercommunalité.

Le PLH doit participer à l'amélioration de l'articulation entre l'urbanisme et les déplacements en promouvant de la ville de courtes distances. Au-delà du renouvellement urbain au sein des centres villes, le PLH doit favoriser une localisation des logements à proximité des lieux d'emplois et de services/équipements dans les secteurs les mieux desservis par les transports publics.

À ce titre il s'agira de favoriser l'articulation du PLH avec les objectifs du projet de Plan de Déplacements Urbains<sup>2</sup> prônant une localisation de nouveaux logements dans le corridor des lignes TCU 7 et 5 (400 m de part et d'autre) et une prise en compte des objectifs PDU en matière de stationnement (voiture et vélo), ainsi que l'urbanisation autour des gares ferroviaires de Puget et Roquebrune sur Argens.

### >> Répondre aux besoins en logement spécifiques et à destination des plus défavorisés

Le futur PLH devra traiter les questions liées à la « cohésion sociale du territoire » laissées sans réponse entre 2011-2016. La réponse aux besoins en logement des publics jeunes, de personnes âgées défavorisées, identifiées comme publics prioritaires n'a pas été apportée à l'occasion du PLH 2.

En outre l'offre d'hébergement et de logements des populations spécifiques et défavorisées (jeunes, personnes âgées, personnes handicapées, travailleurs saisonniers et personnes cumulant des difficultés d'ordre économiques et sociales, personnes handicapées psychiques) est quasi inexistante sur le territoire. Il faut toutefois souligner que la pénurie d'offre sociale ne permet pas la sortie des publics hébergés vers le logement ordinaire, créant l'engorgement des structures existantes.

Le Plan Local d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PLALHPD), en cours d'élaboration reposera sur une évaluation territorialisée à l'échelle de la communauté d'agglomération des besoins en logement des personnes défavorisées. Sur cette base le PLH devra définir les réponses adéquates. La réalisation d'une seconde aire d'accueil des gens du voyage s'impose à la CAVEM. Ce point devra être traité dans le PLH, ainsi que la mise en service de l'aire communautaire de Puget sur Argens.

### >> Définir une gouvernance facilitant l'intégration des trois nouvelles communes

Le futur PLH devra intégrer les communes de Puget sur Argens, Roquebrune-sur-Argens et Les Adrets de l'Estérel au dispositif d'observation existant et adopter sa gouvernance au nouveau périmètre.

La CAVEM devra en outre se doter d'outil de connaissance partagé du besoin en logement et de gestion de la demande locative sociale en créant une Conférence Intercommunale du Logement<sup>3</sup> (CIL) dans les meilleurs délais. Les travaux de la CIL viendront en effet alimenter et orienter le futur PLH, faisant de l'agglomération l'interlocuteur privilégié sur les questions de gestion et d'attribution de la demande locative sociale.

<sup>2</sup> Plan de Déplacements urbains (PDU) projet arrêté par délibération communautaire n° 7, du 28 septembre 2015.

<sup>3</sup> cf. Instruction du Gouvernement du 3 novembre 2015 relative à la mise en œuvre d'une politique intercommunale des attributions et du volet « attributions » de la politique de la ville et à l'articulation des dispositions relatives à l'attribution des logements sociaux résultant de l'article 97 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et de l'article 8 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine.

# LA METHODE D'ELABORATION DU PLH

## UNE DEMARCHE DE TRAVAIL PARTENARIALE ET CONCERTEE

L'élaboration de ce PLH s'appuie, d'une part, sur les éléments de connaissance rassemblés lors de la phase diagnostic et d'autre part, sur un large travail partenarial. Ce document est le fruit de négociations avec chacune des communes et repose sur une démarche de travail partenariale qui s'est effectuée auprès des élus et des acteurs de l'habitat (services de l'Etat, services de la Communauté d'Agglomération, des communes, du Conseil Départemental et du Conseil Régional, Etablissement public Foncier, des bailleurs sociaux, des promoteurs et des agents immobiliers, des associations...). Les enjeux de l'habitat ont été débattus dans le cadre de journées de l'habitat et de groupes de réflexions. Les grandes étapes de la démarche ont, quant à elles, été validées en Comité Technique et Comité de Pilotage.

### >> Elaboration du Programme Local de l'Habitat : les grandes étapes

- ▶ **Lancement de la procédure d'élaboration du PLH** : Délibération n°16 du Conseil Communautaire du 29 septembre 2014.
- ▶ **Identification du gisement foncier mobilisable** : organisation de trois groupes de travail par commune entre le 24 juin 2015 et le 18 mars 2016 qui ont réuni l'Etat et l'EPF.
- ▶ **Présentation du Diagnostic Territorial** en Comité de Pilotage le 15 décembre 2015.
- ▶ **Organisation de 3 Journées de l'Habitat** :
  - 1<sup>ère</sup> journée de l'habitat le 22 avril 2016 sur le thème « *Marché immobilier et besoins en logements sur la Cavem* »
  - 2<sup>ème</sup> journée de l'habitat le 10 mai 2016 sur le thème « *quelle diversité d'offre en logement et en hébergement pour (r)ouvrir les parcours résidentiels des personnes en précarité économique ou socialement vulnérables ?* »
  - 3<sup>ème</sup> journée de l'habitat le 13 mai 2016 sur le thème « *quels enjeux d'interventions sur le parc privé existant ?* »
- ▶ **Présentation des Orientations du PLH** en Comité de Pilotage le 16 septembre 2016.
- ▶ **Validation des objectifs de production de logements entre les communes et l'Etat** entre le 22 septembre 2016 et le 09 novembre 2016.
- ▶ **Présentation du Projet de Territoire** en Commission Habitat le 7 novembre 2016.
- ▶ **Organisation de groupes de travail sur le Programme d'Actions** les 9 et 14 mars 2017 avec les communes et le 23 janvier et 20 mars 2017 avec l'Etat.
- ▶ **Validation de la programmation en logements sur le gisement foncier identifié** avec chaque commune entre le 03 avril et le 27 avril 2017.
- ▶ **Présentation du Projet de PLH en Comité Technique** le 16 mai 2017.
- ▶ **Présentation du Projet de PLH en Commission Habitat** le 02 juin 2017.



## UNE DEMARCHE OPERATIONNELLE NOVATRICE

La question foncière, sur la base de l'étude de stratégie foncière de 2008, socle de la mise en œuvre du volet foncier du PLH 2011/2016, avait fait l'objet d'une mobilisation réussie autour d'une territorialisation effective de la production de logements et d'un travail d'anticipation foncière à poursuivre et à élargir aux nouvelles communes dans le cadre de ce 3<sup>ème</sup> PLH.

Ce travail d'anticipation foncière et d'organisation opérationnelle de la production de logements se devait donc d'être poursuivi dans le cadre de ce nouveau PLH. Une étude de stratégie foncière a donc été menée en parallèle de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat.

### >> Cette étude de stratégie foncière en matière d'habitat a permis :

- Sur le plan stratégique, **de définir les axes de développement du foncier à vocation habitat** pour ce nouveau territoire élargi, en cohérence avec les centres urbains et en lien avec le SCOT et le PDU.
- Sur le plan opérationnel, **de proposer une programmation et une optimisation du foncier.**

L'approche qui a été développée repose sur un croisement de compétences qui correspond aux métiers et savoirs associant des techniques en matière d'ingénierie de l'espace et des compétences d'expert en matière de géographie urbaine et d'analyse socio-économique. En effet, l'interactivité que nous procurent les technologies contemporaines de l'information renforce la pénétration de la géographie urbaine dans les systèmes décisionnels. Dans une certaine mesure, les technologies de l'information géographique permettent de construire notre environnement et de comprendre notre interaction avec l'espace qui nous entoure. La connaissance des sociétés, leur observation systémique sont les fondations de l'aménagement du territoire dans le cadre d'une vision anticipative.

### **Le diagnostic urbanistique du PLH a permis de développer sur les territoires de la CAVEM une stratégie foncière en matière d'habitat dans le cadre opérationnel et temporel du PLH (6 ans).**

La stratégie qui a été mise en place a pour objectif d'anticiper le développement urbain pour conduire des actions ciblées, opérationnelles, et réalistes dans le cadre du PLH. En effet, les potentiels fonciers ne peuvent résulter du seul recensement des parcelles non bâties en secteur U et AU des PLU. La stratégie construite ici met en œuvre des analyses qui participent à définir une vision d'aménagement et de gestion de la ressource. En effet, les méthodes de travail mises en œuvre aident à regarder la ville comme une structure systémique et à comprendre ses dynamiques pour réduire l'impact de l'homme sur son environnement.

Le territoire de la CAVEM a donc été analysé dans sa globalité et dans sa complexité pour :

- qualifier son espace,
- comparer des situations,
- évaluer une évolution.

### >> La méthodologie d'identification du potentiel foncier stratégique

La conception de la stratégie foncière et la définition du gisement foncier ont été menées dans **une organisation de co-construction** avec les communes, pour établir un gisement foncier cohérent par rapport



aux enjeux locaux et communautaires, enjeux partagés et confirmés par la connaissance du quotidien des territoires par ses acteurs. En somme, la mise en œuvre de cette stratégie foncière pour le 3<sup>ème</sup> PLH va permettre **d'associer visée stratégique et opérationnelle au travers de la maîtrise du foncier, de la territorialisation fine de la production de logements et de sa programmation dans le temps**, définissant ainsi un PLH vivant dans la durée.

La définition de la stratégie foncière du PLH en matière d'habitat sur le territoire de la CAVEM s'est construite en fonction de retours d'expériences du PLH précédent, en intégrant les dynamiques en cours. Elle s'ancre sur des territoires non homogènes, que ce soit en termes de gouvernance, de géographie ou d'urbanisme. Aussi, les enjeux sous-jacents du PLH doivent s'exprimer de façon à pouvoir construire les termes d'un équilibre urbanistique, économique, social, technique ou réglementaire. La définition de grands enjeux permet alors de comprendre le territoire de manière dynamique et de définir un état des lieux exhaustif et opérationnel. Le partage de ces enjeux par les communes et les acteurs des territoires donne les bases de la stratégie foncière du nouveau PLH de la CAVEM.





## LES ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic territorial du PLH s'est attaché à mettre en lumière les besoins endogènes sur le territoire en matière de logements. A partir de plusieurs approches méthodologiques, quatre catégories de besoins ont pu être distingués : les besoins en logement locatif social, les besoins en logement locatif intermédiaire, les besoins à l'accession à la propriété par gamme de budget et les besoins des publics spécifiques.

### L'IDENTIFICATION DES BESOINS

#### >> Approche des besoins en logement locatif social

La mise en perspective de l'offre de logement social avec les demandes locatives sociales « satisfaites » et « emménagés récents » et les demandes en cours a permis de dégager un premier niveau d'appréciation des besoins avec :

##### ▶ Une très forte pression de la demande

Au 31 décembre 2014, 3 386 demandes locatives sociales sont recensées sur le territoire, soit 31 demandes pour 1 000 habitants (pour 27 en France et dans le Var).

On constate sur le territoire :

- des taux de rotations très faibles dans le parc locatif social (entre 3.5 et 6.5% par an),
- une absence de vacance dans le parc locatif social,
- une moyenne d'une attribution pour 10 demandes,
- un délai d'attente supérieur à 3 ans pour 22% des demandes.

##### ▶ Faisant apparaître en premier lieu une carence en volume qui génère des blocages dans les parcours résidentiels

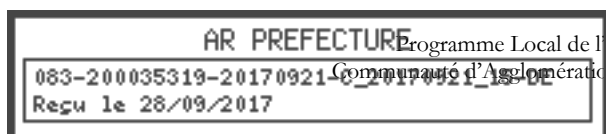
- Sans évolution possible vers l'accession sociale ou le locatif intermédiaire, ou au sein du parc locatif social (20% des demandes de mutation),
- Une absence d'étape « très sociale » en début de parcours.

##### ▶ Une part de production de logements en PLAI de l'ordre de 30% très insuffisante au regard de la demande locative sociale (69%), mais aussi au regard des revenus de la population

- Une diminution des actifs les moins qualifiés, donc des plus modestes sur la période 2007/2012 (-63 actifs par an) et ce contrairement à la période passée (+237 par an entre 99 et 2007),
- Sur le territoire de la CAVEM en 2013, 85% des locataires du parc privé ont des revenus inférieurs aux plafonds de ressources pour accéder à un logement HLM dont 37.6% inférieur au plafond du PLAI.

##### ▶ Une demande majoritairement locale, à 84% originaire de la CAVEM

- On constate une prédominance des ménages d'âge intermédiaire 30/59 ans représentant 65.7% de la demande avec des besoins en T3 et une faible représentation des jeunes de moins de 30 ans (14.2%) dans la demande locative sociale.
- Concernant le statut d'occupation des demandeurs : 44% sont locataires du parc privé, 3 % sont propriétaires occupants, 20 % sont déjà locataires du parc locatif social et 33 % sont en structure



d'hébergement, hébergés chez des tiers ou par la famille, logés dans un camping ou en hôtel ou sans domicile.

► **Une très forte pression de la demande de personnes seules**

- Les personnes seules représentent 35% de la demande locative sociale en 2014 contre 29% pour le Var et les familles monoparentales représentent 29% des demandes.
- En 2015, la part des personnes seules représentent 35% des locataires du parc locatif social et 26% des emménagés récents 2012/2015.
- Cette forte pression de la demande des personnes seules est à mettre en perspective avec l'augmentation de 10% des personnes seules dans la population entre 2007 et 2012.

► **Un rééquilibrage récent de la production de logements sociaux engagé sur les petits logements**

- 12% de T2 dans le parc de logements construits avant les années 2000 → 25% de T2 dans le parc de logements construits après les années 2000. La demande locative sociale en T2 s'élève à 32%.
- 1% de T1 dans le parc de logements construits avant les années 2000 → 4% de T1 dans le parc de logements construits après les années 2000. La demande locative sociale en T1 s'élève à 12%.

► **La pression sur les petits logements étant également à mettre en perspective avec « l'insatisfaction » de la demande locative sociale des plus de 60 ans**

- Les personnes de plus de 60 ans représentent 32% des locataires du parc locatif social en 2015 et 10% des emménagés récents sur 2012/2015.
- Les personnes de plus de 60 ans représentent 20% de la demande locative sociale en 2014.
- Le vieillissement est marqué sur l'ensemble du territoire de la CAVEM avec une augmentation conséquente des personnes âgées sur 2007/2012 : l'indice de jeunesse continue de diminuer de 0.6 en 2007 à 0.5 en 2012.
- Un besoin en produits adaptés de type T1 bis / T2 pour répondre au vieillissement voir de type T3 pour certains couples ayant des problèmes médicaux.

► **Un effort engagé vis-à-vis des familles monoparentales, mais une pression qui reste prégnante**

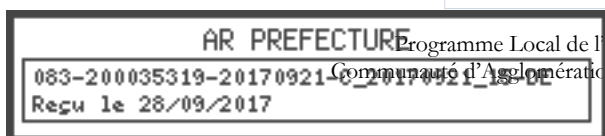
- Les familles monoparentales représentent 18% des locataires du parc de logement social en 2015 et 22% des emménagés récents sur 2012/2015.
- 29% des demandes émanent de familles monoparentales.

	T1	T2	T3	T4	T5	T6
parc social avant 2000	1%	12%	39%	38%	8%	1%
parc social apres 2000	4%	25%	39%	24%	5%	3%
demande → besoins	12%	32%	34%	18%	3%	1%
	↗	↗	==	↘	=	=

	Pers . Seules	Familles Monop.	Couples sans enf.	Couples avec enf.
locataires parc social	31%	18%	16%	31%
emmenagés récents 2012/2015	26%	22%	10%	42%
demande → besoins	35%	29%	12%	24%
	↗	↗	==	↘

	Inf 24 ans	25/39 ans	30/39 ans	40/49 ans	50/59ans	60/74 ans	75 ans et +
locataires parc social	1%	4%	15%	23%	24%	20%	14%
emmenagés récents 2012/2015	2%	14%	34%	24%	16%	9%	2%
demande → besoins	5%	10%	24%	23%	19%	16%	4%
	↗	↗	==	==		↗	=

Source : Données Logis Familial Varois et Var Habitat, (traitement ASI)



**Les besoins endogènes sur le segment du logement social s’appréhendent également en fonction de la répartition des revenus des ménages par rapport aux plafonds HLM.**

Sur le territoire de l’agglomération, on constate que 36 139 ménages disposent de revenus inférieurs aux plafonds de ressources pour accéder à un logement HLM dont 27 240 ménages éligibles au logement social PLUS et PLAI **soit 50% des ménages de la Cavem.**

- 24% au PLAI soit 13 116 ménages
- 26% au PLUS soit 14 124 ménages

**Parmi les locataires du parc privé**, qui représentent 44% des demandeurs de logement social, la part est très nettement supérieure avec 71% des ménages éligibles au PLUS et PLAI, confirmant la localisation d’une part significative du besoin endogène au sein du parc locatif privé :

- 38% éligibles au PLAI soit 5877 ménages
- 33% éligibles au PLUS soit 5128 ménages

Soit 11 000 ménages éligibles au logement social parmi les locataires du parc privé, c’est à dire **21% des ménages de la CAVEM.**

	propriétaires occupants		locataires parc privé		locataires parc social		autres		total CAVEM	
PLAI	5074	15%	5877	38%	1639	53%	526	34%	13116	24%
PLUS	7621	23%	5128	33%	967	31%	408	26%	14124	26%
PLS	6009	18%	2302	15%	359	12%	229	15%	8899	17%
130 à 150%	3251	10%	837	5%	84	3%	93	6%	4265	8%
sup à 150%	11449	34%	1495	10%	64	2%	298	19%	13306	25%
Total	33404	100%	15639	100%	3113	100%	1554	100%	53710	100%

Source : DGFIP Filocom 2013 Donnée issues de l’ODH- Audat

\*Autres : locataires des collectivités publiques, occupant à titre gratuit et ceux disposant d’un bail rural

**La mise en perspective de ce volume de ménages avec les caractéristiques de ces ménages confirme la prédominance des besoins sur les petits logements.**

La taille moyenne des ménages du parc locatif privé est inférieure à la moyenne de la CAVEM, soit 2 personnes par ménage pour 2.11 sur l’ensemble de la CAVEM et 2.47 dans le parc locatif social.

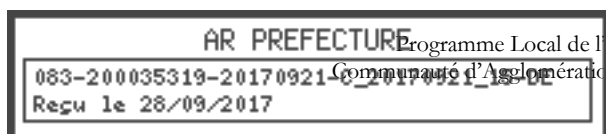
Sur le territoire de l’agglomération en 2013, **7 881 ménages vivent en dessous du seuil de pauvreté<sup>4</sup>**, ils représentent 9 % des propriétaires occupants, 24 % des locataires du parc privé et 35 % des locataires du parc social.

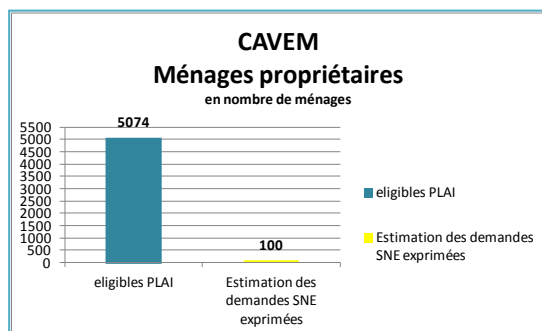
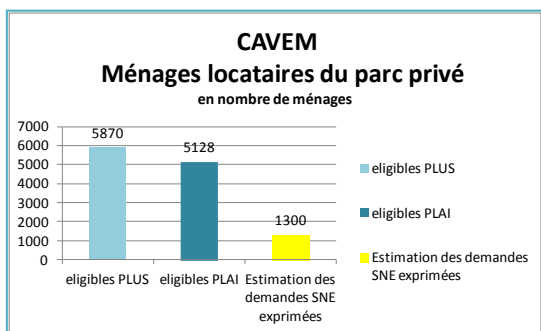
Le tableau et les graphiques ci-dessous rapprochent le nombre de ménages ayant un revenu correspondant au plafond HLM pour accéder à un logement PLAI ou PLUS selon le statut d’occupation avec le volume de demande identifié par le SNE pour ces mêmes statuts d’occupation et montrent que **la demande SNE n’exprime qu’une part marginale des besoins :**

- **10-12% seulement des ménages locaux locataires du parc privé éligibles au PLUS/PLAI,**
- **2% seulement des ménages propriétaires éligibles au PLAI.**

Les volumes de la demande locative sociale ont été circonscrits aux demandeurs de logement social originaires de la CAVEM (84% de la demande SNE recensée est originaire de la CAVEM).

<sup>4</sup> le seuil de pauvreté est fixé entre 50 et 60% du revenu médian des français, soit entre 987€ et 1 028 € par mois pour une personne seule.





	nombre de ménages		Nombre de demandes		
	source Filocom		source SNE: 3385 demandes		part de la demande rapportée aux nombre de ménages concernés sur la CAVEM
locataires parc privé	PLAI	5870	1300	45% de la demande dont 70/85% originaires de la CAVEM	soit 20% des éligibles au PLAI 10/12% des éligibles PLUS/PLAI
	PLUS	5128			
propriétaires occupants	PLAI	5074	100	3% de la demande	soit 2% des éligibles PLAI
	PLUS	7621			

**>> Approche des besoins en logement locatif intermédiaire corrélés avec les besoins en logement social**

L'analyse de la demande a permis d'identifier des ménages modestes qui rencontrent de plus en plus de difficulté à se loger.

**Ces ménages sont contraints dans leur choix de se positionner :**

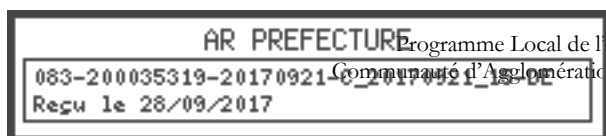
- Par défaut sur des typologies insuffisantes au regard de leurs besoins.
- Sur les produits les moins chers dans le parc de logements anciens, c'est-à-dire les plus obsolètes.

Les besoins des ménages se caractérisent de la manière suivante :

Caractéristiques du ménage	Logement recherché	Budget maximum du ménage
Personne seule avec revenu entre 1100 et 1200€ par mois	Studio 20-25 m <sup>2</sup>	350-400€ par mois CC
Personne seule ou couples avec revenus entre 1 200 et 1 500€ par mois	2 pièces 40-45 m <sup>2</sup>	400-500€ par mois CC
Familles monoparentales avec revenus entre 1 500 et 1 800€ par mois	Petit 3 pièces de 60- 62 m <sup>2</sup>	500-600€ par mois CC
Jeunes couples et jeunes familles avec revenus entre 1 800 et 2 400€ par mois	3 pièces de 62-65m <sup>2</sup>	600-800€ par mois CC

Le tableau ci-dessous décline pour ces ménages **le budget qui correspond au loyer charges comprises** et détermine :

- Le niveau de revenu nécessaire
- La valeur locative hors charges en €/m<sup>2</sup> habitables correspondant aux budgets
- Cette même valeur locative hors charges en €/m<sup>2</sup> utiles afin de la rapprocher des plafonds de loyers PLUS et PLAI.



Et met en évidence :

- L'éligibilité de ces ménages au logement social PLUS
- Mais des budgets qui se situent dans l'ensemble sur des valeurs supérieures au plafond de loyer du logement social, soit entre 6 et 9.5€ → 10.5€ par m<sup>2</sup> utiles HC et entre 7 et 11€ par m<sup>2</sup> habitables HC.

Budgets des ménages modestes à la location								
	ST		2P		3P		3P	
surface	20	25	40	45	60	62	62	65
en € CC	<b>350</b>	<b>400</b>	<b>400</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	<b>600</b>	<b>600</b>	<b>800</b>
en € HC	320	362,5	340	432,5	410	507	507	702,5
€/m <sup>2</sup> HAB HC	16,0	14,5	8,5	9,6	6,8	8,2	8,2	10,8
€/m <sup>2</sup> U HC	10,7	10,4	6,8	7,9	5,9	7,0	7,0	9,4
rev annuels mini nécessaires	12600	14400	14400	18000	18000	21600	21600	28800
Rappel plafond revenus PLUS	20107	1 pers	20107	1 pers	26851	2 pers	26851	2 pers
			26851	2 pers	32291	3 pers	32291	3 pers

Plafond de loyer applicable en fonction de la localisation géographique

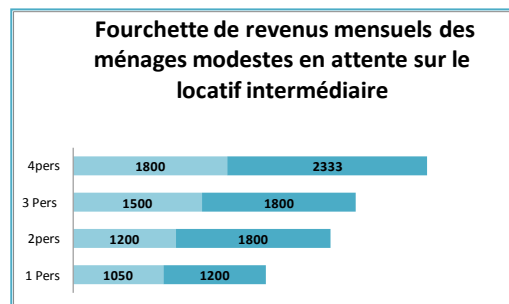
	Plafond de loyer € /m <sup>2</sup>	Zone
PLAI	4,53	3
PLUS	5,11	3
PLS	10	A
PINEL	12,42	A

Quelle place donner au locatif intermédiaire et pour qui ?

La demande identifiée a mis en évidence des revenus qui se situent entre 1 000 et 2 300 € par mois selon la composition des ménages.

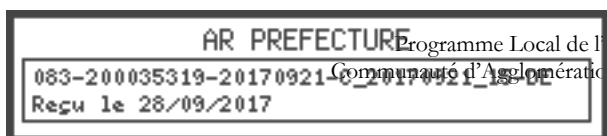
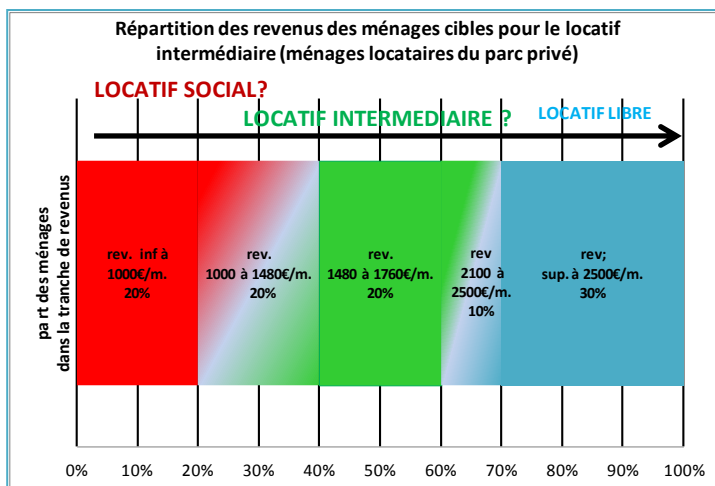
Les ménages modestes sont pour la plupart actuellement locataires du parc privé. La mise en perspective de leurs budgets et de leurs revenus avec les revenus par décile des **locataires du parc privé de la CAVEM** permet d'apprécier le nombre de ménages concernés :

- 20% des ménages ont des revenus entre 1 000 et 1 480€ par mois soit 3 600 ménages
- 20% des ménages ont des revenus entre 1 480 et 1 760€ par mois soit 3 600 ménages
- 10% des ménages ont des revenus entre 2 100 et 2 500€ par mois soit 1 800 ménages



Soit un total de 9 000 ménages correspondant à 50% des locataires du parc privé et 17% des ménages de la CAVEM.

Les ménages qui pourraient être retenus pour le locatif intermédiaire correspondraient aux 5<sup>ème</sup>, 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> déciles soit 25% des locataires du parc privé et 8.5% des ménages de la CAVEM.



## >> Approche des besoins à l'accession à la propriété

L'analyse de la demande sur le marché de l'accession à la propriété a permis d'identifier les ménages insatisfaits sur ce segment de marché et de mettre en lumière les besoins à l'accession par gamme de budget.

### Une pression de la demande qui reste forte de la part des jeunes couples, jeunes familles et célibataires

- ➔ Insatisfaits sur la ville Centre, la ville Parc et les Adrets de l'Estérel sur l'ensemble des gammes de budgets :
  - Gamme 2 400 / 3 200 € par m<sup>2</sup> parking inclus (PKI) pour les employés/professions intermédiaires
  - Gamme 3 300 / 3 800 € → 4 000 € par m<sup>2</sup> pour les professions intermédiaires/cadres moyens
- ➔ Partiellement satisfaits sur la ville active du fait des opérations réalisées récemment sur la gamme 3300/3800 € → 4000 € par m<sup>2</sup> en collectif neuf, tandis que la demande de maisons individuelles qui se positionne sur Puget sur Argens et Roquebrune-sur-Argens est en rupture au regard des budgets.

#### Zoom sur les ménages les plus modestes :

- Personnes seules, célibataires, jeunes décohabitants, employés et professions intermédiaires recherchant des T2 entre 125 et 160K € PKI.
- Jeunes couples employés recherchant des T2 entre 130 et 170K€ PKI.
- Jeunes couples et jeunes familles, en rupture, recherchant des T3 entre 150 et 200K€, qui accèdent encore à la propriété mais sont la plupart du temps contraints de se reporter sur un T2 lorsqu'ils se positionnent sur le neuf.

### Des familles de moins en moins nombreuses et totalement absentes du cœur d'agglomération

- ➔ Sur la gamme principale de demande en collectif 2400/3100€ par m<sup>2</sup>, les produits familiaux T4 sont inexistantes sur l'ensemble des segments du marché y compris sur la ville active où les typologies sont également centrées sur les T2/T3.
- ➔ Sur la ville active, la pression de la demande est forte sur les produits individuels T3/T4 entre 200 et 320K€, tandis que l'offre de maisons individuelles à la revente permet de répondre en partie à la fourchette des budgets situés entre 280 et 320K€.
- ➔ Sur la ville centre, seules quelques familles CSP+ dont les budgets se situent entre 3 800 et 4 200 € par m<sup>2</sup> PKI sont en capacité d'acquérir.

#### Zoom sur les familles les plus modestes

Aujourd'hui totalement absentes du marché neuf car même dans les gammes de prix accessibles les typologies proposées ne sont pas adaptées. L'offre de T4 est très marginale et concentrée sur les opérations haut de gamme du littoral et de l'hyper centre.

Absentes du marché de la revente dont les prix restent encore trop élevés et concurrencés par le marché de l'individuel à la revente en périphérie.



- Familles qui se déplacent sur la Dracénie pour les employés et professions intermédiaires, lorsque le budget est insuffisant, soit T4 à 190/ 220 K€.
- Familles monoparentales sur une tranche d'âge plus large, employés et professions intermédiaires recherchant de petits T3 entre 150 et 170K€ PKI.

### Les séniors constituent le seul profil encore satisfait sur la Cavem au regard des caractéristiques du marché

Les séniors tant locaux sur les segments aisés avec des budgets conditionnés par une revente de maison que nationaux venant s'installer pour la retraite, constituent le seul profil encore satisfait sur la Cavem.

- ➔ Sous réserve d'une situation circonscrite à « l'hyper centre de Saint-Raphaël » ou sur la ville littorale sur la gamme 4 200 / 5 000 € → 5 500 € par m<sup>2</sup> PKI.
- ➔ Sur la ville parc, dans une faible proportion, sur une gamme de budget inférieur entre 3 800 € et 4 800€ par m<sup>2</sup> PKI.

#### Zoom sur les séniors modestes :

- Faiblement représentés sur le marché de l'accession.
- Personnes seules T2 à 120 / 160 K €.

### L'accession à la propriété pour les familles modestes et classes moyennes aujourd'hui absentes du marché, quel positionnement en gamme de prix pour une « accession maîtrisée » ?

A partir des budgets ci-dessous identifiés et sur la base des données INSEE des revenus des ménages CAVEM par décile en fonction de la composition des ménages et d'une simulation de financement élaborée avec le Crédit Foncier,<sup>5</sup> il a été mis en évidence dans le tableau ci-après, les besoins insatisfaits sur l'accession à la propriété.

Soit :

- Familles 5 personnes pour un T4, budget entre 170 et 325 K € ➔ 30 % des ménages de 5 personnes.
- Familles 4 personnes pour un T4, budget entre 160 et 305 K € ➔ 40 % des ménages de 4 personnes.
- Familles ou familles monoparentales de 3 personnes pour un T3, budget entre 145 et 220 K € ➔ 25 % des ménages de 3 personnes.
- Couples ou familles monoparentales de 2 personnes pour un T2, budget entre 100 et 170 K € ➔ 20 % des ménages de 2 personnes.
- Personnes seules pour un T2, budget entre 90 et 140 K € ➔ 30 % des ménages de 1 personne

<sup>3</sup> Source : INSEE DGFIP revenus des ménages par décile-Simulateur Crédit Foncier PTZ 2016/PAS- Primo-Accession- Apport : frais de notaire – endettement 30% - méthodologie ASI





## Synthèse des besoins pour une « accession maîtrisée » selon la composition des ménages

part des ménages		Nb de ménages fiscaux		1er décile (€)	2ème décile (€)	3ème décile (€)	4ème décile (€)	Médiane (€)	6ème décile (€)	7ème décile (€)	8ème décile (€)	9ème décile (€)
5 pers	5%	2749	rev annuel	13057	20779	27175	33869	42078	50383	60809	74489	101477
			rev mensuel	1088	1732	2265	2822	3507	4199	5067	6207	8456
budget en K€ PKI				inf à 85K€	85 à 135K€	135 à 175K€	175 à 220K€	220 à 270K€	270 à 325K€	325 à 375K€	375 à 440K€	non elig. Ptz
budget en €/m2 PKI							2100/2600	2600/3000	3000/3250	ACC LIBRE MI/COLL A LA REVENTE/COLL NEUF		
							ACCESSION MAITRISEE					
							550 ménages					
							30% des ménages de 5 pers					
							1% des ménages de la CA					
4 pers	10%	5333	rev annuel	17145	25161	31431	36931	42758	49008	56498	67623	87951
			rev mensuel	1429	2097	2619	3078	3563	4084	4708	5635	7329
Budget en K€ PKI				inf à 110K€	110 à 160K€	160 à 200K€	200 à 240K€	240 à 275K€	275 à 305K€	305 à 335K€	335 à 395K€	non elig. Ptz
budget en €/m2 PKI							2000/2300	2300/2700	2700/3000	3000/3400	ACC LIBRE MI/COLL A LA REVENTE/COLL NEUF	
							ACCESSION MAITRISEE					
							2133 ménages					
							40% des ménages de 4 pers					
							4% des ménages de la CA					
3 pers	13%	6973	rev annuel	15524	22552	29044	34546	39504	44988	51866	61038	79253
			rev mensuel	1294	1879	2420	2879	3292	3749	4322	5087	6604
Budget en K€				inf à 100K€	100/145K€	145/190K€	190/220K€	220/255K€	255/280K€	280/305K€	305/355K€	non elig. Ptz
							ACCESSION MAITRISEE			ACC LIBRE COL NEUF ET REVENTE		
							1700/2400	2400/2900	2900/3400			
							1743 ménages					
							25% des ménages de 3 pers					
							3% des ménages de la CA					
2 pers	37%	19120	rev annuel	15110	21033	26118	30727	35369	40375	46169	53966	69356
			rev mensuel	1259	1753	2177	2561	2947	3365	3847	4497	5780
Budget en K€				inf à 100K€	100/135K€	135/170K€	170/200K€	200/220K€	220/240K€	240/270K€	270/310K€	non elig. Ptz
							ACCESSION MAITRISEE			ACC LIBRE COL NEUF ET REVENTE		
							2500/3000	2800/3000				
							3824 ménages					
							20% des ménages de 2 pers					
							7% des ménages de la CA					
1 pers	35%	18163	rev annuel	7101	11274	14186	16513	18735	21339	24705	29697	38310
			rev mensuel	592	940	1182	1376	1561	1778	2059	2475	3193
Budget en K€				inf à 45K€	45/70K€	70/90K€	90/105K€	105/120K€	120/140K€	140/155K€	155/175K€	175/220K€
							ACCESSION MAITRISEE			ACC LIBRE		
							2200/2600	2600/2700	2700/3100			
							5449 ménages					
							30% des ménages de 2 pers					
							10% des ménages de la CA					

La synthèse des besoins met en évidence des gammes de prix de vente correspondant aux budgets/capacité de financement des ménages qui ne peuvent aujourd'hui se positionner sur le marché libre, soit :

- Ménages de 5 personnes : 2 100 / 3 200 € par m<sup>2</sup> parking inclus
- Ménages de 4 personnes : 2 000 / 3 400 € par m<sup>2</sup> parking inclus
- Ménages de 3 personnes : 2 000 / 3 400 € par m<sup>2</sup> parking inclus
- Ménages de 2 personnes : 2 500 / 3 000 € par m<sup>2</sup> parking inclus
- Ménages d'une personne : 2 200 / 3 100 € par m<sup>2</sup> parking inclus

## >> Une tendance à la précarisation des ménages qui accentue les besoins des publics spécifiques

### Le logement des personnes âgées : une forte demande en regard de la structure démographique, une réponse adaptée qui reste faible

La structure démographique caractérisée par un fort vieillissement de la population entraîne des besoins importants en matière de logement des personnes âgées. Si le territoire dispose d'une offre adaptée (EHPAD publics et privés, foyers logements gérés par les CCAS, offre privée en résidences seniors...), celle-ci apparaît largement en deçà des besoins et conduit à un report sur le parc « classique », dans le logement social ou dans le parc privé. C'est tout particulièrement la question des ménages âgés disposant de faibles ressources qui apparaît problématique.

