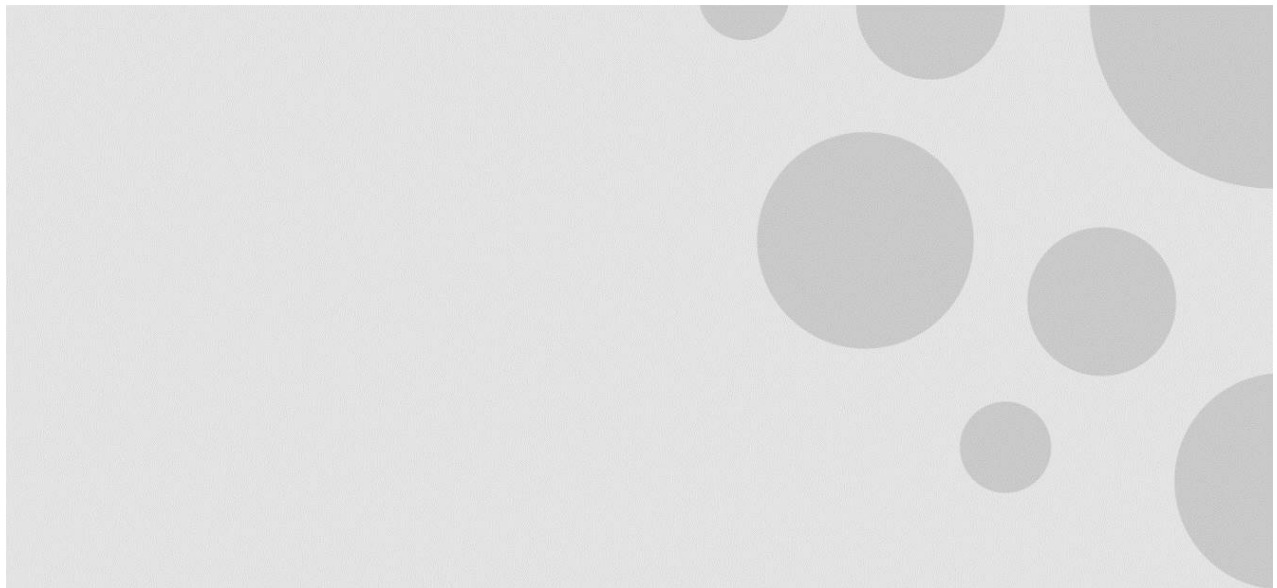




DRACÉNIE
PROVENCE VERDON
agglomération

**PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
2019 - 2024**



Diagnostic du programme de l'habitat

2019-2024



Table des matières

INTRODUCTION	9
Le PLH, contenu et méthode	9
L'agglomération et ses compétences	10
Le positionnement du PLH par rapport aux documents de planification	11
Les évolutions législatives et réglementaires nationales à prendre en compte	13
Les principales sources mobilisées, les territoires de référence et les échelles d'analyse	20
1. LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET SOCIO-ECONOMIQUES	22
1.1 Une croissance démographique forte et stable depuis 1990	22
Une croissance démographique nettement plus élevée et stable sur l'agglomération que sur le reste du Département	22
Une croissance démographique qui s'est équilibrée au sein des territoires de l'agglomération	22
Une croissance démographique portée par le solde migratoire	23
1.2 Un territoire attractif pour toutes les tranches d'âge	24
L'arrivée de familles et de jeunes retraités	24
Des flux migratoires stables en interne	24
Une très forte attractivité du territoire vis-à-vis de l'extérieur	25
Caractéristiques des entrants et sortants du territoire	26
1.3 Un profil familial plus marqué qu'à l'échelle du département	26
1.4 Une progression sensible de l'emploi	27
Un rapport équilibré entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs	27
Un revenu médian légèrement inférieur au référent national	28
.....	29
Taux de chômage plus élevé qu'à l'échelle nationale	30
.....	31
2. LE FONCTIONNEMENT DU PARC DE LOGEMENT EXISTANT	32
2.1 Les caractéristiques du parc de logement de l'Agglomération	32
2.2 Les statuts d'occupation	33
Une part encore faible de locataires HLM, et une part importante de locataires du privé avec des bas revenus	33
2.3 Le parc de logement existant et la dynamique de construction en chiffres	34
Une dynamique de construction portée par le Cœur d'agglomération sur la période récente	34
Une construction très fortement tournée vers la maison individuelle	34
Une offre neuve qui sert très majoritairement à l'accession	35
Les marchés immobiliers	36

3.	FONCIER ET AMENAGEMENT	38
3.1	Introduction.....	38
3.2	Méthode et 1ers résultats de l’approche foncière, constituant les bases du volet foncier du futur PLH.....	39
	Une méthode adaptée au territoire, en 3 étapes :	39
	La prise en compte de l’état d’avancement et de l’évolution de la réflexion des communes en cours d’élaboration ou de modification de leur PLU	40
	Un travail de relevé de terrain complet, portant sur les terrains nus constructibles mais également sur les bâtis potentiellement mutables.....	41
	Une approche qui a privilégié les potentialités au sein des espaces déjà urbanisés, l’aménagement de « dents creuses » le long des principaux axes de desserte du territoire.	41
	Une base de données constituée sous SIG à la parcelle apportant une qualification foncière aux futures potentialités.....	42
	Les 1ers résultats – Des potentialités foncières présentes sur l’ensemble du territoire.....	42
	Les enjeux relevés au regard de ce 1er travail foncier :.....	44
3.3	La prise en compte des contextes de marchés	44
	Introduction.....	44
	Un territoire attractif qui change de dimension dans la structure de sa production de logements	45
	Un territoire qui a connu un développement pavillonnaire significatif en lien avec une offre foncière disponible et attractive	47
	Un marché en terrains à bâtir qui est resté actif malgré un repli progressif des transactions, marqué par une année 2015 « atypique »	47
	Une offre en terrains à bâtir qui s’est adaptée aux nouvelles règles et conditions d’urbanisme, et qui optimise les possibilités.....	48
	Des mutations dans l’existant en appartement qui se concentrent sur le cœur d’agglomération	50
	Des valeurs de mutations sur les appartements anciens à la revente plutôt basses	50
	Des mutations dans l’existant en maison qui se concentrent autour du cœur d’agglomération.....	51
	Des mutations en maison qui sont principalement animées par l’offre en lotissement et en quartier pavillonnaire.....	52
	Un marché des appartements neufs en VEFA dynamique mais limité	52
3.4	Conclusions de l’approche foncière et enseignements pour le futur PLH.....	55
	Sur le cœur d’agglomération et ses communes proches (villes d’appui)	55
	Sur les villages	56
4.	Le parc social	57
4.1	Une production de logements sociaux en hausse mais un effort de rattrape qui reste important ...	57
	L’Agglomération compte environ 10% de logements sociaux	57
	Les indicateurs clefs sur le logement social de l’agglomération	58
	Une production de logements sociaux en forte hausse sur la période précédente.....	60

Par rapport aux objectifs de l'ancien PLH, un recentrage de la production sur le PLAI, mieux adapté aux besoins exprimés	62
8 communes soumises aux objectifs de rattrapage SRU	62
Une pression de la demande contrastée entre les communes.....	63
Le Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (NPNRU)	65
.....	67
5. Le parc privé	68
5.1 Pour rappel : un parc privé qui représente 85 % des résidences principales, dont 60% de propriétaires occupants et 29% de locataires du parc privé.....	68
5.2 Au sein du parc privé, près de 2 % de logements structurellement vacants : un taux assez faible mais des volumes très concentrés sur certains centre-anciens	68
Une évolution importante de la vacance dans le parc privé.....	69
5.3 Une part de résidences secondaires en hausse dans les villes d'appui	71
5.4 Des taux d'effort importants pour les locataires du parc privé	72
5.5 Des besoins persistants en matière de traitement du parc dégradé.....	73
5.4 Une part relativement importante de petites copropriétés fragiles	75
5.6 Une part très significative de propriétaires occupants éligibles à l'Anah	77
5.7 Deux nouveaux dispositifs en faveur de l'amélioration de l'habitat privé.....	78
6. L'ACCES AU LOGEMENT ET LA PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN LOGEMENTS SPECIFIQUES	81
6.1 Les besoins en logement et hébergement des publics fragiles.....	81
Une part de bénéficiaires du RSA supérieure à la moyenne nationale.....	81
Après avoir connu une baisse du nombre de ménages ayant été relogé dans le cadre d'un recours DALO entre 2015 et 2016, le territoire voit ce nombre de nouveau augmenter. Les données disponibles pour l'étude ne permettent pas de pousser l'investigation plus loin. Néanmoins, il est à noter que l'analyse des attributions aux publics prioritaires, dont DALO, sera réalisée dans le cadre de la mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL).....	82
Un indice d'équipement en l'hébergement des publics fragiles plutôt favorable.....	82
Un territoire bien équipé en structure d'hébergement au regard de la loi du 25 mars 2009	82
6.2 Les besoins en logement liés au vieillissement de la population.....	83
Une évolution des personnes âgées plus marquée que sur le département	83
Un territoire plutôt sous-équipé en structure d'hébergement pour les personnes âgées.....	85
6.3 Les besoins en logement liés aux situations de handicap	86
.....	87
.....	88
6.4 Les besoins en logement des jeunes	88
Une part de jeunes moins élevée qu'à l'échelle nationale mais une évolution de cette tranche d'âge plus marquée.....	88
Beaucoup de propriétaires parmi les plus jeunes.....	89

Peu de jeunes hébergés dans des structures accueillant des élèves ou des étudiants même si une offre de formation est dispensée sur le territoire	90
6.5 La réponse aux besoins des gens du voyage	91
7. Synthèse des constats et enjeux du diagnostic.....	92
ANNEXES.....	93
Bilan du PLH 2011-2016	94
Bilan de la production de logements durant le PLH 2011-2016	94
Tableau détaillé du logement spécifique à destination des personnes fragiles	95
Tableau détaillé du logement spécifique à destination des personnes âgées.....	96
Tableau détaillé des résidences services destinées aux personnes âgées.....	96
Tableau détaillé du logement spécifique à destination des personnes handicapées.....	97
LE PLH ET SON PROJET POLITIQUE EN BREF.....	105
Les orientations du Programme Local de l’Habitat.....	107
Préambule	107
Orientation n°1 : Réhabiliter et revitaliser les centres villes et centres-bourgs	110
Orientation n°2 : Produire 875 nouveaux logements par an, dont 45 % sociaux en locatif et en accession	113
Orientation n°3 : Préciser et mettre en œuvre un plan d’actions foncières, pour maintenir une capacité du territoire à maîtriser son développement, durant et au-delà du PLH.....	116
Orientation n°4 : Améliorer l’habitat existant et travailler aux équilibres sociaux au sein de l’agglomération	121
Orientation n°5 : Diversifier les réponses apportées à la pluralité des besoins en logement et en hébergement	124
Orientation n°6 : Suivre et évaluer la mise en œuvre du PLH.....	126
LES SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT ENVISAGES, ET CELUI RETENU	128
Les objectifs du SCoT.....	128
Les scénarios de développement envisagés, et celui retenu	133
Les principes de déclinaison territoriale	135
Focus sur les communes SRU	138
Le programme d’actions du programme local de l’habitat.....	141
Orientation n°1 : Réhabiliter et revitaliser les centres villes et centres-bourgs	141
Action 1 : Accompagner si besoin les communes dans la finalisation de leur projet urbain visant à la revitalisation des centralités	141
Action 2 : Accompagner les communes dans leurs actions plus coercitives en matière de lutte contre l’habitat indigne et dégradé, et développer des partenariats privilégiés avec les acteurs susceptibles de réaliser des opérations d’acquisition / amélioration	143
Orientation n°2 : Produire 875 logements par an, dont plus de 50 % sociaux (en locatif et en accession)	145