La prise en compte des besoins doit s'articuler autour :

- ➔ du maintien à domicile
- ➔ de l'adaptation des logements publics et privés
- ➔ du développement d'une offre spécifique adaptée et accessible

### Les jeunes : un public en difficulté pour trouver sa place sur le territoire

Les besoins des publics jeunes apparaissent très diversifiés (jeunes en situation d'exclusion, décohabitants, jeunes en formation, en apprentissage ou en stage, jeunes en début de parcours professionnel, ...).

Le développement d'une offre adaptée qualitativement et économiquement est nécessaire pour prendre en compte l'ensemble des besoins :

- ➔ Une offre « très sociale », à destination des jeunes en situation de précarité économique et sociale, le cas échéant avec un accompagnement social. Les résidences sociales peuvent constituer ici un élément de réponse, mais il ne pourra être le seul en regard des risques de « jeu de concurrence » avec d'autres publics précaires.
- ➔ Une offre abordable, accessible pour les jeunes décohabitants, les jeunes travailleurs. Il s'agit d'apporter ici une réponse pas forcément orientée « social » (*au sens d'un besoin en accompagnement*), mais permettant à des personnes avec de très faibles revenus de trouver une offre adaptée. L'enjeu est ici également d'intégrer dans cette offre la « volatilité et l'immédiateté » de la demande issue de ces publics : Foyer Jeunes Travailleurs, meublés.

### Le logement des saisonniers : une question « dans l'angle mort » ?

L'économie du territoire repose largement sur le tourisme, dont les saisonniers sont des acteurs majeurs. Plutôt jeunes (les ¾ ont moins de 30 ans), célibataires, vivant seuls, venant sur le territoire pour des contrats à durée variable, mais relativement courts, disposant de revenus assez faibles (1 200 € net en moyenne), leurs caractéristiques font qu'ils ont des difficultés à s'inscrire dans le marché du logement ordinaire. Au-delà des 2 résidences pour « étudiants et saisonniers », les besoins se reportent vers les résidences hôtelières, le parc privé, les campings ...

Face à ce constat, les besoins relèvent de trois approches :

- ➔ l'amplification du partenariat entre les gestionnaires des résidences pour étudiants et saisonniers et les entreprises locales (convention),
- ➔ le développement d'une offre de petits logements, adaptée, économiquement abordable, mobilisable sur la durée des contrats de travail,
- ➔ une réflexion sur la mutualisation entre des types d'offres « proches » (logement des jeunes, des personnes âgées...).

### Les « gens du voyage » itinérants et sédentarisés, l'habitat de fortune : entre expression d'un mode d'habiter différent et impossibilité d'accès au logement ordinaire

Les besoins des publics itinérants, dits « gens du voyage » recouvrent des réalités différentes, que l'on peut sérier selon 4 grandes problématiques intrinsèquement liées :

- ➔ l'accueil : le territoire ne dispose que d'une seule aire d'accueil, qui n'a jamais pu ouvrir. Les besoins sont mal connus sur le territoire.
- ➔ les grands passages : la CAVEM dispose d'une aire d'accueil de 150 places ouverte seulement du 15 mai au 15 septembre. Elle est régulièrement sollicitée pour l'accueil de groupes familiaux en dehors de cette période en regard du déficit d'équipement dans le département.
- ➔ la sédentarisation : les « terrains de sédentarisation » peuvent tout autant être les lieux d'habitat permanent, des lieux d'ancrage à partir duquel les familles voyagent, y vivant en sédentaires une partie de l'année seulement, des lieux d'accueil « informels » permettant d'accueillir la famille élargie (*sans doute à l'origine de ce qui est appelé sur le territoire « le développement d'une offre d'accueil privée »*).
- ➔ Le logement de fortune : sur le territoire de la Cavem, on observe également des phénomènes apparentés au processus de sédentarisation, mais qui ne concernent pas que des ménages issus de la communauté des gens du voyage : habitat de fortune, cabanisation, habitat-caravane etc. constituent autant de situations de mal-logement et d'habitat indigne qui témoignent des difficultés d'accès au logement.

### Les publics prioritaires, en « cisaille » entre déficit d'offre et difficultés pour accéder au logement ordinaire

Les chiffres de la pauvreté convergent avec les analyses des acteurs du territoire et montrent l'importance de cette population : croissance du nombre de ménages sous le seuil de pauvreté, de personnes âgées, d'isolés, de familles monoparentales, etc.

La particularité, et donc la difficulté dans les réponses à apporter, est que la demande relève pour ces publics quasiment toujours du domaine de l'urgence. Par conséquent, ce qui est vrai aujourd'hui ne l'est plus forcément demain.

Trois difficultés principales sont identifiées :

- ➔ D'une part, un déficit en « maisons-relais / pension de famille », type d'offre faisant vraiment défaut.



- ➔ D'autre part, un gros « bouchon » dans l'accès au logement social (*du fait de la faiblesse de l'offre, mais surtout des montants des loyers*), qui se traduit par :
  - un blocage de la chaîne : la sortie de dispositif d'hébergement ou de logement adapté est très difficile, ce qui « enraye » les débuts de parcours résidentiels et ne libère pas les places existantes ;
  - une difficulté pour les associations d'intermédiation locative : elles ont difficilement accès aux grands logements (T4 / T5), avec un impact pour les grandes familles, pour lesquelles les solutions en matière de logement adapté se retrouvent réduites.
  
- ➔ Enfin, un déficit en hébergement. Le territoire est qualifié de « bien pourvu » d'un point de vue de la « qualité » des prestations proposées par les Amis de Paola, mais le manque de place est souligné. Les acteurs ont fait remonter le besoin d'un nombre de places 20 % supérieur, orienté notamment vers l'accueil des couples et des familles en situation d'urgence.

La question des troubles psychiques est également une problématique identifiée sur le territoire. Une centaine de personnes actuellement suivies par les services de l'association Isatis relèveraient d'un logement accompagné.

Les réponses à ces besoins sont à rechercher dans :

- ➔ le développement et la diversification de l'offre locative sociale (hébergement, logements adaptés, logements ordinaires à bas loyers de type PLA-I),
- ➔ la réactivation des parcours résidentiels pour faciliter l'accès au logement autonome, notamment au parc locatif social.

En effet, le déficit d'offre entraîne une mobilité résidentielle très faible. Les logements sociaux se libèrent peu, le « gap » étant trop important pour accéder à un logement privé. Les bailleurs sociaux relèvent des taux de rotation très faibles sur l'ensemble de leur parc (3.55% pour Var Habitat, 6.26% pour Erilia et 7.9% pour le Logis Familial Varois en 2014).

Cette problématique de faible rotation dans le parc social impacte directement la question de l'hébergement et du logement adapté : d'une part, **l'offre libérée est faible donc les personnes restent « bloquées » dans les dispositifs, bloquant par là même l'accès à ces dispositifs pour de nouveaux ménages**. D'autre part, le « gap » entre logement adapté et logement autonome est lui aussi très important. **Le déficit d'une offre de logement très sociale contribue ainsi à bloquer le passage par le logement adapté.**



### >> S'inscrire dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCoT

Le territoire de la CAVEM, au travers de son Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) et de l'ensemble des documents d'urbanisme et de programmation qui lui sont attachés, fait le pari d'une redynamisation de l'Est Var au défi de la préservation - voire de l'amélioration - de son cadre de vie, urbain, naturel et agricole, avec ses habitants et usagers en cœur de cible de ses politiques publiques. Ainsi, en réponse aux besoins des populations des communes de l'agglomération, dans toute leur diversité et complexité, le SCoT porte des objectifs ambitieux en programmant **une production d'au moins 1 000 logements par an sur son périmètre durant les 20 prochaines années**, mais aussi en précisant les conditions d'un développement harmonieux et durable de son territoire au travers :

- ▶ **D'un renouvellement urbain assorti d'une planification complexe nécessaire**
- ▶ **D'une urbanisation complémentaire envisagée comme un processus sous condition**
- ▶ **D'une diversification de l'habitat pour un territoire solidaire**
- ▶ **D'une offre d'habitat adaptée et accessible**
- ▶ **De la mixité des usages pour une cohérence territoriale plus pertinente**
- ▶ **De la réhabilitation réussie des quartiers populaires**

Le Programme Local de l'Habitat constitue donc une des pierres angulaires de ce projet global de SCoT, et s'inscrit dans la première phase de développement définie par celui-ci de 2017 à 2025.

### >> Répondre aux besoins identifiés dans le diagnostic territorial du PLH

L'analyse de l'ensemble des données relatives au logement et à l'habitat issues du diagnostic territorial du PLH, croisé au travail de concertation avec les différents partenaires institutionnels permet de dégager des enjeux prioritaires en matière d'habitat pour le territoire.

Quatre grands enjeux en matière d'habitat sont identifiés sur le territoire de l'agglomération :

**La nécessité de redéfinir la fonction d'accueil de la CAVEM, en particulier la place des familles et des classes moyennes, employés et professions intermédiaires**, nécessaires au développement économique et à l'équilibre emploi/logement du territoire.

- ➔ Au regard du déficit migratoire, à l'origine de la faible croissance démographique et du phénomène de report résidentiel pour ces ménages vers d'autres territoires, qui accentue les déséquilibres sociaux et le vieillissement, ainsi que les déplacements pendulaires.

**La recherche d'un équilibre plus stable entre les différents segments du marché privé : accession neuve, marché de la revente, marché locatif privé.**

- ➔ **A partir des jeux de concurrence entre les différents segments du marché, recréer les fluidités dans les parcours résidentiels.**
- ➔ **Rééquilibrer la production neuve :**
  - entre accession libre et aidée,

- en volume, au regard du parc locatif privé – sur le segment investisseur et l’accession « au bon prix » et en gamme au regard des besoins.

➔ **Redonner sa place au parc ancien :**

- en location et à la revente, en maintenant une offre abordable et de qualité,
- en poursuivant la réhabilitation du parc au regard des nouveaux défis, notamment en matière de consommation d’énergie, via des outils coordonnés et spécifiques à chaque problématique (grandes copropriétés énergivores, petites copropriétés fragiles, non-décence ou précarité énergétique dans le locatif, risque d’inondation...),
- avec un repositionnement nécessaire des prix.

**Le défi de la production de logement social pour combler le déficit d’offre et répondre aux besoins endogènes.**

➔ **Comblent le déficit d’offre en logement social en :**

- augmentant la part de logements sociaux sur les six prochaines années,
- diversifiant l’offre locative sociale pour satisfaire l’ensemble des besoins (logements ordinaires/ logements adaptés/ hébergement),
- définissant des priorités pour satisfaire les besoins endogènes.

➔ **Répondre aux besoins endogènes pour :**

- préserver l’accueil des ménages les plus modestes dans le parc social,
- répondre au vieillissement de la population,
- préserver l’attractivité du parc social ancien,
- favoriser les mobilités résidentielles pour créer de la rotation dans le parc de logement social.

**L’effort à poursuivre pour répondre aux besoins qualitatifs et quantitatifs des plus modestes et des publics spécifiques.**

➔ **Un enjeu fort de développement quantitatif et de diversification d’une offre adaptée, économiquement accessible aux plus modestes et prenant en compte notamment :**

- le vieillissement de la population à travers :
  - la mobilisation et l’adaptation du parc privé,
  - l’adaptation du parc social,
  - la mutualisation de certains types d’offre,
  - la réflexion sur des démarches nouvelles sur le territoire ou innovantes (colocation intergénérationnelle, béguinages...).
- les modes d’habiter particuliers (gens du voyage et autres).

➔ **Promouvoir une offre en petits logements avec des loyers très faibles pour satisfaire les ménages d’une à deux personnes** en particulier les jeunes, les saisonniers, les personnes âgées, les sortants d’hébergement, ...

➔ **Recréer les conditions d’un parcours résidentiel pour les plus précaires** en coordonnant les sorties des structures d’hébergement et de logements adaptés.



## LES ORIENTATIONS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2018 / 2023

---

En réponse aux enjeux en matière d'habitat, à l'ambition de développement global du territoire et en cohérence avec la philosophie d'action qui guide les élus de l'agglomération, les orientations du PLH 2018-2023 ont été construites au travers d'une méthodologie itérative et participative, dans un souci de réalisme et d'anticipation de leur mise en œuvre.

Aussi, à l'initiative de la CAVEM et avec l'appui de bureaux d'études spécialisés, les élus et les techniciens des villes et de l'agglomération, les services de l'État et les services du Conseil Régional et du Conseil Départemental ainsi que l'Etablissement Public Foncier et l'AUDAT ont été régulièrement consultés pour construire un PLH ancré sur le territoire des communes et intégrant leurs objectifs et leurs contraintes pour trouver des réponses aux problématiques diagnostiquées.

Les professionnels de la construction, de la promotion immobilière, de la gestion immobilière, les bailleurs sociaux, les associations, les travailleurs sociaux ont également été associés. L'objectif de la CAVEM est de pouvoir prendre en compte leurs retours d'expériences et de partager des visions prospectives pour proposer des orientations à visées opérationnelles.

Sur cette base, le Programme Local de l'Habitat est construit selon **4 grandes orientations** :

1. La première vise à inscrire l'habitat sur le territoire dans **une logique d'innovation**, autant comme levier d'attractivité que pour relever les défis du **développement durable et du bien vivre ensemble**. Cette orientation constitue en quelque sorte un préalable, un axe transversal.
2. La seconde vise à produire une **offre nouvelle diversifiée et attractive**, répondant à la multiplicité des besoins sociaux et économiques.
3. La troisième orientation propose **d'intervenir sur l'existant**, étant identifié qu'il s'agit du premier levier pour répondre aux besoins, que l'on parle **d'amélioration, de renouvellement ou d'accompagnement des publics**.
4. La quatrième orientation s'inscrit dans le registre de la **gouvernance et de l'animation** du partenariat pour construire et mettre en œuvre une politique locale de l'habitat **dynamique et ambitieuse**.



## ORIENTATION 1

### Mettre en œuvre une stratégie innovante au service d'un habitat durable

*La première orientation vise à développer une politique ambitieuse en matière d'innovation dans l'habitat. Aujourd'hui, au regard des enjeux d'attractivité du territoire, il apparaît indispensable d'avoir un positionnement innovant fort, quels que soient les sujets traités : de la stratégie foncière aux interventions pour améliorer l'existant, en passant par la construction neuve et l'accompagnement des publics. Relever les défis nécessite de faire appel à de nouveaux modes de faire, à de nouvelles organisations, pour mettre en œuvre des solutions adaptés, novatrices, qui techniquement et socialement répondent aux besoins des citoyens.*

#### La stratégie foncière

**Le premier axe en matière d'innovation est celui de la stratégie foncière.** Le diagnostic met en évidence combien cette question est sensible, fondamentale même en regard de la rareté et des freins identifiés pour la mobilisation du foncier disponible. Dès lors, **organiser la stratégie foncière de la CAVEM** passera par plusieurs grands objectifs :

#### >> Mettre en perspective les potentiels fonciers identifiés dans le cadre du PLH avec les objectifs de croissance urbaine et de développement du territoire définis dans le SCOT

- Il s'agit ici d'assurer **un développement territorial soucieux de la cohérence d'ensemble**, en étant extrêmement vigilant à ce que les potentiels fonciers soient utilisés « à bon escient », afin de répondre aux objectifs plus généraux de développement, de préservation et de valorisation du territoire.
- Ceci passe par l'intégration, dans la mobilisation du potentiel foncier identifié, des grands enjeux structurants :
  - la mobilité et l'accessibilité, dans une logique d'éco-mobilité ;
  - la mixité sociale et fonctionnelle, y compris économique, dans une triple logique de proximité, d'accessibilité et de diversité ;
  - la préservation de paysages remarquables, moteurs de l'attractivité et composante de notre qualité de vie ;
  - le renforcement des fonctions urbaines dans une logique d'intensification de la ville plutôt que d'étalement.

#### >> Mobiliser le foncier qualifié, pour mettre en œuvre le PLH et préparer le PLH suivant

- L'ensemble du potentiel foncier a été identifié. Pour autant, il n'est pas mobilisable dans son ensemble, et le PLH devra permettre de **hiérarchiser et prioriser** sa mobilisation en fonction de sa qualité, de ses qualifications.
- Des **outils de suivi opérationnels** ont été développés spécifiquement en ce sens (tableaux de bord, cartographie). Ils seront utilement mobilisés pour mettre en place un processus d'initiative et de suivi des DIA, pour affiner l'identification en extension ou sur les dents-creuses et évaluer les potentiels de densification, pour mettre en perspective les demandes précises des acteurs avec les documents réglementaires et les contraintes.



### >> Articuler stratégie foncière et palette d'outils pour assurer la maîtrise du foncier

- Dès lors que le foncier est identifié, il s'agit d'en assurer la maîtrise, afin de limiter les processus d'urbanisation subie ou par effet d'aubaine. **Le PLH sera un levier pour la coordination, la mobilisation, l'expertise et l'exemplarité en termes d'outils**, dans un objectif de conseil et d'accompagnement des communes pour :
  - la mise en place de ZAD pour la constitution de réserves foncières,
  - le partenariat avec l'EPF pour renforcer la capacité de maîtrise ou avec d'autres partenaires institutionnels,
  - la mobilisation d'outils opérationnels (ZAD, SMS, secteurs à pourcentage, PIL...).

### >> Optimiser l'approche du foncier

- Il s'agira d'«**optimiser le potentiel foncier**», en favorisant des approches intégrées, l'inscription des fondamentaux du PLH dans les PLU, et le cas échéant en mettant en œuvre des outils et procédures adaptées (OAP, ZAC multisites...)

## Un habitat innovant

**Le deuxième axe en matière d'innovation est orienté vers la notion « d'habiter » au sens large, aussi bien s'agissant des questions techniques – et donc d'innovations dans l'architecture et l'urbanisme – que des questions sociales – et donc d'innovations dans la gestion, dans l'accompagnement, dans la promotion de nouveaux modes de vie collective.** Cette stratégie se développera selon 3 grands objectifs :

### >> Concevoir des opérations d'aménagement développant des formes urbaines durables

- Il s'agira ici de mobiliser dans la construction neuve les **nouveaux référentiels en matière de projets urbains soutenable**s, plus économes en espace et dans la continuité des tissus urbains existants, plus respectueux des **principes urbains et constructifs méditerranéens traditionnels**.
- Ces modes d'urbanisation valorisent d'abord le **cadre de vie**, l'espace public, s'intègrent dans le milieu naturel en prenant en compte les contraintes climatiques et environnementales, permettant ainsi de réduire les îlots de chaleur. Ceci passe autant par l'intégration dans les projets urbains aussi bien du « végétal » que des enjeux de mobilités, aussi bien de l'enjeu de diversité sociale (types de familles, âges, revenus) que de celui de mixité fonctionnelle (commerces, activités économiques).
- Enfin, la réflexion doit conduire à optimiser le stationnement, qu'il s'agisse de le réduire là où des modes de déplacements collectifs existent, ou de le mutualiser là où il y a de l'activité économique.

### >> Promouvoir un habitat plus attractif, économe et adapté au climat méditerranéen

- Dans la poursuite de l'objectif précédent, cette orientation s'inscrit dans l'objectif d'**attractivité du territoire** : maintenir et attirer une population d'actifs, de familles, impose parfois de proposer de nouvelles formes d'habitat, répondant en même temps à la demande de logements individuels et à l'enjeu de densification.
- Les **produits intermédiaires** (maisons de ville, maisons en bande, semi-collectif) apparaissent mieux adaptés, en même temps qu'ils sont plus durables, plus économes et peuvent être ambitieux en termes de maîtrise des charges.
- Le PLH devra promouvoir les **modes constructifs vertueux** qu'il s'agisse d'architecture bioclimatique, de réflexion sur l'origine des matériaux (circuits courts), de mobilisation des alternatives en matière

de densification (surélévation plutôt qu'extension par exemple), de rénovation du patrimoine dans un souci de performance énergétique.

- Enfin, poursuivant aussi bien un objectif environnemental que social, le PLH devra promouvoir une réflexion globale sur les charges locatives pour mieux les maîtriser dans le parc social puis élargir la démarche sur les bâtiments neufs à l'accession à la propriété.

#### >> Soutenir l'innovation sociale et technique permettant le maintien à domicile

- Dans le cadre du PLH, un travail partenarial pourra être engagé pour développer des réponses innovantes en s'appuyant sur des **logiques d'innovation sociale**, qu'il s'agisse de la cohabitation intergénérationnelle ou du développement des réponses du type « béguinage » pour les personnes âgées.

## ORIENTATION 2

### Produire une gamme d'offre nouvelle de logements de qualité et mieux adaptée aux besoins

*Si la mobilisation du parc de logements existants est un levier fondamental en matière de réponse aux besoins en logements (cf. orientation 3), la production neuve revêt une importance considérable. Elle permet en même temps de développer de nouveaux produits, répondant à des besoins non satisfaits sur le territoire, mais aussi de proposer des offres très ciblées, prenant en compte des enjeux spécifiques, qu'il s'agisse des plus précaires ou des personnes âgées. Au-delà, c'est d'abord sur la construction neuve que pourra s'exprimer l'exemplarité du territoire en matière d'habitat innovant, qu'il s'agisse des formes urbaines, des principes constructifs, ou de l'intégration des enjeux sociaux. La production neuve doit ainsi constituer la « vitrine » de l'agglomération pour développer son attractivité.*

#### Une offre accessible et diversifiée

Le premier axe vise à **produire une offre de logements accessible et diversifiée**, c'est-à-dire répondant aux besoins des ménages les plus précaires comme à ceux en capacité d'accéder à la propriété, mais également aux différents modèles familiaux, en prenant en compte les différentes contraintes.

#### >> Développer l'offre locative sociale

- C'est une réponse déterminante au regard des besoins importants identifiés sur le territoire et de l'enjeu de rester attractif pour les jeunes ménages, les actifs en début de parcours professionnel qui sont aujourd'hui exclus du territoire de la CAVEM du fait du marché du logement.
- Il s'agit **d'intensifier et de diversifier l'offre locative sociale**, pour combler le déficit d'offre mais également pour étendre la production de logements sur les nouvelles communes de la CAVEM. L'objectif est aussi de maintenir la diversité des typologies pour répondre à la fois aux besoins des familles et au **réajustement du parc** sur les petits logements pour les personnes seules, les familles monoparentales...
- Le développement de cette offre, au-delà d'une notion quantitative et d'une diversification des typologies, doit s'accompagner d'un objectif d'**adaptation des loyers aux ressources des demandeurs**. Ceci doit permettre de faciliter l'accès au logement des plus démunis, la sortie des dispositifs d'hébergement ou de logement accompagné, l'accès à un premier logement pour les jeunes.

**>> Rééquilibrer la production neuve à l'accession pour qu'elle réponde davantage aux besoins des actifs et inciter à la production d'une offre destinée aux familles**

- Il s'agira de diffuser la dynamique engagée sur la ville active sur les autres secteurs pour accueillir des nouveaux ménages et retenir les familles. Une **offre en accession à la propriété ciblant principalement les ménages locaux** – dont les locataires du parc social – et notamment les familles doit permettre d'éviter que les familles avec enfants quittent le territoire lorsqu'elles sont en capacité d'accéder à la propriété. En complément, l'objectif est aussi de faciliter l'**accession des plus modestes** avec les outils et les atouts des dispositifs réglementaires de type PSLA et PAS.

**Une offre mieux adaptée aux besoins**

Le deuxième axe vise, dans le développement de cette offre nouvelle, à **prendre en compte les besoins des publics ayant des spécificités liées à leur âge, à leur situation sociale et économique, à leur mode d'habiter** qui ne trouvent plus leur place sur le territoire aujourd'hui.

**>> Renforcer, compléter et diversifier l'offre très sociale, en hébergement, en logement accompagné et en habitat adapté pour permettre l'accueil des personnes défavorisées, nécessitant un accompagnement social renforcé, ou ayant des besoins spécifiques**

- Sur le territoire, l'offre très sociale reste restreinte. Si le premier frein est la rupture des parcours résidentiels qui bloque l'accès au logement autonome, l'offre en elle-même apparaît insuffisante.
- Dans le cadre de cette orientation, il s'agira de **renforcer l'offre en hébergement, ainsi que de développer une offre complémentaire de type logement accompagné** (pensions de familles, résidences sociales, FJT...) avec un objectif de mixité (intergénérationnelle, sociale, possibilités d'accueil des saisonniers...), adaptée aux personnes seules, mais également aux familles monoparentales.
- Au-delà de l'action de « production », il s'agira également d'accompagner les associations d'intermédiation locative pour faciliter la captation de grands logements, permettant de trouver des solutions pour les grandes familles en difficultés.
- Enfin, il s'agira de **répondre aux besoins des gens du voyage**, aussi bien en termes d'accueil que d'habitat.

**>> Renforcer l'offre adaptée pour les personnes âgées, notamment les plus modestes, dans un souci de diversité**

- La production neuve (dans le parc privé comme dans le parc social) doit être l'occasion de **promouvoir la réalisation de petits logements répondant aux contraintes d'accessibilité, d'adaptation et de proximité des services.**
- Cette réflexion intégrera le principe d'une offre accessible et adaptée aux personnes âgées dépendantes et non-dépendantes, d'une offre en logement accompagné pour les personnes âgées souffrant de difficultés sociales, dans un souci d'intergénérationnalité.
- La localisation géographique des opérations est un facteur de réussite.
- La mixité sociale au sein des opérations doit être privilégiée car elle favorise la solidarité.
- La question du vieillissement fera l'objet d'une stratégie d'innovation.

### ORIENTATION 3

#### Améliorer et mobiliser le parc de logements existant pour répondre aux besoins et valoriser les quartiers

*En regard du potentiel foncier, le constat est fait que l'essentiel du parc de logements sur le territoire est déjà constitué. In fine, ce parc existant constitue sans doute le levier prioritaire en matière d'habitat, qu'il s'agisse de favoriser une offre attractive par une « mise à niveau », de faire basculer une partie des logements privés dans le parc social ou de remettre sur le marché des logements vacants.*

#### La prévention de la dégradation du parc de logements privés

« Mieux vaut prévenir que guérir »... Le premier objectif de cet axe est de **prévenir la dégradation du parc de logements privés en copropriétés**, à travers **les dispositifs d'observation et de veille et de favoriser l'acquisition des logements par un bailleur social** dans les copropriétés fragiles pour améliorer leur fonctionnement.

#### >> Limiter et prévenir la fragilisation du parc en copropriétés

Ceci passera par un travail d'observation des copropriétés fragiles à surveiller via la constitution et la mise à jour régulière d'indicateurs de fragilité. Pour être efficace, ce travail devra s'appuyer sur la mobilisation d'un partenariat actif avec les communes et milieux professionnels locaux (syndics et professionnels de l'immobilier, ADIL, AREVE, fournisseurs d'énergie, ...) pour compléter l'état des connaissances et des besoins. Dans la continuité des actions engagées, l'objectif sera également de poursuivre les **acquisitions-améliorations dans les copropriétés les plus fragiles** en vue d'améliorer leur gestion. Les copropriétés du quartier de la Gabelle feront l'objet d'une attention particulière notamment au travers du contrat de ville.

#### L'amélioration du parc privé et du parc social

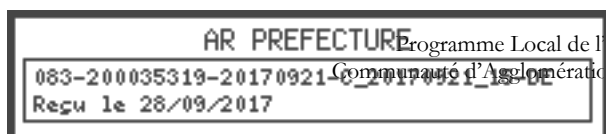
Le second objectif vise à **lutter contre l'habitat indigne et indécent** dans le parc privé, notamment dans les centres anciens et à **favoriser l'amélioration du parc privé et du parc social**, afin de tendre vers une « remise à niveau » de l'ensemble du parc de logements du point de vue de la qualité des logements eux-mêmes comme de la performance énergétique.

#### >> Lutter contre l'habitat indigne et indécent dans le parc privé

- L'objectif sera ici de veiller au respect des règles de décence dans le parc privé. Pour ce faire, il s'agira de renforcer la connaissance du parc locatif privé ancien en mobilisant les outils de la loi ALUR, de participer au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) et de manière plus large de renforcer le travail partenarial entre la CAVEM (service Habitat et SIHS) et les acteurs mobilisés pour lutter contre l'indécence (CAF, ADIL, opérateur du suivi-animation du PIG ...).

#### >> Poursuivre l'amélioration du parc ancien sur l'ensemble du territoire, en particulier sur le plan énergétique

- Ceci passera par la poursuite du dispositif d'intervention pour l'amélioration des logements privés de type Programme d'Intérêt Général (PIG) sur l'ensemble du territoire communautaire, et par le développement des actions de la plateforme locale de la rénovation énergétique. Mais le parc privé n'est pas le seul concerné : le PLH devra favoriser la rénovation énergétique du parc social à travers



les plans stratégiques de patrimoine, les Conventions d'Utilité Sociale, etc. Ces réhabilitations seront l'occasion d'engager une requalification des quartiers à cibler prioritairement sur les quartiers du contrat de ville (réaménagement des espaces extérieurs, gestion urbaine et sociale de proximité, ...).

### >> Poursuivre l'adaptation du parc de logements existant à la perte d'autonomie

Nous l'avons vu, l'enjeu de prise en compte du vieillissement est majeur.

- Dans le parc privé, l'objectif sera de favoriser les travaux d'adaptation des logements dans le cadre d'un dispositif d'intervention spécifique et de faciliter une approche conjointe avec les autres thématiques d'amélioration de l'habitat (lutte contre la précarité énergétique).
- Dans le parc social, il s'agira d'accompagner les bailleurs sociaux dans leurs efforts d'adaptation dans le cadre des programmes de réhabilitation.

### >> Intégrer les enjeux liés au risque inondation

Le territoire est fortement soumis au risque inondation. Si cette contrainte est souvent une difficulté pour les programmes neufs, elle l'est aussi pour les interventions sur l'existant car elle nécessite d'adapter les projets. Mener une approche coordonnée d'amélioration énergétique du parc de logements et de réduction de la vulnérabilité face au risque inondation constituera une stratégie intéressante.

### La mobilisation du parc existant dans le développement de l'offre locative sociale

Le troisième axe vise à **mobiliser le parc existant dans la réponse aux besoins en logements**, notamment pour les ménages modestes pour lesquels se loger dans le parc privé est difficile.

### >> Permettre la création d'une offre locative sociale dans le parc privé existant en facilitant l'accompagnement des ménages fragiles et précaires

Plusieurs leviers sont identifiés.

- L'incitation auprès des propriétaires privés au conventionnement ANAH en loyer social et très social par la mobilisation des leviers incitatifs et fiscaux.
- Egalement un renforcement du travail d'accompagnement des ménages fragiles et de sécurisation des bailleurs privés, en mobilisant les outils adaptés (Intermédiation locative, dispositif VISALE) et en structurant les partenariats (DDCS, CAVEM, AIVS, associations agréées pour l'IML, opérateur du PIG, ...).
- Enfin, la poursuite des actions d'acquisition-amélioration en copropriétés et en centre ancien : un gisement à exploiter pour accroître l'offre locative sociale.

## ORIENTATION 4

### Renforcer le rôle de la Cavem, dans le pilotage, la coordination et l'animation en matière d'aménagement du territoire et dans la réussite de la politique de l'habitat

*Définir des orientations et un programme d'actions nécessite des moyens pour les mettre en œuvre. Qu'il s'agisse de l'ingénierie de projet, de l'animation du partenariat, de la mise en place d'outils spécifiques (politique de peuplement, observatoire, ...), ce volet « gouvernance » du programme local de l'habitat a été conçu avec l'ambition de porter et mettre en œuvre une politique de l'habitat partagée, collaborative, coordonnée entre la CAVEM et ses partenaires.*

#### L'organisation de la politique d'aménagement de la Cavem

Le premier axe vise à permettre l'**animation de la politique d'aménagement** de la CAVEM dans le respect des objectifs du PLH et en restant attentif à l'enjeu majeur que constitue la question foncière. Dès lors, il s'agira de mobiliser largement les réseaux d'acteurs, de capitaliser sur les bonnes pratiques pour construire collectivement l'habitat de demain. Cela nécessitera de consolider l'**ingénierie de projet** et de renforcer l'**observatoire de l'habitat**.

#### >> Mettre en place l'ingénierie de projet nécessaire à la mise en œuvre du PLH et de sa stratégie foncière

- Il s'agit de **mettre en place l'ingénierie de projet** nécessaire à la mise en œuvre du PLH. Autrement dit pour se donner les **moyens humains, techniques et financiers de ces ambitions**. Les orientations du PLH apparaissent extrêmement ambitieuses, à la hauteur des attentes d'un développement maîtrisé du territoire de l'agglomération. Mais ceci implique de renforcer les équipes sur plusieurs champs d'intervention.

#### >> Structurer un véritable observatoire de l'habitat

La CAVEM s'est dotée depuis le précédent PLH d'un **observatoire de l'habitat**. Sans doute insuffisamment valorisé et mobilisé, aujourd'hui complété sur son volet foncier, il s'agira de le mettre en valeur, de le renforcer, **d'en faire un outil de connaissance au service de l'aménagement du territoire**.

- Celui-ci mettra en valeur les différents observatoires thématiques existants, mais surtout favorisera le **partage et l'appropriation des données et des publications** au bénéfice du territoire dans son ensemble. Son évolution conduira également à renforcer son volet foncier à partir des outils développés dans le PLH, ainsi que l'outil d'observation des copropriétés.
- L'ensemble de ces éléments devront s'intégrer dans les outils numériques de la Cavem pour un traitement et une valorisation optimisés.

#### >> Conforter et développer l'animation auprès des acteurs de l'habitat

Il s'agira ici de **poursuivre la dynamique** enclenchée dans le cadre de l'élaboration du PLH :

- en installant de manière régulière des **journées de l'habitat** ou des séminaires sur des thématiques particulières réunissant les collectivités, les acteurs du logement, les acteurs associatifs,
- en organisant **des actions de sensibilisation** sur l'innovation architecturale et technique,
- en valorisant les **initiatives vertueuses privées ou publiques**.

En regard de l'enjeu que constitue la **transition énergétique**, la mise en place d'actions de mobilisation des particuliers et des professionnels sur l'amélioration énergétique de l'habitat doit également constituer un axe fort d'animation.



### >> Assurer le suivi et l'évaluation du PLH et de sa stratégie foncière

L'intérêt d'un PLH réside dans la capacité de l'EPCI à le faire vivre sur la durée et à favoriser son appropriation par les communes et l'ensemble des acteurs de l'habitat. Il s'agira de créer les conditions pour un échange permanent à travers :

- le suivi des indicateurs des actions du PLH,
- le suivi de la stratégie foncière,
- la production des bilans annuels, du bilan à mi-parcours et du bilan final.

Le PLH est un document structurant pour le territoire et il doit être partagé avec l'ensemble des acteurs du territoire.

### L'animation des dispositifs partenariaux en faveur de la mixité sociale et de la mobilité résidentielle

Le second axe de cette orientation est majeur, puisqu'il doit promouvoir la mise en œuvre de mesures réglementaires (Loi ALUR et Loi Lamy), mais surtout **actionner un levier fondamental** en regard de la pression sur le logement social : **la mobilité résidentielle**. In fine, il s'agira de **favoriser la mixité sociale et les parcours résidentiels en confortant et en développant l'animation auprès des acteurs de l'habitat**.