Action 3 : Engager une démarche offensive en matière de logement social.....	145
Action 4 : Poursuivre le soutien financier, à la production de logement locatif social.....	150
Action 5 : Faciliter l'accèsion des ménages modestes via des dispositifs sécurisés (BSR, PSLA...)....	152
Orientation n°3 : Maintenir une capacité du territoire à accompagner, maîtriser son développement en habitat nouveau, tout en restant attractif et accessible pour les habitants locaux	153
Action 6 : Mettre en place d'un observatoire foncier et immobilier partenarial	153
Action 7 : Renforcer le programme d'actions foncières en lien avec le volet foncier du PLH et construire un dispositif d'accompagnement des acteurs/professionnels publics, EPF, pour un meilleur accès au foncier	154
Action 8 : Créer des espaces d'échanges techniques entre communes, acteurs, sur les questions d'outils et d'actions foncières	155
Orientation n°4 : Améliorer l'habitat existant et travailler aux équilibres sociaux au sein de l'agglomération	156
Action 9 : Maintenir sur toute la durée du PLH un dispositif généraliste (PIG) visant à accompagner la réhabilitation et l'adaptation du parc privé ancien.....	156
Action 10 : Repérer et accompagner les copropriétés fragiles	158
Action 11 : Mettre en œuvre la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), et en faire un espace d'échange et retour d'expérience sur le logement social.....	160
Action 12 : Etablir un état des lieux des enjeux de réhabilitation et de rénovation urbaine du parc social, notamment en QPV, afin de hiérarchiser les priorités d'intervention.....	162
Orientation n°5 : Diversifier les réponses apportées à la pluralité des besoins en logement et en hébergement.....	163
Action 13: Développer et mobiliser une offre de logements adaptés aux situations de vieillissement et de handicap.....	163
Action 14 : Mobiliser une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins temporaires ou de courte durée d'actifs en mobilité.....	165
Action 15 : Permettre l'accueil des Gens du voyage dans de bonnes conditions.....	167
Orientation n°6 : Suivre et évaluer la mise en œuvre du PLH.....	168
Action 16 : Renouveler et assurer la mise en œuvre de la convention de délégation des aides à la pierre	168
Action 17 : Poursuivre l'accompagnement des communes dans le montage de leurs projets habitat pour favoriser des opérations qualitatives, et prévoir des instances d'animation de la politique intercommunale de l'habitat destinées à l'intégralité des communes.....	170
Action 18 : Alimenter et animer l'observatoire de l'habitat, et adapter les moyens (financiers et humains) du service habitat aux engagements pris dans le cadre du PLH	172
Synthèse financière du PLH	174

Article L302-1 du code de la construction et de l'habitation

Le Programme Local de l'Habitat est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble de ses communes membres.

Le Programme Local de l'Habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1.

Le Programme Local de l'Habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que l'offre foncière. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne, au sens du troisième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et des copropriétés dégradées.

Le Programme Local de l'Habitat définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire.

Le Programme Local de l'Habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

- Les objectifs d'offre nouvelle ;
- Les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;
- Les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- Les actions et opérations de renouvellement urbain, et notamment les actions de rénovation urbaine au sens de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ;
- La typologie des logements à construire au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre privée conventionnée ANAH sociale et très sociale ;
- Les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- Les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants.

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

- Le nombre et les types de logements à réaliser ;
- Les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- L'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
- Les orientations relatives à l'application des 2° et 4° de l'article L. 151-28 et du 4° de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme.

INTRODUCTION

Le PLH, contenu et méthode

La politique locale de l'habitat représente un engagement fort pour Dracénie Provence Verdon agglomération avec l'élaboration d'un premier PLH 2010-2016, adopté en conseil communautaire le 12 mai 2010, et la signature d'une convention de délégation des aides à la pierre pour la période en octobre 2011.

Initialement composée de 16 communes, Dracénie Provence Verdon agglomération s'est élargie en janvier 2014. La nouvelle entité est aujourd'hui composée de 23 communes et compte plus de 107 500 habitants, devenant ainsi, en nombre d'habitants, la deuxième communauté d'agglomération du département de l'Hérault après Montpellier Métropole.

Face à ce contexte, la nouvelle communauté d'agglomération a décidé d'élaborer un PLH sur l'ensemble du « nouveau » périmètre communautaire afin de prendre en compte le cadre législatif et réglementaire en matière de production de logements sociaux, d'attribution et de mixité sociale, de mise en compatibilité avec les orientations qui seront fixées par le SCoT actuellement en révision.

Ce nouveau Programme Local de l'Habitat est un document de programmation (art. L. 302-1 CCH) établi sur 6 ans, qui concerne toutes les composantes de l'habitat :

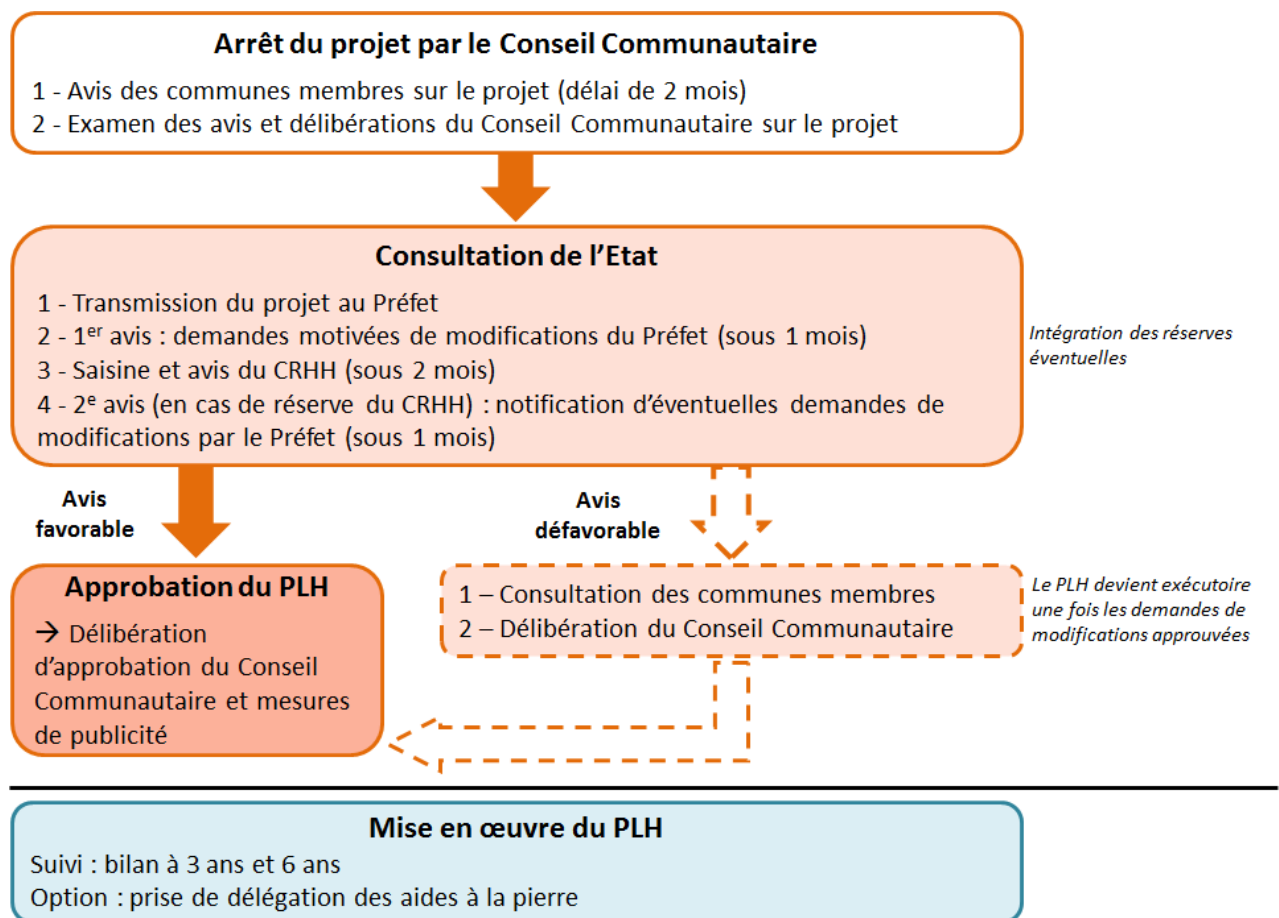
- Le logement public comme privé.
- Le logement en location comme en accession.
- La construction neuve comme le traitement du parc existant.
- Le logement comme les structures d'hébergement.

L'élaboration de ce nouveau programme se déroule de la manière suivante :

- ▶ La réalisation d'un **diagnostic stratégique**, décliné dans le présent document de cadrage, prenant en compte l'évaluation des politiques menées, des approfondissements thématiques et le résultat de rencontres avec les principaux partenaires de la politique de l'habitat.
- ▶ La clarification des choix stratégiques et la définition d'un projet global, à travers **des orientations générales de la future politique de l'habitat**, et les scénarios quantitatifs fondés sur des choix politiques.
- ▶ La préparation du passage à l'opérationnel à travers **un projet de programme d'actions** qui déclinera :
 - La programmation estimative détaillée des logements à réaliser à l'horizon d'au moins 6 ans pour répondre aux besoins de développement de l'agglomération.
 - Les anticipations foncières nécessaires.
 - Le suivi-évaluation du PLH.
 - Les fiches actions, leur territorialisation et leur estimation budgétaire.
- ▶ **La définition des conditions d'adaptation du dispositif d'observation de l'habitat**
- ▶ **La procédure d'approbation définitive du PLH :**

- Dracénie Provence Verdon agglomération arrête le projet qui est ensuite transmis aux communes.
- Les communes ont deux mois pour faire connaître leur avis. Au vu de ces avis, Dracénie Provence Verdon agglomération délibère à nouveau sur le projet et le transmet au représentant de l'Etat. Celui-ci le soumet pour avis, dans un délai de deux mois, au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement.
- Puis la Communauté d'Agglomération approuve le Programme Local de l'Habitat après avis de l'Etat et du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement. La délibération publiée approuvant le programme devient exécutoire deux mois après sa transmission au représentant de l'Etat.