### >> Installer la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

- Le premier objectif est donc d'installer la CIL, instance partenariale **de définition des orientations en matière d'attributions de logements et de mutations** et d'élaboration de **la convention intercommunale d'attributions des logements**. Cette instance gagnera à être organisée en commissions thématiques pour être opérationnelle.

### >> Mettre en place une politique de peuplement

- C'est ici le volet « pratique » de la CIL : la politique de peuplement prévue par les récents textes législatifs passe par la mise en place d'un **plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs** (PPGDSID) qui s'appuiera sur un **dispositif partagé de la gestion de la demande** et sur un **service d'information et d'accueil des demandeurs unifié** à l'échelle de l'agglomération.

### >> Réamorcer la mobilité résidentielle dans le parc social et en dehors

- Ces différents leviers ont pour objectif final de **renforcer la mixité sociale et de rouvrir les choix résidentiels**. Aujourd'hui, face aux tensions du marché du logement, et notamment du logement social, les parcours résidentiels sont bloqués, et une production neuve resserrée ne saura à elle seule répondre à la demande.
- Dès lors, l'enjeu sera de réfléchir à une **priorisation des demandes de mutations** au sein du parc social, ainsi que de développer des outils spécifiques pour faciliter les mutations (bourses d'échanges inter-bailleurs...). Il s'agira aussi de créer les conditions pour **favoriser les parcours résidentiels** des locataires du parc social vers le parc privé.

## LES PREVISIONS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS DU PLH POUR LA PERIODE 2018 / 2023

Afin de soutenir son développement économique et de maintenir sa croissance démographique, la Cavem se donne pour ambition de réaliser **1 220 logements par an** à travers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre sur l'ensemble de son territoire tout en favorisant le renouvellement urbain et la mixité sociale. Ce niveau de production de logements permet d'envisager une croissance démographique autour de 0,9% par an sur la période 2018 /2023 à l'échelle de la Cavem.

### >> La production neuve

La production neuve de logements répond à deux types de besoins : les besoins endogènes et les besoins exogènes. Environ 40% de la production de logements sera consacré au maintien de la population en place ; le reste à l'accueil de nouveaux habitants.

Elle se déclinera par commune comme suit :

	Nombre de logements neufs par an
Les Adrets de l'Estérel	20
Fréjus	610
Puget sur Argens	115
Roquebrune-sur-Argens	175
Saint-Raphaël	300
<b>CAVEM</b>	<b>1 220</b>

Afin de prendre en compte l'ensemble des besoins identifiés et de redonner de la fluidité au parcours résidentiel des ménages, la répartition de la production neuve à l'échelle de la Cavem tendra à privilégier :

REPARTITION DE LA PRODUCTION NEUVE – OBJECTIF PAR AN		
<b>LOCATIF SOCIAL</b>	<b>48%</b>	<b>PLA-I</b> : au moins 30% pour les ménages ayant des revenus $\leq$ à 60% du plafond d'accès au logement social <b>PLUS</b> : pour les ménages ayant des revenus $\leq$ à 100% du plafond d'accès au logement social <b>PLS</b> : maxi 10% pour les ménages ayant des revenus compris entre 100% et 130% des plafonds d'accès au logement social
<b>ACCESSION SOCIALE</b>	<b>5%</b>	<b>Gamme 1</b> – ménages sous plafond PLUS <b>Gamme 2</b> – ménages sous plafond PSLA
<b>ACCESSION LIBRE</b>	<b>47%</b>	<b>Accession en résidences secondaires</b> : 15% de l'accession libre <b>Accession « investisseurs »</b> : 30 à 40% de l'accession libre <b>Accession en résidence principale</b> : 45 à 55% de l'accession libre
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	

Cette répartition de la production neuve s'entend en objectif annuel moyen à atteindre sur l'ensemble du territoire de la Cavem.



La part consacrée aux logements locatifs sociaux dans la production neuve annuelle est non négligeable et se déclinera par commune de la manière suivante :

	Nombre de logements neufs / an	Nombre LLS / an dans le neuf	% production en LLS
Les Adrets de l'Estérel	20	0	0 %
Fréjus	610	295	48 %
Puget-sur-Argens	115	47	41 %
Roquebrune-sur-Argens	175	100	57 %
Saint-Raphaël	300	150	50 %
<b>CAVEM</b>	<b>1 220</b>	<b>592</b>	<b>48 %</b>

### >> La satisfaction des objectifs en matière de logements locatifs sociaux

Afin de répondre aux besoins en logements locatifs sociaux et aux obligations de la loi n° 2013 - 61 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social du 18 janvier 2013, le PLH privilégiera deux axes d'intervention :

- la construction neuve et,
- la mobilisation du parc de logements existants.

Ainsi en lien avec le potentiel foncier identifié et compte tenu des outils d'intervention à initier sur la mobilisation du foncier et du parc de logements privés, le nombre de logements locatifs sociaux est fixé à **698 logements par an** pour les premières années de mise en œuvre du PLH ce qui permettra de satisfaire l'objectif annuel SRU estimé à hauteur de 77%

La réalisation des logements locatifs sociaux s'effectuera à 85% en construction neuve, à 10% par des opérations d'acquisition amélioration sur le parc existant et à 5% par une incitation auprès des propriétaires bailleurs privés à conventionner leur logement en loyer social ou très social.

	Objectifs annuels SRU estimés	Objectifs LLS annuels négociés avec les communes			Total LLS négociés par an
		Objectifs en Acquisition-Amélioration	Objectifs en Conventionnement ANAH	Objectifs dans le neuf	
Les Adrets de l'Estérel*	-	0	1	0	1
Fréjus	335	30	10	295	335
Puget sur Argens	57	5	5	47	57
Roquebrune-sur-Argens*	169	20	10	100	130
Saint-Raphaël	342	15	10	150	175
<b>CAVEM</b>	<b>903</b>	<b>70</b>	<b>36</b>	<b>592</b>	<b>698</b>

\*commune non soumise à la loi SRU

\*\*commune assujettie à la loi SRU depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013



En fonction des résultats des actions qui seront conduites en matière de mobilisation et d'optimisation du foncier, de captation des logements dans le parc existant, l'objectif pourra être revu à la hausse sur les dernières années de mise en œuvre du PLH.

### >> L'identification du gisement foncier nécessaire à la réalisation des objectifs de production de logements

Par souci de réalisme et d'opérationnalité, la Cavem a conduit, de manière simultanée à l'élaboration du PLH, une étude de stratégie foncière en matière d'habitat dont la méthodologie d'élaboration est relatée dans le document relatif à la stratégie foncière en matière d'habitat du PLH.

Cette étude a permis de repérer des sites à enjeux et d'estimer le potentiel de logements pour les six années de mise en œuvre du PLH.

Ce gisement foncier identifié se compose :

- d'un potentiel foncier stratégique pour agir sur la modération de la consommation de l'espace (en cohérence avec les directives de l'Etat et le SCOT).
- d'un foncier en diffus qui permet d'alimenter le gisement avec des opérations déjà identifiées.

L'étude de stratégie foncière a permis d'identifier un gisement foncier global de 9 483 logements. Toutefois, la totalité de ce gisement ne pourra être mobilisé dans la durée du PLH en raison de plusieurs contraintes qui ont été identifiées sur les parcelles (topographie difficile, multipropriétés, servitudes, risques incendie, risque inondation, ...). Ces potentiels fonciers stratégiques sont caractérisés « en veille » et représentent un potentiel de 3 132 logements.

Le gisement foncier potentiellement mobilisable sur la durée du PLH s'élève donc à **6 351 logements** sur le territoire de l'agglomération et se répartit entre :

- Le potentiel **foncier stratégique** pour **3 357 logements**
- Le foncier identifié en « **diffus** » pour **2 994 logements**

		GISEMENT FONCIER		GISEMENT FONCIER PAR AN
		FONCIERS STRATEGIQUES MOBILISABLES SUR LA DUREE DU PLH	FONCIERS DIFFUS	
Les Adrets de l'Estérel	Village	157	24	30
Fréjus	Centre-ville – Renouveau urbain	92	1 828	476
	1 <sup>ère</sup> couronne Renouveau Urbain	933		
	<b>Total</b>	<b>1 025</b>		
Roquebrune sur Argens	Centre-ville Renouveau urbain zone Centre	358	222	128
	Centre-ville Renouveau Urbain zone Nord - Bouverie	185		
	<b>Total</b>	<b>543</b>		
Puget sur Argens	Centre-ville – Renouveau urbain	418	0	115
	1 <sup>ère</sup> couronne Renouveau Urbain	128		
	Territoire en développement	145		
	<b>Total</b>	<b>691</b>		
Saint-Raphaël	Centre-ville Renouveau Urbain	555	920	310
	1 <sup>ère</sup> couronne Renouveau Urbain	386		
	<b>Total</b>	<b>941</b>		
<b>Total CAVEM</b>		3 357	2 994	1 059
		<b>6 351</b>		

A noter que l'objectif annuel de production de logements de 1 220 logements n'est pas entièrement couvert par le gisement foncier qui équivaut à 1 059 logements par an. Mais le gisement foncier n'est pas figé et évoluera tout au long de la mise en œuvre du PLH. En effet, de nombreuses opportunités foncières verront le jour au fil du temps sur les différentes communes notamment par des initiatives privées. L'opérationnalité des fonciers stratégiques « en veille » pourra également évoluer et se manifester dans la temporalité du PLH ce qui facilitera l'atteinte des objectifs de production de logements.

Ce gisement foncier fera l'objet d'un suivi annuel afin d'apporter les ajustements nécessaires pour permettre la réalisation des objectifs de production de logements.

La réalisation des prévisions de production de logements du PLH reposera donc sur la capacité des pouvoirs publics et de ses partenaires à mobiliser les fonciers identifiés grâce à l'étude de stratégie foncière et à se saisir des nouvelles opportunités foncières qui se présenteront.



	Objectif PLH Production neuve		Programmation sur la base du gisement foncier	
	Sur 6 ans	Par an	Sur 6 ans	Par an
<b>Total CAVEM</b>	<b>7 320</b>	<b>1 220</b>	<b>6 351</b>	<b>1 059</b>
Les Adrets de l'Estérel	120	20	181	30
Fréjus	3 660	610	2 853	476
Roquebrune sur Argens	1 050	175	765	128
Puget sur Argens	690	115	691	115
Saint-Raphaël	1 800	300	1 861	310

En ce qui concerne l'accèsion sociale à la propriété la programmation a été établie en fonction des besoins de chacune des communes, soit :

Les Adrets de l'Estérel	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une opération de 25 logements en PSLA à l'étude sur un site hors stratégie foncière, classé en diffus</li> </ul>
Fréjus	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 60 logements sur 2 sites stratégiques en 1ere couronne renouvellement urbain avec possibilité de développer les gammes 1 et 2.</li> <li>▪ 96 logements répartis sur 3 opérations en foncier diffus, avec une orientation PSLA et gamme 1.</li> </ul>
Roquebrune-sur-Argens	<p>Programmation sur les sites présentant un nombre important de logements pour ne pas pénaliser les équilibres financiers et la production de LLS. Privilégier le PSLA et la gamme 1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 10 logements sur 1 site stratégique du centre-ville de la Bouverie.</li> </ul>
Puget sur Argens	<p>Programmation sur les sites présentant un nombre important de logements pour ne pas pénaliser les équilibres financiers et la production de LLS. Privilégier le PSLA et la gamme 1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 35 logements sur 3 fonciers stratégiques.</li> </ul>
Saint-Raphaël	<p>Programmation sur les sites présentant un nombre important de logements pour ne pas pénaliser les équilibres financiers et la production de LLS. Privilégier le PSLA et la gamme 1 sur les sites de 1ere couronne, la gamme 2 pouvant être mise en œuvre sur les sites de centre-ville.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 65 logements sur 3 sites stratégiques.</li> <li>▪ 25 logements sur 1 site en diffus.</li> </ul>

PSLA : Prêt Locatif Accession Sociale.

LLS : Logement Locatif Social.



## POTENTIEL FONCIER ET PROGRAMMATION TERRITORIALISEE POUR LES ADRETS DE L'ESTEREL

Le gisement foncier repéré sur la commune des Adrets de l'Estérel s'élève à 181 logements répartis de la manière suivante :

- ▶ 157 logements sur le foncier stratégique mobilisable sur les 6 ans du PLH
- ▶ 24 logements en diffus correspondant à une opération identifiée en PSLA

### >> Répartition de la programmation prévisionnelle en logements sur le gisement foncier identifié

Programmation prévisionnelle - fonciers stratégiques LES ADRETS DE L'ESTEREL											
N° site	Nom	Potentiel retenu pour le PLH				Logement social			Accession sociale		Accession libre
		Eq. lgt	CT	MT	LT	PLUS	PLAI	PLS	PSLA	Autre	AL
LA 1	Collet du Sarde	9			9						9
LA 2	Séguret	56			56						56
LA 3	Planestel haut	69		69							69
LA 4	Planestel sud	23	23								23
<b>TOTAL</b>		<b>157</b>	<b>23</b>	<b>69</b>	<b>65</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>157</b>

CT : court terme

MT : moyen terme

LT : long terme

Programmation prévisionnelle - fonciers identifiés en diffus LES ADRETS DE L'ESTEREL											
N° site	Nom	Potentiel retenu pour le PLH				Logement social			Accession sociale		Accession libre
		Eq. lgt	CT	MT	LT	PLUS	PLAI	PLS	PSLA	Autre	AL
1	Quartier Marras	24	24						24		
<b>TOTAL</b>		<b>24</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Total objectif PLH	GISEMENT FONCIER				
		TOTAL	Sur sites stratégiques		Sur sites identifiés en diffus	
LLS	0	0	0		0	
AS	6	24	0		24	100%
AL	114	157	157	100%	0	
<b>TOTAL</b>	<b>120</b>	<b>181</b>	<b>157</b>	<b>100%</b>	<b>24</b>	<b>100%</b>

LLS : logement locatif social

AS : accession sociale

AL : accession libre

La répartition de la programmation en logements sur l'ensemble du gisement foncier identifié sur Les Adrets de l'Estérel est la suivante :

- 0 % de logements locatifs sociaux
- 13,3 % de logements en accession sociale (de type PSLA ou autre)
- 86,7 % de logements libres



## POTENTIEL FONCIER ET PROGRAMMATION TERRITORIALISEE POUR FREJUS

Le gisement foncier repéré sur la commune de Fréjus s'élève à 2 853 logements répartis de la manière suivante :

- ▶ 1 025 logements sur le foncier stratégique mobilisable sur les 6 ans du PLH
- ▶ 1 828 logements en diffus correspondant à des opérations identifiées

### >> Répartition de la programmation prévisionnelle en logements sur le gisement foncier identifié

Programmation prévisionnelle - fonciers stratégiques FREJUS											
N° site	Nom	Potentiel retenu pour le PLH				Logement social			Accession sociale		Accession libre
		Eq. lgt	CT	MT	LT	PLUS	PLAI	PLS	PSLA	Autre	AL
F0	Aristide Briand	60	60			21	9		30		0
F1	Stade Pourcin	100	100			35	15				50
F2	Germain Nouveau	50	50			16	8				26
F3	Les horts	41		41		14	6				21
F4	Les Sables	220			220	77	33		30		80
F6	Magdeleine	46	46			15	7				24
F7	Paul Vernet	60			60	20	9				31
F8	Les Arènes	100			100	33	15				52
F9	Victor Hugo	20			20	7	3				10
F10	XV <sup>ème</sup> Corps	64			64	22	9				33
F11	Giono	61	61			0	0				61
F12	Avenue G. Bizet St Aygulf	15		15		5	2				8
F13	Poste Saint-Aygulf	47		47		15	6				26
F14	Camping St Aygulf	47			47	16	7				24
F15	Impasse E. Renan St Aygulf	2			2	0	0				2
F16	Rue de Triberg	38	38			13	5				20
F17	Impasse de la Pinède	54			54	18	8				28
<b>TOTAL</b>		<b>1 025</b>	<b>355</b>	<b>103</b>	<b>567</b>	<b>327</b>	<b>142</b>	<b>0</b>	<b>60</b>	<b>0</b>	<b>496</b>

Programmation prévisionnelle - fonciers identifiés en diffus FREJUS											
N° site	Nom	Potentiel retenu pour le PLH				Logement social			Accession sociale		Accession libre
		Eq. lgt	CT	MT	LT	PLUS	PLAI	PLS	PSLA	Autre	AL
1	Sainte Brigitte	250		250		87	38		20	20	85
2	Cais	80			80	56	24				0
3	Valescure Gallieni	200		200		70	30				100
4	Valescure Gallieni	80			80	28	12				40
5	Cais	260			260	73	31		26		130
6	Capitou Sud	300	300			95	40		30		135
7	Capitou Safari	160		160		56	24				80
8	Krief	208	208			64	27				117
9	Le counillier	40		40		8	4				28
10	Capitou Pôle de vie	42	42			16	7				19
11	Av. Lucien bœuf	100		100		35	15				50
12	Lachenaud	25		25		17	8				0
13	Rue du pigeonier	83	83			31	14				38
<b>TOTAL</b>		<b>1 828</b>	<b>633</b>	<b>775</b>	<b>420</b>	<b>636</b>	<b>274</b>	<b>0</b>	<b>76</b>	<b>20</b>	<b>822</b>

La commune de Fréjus qui présente un potentiel de 2 853 logements sur le gisement foncier identifié pour un objectif de production de 3 660 logements devra donc réaliser 807 logements en diffus (opérations non connues).



	Total objectif PLH	GISEMENT FONCIER					Solde à réaliser en diffus (opérations non connues)	
		TOTAL	Sur sites stratégiques		Sur sites identifiés en diffus			
LLS	1 770	<b>1 379</b>	469	46%	910	50 %	391	48,5%
AS	168	<b>156</b>	60	6%	96	5%	12	1,5%
AL	1 722	<b>1 318</b>	496	48%	822	45%	404	50 %
<b>TOTAL</b>	<b>3 660</b>	<b>2 853</b>	<b>1 025</b>	<b>100%</b>	<b>1 828</b>	<b>100%</b>	<b>807</b>	<b>100%</b>

La répartition de la programmation en logements sur l'ensemble du gisement foncier identifié sur Fréjus est la suivante :

- 48,3 % de logements locatifs sociaux
- 5,5 % de logements en accession sociale (de type PSLA ou autre)
- 46,2 % de logements libres



## POTENTIEL FONCIER ET PROGRAMMATION TERRITORIALISEE POUR PUGET SUR ARGENS

Le gisement foncier repéré sur la commune de Puget sur Argens s'élève à 691 logements répartis de la manière suivante :

- ▶ 691 logements sur le foncier stratégique mobilisable sur les 6 ans du PLH

### >> Répartition de la programmation prévisionnelle en logements sur le gisement foncier identifié

Programmation prévisionnelle - fonciers stratégiques PUGET SUR ARGENS											
N° site	Nom	Potentiel retenu pour le PLH				Logement social			Accession sociale		Accession libre
		Eq. lgt	CT	MT	LT	PLUS	PLAI	PLS	PSLA	Autre	AL
P A	Bd Martinez	14	14			3	1				10
P B	Bd de Provence	30		30		10	5				15
P C	Quartier Simian	45			45	15	7				23
P 0	Péri / Pasteur	24	24			3	2				19
P 1	Rue Alpinien Boglio	40	40			7	3				30
P 2	Saint-Jacques	193			193	68	29		15		81
P 3	Place du 8 mai 1945	72	72			13	5				54
P 5	Cœur de village	25	25			17	8				
P 8	Picoton	53	53			10	4				39
P 10	Camp Vidal	50		50		10	5		10		25
P 12	Bastiane	70		70		17	8		10		35
P 14	Chemin des Vernèdes	75			75	26	11				38
<b>TOTAL</b>		<b>691</b>	<b>228</b>	<b>150</b>	<b>313</b>	<b>199</b>	<b>88</b>		<b>35</b>		<b>369</b>

	Total objectif PLH	GISEMENT FONCIER				
		Programmation gisement	Sur sites stratégiques		Sur sites identifiés en diffus	
LLS	282	287	287	42 %	0	0 %
AS	36	35	35	5 %	0	0 %
AL	372	369	369	53 %	0	0 %
<b>TOTAL</b>	<b>690</b>	<b>691</b>	<b>691</b>	<b>100 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>

La répartition de la programmation en logements sur le gisement foncier identifié sur Puget sur Argens est la suivante :

- 41,5 % de logements locatifs sociaux
- 5,1 % de logements en accession sociale (de type PSLA ou autre)
- 53,4 % de logements libres

## POTENTIEL FONCIER ET PROGRAMMATION TERRITORIALISEE POUR ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

Le gisement foncier repéré sur la commune de Roquebrune-sur-Argens s'élève à 765 logements répartis comme suit :

- ▶ 543 logements sur le foncier stratégique mobilisable sur les 6 ans du PLH
- ▶ 222 logements en diffus correspondant à des opérations identifiées

### >> Répartition de la programmation prévisionnelle en logements sur le gisement foncier identifié

Programmation prévisionnelle - fonciers stratégiques ROQUEBRUNE SUR ARGENS											
N° site	Nom	Potentiel retenu pour le PLH				Logement social			Accession sociale		Accession libre
		Eq. lgt	CT	MT	LT	PLUS	PLAI	PLS	PSLA	Autre	AL
RB 4	Près chevaux	15			15	10	5				
RB 5	Boulevard Henriot	73	73			26	11				36
RB 7	Saint-Pierre	15			15	10	5				
RB 8 et 9	Jas de Callian	130		130		45	20				65
RB 10	Les Douanes	24		24		17	7				
RB 12	Entrée ouest village	24			24	17	7				
RB 13	Ilot Jean Aicard	53		53		37	16				
RB 13 bis	Ilot Jean Aicard	0			10	3	2				5
RB 14	Avenue Gabriel Péri	14	14			5	2				7
RB 23	Boulevard des arbousiers	185		185		66	28		10		81
<b>TOTAL</b>		<b>543</b>	<b>87</b>	<b>392</b>	<b>64</b>	<b>236</b>	<b>103</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>194</b>

Programmation prévisionnelle - fonciers identifiés en diffus ROQUEBRUNE SUR ARGENS											
N° site	Nom	Potentiel retenu pour le PLH				Logement social			Accession sociale		Accession libre
		Eq. lgt	CT	MT	LT	PLUS	PLAI	PLS	PSLA	Autre	AL
1	Bouverie	185	185			39	17				129
2	Allée Olivier Rameau	37	37			26	11				
<b>TOTAL</b>		<b>222</b>	<b>222</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>65</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>129</b>

La commune de Roquebrune-sur-Argens qui présente un potentiel de 765 logements sur l'ensemble du gisement foncier identifié pour un objectif de production de 1 050 logements devra donc réaliser 285 logements en diffus (opérations non connues).

	Total objectif PLH	GISEMENT FONCIER					Solde à réaliser en diffus (non connus)	
		TOTAL	Sur sites stratégiques		Sur sites identifiés en diffus			
LLS	600	432	339	62%	93	42%	168	59%
AS	53	10	10	2%	0	0%	43	15%
AL	397	323	194	36%	129	58%	74	26%
<b>TOTAL</b>	<b>1 050</b>	<b>765</b>	<b>543</b>	<b>100%</b>	<b>222</b>	<b>100%</b>	<b>285</b>	<b>100%</b>

La répartition de la programmation en logements sur l'ensemble du gisement foncier identifié sur Roquebrune-sur-Argens est la suivante :

- 56,5 % de logements locatifs sociaux
- 1,3 % de logements en accession sociale (de type PSLA ou autre)
- 42,2 % de logements libres



## POTENTIEL FONCIER ET PROGRAMMATION TERRITORIALISEE POUR SAINT-RAPHAËL

Le gisement foncier repéré sur la commune de Saint-Raphaël s'élève à 1 861 logements répartis comme suit :

- ▶ 941 logements sur le foncier stratégique mobilisable sur les 6 ans du PLH
- ▶ 920 logements en diffus correspondant à des opérations identifiées

### >> Répartition de la programmation prévisionnelle en logements sur le gisement foncier identifié

Programmation prévisionnelle - fonciers stratégiques SAINT-RAPHAEL											
N° site	Nom	Potentiel retenu pour le PLH				Logement social			Accession sociale		Accession libre
		Eq. lgt	CT	MT	LT	PLUS	PLAI	PLS	PSLA	Autre	AL
SR 0	Rue Jules Ferry	50			50	35	15				
SR 8	Traverse la savoisienne	43		43		12	5				26
SR 15	Bd Ampère	320		320		90	38		15	15	162
SR 22	Av Aurélienne	34			34	7	3				24
SR 24	Rue du XVème corps	15	15			5	2				8
SR 25	Bd d'Alsace	20		20		7	3				10
SR 26	Traverse St Sébastien	40		40		8	4				28
SR 28	Commandant Charcot	19	19			13	6				
SR 29	Av Valescure	14	14			3	1				10
SR 36	Chemin Bois Notre Dame	13			13	4	2				7
SR 38	Chemin de la Lauve	73			73	15	7		20		31
SR 43	Bd Jean Moulin	87	87			18	8		15		46
SR 47	Bd Jean Moulin	64			64	22	10				32
SR 48	Bd des Myrtes	149			149	104	45				
<b>TOTAL</b>		<b>941</b>	<b>135</b>	<b>423</b>	<b>383</b>	<b>343</b>	<b>149</b>	<b>0</b>	<b>50</b>	<b>15</b>	<b>384</b>

Programmation prévisionnelle - fonciers identifiés en diffus SAINT-RAPHAEL											
N° site	Nom	Potentiel retenu pour le PLH				Logement social			Accession sociale		Accession libre
		Eq. lgt	CT	MT	LT	PLUS	PLAI	PLS	PSLA	Autre	AL
1	Chemin des sangliers	17			17	12	5				
2	Avenue Théodore Rivière	224	224			78	34		25		87
3	Avenue Théodore Rivière	53	53			11	5				37
4	Boulevard Baudino	104	104			22	9				73
5	Petit Défend	55	55			21	9				25
6	Avenue de Valescure	87			87	30	13				44
7	Petite Défend	380		380		133	57				190
<b>TOTAL</b>		<b>920</b>	<b>436</b>	<b>380</b>	<b>104</b>	<b>307</b>	<b>132</b>	<b>0</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>456</b>

	Total objectif PLH	GISEMENT FONCIER				
		TOTAL	Sur sites stratégiques		Sur sites identifiés en diffus	
LLS	900	931	492	52%	439	48%
AS	90	90	65	7%	25	3%
AL	810	840	384	41%	456	49%
<b>TOTAL</b>	<b>1 800</b>	<b>1 861</b>	<b>941</b>	<b>100%</b>	<b>920</b>	<b>100</b>

La répartition de la programmation en logements sur le gisement foncier identifié sur Saint-Raphaël est la suivante :

- 50 % de logements locatifs sociaux
- 4,9 % de logements en accession sociale (de type PSLA ou autre)
- 45,1 % de logements libres



## RECAPITULATIF DE LA PROGRAMMATION TERRITORIALISEE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SUR LA CAVEM

Le gisement foncier repéré sur le territoire de la CAVEM s'élevé donc à **6 351 logements** répartis comme suit :

- ▶ 3 357 logements sur le foncier stratégique mobilisable sur les 6 ans du PLH
- ▶ 2 994 logements en diffus correspondant à des opérations identifiées

### Programmation prévisionnelle en logements sur les fonciers stratégiques

	Nombre de logements retenus	Logements sociaux								Accession sociale				Accession libre	
		PLUS		PLAI		PLS		Total LLS		PSLA		Autre		AL	
		%	NBR	%	NBR	%	NBR	%	NBR	%	NBR	%	NBR	%	NBR
<b>Total CAVEM</b>	<b>3357</b>	<b>69,6%</b>	<b>1105</b>	<b>30,4%</b>	<b>482</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>47,2%</b>	<b>1587</b>	<b>4,6%</b>	<b>155</b>	<b>0,4%</b>	<b>15</b>	<b>47,8%</b>	<b>1600</b>
Les Adrets de l'Estérel	157	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	100%	157
Fréjus	1025	70%	327	30%	142	0%	0	46%	469	6%	60	0%	0	48%	496
Roquebrune-sur-Argens	543	70%	236	30%	103	0%	0	62%	339	2%	10	0%	0	36%	194
Puget sur Argens	691	69%	199	31%	88	0%	0	42%	287	5%	35	0%	0	53%	369
Saint Raphael	941	70%	343	30%	149	0%	0	52%	492	5%	50	2%	15	41%	384

### Programmation prévisionnelle en logements sur les fonciers diffus

	Nombre de logements retenus	Logements sociaux								Accession sociale				Accession libre	
		PLUS		PLAI		PLS		Total LLS		PSLA		Autre		AL	
		%	NBR	%	NBR	%	NBR	%	NBR	%	NBR	%	NBR	%	NBR
<b>Total CAVEM</b>	<b>2994</b>	<b>69,9%</b>	<b>1008</b>	<b>30,1%</b>	<b>434</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>48,2%</b>	<b>1442</b>	<b>4,2%</b>	<b>125</b>	<b>0,7%</b>	<b>20</b>	<b>46,9%</b>	<b>1407</b>
Les Adrets de l'Estérel	24	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	100%	24	0%	0	0%	0
Fréjus	1828	69%	636	30%	274	0%	0	50%	910	4%	76	1%	20	45%	822
Roquebrune-sur-Argens	222	70%	65	30%	28	0%	0	42%	93	0%	0	0%	0	58%	129
Puget sur Argens	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Saint Raphael	920	70%	307	30%	132	0%	0	48%	439	3%	25	0%	0	49%	456



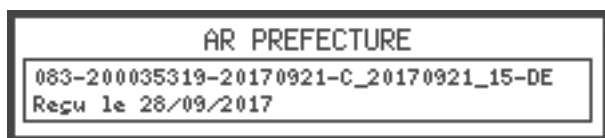
## Programmation prévisionnelle en logements sur le gisement foncier

	Nombre de logements retenus	Logements sociaux								Accession sociale				Accession libre	
		PLUS		PLAI		PLS		Total LLS		PSLA		Autre		AL	
		%	NBR	%	NBR	%	NBR	%	NBR	%	NBR	%	NBR	%	NBR
<b>Total CAVEM</b>	<b>6351</b>	<b>69,8%</b>	<b>2113</b>	<b>30,2%</b>	<b>916</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>47,7%</b>	<b>3029</b>	<b>4,4%</b>	<b>280</b>	<b>0,6%</b>	<b>35</b>	<b>47,3%</b>	<b>3007</b>
Les Adrets de l'Estérel	181	0%	0	0%	0	0%	0	0,0%	0	13,3%	24	0,0%	0	86,7%	157
Fréjus	2853	69%	963	30%	416	0%	0	48,3%	1379	4,8%	136	0,7%	20	46,2%	1318
Roquebrune sur Argens	765	70%	301	30%	131	0%	0	56,5%	432	1,3%	10	0,0%	0	42,2%	323
Puget sur Argens	691	69%	199	31%	88	0%	0	41,5%	287	5,1%	35	0,0%	0	53,4%	369
Saint Raphael	1861	70%	650	30%	281	0%	0	50,0%	931	4,1%	75	0,8%	15	45,1%	840

La répartition de la programmation en logements sur l'ensemble du gisement foncier identifié sur le territoire de la CAVEM est la suivante :

- 47,7 % de logements locatifs sociaux
- 5 % de logements en accession sociale (de type PSLA ou autre)
- 47,3 % de logements libres

Le travail réalisé sur la territorialisation de la production de logements à partir du gisement foncier et en fonction des catégories de logements (LLS, AS, AL) déclinés à l'échelle des communes et de chaque foncier s'est fait en concertation avec les communes. La mise en œuvre de cette programmation passe nécessairement par sa retranscription dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). L'inscription de servitudes de mixité sociale et/ou d'emplacements réservés permettra de maîtriser la production de logements sur les fonciers repérés en particulier pour le logement social voire pour l'accession sociale de type PSLA.



# LE PROGRAMME D' ACTIONS

---

Le programme d'actions est décliné à partir des 4 grandes orientations décrites précédemment.

27 actions ont été détaillées en fonction d'objectifs opérationnels qui permettent la mise en œuvre d'une politique en matière d'habitat ambitieuse et innovante devant favoriser l'attractivité du territoire et relever les défis du développement durable et du bien vivre ensemble.

## ORIENTATION 1

### Mettre en œuvre une stratégie foncière innovante au service d'un habitat durable

#### 1.1 Décliner la stratégie foncière de la Cavem

**Fiche action 1.1.1 :** Faire vivre le potentiel foncier du PLH

**Fiche action 1.1.2 :** Maitriser le foncier stratégique repéré

**Fiche action 1.1.3 :** Optimiser le foncier stratégique repéré

#### 1.2 Promouvoir un habitat innovant

**Fiche action 1.2.1 :** Concevoir des opérations d'aménagement développant des formes urbaines durables

**Fiche action 1.2.2 :** Promouvoir un habitat plus attractif, économe et adapté au climat méditerranéen

**Fiche action 1.2.3 :** Soutenir l'innovation sociale et technique permettant le maintien à domicile

## ORIENTATION 2

### Produire une gamme d'offre nouvelle de logements de qualité et mieux adaptée aux besoins

#### 2.1. Produire une offre de logements accessible et diversifiée

**Fiche action 2.1.1 :** Intensifier et diversifier l'offre locative sociale en construction neuve

**Fiche action 2.1.2 :** Favoriser l'accession sociale pour répondre aux besoins des actifs et des familles

#### 2.2. Produire une offre de logements mieux adaptée aux personnes ayant des besoins spécifiques

**Fiche action 2.2.1 :** Compléter et diversifier l'offre en logement adapté pour permettre le logement des personnes défavorisées ou nécessitant un accompagnement social renforcé

**Fiche action 2.2.2 :** Renforcer l'offre très sociale en hébergement pour permettre l'accueil des personnes défavorisées ou ayant des besoins spécifiques

**Fiche action 2.2.3 :** Renforcer l'offre adaptée pour les personnes âgées, notamment pour les plus modestes, dans un souci de diversité

**Fiche action 2.2.4 :** Répondre aux besoins des gens du voyage sédentarisés et aux personnes vivant dans des situations d'habitat dénormé

**Fiche action 2.2.5 :** Répondre aux besoins des gens du voyage itinérants



### ORIENTATION 3

**Améliorer et mobiliser le parc de logements existants pour répondre aux besoins et valoriser les quartiers**

#### 3.1 Prévenir la dégradation du parc de logements privé

**Fiche action 3.1.1 :** Limiter et prévenir la fragilisation du parc en copropriété

**Fiche action 3.1.2 :** Poursuivre les acquisitions-améliorations dans les copropriétés fragiles en vue d'améliorer leur gestion

**Fiche action 3.1.3 :** Poursuivre l'action sur les copropriétés du quartier de la Gabelle à travers le Contrat de ville

#### 3.2 Améliorer le parc de logements privé et social

**Fiche action 3.2.1 :** Lutter contre l'habitat indigne et indécent dans le parc privé existant

**Fiche action 3.2.2 :** Poursuivre l'amélioration énergétique du parc privé comme public

**Fiche action 3.2.3 :** Poursuivre l'adaptation des logements du parc privé et social à la perte d'autonomie

**Fiche action 3.2.4 :** Intégrer les enjeux liés aux risques naturels et technologiques dans l'amélioration du parc de logements

#### 3.3 Mobiliser le parc existant dans le développement d'une offre locative sociale

**Fiche action 3.3.1 :** Faire basculer une partie des logements privés dans le parc social

### ORIENTATION 4

**Renforcer le rôle de la Cavem, dans le pilotage, la coordination et l'animation en matière d'aménagement du territoire et dans la réussite de la politique de l'habitat**

#### 4.1 Développer l'animation des dispositifs partenariaux en faveur de la mixité sociale et de la mobilité résidentielle

**Fiche action 4.1.1 :** Installer la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

**Fiche action 4.1.2 :** Mettre en place une politique de peuplement à l'échelle intercommunale

#### 4.2 Structurer la politique d'aménagement de la Cavem dans le respect des objectifs du PLH

**Fiche action 4.2.1 :** Mettre en valeur, renforcer et faire de l'observatoire de l'habitat un outil de connaissance au service de l'aménagement du territoire

**Fiche action 4.2.2 :** Conforter et développer l'animation auprès des acteurs de l'habitat

**Fiche action 4.2.3 :** Assurer le suivi et l'évaluation du PLH et de sa stratégie foncière

**Fiche action 4.2.4 :** Mettre en place l'ingénierie de projet nécessaire à la mise en œuvre du PLH et de sa stratégie foncière

## ORIENTATION 1

### METTRE EN ŒUVRE UNE STRATEGIE FONCIERE INNOVANTE AU SERVICE D'UN HABITAT DURABLE

#### 1.1 Décliner la stratégie foncière de la Cavem

**Fiche action 1.1.1** : Faire vivre le potentiel foncier du PLH

**Fiche action 1.1.2** : Maitriser le foncier stratégique repéré

**Fiche action 1.1.3** : Optimiser le foncier stratégique repéré

#### 1.2 Promouvoir un habitat innovant

**Fiche action 1.2.1** : Concevoir des opérations d'aménagement développant des formes urbaines durables

**Fiche action 1.2.2** : Promouvoir un habitat plus attractif, économe et adapté au climat méditerranéen

**Fiche action 1.2.3** : Soutenir l'innovation sociale et technique permettant le maintien à domicile

AR PREFECTURE

083-200035319-20170921-C\_20170921-19 de  
Regu le 28/09/2017

Programme local de l'Habitat 2018 / 2023  
Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée

## Fiche action n°1.1.1 : Faire vivre le potentiel foncier du PLH

## Contexte / Constats

Sur le territoire de la Cavem le foncier est contraint par :

- une géographie caractérisée par une topographie forte sur les coteaux,
- des plans de prévention des risques qui couvrent une très grande partie du territoire et impactent de manière importante l'organisation urbaine du territoire et limitent fortement les potentiels de développement (risques inondation, incendie...)
- un patrimoine naturel classé important avec deux sites classés et cinq sites inscrits,
- une pression foncière liée à l'attractivité du territoire en termes d'habitat résidentiel et d'héliotropisme important du territoire.

Les zones urbaines présentent une densité hétérogène et souvent assez faible qui limite les possibilités de mutation. Par ailleurs les centralités urbaines sont souvent réduites aux hyper-centres urbains avec peu de services de proximité dans les zones périurbaines.

Les potentiels fonciers sont aujourd'hui rares et chers et nécessitent la mise en place d'une politique publique permettant de constituer des réserves foncières (Communes, Cavem, etc...) pour préparer le futur PLH. Dans ce contexte, un gisement foncier a été identifié. Il se compose d'un potentiel foncier stratégique, repéré pour agir sur la modération de la consommation de l'espace (en cohérence avec les directives de l'Etat et le SCoT) et d'un foncier en diffus permettant d'alimenter le gisement avec des opérations déjà identifiées.

## Objectifs opérationnels

- **Mettre en place une démarche de transversalité entre les services des communes et de la Cavem.**  
La Cavem, dans le cadre de ses compétences obligatoires en matière de SCoT et de PLH, doit s'assurer de la mise en compatibilité des PLU avec ces documents stratégiques.
- **Intégrer les fonciers stratégiques identifiés dans l'étude de stratégie foncière du PLH dans les PLU des communes.**
- **Mettre en œuvre la programmation de logements sur les secteurs stratégiques.**
- **Maintenir une veille sur le foncier et qualifier les nouveaux potentiels en fonction des critères de la stratégie foncière du PLH** (localisation, réseaux, surface, proximités des services...).

## Modalités de mise en œuvre de l'action

- **Mettre en place une « cellule Projet » pour faire vivre la stratégie foncière du PLH à travers une démarche transversale entre les services des communes et de la Cavem.** Cette « cellule projet » sera constituée des techniciens issus des différents services de la Cavem et des communes. Les membres de la cellule participent à la réalisation des objectifs en assurant la transversalité des démarches dans leurs services réciproques. Cette « cellule projet » pourra également s'appuyer sur des bureaux d'études ou des experts extérieurs.
  - a. Intégrer les fonciers stratégiques du PLH dans les PLU en mettant en place les outils d'urbanisme réglementaires pour permettre la réalisation des objectifs du PLH.
  - b. Assurer le suivi du foncier stratégique à travers ses évolutions et la mesure des écarts avec la programmation définie dans l'étude de stratégie foncière de départ.
  - c. Prospector de nouveaux sites pour faire vivre le potentiel foncier (les identifier, les caractériser et les cartographier).
  - d. Initier des concours d'idées sur certains fonciers stratégiques ou commander des études de capacités pour évaluer les potentiels de logements sur les fonciers identifiés, assurer leur opérationnalité et les procédures à mettre en œuvre.

## Articulation avec d'autres actions

- **Action n°1.1.2 :** Maîtriser le foncier stratégique repéré
- **Action n°1.1.3 :** Optimiser le foncier stratégique repéré

## Résultats attendus

- Assurer un développement et un aménagement cohérent et harmonieux du territoire
- Maitriser la production de logements pour répondre aux besoins identifiés
- Disposer d'une réserve foncière pour mettre en œuvre les orientations d'aménagement souhaitées
- Faire vivre et faire évoluer la stratégie foncière
- Anticiper les besoins, synthèse des projets à l'échelle intercommunale

## Pilotage et partenaires associés

<b>Porteurs de l'action</b>	<b>QUI</b>	<b>FAIT QUOI</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cavem (service habitat)</li> <li>Communes</li> <li>Communes et Cavem (service foncier, transport, voirie, eau et assainissement, environnement)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Met en place la cellule projet et l'anime</li> <li>S'assure que l'étude de stratégie foncière est prise en compte dans les PLU</li> <li>S'approprient l'étude de stratégie foncière et la déclinent dans leur PLU</li> <li>Participent à la réflexion de la cellule projet</li> </ul>
<b>Partenaires associés</b>	<b>QUI</b>	<b>FAIT QUOI</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bureaux d'études</li> <li>EPF, SEM ou SPL</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Construisent les outils, évaluent</li> <li>Prospectent</li> </ul>

## Coûts / Financements prévisionnels

Nature de l'action	Coût total en euros	Coût annuel en euros						Partenaires financiers à solliciter
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	
<b>Dépense de fonctionnement</b>								
Etudes de capacité	<b>60 000 €</b>	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	

## Calendrier prévisionnel

	2017*	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Préparation</b>							
<b>Mise en œuvre</b>							

2017\* : année de transition entre les deux PLH

## Indicateurs de suivi

<b>Indicateurs de suivi de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre de logements autorisés sur les fonciers stratégiques du PLH en fonction des 3 catégories d'espaces définies dans le SCOT (Unité prioritaire de renouvellement urbain, Urbanisation nouvelle d'accompagnement, Urbanisation nouvelle complémentaire).</li> <li>Mise en place de la cellule projet, périodicité des réunions, nombre de participants.</li> </ul>
<b>Indicateurs Régionaux de suivi du PLH</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>F6 - Potentiel de production en lien avec le foncier repéré à court terme, moyen terme, long terme.</li> <li>F7 – Part des objectifs de production sur du foncier public et sur les sites à enjeux.</li> <li>G1- Existence d'un SCoT et compatibilité avec ses orientations.</li> </ul>

## Description des outils à mobiliser

- Concours d'idées** pour favoriser l'innovation en matière d'architecture et d'urbanisme.
- Exemple de contenu d'une étude de capacité** : Une étude précise, sur la base des plans du cadastre, de la carte 1/25000 IGN, une visite de site, une transcription du PLU et de ses contraintes, une prise en compte de l'environnement urbain, la définition de 2 scénarios en plans et en coupes simplifiés, l'intégration des parkings, un tableau de synthèse de surface SHOB et estimation SDP, une proposition de programmation.

**Fiche action n°1.1.2 : Maîtriser le foncier stratégique repéré**

**Contexte / Constats**

Pour développer une politique d'aménagement qui puisse être compatible avec les objectifs de la stratégie foncière, la Cavem doit se doter d'outils opérationnels.

En effet, la rareté du foncier sur le territoire de la Cavem nécessite de mettre en œuvre tous les outils pour développer et valoriser les fonciers repérés dans le cadre de la stratégie foncière élaborée par la Cavem pour le PLH. Ces outils ont pour objectifs de permettre la réalisation opérationnelle des opérations immobilières.

**Objectifs opérationnels**

- **Renforcer le partenariat avec l'EPF** (achat de terrains, portage, gestion des réserves foncières).
- **Faciliter la maîtrise et l'opérationnalité des fonciers** destinés à la construction de logements (faisabilité, programmation...).

**Modalités de mise en œuvre de l'action**

- **Mettre en place une convention multi-sites Cavem / EPF sur les sites identifiés dans l'étude de stratégie foncière** afin d'anticiper les questions foncières sur les opérations d'aménagement, avec consultation préalable des communes.
- **Faciliter la maîtrise et l'opérationnalité des fonciers :**
  - a. **Intégrer la Cavem dans le circuit d'analyse des DIA.** Les communes transmettront à la Cavem, dans un délai de 5 jours, les DIA situées sur les périmètres de la stratégie foncière pour qu'elle soit informée des intentions de ventes.
  - b. **Mettre en place les outils d'urbanisme permettant la maîtrise des fonciers stratégiques repérés.** Etudier l'inscription de servitudes de mixité sociale (SMS), d'emplacements réservés (ER), de déclaration d'utilité publique « réserves foncières » (DUP) sur les fonciers stratégiques identifiés et de zones d'aménagement différé (ZAD) dans les zones AU stratégiques des PLU.
  - c. **Etudier la possibilité de créer à l'échelle intercommunale une Société d'Economie Mixte (SEM) ou une Société Publique Locale (SPL)** dont la principale mission serait de constituer et de gérer des réserves foncières.
  - d. **Recourir à la Procédure Intégrée pour le Logement (PIL) sur des sites qui nécessitent la mise en compatibilité des documents tels que le SCoT, le PLH, les PLU afin de favoriser une production rapide de logements.**

**Articulation avec d'autres actions**

- **Action n°1.1.1 :** Faire vivre le potentiel foncier du PLH
- **Action n°1.1.3 :** Optimiser le foncier stratégique repéré

**Résultats attendus**

- Avoir une action programmée et prospective pertinente et ciblée sur les potentiels des fonciers repérés.
- Augmenter les potentialités quantitatives des fonciers repérés.
- Avoir une anticipation et une maîtrise du foncier.

**Pilotage et partenaires associés**

	<b>QUI</b>	<b>FAIT QUOI</b>
<b>Porteurs de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cavem</li> <li>▪ Communes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Conseille, anime, coordonne</li> <li>▪ Etudie l'opportunité de créer une SEM ou une SPL</li> <li>▪ Agissent sur les règlements locaux d'urbanisme</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>EPF et autres opérateurs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Donnent un avis sur l'opportunité d'intervention de l'EPF</li> <li>Valorisent et portent le foncier, mettent en œuvre les procédures</li> </ul>
<b>Partenaires associés</b>	<b>QUI</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Etat</li> <li>Bureaux d'études</li> </ul>	<b>FAIT QUOI</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Harmonise et facilite les opérations</li> <li>Évaluent les faisabilités</li> </ul>

### Coûts / Financements prévisionnels

Nature de l'action	Coût total en euros	Coût annuel en euros						Partenaires financiers à solliciter
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	
<b>Dépense de fonctionnement</b>								
Etude création SEM ou SPL (CDC, SCET, CRIDON)	10 000 €	10 000 €						
<b>Dépense d'investissement</b>								

### Calendrier prévisionnel

	2017*	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Préparation</b>							
<b>Mise en œuvre</b>							

2017\* : année de transition entre les deux PLH

### Indicateurs de suivi

<b>Indicateurs de suivi de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre de convention EPF par foncier</li> <li>Nombre de servitudes de mixité sociale, d'emplacements réservés et de DUP mis en place sur les fonciers stratégiques du PLH.</li> <li>Nombre de ZAD créées</li> <li>Nombre de terrains sous maîtrise publique</li> </ul>
<b>Indicateurs Régionaux de suivi du PLH</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>F 1 - Nombre de conventions avec l'EPF</li> <li>F 2 – Nombre de sites d'intervention avec l'EPF et nombre de logements potentiels concernés</li> <li>F 4 - Nombre de SMS (et potentiel logement) existantes ou prévues au cours du PLH</li> <li>F 5 - Nombre d'ER (et potentiel logement) existants ou prévus au cours du PLH</li> <li>G2 – Nombre de PLU approuvé sur l'EPCI</li> </ul>

### Description des outils à mobiliser

- La Procédure Intégrée pour le Logement (P.I.L.)** : L'ambition majeure de la PIL est de lever les obstacles administratifs susceptibles de freiner ou d'empêcher la réalisation de projets d'aménagement ou de construction de logements qui présentent un intérêt général. Prévue à l'article L. 300-6-1 du Code de l'urbanisme, « l'opération d'aménagement ou la construction bénéficiant de la PIL doit concourir, à l'échelle de la commune, à la mixité sociale dans l'habitat dans le respect de la diversité des fonctions urbaines ». Entrée en vigueur le 1er janvier 2014, la PIL vise ainsi à :
  - mettre en compatibilité les documents d'urbanisme (SCoT et PLU) pour faciliter la réalisation de l'opération
  - de manière exceptionnelle la PIL permet d'adapter des normes supérieures opposables : Directives territoriales d'aménagement (DTA), Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP), certains plans de préventions des risques (PPRN)...
  - la PIL s'inscrit dans une démarche unique d'analyse des incidences environnementales
  - une seule enquête publique est réalisée pour l'ensemble de la procédure.



- **La Zone d'Aménagement Différé (Z.A.D.)** est un secteur où un maître d'ouvrage public (ou EPCI) dispose pour une durée de 6 ans, d'un Droit de Préemption sur toutes les ventes et cessions à titre onéreux de biens immobiliers ou de droits sociaux, destinés à la réalisation d'une ou plusieurs actions ou opérations d'aménagement. Les ZAD peuvent être créées sur l'ensemble des zones agricoles, naturelles ou urbaines (Article L.212-1 du Code de l'Urbanisme) :

  - soit par « décision motivée » du préfet de département, après avis de la commune concernée et de l'EPCI compétent. En cas d'avis défavorable de la commune ou de l'EPCI, la ZAD ne peut être créée que par décret en Conseil d'Etat.
  - soit par délibération motivée de l'organe délibérant de l'EPCI à fiscalité propre compétent, après avis des communes incluses dans le périmètre de la zone. En cas d'avis défavorable d'une de ces communes, la ZAD ne peut être créée que par arrêté préfectoral.

L'acte créant la ZAD désigne le titulaire du droit de préemption qui peut être soit une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation, soit le concessionnaire d'une opération d'aménagement.
- **Les Servitudes de Mixité Sociale (S.M.S.)** sont définies au 4° du II de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme, qui prévoit que le règlement du PLU peut « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logement, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logement qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ». Dans l'immense majorité des cas, ces SMS fixent, pour tout nouveau programme de logement et au-delà d'un seuil défini, un taux de logement social à réaliser.
- **Les Emplacements Réservés (E.R.)** : Les PLU peuvent délimiter des zones soumises à des règles spéciales appelées "emplacements réservés". La notion d'emplacements réservés est définie par la destination future du foncier, légalement prédéterminée. Le Code de l'Urbanisme précise au travers l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme qu'un emplacement ne peut être réservé que si le bien est destiné à recevoir :

  - Dans les zones urbaines et à urbaniser, des programmes de logements respectant les objectifs de mixité sociale. En vue de la réalisation du programme, le dossier de la demande de permis de construire devra être complété par un tableau indiquant la surface de plancher des logements créés correspondant aux catégories de logements dont la construction sur le terrain est imposée par le PLU (article R. 431-16-1 du CU).
  - Des voies publiques (autoroutes, routes, rues, places, chemins, pistes cyclables, parcs de stationnement).
  - Des ouvrages publics qui correspondent aux grands équipements d'infrastructure et de superstructure réalisés par les personnes publiques.
  - Des installations d'intérêt général.
  - Des espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques (trame verte en milieu urbain, parc public, etc).
- **La Société d'Economie Mixte (S.E.M.)** est une société anonyme dont le capital est majoritairement détenu par une ou plusieurs personnes publiques. Au moins une personne privée doit participer au capital de la SEM, sachant qu'il peut s'agir d'une autre SEM. Le recours à la SEM garantit à la collectivité publique actionnaire et cocontractante la prise en compte effective de l'intérêt général dans les objectifs de l'entreprise et la souplesse de la société de droit privé. La SEM peut intervenir dans les domaines suivants : aménagement, construction, exploitation de services publics à caractère industriel ou commercial (SPIC), activités d'intérêt général. Les opérations d'aménagement pouvant être confiées à des SEM sont celles définies par le Code de l'urbanisme. Il peut s'agir de procédures déterminées (de type ZAC ou lotissement) ou de toute opération s'inscrivant dans le cadre de l'article L. 300-1 du même code : « mettre en œuvre un projet urbain, une politique de l'habitat, organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, favoriser le développement des loisirs et du tourisme, réaliser des équipements collectifs, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti ».
- **La Société Publique Locale (S.P.L.)** est une société anonyme et composée d'au moins deux actionnaires. L'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 2010-559 du 28 mai 2010 pour le développement des SPL, permet aux collectivités territoriales et à leurs groupements de créer des SPL dont ils détiennent la totalité du capital. Champ d'intervention : opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, opérations de construction, ou exploitation de services publics à caractère industriel ou commercial ou toutes autres activités d'intérêt général. Les SPL sont des outils mis à la disposition des collectivités territoriales leur permettant de recourir à une société commerciale sans publicité ni mise en concurrence préalables, dès lors que certaines conditions sont remplies. Ainsi, elles ont vocation à intervenir pour le compte de leurs actionnaires dans le cadre de prestations intégrées (quasi-régie ou « in house »).
- **La Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P) réserve foncière** ouvre droit à expropriation. Elle constitue un outil rapide et efficace à des fins de constitution d'une réserve foncière. Elle est prévue par l'article L.221-1 du Code de l'Urbanisme pour réaliser des réserves correspondant à une action ou une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi. De par son caractère dérogoatoire, elle doit être utilisée dans des conditions strictement encadrées en amont de la phase opérationnelle.



**Fiche action n°1.1.3 : Optimiser le foncier stratégique repéré**

**Contexte / Constats**

La rareté du foncier nécessite une approche de valorisation des potentiels fonciers. Il s'agit d'optimiser les projets pour satisfaire les objectifs du développement durable de la Cavem mis en évidence dans le cadre du SCoT.  
L'optimisation de l'approche du foncier passe par la mise en place de procédures qui permet la modération de la consommation de l'espace. Cela demande une implication plus forte des acteurs publics dans la valorisation du foncier. Les PLU doivent permettre la réalisation des objectifs des PLH. Pour cela, les PLU peuvent intégrer dans leurs règlements des clauses d'opérationnalité permettant de réaliser les objectifs qualitatifs du PLH (étude préalable, étude favorisant la densification et le renouvellement urbain, extension urbaine, caractéristiques typologiques et urbaines...).

**Objectifs opérationnels**

- **Recourir à des outils de conception de projets d'ensemble valorisant les potentiels fonciers repérés dans l'étude de stratégie foncière.** Développer l'utilisation des procédures d'Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP), de Projet Urbain Partenarial (PUP) et de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) en complément des ZAD. La commune doit exposer la manière dont elle souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ses quartiers ou secteurs de son territoire.
- **Développer des opérations d'aménagement communautaire** avec une programmation respectant les objectifs du PLH, les gammes de prix à l'accession, les ratios prix de sortie/charges foncières admissibles.

**Modalités de mise en œuvre de l'action**

- **Mettre en place des outils d'urbanisme opérationnel sur les fonciers stratégiques du PLH :**
  - a. Définir des Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les PLU sur la base d'études de capacités précises de projets urbains.
  - b. Recourir au Projet Urbain Partenarial (PUP) afin d'assurer le préfinancement d'équipements publics nécessaires à une opération d'aménagement ou de construction par des personnes privées (propriétaires fonciers, aménageurs).
  - c. Programmer des outils opérationnels pour intervenir sur un quartier en renouvellement urbain ou sur plusieurs zones complémentaires pour concevoir un projet d'ensemble structuré (ZAC multi-sites).
- **Etudier la possibilité d'étendre les compétences de la Société d'Economie Mixte (SEM) communautaire ou de la Société Publique Locale (SPL) à l'aménagement** (achat de terrain → aménagement). A l'initiative de la Cavem et soutenue par les communes qui souhaitent se doter d'un outil opérationnel pour mettre en œuvre les opérations phares du territoire.

**Articulation avec d'autres actions**

- **Action n°1.1.1 :** Faire vivre le potentiel foncier du PLH
- **Action n°1.1.2 :** Maîtriser le foncier stratégique repéré

**Résultats attendus**

- Intégrer dans les règlements des PLU des clauses d'opérationnalité permettant de réaliser les objectifs qualitatifs et quantitatifs du PLH.
- Mettre en œuvre des études pré-opérationnelles.
- Augmenter la densité urbaine dans les projets d'extension urbaine ou de renouvellement urbain.

**Pilotage et partenaires associés**

<b>Porteurs de l'action</b>	<b>QUI</b> ▪ Cavem	<b>FAIT QUOI</b> ▪ Apporte un soutien technique aux communes
-----------------------------	-----------------------	---







aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au PADD. C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés. Introduites par la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, les OAP peuvent traiter des questions d'aménagement dans un secteur ou quartier, mais doivent également tenir compte du PLH et du PDU. Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

- **Le Projet Urbain Partenarial (P.U.P.)** est défini à l'article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme. Il a pour vocation d'organiser les modalités de financement des équipements publics nécessaires à l'accueil de nouvelles constructions. C'est une procédure exclusivement financière destinée à assurer le financement de tout ou partie des équipements publics nécessaires au fonctionnement des opérations d'aménagement ou de construction en projet. Elle entraîne une exonération de la part communale de la taxe d'aménagement pour une durée maximale de dix ans (les parts départementales restant dues). Sa caractéristique première est d'être formalisé par convention directement négociée et conclue entre les futurs auteurs d'opérations de construction (promoteurs, aménageurs, lotisseurs ou propriétaires fonciers) et les collectivités locales ou l'État dans le cadre des opérations d'intérêt national. Elle fixe toutes les modalités de participation au financement des équipements publics, notamment les montants et les délais de paiement.

AR PREFECTURE

083-200035319-20170921-C\_20170824-13 DE  
Regu le 28/09/2017

Programme Local de l'Habitat 2018 / 2023  
Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée

## Fiche action n°1.2.1 : Concevoir des opérations d'aménagement développant des formes urbaines durables

## Contexte / Constats

La politique de l'habitat, est un outil de développement durable, c'est un moteur économique, garant du cadre de vie et des ressources du territoire et de ses habitants.

L'optimisation des projets d'aménagement et de construction des opérations nécessite de concevoir des projets performants.

La déclinaison de ces objectifs de performance interface la question de la forme urbaine des opérations et en particulier de :

- la densité et des continuités urbaines
- la plurifonctionnalité des opérations ou de leur insertion dans l'environnement
- les mobilités alternatives à développer
- des cadres de vie qualitatifs (cadre naturel et service de proximité)

## Objectifs opérationnels

- **Concevoir des projets d'aménagement durable** en réfléchissant d'abord à l'espace public car il est le garant d'un cadre de vie de qualité. Concevoir des projets dans la continuité des tissus urbains existants, intégrer les questions de développement socio-économique et de cohésion territoriale.

## Modalités de mise en œuvre de l'action

- **Sur un ou plusieurs sites identifiés de la stratégie foncière, et par exemple ceux où sont définies des OAP, rédiger des CCTP de projets urbains, d'architecture et d'ingénierie permettant le développement de projets urbains durables.**
  - a. **Concevoir des projets intégrés dans l'environnement**, les milieux naturels, qui prennent en compte les facteurs du climat local en valorisant ses potentiels et en minimisant ses contraintes. Par exemple :
    - **Proposer des formes urbaines** permettant la constitution de quartier réduisant les ilots de chaleur et aux albédos (pouvoir réfléchissant d'une surface) plus élevés avec des objectifs de  $0,30 < 0,45$  d'albedo par exemple.
    - **Intégrer le végétal** comme l'une des composantes principales du projet urbain, le végétal est créateur de volume dans la ville, c'est un élément vivant du quartier qui évolue au cours des saisons. C'est aussi un régulateur climatique qui participe à réduire la chaleur en ville.
  - b. **Concevoir des projets d'aménagement dans la continuité des tissus urbains existants**, s'appuyant sur les trames foncières et les typologies urbaines méditerranéennes. Eviter les effets de résidentialisation et d'enclavement. Concevoir les vides avant de concevoir les pleins : favoriser l'espace public et semi public avant la constitution des espaces bâtis.
  - c. **Concevoir des projets desservis par les transports collectifs** afin de permettre que les transports collectifs supplantent les déplacements en véhicules individuels sur les courtes et moyennes distances. **Optimiser le stationnement** : chercher des équilibres dans la mutualisation du stationnement à l'échelle du quartier.
  - d. **Intégrer les questions de développement socio-économique et de cohésion territoriale**, pour garantir :
    - la mixité des fonctions urbaines,
    - l'équité urbaine au travers d'une conception multifonctionnelle qui promeut le rapprochement et le regroupement des activités favorisant ainsi le partenariat et l'efficacité des services,
    - la mixité sociale et intergénérationnelle,
    - et la mixité socio-économique sur le territoire.

## Articulation avec d'autres actions

- **Action n°1.1.3** : Optimiser le foncier stratégique repéré

- **Action n° 1.2.2** : Promouvoir un habitat plus attractif, économe et adapté au climat méditerranéen

### Résultats attendus

- Eviter les effets de résidentialisation et d'enclavement.
- Construire une ville disposant de continuité urbaine et de densité permettant l'efficacité des déplacements collectifs
- Agir sur la régulation climatique des quartiers.
- Garantir la mixité des fonctions urbaines et l'équité urbaine

### Pilotage et partenaires associés

<b>Porteurs de l'action</b>	<b>QUI</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cavem, Communes</li> </ul>	<b>FAIT QUOI</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Réalisent des CCTP ou s'appuient sur des prestataires externes et définissent les objectifs à atteindre</li> <li>▪ Réalisent les évaluations à partir de la grille d'indicateurs</li> </ul>
<b>Partenaires associés</b>	<b>QUI</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bailleurs sociaux, promoteurs, architectes, opérateurs</li> </ul>	<b>FAIT QUOI</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mettent en œuvre les CCTP</li> </ul>

### Coûts / Financements prévisionnels

Nature de l'action	Coût total en euros	Coût annuel en euros						Partenaires financiers à solliciter
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	
<b>Dépense de fonctionnement</b>								
Compris dans le coût de l'action 4.2.4 (AMO, expertise)								
<b>Dépense d'investissement</b>								

### Calendrier prévisionnel

	2017*	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Préparation</b>							
<b>Mise en œuvre</b>							

2017\* : année de transition entre les deux PLH

### Indicateurs de suivi

<b>Indicateurs de suivi de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de CCTP lancés</li> </ul>
<b>Indicateurs Régionaux de suivi du PLH</b>	

### Description des outils à mobiliser

- **Intégrer une réflexion d'urbanisme durable** :
  - **La densité est facteur de création urbaine**, de construction de la ville. Par définition la ville est dense, et la ville historique contient en moyenne 160 logements par hectare pour Fréjus et Saint-Raphaël. La densité est un facteur de mixité urbaine et de développement durable. La ville devient plus économe. Il s'agit de traiter les espaces publics collectifs, repenser le rôle de la rue dans la ville et de réduire les espaces résidentiels privatisés développant des archipels enclavés.

- **Privilégier les centralités existantes :** Valoriser le foncier public ou privé sous occupé ou mal valorisé en réinvestissant des zones délaissées (parkings, friches, espaces collectifs non attribués...), en réhabilitant les zones urbaines en baisse d'attractivité (zones d'activités dégradées).
  - **Favoriser les surélévations :** La surélévation limite la consommation de terrain vierge, permet de densifier les localités existantes et limite les déplacements pendulaires sans modifier les équilibres de la ville.
- **Exemple de grille d'indicateurs : sélection permettant de définir les caractéristiques du foncier et les projets d'aménagement**
- **Intégration harmonieuse du projet à son environnement naturel et humain**
    - Objectif 0 : Ancrer dans l'existant
    - Objectif 1 : Espaces naturels et biodiversité
    - Objectif 2 : Gestion de l'eau
    - Objectif 3 : Gestion des déchets
    - Objectif 4 : Economies et production locale d'énergie
  - **Cadre de vie**
    - Objectif 5 : Confort thermique des espaces publics
    - Objectif 6 : Vie dans l'espace public
    - Objectif 7 : Qualité du cadre de vie
    - Objectif 8 : Maîtrise de l'étalement urbain
  - **Mobilité**
    - Objectif 9 : Favoriser la mobilité piétonne et cycle
    - Objectif 10 : Développer des alternatives de transports en commun
    - Objectif 11 : Réduire l'usage et l'impact de la voiture
  - **Fonctions urbaines**
    - Objectif 12 : Favoriser la multifonctionnalité
    - Objectif 13 : Favoriser la mixité sociale
    - Objectif 14 : Anticiper l'évolutivité
  - **Gouvernance**
    - Objectif 15 : Information
    - Objectif 16 : Concertation
    - Objectif 17 : Suivi et évaluation

## Fiche action n°1.2.2 : Promouvoir un habitat plus attractif, économe et adapté au climat méditerranéen

## Contexte / Constats

Les modes d'habiter changent et les populations sont à la recherche de propositions novatrices leur permettant, en dehors d'un cadre urbain résidentiel individuel, de trouver un cadre de vie de qualité offrant un haut niveau de services et des facilités propres aux centres villes.

En fonction des âges de la vie, des activités des habitants et de leurs cultures, les populations recherchent aujourd'hui des modes d'habiter différents. La réponse est tant typologique que contextuelle. Le cadre de vie et l'environnement urbain (y compris les services) sont des facteurs permettant d'agir sur l'attractivité des territoires urbains, d'en transformer l'image.

## Objectifs opérationnels

- **Proposer des gammes de produits architecturaux et urbains intermédiaires** développant des logements entre collectifs et individuels, adaptés au cadre de vie méditerranéen et littoral. Construire avec la culture du risque, en particulier en permettant des formes d'habitats adaptés aux risques inondations.
- **Concevoir un bâti durable**, économe pour maîtriser les charges (énergies et transports).
  - a. **Rénover le bâti ancien** et traiter la question des économies d'énergies
  - b. **Développer une architecture bioclimatique** favorisant les circuits courts
  - c. **Utilisation de matériaux biosourcés** (bois, paille, béton de chanvre...) qui sont des pièges à carbone et en limitent ses émissions
  - d. **Etudier les possibilités de végétaliser les toitures** pour réduire les impacts de l'imperméabilisation urbaine
  - e. **Favoriser le recours à des énergies nouvelles pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire** (réseau de chaleur, biogaz, solaire, thalassothermie...)
- **Engager des opérations innovantes permettant de maîtriser les prix de revient des opérations**, à partir de modalités de conception/promotion/construction nouvelles sur le territoire de la Cavem.
- **Diminuer les charges dans le parc privé comme dans le parc social**, en engageant une réflexion globale sur les moyens pour mieux les maîtriser.

## Modalités de mise en œuvre de l'action

- **Mettre en place une cellule de recherche architecturale** permettant de développer et de promouvoir des typologies urbaines et des modes d'habiter nouveaux.
- **Sur les sites identifiés de la stratégie foncière, rédiger des CCTP intégrant des clauses permettant l'innovation et l'intégration concrète de dispositifs assurant des projets environnementalement performants.**
  - a. Intégrer des clauses techniques et des objectifs de performance quantifiés dans les consultations aux promoteurs, aux architectes, aux urbanistes.
  - b. Mettre en cohérence les PLU avec les objectifs de développement durable issus de ces dispositifs performants et des pratiques architecturales et urbaines novatrices.
  - c. Envisager la surélévation comme une manière moins coûteuse d'agrandir les espaces de vie que la destruction puis la reconstruction.
- **Favoriser l'exemplarité énergétique des bâtiments.** Etudier la possibilité de recourir dans les PLU au dépassement des règles relatives au gabarit dans les zones urbaines pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique, comme le prévoit par exemple l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme.
- **Engager une réflexion sur le confort d'usage des logements (typologie, surface, orientation...)** devant aboutir à la formalisation d'une charte de qualité.
- **Engager une réflexion avec les bailleurs sociaux, les promoteurs et les constructeurs sur les leviers d'optimisation des prix de revient des opérations.**

- a) Constituer un groupe de travail associant les bailleurs sociaux, les promoteurs et les constructeurs.
  - b) Partager les objectifs de maîtrise des prix de revient d'opérations.
  - c) Identifier collectivement les postes sur lesquels une diminution des coûts est possible.
  - d) Identifier les leviers d'action : maîtrise du foncier, allotissement, matériaux, formes architecturales, proximité des entreprises, présence de parkings, économies d'échelles, groupements de commande...
  - e) Rédiger collectivement un guide pour la maîtrise des prix de revient d'opérations.
- **Engager une réflexion sur les leviers de maîtrise des charges avec les bailleurs sociaux dans un premier temps puis avec les promoteurs et les constructeurs dans un second temps.**
    - a) Mettre en place un groupe de travail avec les bailleurs sociaux sur des retours d'expériences afin d'identifier les points positifs et négatifs et pouvoir inciter au choix de certains équipements.
    - b) Inciter les bailleurs sociaux à promouvoir des actions de sensibilisation auprès des occupants pour un bon usage de leur logement à l'occasion de l'élaboration de la 2<sup>ème</sup> génération des Convention d'Utilité Sociale (CUS).

#### Articulation avec d'autres actions

- **Action n°1.1.3** : Optimiser le foncier stratégique repéré
- **Action n°1.2.1** : Concevoir des opérations d'aménagement développant des formes urbaines durables

#### Résultats attendus

- Mieux maîtriser les charges locatives pour réduire le taux d'effort moyen des ménages dans l'ensemble du parc de logements sociaux
- Mieux maîtriser les charges de copropriétés
- Augmenter le confort et la qualité du cadre de vie
- Augmenter l'utilisation des énergies renouvelables
- Lutter contre l'étalement urbain

#### Pilotage et partenaires associés

<b>Porteurs de l'action</b>	<b>QUI</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cavem</li>   <li>▪ Cavem/ Communes</li> </ul>	<b>FAIT QUOI</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Constitue et anime la cellule de recherche architecturale et les groupes de travail sur le confort d'usage des logements, la maîtrise des charges et l'optimisation des prix de revient des opérations.</li> <li>▪ Participe à l'élaboration des CUS.</li>   <li>▪ Animent et mobilisent les acteurs pour concevoir les CCTP, participent à la cellule de recherche architecturale.</li> </ul>
<b>Partenaires associés</b>	<b>QUI</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bureaux d'études</li> <li>▪ Architectes et urbanistes</li> <li>▪ Bailleurs sociaux, promoteurs et constructeurs</li> </ul>	<b>FAIT QUOI</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rédigent les éléments techniques.</li> <li>▪ Proposent des formes novatrices.</li> <li>▪ Participent aux différents groupes de travail.</li> </ul>

#### Coûts / Financements prévisionnels

Nature de l'action	Coût total en euros	Coût annuel en euros						Partenaires financiers à solliciter
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	
<b>Dépense de fonctionnement</b>								
Compris dans le coût de l'action 4.2.4 (AMO, expertise)								
<b>Dépense d'investissement</b>								





## Fiche action n°1.2.3 : Soutenir l'innovation sociale et technique permettant le maintien à domicile

## Contexte / Constats

Le maintien à domicile est un enjeu très fort sur le territoire de la Cavem au regard du vieillissement de la population. Les dispositifs opérationnels ont pour objectifs de maintenir le plus longtemps possible les personnes âgées dans leur logement et de faciliter l'insertion des personnes âgées et/ou handicapées dans le tissu social des quartiers pour retarder leur entrée dans des structures d'accueil spécialisés.