Figure 1 Procédure de mise en œuvre et d'approbation définitive du Programme Local de l'Habitat



L'agglomération et ses compétences

Dracénie Provence Verdon agglomération est dotée de **4 compétences obligatoires, qui intéressent toutes à des degrés divers la politique locale de l'habitat, à savoir :**

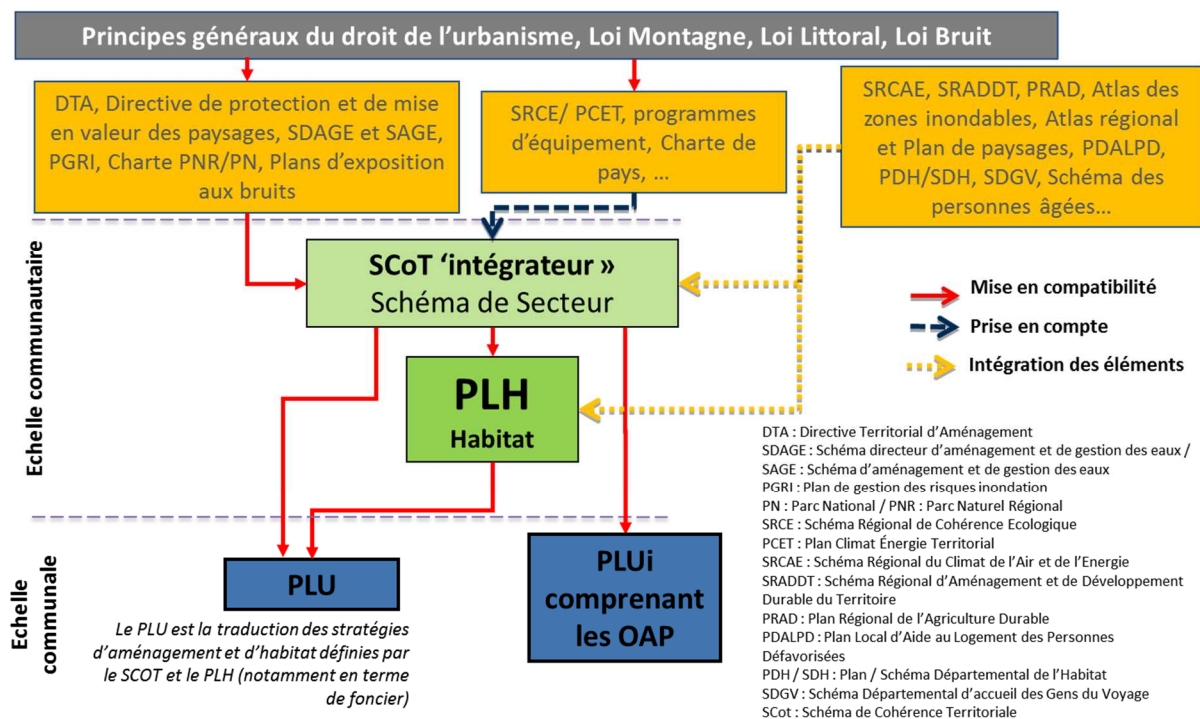
- **Le développement économique** (développement économique d'intérêt communautaire) ;
- **L'aménagement de l'espace** communautaire (notamment participation au SCoT, réalisation de ZAC d'intérêt communautaire) ;
- **Habitat et solidarité** (élaboration du PLH pour un équilibre social de l'habitat, mise en œuvre d'une politique de la ville, accueil des gens du voyage)
- **L'environnement** (protection des écosystèmes locaux par la mise en œuvre du projet Natura 2000)

- **Le droit des sols** (instructions des autorisations pour 17 communes membres, contrôle des conformités liées au droits des sols)
- **La prévention des inondations** (confiée au Syndicat Mixte de l'Argens)

Le positionnement du PLH par rapport aux documents de planification

Les différents documents de planification territoriale ont la spécificité de s'organiser dans une hiérarchie de normes et selon des rapports de compatibilité ou de conformité présentés dans le schéma ci-dessous :

Figure 2 Hiérarchie et rapport de compatibilité des documents de planification



Si le Programme Local de l'Habitat n'est pas opposable aux tiers, il doit toutefois :

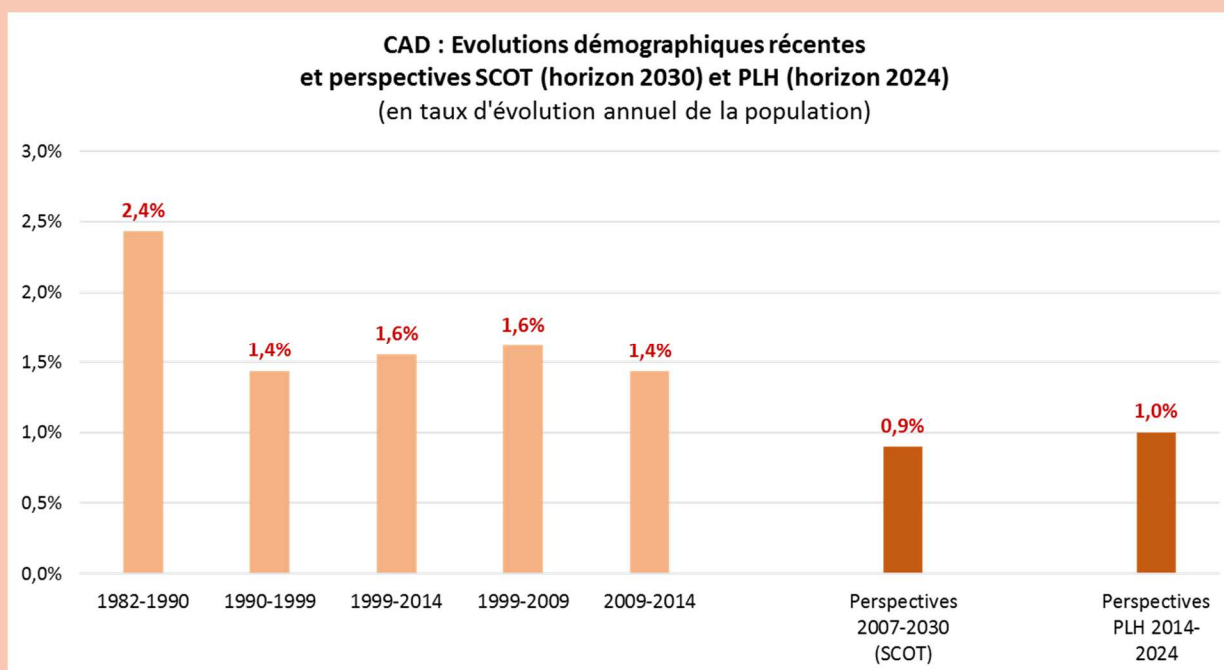
- **Etre compatible avec le SCoT** (art. L 122-1-15 du code de l'urbanisme), document intégrateur de différentes politiques et documents de rang supérieur. Le SCoT fixe les principes et les grandes orientations d'aménagement qui doivent être mis en œuvre localement par les différents documents de planification. **Le PLH doit à ce titre prendre en compte les conséquences en matière d'habitat des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent du SCoT. Il doit proposer une traduction spatialisée et quantifiée des besoins estimés à l'échelle du territoire du SCoT, à travers un programme d'actions spécifiques.**

Le **SCoT de Dracénie Provence Verdon agglomération** est en cours d'élaboration en parallèle du Programme Local de l'Habitat.

S'appuyant sur les prévisions fortement baissières de l'INSEE (modèle Omphale), le SCoT prévoit un ralentissement de la croissance démographique sur la période 2007-2030 (0.9% par an).

Néanmoins, ce ralentissement pourrait s'effectuer par étape, et plutôt en fin de période. En effet, les dernières statistiques disponibles au moment de l'écriture de ce PLH mettaient en évidence un maintien de la dynamique démographique à un niveau élevé (+1.4%/an sur 2010-2015).

Ainsi, à horizon PLH (2024), il a été estimé, au moment de la consolidation des scénarios (cf. document d'orientations de ce présent PLH), que notamment au vu de la dynamique de construction à venir (750 logements neufs/an), la croissance démographique sera certainement proche de 1 % (voire 1.1%) par d'ici 2024.



- **S'imposer aux Plans Locaux d'Urbanisme** (art. L123-1-9 du code de l'urbanisme). **Le PLH doit être finement territorialisé pour être traduit par les PLU. Il s'appuie par ailleurs sur les PLU pour être opérationnel** (enveloppes urbanisables, servitudes de mixité social, orientation d'aménagement et de programmation sur des secteurs, règles de densité...). **Une fois le PLH approuvé, les PLU doivent être mis en compatibilité dans le délai de trois ans.** Ce délai peut toutefois être ramené à un an si le PLU doit être modifié pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus par le PLH.

En plus de ces documents-cadres, le Programme Local de l'Habitat doit prendre en compte :

- Les objectifs du **Contrat de Ville 2015-2020** établi en faveur des quartiers prioritaires – objectifs qui eux-mêmes s'inscrivent dans les orientations définies à l'échelle intercommunale dans les différents documents stratégiques, dont le PLH fait partie.
- Les objectifs de développement durable et d'économie d'énergie qui sont définis par le **Plan Climat Energie Territorial (PCET)**.

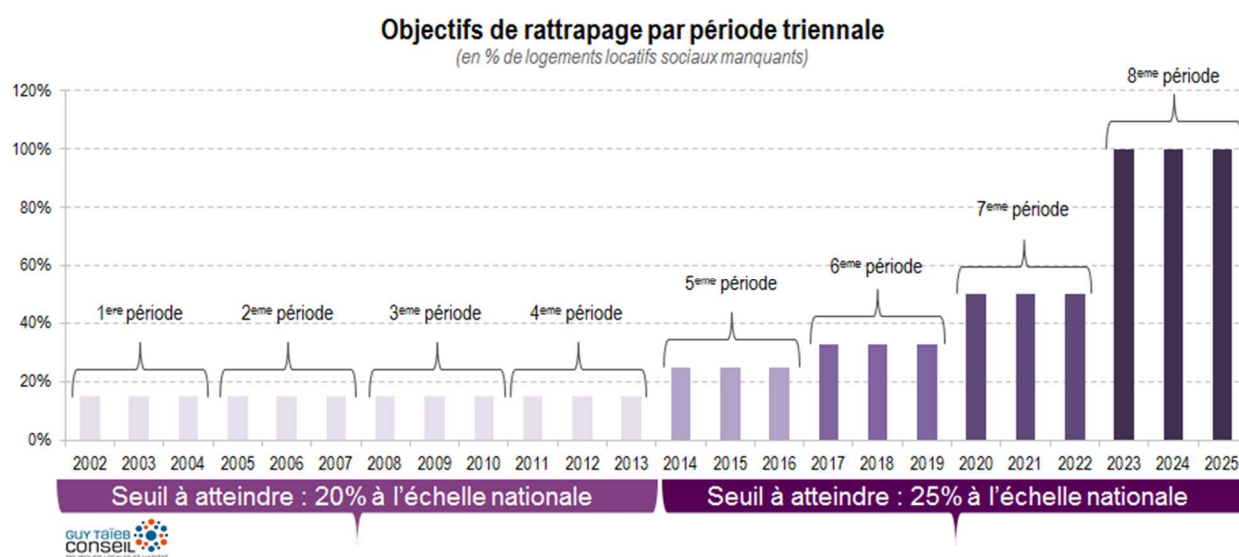
- Les schémas départementaux tels que le **Plan Départemental d'Accès au Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)** ou encore le **Schéma d'Accueil Départemental des Gens du Voyage**.

Les évolutions législatives et réglementaires nationales à prendre en compte

- **La loi 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**

Cette loi relève le seuil minimal de logements sociaux à 25% des résidences principales pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU (communes de plus de 1 500 habitants en Ile-de-France, comprises dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre (EPCI) de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants).

Figure 3 Principes de rattrapage de la construction de logements sociaux d'après la loi du 18 Janvier 2013



Ce graphique permet de positionner le 2^{ème} PLH vis-à-vis des objectifs de rattrapage.

Dracénie Provence Verdon agglomération compte **huit communes soumises à l'objectif de 25% de logements sociaux imposé par la loi SRU**. Aucune d'entre elles n'atteint actuellement ce chiffre.