Concernant l'accueil des personnes âgées, il conviendra de recourir à l'innovation et à l'expérimentation en matière de développement d'une offre nouvelle.

## Objectifs opérationnels

- **Améliorer la connaissance sur l'accessibilité du parc de logements** (immeubles, logements).
- **Faciliter l'accès des personnes handicapées aux logements adaptés.**
- **Engager un programme de travail pour développer des réponses innovantes en matière de maintien à domicile des personnes âgées comme par exemple la cohabitation intergénérationnelle.**
- **Définir les secteurs urbains présentant les plus grandes qualités de plurifonctionnalité pour développer une offre nouvelle privée ou publique pouvant accueillir des personnes âgées et/ou handicapées.**

## Modalités de mise en œuvre de l'action

- **Identifier les immeubles accessibles aux personnes à mobilité réduite.**
  - a. Engager la démarche sur le parc social avec les bailleurs sociaux puis l'étendre au reste du parc de logements.
  - b. Sur la base du diagnostic d'accessibilité des immeubles du parc social, identifier les logements sociaux adaptés aux personnes à mobilité réduite et aux utilisateurs de fauteuil roulant.
- **Formaliser le partenariat entre la Cavem et l'association HandiToit, en lien avec les communes, afin de soutenir l'accès au logement des personnes handicapées** par la mise en adéquation de la demande de logement des personnes en handicapées avec l'offre de logements adaptés.
- **En matière de maintien à domicile, promouvoir la cohabitation intergénérationnelle à travers l'émergence d'un dispositif de mise en réseaux de l'offre et de la demande.**

Même si elle ne constitue qu'un levier très faible, la cohabitation intergénérationnelle est intéressante en ce sens qu'elle permet d'agir aussi bien pour favoriser l'émergence d'une offre de logement pour les jeunes que pour faciliter le maintien dans le logement des personnes âgées et la lutte contre l'isolement.

  - a. Choisir le porteur du projet : par un opérateur associatif (le plus fréquent), comme par exemple Habitat et Humanisme.
  - b. Définir le projet : principes de colocation, loyers, services rendus, etc. S'appuyer sur les futurs décrets relatifs à la loi du 28 décembre 2015 pour l'adaptation de la société au vieillissement pour définir les modalités du projet.
  - c. Développer l'information en direction des publics, personnes âgées et jeunes.
  - d. « Mettre en lien » les publics, pour laquelle un accompagnement est nécessaire.
- **Identifier, sur la base de l'étude de stratégie foncière, les secteurs du centre urbain qui présentent les meilleures qualités de plurifonctionnalité** en termes de transports en communs et de services de proximité (commerce, santé, services publics) dans la définition d'opérations d'habitat.
  - Qualification de l'environnement urbain
  - Mise en place d'une cartographie de fonctionnalité urbaine

**Capitaliser sur les opérations innovantes en matière d'accueil des personnes âgées déjà réalisées sur d'autres territoires.**
- **Etudier la possibilité de réaliser une opération innovante à destination des personnes âgées.**

Articulation avec d'autres actions								
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Action n° 2.2.3</b> : Renforcer l'offre adaptée pour les personnes âgées, notamment les plus modestes dans un souci de diversité.</li> </ul>								
Résultats attendus								
<ul style="list-style-type: none"> <li>Maintien à domicile des personnes les plus fragiles en maintenant une sociabilité importante</li> <li>Réduction de l'isolement des séniors</li> </ul>								
Pilotage et partenaires associés								
Porteurs de l'action	<b>QUI</b>			<b>FAIT QUOI</b>				
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cavem, communes</li> <li>Cavem</li> <li>Communes et CCAS</li> <li>HandiToit, Cavem, Communes</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>Identifient le foncier</li> <li>Initie l'état des lieux sur l'accessibilité du parc</li> <li>Formalise la convention avec l'association HandiToit</li> <li>Pilotent, mobilisent, coordonnent (cohabitation intergénérationnelle)</li> <li>Mettent en œuvre la convention</li> </ul>				
Partenaires associés	<b>QUI</b>			<b>FAIT QUOI</b>				
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Associations</li> <li>Bailleurs sociaux</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>Portent les projets (cohabitation intergénérationnelle)</li> <li>Portent les projets</li> </ul>				
Coûts / Financements prévisionnels								
Nature de l'action	Coût total en euros	Coût annuel en euros						Partenaires financiers à solliciter
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	
<b>Dépense de fonctionnement</b>								
Convention Cavem / HandiToit	18 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	
<b>Dépense d'investissement</b>								
Montant prévisionnel pour l'année transitoire 2017 : 3 000 € (Convention Cavem / HandiToit)								
Calendrier prévisionnel								
	2017*	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Préparation								
Mise en œuvre								
2017* : année de transition entre les deux PLH								
Indicateurs de suivi								
Indicateurs de suivi de l'action	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre d'opérations innovantes réalisées</li> <li>Nombre d'immeubles accessibles</li> <li>Nombre de logements adaptables (PMR- personne à mobilité réduite)</li> <li>Nombre de logements adaptés (UFR - utilisateur de fauteuil roulant)</li> <li>Signature de la convention Cavem - HandiToit</li> </ul>							
	Indicateurs Régionaux de suivi du PLH	<ul style="list-style-type: none"> <li>E5 : Nombre des structures existantes réservées au logement des publics spécifiques en termes d'habitat adapté</li> </ul>						
Description des outils à mobiliser								
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>La cohabitation intergénérationnelle</b> permet la mise à disposition d'une chambre à moindre coût à un jeune par une personne âgée en échange de quelques services. L'article 17 de la loi du 28 décembre 2015 pour l'adaptation de la société au vieillissement vise à favoriser la cohabitation intergénérationnelle. Attendre le rapport du Gouvernement relatif au logement en cohabitation intergénérationnelle qui vise à sécuriser et favoriser les pratiques (dérogation possible aux règles relatives à la taxe d'habitation et au versement des allocations sociales afin de ne pas pénaliser l'hébergeant ou l'hébergé).</li> </ul>								

## ORIENTATION 2

### PRODUIRE UNE GAMME D'OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS DE QUALITE ET MIEUX ADAPTEE AUX BESOINS

#### 2.1. Produire une offre de logements accessible et diversifiée

**Fiche action 2.1.1 :** Intensifier et diversifier l'offre locative sociale en construction neuve

**Fiche action 2.1.2 :** Favoriser l'accession sociale pour répondre aux besoins des actifs et des familles

#### 2.2. Produire une offre de logements mieux adaptée aux personnes ayant des besoins spécifiques

**Fiche action 2.2.1 :** Compléter et diversifier l'offre en logement adapté pour permettre le logement des personnes défavorisées ou nécessitant un accompagnement social renforcé

**Fiche action 2.2.2 :** Renforcer l'offre très sociale en hébergement pour permettre l'accueil des personnes défavorisées ou ayant des besoins spécifiques

**Fiche action 2.2.3 :** Renforcer l'offre adaptée pour les personnes âgées, notamment pour les plus modestes, dans un souci de diversité

**Fiche action 2.2.4 :** Répondre aux besoins des gens du voyage sédentarisés et aux personnes vivant dans des situations d'habitat dénormé

**Fiche action 2.2.5 :** Répondre aux besoins des gens du voyage itinérants





**Fiche action n°2.1.1 : Intensifier et diversifier l'offre locative sociale en construction neuve**

**Contexte / Constats**

Au regard de l'importance et de la diversité des besoins endogènes sur le territoire mais aussi de l'enjeu de rester attractif pour les jeunes ménages et les actifs en début de parcours professionnel qui sont aujourd'hui exclus du territoire de la Cavem du fait du marché du logement, il s'agira de combler le déficit d'offre tout en s'approchant au mieux des objectifs réglementaires.

**Objectifs opérationnels**

- **Diversifier la production de logements locatifs sociaux entre les logements ordinaires** (logements familiaux) **et les logements spécifiques** (résidence sociale, EHPAD, autre structure pour personnes âgées, terrains familiaux...).
- **Maintenir la diversité des typologies** pour répondre à la fois aux besoins des familles et au réajustement du parc sur les petits logements.
- **Soutenir l'effort engagé vis-à-vis des personnes seules et des familles monoparentales** en développant des typologies adaptées comme le T1 bis pour les personnes seules.
- **Mieux adapter les loyers aux ressources des demandeurs** pour permettre aux ménages en situation de grande précarité d'accéder à un logement social. Dès lors, conformément à la fiche action 1.1 du PLALHPD, l'objectif est de produire une offre très accessible en logement social.

**Objectifs de production**

- **592 logements sociaux par an en construction neuve comprenant l'offre en logements ordinaires et l'offre en logements spécifiques**, qui se déclinent par commune :
  - **Fréjus : 295 logements par an**
  - **Puget sur Argens : 47 logements par an**
  - **Roquebrune-sur-Argens : 100 logements par an**
  - **Saint-Raphaël : 150 logements par an**
- **L'offre en logements ordinaires se décomposera de la manière suivante :**
  - 30% minimum en PLAI sachant que 63 % des demandeurs de logements sociaux y sont éligibles.
  - 10% maximum en PLS. Les logements financés en PLS sont destinés aux ménages dont les ressources permettent d'honorer un loyer de niveau PLS. La demande enregistrée dans le SNE au 31/12/2015 est de l'ordre de 4%. Une attention particulière sera portée sur le taux d'effort des ménages au moment de la désignation des candidats ainsi la somme du loyer logement, des loyers accessoires et des charges récupérables au sens de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ne devra pas dépasser 30% des ressources du ménage.
  - Le reste en PLUS.
- **Répartition typologique et surfaces minimales des logements :**

Logements sociaux				
Typologies* et surfaces minimales				
T1bis	T2	T3	T4	T5
5 à 10%	30 à 40%	25 à 35%	20%	5%
36 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	93 m <sup>2</sup>

*\*Ces proportions sont amenées à évoluer en fonction de la demande exprimée sur le territoire via le SNE.*



## Modalités de mise en œuvre de l'action

- **Favoriser la construction de logements sociaux en :**
  - a. mobilisant le foncier (cf. orientation n°1),
  - b. inscrivant des Emplacements Réservés et des Servitudes de Mixité Sociale dans les PLU,
  - c. délimitant des secteurs dans les PLU pouvant bénéficier d'une majoration du volume constructible. (Article L.127-1 du Code de l'Urbanisme),
  - d. formalisant des conventions d'objectifs entre les bailleurs sociaux, les communes et la Cavem,
  - e. soutenant les bailleurs sociaux dans leurs efforts de constructions (subventions, garantie d'emprunt, mise à disposition de terrains communaux via bail emphytéotique).
- **Fixer le cadre pour la construction des opérations de logements locatifs sociaux en contrepartie d'aides financières (aides de l'Etat et de la Cavem) :**
  - a. Respect des critères de qualité des constructions et des logements.
  - b. Maîtrise des loyers afin d'adapter ces derniers aux revenus des ménages les plus modestes.

## Articulation avec d'autres actions

- **Action n° 2.2.1 :** Compléter et diversifier l'offre en logement adapté pour permettre le logement des personnes défavorisées ou nécessitant un accompagnement social renforcé.
- **Action n° 2.2.2 :** Renforcer l'offre très sociale en hébergement pour permettre l'accueil des personnes défavorisées ou ayant des besoins spécifiques
- **Action n° 2.2.3 :** Renforcer l'offre adaptée pour les personnes âgées, notamment les plus modestes, dans un souci de diversité

## Résultats attendus

- Augmenter la part de logements locatifs sociaux dans les résidences principales (de 8.7% tendre à 25%)
- Renforcer l'accès au logement pour les ménages en précarité économique notamment pour les familles qui disposent de très faibles revenus.
- Permettre un premier accès au logement pour les jeunes.
- Faciliter les sorties d'hébergement par un premier accès au logement et diminuer la pression sur les structures d'hébergement, faciliter les sorties de logements adaptés vers un logement autonome.

## Pilotage et partenaires associés

	QUI	FAIT QUOI
<b>Porteurs de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Communes</li> <li>▪ Cavem / Etat</li> <li>▪ Bailleurs sociaux /Promoteurs</li> <li>▪ EPF et autres aménageurs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mettent leur foncier à disposition, inscrivent des ER et des SMS dans leur PLU, majorent leur droit à construire et accordent les permis de construire</li> <li>▪ Agréent et financent les opérations de construction de logement social</li> <li>▪ Construisent les logements</li> <li>▪ Prospectent et portent le foncier</li> </ul>
<b>Partenaires associés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Caisse des Dépôts et des Consignations</li> <li>▪ Action Logement</li> <li>▪ Communes /Conseil Régional /Conseil Départemental</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Accorde les prêts aux bailleurs sociaux</li> <li>▪ Alloue des prêts et des subventions</li> <li>▪ Allouent des subventions</li> </ul>



## Coûts / Financements prévisionnels

Nature de l'action	Coût total en euros	Coût en euros						Partenaires financiers à solliciter
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	
<b>Dépense d'investissement</b>								
Subvention construction logements sociaux	21 312 000 €	Subvention Cavem : 6 000 € max / logement (délibération n°17 du 14/12/2015)						Conseil Départemental / Conseil Régional / Etat / Action Logement / CDC

Pour un objectif annuel de production de 592 logements sociaux neufs (592 x 6 000 €)

## Calendrier prévisionnel

	2017*	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Préparation							
Mise en œuvre							

2017\* : année de transition entre les deux PLH

## Indicateurs de suivi

<b>Indicateurs de suivi de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de logements financés par an dont part de logements ordinaires et part de logements spécifiques</li> <li>▪ Montant des subventions allouées par la Cavem et par l'Etat aux bailleurs sociaux</li> <li>▪ Montant des dépenses faites par les communes en faveur du logement social</li> <li>▪ Nombre de terrains communaux mobilisés</li> <li>▪ Nombre de terrains acquis par l'EPF</li> <li>▪ Typologie des logements</li> <li>▪ Type de financement</li> <li>▪ Nombre de logements livrés et mis en chantier par an</li> <li>▪ Part des opérations réalisées sur les fonciers stratégiques</li> <li>▪ Nombre de conventions d'objectifs en cours et signés</li> <li>▪ Nombre et taux de logements sociaux livrés accessibles aux ménages dont les revenus sont inférieurs à 60 % des plafonds de ressources pour accéder au logement social</li> <li>▪ Part des ménages dont les revenus sont inférieurs à 60 % des plafonds de ressources pour accéder au logement social dans le nombre de demandes actives</li> </ul>
<b>Indicateurs Régionaux de suivi du PLH</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ C 7 – Nombre de logements sociaux prévus par an au cours du PLH</li> <li>▪ C 9 - Taux de logements sociaux sur l'EPCI avant le PLH et prévu après le PLH</li> <li>▪ C 10 – Répartition PLAI- PLUS- PLS sur la durée du PLH</li> <li>▪ C 11 – Nombre de communes SRU dont nombre de communes SRU en dessous du seuil légal et nombre de communes en état de carence au dernier bilan triennal</li> <li>▪ C 12 – Obligations minimales réglementaires SRU par an en nombre de logements</li> <li>▪ E 1 – Nombre de personnes déclarées prioritaires DALO sur l'EPCI</li> </ul>

## Description des outils à mobiliser







## Modalités de mise en œuvre de l'action

- Définir dans les cahiers des charges des consultations publiques, un engagement de la part des opérateurs sur la programmation intégrant un pourcentage d'accession sociale et précisant si besoin la gamme à favoriser.
- Prendre en compte prioritairement les prix de ventes préconisés par type de logement pour répondre aux besoins des ménages.
- Faciliter l'accession à la propriété des plus modestes avec les outils et les atouts des dispositifs réglementaires de type PSLA : phase locative sans intérêts intercalaires, exonération de taxe foncière pendant 15 ans, sécurisation du ménage (garanties de rachat et de relogement pendant 15 ans), effet de levier de la TVA à taux réduit soit 5.5%.
- Recourir au savoir-faire des sociétés coopératives d'intérêt collectif dans la réalisation des opérations en PSLA.
- Mettre en place une aide financière de la Cavem pour favoriser l'installation des familles sur le territoire dans des logements de type T4 – T5. Dispositif Crédit Foncier Prêt Duo Collectivité 0%/35K € sous réserve de respecter les conditions d'éligibilité suivantes :
  - logement destiné à la résidence principale,
  - primo-accédant,
  - logé dans le parc social,
  - ménages dont les revenus ne dépassent pas les plafonds PLUS en priorité,
  - ménages dont les revenus sont compris entre les plafonds PLUS et les plafonds PSLA,
  - respect des surfaces minimales des logements et du pourcentage de grandes typologies,
  - respect des certifications,
  - respect des gammes de prix.

## Articulation avec d'autres actions

- Action n°4.2.2 : Conforter et développer l'animation auprès des acteurs de l'habitat

## Résultats attendus

- Une meilleure adéquation de l'offre neuve à l'accession aux budgets des ménages locaux.
- La production d'une offre de logements familiaux permettant le maintien des familles sur le territoire de la Cavem.
- L'augmentation de la mobilité résidentielle dans le parc social.

## Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	<b>QUI</b>	<b>FAIT QUOI</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cavem / Etat</li> <li>▪ Cavem / Communes</li> <li>▪ Communes</li> <li>▪ Coopératives, bailleurs sociaux / promoteurs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Délivrent les agréments pour le PSLA</li> <li>▪ Encadrent les dispositifs</li> <li>▪ Facilitent la mise à disposition de terrains à bon prix</li> <li>▪ Respectent les engagements et les dispositifs ; réalisent les opérations</li> </ul>
Partenaires associés	<b>QUI</b>	<b>FAIT QUOI</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Banques (Crédit Foncier, ...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mettent en place le prêt Duo Collectivité</li> </ul>

## Coûts / Financements prévisionnels

Nature de l'action	Coût total en euros	Coût en euros						Partenaires financiers à solliciter
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	
<b>Dépense d'investissement</b>								
Subvention/ prêt Duo	<b>288 000€</b>	48 000€	48 000€	48 000€	48 000€	48 000€	48 000€	

Prêt Duo Collectivité sur les grands logements familiaux soit 20% de l'objectif de 60 logements par an soit 12 logements par an pour une subvention estimée d'environ 4 000 € par logement.



## Calendrier prévisionnel

	2017*	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Préparation							
Mise en œuvre							

2017\* : année de transition entre les deux PLH

## Indicateurs de suivi

Indicateurs de suivi de l'action	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nombre de logements autorisés par an</li> <li>▪ nombre de logements mis en vente par an</li> <li>▪ nombre de logements vendus par an</li> <li>▪ nombre de T4/T5 vendus par an</li> <li>▪ prix de vente moyen par typologie</li> <li>▪ surface moyenne des logements par type</li> <li>▪ profil des acquéreurs</li> <li>▪ taux de rotation dans le parc social</li> </ul>
Indicateurs Régionaux de suivi du PLH	

## Description des outils à mobiliser

- **Le Prêt social location-accession (P.S.L.A.)** est un prêt conventionné qui peut être consenti à des opérateurs (organismes HLM, SEM, promoteurs privés...) pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs. Le mécanisme de location-accession permet à des ménages bénéficiant de ressources modestes et sans apport personnel d'acquiescer le logement qu'ils occupent avec un statut de locataires. Le ménage qui occupe le logement acquitte une redevance composée d'une indemnité d'occupation incluant les frais de gestion, et d'une épargne. A l'issue de cette première phase, dont la durée peut être variable, le ménage a la possibilité d'opter pour le statut d'accédant à la propriété. Le PSLA comporte de nombreux avantages :
  - Prix de vente plafonné au m<sup>2</sup> de surface utile,
  - Taux de TVA réduit à 5,5%,
  - Exonération de la TFPB pendant 15 ans
  - Garantie de rachat par le vendeur (dans certains cas) et garantie de relogement qui peut intervenir en phase locative ou en phase accession.
- **Le prêt d'accession sociale (P.A.S.)** a pour objectif de favoriser l'accession à la propriété des ménages aux revenus modestes. Il est accordé par une banque ou un établissement financier ayant passé une convention avec l'État pour financer la construction ou l'achat d'un logement, avec ou sans travaux d'amélioration. Pour qu'un ménage puisse bénéficier du PAS, le total de ses revenus doit être inférieur à un plafond de ressources. Le prêt PAS permet aux ménages :
  - de bénéficier de l'aide personnalisée au logement (APL)
  - de disposer de frais de garanties réduits
  - d'avoir des frais de dossiers plafonnés
- **Dispositif Crédit Foncier : Prêt Duo collectivités locales**
  - Défini suivant les critères de la collectivité
  - A taux bonifié, la collectivité compensant l'absence ou la diminution d'intérêts
  - Montant et durée déterminée par la collectivité
  - Pour un budget et/ou un nombre maximum de bénéficiaires fixé à l'avance

**Avantages pour les ménages bénéficiaires :**

  - Accroissement de la part de prêt à 0% dans son financement global
  - Réduction du coût total du crédit
  - Optimisation du plan de financement
  - Aide compatible avec le PTZ+, le Prêt à l'Accession Sociale et l'APL

**Avantages pour la Collectivité :**

  - Favoriser le parcours résidentiel et l'accession sociale

AR PREFECTURE

083-200035319-20170921-C\_20170921-10  
 Regu le 28/09/2017 Programme local de l'Habitat 2018 / 2023  
 Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée

- Moyen de communiquer de manière forte et lisible sur sa politique habitat
- Solution incitative pour aider une typologie de ménages et/ou des projets suivant des critères définis
- Possibilité de compléter et de renforcer ce dispositif avec le soutien d'un opérateur.

**Exemple de financement du prêt Duo collectivité : pour un Prêt de 35 000 € à 0% sur 15 ans :**

⇒ Soit un coût pour la collectivité de 3 781 € au 01/04/2016 - budgété : 4000 € par ménage

A titre indicatif, les plafonds de revenus du PLUS au 1<sup>er</sup> janvier 2017 :

1 personne	2 personnes (sans pàc)	Jeune ménage (sans pàc)	2 personnes ou personne seule + 1 pàc	2 personnes ou personne seule + 2 pàc	2 personnes ou personne seule + 3 pàc	2 personnes ou personne seule + 4 pàc	Par personne supplémentaire
20 123 €	26 872 €	32 316 €	32 316 €	39 013 €	45 895 €	51 723 €	+ 5 769 €

pàc : personne à charge

A titre indicatif, les plafonds de revenus du PSLA au 1<sup>er</sup> janvier 2017 :

1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes	Par personne supplémentaire
29 038 €	38 777 €	46 632 €	56 296 €	66 227 €	74 636 €	+ 8 325 €

AR PREFECTURE

083-200035319-20170921-C\_20170824-13  
 Regu le 28/09/2017

Programme Local de l'Habitat 2018 / 2023

Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée

**Fiche action n°2.2.1 : Compléter et diversifier l'offre en logement adapté pour permettre le logement des personnes défavorisées ou nécessitant un accompagnement social renforcé**

**Contexte / Constats**

Le territoire de la Cavem est aujourd'hui inaccessible à toute une frange de la population, exclue du marché du logement. Qu'il s'agisse de ménages en situation de grande précarité économique ou de personnes ayant vécu des difficultés sociales majeures et ayant besoin d'un accompagnement renforcé, le territoire n'offre pas les conditions de logement ou d'hébergement adaptées à leur situation.

Ainsi, certains besoins apparaissent non-couverts, qu'il s'agisse de logements temporaires pour des personnes qui traversent des difficultés ponctuelles ou de publics en très grande difficulté. Pour ces derniers qui souffrent de situation d'isolement ou d'exclusion lourde, un accompagnement social renforcé est nécessaire – à l'exemple de ce qui peut être mis en œuvre dans le cadre d'une pension de famille.

**Objectifs opérationnels**

- **Développer une offre complémentaire de type logement accompagné à celle en hébergement** (pensions de familles, résidences sociales, foyer de jeunes travailleurs...) **avec un objectif de mixité sociale et intergénérationnelle** (possibilités d'accueil des saisonniers...), **adaptée aux personnes seules, mais également aux familles.**
- **Restructurer l'offre existante en résidence sociale pour l'adapter à l'évolution des besoins.**

**Modalités de mise en œuvre de l'action**

- **Création de résidences sociales** pour une cinquantaine de logements environ :
  - projet sur Puget sur Argens (25 logements)
  - projet sur Saint-Raphaël (ex hôtel moderne)
  - projet sur Fréjus (hôtel social, rue Aristide Briand)
- **Développer une pension de famille sur le territoire de la Cavem :**
  - a. Identifier à partir du potentiel foncier stratégique les terrains correspondants aux besoins de la structure de logement accompagné (centralité, proximité, accès aux transports...)
  - b. Engager un travail de sensibilisation avec les collectivités pour les impliquer en amont dans les projets.
  - c. Développer les partenariats avec les gestionnaires potentiels :
    - Rencontrer les différents gestionnaires proposant du logement accompagné sur le territoire régional, pour analyser avec eux leur stratégie de développement, leurs modalités de travail.
    - Identifier quels seraient les gestionnaires prêts à porter un projet sur le territoire.
    - Élaborer des « pré-projets possibles » à présenter aux communes. Etre vigilant au lien avec l'action 2.2.5, c'est-à-dire à la nécessité de produire une offre adaptée en logement accompagné pour les personnes âgées souffrant de difficultés sociales
  - d. Former un groupe projet « Cavem / gestionnaire / commune / SIAO » sur chaque secteur potentiel.
  - e. Définir le projet avec le groupe partenarial.
  - f. Monter l'opération.
- **Restructurer l'offre existante en résidence sociale pour l'adapter à l'évolution des besoins**, en particulier sur la résidence sociale les Sables à Fréjus :
  - a. Travailler sur le projet social avec le gestionnaire API PROVENCE.
  - b. Élaborer et analyser différents scénarios d'évolution.
  - c. Partager ces scénarios avec la commune de Fréjus.
  - d. Engager le scénario préférentiel.



<b>Indicateurs Régionaux de suivi du PLH</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ E1 : Nombre de ménages prioritaires dont la demande de logement est active sur l'EPCI dont les ménages DALO</li> <li>▪ E4 : Actions d'accompagnement pour le logement des jeunes et des étudiants</li> <li>▪ E6 : Nombre de structures existantes réservées au logement des saisonniers</li> <li>▪ E 9 : Actions d'accompagnement pour le logement des personnes défavorisées</li> <li>▪ G4 : Action de mise en œuvre du PDALHPD (bail glissant, IML, offre en hébergement, places en CHRS...)</li> </ul>
--	--

**Description des outils à mobiliser**

La caractéristique des structures de logement accompagné est d'avoir une gestion sociale de proximité qui permette d'accompagner et d'orienter les personnes vers les dispositifs adaptés. La prise en compte des singularités de chacun est essentielle. Diverses formules existent pour s'adapter aux différents besoins :

- **Les résidences sociales :** elles s'adressent aux personnes ayant besoin d'un logement temporaire, d'une durée d'un an renouvelable, sauf dérogation exceptionnelle dans certains cas (immigrés âgés-chibanis).
- **Les pensions de famille :** de taille plus réduite (20 à 25 logements), elles ne sont pas porteuses des mêmes contraintes en termes de durée de résidence. Les pensions de famille concernent surtout les publics en grande difficulté (faible niveau de ressources, situation d'isolement ou d'exclusion lourde), dont la situation ne permet pas un accès à un logement ordinaire.
- **Les résidences accueil :** le concept de résidence accueil, qui associe Maison relais et service d'accompagnement, a été créé pour adapter les pensions de famille aux spécificités des personnes en situation de handicap psychique. Ce type de résidence prévoit un partenariat formalisé avec des équipes de soins et d'accompagnement social et médico-social adaptés. Le projet de social s'articule autour d'un triptyque : présence d'un hôte, accompagnement social et accompagnement sanitaire.
- **Les résidences sociales jeunes :** ce sont des résidences particulièrement adaptées à des publics jeunes qui arrivent sur le territoire, ayant souvent des revenus aléatoires (jeunes en stage puis CDD, en formations successives, saisonniers...), et pour lesquels l'accès au logement constitue en quelque sorte le rituel de passage à l'âge adulte. C'est un espace semi collectif qui bénéficie d'un accompagnement des résidents dans cette période transitoire (constitution des dossiers APL...). Ce type de résidence peut permettre de créer du lien intergénérationnel, avec parfois des résultats inattendus. C'est le cas par exemple de la combinaison « foyer-logement pour personnes âgées/résidence sociale jeunes » à Six Fours, où le lien qui s'est créé était tel que certaines personnes âgées ne voulaient plus déménager mais rester avec les jeunes (ateliers communs, semaines thématiques, partage de compétences...).
- **Les foyers de jeunes travailleurs :** ils permettent d'accueillir des jeunes de 16/25 ans, et de leur offrir un premier logement. Cette formule est particulièrement bien adaptée à la situation des jeunes en insertion sociale et professionnelle, des saisonniers, ou des jeunes en difficulté. Ce public peut aussi être accueilli en résidence sociale jeunes (pas de dogme en la matière).



### Fiche action n°2.2.2 : Renforcer l'offre très sociale en hébergement pour permettre l'accueil des personnes défavorisées ou ayant des besoins spécifiques

#### Contexte / Constats

Les dispositifs d'hébergement sont peu nombreux, saturés et ils ne sont pas assez diversifiés en regard des différents profils. Ainsi, le nombre de demandes enregistrées pour des places en structures d'hébergement reste très important (416 demandes recensées par le 115 et 517 demandes recensées par le SIAO sur l'année 2016), mais surtout évolue : plus de 60 % de la demande émane de familles, qu'il s'agisse de femmes seules avec enfants, de couples avec enfants, ou plus rarement d'hommes seuls avec enfants. Si l'offre d'hébergement est de bonne qualité sur le territoire de la Cavem, elle reste quantitativement sous-dimensionnée. D'autant plus que le déficit en logements locatifs sociaux accessibles constitue un frein qui conduit les ménages à rester « bloqués » dans les structures d'hébergement.

#### Objectifs opérationnels

- **Renforcer l'offre en hébergement**, conformément aux orientations du PLALHPD (fiche 1.7), pour répondre en priorité aux familles qui représentent une véritable demande sur le territoire de la Cavem.
- **Maintenir le dispositif en ALT** (Allocation Logement Temporaire).

#### Modalités de mise en œuvre de l'action

- **Analyser les opportunités pour développer le nombre de places en hébergement par :**
  - **la création d'une structure d'hébergement**
    - a. Identifier dans le potentiel foncier les terrains correspondants aux besoins des structures d'hébergement (centralité, proximité, accès aux transports...)
    - b. Engager un travail de sensibilisation avec les collectivités pour les impliquer en amont dans les projets
    - c. Développer les partenariats avec les gestionnaires potentiels :
      - Rencontrer les différents gestionnaires de structures d'hébergement, pour analyser avec eux leur stratégie de développement, les types de structures qu'ils proposent, leurs modalités de travail ;
      - Identifier quels seraient les gestionnaires prêts à porter un nouveau projet sur le territoire ;
      - Elaborer une série de « pré-projets possibles » à présenter aux communes.
    - d. Former un groupe projet « Cavem / gestionnaire / commune / SIAO » sur les secteurs potentiels, pour définir le projet (type de structure, publics visés...) en fonction des besoins.
    - e. Monter les opérations.
  - **Le développement de l'offre de logements en ALT**
    - a. Mobiliser les bailleurs sociaux sur la mise à disposition de logements aux CCAS ou associations gestionnaires de l'ALT afin de répondre aux besoins d'hébergement d'urgence et de stabilisation.
    - b. Mobiliser le parc privé pour la mise en œuvre du dispositif d'ALT.

#### Articulation avec d'autres actions

- **Action n°2.2.1** : Compléter et diversifier l'offre en logement adapté pour permettre le logement des personnes défavorisées, nécessitant un accompagnement social renforcé
- **Action n°3.3.1** : Faire basculer une partie des logements privés dans le parc social

#### Résultats attendus

- Développement du nombre de place en hébergement
- Réduction des délais d'attente pour l'accès à l'hébergement
- Diminution des difficultés d'accès aux structures d'hébergement pour certains types de publics (familles, jeunes)





**Fiche action n°2.2.3 : Renforcer l'offre adaptée pour les personnes âgées, notamment les plus modestes, dans un souci de diversité****Contexte / Constats**

Le territoire de la Cavem est fortement touché par le vieillissement de la population. On observe une forte demande en regard de cette structure démographique, mais les réponses adaptées restent faibles, notamment pour les moins aisés. Les personnes âgées sont aujourd'hui d'abord logées dans le parc privé ordinaire, et l'on constate une demande de maintien dans le logement le plus longtemps possible. L'offre médicalisée est répartie sur toutes les communes de la Cavem, tandis que l'offre non-médicalisée, en foyers-logements, reste faible. L'offre privée se développe assez fortement, mais à des coûts qui en limitent l'accès aux plus aisés.

Les besoins se concentrent sur :

- Le maintien à domicile (cf. orientation n°1) et l'adaptation du parc de logements privés et publics (cf. orientation n°3).
- Le développement d'une offre accessible et adaptée pour les personnes âgées, notamment les plus modestes, c'est-à-dire à proximité des équipements, des services et des commerces.

**Objectifs opérationnels**

- Développer l'offre à destination des personnes âgées dans le parc social comme dans le parc privé.
- Développer une offre spécifique à destination des personnes âgées économiquement fragiles ou souffrant de difficultés sociales avec un accompagnement social adapté.
- Définir une stratégie d'innovation sur la question de l'habitat des personnes âgées.

**Modalités de mise en œuvre de l'action**

**Dans le parc social :** le logement social est voué à accueillir toutes les catégories de population. Les personnes âgées sont donc une des catégories qui peut être accueillie dans le parc social.

**a. L'offre ordinaire**

- Favoriser l'accueil des personnes âgées dans le parc social :
  - en poursuivant le rééquilibrage du parc sur les petites typologies. La politique menée sur la Cavem privilégie le développement de petites typologies et fixe des critères liés à la perte d'autonomie.
  - en veillant au respect des équipements liés à la perte d'autonomie,
  - en favorisant un partenariat étroit avec les CCAS dès l'élaboration du projet pour faciliter la mise en place des services liés au maintien à domicile,
  - en priorisant l'attribution des logements des résidences bien localisées à proximité des services à destination des personnes âgées en s'appuyant sur la dérogation possible de la loi du 28 décembre 2015 sur l'adaptation de la société au vieillissement.

**b. L'offre spécifique**

- Réalisation d'équipements de type résidence sociale (fiche action 2.2.1), résidence autonomie, EHPAD publics :
  - identification du foncier stratégique pour ce type d'opérations ;
  - définition du projet en partenariat avec la collectivité et le gestionnaire ;
  - montage de l'opération.

**Dans le parc privé :** des besoins existent également pour des personnes âgées « classes moyennes » autonomes avec un profil principal constitué de femmes seules de plus de 75 ans recherchant des biens T1 bis/T2 à la location et dont les revenus sont compatibles avec les plafonds de loyers Pinel.



Indicateurs de suivi	
Indicateurs de suivi de l'action	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de petits logements dans le parc social répondant aux critères d'accessibilité, d'adaptation et de proximité des services</li> <li>▪ Part des petites typologies parmi les logements sociaux dont les loyers sont destinés aux ménages ayant des revenus inférieurs ou égaux à 60 % des plafonds d'accès au logement social</li> <li>▪ Nombre de places en structure de logements accompagnés pour les personnes âgées</li> <li>▪ Nombre de programmes mixtes associant logement pour personnes âgées et services/activités</li> <li>▪ Nombre de places créées en EHPAD public ou en Résidence autonomie</li> <li>▪ Nombre de logements en résidences seniors privées</li> </ul>
Indicateurs Régionaux de suivi du PLH	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ E5 : Nombre des structures existantes réservées au logement des publics spécifiques en termes d'habitat adapté</li> <li>▪ G4 : Action de mise en œuvre du PDALHPD (bail glissant, IML, offre en hébergement, places en CHRS...)</li> </ul>
Description des outils à mobiliser	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (E.H.P.A.D.)</b> : Ce sont des maisons de retraite médicalisées qui proposent un accueil en chambre. Les EHPAD s'adressent à des personnes âgées de plus de 60 ans qui ont besoin d'aide et de soin quotidien.</li> <li>▪ <b>Résidences autonomie</b> (ancien foyer-logement) : elles sont conçues pour accueillir dans un logement des personnes âgées majoritairement autonomes qui ne peuvent plus ou n'ont plus l'envie de vivre chez elles. Les résidences autonomie ont une vocation sociale, le coût des loyers est donc modéré. Ces résidences sont composées d'appartements privatifs et d'espaces communs partagés par les résidents (salle d'animation, salle de restaurant...). Elles accueillent en moyenne une cinquantaine de résidents. Depuis la loi du 28 décembre 2015 les résidences autonomie peuvent également accueillir des personnes âgées dépendantes dans des proportions inférieures à un seuil fixé par décret du 27 mai 2016.</li> <li>▪ <b>La loi du 28 décembre 2015 sur l'adaptation de la société au vieillissement</b> prévoit la possibilité de déroger aux règles d'attribution du logement social pour permettre aux personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou à un handicap de bénéficier, par priorité, d'un logement social adapté. L'article 20 de la présente loi prévoit que : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le préfet peut s'engager sur son contingent à proposer prioritairement les logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie (selon son appréciation des besoins locaux de logements adaptés à ce type de population).</li> <li>• Pour les logements sociaux hors contingent préfectoral cette attribution prioritaire nécessite l'autorisation spécifique du préfet. Les modalités d'octroi de cette autorisation seront définies par décret (à paraître).</li> </ul> </li> </ul>	

**Fiche action n°2.2.4 : Répondre aux besoins des gens du voyage sédentarisés et aux personnes vivant dans des situations d'habitat dénormé**

**Contexte / Constats**

Une offre publique (terrains familiaux, habitat adapté...) absente en termes de sédentarisation...  
 ... mais un phénomène qui se développe, avec un nombre croissant de terrains privés, le plus souvent en secteur non constructible, occupés par leurs propriétaires. Le schéma départemental des gens du voyage 2012-2018 préconise de réaliser des lieux pour accueillir les sédentaires installés en zones agricoles notamment sur la commune de Puget sur Argens.

Des besoins pour les gens du voyage qui se sédentarisent en matière :

- d'articulation entre accueil et habitat
- de programmes d'interventions pour traiter les situations d'habitat dénormé ou illégal

**Objectifs opérationnels**

- **Améliorer la connaissance des publics** en situation d'habitat dénormé et des gens du voyage qui se sédentarisent.
- **Développer un programme d'interventions** pour traiter les situations de sédentarisation et d'habitat dénormé ou illégal, en articulation avec le PLALHPD (action 1.8 – Répondre aux besoins de sédentarisation des gens du voyage).

**Modalités de mise en œuvre de l'action**

- **Missionner dans un premier temps une équipe de Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) avec les communes volontaires sur des secteurs identifiés** (par exemple secteur des Wagonnets sur la commune de Puget sur Argens et autre site éventuellement à identifier sur la commune de Roquebrune sur Argens).
  - a. Affiner la connaissance des situations pour permettre de rédiger un cahier des charges.
  - b. Mandater un prestataire spécialisé.
  - c. Aboutir à des recommandation (régularisation, relogement...).
  - d. Mettre en œuvre les recommandations.
- **Proposer une offre en habitat adapté pour faciliter la résolution des situations identifiées**
  - a. Identification du besoin à partir du travail de la MOUS.
  - b. Élaboration du projet en lien étroit entre la Cavem, la commune, les ménages concernés et éligibles, un prestataire spécialisé.
  - c. Définition des critères d'éligibilité.
  - d. Identification d'un foncier permettant la réalisation de l'opération.
  - e. Mise en place des dispositifs d'accompagnement social et de gestion adaptée.

**Articulation avec d'autres actions**

- **Action n°2.2.5** : Répondre aux besoins des gens du voyage itinérants
- **Action n°3.2.4** : Intégrer les enjeux liés aux risques inondation dans l'amélioration du parc de logements

**Résultats attendus**

- Mise en place de la MOUS Gens du Voyage / Sédentarisation / Lutte contre l'habitat dénormé, adaptée en fonction des types de situations rencontrés.
- Réalisation d'opération d'habitat adapté.

Pilotage et partenaires associés		
<b>Porteurs de l'action</b>	<b>QUI</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cavem / Etat</li> <li>▪ Communes</li> <li>▪ Bailleur social ou acteur associatif</li> </ul>	<b>FAIT QUOI</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Assurent la maîtrise d'ouvrage de la MOUS, des études et animent la démarche.</li> <li>▪ Participent à l'élaboration du cahier des charges, au financement de l'étude, au suivi des travaux de la MOUS, et mettent à disposition le foncier dans le cadre d'un développement d'habitat adapté</li> <li>▪ Assurent la maîtrise d'ouvrage du (des) projet(s) d'habitat adapté et sa gestion.</li> </ul>
<b>Partenaires associés</b>	<b>QUI</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ État / Conseil Départemental</li> <li>▪ Bailleurs sociaux / Acteurs associatifs</li> </ul>	<b>FAIT QUOI</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Financement, ingénierie</li> <li>▪ Gestion, accompagnement</li> </ul>

Coûts / Financements prévisionnels								
Nature de l'action	Coût total en euros	Coût en euros						Partenaires financiers à solliciter
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	
<b>Dépense de fonctionnement</b>								
Diagnostic social	20 000 €	20 000 €						Etat Département Commune
<b>Dépense d'investissement</b>								
Accompagnement social	60 000 €		60 000 €					Etat Département Commune

Calendrier prévisionnel								
	2017*	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Préparation								
Mise en œuvre								

2017\* : année de transition entre les deux PLH

Indicateurs de suivi	
<b>Indicateurs de suivi de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de terrains potentiels identifiés</li> <li>▪ Nombre de MOUS engagées</li> <li>▪ Nombre d'habitat adapté créé</li> </ul>
<b>Indicateurs Régionaux de suivi du PLH</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ E 8 : Actions pour les Gens du Voyage (aire de passage, aire d'accueil, sédentarisation, accompagnement)</li> <li>▪ G 4 : Action de mise en œuvre du PDALHPD (bail glissant, IML, offre en hébergement, places en CHRS...)</li> </ul>

**Description des outils à mobiliser**

- **Les opérations d'habitat adapté** sont réalisées pour des familles ou des groupes familiaux qui sont identifiés, et se reconnaissent, comme gens du voyage. Ils souhaitent vivre et habiter dans un lieu fixe, tout en gardant tout ou partie de leur mode de vie : l'habitat caravane et/ou la vie en famille élargie. Les opérations d'habitat adapté ne consistent



donc pas dans la réalisation d'un produit type qui pourrait s'adapter à n'importe quelle famille, mais dans l'adaptation d'un habitat à un ménage ou un groupe défini de ménages.

Cela ne signifie pas que ces opérations ne peuvent correspondre à d'autres besoins, ni qu'elles ne peuvent accueillir, par la suite, d'autres ménages, y compris des ménages non identifiés gens du voyage. C'est le cas notamment des opérations dont la forme physique ne se distingue pas d'un habitat individuel classique. A noter que de nombreux ménages issus des gens du voyage peuvent accéder à du logement produit de façon plus classique dans l'habitat social ou privé.

#### ■ **Quels sont les différents types de réalisations envisageables ?**

- Les réalisations en matière d'habitat sédentaire des gens du voyage se caractérisent par :
  - la place qu'elles donnent à l'habitat mobile, à la vie extérieure,
  - l'importance du groupe ou du nombre de ménages concernés,
  - le statut d'occupation des ménages en distinguant terrain, habitat mobile, habitat en dur.
- Les réalisations possibles ne sauraient être décrites en termes de produits distincts, alliant mécaniquement type de conception, de financement et de statut. Chaque réalisation est le résultat d'un compromis, souvent transitoire :
  - entre les aspirations contradictoires des personnes : conserver un habitat mobile, une vie familiale solidaire, bénéficier du confort, d'une plus grande intimité,
  - entre les ambitions des acteurs sociaux : objectif d'insérer les ménages dans la société et choix de respecter la spécificité de leur mode de vie.
- Les réalisations peuvent donc aller d'opérations :
  - où l'habitat mobile est dominant, sur des modalités d'aménagement proches de l'aire d'accueil, mais où le statut d'occupation de la famille lui permet d'occuper durablement l'emplacement. Les caravanes logent les familles, mais le cœur de la vie du groupe, à savoir la salle commune, la cuisine et les sanitaires, sont « en dur ». Les caravanes, qui servent principalement de chambres, s'organisent autour et sont plus ou moins protégées par des appentis. La parcelle est individualisée, sans être nécessairement close.
  - où l'habitat mobile devient secondaire. L'habitat est constitué de logements dont la disposition autour d'un espace commun et à proximité d'une surface de stationnement, permet le maintien d'une vie à l'extérieur. L'installation de caravanes à proximité du logement devient marginale. Il répond, soit à la volonté d'indépendance d'un membre du groupe, soit à l'agrandissement du groupe, ou encore, à l'accueil temporaire de visiteurs. Rien ou presque ne distingue cette forme d'habitat d'un lotissement. Les caravanes n'ont pas de place ou stationnent ponctuellement à proximité sur l'espace public. La parcelle est individualisée et close. C'est ici le type de gestion qui fait la différence : procédure d'attribution des logements, différente de celle d'un logement social ordinaire, gestion sociale et/ou technique déléguée à un opérateur spécialisé.

#### ■ **L'élaboration du projet**

- Déterminer les familles éligibles au projet
- Prendre en compte la diversité des souhaits
- Définir des critères d'éligibilité.
- Localiser le projet
- Déterminer la place de la caravane dans le projet
- Anticiper et accompagner les possibilités d'évolution
- Choisir le statut d'occupation et le cadre réglementaire, en étudiant les possibilités d'accession à la propriété
- Choisir entre le cadre ordinaire du logement social (PLAI) et le cadre spécifique « terrain familial » (circulaire du 17/12/2003)



**Fiche action n°2.2.5 : Répondre aux besoins des gens du voyage itinérants**

**Contexte / Constats**

Des besoins identifiés pour l'accueil des groupes de plus de 25 caravanes mais une offre en matière d'accueil des itinérants inexistante sur le territoire car l'aire créée sur la commune de Puget sur Argens est illégalement occupée.  
 Le schéma départemental des gens du voyage 2012-2018 prescrit la réalisation d'une aire d'accueil de 30 places de caravanes minimum sur la commune de Fréjus, Puget sur Argens, Roquebrune sur Argens, Fayence ou Montauroux.

A noter qu'un nouveau schéma départemental des gens du voyage sera relancé dès 2018 qui permettra la réalisation d'un diagnostic actualisé sur les besoins.

En matière d'accueil des gens du voyage itinérants, des besoins :

- d'amélioration des modalités et des conditions d'accueil,
- d'articulation entre accueil et habitat.

**Objectifs opérationnels**

- **Créer une aire d'accueil.**
- Affiner la connaissance des besoins **pour améliorer les modalités et les conditions d'accueil pour les itinérants dans le cadre de l'élaboration du nouveau schéma départemental des gens du voyage.**

**Modalités de mise en œuvre de l'action**

- **Lancer une étude de faisabilité pour la réalisation d'une aire d'accueil.**  
 Un terrain est identifié à Roquebrune-sur-Argens pour la construction d'une aire d'accueil éco-conçue de 30 places sous réserve de la faisabilité du projet (constructibilité du terrain et travaux de sécurisation des accès). L'avis des services de l'Etat doit être requis sur ce projet et un bureau d'études est en cours de désignation sur l'étude de faisabilité.
- Pour les communes souhaitant anticiper la révision du schéma départemental des gens du voyage, **réaliser un pré-diagnostic en interne sur les besoins en matière de stationnement afin d'affiner la connaissance des besoins et ainsi préparer l'élaboration du diagnostic qui sera mené** (nombre effectif de groupes stationnant chaque année sur chaque commune, taille des groupes, durées de stationnement...).

**Articulation avec d'autres actions**

- **Action n°2.2.4 : Répondre aux besoins des gens du voyage sédentarisés et aux situations d'habitat dénormé**

**Résultats attendus**

- Identification des terrains mobilisables et création d'une aire d'accueil.
- Mise en conformité avec le schéma départemental des gens du voyage.

**Pilotage et partenaires associés**

	<b>QUI</b>	<b>FAIT QUOI</b>
<b>Porteurs de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cavem</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Repérage foncier, lancement de l'étude de faisabilité</li> </ul>



<b>Partenaires associés</b>	<b>QUI</b>	<b>FAIT QUOI</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ État/Conseil Départemental</li> <li>▪ Communes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cofinancent et sont associés en tant que partenaires du schéma départemental</li> <li>▪ Mettent à disposition / cèdent des terrains</li> <li>▪ Réalisent le pré-diagnostic pour affiner la connaissance des besoins</li> </ul>

### Coûts / Financements prévisionnels

Nature de l'action	Coût total en euros	Coût en euros						Partenaires financiers à solliciter
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	
<b>Dépense d'investissement</b>								
Etude de faisabilité	21 000 €	21 000 €						
Acquisition			A définir					

### Calendrier prévisionnel

	2017*	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Préparation</b>							
<b>Mise en œuvre</b>							

2017\* : année de transition entre les deux PLH

### Indicateurs de suivi

<b>Indicateurs de suivi de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de terrains potentiels identifiés</li> <li>▪ Nombre de places d'accueil créées</li> <li>▪ Nombre de pré-diagnostic réalisé</li> </ul>
<b>Indicateurs Régionaux de suivi du PLH</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ E 8 : Actions pour les Gens du Voyage (aire de passage, aire d'accueil, sédentarisation, accompagnement)</li> </ul>

### Description des outils à mobiliser

## ORIENTATION 3

### AMELIORER ET MOBILISER LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS POUR REpondre AUX BESOINS ET VALORISER LES QUARTIERS

#### 3.1 Prévenir la dégradation du parc de logements privé

**Fiche action 3.1.1 :** Limiter et prévenir la fragilisation du parc en copropriété

**Fiche action 3.1.2 :** Poursuivre les acquisitions-améliorations dans les copropriétés fragiles en vue d'améliorer leur gestion

**Fiche action 3.1.3 :** Poursuivre l'action sur les copropriétés du quartier de la Gabelle à travers le Contrat de ville

#### 3.2 Améliorer le parc de logements privé et social

**Fiche action 3.2.1 :** Lutter contre l'habitat indigne et indécent dans le parc privé existant

**Fiche action 3.2.2 :** Poursuivre l'amélioration énergétique du parc privé comme public

**Fiche action 3.2.3 :** Poursuivre l'adaptation des logements du parc privé et social à la perte d'autonomie

**Fiche action 3.2.4 :** Intégrer les enjeux liés aux risques naturels et technologiques dans l'amélioration du parc de logements

#### 3.3 Mobiliser le parc existant dans le développement d'une offre locative sociale

**Fiche action 3.3.1 :** Faire basculer une partie des logements privés dans le parc social

AR PREFECTURE

083-200035319-20170921-C\_20170921-13 de  
Regu le 28/09/2017

Programme local de l'Habitat 2018 / 2023  
Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée

## Fiche action n°3.1.1 : Limiter et prévenir la fragilisation du parc en copropriété

## Contexte / Constats

Le parc en copropriétés représente plus de la moitié des résidences principales (3 474 copropriétés soit environ 29 700 résidences principales – source FILOCOM 2013). Plus de 80% de ce parc se situe sur Fréjus et Saint-Raphaël (dont une bonne partie de petites copropriétés en centre-ville et de grandes copropriétés d'après-guerre construite avant 1975).

Plusieurs interventions ont été engagées sur ce parc pour ces deux communes dans le cadre du précédent PLH : Plan de Sauvegarde sur le quartier de la Gabelle, étude pré-opérationnelle puis actions en faveur de l'amélioration énergétique sur la copropriété Les Eucalyptus, opérations d'acquisition-amélioration depuis 2003 auprès de 9 copropriétés.

Au-delà des interventions curatives, les copropriétés anciennes et d'après-guerre nécessitent une vigilance active afin de déceler au plus tôt les fragilités et agir avant que les difficultés soient trop importantes. Dans la continuité de l'étude de repérage menée par le PACT en 2008 sur les copropriétés de plus de 20 logements sur Fréjus et Saint-Raphaël (42 copropriétés observées dont 21 identifiées à l'époque comme fragile), la Cavem a initié un travail de veille et de suivi des copropriétés qu'il s'agit aujourd'hui de renforcer.

## Objectifs opérationnels

- **Renforcer le travail d'observation** auprès des copropriétés potentiellement fragiles ou à surveiller.

## Modalités de mise en œuvre de l'action

- **Renforcer l'observatoire des copropriétés potentiellement fragiles.**
  - a. Dans la continuité de l'observatoire des copropriétés identifiées par l'étude de 2008 sur Fréjus / Saint-Raphaël, **consolider la méthode d'observation et redéfinir les indicateurs de fragilité** (analyse de l'occupation, état du bâti, impayés...) **en s'appuyant sur l'expertise de l'Anah, les critères de définition des copropriétés fragiles et dégradées et le registre national d'immatriculation des copropriétés.**  
Ces indicateurs permettront de repérer les premiers signes de fragilité et d'identifier les copropriétés dans lesquelles des opérations d'acquisition-amélioration sont pertinentes (cf. fiche action 3.1.2), de même qu'un accompagnement et des investigations plus approfondies (gestion, impayés, besoins de travaux, aides aux syndics...).
  - b. **Étendre l'observation à de nouvelles copropriétés** en particulier sur les communes de Puget sur Argens et de Roquebrune-sur-Argens.
  - c. **Mettre à jour annuellement les indicateurs de fragilités qui seront définis.**
  - d. **Poursuivre ou engager des partenariats avec les communes et milieux professionnels locaux** pour compléter l'état des connaissances et des besoins (syndics, professionnels de l'immobilier, ADIL, fournisseurs d'énergie, AREVE, ...)
  - e. **Définir les modalités de restitution des résultats de l'observatoire.**

## Articulation avec d'autres actions

- **Action n° 3.1.2 :** Poursuivre les acquisitions-améliorations en particulier dans les copropriétés fragiles en vue d'améliorer leur gestion
- **Action n° 3.2.1 :** Lutter contre l'habitat indigne et indécent, en particulier dans le parc locatif privé



**Fiche action n°3.1.2 : Poursuivre les acquisitions-améliorations dans les copropriétés fragiles en vue d'améliorer leur gestion**

**Contexte / Constats**

Dans le cadre du programme d'actions fixé par le précédent PLH, des acquisitions ont été réalisées sur les copropriétés identifiées comme les plus fragilisées (Les Eucalyptus, Le Provence, Le Caracas, Les Fougasses, La Rose des Sables, Lou Mistralet, Les Lions ainsi que les copropriétés du quartier de la Gabelle) par la Ville ou acquis directement par le bailleur social Erilia. En dehors du quartier de La Gabelle, 18 logements ont ainsi été préemptés par la Ville sur la période 2008-2014 et 192 logements acquis par le bailleur social sur la période 2003-2015.

Les évolutions constatées sur certaines copropriétés fragiles grâce à l'exploitation des données de l'observatoire en 2013 ont par ailleurs mis en évidence la nécessité de maintenir ces acquisitions à un niveau suffisant en envisageant notamment de nouveaux partenariats

**Objectifs opérationnels**

- **Améliorer la gestion des copropriétés les plus fragiles** par la présence d'un bailleur social.
- **Créer au sein du parc privé une offre sociale** sans accroître le nombre de logements en résidence principale.
- **Améliorer et rénover les logements.**

**Modalités de mise en œuvre de l'action**

- **Procéder à des acquisitions quasi-systématique sur les copropriétés fragiles** dans la limite des budgets votés annuellement (acquisition directe par la commune ou le bailleur social ou par voie de préemption à partir des DIA).
- **Sur la base des données de l'observatoire des copropriétés** (cf. fiche action 3.1.1) : cibler en partenariat avec les communes celles sur lesquelles des actions d'acquisition-amélioration pourraient être engagées. L'observatoire est un outil partenarial d'aide à la décision auprès des communes et des bailleurs sociaux.
- **Engager et formaliser de nouveaux partenariats** entre l'Etat, les communes concernées, la Cavem et les bailleurs sociaux autour des modalités d'acquisition, de financement et de gestion, au travers des conventions d'objectifs par exemple.

**Articulation avec d'autres actions**

- **Action n° 2.1.1** : Intensifier et diversifier l'offre locative sociale en construction neuve
- **Action n° 3.1.1** : Limiter et prévenir la fragilisation du parc en copropriétés

**Résultats attendus**

- Atteindre un niveau de maîtrise du parc de logements permettant d'influer réellement sur le fonctionnement et la gestion administrative et financière des copropriétés
- Améliorer l'état du bâti et des logements par des actions de réhabilitation
- Mieux maîtriser l'occupation sociale dans ces ensembles immobiliers

**Pilotage et partenaires associés**

	QUI	FAIT QUOI
<b>Porteurs de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cavem / Communes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Identifient les copropriétés</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>Communes / Bailleurs sociaux</li> <li>Etat / Cavem / Communes / Région</li> <li>Bailleurs sociaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Achètent les logements par voie amiable ou par voie de préemption à partir des DIA</li> <li>Participent au financement des opérations d'acquisition-amélioration</li> <li>Engagent les opérations de réhabilitation et participent à l'amélioration de la gestion des copropriétés</li> </ul>
--	---	--

### Coûts / Financements prévisionnels

Nature de l'action	Coût total en euros	Coût annuel en euros						Partenaires financiers à solliciter
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	
<b>Dépense de fonctionnement</b>								
<b>Dépense d'investissement</b>								

### Calendrier prévisionnel

	2017*	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Préparation</b>							
<b>Mise en œuvre</b>							

2017\* : année de transition entre les deux PLH

### Indicateurs de suivi

<b>Indicateurs de suivi de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre de mutations par an et par copropriétés</li> <li>Nombre d'acquisitions par la Ville ou par un bailleur social par an et par copropriété</li> <li>Prix d'acquisition au m<sup>2</sup>, montant moyen des travaux</li> <li>Nombre de logements financés en acquisition-amélioration</li> <li>A compléter avec les indicateurs de l'outil de suivi des évolutions des copropriétés</li> </ul>
<b>Indicateurs Régionaux de suivi du PLH</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>D 7 : Nombre de copropriétés fragiles et nombre de logements concernés avec une répartition par taille de copropriétés</li> </ul>

### Description des outils à mobiliser

--

## Fiche action n°3.1.3 : Poursuivre l'action sur les copropriétés du quartier de la Gabelle à travers le Contrat de ville

## Contexte / Constats

Le quartier de la Gabelle est situé sur la commune de Fréjus et se compose principalement de 3 copropriétés fragilisées (Gallieni, Valescure 1 et 2).

De 2004 à 2009, ces copropriétés ont fait l'objet d'un Plan de Sauvegarde afin d'assurer le retour à des conditions décentes d'habitat en engageant un important programme de travaux sur les parties communes.

En 2008, une convention pour la mise en œuvre d'un projet de rénovation urbaine (PRU) a pris le relais et a complété la requalification du quartier en développant des actions de résidentialisation et d'amélioration des espaces publics, d'aménagement des entrées du quartier, de réfection des voiries et des réseaux.

Depuis 2007, une stratégie d'acquisition systématique des logements a été engagée dans ces copropriétés par la ville de Fréjus. Les logements acquis par la Ville sont immédiatement revendus à la SA ERILIA en charge de les améliorer (travaux de sécurité et de rénovation). Dans ce cadre, la SA Erilia a acquis 128 logements depuis 2008 au sein de ces copropriétés. A l'heure actuelle, les trois copropriétés ne sont plus sous administration judiciaire. Il subsiste néanmoins toujours d'importantes difficultés (impayés de charge, dégradation, délaissés, ...).

**Un Contrat de ville a été signé le 20 juillet 2015 sur les quartiers de la Gabelle et de l'Agachon entre l'Etat, la Cavem, la Commune de Fréjus, la CAF du Var, la Caisse des dépôts, Pôle emploi, la CCI du Var, la Chambre des métiers et de l'artisanat, Var Habitat et Erilia.**

Sur le quartier de la Gabelle, le Contrat de Ville définit plusieurs objectifs et actions visant à pérenniser les investissements déjà engagés dans le cadre du PRU et du Plan de Sauvegarde et prévoit la mise en place d'une démarche de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP).

## Objectifs opérationnels

Ils s'appuient sur les objectifs du contrat de ville :

- **Rénover les logements et participer au redressement budgétaire des copropriétés.**
- **Permettre à un bailleur social de détenir une majorité de voix au sein de l'Assemblée Générale** afin de faciliter la prise de décisions en AG (travaux d'entretien et de conservation du bâti) et participer au paiement des appels de fonds pour travaux (désendettement).
- **Solvabiliser les copropriétaires défaillants.**
- **Maintenir et entretenir les équipements, lutter contre les dégradations, réguler les usages** via la mise en œuvre d'une Convention de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP).

## Modalités de mise en œuvre de l'action

- **Poursuivre les actions d'acquisition-amélioration sur les copropriétés de la Gabelle**
  - a. Acquérir systématiquement tout logement se présentant à la vente.
  - b. Effectuer un travail d'information auprès des habitants pour qu'ils puissent comprendre le processus.
  - c. Mettre en place une convention de partenariat (Etat, ville de Fréjus, Cavem et Erilia) précisant les conditions de financement des opérations d'acquisition-amélioration, les modalités d'acquisition et de gestion.
- **Poursuivre les actions de redressement des copropriétés** (lutte contre les impayés de charges, désendettement, renforcement du rôle des conseils syndicaux, etc.)
  - a. Définir avec le syndic une stratégie de désendettement des propriétaires bailleurs en situation d'impayés élevés et notamment les multipropriétaires (plans d'apurement des dettes afin de prévenir et de traiter les impayés, actions volontaristes envers les propriétaires fortement endettés -vente forcée)

b. Accompagner le syndic dans la régularisation des problèmes fonciers (régulariser la propriété des caves, amorcer le règlement de la problématique des garages transformés en commerce).

- **Finaliser la rédaction de la convention de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP).** Celle-ci détermine notamment les responsabilités de l'entretien des équipements du quartier, organise les instances participatives et les thématiques d'intervention de la GUSP, implique les habitants dans l'amélioration de leur cadre de vie et précise les engagements des partenaires.

#### Articulation avec d'autres actions

- **Action n° 2.1.1 :** Intensifier et diversifier l'offre locative sociale en construction neuve
- **Action n° 3.1.2 :** Poursuivre les acquisitions-améliorations en particulier dans les copropriétés fragiles en vue d'améliorer leur gestion
- **Action n° 3.2.1 :** Lutter contre l'habitat indigne et indécent, en particulier dans le parc locatif privé

#### Résultats attendus

- Acquisition systématique sur les logements mis en vente par le bailleur social ou par la ville
- Réduire les impayés de charges pour améliorer la trésorerie des copropriétés
- Baisser les charges liées à la réparation des dégradations
- Lutter contre les marchands de sommeil et l'habitat indigne
- Permettre aux propriétaires occupants endettés de se maintenir dans leur logement en devenant locataire du parc locatif social.

#### Pilotage et partenaires associés

	QUI	FAIT QUOI
<b>Porteurs de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cavem (Service Politique de la Ville)</li> <li>▪ Cavem (Service Habitat) / Commune de Fréjus / DDTM / Erilia</li> <li>▪ Commune de Fréjus</li> <li>▪ Etat / Cavem / Communes / Région</li> <li>▪ Erilia</li> <li>▪ Syndic</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Impulse la mise en œuvre des actions définies dans le contrat de ville et la convention de GUSP</li> <li>▪ Elaborent et mettent en œuvre la convention de partenariat sur les Acquisitions/Améliorations</li> <li>▪ Pilote les acquisitions par voie amiable ou par voie de préemption à partir des DIA</li> <li>▪ Participent au financement des opérations d'acquisition-amélioration</li> <li>▪ Procède à l'acquisition des logements et engage les opérations de réhabilitation</li> <li>▪ Participe activement à l'identification des difficultés, à l'élaboration des stratégies de désendettement (plan d'apurement des dettes, ...) et aux actions de la GUSP</li> </ul>

#### Coûts / Financements prévisionnels

Nature de l'action	Coût total en euros	Coût annuel en euros						Partenaires financiers à solliciter
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	
<b>Dépense de fonctionnement</b>								
<b>Dépense d'investissement</b>								



## Calendrier prévisionnel

	2017*	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Préparation							
Mise en œuvre							

2017\* : année de transition entre les deux PLH

## Indicateurs de suivi

Indicateurs de suivi de l'action	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de ventes par an et par copropriété</li> <li>▪ Nombre d'acquisitions par la Ville et par les bailleurs sociaux, par copropriété</li> <li>▪ Nombre de logements détenus par le bailleur social et poids du bailleur dans la copropriété</li> <li>▪ Nombre de logements financés en acquisition-amélioration</li> <li>▪ Prix de vente</li> <li>▪ Taux d'endettement</li> </ul>
Indicateurs Régionaux de suivi du PLH	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ D 7 : Nombre de copropriétés fragiles et nombre de logements concernés avec une répartition par taille de copropriétés</li> </ul>

## Description des outils à mobiliser

- **Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP)** : elle représente l'ensemble des actes contribuant à l'amélioration du cadre de vie et de la vie quotidienne des habitants et usagers des quartiers concernés, en assurant un bon fonctionnement social et urbain. Impulsée par le contrat de Ville, la GUSP articule actions individuelles et collectives et donne à voir la démarche globale et adaptée d'amélioration du cadre de vie. L'utilité de la GUSP est ainsi de contribuer efficacement à la pérennité des différents investissements, d'objectiver les situations et les difficultés, d'accroître la réactivité face aux dégradations mais aussi d'améliorer l'accès aux services et la mutualisation des compétences.

La GUSP doit installer un cadre permanent de veille technique et sociale qui ne se limite pas à une réponse technique, mais doit opérer un travail d'analyse des dysfonctionnements. La mise en place de la convention du GUSP suppose ainsi, dès son amorce, une dynamique partenariale et une animation. La convention permettra d'identifier et de formaliser l'ingénierie, l'organisation et le pilotage de la GUSP dans la gouvernance du Contrat de Ville. Sa mise en œuvre est une responsabilité collective : CAVEM, ville de Fréjus, syndic, conseil syndical, association de copropriétaires, bailleurs sociaux, centre social AGECE, EPAFA, conseil citoyen, etc.

Le fonctionnement opérationnel de la GUSP nécessite la mise en place d'un médiateur comme acteur opérationnel de terrain sur ce quartier (agent de développement GUSP) dont le positionnement devra être précisé.

AR PREFECTURE

083-200035319-20170921-C\_20170921-13 de  
 Regu le 28/09/2017

Programme local de l'Habitat 2018 / 2023  
 Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée



- b. Définir les modalités de mise en œuvre du régime de déclaration préalable (collecte, suivi des déclarations, communication...) avec les communes, le SIHS et les partenaires concernés (ADIL, CAF...).
- c. Mobiliser ce dispositif pour alimenter la connaissance des situations d'habitat indigne et indécent.

#### Articulation avec d'autres actions

- **Action n° 3.1.1** : Limiter et prévenir la fragilisation du parc en copropriétés
- **Action n° 3.2.2** : Poursuivre l'amélioration du parc privé existant, en particulier sur le plan énergétique

#### Résultats attendus

- Identifier les situations en matière d'habitat indigne et dégradé et les secteurs à enjeux
- Mettre en place un outil partagé de suivi des situations et à terme utiliser l'outil national ORTHI
- Résorber l'habitat indigne et indécent

#### Pilotage et partenaires associés

	QUI	FAIT QUOI
<b>Porteurs de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cavem (Service Habitat et SIHS)</li> <li>▪ Communes, Cavem (SIHS), ARS</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Met en place un partenariat avec les communes et l'ensemble des partenaires potentiellement concernés (travailleurs de l'action sociale) pour connaître les situations</li> <li>▪ Assure le suivi des situations identifiées et traitées par le SIHS</li> <li>▪ Participe au travail partenarial engagé dans le cadre du PDLHI</li> <li>▪ Met en œuvre des actions de communication et d'information spécifiques</li> <li>▪ Engagent les procédures de police nécessaires (péril, insalubrité, mise en sécurité des parties communes, ...)</li> </ul>
<b>Partenaires associés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Communes</li> <li>▪ Etat</li> <li>▪ CAF</li> <li>▪ ADIL</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Relaient les situations et difficultés rencontrées auprès de la Cavem (SIHS et service Habitat)</li> <li>▪ Pilote le PDLHI</li> <li>▪ Procède au versement des allocations logement. Suspend ou annule le versement en cas de logement indécen</li> <li>▪ Soutient les actions de lutte contre l'habitat indigne et non décent via ses missions d'informations auprès des particuliers</li> </ul>

#### Coûts / Financements prévisionnels

Nature de l'action	Coût total en euros	Coût annuel en euros						Partenaires financiers à solliciter
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	
<b>Dépense de fonctionnement</b>								
Compris dans le coût de l'action 3.2.2 (PIG)								
<b>Dépense d'investissement</b>								
Compris dans le coût de l'action 3.2.2 (Sub Cavem PIG)								

## Calendrier prévisionnel

	2017*	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Préparation							
Mise en œuvre							

2017\* : année de transition entre les deux PLH

## Indicateurs de suivi

<b>Indicateurs de suivi de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de procédures mises en œuvre sur les communes (nombre et type d'arrêtés, infraction au RSD, non-décence, ...)</li> <li>▪ Nombre de réunions organisées dans le cadre du PDLHI avec les acteurs locaux de la lutte contre l'habitat indigne</li> <li>▪ Dans le cadre du partenariat entre la Cavem et la CAF :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- nombre de situations de logements indécents transmises à la CAF</li> <li>- nombre de situations résolues suite à consignation des aides au logement</li> </ul> </li> </ul>
<b>Indicateurs Régionaux de suivi du PLH</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ D1 : Nombre de logements potentiellement indignes et % du parc logement de la Cavem</li> <li>▪ D 2 : Nombre et proportion de copropriétés dans le nombre de logements potentiellement indignes de l'EPCI</li> <li>▪ D 5 : Nombre d'arrêtés de péril et d'insalubrité lors des 3 dernières années</li> </ul>

## Description des outils à mobiliser

- **L'article 85 de la loi du 24 mars 2014 dite loi ALUR** prévoit que lorsqu'il y a un constat de non décence établie par l'organisme payeur des aides au logement ou un opérateur habilité par ce dernier, l'organisme suspend le versement de l'allocation durant un délai maximal de 18 mois. Durant la période pendant laquelle les travaux ne sont pas entrepris par le bailleur, le locataire n'est redevable que de la part de loyer résiduelle. Si, à l'expiration d'un délai maximal de 18 mois les travaux n'ont pas été réalisés, l'allocation conservée est définitivement perdue pour le bailleur, qui ne peut alors demander au locataire le paiement de la part de loyer non perçue.
- **Les articles 92 et 93 de la loi du 24 mars 2014 dite loi ALUR** visent à donner des moyens nouveaux aux EPCI ou à défaut aux communes pour le traitement de la non décence des logements en instaurant un régime d'autorisation préalable à la location ou de déclaration préalable de mise en location sur des secteurs où la proportion d'habitat dégradé est importante.

AR PREFECTURE

083-200035319-20170921-C\_20170821-13 de Programme Local de l'Habitat 2018 / 2023  
 Regu le 28/09/2017 Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée

## Fiche action n°3.2.2 : Poursuivre l'amélioration énergétique du parc privé comme public

## Contexte / Constats

Si le territoire communautaire se distingue par la présence d'un parc relativement récent (62% du parc de logements construit après 1975), une part importante des ménages habite dans des immeubles anciens potentiellement énergivores (environ 13 100 ménages habitent un logement construit entre 1949 et 1975).

La promotion d'un habitat économe en ressources et performant du point de vue énergétique constitue un axe d'intervention majeur pour maintenir la qualité et l'attractivité du parc ancien. Déjà ciblée par de multiples actions sur le territoire (Programme d'Intérêt Général et mise en œuvre du programme Habiter Mieux, projet « Rénover + » à Fréjus, plateforme de la rénovation énergétique, ...), la rénovation énergétique du parc ancien, privé comme public, doit aujourd'hui être accentuée sur l'ensemble du territoire communautaire.