► La loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

Cette loi est organisée en 4 volets. La plupart des mesures qu'elle contient ont un impact sur la définition des politiques de l'habitat et sur les outils disponibles pour sa mise en œuvre¹. La loi prévoit de :

- Favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable, notamment en travaillant sur les coûts du logement (encadrement des loyers², limitation des honoraires d'agence), sur la simplification et la sécurisation des rapports locatifs, sur la prévention des expulsions et sur la facilitation des parcours d'hébergement vers le logement.
- Lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées, notamment :
 - En prévoyant le transfert automatique des prérogatives du maire en matière de polices spéciales et la délégation possible des prérogatives du préfet en matière de police de santé publique dans le domaine de l'habitat. En cas d'opposition des maires le Président de l'EPCI peut renoncer à ce transfert.
 - En améliorant la prévention et la prise en charge de la dégradation des copropriétés : création d'un registre d'immatriculation géré au niveau national, amélioration de la gestion des copropriétés via une réforme de la gouvernance et des mesures favorisant la réalisation de travaux, outils améliorés de détection et de traitement des copropriétés en difficulté.
- Améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques, notamment en matière de gestion de la demande et des attributions de logements sociaux :
 - Favoriser l'accès au logement tout en améliorant la mixité sociale.
 - Améliorer la transparence du processus.
 - Renforcer l'information du demandeur (avec élaboration d'une stratégie spécifique formalisée de manière obligatoire³ au sein du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur).

Les intercommunalités dotées d'un Programme Local de l'Habitat approuvé doivent mettre en place une instance chargée de définir les orientations en matière de gestion de la demande et des attributions : la Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

A titre d'exemple, par délibération en date du 19 novembre 2015, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Portes de France – Thionville a décidé la création de sa CIL. Sa composition a été fixée par arrêté préfectoral du 19 janvier 2016.

Le 7 mars 2016, a eu lieu la réunion d'installation de la CIL avec approbation du règlement intérieur et création de trois commissions : la première instituée de façon permanente et relative à l'observation/évaluation, la deuxième constituée sur le thème de l'accord cadre et de la convention d'équilibre territorial, la dernière devant traiter la gestion partagée et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs. L'installation des différentes commissions est en cours au moment de la rédaction du présent document.

¹ Ne sont repris ici que les principaux éléments de la loi, une version plus détaillée est disponible sur le site de l'ANIL (http://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Habitat_Actualite/2014/habitat_actualite_alur.pdf).

² Qui ne sera mis en place que sur Paris pour le moment.

³ Pour les EPCI dotés d'un PLH.

- Moderniser les documents de planification et d'urbanisme, notamment en favorisant la mise en place de Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux et en facilitant le développement de l'offre de construction (suppression du caractère opposable des tailles minimales de terrain et des COS dans les PLU, renforcement du Droit de Prémption Urbain, etc.).

► **La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014**

Elle revisite en profondeur les instruments de la politique de la ville :

- En redéfinissant les quartiers prioritaires à partir d'un critère unique (la concentration urbaine de pauvreté).
- En positionnant les intercommunalités comme chefs de file de l'élaboration des nouveaux Contrats de Ville.
- En favorisant la mobilisation du droit commun en faveur des quartiers.
- En inscrivant pour la première fois le principe fondamental de co-construction de la politique de la ville avec les habitants.
- En engageant une nouvelle étape de rénovation urbaine (NPNRU).

Signé le 18 juin 2015, **le contrat de ville concerne principalement le territoire de l'Agglomération**. À vocation sociale, urbaine et économique, il concernera les quelques 8 370 habitants des **3 quartiers prioritaires** de la politique de la ville (QPV) qui sont :

- QPV « Centre Ancien » à Draguignan
- QPV « Les Collettes » à Draguignan
- QPV « Centre Ancien » au Muy

Le pilier Cadre de vie et renouvellement urbain, en cohérence avec les piliers cohésion sociale, et développement économique et emploi de :

- Enjeu 1 : Engager une démarche de redynamisation des centres anciens et de résorption des désordres en matière d'habitat
- Enjeu 2 : Valoriser les centres anciens par le tourisme, la culture et le patrimoine
- Enjeu 3 : Valoriser les quartiers dans une approche d'ensemble de développement social et urbain et d'intervention de proximité
- Enjeu 4 : Faciliter la mobilité des personnes du quartier notamment vers l'emploi, la formation, la santé, la culture, le sport et les loisirs

L'élaboration du Contrat de Ville, menée peu de temps avant les travaux de ce deuxième PLH permet d'articuler au mieux la politique de la ville avec la politique de l'habitat.

Au Contrat de Ville sera annexée la convention intercommunale d'attribution, prévue par la Loi de Programmation pour la Ville et la Cohésion Urbaine, définissant notamment les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale. Elaborée par la CIL, cette convention s'inscrit dans les orientations d'attributions qu'elle aura défini à l'échelle intercommunale.

► **La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte loi n°2015-992 du 17 août 2015**

Cette loi définit les objectifs communs pour réussir la transition énergétique et renforcer l'indépendance énergétique et la compétitivité économique de la France, préserver la santé humaine et l'environnement et lutter contre le changement climatique. Une des priorités de cette loi est la rénovation thermique des bâtiments, qui reste le premier secteur consommateur d'énergie.

La France se fixe l'objectif de réaliser 500 000 rénovations énergétiques de logements par an à compter de 2017. Parmi ces logements rénovés, au moins la moitié devront être occupés par des ménages modestes, dans l'objectif de réduire de 15% la précarité énergétique d'ici 2020.

Parmi les mesures souhaitées, certaines concernent donc directement l'amélioration de l'habitat et notamment⁴ :

- **Les mesures relatives aux travaux de rénovation des bâtiments**
 - La loi réaffirme le rôle des **plates-formes territoriales de la rénovation énergétique** qui ont une mission d'accueil, d'information et de conseil du consommateur, qu'il soit propriétaire ou locataire afin de lui délivrer les informations techniques, financières, fiscales et réglementaires nécessaires à l'élaboration de son projet d'amélioration.
 - La performance énergétique des logements devient un critère de décence du logement (seuil défini par décret à venir).
 - Les logements privés dont les étiquettes appartiennent aux classes F ou G devront avoir fait l'objet d'une rénovation énergétique avant 2025.
- **Les mesures spécifiques à la copropriété**
 - Faciliter les opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique concernant les parties communes (décidées à la majorité simple).
 - Obligation du syndic de mettre à l'ordre du jour la question de l'individualisation des frais de chauffage.
- **Les mesures liées à la construction et l'urbanisme**
 - Création du carnet numérique de suivi et d'entretien du logement⁵.
 - Dérogations aux règles d'urbanisme pour l'isolation par l'extérieur.
 - Institution d'obligations de performances énergétiques et environnementales dans les documents d'urbanisme.
 - Entrée en vigueur anticipée de la nouvelle réglementation thermique (2018).
- **Le financement des travaux de rénovation énergétique**
 - Encadrement et organisation des sociétés de tiers financement⁶.
 - Fonds de garantie pour la rénovation énergétique.

⁴ Seules les mesures les plus significatives sont reprises ici.

⁵ Il mentionne les informations nécessaires à la bonne utilisation, à l'entretien ainsi qu'à l'amélioration progressive de la performance énergétique de leur logement et des parties communes, lorsque le logement est soumis au statut de la copropriété (permis déposés à partir du 1^{er} janvier 2017).

⁶ Le tiers financement est défini comme d'une part « l'intégration d'une offre technique, portant notamment sur la réalisation des travaux dont la finalité principale est la diminution des consommations énergétiques », et d'autre part comme « un service comprenant le financement partiel ou total de ladite offre, en contrepartie d'une rémunération sous forme de redevance globale, régulière et limitée dans le temps ».

- **Les aides en faveur des ménages modestes**

- Création du chèque énergie mis en place progressivement jusqu'au 1^{er} janvier 2018⁷.
- Harmonisation des dates de la trêve hivernale locative et de la trêve hivernale énergétique.
- Mise à disposition des bénéficiaires des tarifs sociaux de l'énergie de leurs données de consommation.

- **D'autres dispositions...**

- Généralisation de l'exigence de la performance énergétique pour les ventes HLM (fixées par décret).
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) : renforcement du contrôle des fonctionnaires et des agents publics.
- Les collectivités souhaitant s'engager dans ces démarches pourront s'inscrire dans les dispositifs expérimentaux des « Territoires à énergie positive (Tepos) »⁸.

► **La loi portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) du 7 août 2015**

Troisième volet de la réforme des territoires, après la loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles et la loi relative à la délimitation des régions, la loi NOTRe fait évoluer les compétences des régions comme des départements (avec notamment suppression de la clause de compétence générale) tout en renforçant les intercommunalités.

La loi NOTRe prévoit que les régions seront en particulier compétentes en matière d'économie et d'aménagement, champs sur lesquels elles doivent élaborer des schémas opposables aux autres collectivités. Elles auront la possibilité d'intervention en matière de soutien à l'accès au logement et à l'habitat, ainsi que dans les domaines de la politique de la ville et de la rénovation urbaine.

Pour le département, il lui revient de mettre en œuvre *« toute aide ou action relative à la prévention ou à la prise en charge des situations de fragilité, au développement social, à l'accueil des jeunes enfants et à l'autonomie des personnes [et] faciliter l'accès aux droits et aux services des publics dont il a la charge »*. Plus largement, mais sans s'éloigner de ce cœur d'action, il lui revient de *« promouvoir les solidarités et la cohésion territoriale sur le territoire départemental, dans le respect de l'intégrité, de l'autonomie et des attributions des régions et des communes »*.

À ce titre, il pourra continuer sa mission d'assistance technique aux communes et aux EPCI en matière d'assainissement, de protection de la ressource en eau, de la restauration et de l'entretien des milieux aquatiques auxquelles sont ajoutées par la loi NOTRe l'assistance en matière de voirie, d'aménagement et d'habitat. Son rôle de soutien financier à des programmes menés par des communes ou des intercommunalités demeure également mais il devra s'inscrire spécifiquement dans le cadre de la solidarité territoriale.

⁷ Chèque énergie : titre spécial de paiement permettant aux ménages dont le revenu fiscal de référence est inférieur à un plafond de régler tout ou partie du montant des dépenses d'énergie relatives à leur logement ou des dépenses d'amélioration de la qualité environnementale ou la capacité de maîtrise de la consommation d'énergie de ce logement.

⁸ Un Tepos doit favoriser l'efficacité énergétique, la réduction des émissions de gaz à effet de serre et la diminution de la consommation des énergies fossiles et viser le déploiement d'énergies renouvelables dans son approvisionnement.

► La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015

Les mesures visant à favoriser le développement du logement intermédiaire⁹ sont les suivantes :

- **Suppression du zonage spécifique** : le développement du logement intermédiaire n'est plus soumis à un zonage spécifique, mais ne peut toutefois pas être mis en œuvre dans les communes carencées au titre de la loi SRU. L'outil correspondant, le « bail réel immobilier » (ou BRILO), est « dézonné » dans les mêmes conditions.
- **Zone de majoration de constructibilité** : lorsqu'un programme comporte des logements intermédiaires les droits à construire peuvent être majorés jusqu'à 30%. La zone doit être délimitée dans les PLU ou documents équivalents, sous la forme d'une procédure de modification simplifiée. La majoration est limitée à la part des logements intermédiaires dans le programme.
- **Délégation des aides en faveur du logement intermédiaire pour les délégataires des aides à la pierre** : les nouvelles conventions portent obligatoirement sur ces nouvelles compétences pour les EPCI dotés d'un PLH exécutoire.
- **Cadre d'intervention des organismes de logement social** : la construction ou l'acquisition de logements intermédiaires (neufs) est limitée à 10% du parc locatif conventionné des organismes. Ceux-ci peuvent créer des filiales dédiées au logement intermédiaire avec la capacité nouvelle d'acquies ce type de logements ou d'autres biens pour les transformer en logements intermédiaires. Enfin, les organismes peuvent bénéficier jusqu'en 2020 d'une exonération d'impôts sur les sociétés pour les opérations réalisées au titre du service d'intérêt économique général¹⁰.

Outre le logement intermédiaire, les mesures suivantes sont introduites par la loi :

- **Bail réel solidaire** : possibilité pour le gouvernement de prendre toute mesure législative fixant un cadre juridique au bail de longue durée, dit « bail réel solidaire », destiné aux organismes de foncier solidaire¹¹.
- **Faciliter le développement des sociétés d'habitat participatif** : la loi précise leur régime juridique. Pour les organismes de logements sociaux, de maîtrise d'ouvrage d'insertion, de gestion locative sociale et les SEM, le droit de jouissance des logements est rendu proportionnel à la participation dans le capital de la société. Pour les sociétés coopératives d'habitants les conditions de convention temporaire d'occupation seront précisées par décret du Conseil d'Etat.
- **Modification de la composition de la Commission nationale de l'aménagement et de l'urbanisme et du foncier** : chargée du suivi du dispositif de mobilisation du foncier public en faveur du logement créé par la loi du 18 janvier 2013, cette commission est élargie aux représentants des professionnels de l'aménagement

⁹ Défini par l'ordonnance du 20 février 2014, le logement intermédiaire est un logement occupé à titre de résidence principale (accession ou location), ayant fait l'objet d'une aide financière (Etat, collectivité) directe ou indirecte conditionnée par le respect sur une durée déterminée de conditions de ressources occupants et de prix ou loyers. Il ne s'agit pas des outils fiscaux (« Pinel », Prêt Locatif Intermédiaire, conventionnement ANAH intermédiaire, investisseurs institutionnels) qui sont toujours soumis au zonage ABC.

¹⁰ Les services d'intérêt économique général (SIEG) sont des services de nature économique soumis à des obligations de service public dans le cadre d'une mission particulière d'intérêt général.

¹¹ Créés par l'article 97 de la loi ALUR, il s'agit d'organismes sans but lucratif ayant pour objet d'acquies et de gérer des terrains en vue de réaliser des logements (sous conditions de plafonds de ressources, loyers ou prix de cession) et des équipements collectifs dans le cadre d'un bail emphytéotique.

► **Le projet de loi Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) d'avril 2018**

Ce projet de loi a été présenté en conseil des ministres le 4 avril 2018. Il comprend plusieurs mesures :

- **Réorganisation du tissu des organismes de logement social.** Les organismes de moins de 15 000 logements doivent appartenir à un groupe de logement social (par fusion, acquisition de patrimoine) au 1^{er} janvier 2021. Les bailleurs sociaux rattachés à un même EPCI ont obligation de fusion.
- **Facilitation de la vente de logements HLM.** Création d'un nouveau type de société : les sociétés de vente d'habitations à loyer modéré. Les Conventions d'Utilité Sociale contiendront des plans de vente.
- Elargissement des compétences des Commissions d'Attribution qui deviennent des **Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements**. Dans les zones tendues, ces commissions réexaminent la situation des locataires (en sur occupation, en sous occupation, lors de la libération d'un logement adapté, lors de la reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie, lors d'un dépassement du plafond de ressource du logement) tous les 6 ans. Elles font des propositions de relogement à ces ménages.
- **Un système de cotation de la demande de logement social qui devient obligatoire** pour les agglomérations compétentes.
- **Une gestion des attributions de logements sociaux en flux** (et non en stock) pour éviter le cloisonnement induit par le système de réservation actuel.
- **Le bail mobilité** s'adresse à des personnes en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage ou en mission temporaire dans le cadre de leur travail. Il s'agit de location meublée qui se contractualise pour une période allant de 1 à 10 mois.

Les principales sources mobilisées, les territoires de référence et les échelles d'analyse

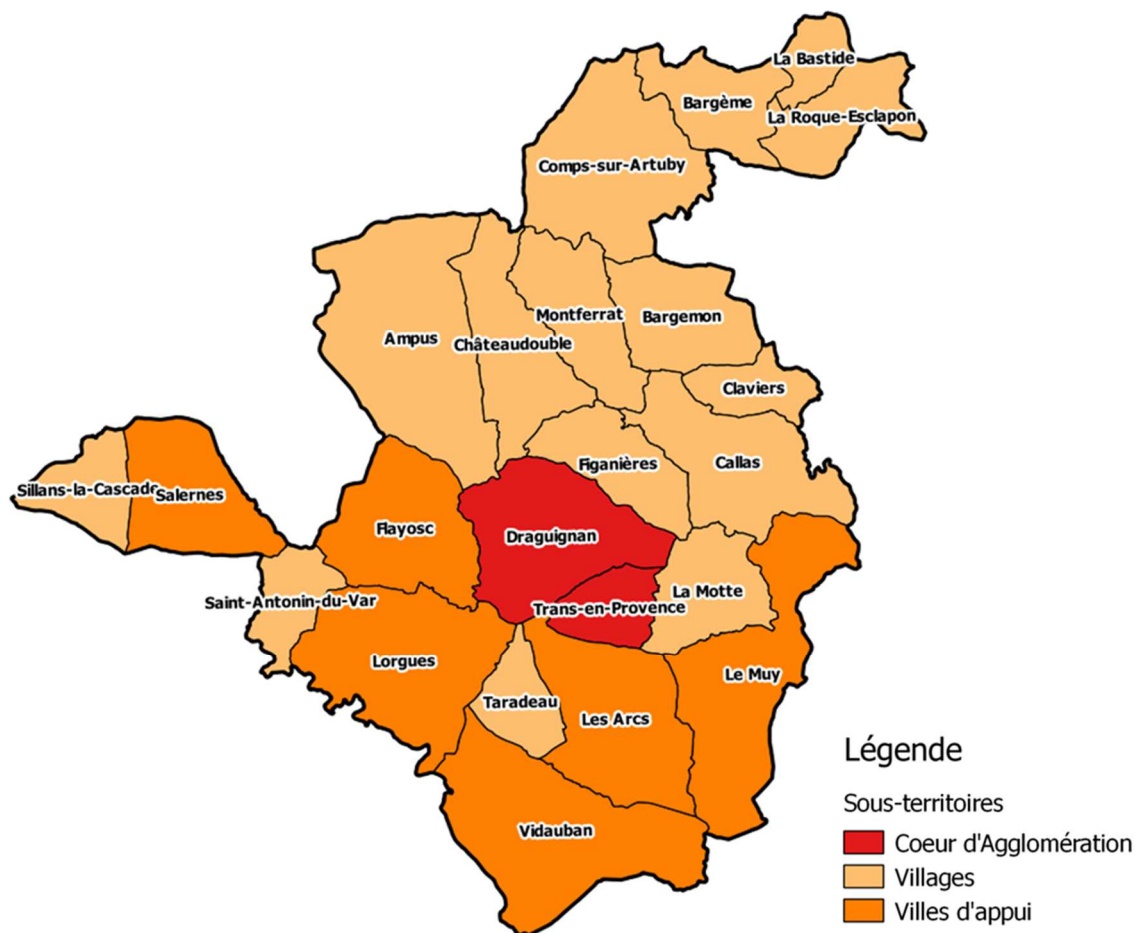
L'analyse réalisée confronte Dracénie Provence Verdon agglomération à des territoires de référence (département, région, France métropolitaine) afin de positionner le territoire dans un contexte plus large, les marchés de l'habitat s'exprimant à des échelles plus étendues que la seule agglomération.

Les analyses plus précises ont été réalisées à l'échelle des communes. Elles permettent d'observer les dynamiques internes à Dracénie Provence Verdon agglomération et les spécificités des communes.

L'échelle la plus précise, **infra-communale**, s'appuie en particulier sur les îlots IRIS, les carreaux définis par l'INSEE voire les sections cadastrales.

Pour apporter des nuances aux chiffres globaux de Dracénie Provence Verdon agglomération, mais aussi pour sortir de la vision strictement communale, un découpage intermédiaire a été réalisé. Ce découpage reprend l'armature urbaine définie dans le cadre du SCOT.

Figure 4 Les sous-territoires de la CA Dracénoise



Ces groupes de communes ont été constitués en prenant en compte une logique géographique (trame urbaine continue, unité morphologique, axes de vallées, liaisons ou coupures routières, transports en commun actuels). Ils sont également relativement cohérents avec les espaces de vie quotidiens identifiés dans le projet de territoire, illustrant la manière dont les habitants vivent le territoire (fréquentation au

quotidien des équipements et des services). Cette échelle intermédiaire permet de dégager des enjeux communs, tenant compte de la proximité des communes.

Les principales sources mobilisées pour l'analyse statistique, sauf mention contraire, sont :

- **Le recensement de la population de l'INSEE de 2014**

« Le recensement de la population permet de connaître la population de la France, dans sa diversité et son évolution. Il fournit des statistiques sur le nombre d'habitants et sur leurs caractéristiques : répartition par sexe et âge, professions exercées, conditions de logement, modes de transport, déplacements domicile travail ou domicile-études, etc. [...] »

Les communes de moins de 10 000 habitants réalisent une enquête de recensement portant sur toute la population, à raison d'une commune sur cinq chaque année.

Les communes de 10 000 habitants ou plus réalisent tous les ans une enquête par sondage auprès d'un échantillon de logements représentant 8 % de leur population. Le millésime 2014 comporte les enquêtes 2012-2013-2014-2015-2016.

Les informations ainsi collectées sont ramenées à une même date pour toutes les communes afin d'assurer l'égalité de traitements entre elles et d'obtenir une bonne fiabilité des données ».

Le tableau ci-dessous fait état des dates des derniers recensements et des futurs pour toutes les communes de Dracénie Provence Verdon agglomération :

- **Le fichier Filocom (Fichier des Logements par Communes), qui présente l'intérêt d'une mise à jour en 2015 et d'un suivi depuis 1999.**
« Il est constitué par le rapprochement du fichier de la taxe d'habitation (TH), du fichier foncier (pour ce qui concerne les propriétés bâties soumises à la TH), du fichier des propriétaires (idem) et du fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques (IRPP ou IR). »
- Sur le parc social : la base de données **Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS)** au 1^{er} janvier 2017 complétée du fichier dit « **SRU** » au 1^{er} janvier 2017 ainsi que les données sur l'occupation du parc social issues du **Système National d'Enregistrement (SNE) de la demande et des attributions de logements sociaux** pour les exercices 2015.
- Les données sur les **revenus** des ménages diffusés par l'INSEE – dispositif **Fichier Localisé Social et Fiscal (FiLoSoFi)** – en date de 2014.
- Les données issues du **Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux (Finess)** - extraites courant janvier 2018 - pour identifier les structures d'hébergement ainsi que les structures de logements temporaires dédiées aux personnes en difficultés, aux personnes handicapées et aux personnes âgées.
- Des données complémentaires, locales et mises à disposition par les partenaires ont été mobilisées. Par ailleurs, une série d'entretiens (communes, acteurs) et d'échanges en réunion ont permis de constituer des apports substantiels au diagnostic.