Les enjeux sont multiples, à la fois immobiliers (améliorer la performance énergétique du bâti), mais aussi sociaux (reste à vivre, lutte contre la précarité énergétique). Ils nécessitent de mieux connaître les différents besoins et types de publics concernés (précaires de l'énergie dans le parc locatif privé, propriétaires occupants/copropriétaires, occupants du parc social, ...)

La mise en œuvre d'un partenariat renforcé adossé à la mobilisation de l'ensemble des outils existants constitue aujourd'hui la clé de voute pour intervenir sur un maximum de situations et massifier les rénovations énergétiques.

## Objectifs opérationnels

- **Poursuivre et accentuer les dynamiques de réhabilitation énergétique pour le parc privé**
  - Poursuivre l'amélioration du parc privé pour les ménages modestes.
  - Renforcer les partenariats pour une plus grande coordination et une intervention sur les situations de précarité énergétique.
  - Engager le territoire dans la massification des travaux de rénovation énergétique, via la plateforme de la rénovation énergétique de l'Habitat (AREVE).
- **Favoriser la rénovation énergétique du parc social et la requalification des quartiers** notamment ceux du contrat de ville (quartier de l'Agachon et quartier en veille active)

## Modalités de mise en œuvre de l'action

## Pour le parc privé :

- **Mettre en œuvre un nouveau dispositif de Programme d'Intérêt Général (PIG)** pour soutenir les actions de lutte contre la précarité énergétique auprès des ménages modestes
  - a. Poursuivre les actions en faveur des propriétaires occupants en veillant à diminuer au mieux les reste à charge des publics les plus modestes.
  - b. Mieux cibler les propriétaires bailleurs pour favoriser l'amélioration énergétique du parc locatif ancien. Dans le cadre des actions de conventionnement sans travaux, inciter les bailleurs à effectuer des travaux ponctuels permettant un gain énergétique.
  - c. Poursuivre le financement Cavem des travaux d'amélioration énergétique dans le cadre du programme Habiter Mieux et en complément des partenaires financiers (Etat/Anah, Région, Département).
- **Mieux connaître les situations de précarité énergétique sur le territoire** en améliorant le repérage des situations énergétiques dans le parc privé. Mise en œuvre d'une communication spécifique et d'un travail partenarial pour organiser la remontée des signalements par les différents acteurs (travailleurs sociaux, acteurs de l'habitat, de la santé et de l'énergie, associations ...)
- **Développer les actions de l'AREVE**
  - a. Conseil technique, administratif et financier sur les projets

- b. Structuration et animation du réseau professionnel : valorisation des savoir-faire, actions de formation des entreprises (faciliter la qualification RGE pour bénéficier du crédit d'impôt), ateliers de travail pour connaître les acteurs locaux, contribuer au développement économique des entreprises
- c. Mise en œuvre d'actions spécifiques en lien avec les relais institutionnels et privés pour toucher le maximum de situations (accompagnement des copropriétés, soutien aux audits énergétiques, etc.)

**Pour le parc social :**

- **Participer à l'élaboration des Conventions d'Utilité Sociale des bailleurs sociaux présents sur le territoire.**
- **Inciter les bailleurs sociaux à la rénovation énergétique** de leur parc de logements le plus énérgivore.
  - a. Repérer les immeubles concernés à travers les plans stratégiques de patrimoine des bailleurs sociaux
  - b. Evaluer les besoins de réhabilitation, le coût et les programmer dans le temps
- **Lors des réhabilitations, intégrer la requalification des espaces extérieurs** (requalification des espaces verts, des voiries, optimisation des stationnements) notamment sur les quartiers en contrat de ville (quartier de l'Agachon et quartiers en veille active)
- **Initier des conventions de GUSP** en particulier sur les quartiers en contrat de ville (quartier de l'Agachon et quartiers en veille active).

**Articulation avec d'autres actions**

- **Action n° 3.2.1** : Lutter contre l'habitat indigne et indécent, en particulier dans le parc locatif privé

**Résultats attendus**

- Massifier les projets d'amélioration énergétique dans le parc de logements privés
- Maintenir la progression des projets de lutte contre la précarité énergétique dans le cadre du PIG
- Favoriser la montée en compétence des professionnels de la rénovation énergétique
- Améliorer la performance énergétique du patrimoine des bailleurs sociaux

**Pilotage et partenaires associés**

	<b>QUI</b>	<b>FAIT QUOI</b>
<b>Porteurs de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cavem (Service Habitat)</li> <li>▪ AREVE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pilote la mise en œuvre du futur Programme d'Intérêt Général et aide financièrement les propriétaires privés (ménages modestes)</li> <li>▪ Anime et met en œuvre les actions en matière de rénovation énergétique (tout public)</li> </ul>
<b>Partenaires associés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Communes</li> <li>▪ ADIL</li> <li>▪ ANAH</li> <li>▪ Conseil Régional et Départemental</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Relayent l'information et la communication des dispositifs mis en œuvre sur leur territoire auprès de leurs administrés. Assurent la remontée des situations auprès de la Cavem (service Habitat) et des partenaires (opérateurs PIG, AREVE, ...)</li> <li>▪ Soutient les actions de sensibilisation et d'information des particuliers et propriétaires sur les travaux d'amélioration des logements</li> <li>▪ Appuie la mise en œuvre du programme Habiter Mieux sur le territoire et aide financièrement les propriétaires occupants et bailleurs dans le cadre du PIG</li> <li>▪ Participent financièrement au Programme d'Intérêt Général (aides aux travaux dans le cadre de leur régime d'aides)</li> </ul>

- Bailleurs sociaux

- Engagent des actions de rénovations thermiques sur leur parc de logements

### Coûts / Financements prévisionnels

Nature de l'action	Coût total en euros	Coût annuel en euros						Partenaires financiers à solliciter
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	
<b>Dépense de fonctionnement</b>								
Coût total du PIG	256 000 €	78 000 €	87 000 €	91 000 €	A définir si prochain PIG			60% Anah et Etat (Programme Habiter Mieux)
<b>Dépense d'investissement</b>								
Subvention Cavem aux propriétaires privés (PIG)	900 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	

### Calendrier prévisionnel

	2017*	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Préparation							
Mise en œuvre							

2017\* : année de transition entre les deux PLH

### Indicateurs de suivi

<b>Indicateurs de suivi de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de logements ayant fait l'objet de travaux d'amélioration énergétique dans le cadre du PIG ou de l'action de l'AREVE</li> <li>▪ Nombre et nature des contacts (PIG et AREVE)</li> <li>▪ Nombre de devis de travaux obtenus (AREVE)</li> <li>▪ Montant des travaux générés (PIG et AREVE)</li> </ul>
<b>Indicateurs Régionaux de suivi du PLH</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ D 4 : Nombre de PIG en cours ou à venir et leurs objectifs principaux</li> </ul>

### Description des outils à mobiliser

- **Plateforme Territoriale de la Rénovation Énergétique de l'Habitat :**

« Ces plateformes ont une mission d'accueil, d'information et de conseil du consommateur. Elles fournissent à ce dernier les informations techniques, financières, fiscales et réglementaires nécessaires à l'élaboration de son projet de rénovation. [...] Les conseils fournis sont personnalisés, gratuits et indépendants. Ces plateformes peuvent favoriser la mobilisation des professionnels et du secteur bancaire, animer un réseau de professionnels et d'acteurs locaux et mettre en place des actions facilitant la montée en compétences des professionnels. Elles orientent les consommateurs en fonction de leurs besoins, vers des professionnels compétents tout au long du projet de rénovation. »

*Source : loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte*

- **Convention d'utilité sociale (C.U.S) :** elle est établie sur la base du plan stratégique de patrimoine pour une période de 6 ans entre un organisme HLM et l'Etat. La CUS a pour objet de préciser :

- la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme
- la politique sociale de l'organisme développée dans le cahier des charges de gestion sociale
- la politique de l'organisme pour la qualité du service rendu aux locataires.





**Fiche action n°3.2.3 : Poursuivre l'adaptation des logements du parc privé et social à la perte d'autonomie**

**Contexte / Constats**

Comme l'ensemble des territoires azuréens, la Cavem est confrontée à un vieillissement particulièrement important de sa population, dans le parc privé comme dans le parc social.  
 L'essentiel de la réponse au vieillissement « sur place » de la population sera apporté par le parc existant. De fait, l'un des enjeux du territoire sera d'adapter les logements publics et privés à la perte progressive d'autonomie des personnes âgées et d'assurer la coordination entre l'offre adaptée et la demande (en particulier dans le parc social où celle-ci est mieux connue) pour une utilisation pérenne de ces logements.

**Objectifs opérationnels**

- **Favoriser le maintien à domicile** en engageant des actions d'adaptation du parc de logements à la perte d'autonomie.

**Modalités de mise en œuvre de l'action**

**Dans le parc privé :**

- **Poursuivre les travaux d'adaptation du parc de logements dans le cadre du futur dispositif de PIG**
  - a. Faire de l'adaptation du parc de logements aux personnes âgées et handicapées un volet d'action du PIG.
  - b. Faciliter une approche conjointe d'adaptation et d'amélioration du parc. Dans le cadre du suivi-animation du futur PIG, favoriser la réalisation de travaux d'amélioration énergétique pour les propriétaires concernés par des travaux d'adaptation via le programme Habiter Mieux.

**Dans le parc social :**

- **Inciter les bailleurs sociaux dans leur effort d'adaptation du parc de logements** dans le cadre des programmes de réhabilitation
  - a. Recenser les immeubles du parc social accessibles et les logements adaptés à la perte d'autonomie (cf. fiche action 1.2.3)
  - b. Conditionner les aides financières sur les réhabilitations lourdes à la prise en compte de travaux d'amélioration de l'accessibilité

**Articulation avec d'autres actions**

- **Action n° 1.2.3** : Soutenir l'innovation sociale et technique permettant le maintien à domicile
- **Action n°2.2.3** : Renforcer l'offre adaptée pour les personnes âgées, notamment les plus modestes, dans un souci de diversité

**Résultats attendus**

- Maintenir les personnes âgées en perte d'autonomie dans leur logement
- Disposer d'un recensement de l'offre adaptée dans le parc social

**Pilotage et partenaires associés**

	<b>QUI</b>	<b>FAIT QUOI</b>
<b>Porteurs de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cavem (service Habitat)</li> <li>▪ Bailleurs sociaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pilote la mise en œuvre du PIG sur l'ensemble des volets, dont le volet adaptation.</li> <li>▪ Soutient financièrement les travaux d'adaptation menés dans le parc privé</li> <li>▪ Adaptent les logements dans une stratégie cohérente</li> </ul>



<b>Partenaires associés</b>	<b>QUI</b>	<b>FAIT QUOI</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Conseil Départemental</li> <li>▪ CCAS</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Finance l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) et apporte des aides aux travaux d'adaptation.</li> <li>▪ Conseillent et accompagnent les ménages dans la mobilisation des aides de droit commun (APA).</li> <li>▪ Mènent des actions de sensibilisation et participent au repérage des situations.</li> </ul>

### Coûts / Financements prévisionnels

Nature de l'action	Coût total en euros	Coût annuel en euros						Partenaires financiers à solliciter
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	
<b>Dépense de fonctionnement</b>								
Compris dans le coût de l'action 3.2.2 (PIG)								
<b>Dépense d'investissement</b>								
Compris dans le coût de l'action 3.2.2 (subvention Cavem PIG)								

### Calendrier prévisionnel

	2017*	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Préparation</b>							
<b>Mise en œuvre</b>							

2017\* : année de transition entre les deux PLH

### Indicateurs de suivi

<b>Indicateurs de suivi de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de logements adaptés dans le parc privé via le PIG</li> <li>▪ Nombre de contacts et nombre de dossiers agréés</li> <li>▪ Nombre de réhabilitation avec travaux d'accessibilité</li> <li>▪ Nombre d'immeubles accessibles</li> </ul>
<b>Indicateurs Régionaux de suivi du PLH</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ E 7 : Actions d'accompagnement pour l'adaptation du logement des personnes âgées, des personnes handicapées</li> </ul>

### Description des outils à mobiliser

--

## Fiche action n°3.2.4 : Intégrer les enjeux liés aux risques naturels et technologiques dans l'amélioration du parc de logements

## Contexte / Constats

- **Le Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) Complet de l'Argens et des Côtiers de l'Estérel**, a été signé le 9 décembre 2016. Il s'agit d'un programme d'actions à mener sur la période 2016 / 2022 en vue de la gestion du risque inondation.

Il fait suite au PAPI d'intention dans le cadre duquel le Conseil Départemental a lancé, en septembre 2014, une campagne de diagnostics visant à identifier les mesures à prendre pour réduire la vulnérabilité des habitations en zone inondable du bassin versant de l'Argens. A mars 2015, 38 diagnostics avaient été réalisés sur les secteurs de la Cavem inclus dans le périmètre du PAPI d'Intention.

En parallèle, un travail de pré-repérage a été engagé par le Cerema pour évaluer les enjeux liés à la réalisation de travaux de réduction de la vulnérabilité sur ce même périmètre. On compte ainsi :

- 1 550 habitants occupant un logement situé dans le périmètre du PAPI.
- 171 propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah (plafonds modestes et très modestes) dans les périmètres du PPRi du bassin de l'Argens, dont 24 à Fréjus, 23 à Puget sur Argens et 124 à Roquebrune-sur-Argens (source : étude CEREMA 2014 d'après Filocom 2011).

Il s'agit aujourd'hui de poursuivre les actions de réduction de la vulnérabilité dans une logique d'anticipation et de les conjuguer à des interventions favorisant l'amélioration plus globale des logements, en particulier sur le plan énergétique (la seule prise en compte des travaux de réduction de vulnérabilité pouvant par ailleurs s'avérer insuffisante pour des logements présentant d'autres pathologies).

- **Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)** a été approuvé par arrêté préfectoral le 19 septembre 2012 sur la commune de Puget sur Argens, pour l'entreprise Dépôt Pétrolier de la Côte d'Azur (DPCA) situé dans le quartier Simian. Le site est implanté au sud de la route nationale 7 (500 m), de l'autoroute A8 (1 km) et du centre de la commune de Puget sur Argens. Concentrant près de 53 000 m<sup>3</sup> d'hydrocarbures (par pipeline de Fos sur Mer), il occupe une superficie de 4,5 hectares et est bordé : au Nord par un lotissement d'environ 150 habitations et quelques immeubles récents d'habitation, au Sud-Ouest par des terrains à vocation plutôt agricole.

Dans le périmètre concerné par le PPRT, plusieurs zones d'aléas sont identifiées :

- Dans la zone Rouge foncé (R1), les personnes sont exposées à un niveau d'aléa de surpression moyen à fort. Cette zone ne concerne qu'une seule habitation,
- Dans la zone Rouge clair (R2), les personnes sont exposées à un niveau d'aléa de surpression faible. Une quinzaine de maisons au sud de la voie ferrée sont concernées.
- Dans la zone Bleu clair (B1), les personnes sont exposées à un niveau d'aléa de surpression faible. La zone est située au nord de la voie ferrée et se caractérise par de l'habitat individuel et collectif.

Face aux effets de surpression, certains travaux peuvent être nécessaires afin de s'assurer de la stabilité globale de la structure et de renforcer les différentes parties du logement (principalement les fenêtres) afin de contribuer à une meilleure protection des personnes.

## Objectifs opérationnels

- **Poursuivre les actions de réduction de la vulnérabilité face au risque inondation.**
- **Connaître les caractéristiques socio-économiques des ménages concernés par le PPRT, définir les préconisations de travaux à prévoir et accompagner les propriétaires dans leur projet, dans un cadre partenarial réunissant dans un premier temps, la commune, l'Anah, la DREAL, la DDTM et la Cavem ; puis dans un second temps l'entreprise DPCA.**

- **Mener une approche coordonnée d'amélioration du parc de logements et de réduction de la vulnérabilité aux risques naturels et technologiques.**

### Modalités de mise en œuvre de l'action

#### Pour réduire la vulnérabilité au risque inondation :

- **Mettre en place un dispositif spécifique accompagné d'une mission d'animation pour assurer :**
  - a. l'animation, l'information des propriétaires de logements soumis au risque inondation et la coordination des acteurs
  - b. l'élaboration de diagnostics "vulnérabilité" et préconisations (mesures de protection et travaux)
  - c. l'accompagnement des propriétaires souhaitant réaliser les travaux et bénéficier d'aides financières
  - d. le suivi-évaluation de l'opération
- **Etudier l'opportunité de mettre en place un système d'aides spécifiques** pour le financement de travaux de réduction de la vulnérabilité.
- **Veiller à coordonner les actions d'amélioration du parc de logements et celles pour la réduction de la vulnérabilité des logements**
  - a. Identifier les besoins conjoints en matière d'amélioration et de réduction de la vulnérabilité pour les immeubles soumis au risque inondation via le diagnostic vulnérabilité.
  - b. Coordonner les missions des équipes en charge de l'animation de chaque dispositif (dispositif inondation, PIG, AREVE...) pour permettre le traitement simultané des problématiques (inondation, amélioration énergétique...).

#### Pour réduire la vulnérabilité au risque technologique :

- **(Re)lancer le partenariat avec l'ensemble des acteurs concernés** (commune de Puget sur Argens, DREAL, DDTM et CAVEM).
- **Etablir les modalités de la coordination entre les différents partenaires.**
- **Etudier les caractéristiques sociales des ménages à partir des données existantes**
- **Recenser les besoins de travaux sur les logements concernés par le PPRT en fonction du type de bâti** (techniciens de la DREAL à mobiliser par exemple).
- **Définir les actions à entreprendre pour sensibiliser et inciter les ménages à réduire la vulnérabilité de leur logement face au risque technologique.**

### Articulation avec d'autres actions

- **Action n° 3.2.2 :** Poursuivre l'amélioration énergétique du parc existant privé comme public

### Résultats attendus

- Mettre en œuvre une mission de suivi-animation sur le risque inondation
- Elaborer des diagnostics « vulnérabilité » au risque inondation
- Accompagner les propriétaires souhaitant réhabiliter leur bien et/ou engager des travaux de réduction de la vulnérabilité face au risque inondation
- Améliorer la connaissance sur les caractéristiques des ménages concernés par le PPRT et sur les besoins en travaux
- Etudier l'opportunité d'un accompagnement des propriétaires dans la réalisation des travaux de réduction de la vulnérabilité face au risque technologique.

### Pilotage et partenaires associés

<b>Porteurs de l'action</b>	<b>QUI</b> <b>Pour le risque inondation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cavem</li> </ul>	<b>FAIT QUOI</b> <b>Pour le risque inondation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pilote le dispositif de PIG et soutient financièrement les propriétaires s'engageant dans des travaux de réduction de la vulnérabilité</li> </ul>
-----------------------------	--	---

<b>Partenaires associés</b>	<b>QUI</b> <b>Pour le risque inondation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Syndicat Mixte de l'Argens</li> <li>▪ Etat</li> <li>▪ Associations de sinistrés</li> </ul> <b>Pour le risque technologique :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ DREAL, l'Anah, DDTM, commune de Puget sur Argens, Cavem, entreprise DPCA</li> </ul>	<b>FAIT QUOI</b> <b>Pour le risque inondation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anime les actions dans le cadre du PAPI complet de l'Argens et des Côtiers de l'Estérel</li> <li>▪ Participe au financement des travaux dans le cadre du fonds Barnier</li> <li>▪ Relaient l'information sur le PIG auprès des habitants</li> </ul> <b>Pour le risque technologique :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Partenariat et coordination à initier</li> </ul>
-----------------------------	---	---

### Coûts / Financements prévisionnels

Nature de l'action	Coût total en euros	Coût annuel en euros						Partenaires financiers à solliciter
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	
<b>Dépense de fonctionnement</b>								
Suivi-animation	<b>180 000 €</b>	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	Etat (participation à hauteur de 40%)
<b>Dépense d'investissement</b>								
Aide aux travaux	<b>200 000 €</b>	10 000 €	20 000 €	42 500 €	42 500 €	42 500 €	42 500 €	Répartition financière à définir entre les différents partenaires

### Calendrier prévisionnel

	2017*	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Préparation</b>							
<b>Mise en œuvre</b>							

2017\* : année de transition entre les deux PLH

### Indicateurs de suivi

<b>Indicateurs de suivi de l'action</b>	<b>Pour le risque inondation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de contacts de propriétaires</li> <li>▪ Nombre de diagnostics vulnérabilité réalisés</li> <li>▪ Nombre de logements ayant fait l'objet de travaux de réduction de la vulnérabilité</li> </ul> <b>Pour le risque technologique :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de ménages concernés par le PPRT en fonction des zones d'aléas</li> </ul>
<b>Indicateurs Régionaux de suivi du PLH</b>	

### Description des outils à mobiliser

- Note de la Direction générale de l'Anah du 23 décembre 2015 sur la prise en compte des risques technologiques dans les programmes opérationnels d'amélioration de l'habitat



Fiche action n°3.3.1 : Faire basculer une partie des logements privés dans le parc social

Contexte / Constats

Le parc locatif privé occupe une fonction sociale « de fait » en accueillant les ménages les plus modestes en raison d'un marché local tendu et d'un déficit en logement locatifs sociaux. A l'échelle de la Cavem, 70% des locataires du parc privé ont un niveau de revenu correspondants aux plafonds de revenus PLUS et PLAI pour accéder à un logement social, soit environ 11 000 ménages (21% des ménages de la Cavem). Les ménages modestes sont pour une part importante logés dans les segments du parc privé les moins confortables et bloqués dans leurs parcours résidentiels.

Ces enjeux nécessitent d'agir en accompagnement des publics les plus fragiles et de favoriser la création d'une offre sociale au sein du parc privé afin de soutenir les objectifs de mixité sur le territoire, en complément de la production d'une offre sociale dédiée.

Objectifs opérationnels

- **Permettre la création d'une offre locative sociale au sein du parc privé** via des opérations d'acquisition-amélioration et par le conventionnement des loyers avec l'Anah.
- **Accompagner les ménages les plus fragiles et renforcer les démarches de sécurisation des bailleurs** en mobilisant les outils adaptés.

Objectifs de production

- **Les objectifs en matière d'acquisition-amélioration sont fixés à 420 logements pour la durée du PLH, soit 70 logements par an**, et répartis comme suit :
  - ▶ Fréjus : 180 logements soit 30 par an (objectifs du contrat de mixité sociale)
  - ▶ Puget sur Argens : 30 logements soit 5 par an
  - ▶ Roquebrune-sur-Argens : 120 logements soit 20 logements par an
  - ▶ Saint-Raphaël : 90 logements soit 15 par an
- **Les objectifs en matière de logements conventionnés ANAH sont fixés à 216 logements pour la durée du PLH en loyers social et très social, soit 36 logements par an.**
  - ▶ Les Adrets de l'Estérel : 6 logements soit 1 logement par an
  - ▶ Fréjus : 60 logements soit 10 logements par an
  - ▶ Puget sur Argens : 30 logements soit 5 logements par an
  - ▶ Roquebrune-sur-Argens : 60 logements soit 10 logements par an
  - ▶ Saint-Raphaël : 60 logements soit 10 logements par an

Modalités de mise en œuvre de l'action

- **Procéder à des acquisitions sur le parc privé** (acquisition directe par la commune ou le bailleur social ou par voie de préemption à partir des DIA) :
  - a. Engager un travail préalable pour identifier les immeubles (notamment les copropriétés fragiles – cf. fiche action 3.1.2) et les secteurs (centre-ancien, quartiers prioritaires, ...) sur lesquels cibler les actions d'acquisition-amélioration.
  - b. Définir entre les communes, les bailleurs sociaux et la Cavem une stratégie d'acquisition, de financement et de gestion, au travers des conventions d'objectifs par exemple.
  - c. Inciter les bailleurs sociaux à s'engager dans ces opérations en étudiant avec les communes les possibilités de soutien financier ou d'autres contreparties.
  - d. Mettre en œuvre un suivi actif des DIA sur ces secteurs afin d'étudier les opportunités d'acquisitions.

- **Développer le parc de logements à vocation sociale via le conventionnement ANAH**, en mobilisant plusieurs leviers :
  - a. Améliorer le dispositif d'aides financières pour convaincre les propriétaires bailleurs et notamment sur le conventionnement sans travaux.
  - b. Développer le conventionnement sans travaux auprès des propriétaires bailleurs privés dans le cadre du futur PIG en aidant gratuitement au montage des demandes de conventionnement.
  - c. Mobiliser les outils de l'intermédiation locative et communiquer sur les avantages offerts auprès des bailleurs : prime à l'intermédiation locative de l'Anah, défiscalisation renforcée, sécurisation de la relation bailleur-locataire, accompagnement social, etc.
  
- **Renforcer le travail d'accompagnement des ménages fragiles et mobiliser les outils permettant de sécuriser la relation bailleur-locataire**
  - a. Mobiliser les outils de l'intermédiation locative sur le parc privé et social et coordonner l'action avec le futur PIG pour inciter les bailleurs privés à conventionner leur bien.
  - b. Structurer les partenariats entre les acteurs mobilisés : Service Habitat Cavem, DDCS, organismes pratiquant l'intermédiation locative, opérateur du PIG, bailleurs sociaux etc.
  - c. Renforcer les actions de communication auprès des bailleurs et acteurs relais sur les outils existants en matière d'intermédiation locative et de garanties auprès des propriétaires (Solibail, Visale...).
  - d. Inciter les communes à financer l'intermédiation locative car il s'agit d'une dépense déductible des pénalités SRU (plafonnée à 5 000 € par logement).

#### Articulation avec d'autres actions

- **Action n°2.2.1** : Compléter et diversifier l'offre en logement adapté pour permettre le logement des personnes défavorisées ou nécessitant un accompagnement social renforcé
- **Action n°2.2.2** : Renforcer l'offre très sociale, en hébergement pour permettre l'accueil des personnes défavorisées ou ayant des besoins spécifiques
- **Action n°3.1.2** : Poursuivre les acquisitions-améliorations en particulier dans les copropriétés fragiles en vue d'améliorer leur gestion
- **Action n° 3.2.1** : Lutter contre l'habitat indigne et indécents, en particulier dans le parc locatif privé

#### Résultats attendus

- Développer l'acquisition-amélioration des logements selon les objectifs fixés par commune
- Mettre en œuvre une stratégie d'acquisitions entre les communes, les bailleurs sociaux, l'Etat et la Cavem
- Développer un parc à vocation sociale via le conventionnement avec et sans travaux
- Favoriser les mesures d'accompagnement social des ménages les plus précaires

#### Pilotage et partenaires associés

	QUI	FAIT QUOI
<b>Porteurs de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cavem (Service Habitat)</li> <li>▪ Cavem / Communes</li> <li>▪ Communes / Bailleurs sociaux</li> <li>▪ Etat / Cavem / Communes / Région</li> <li>▪ Communes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pilote le dispositif de PIG et soutient financièrement les propriétaires s'engageant à conventionner leur logement en loyer social ou très social (avec ou sans travaux)</li> <li>▪ Identifient les immeubles et secteurs</li> <li>▪ Achètent les logements par voie amiable ou par voie de préemption à partir des DIA</li> <li>▪ Participent au financement des opérations d'acquisition-amélioration</li> <li>▪ Soutiennent l'intermédiation locative</li> </ul>





- ▶ Soit d'une location/sous-location : le propriétaire loue son logement à une association agréée qui assure le paiement des loyers et des charges, l'entretien courant et la remise en état du logement et met le logement à disposition d'un ménage en difficulté.
- ▶ Soit d'un mandat de gestion : le propriétaire fait appel à une Agence immobilière à vocation sociale qui le met en relation avec le locataire et établit le bail directement entre eux. L'AIVS se charge de percevoir pour le compte du propriétaire les loyers et les charges. Elle peut également proposer une garantie de loyers ainsi qu'un accompagnement social du locataire en fonction des besoins.

■ **Prise en compte de l'intermédiation locative dans les dépenses déductibles du prélèvement sur les ressources fiscales des communes SRU** (Article R.302-16 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Les communes qui ne remplissent pas leur obligation de production de logement social (CCH : L.302-5) sont sanctionnées par un prélèvement annuel sur leurs ressources fiscales (CCH : L.302-7). Ce prélèvement est diminué du montant de certaines dépenses exposées par la commune (au titre des subventions foncières, des travaux de viabilisation, de dépollution... pour la réalisation de logements sociaux).

La loi ALUR modifie les dispositions de l'article 55 de la loi SRU. Elle prévoit la possibilité de déduire également les dépenses engagées pour le financement des dispositifs d'intermédiation locative du parc privé conventionné Anah (CCH : L.321-10) et institue une obligation de financement des logements faisant l'objet d'une intermédiation locative pour les communes carencées. À ce titre, le préfet, après avoir recueilli l'avis du maire, peut conclure une convention avec un ou plusieurs organismes bénéficiant de l'agrément au titre de l'intermédiation locative (CCH : L.365-4).

Le décret n°2015-1906 du 30 décembre 2015 prévoit que pourra être déduite du prélèvement sur les ressources fiscales la subvention versée à ces organismes dans le cadre de la location / sous-location de logements conventionnés et sous-loués au 1er janvier de l'année précédant le prélèvement. Ceci, dans la limite d'un plafond fixé selon la localisation de la commune, sans pouvoir dépasser 5 000 euros en Île-de-France et Provence-Alpes-Côte d'Azur.

AR PREFECTURE

083-200035319-20170921-C\_20170821-15 de  
Regu le 28/09/2017

Programme local de l'Habitat 2018 / 2023  
Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée



## ORIENTATION 4

### RENFORCER LE ROLE DE LA CAVEM, DANS LE PILOTAGE, LA COORDINATION ET L'ANIMATION EN MATIERE D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET DANS LA REUSSITE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

#### 4.1 Développer l'animation des dispositifs partenariaux en faveur de la mixité sociale et de la mobilité résidentielle

**Fiche action 4.1.1 :** Installer la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

**Fiche action 4.1.2 :** Mettre en place une politique de peuplement à l'échelle intercommunale

#### 4.2 Structurer la politique d'aménagement de la Cavem dans le respect des objectifs du PLH

**Fiche action 4.2.1 :** Mettre en valeur, renforcer et faire de l'observatoire de l'habitat un outil de connaissance au service de l'aménagement du territoire

**Fiche action 4.2.2 :** Conforter et développer l'animation auprès des acteurs de l'habitat

**Fiche action 4.2.3 :** Assurer le suivi et l'évaluation du PLH et de sa stratégie foncière

**Fiche action 4.2.4 :** Mettre en place l'ingénierie de projet nécessaire à la mise en œuvre du PLH et de sa stratégie foncière

AR PREFECTURE

083-200035319-20170921-C\_20170824-13 de

Regu le 28/09/2017

Programme Local de l'Habitat 2018 / 2023  
Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée

## Fiche action n°4.1.1 : Installer la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

## Contexte / Constats

Dans un objectif d'améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques liées au logement social, l'article 97 de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué (ALUR) du 24 mars 2014 confie aux EPCI la gouvernance de la politique d'attribution des logements sociaux, en articulation avec les politiques locales de l'habitat qu'ils conduisent sur leur territoire (P.L.H.).

> **Article L.441-1-5 du Code de la Construction et de l'Habitation** : « Les EPCI créent une conférence intercommunale du logement qui rassemble, outre les maires des communes membres de l'établissement, le représentant de l'Etat dans le département, des représentants des bailleurs sociaux présents sur le territoire concerné, des représentants du département, des représentants de tout organisme titulaire du droit de réservation, des représentants locaux des associations de locataires siégeant à la Commission Nationale de Concertation, des représentants des organismes agréés, des représentants des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, des représentants locaux des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement et des représentants des personnes défavorisées. »

Elle est co-présidée par le représentant de l'Etat dans le département et par le président de l'EPCI. »

**L'objectif général est celui de parvenir à un équilibre territorial**, notamment en :

- Mettant la Cavem en position de chef de file de la politique locale d'attribution de logements sociaux,
- Définissant de manière concertée avec les communes et les partenaires les orientations de la politique intercommunale des attributions,
- Instituant, dans un souci de cohérence, un lien étroit avec le plan partagé de gestion de la demande, le cadre et la gouvernance de la gestion de la demande, de l'information et des attributions.

## Objectifs opérationnels

**La Conférence Intercommunale du Logement**

- **doit définir des orientations en matière d'attributions de logements sur le patrimoine locatif social** présent ou prévu sur le territoire. La CIL précise :
  - **Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre** à prendre en compte entre les secteurs du territoire intercommunal pour les attributions de logement sociaux, dont les mutations, en tenant compte de la situation des quartiers prioritaires de la politique de la ville.
  - **Les objectifs de relogement** des personnes mentionnées à l'article L.441-1 ou déclarées prioritaires au titre du DALO, ou relevant des projets de rénovation urbaine.
- **peut formuler des propositions en matière de création d'offres de logement adapté et d'accompagnement des personnes.**
- **doit suivre la mise en œuvre de la convention intercommunale d'attributions et du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs** (cf. fiche action 4.2.2)

## Modalités de mise en œuvre de l'action

- **Engager les travaux préparatoires à la mise en place de la CIL.** Mettre en place un groupe de travail technique :
  - a. Pour définir et identifier ses membres
  - b. Pour définir les sujets à traiter, les prioriser (orientations en matière d'attribution, convention intercommunale d'attribution, ...) et préfigurer les groupes de travail
  - c. Pour élaborer le règlement intérieur de la CIL
  - d. Pour définir la place de la Cavem : rôle d'animateur, de coordinateur, « portage » des dispositifs ?

- **Installer la Conférence Intercommunale du Logement** (séance inaugurale)
- **Adopter le règlement intérieur de la Conférence Intercommunale du Logement**
- **Mettre en place des commissions thématiques.** En première hypothèse, en regard des enjeux sur le territoire et de l'ensemble des dispositifs à mettre en place, on peut envisager de décliner ces commissions thématiques selon deux groupes de travail :
  - Orientations en matière d'attributions / mobilités résidentielles / mutations
  - Gestion de la demande / mise en place d'un service unifié d'information des demandeurs

#### Articulation avec d'autres actions

- **Action n° 4.1.2 :** Mettre en place une politique de peuplement à l'échelle intercommunale

#### Résultats attendus

- Mise en place de la CIL, organisation en groupes de travail thématiques
- Définition des orientations communes en matière de mixité sociale et d'attributions

#### Pilotage et partenaires associés

<b>Porteurs de l'action</b>	<b>QUI</b>	<b>FAIT QUOI</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cavem</li> <li>▪ Membres de la CIL</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anime le partenariat</li> <li>▪ Adoptent le règlement intérieur de la CIL</li> <li>▪ Définissent les orientations en matière d'attributions de logements</li> </ul>
<b>Partenaires associés</b>	<b>QUI</b>	<b>FAIT QUOI</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les commissions thématiques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Participent à l'élaboration des dispositifs prévus</li> </ul>

#### Coûts / Financements prévisionnels

Nature de l'action	Coût total en euros	Coût annuel en euros						Partenaires financiers à solliciter
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	
<b>Dépense de fonctionnement</b>								

#### Calendrier prévisionnel

	2017*	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Préparation</b>							
<b>Mise en œuvre</b>							

2017\* : année de transition entre les deux PLH

#### Indicateurs de suivi

<b>Indicateurs de suivi de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Création de la Conférence Intercommunale du Logement</li> <li>▪ Elaboration du règlement intérieur</li> <li>▪ Mise en place des groupes de travail</li> </ul>
<b>Indicateurs Régionaux de suivi du PLH</b>	

#### Description des outils à mobiliser

- Élaborer un cadre de référence commun sur les notions de mixité sociale, de peuplement, à mettre en débat entre les partenaires membres de la CIL.
- Identifier collectivement les leviers pour agir sur le peuplement (offre, attributions, mutations, accompagnement...).

### Fiche action n°4.1.2 : Mettre en place une politique de peuplement à l'échelle intercommunale

#### Contexte / Constats

Les évolutions législatives (loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, loi ALUR du 24 mars 2014, loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017) impliquent la mise en place de plusieurs outils pour définir et mettre en œuvre une politique d'attributions et donc de peuplement à l'échelle de l'agglomération.