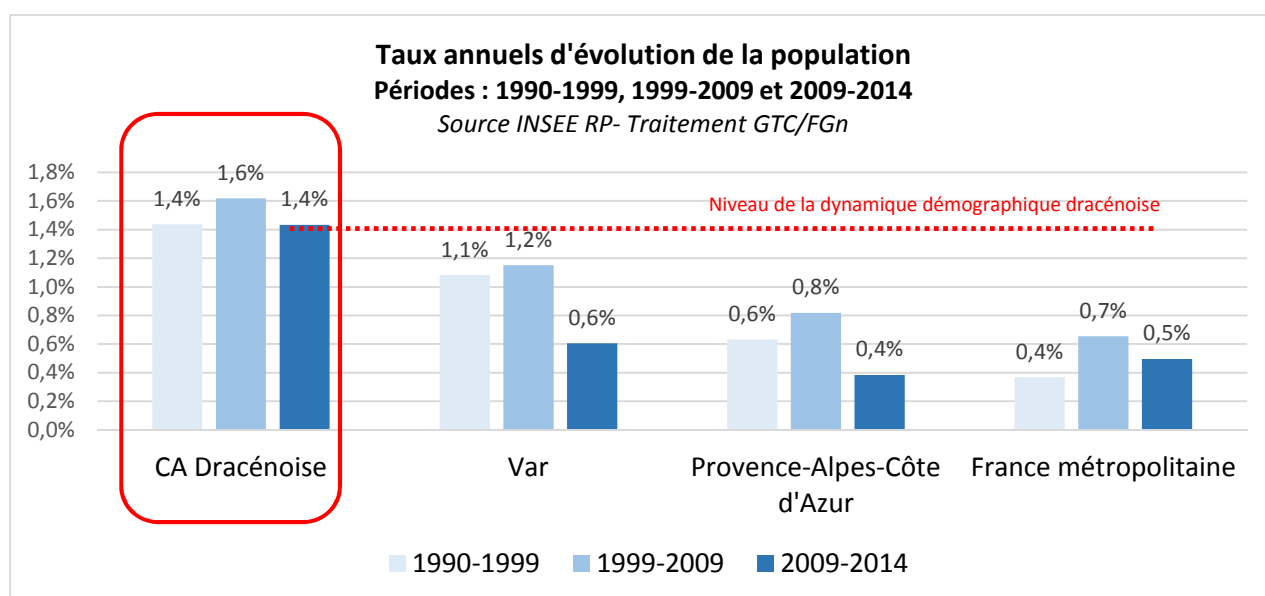
1. LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET SOCIO-ECONOMIQUES

1.1 Une croissance démographique forte et stable depuis 1990

Une croissance démographique nettement plus élevée et stable sur l'agglomération que sur le reste du Département

La tendance observée à l'échelle du département et de la région montre un ralentissement très net de la croissance démographique, diminuant de moitié sur la période 2009-2014. Le territoire de Dracénie Provence Verdon agglomération connaît un ralentissement de sa croissance démographique beaucoup moins marquée, puisque celle-ci passe de 1.6% à 1.4% sur la période récente.

Ainsi, d'un point de vue démographique, l'agglomération restait très dynamique dernièrement.

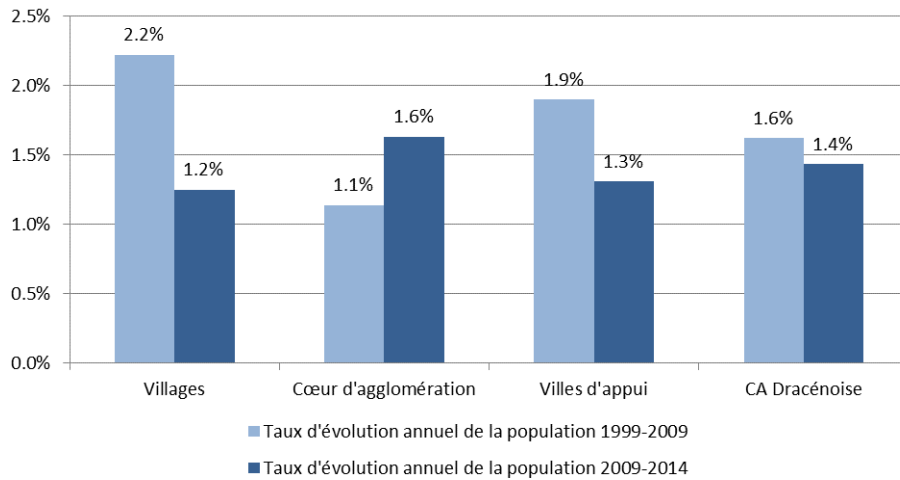


Une croissance démographique qui s'est équilibrée au sein des territoires de l'agglomération

Globalement, on constate sur la période 2009-2014 un rééquilibrage de l'évolution démographique entre les sous-territoires. En effet, alors que cette dynamique démographique était très soutenue dans les Villages et les Villes d'appui sur la période 1999-2009, celle-ci semble s'être en partie reportée sur le Cœur d'agglomération sur la période récente. On peut se demander si cette tendance traduit un effet du précédent PLH, dont l'ambition était de recentrer la croissance sur le cœur d'agglomération

Evolution démographique de la population

Source INSEE 2014 - Traitement GTC



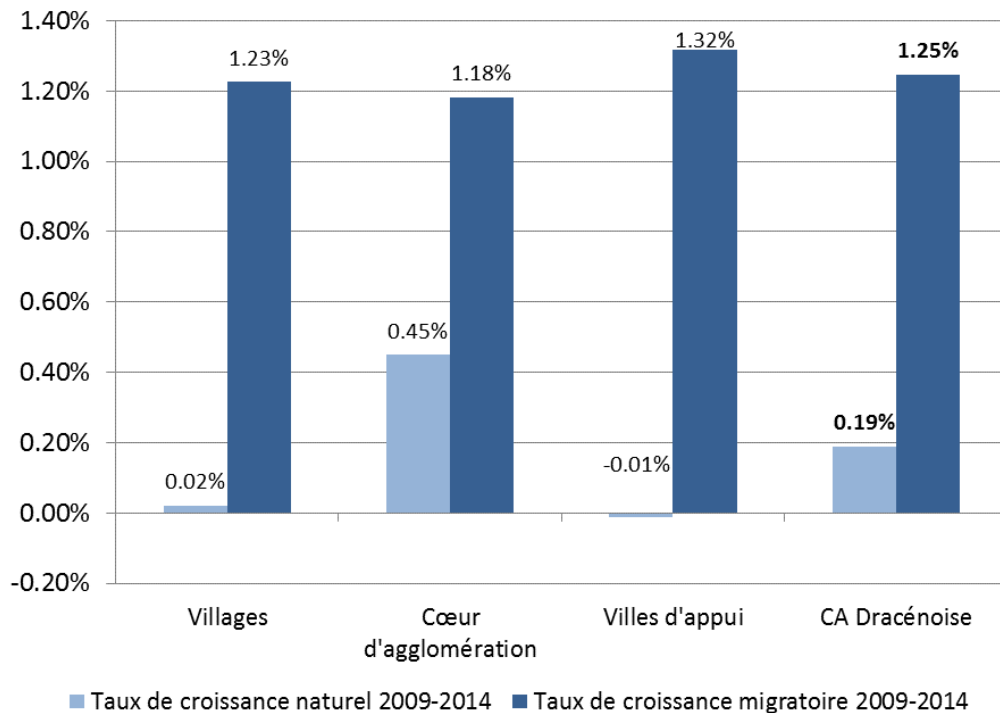
Une croissance démographique portée par le solde migratoire

La croissance démographique de Dracénie Provence Verdon agglomération est principalement portée le solde migratoire avec un taux de 1.25% contre 0.19% pour le solde naturel. Cet apport démographique par l'afflux de nouveaux arrivants sur le territoire se constate à l'échelle de l'ensemble des sous-territoires.

En revanche le taux de croissance naturel est nul, voire déficitaire, sur les Villages et les Villes d'appui alors qu'il atteint 0.45% sur le Cœur d'agglomération.

Les moteurs de la croissance démographique 2009-2014

Source : INSEE RP 2009-2014 - Traitement GTC

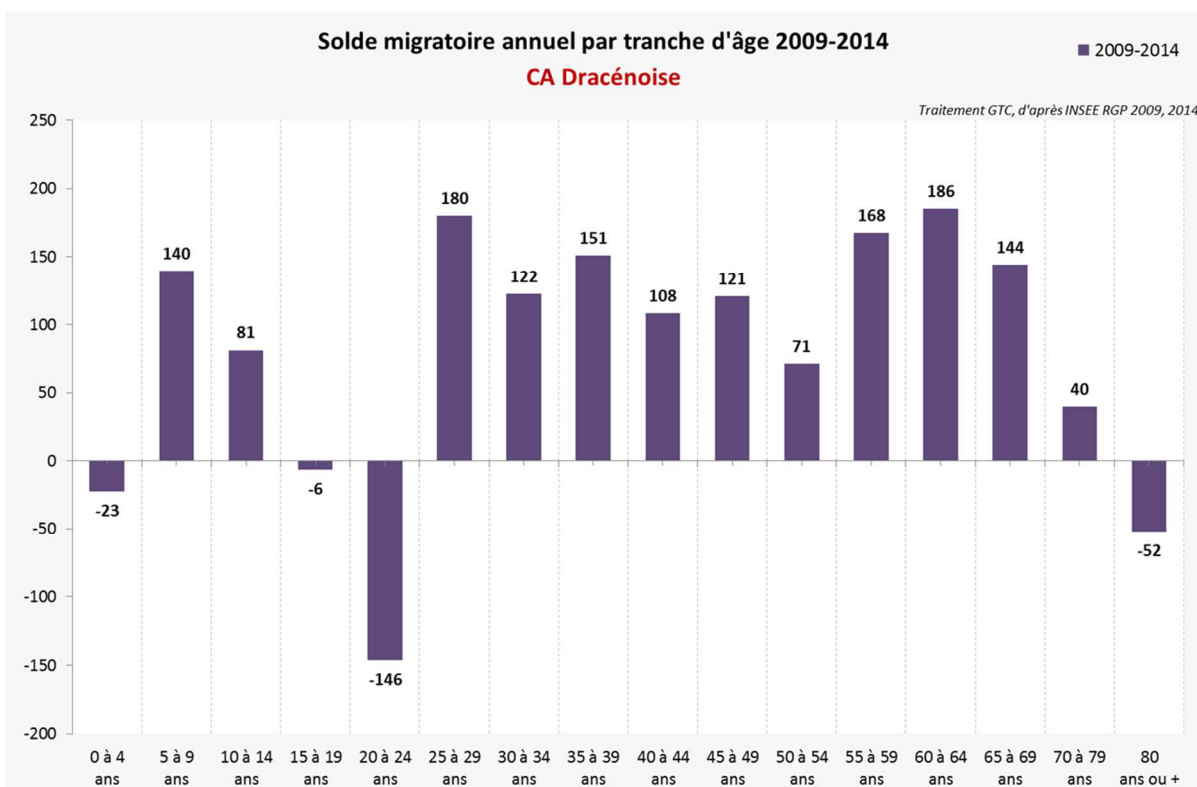


1.2 Un territoire attractif pour toutes les tranches d'âge

L'arrivée de familles et de jeunes retraités

Le territoire de Dracénie Provence Verdon agglomération est particulièrement attractif pour les familles, ce que traduit notamment l'arrivée d'enfants sur la tranche d'âge 5-14 ans. Les jeunes actifs et les jeunes retraités représentent également un nombre important des ménages entrants sur le territoire. Parmi les ménages sortants, on constate que les jeunes quittent le territoire probablement pour suivre des études supérieures. Les personnes âgées de 80 ans et plus sont également plus nombreuses à partir qu'à arriver.

Cette tendance peut s'expliquer par l'intégration de structures dédiées en-dehors du territoire.



Des flux migratoires stables en interne

Au niveau des mobilités internes à Dracénie Provence Verdon agglomération, dans l'ensemble les sous-territoires gagnent tous en populations excepté pour les Villes d'appui qui perdent 132 habitants en 2013.

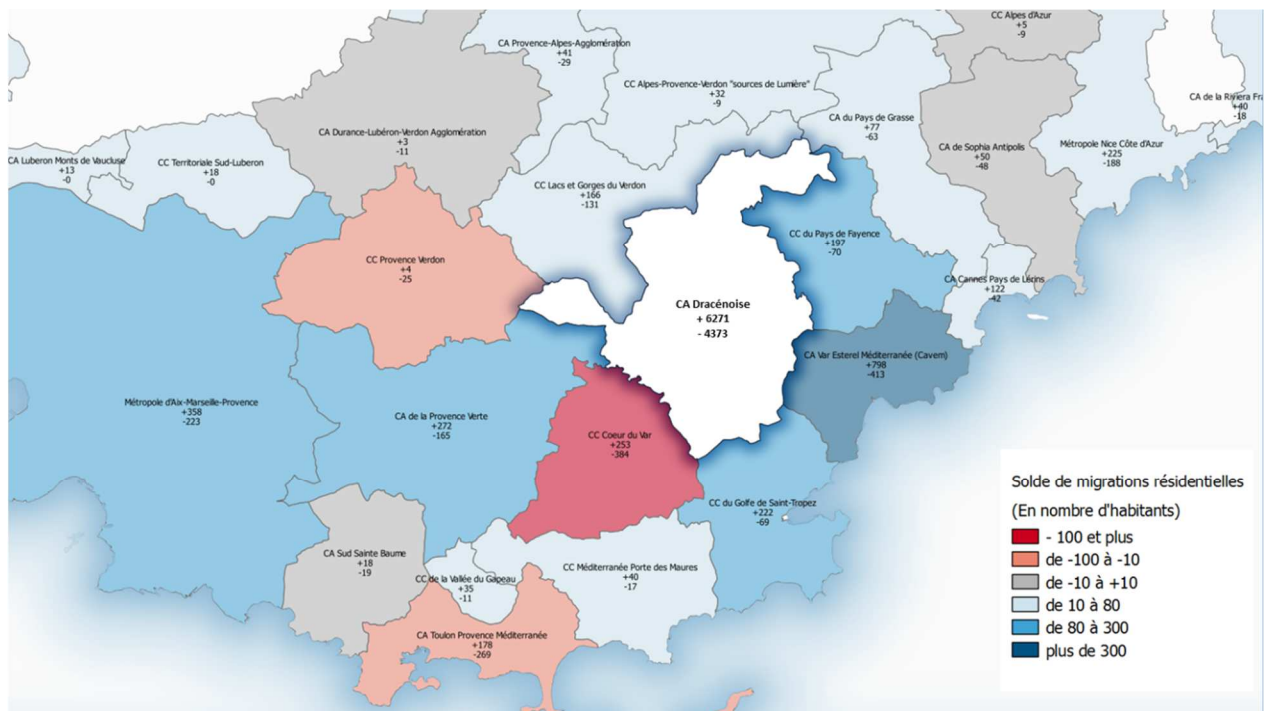
	Cœur d'agglomération	Villes d'appui	Villages
entrants	821	687	480
sortants	780	819	389
solde	41	-132	91

Ce solde migratoire négatif correspond à une perte de 77 habitants au profit des Villages et 55 habitants au profit du Cœur d'agglomération.

Une très forte attractivité du territoire vis-à-vis de l'extérieur

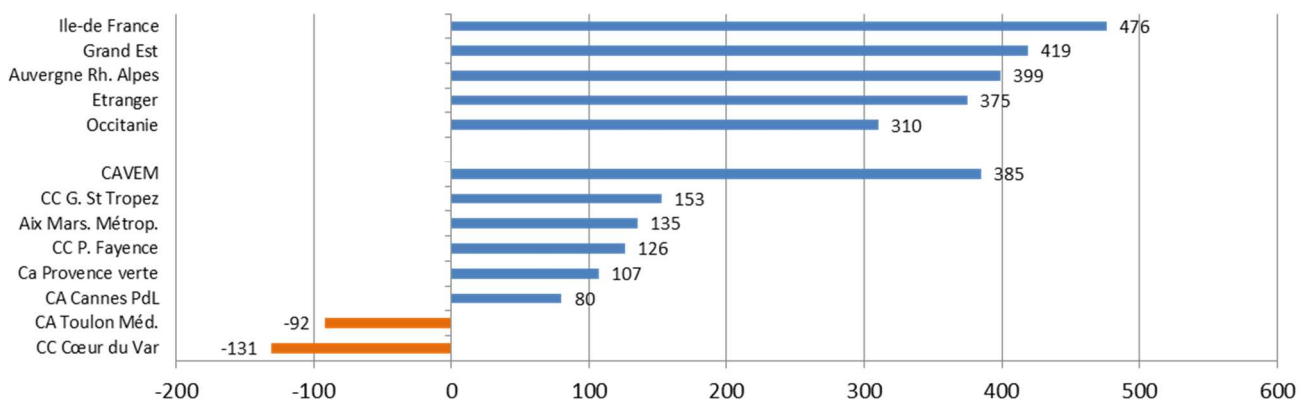
L'analyse de la cartographie des migrations résidentielles de Dracénie Provence Verdon agglomération montre que le territoire dracénois est attractif : il gagne davantage d'habitants provenant des territoires voisins qu'il n'en perd. Cette attractivité se fait majoritairement au profit des entrants en provenance de l'Île-de-France, de plusieurs régions (Grand Est, Auvergne Rhône-Alpes, Occitanie...), et de l'étranger.

A l'échelle du Var, les nouveaux arrivants viennent principalement de la CAVEM avec un solde positif de 385 habitants arrivés en 2013. A l'inverse, il existe un flux de sortants plus important en direction de la CC Cœur du Var, avec un solde négatif de 131 habitants en 2013.



Solde des principaux échanges migratoires entre la CAD et les autres territoires en 2013

En nombre d'habitants - Source : INSEE - Traitement GTC - FGn

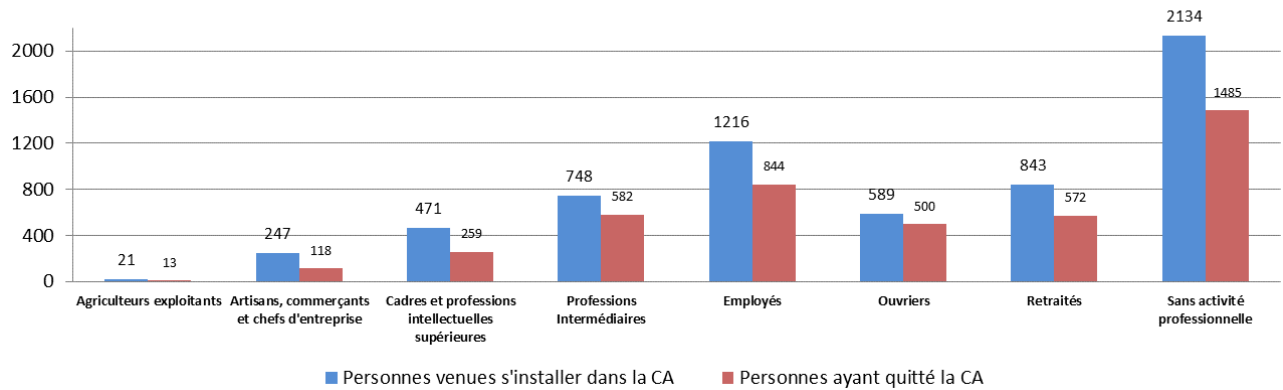


Caractéristiques des entrants et sortants du territoire

Plus d'un tiers des entrants dans Dracénie Provence Verdon agglomération sont sans activité professionnelle. Cette part est la même au niveau des sortants de la CA même si le volume est moins important. Les professions intermédiaires et les employés sont également nombreux à venir s'installer sur le territoire, tout comme les retraités.

CSP des chefs de ménage ayant déménagé dans ou hors de la CA

Source INSEE 2014 - Traitement GTC

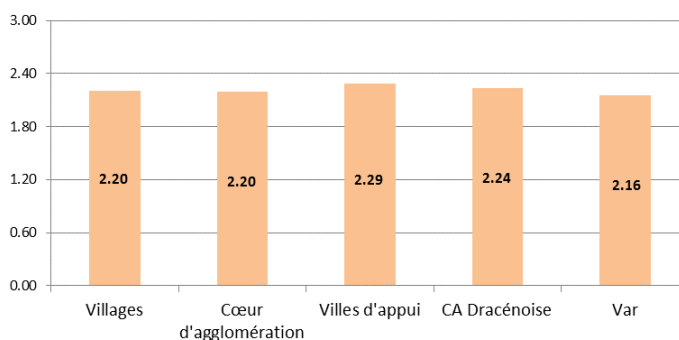


1.3 Un profil familial plus marqué qu'à l'échelle du département

Avec 2,2 personnes par ménage, le profil des ménages de Dracénie Provence Verdon agglomération est légèrement plus familial qu'à l'échelle du département où la taille moyenne des ménages est de 2,1. Le rythme de desserrement (baisse de la taille moyenne des ménages) a été particulièrement marqué sur les Villages et correspond probablement au phénomène cumulé de départ des jeunes et de vieillissement de la population.

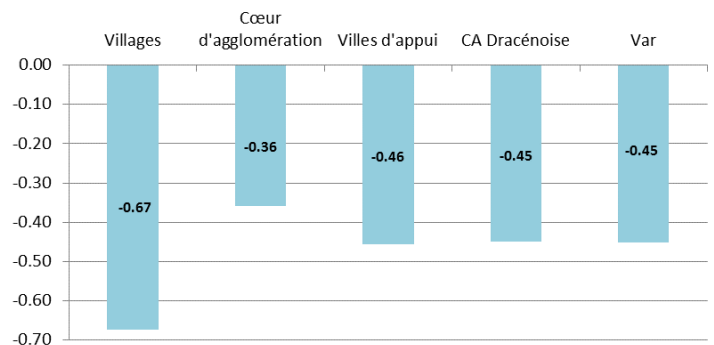
Taille moyenne des ménages en 2014

Source INSEE RP 2014



Desserrement des ménages entre 2009-2014

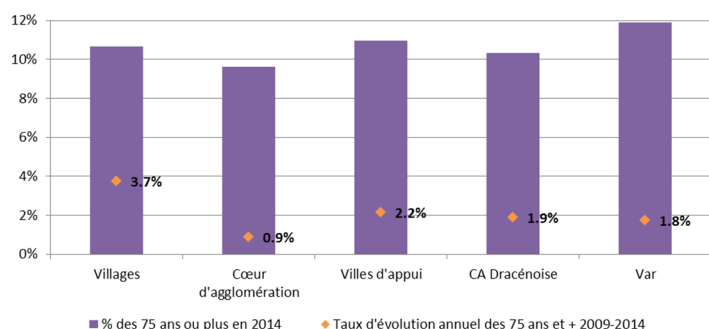
Source INSEE RP 2014



Si l'on observe l'évolution des personnes de 75 ans et plus, on constate effectivement une forte progression du vieillissement de population dans les Villages avec 3,7% contre 1,9% à l'échelle de l'agglomération. La part des personnes âgées au sein de la population globale est en revanche relativement équilibrée entre les sous-territoires. L'indice de jeunesse est par ailleurs légèrement supérieur à celui du département.

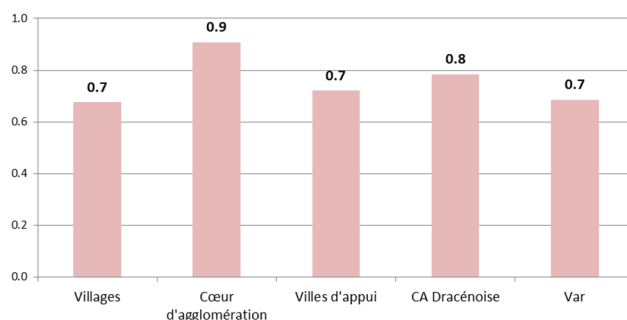
Les personnes âgées de 75 ans et plus

Source INSEE RP 2014



Indice de jeunesse

Source : INSEE RP 2009-2014



1.4 Une progression sensible de l'emploi

Un rapport équilibré entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs

L'indice de concentration de l'emploi (rapport entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs) est à l'équilibre sur le territoire puisqu'il est égal à 0,9.