#### > Article L.441-1-6 du Code de la Construction et de l'Habitation : Elaboration d'une convention intercommunale d'attributions

La mise en œuvre des orientations approuvées par l'EPCI et le représentant de l'Etat dans le département dans le cadre de la conférence intercommunale du logement fait l'objet d'une convention intercommunale d'attribution. Elle doit être définie en cohérence avec les objectifs du contrat de ville à laquelle elle est annexée. Cette convention se substitue à l'accord collectif prévue à l'article L.441-1-1 et à la convention mentionnée à l'article 8 de la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de Programmation pour la ville et la cohésion urbaine.

Cette convention est signée entre l'EPCI, les bailleurs sociaux possédant ou gérant du patrimoine sur le territoire, d'autres collectivités territoriales ou d'autres personnes morales intéressées.

#### > Article L.441-2-8 du Code de la Construction et de l'Habitation : Mise en place d'un Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLSID)

Tout EPCI doté d'un PLH approuvé doit élaborer un Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs en y associant les communes membres, des représentants des organismes bailleurs et des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logement sociaux et des représentants de la société.

Le plan partenarial définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information, en fonction des besoins en logement social et des circonstances locales. Au nombre de ces actions, il prévoit les modalités d'organisation et de fonctionnement d'un service d'information et d'accueil des demandeurs de logement. La mise en œuvre de ce plan fait l'objet de conventions entre l'EPCI, les organismes bailleurs, l'État et les autres réservataires de logements sociaux et le cas échéant, d'autres personnes morales intéressées.

#### Objectifs opérationnels

- **Elaborer une convention intercommunale d'attributions** à partir des orientations définies par la CIL en matière d'attributions de logements.
- **Établir un Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs** (PPGDLSID). Ce plan devra notamment s'appuyer sur :
  - la mise en place d'un dispositif de gestion partagée de la demande. L'EPCI et ses partenaires peuvent décider de se rattacher soit à la déclinaison départementale du SNE soit à un système particulier de gestion de la demande automatisé déjà existant ou à créer.
  - la définition des actions à mettre en œuvre pour assurer une meilleure information des demandeurs (modalités d'organisation et de fonctionnement d'un service unifié d'information et d'accueil des demandeurs de logement).

#### Modalités de mise en œuvre de l'action

- **Mobiliser les commissions thématiques de la CIL pour élaborer l'ensemble des dispositifs devant être mis en œuvre en matière de politique de peuplement à l'échelle intercommunale, notamment ceux cités en objectifs et préciser la stratégie partenariale.**
  - a. **Commission thématique « Orientations en matière d'attributions / mobilités résidentielles / mutations »** afin d'élaborer la convention intercommunale d'attributions de logement.

Il sera notamment question de réfléchir aux :



- Modalités de qualification du parc social (connaissance de l'offre et de l'occupation du parc social / repérage par quartier des potentiels d'accueil des différentes catégories de demandeurs)
- Priorités partagées entre collectivités, bailleurs sociaux, réservataires concernant les attributions de logements
- Mutations internes au sein du parc social
- Situations des demandeurs qui justifient un examen particulier
- Conditions de réalisation des diagnostics sociaux et de mobilisation des dispositifs d'accompagnement social favorisant l'accès et le maintien dans le logement

b. **Commission thématique « Gestion de la demande / mise en place d'un service unifié d'information des demandeurs »** afin de définir collectivement les axes stratégiques partenariaux du Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs, du dispositif de gestion partagée de la demande et du service d'information et d'accueil.

Il sera notamment question de réfléchir aux :

- Lieu(x) d'accueil(s) commun(s) : son rôle, sa « réalité physique »
- Modalités d'enregistrement de la demande et la répartition des guichets sur le territoire intercommunal
- Dispositif de gestion partagée de la demande locative sociale
- Règles communes relatives au contenu et à l'information délivrée au demandeur

- **Élaborer les programmes et les calendriers de travail**

#### Articulation avec d'autres actions

- **Fiche action n° 4.1.1** : Mettre en place la Conférence Intercommunale du Logement

#### Résultats attendus

- Organisation des groupes de travail thématiques
- Elaboration du Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs par l'EPCI
- Elaboration de la convention intercommunale d'attributions par la CIL
- In fine, meilleur équilibre social dans l'habitat et amélioration des parcours résidentiels

#### Pilotage et partenaires associés

	QUI	FAIT QUOI
<b>Porteurs de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cavem</li> <li>▪ Membres de la CIL</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anime le partenariat</li> <li>▪ Elabore le PPGDLSID</li> <li>▪ Elaborent et signent la convention d'attributions</li> <li>▪ Suivent la mise en œuvre de la Convention d'attributions et du PPGDLSID</li> </ul>
<b>Partenaires associés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les commissions thématiques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Participent à l'élaboration des dispositifs prévus</li> </ul>

#### Coûts / Financements prévisionnels

Nature de l'action	Coût total en euros	Coût annuel en euros						Partenaires financiers à solliciter
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	
<b>Dépense de fonctionnement</b>								

#### Calendrier prévisionnel

	2017*	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Préparation</b>							
<b>Mise en œuvre</b>							

2017\* : année de transition entre les deux PLH



Indicateurs de suivi	
Indicateurs de suivi de l'action	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de commissions thématiques et nombre de réunions par commissions</li> <li>▪ Signature de la convention intercommunale d'attributions</li> <li>▪ Elaboration du PPGDLSID</li> </ul>
Indicateurs Régionaux de suivi du PLH	
Description des outils à mobiliser	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>La convention intercommunale d'attributions</b> (article L.411-1-6 du CCH) doit préciser : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour chaque bailleur social ayant des logements sur le territoire concerné, un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution de logements à réaliser.</li> <li>• Pour chaque bailleur social, un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution de logements aux personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO et à des personnes répondant aux critères de priorité ainsi que les modalités de relogement et d'accompagnement social nécessaire à la mise en œuvre de cet engagement.</li> <li>• Pour chaque bailleur social, un engagement portant sur les actions à mettre en œuvre dans son domaine de compétences pour atteindre les objectifs d'équilibre territorial.</li> <li>• Pour chacun des autres signataires de la convention, des engagements relatifs à sa contribution à la mise en œuvre des actions permettant de respecter les engagements définis aux 1° et 3° alinéa du présent article et le cas échéant les moyens d'accompagnement adaptés.</li> <li>• Les modalités de relogement et d'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.</li> <li>• Les conditions dans lesquelles les réservataires de logements sociaux et les bailleurs sociaux procèdent à la désignation des candidats dont les demandes sont présentées aux commissions d'attribution et les modalités de la coopération entre bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation</li> </ul> </li> <li>▪ <b>Le Décret n° 2015-524 du 12 mai 2015 relatif au contenu, aux modalités d'élaboration, d'évaluation et de révision du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs</b> énumère les différents éléments devant figurer obligatoirement dans le plan, à savoir : <ul style="list-style-type: none"> <li>• les conditions locales d'enregistrement de la demande de logement social et la répartition territoriale des guichets d'enregistrement,</li> <li>• le délai maximal dans lequel tout demandeur qui le souhaite doit être reçu après l'enregistrement de sa demande de logement social et la détermination des responsables de cette réception ;</li> <li>• les fonctions assurées par le dispositif de gestion partagée de la demande, les modalités de son pilotage</li> <li>• les modalités de la qualification de l'offre de logements sociaux du territoire, les indicateurs utilisés, l'échelle géographique à laquelle la qualification est réalisée et les moyens à mobiliser pour y parvenir ;</li> <li>• les indicateurs permettant d'estimer le délai d'attente moyen par typologie de logement et par secteur géographique pour obtenir l'attribution d'un logement locatif social ;</li> <li>• les règles communes quant au contenu et aux modalités de l'information délivrée aux demandeurs ;</li> <li>• la configuration et les conditions de création, d'organisation et de fonctionnement du service d'information et d'accueil du demandeur de logement social, les moyens mis en commun pour créer et gérer le ou les lieux d'accueil communs.</li> </ul>           Pour la mise en œuvre de ce service, le plan doit préciser : <ul style="list-style-type: none"> <li>- la liste des organismes et services participant au service d'information et d'accueil des demandeurs de logement (les organismes bailleurs, l'Etat et les autres réservataires de logements sociaux et, le cas échéant, d'autres personnes morales intéressées, notamment les ADIL et les agences d'urbanisme),</li> <li>- la liste des lieux d'accueil en précisant leur localisation, les missions minimales à remplir et s'ils sont ou non guichets d'enregistrement des demandes de logement social,</li> <li>- les missions particulières du ou des lieux d'accueil communs, en précisant s'ils sont ou non guichets d'enregistrement des demandes de logement social ;</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la liste des situations des demandeurs de logements sociaux qui justifient un examen particulier et la composition et les conditions de fonctionnement de l'instance chargée de les examiner ;</li> <li>• les moyens permettant de favoriser les mutations internes au sein du parc de logements locatifs sociaux ;</li> <li>• les conditions de réalisation des diagnostics sociaux et de mobilisation des dispositifs d'accompagnement social favorisant l'accès et le maintien dans le logement en tenant compte des mesures arrêtées par le PLALHPD ;</li> </ul> </li> </ul> <p>La procédure d'élaboration d'un plan partenarial est lancée par décision de l'EPCI qui se prononce par une délibération. Dans un délai de trois mois à compter de la transmission de cette délibération, le préfet communique à l'EPCI les objectifs à prendre en compte sur son territoire en matière de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs.</p>	



**Fiche action n°4.2.1 : Mettre en valeur, renforcer et faire de l'observatoire de l'habitat un outil de connaissance au service de l'aménagement du territoire**

**Contexte / Constats**

La mise en œuvre d'une politique de l'habitat cohérente et concertée à l'échelle de la Cavem doit s'appuyer sur une connaissance permanente de la situation du parc de logements et du marché immobilier. Pour cela, la Cavem s'est dotée au cours de son 2<sup>ème</sup> PLH de plusieurs outils d'observation :

- **Un observatoire Foncier** mis en place par le service Foncier de la Cavem, alimenté par les données PERVAL et les DIA transmises par chacune des communes.
- **Un observatoire de l'Habitat** mis en place par le service Habitat de la Cavem. Cet observatoire est alimenté par :
  - Des bases de données transmises par différents partenaires tels que le Conseil Départemental (Observatoire Départemental de l'Habitat), l'ADIL (Observatoire des Loyers du Var), la DDTM (inventaire des logements sociaux) ou encore le SIAO (demandes d'hébergement et de logements adaptés),
  - Des bases de données gérées en interne par le service Habitat,
  - Des données extraites d'applications informatiques tels que le SNE (serveur national d'enregistrement de la demande locative sociale), et l'ANAH (agence nationale de l'habitat).
- **Un outil de suivi des copropriétés** sur les copropriétés identifiées dans le cadre de l'étude de repérage et de qualification des copropriétés.

Un travail partenarial a débuté en 2015 avec le service informatique, le service foncier et le service habitat pour la création d'une application informatique permettant l'exploitation des données PERVAL et des DIA.

**Objectifs opérationnels**

**En matière d'observation, l'enjeu de ce PLH réside dans :**

- **L'exploitation analytique de l'ensemble des données pour en tirer des enseignements partagés** pour la politique de l'habitat.
- **L'élaboration d'une méthodologie globale d'analyse efficace, accessible et pédagogique.**  
En somme il s'agira de passer de la multitude d'indicateurs proposés à un outil performant permettant une analyse rétrospective d'une part, une mise en perspective chiffrée des problématiques d'autre part, et constituant un outil d'aide à la décision partagé et adapté au territoire.
- **Sur la question foncière, un enjeu spécifique à développer dans le cadre de l'outil existant**, par le renforcement du volet « stratégie foncière ».

**Modalités de mise en œuvre de l'action**

- **Mettre en valeur les observatoires existants en favorisant le partage des données.**
  - a. Mettre en place un groupe de travail réunissant les communes afin d'identifier les besoins en matière d'observation.
  - b. Définir les supports de communication et de publications des résultats.
- **Enrichir les observatoires existants**
  - a. Renforcer le volet foncier de l'observatoire de l'habitat pour permettre une analyse multicritère et un classement des nouveaux sites à enjeux communautaires afin d'évaluer leur pertinence par rapport à la démarche de stratégie foncière réalisée.
  - b. Intégrer l'observatoire des copropriétés dans la mise en œuvre d'un dispositif de veille et de prévention sur le parc de copropriétés fragiles.
- **Poursuivre le développement des outils informatiques et les structurer** pour un traitement optimisé des données existantes.

- **Assurer le lien avec les observatoires existants ou à venir** : Observatoire Départemental de l'Habitat, Observatoire des Loyers du Var, le suivi du PLALHPD et les observatoires qui seront développés à l'échelle départementale (observatoire de la précarité énergétique).
- **Produire des analyses croisées et pertinentes qui viendront enrichir le PLH.**

#### Articulation avec d'autres actions

- **Action n°1.1.1** : Faire vivre le potentiel foncier du PLH
- **Action n°4.2.2** : Conforter et développer l'animation auprès des acteurs de l'habitat

#### Résultats attendus

- Mettre en place un outil de connaissance au service de l'aménagement du territoire.
- Mettre en place un outil d'aide à la décision pour la politique de l'habitat.

#### Pilotage et partenaires associés

Porteurs de l'action	QUI	FAIT QUOI
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cavem (service habitat)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Engage, coordonne la mission</li> </ul>
Partenaires associés	QUI	FAIT QUOI
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cavem (service foncier, service informatique)</li> <li>▪ Communes (service urbanisme et service foncier)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Participent à la mise en place de l'outil</li> <li>▪ Participent au groupe de travail</li> </ul>

#### Coûts / Financements prévisionnels

Nature de l'action	Coût total en euros	Coût annuel en euros						Partenaires financiers à solliciter
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	
<b>Dépense de fonctionnement</b>								
Convention de partenariat OLV	<b>24 000 €</b>	12 000 €	12 000 €	<i>A redéfinir dans nouvelle convention</i>				
Convention de partenariat ODH	<b>18 000 €</b>	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	
Achat données PERVAL (service foncier)	<b>6 000 €</b>	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	
Achat données FILOCOM	<b>3 000 €</b>	3 000 €		3 000 €				

#### Calendrier prévisionnel

	2017*	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Préparation							
Mise en œuvre							

2017\* : année de transition entre les deux PLH

#### Indicateurs de suivi

<b>Indicateurs de suivi de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de publications</li> <li>▪ Fréquence des publications</li> <li>▪ Nombre d'indicateurs suivis par thématique</li> </ul>
<b>Indicateurs Régionaux de suivi du PLH</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ B 1 : Présence d'un observatoire de l'habitat et projets de mise en place ou de développement</li> </ul>

#### Description des outils à mobiliser

- **Conformément à l'article L.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation** : le PLH doit définir les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire.







## Résultats attendus

- Renforcer le caractère opérationnel du PLH
- Améliorer les pratiques et donner une dimension innovante au territoire
- Consolider la participation des différents acteurs du territoire à la démarche autour d'une approche pédagogique
- Renforcer l'aspect qualitatif des projets urbains
- Elaborer des opérations mieux adaptées au climat et aux modes de vie
- Répondre aux besoins des habitants et au changement des modes de vie

## Pilotage et partenaires associés

<b>Porteurs de l'action</b>	<b>QUI</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cavem</li> </ul>	<b>FAIT QUOI</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Initie, mobilise, coordonne.</li> </ul>
<b>Partenaires associés</b>	<b>QUI</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Acteurs locaux</li> <li>▪ Prestataires extérieurs</li> </ul>	<b>FAIT QUOI</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Participent et alimentent la réflexion</li> <li>▪ Animent les ateliers/développent les actions de communication.</li> </ul>

## Coûts / Financements prévisionnels

Nature de l'action	Coût total en euros	Coût annuel en euros						Partenaires financiers à solliciter
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	
<b>Dépense de fonctionnement</b>								
2 journées de l'Habitat par an	<b>24 000 €</b>	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	

## Calendrier prévisionnel

	2017*	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Préparation</b>							
<b>Mise en œuvre</b>							

2017\* : année de transition entre les deux PLH

## Indicateurs de suivi

<b>Indicateurs de suivi de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de journées de l'habitat</li> <li>▪ Nombre d'ateliers thématiques</li> </ul>
<b>Indicateurs Régionaux de suivi du PLH</b>	

## Description des outils à mobiliser

**Fiche action n°4.2.3 : Assurer le suivi et l'évaluation du PLH et de sa stratégie foncière**

**Contexte / Constats**

Le PLH a mis en place un programme d'actions, feuille de route pour la production de logements de la Cavem sur la période 2018/2023 et a défini une politique foncière reposant sur un gisement foncier et une programmation site par site de ce gisement.

En complément, de l'animation auprès des acteurs de l'habitat prévue par l'action 4.1.3 et de l'installation de la Conférence Intercommunale du Logement prévue par l'action 4.2.1, la vie du PLH sera rythmée par la présentation annuelle de bilans, conformément aux obligations législatives et réglementaires en matière de suivi du PLH qui prévoient l'élaboration de bilans annuels, un bilan à mi-parcours et un bilan final.

Ces bilans présenteront l'avancement de chacune des actions du PLH ainsi que la mise à jour du gisement foncier du PLH, ils viendront consolider l'ensemble des démarches d'animation et rencontres qui auront eu lieu dans l'année en rendant compte des travaux et avancées réalisés.

**Objectifs opérationnels**

- **Evaluer annuellement les résultats des actions mises en œuvre et procéder aux ajustements nécessaires.**
- **Mettre en avant les résultats obtenus pour valoriser les outils mis en place** et développer ainsi une « pédagogie par l'exemple » sur les différentes thématiques telles que : les outils fonciers, le dispositif PSLA, les actions spécifiques sur le parc ancien etc...
- **Communiquer sur la vie du PLH pour favoriser son appropriation par les communes et par l'ensemble des acteurs de l'habitat.**

**Modalités de mise en œuvre de l'action**

- **Assurer le suivi annuel du PLH et de la stratégie foncière en matière d'habitat**
  - a. Suivre les indicateurs d'évaluation des actions du PLH
  - b. Suivre la production de logements sur les fonciers stratégiques repérés
  - c. Produire des bilans annuels, le bilan à mi-parcours et le bilan final du PLH
  - d. Recenser et mettre en avant les outils mis en place et leurs effets sur la production en organisant lors de la restitution des bilans annuels, des présentations « flash » par les acteurs des dispositifs qui auront été mis en place pendant l'année.
  - e. Produire une note annuelle de 4 pages intitulée : « 2018 les faits marquants du PLH » ou « la lettre du PLH »

**Articulation avec d'autres actions**

- Toutes les Fiches Actions du PLH

**Résultats attendus**

- Animation du PLH, réactivité opérationnelle (besoins/opportunités), adaptation aux contraintes conjoncturelle, réorientation éventuelle du PLH, préparation du futur PLH.
- Maîtrise du foncier et des réalisations immobilières et urbaines en accord avec la stratégie foncière du PLH.

**Pilotage et partenaires associés**

Porteurs de l'action	QUI	FAIT QUOI
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cavem</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Initie, coordonne, mobilise</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>Communes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Participent à l'élaboration des bilans, transmettent les données</li> </ul>
<b>Partenaires associés</b>	<b>QUI</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Prestataires extérieurs</li> </ul>	<b>FAIT QUOI</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Animent les comités de pilotage et les comités techniques, rédigent les bilans.</li> </ul>

### Coûts / Financements prévisionnels

Nature de l'action	Coût total en euros	Coût annuel en euros						Partenaires financiers à solliciter
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	
<b>Dépense de fonctionnement</b>								
Mission de suivi PLH et foncier	<b>55 440 €</b>	7 560 €	7 560 €	12 600 €	7 560 €	7 560 €	12 600 €	

### Calendrier prévisionnel

	2017*	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Préparation</b>							
<b>Mise en œuvre</b>							

2017\* : année de transition entre les deux PLH

### Indicateurs de suivi

<b>Indicateurs de suivi de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre de bilans produits avec leurs indicateurs par action</li> <li>Nombre de note annuelle</li> </ul>
<b>Indicateurs Régionaux de suivi du PLH</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>B 3 : Actions particulières d'information et de communication mises en place par la collectivité (newsletter, guide...)</li> <li>B 4 : Actions d'animation partenariales (groupes de travail, comité...)</li> <li>B 5 : Mode de diffusion des bilans annuels</li> </ul>

### Description des outils à mobiliser

- Article R.302-13 du Code de la Construction et de l'Habitat** : l'EPCI dresse un bilan annuel de réalisation du PLH et décide d'éventuelles adaptations que justifierait l'évolution de la situation sociale, économique ou démographique. Le bilan annuel ainsi que les délibérations approuvant les adaptations sont transmis aux communes ainsi qu'au préfet.
- Article L.302-3 du Code de la Construction et de l'Habitat** : l'EPCI communique pour avis au représentant de l'Etat et au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement un bilan de réalisation du PLH trois ans après son adoption ainsi qu'à l'issue de la période.

## ORIENTATION N° 4

Renforcer le rôle de la Cavem dans le pilotage, la coordination et l'animation en matière d'aménagement du territoire et dans la réussite de la politique de l'habitat  
4.2 Structurer la politique d'aménagement de la Cavem dans le respect des objectifs du PLH

Fiche action n°4.2.4 Mettre en place l'ingénierie de projet nécessaire à la mise en œuvre du PLH et de sa stratégie foncière

### Contexte / Constats

Depuis sa création, l'EPCI est doté d'une compétence obligatoire en matière d'équilibre social de l'habitat qui trouve sa traduction à travers le Programme Local de l'Habitat. Ces dernières années, la Cavem a fait le choix d'assumer des délégations de compétences sur la gestion des aides à la pierre et du contingent préfectoral de réservations des logements sociaux, jusqu'alors exercées par l'Etat, pour faciliter la mise en œuvre de sa politique de l'habitat notamment en faveur du logement social et de l'amélioration du parc de logements privés.

Les orientations du PLH apparaissent extrêmement ambitieuses, à la hauteur des ambitions d'un développement maîtrisé du territoire de l'agglomération et ceci implique de renforcer les équipes sur plusieurs sujets jusqu'alors peu développés : la mise en place et l'animation de la Conférence Intercommunale du Logement, de la politique de peuplement et d'attributions des logements sociaux devenue obligatoire par la loi ALUR du 24 mars 2014, de la politique foncière et d'aménagement, d'un dispositif d'observation de l'habitat, d'une politique innovante en matière d'habitat.

L'élargissement du périmètre du territoire intercommunal et des compétences en matière d'habitat ainsi que la mise en œuvre des actions de ce nouveau PLH nécessitent un renforcement du service Habitat à la fois en termes de personnel et de compétences, la mise en place d'une organisation structurée et cohérente par champs de compétences en veillant à assurer une transversalité avec les autres services de la Cavem.

### Objectifs opérationnels

- Faire émerger une vision partagée de la politique locale de l'habitat.
- Faire vivre le PLH et mettre en œuvre les actions.

### Modalités de mise en œuvre de l'action

- **Doter la Cavem d'un service Habitat suffisamment dimensionné pour animer et conduire la politique en matière d'habitat à l'échelle intercommunale**
  - a. Renforcer l'effectif en personnel du Service Habitat et le doter des compétences techniques nécessaires.
  - b. Structurer l'organisation du Service par champs de compétences (observatoire de l'habitat, politique foncière, développement de l'offre de logements au plus près des besoins, amélioration du parc de logements privés, politique de peuplement et d'attributions des logements, ...).
  - c. Externaliser certaines missions en matière d'expertise architecturale, urbanistique, foncière à des bureaux d'études spécialisés.
  - d. Mettre en place et animer des instances de réflexion, des groupes de travail avec toutes les forces vives du territoire sur les différentes thématiques du PLH.
- **Tendre vers une organisation transversale des différents services de la Cavem** en charge du SCOT, du PDU, du PCET, du Contrat de Ville, du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage, de l'application du règlement sanitaire départemental et du code de la santé publique sur l'habitat (SIHS), afin de faciliter la mise en œuvre d'une politique globale en matière d'aménagement du territoire.
- **Poursuivre la démarche de travail partenarial avec les services des communes en charge des problématiques liées à l'habitat** (foncier, urbanisme, logement, lutte contre l'habitat indigne, ...) et l'étendre à d'autres acteurs publics (AREVE, associations, SEM, EPF, ...) dans un objectif de mutualisation des compétences et des ressources.

AR PREFECTURE

083-200035319-20170921-C\_20170921-10  
Regu le 28/09/2017

Programme Local de l'Habitat 2018 / 2023  
Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée

Articulation avec d'autres actions								
<ul style="list-style-type: none"> <li>Actions de l'orientation n°4 et toutes les autres actions du PLH.</li> </ul>								
Résultats attendus								
<ul style="list-style-type: none"> <li>Renforcer l'effectif actuel du Service Habitat.</li> <li>Faire émerger une approche globale de l'aménagement du territoire pour optimiser les atouts du territoire et favoriser les complémentarités.</li> <li>Initier de nouvelles manières de travailler plus concertées, plus transversales.</li> </ul>								
Pilotage et partenaires associés								
Porteurs de l'action		<b>QUI</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cavem</li> </ul>				<b>FAIT QUOI</b>		
Partenaires associés		<b>QUI</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Communes</li> <li>Associations, AREVE, ...</li> <li>Acteurs privés et publics de l'habitat</li> </ul>				<b>FAIT QUOI</b>		
Coûts / Financements prévisionnels								
Nature de l'action	Coût total en euros	Coût annuel en euros						Partenaires financiers à solliciter
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	
<b>Dépense de fonctionnement</b>								
Personnel		<b>Effectif à renforcer</b>						
AMO, expertises	<b>24 000 €</b>	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	
Calendrier prévisionnel								
	2017*	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Préparation								
Mise en œuvre								
2017* : année de transition entre les deux PLH								
Indicateurs de suivi								
Indicateurs de suivi de l'action		<ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre d'agents recrutés</li> <li>Expertises acquises</li> </ul>						
Indicateurs Régionaux de suivi du PLH								
Description des outils à mobiliser								

## BUDGET PREVISIONNEL

---

AR PREFECTURE

083-200035319-20170921-C\_20170821-13 de  
Regu le 28/09/2017

Programme Local de l'Habitat 2018 / 2023

Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée

### BUDGET PREVISIONNEL DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

		Dépenses	2018	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAL 2018/2023	DEPENSES TOTALES	Partenaires financiers à solliciter	
<b>ORIENTATION 1</b>		<b>Fonctionnement</b>	<b>23 000 €</b>	<b>13 000 €</b>	<b>13 000 €</b>	<b>13 000 €</b>	<b>13 000 €</b>	<b>13 000 €</b>	<b>88 000 €</b>	<b>88 000 €</b>		
Mettre en œuvre une stratégie foncière innovante au service d'un habitat durable		<b>investissement</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>			
<b>1.1</b> Décliner la stratégie foncière de la Cavem	Fiche action 1.1.1 Faire vivre le potentiel foncier du PLH	Fonctionnement	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	60 000 €	60 000 €		
		investissement										
	Fiche action 1.1.2 Maîtriser le foncier stratégique repéré	Fonctionnement	10 000 €							10 000 €	10 000 €	
		investissement								0 €		
	Fiche action 1.1.3 Optimiser le foncier stratégique repéré	Fonctionnement	Compris dans coût de l'action 1.1.2 (Etude création SEM ou SPL)								0 €	
		investissement								0 €		
<b>1.2</b> Promouvoir un Habitat innovant	Fiche action 1.2.1 Concevoir des opérations d'aménagement développant des formes urbaines durables	Fonctionnement	Compris dans coût de l'action 4.2.4 (AMO, expertise)							0 €		
		investissement							0 €			
	Fiche action 1.2.2 Promouvoir un habitat plus attractif, économe et adapté au climat méditerranéen	Fonctionnement	Compris dans coût de l'action 4.2.4 (AMO, expertise)								0 €	
		investissement								0 €		
	Fiche action 1.2.3 Soutenir l'innovation sociale et technique permettant le maintien à domicile	Fonctionnement	Convention Cavem / HandiToit	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	18 000 €	18 000 €	
		investissement								0 €		
<b>ORIENTATION 2</b>		<b>Fonctionnement</b>	<b>20 000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>20 000 €</b>	<b>21 701 000 €</b>		
Produire une gamme d'offre nouvelle de logements de qualité et mieux adaptée aux besoins		<b>investissement</b>	<b>3 621 000 €</b>	<b>3 660 000 €</b>	<b>3 600 000 €</b>	<b>3 600 000 €</b>	<b>3 600 000 €</b>	<b>3 600 000 €</b>	<b>21 681 000 €</b>			
<b>2.1</b> Produire une offre de logements accessible et diversifiée	Fiche action 2.1.1 Intensifier et diversifier l'offre locative sociale en construction neuve	Fonctionnement							0 €	21 312 000 €		
		investissement	Subvention Cavem lgts sociaux	3 552 000 €	3 552 000 €	3 552 000 €	3 552 000 €	3 552 000 €	3 552 000 €		21 312 000 €	CD, CR, Etat, Action Logement, CDC
	Fiche action 2.1.2 Favoriser l'accession sociale pour répondre aux besoins des actifs et des familles	Fonctionnement								0 €	288 000 €	
		investissement	Subvention Cavem prêt Duo Collectivités	48 000 €	48 000 €	48 000 €	48 000 €	48 000 €	48 000 €	288 000 €		

**AR PREFECTURE**

083-200035319-20170921-C\_20170921\_15-DE  
Regu le 28/09/2017



		Dépenses	2018	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAL 2018/2023	DEPENSES TOTALES	Partenaires financiers à solliciter	
2.2 Produire une offre de logements mieux adaptée aux personnes ayant des besoins spécifiques	Fiche action 2.2.1 Compléter et diversifier l'offre en logement adapté pour permettre le logement des personnes défavorisées ou nécessitant un accompagnement social renforcé	Fonctionnement										
		investissement	Compris dans coût de l'action 2.1.1 (subvention Cavem LLS)									
	Fiche action 2.2.2 Renforcer l'offre très sociale en hébergement pour permettre l'accueil des personnes défavorisées ou ayant des besoins spécifiques	Fonctionnement										
		investissement										
	Fiche action 2.2.3 Renforcer l'offre adaptée pour les personnes âgées, notamment pour les plus modestes, dans un souci de diversité	Fonctionnement										
		investissement	Compris dans coût de l'action 2.1.1 (subvention Cavem LLS)									
	Fiche action 2.2.4 Repondre aux besoins des gens du voyage sédentaires et aux personnes vivant dans des situations d'habitat dénormé	Fonctionnement	Diagnostic social	20 000 €						20 000 €	80 000 €	Etat, CD, Communes
		investissement	Accompagnement social		60 000 €					60 000 €		Etat, CD, Communes
	Fiche action 2.2.5 Répondre aux besoins des gens du voyage itinérants	Fonctionnement								0 €	21 000 €	
		investissement	Etude de faisabilité (service politique de la ville)	21 000 €						21 000 €		
Acquisition				A définir								

ORIENTATION 3 Améliorer et mobiliser le parc de logements existants pour répondre aux besoins et valoriser les quartiers		Fonctionnement	108 000 €	117 000 €	121 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	436 000 €	1 536 000 €	
		investissement	160 000 €	170 000 €	192 500 €	192 500 €	192 500 €	192 500 €	1 100 000 €		

3.1 Prévenir la dégradation du parc de logements privé	Fiche action 3.1.1 Limiter et prévenir la fragilisation du parc en copropriété	Fonctionnement									
	Fiche action 3.1.2 Poursuivre les acquisitions-améliorations dans les copropriétés fragiles en vue d'améliorer leur gestion	Fonctionnement							0 €		
		investissement									
Fiche action 3.1.3 Poursuivre l'action sur les copropriétés du quartier de la Gabelle à travers les contrat de ville	Fonctionnement								0 €		
	investissement										

3.2 Améliorer le parc de logements privé et social	Fiche action 3.2.1 Lutter contre l'habitat indigne et indécet dans le parc privé existant	Fonctionnement	Compris dans coût de l'action 3.2.2 (PIG)								
		investissement	Compris dans coût de l'action 3.2.2 (subvention Cavem PIG)								
	Fiche action 3.2.2 Poursuivre l'amélioration énergétique du parc privé comme public	Fonctionnement	Coût total du PIG	78 000 €	87 000 €	91 000 €	A définir si prochain PIG			256 000 €	1 156 000 €
investissement		Subvention Cavem aux propriétaires privés (PIG)	150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	900 000 €		

083-200055319-20170921-C\_20170921\_15-DE  
 Regu le 28/09/2017

		Dépenses		2018	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAL 2018/2023	DEPENSES TOTALES	Partenaires financiers à solliciter	
	Fiche action 3.2.3 Poursuivre l'adaptation des logements du parc privé et social à la perte d'autonomie	Fonctionnement	Compris dans coût de l'action 3.2.2 (PIG)										
		investissement	Compris dans coût de l'action 3.2.2 (subvention Cavem PIG)										
	Fiche action 3.2.4 Intégrer les enjeux liés au risque inondation dans l'amélioration du parc de logements	Fonctionnement	Suivi-animation		30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	180 000 €	380 000 €	Etat participe à hauteur de 40% soit 60 000 € Répartition financière à définir entre les différents partenaires
		investissement	Aide aux travaux		10 000 €	20 000 €	42 500 €	42 500 €	42 500 €	42 500 €	200 000 €		
3.3 Mobiliser le parc existant dans le développement d'une offre locative sociale	Fiche action 3.3.1 Faire basculer une partie des logements privés dans le parc social	Fonctionnement	Compris dans coût de l'action 3.2.2 (PIG)										
		investissement	Compris dans coût des actions 2.1.1 (sub Cavem LLS) et 3.2.2 (sub Cavem PIG)										

<b>ORIENTATION 4</b> Renforcer le rôle de la Cavem dans le pilotage, la coordination et l'animation en matière d'aménagement du territoire dans la réussite de la politique locale de l'habitat		<b>Fonctionnement</b>		34 560 €	31 560 €	24 600 €	19 560 €	19 560 €	24 600 €	154 440 €	154 440 €	
		<b>Investissement</b>										
4.1 Développer l'animation des dispositifs partenariaux en faveur de la mixité sociale et de la mobilité résidentielle	Fiche action 4.1.1 Installer la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)	Fonctionnement										
	Fiche action 4.1.2 Mettre en place une politique de peuplement à l'échelle intercommunale	Fonctionnement										
4.2 Structurer la politique d'aménagement de la Cavem dans les respect des objectifs du PLH	Fiche action 4.2.1 Mettre en valeur, renforcer et faire de l'observatoire de l'habitat un outil de connaissance au service de l'aménagement du territoire	Fonctionnement	Convention partenariat OLV	12 000 €	12 000 €	A redéfinir dans nouvelle convention				24 000 €	51 000 €	
			Convention partenariat ODH	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	18 000 €		
			Achat données Perval (service foncier)	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	6 000 €		
			Achat données Filocom	3 000 €						3 000 €		
	Fiche action 4.2.2 Conforter et développer l'animation auprès des acteurs de l'habitat	Fonctionnement	2 Journées de l'Habitat par an	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	24 000 €	24 000 €	
	Fiche action 4.2.3 Assurer le suivi et l'évaluation du PLH et de sa stratégie foncière	Fonctionnement	Mission de suivi PLH et foncier	7 560 €	7 560 €	12 600 €	7 560 €	7 560 €	12 600 €	55 440 €	55 440 €	
Fiche action 4.2.4 Mettre en place l'ingénierie de projet nécessaire à la mise en œuvre du PLH et de sa stratégie foncière	Fonctionnement	Personnel	Effectif à renforcer							24 000 €		
		AMO, expertises	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €		24 000 €	

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Dépenses 2018/2023	Taux de répartition du budget	TOTAL DEPENSES 2018/ 2023
Fonctionnement	185 560 €	161 560 €	158 600 €	62 560 €	62 560 €	67 600 €	698 440 €	3%	23 479 440 €
Investissement	3 781 000 €	3 830 000 €	3 792 500 €	3 792 500 €	3 792 500 €	3 792 500 €	22 781 000 €	97%	
<b>TOTAL DEPENSES (Fonctionnement + Investissement)</b>	<b>3 966 560 €</b>	<b>3 991 560 €</b>	<b>3 951 100 €</b>	<b>3 855 060 €</b>	<b>3 855 060 €</b>	<b>3 860 100 €</b>	<b>23 479 440 €</b>	<b>100%</b>	

AR PREFECTURE

083-200035319-20170921-C\_20170921\_15-DE  
Regu le 28/09/2017