Cela signifie que l'on compte environ 1 emploi pour 1 actif résident sur le territoire. La progression de l'emploi est très importante par rapport aux territoires de référence, avec un taux d'évolution quatre fois supérieur à celui du département. Bien que cette progression soit plus marquée sur les Villages, elle reste à relativiser étant donné le nombre d'emplois que cela représente à l'échelle de Dracénie Provence Verdon agglomération, 513 contre 1 150 dans le Cœur d'agglomération.

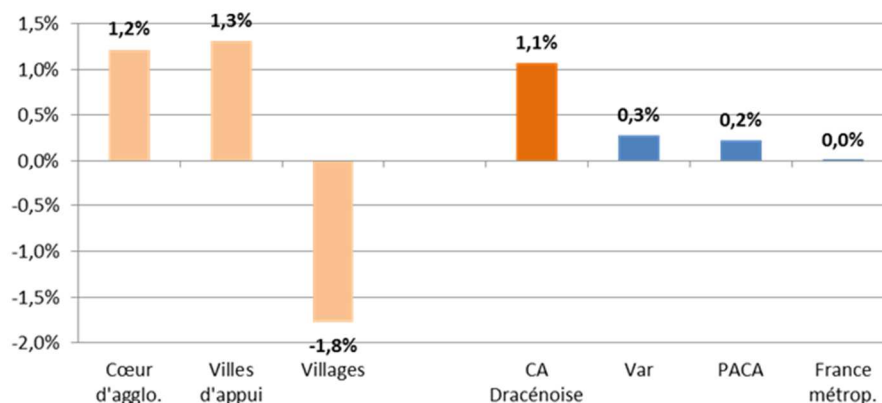
Territoires	Variation de l'emploi au lieu de travail 2009-2014	Taux d'évolution des emplois au lieu de travail 2009-2014	Indice de concentration de l'emploi en 2014
Villages	513	2.22%	0.7
Cœur d'agglomération	1 150	1.24%	1.1
Villes d'appui	921	1.57%	0.8
CA Dracénoise	2 584	1.48%	0.9
Var	6 308	0.36%	0.9
Provence-Alpes-Côte d'Azur	11 685	0.12%	1.0
France métropolitaine	26 574	0.02%	1.0

Néanmoins dans les Villages, le salariat privé recule probablement à l'inverse des emplois publics et des travailleurs indépendants (artisans, professions libérales...).

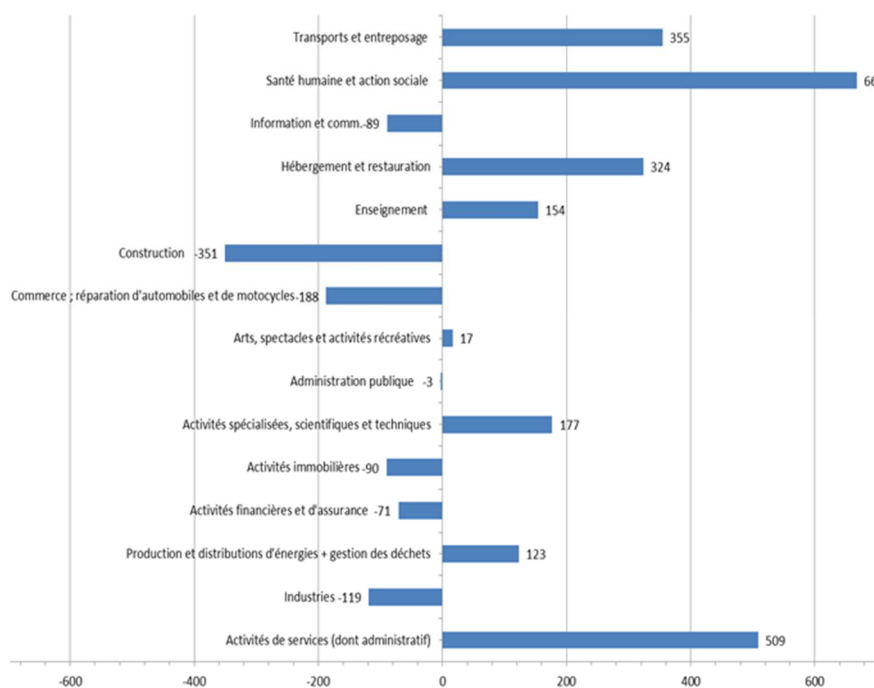
Entre 2008 et 2016, Les secteurs qui gagnent le plus d'emplois salariés privés sont les transports, la santé et l'action sociale, l'hébergement et la restauration et les activités de service. A l'inverse, les secteurs qui perdent le plus d'emplois salariés privés sont la construction et les commerces (dont automobile).

Taux d'évolution de l'emploi salarié privé 2008-2016

Source : ACOSS - Traitement GTC - FGn



Evolution de l'emploi salarié privé sur le territoire de la CAD entre 2008 et 2016 (source : ACOSS)



Un revenu médian légèrement inférieur au référent national

En 2014, le revenu médian des ménages par unité de consommation de Dracénie Provence Verdon agglomération est fortement inférieur aux référents des territoires voisins. On observe ainsi un revenu médian de 1 592 € par mois et par unité de consommation¹², contre 1 680 € dans le Var et 1 655 € en Provence-Alpes-Côte d'Azur.

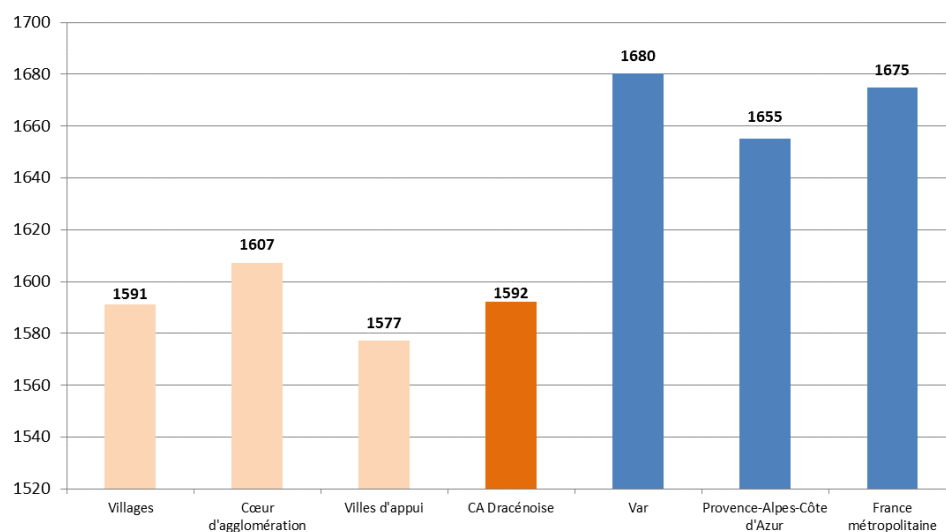
¹² Pour comparer les niveaux de vie des ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation à l'aide d'une échelle d'équivalence:

- 1UC pour le premier adulte du ménage;
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus;
- 0,3UC pour les enfants de moins de 14 ans.

La médiane des revenus correspond au revenu maximal de 50% des ménages

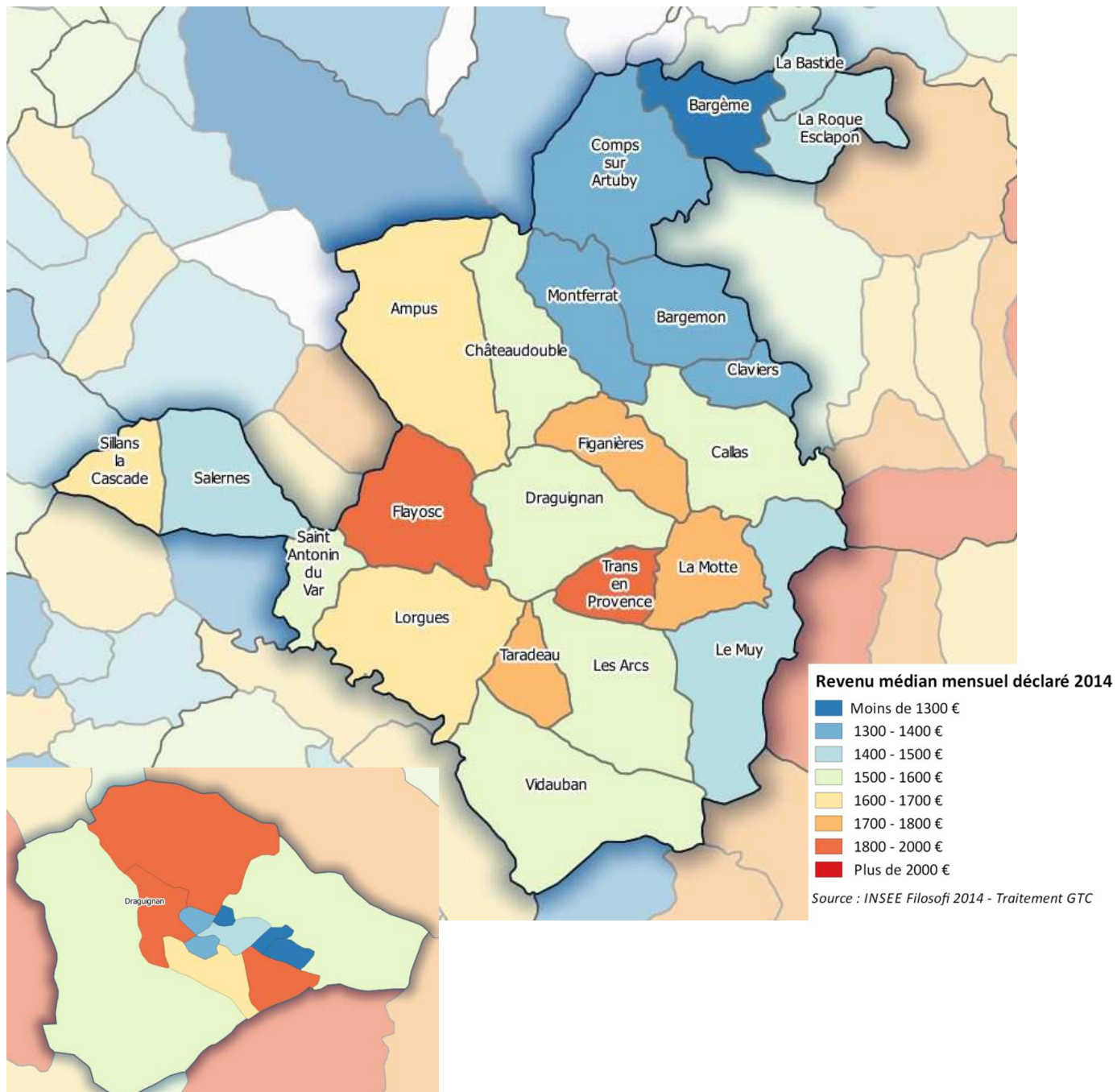
Revenu mensuel déclaré médian par UC en 2014

Source INSEE RP 2014



A l'échelle des quartiers et des communes, les disparités entre les revenus au sein du territoire sont très marquées au plan spatial. A l'échelle de Draguignan, on constate également des écarts importants entre les différentes IRIS.

A une échelle plus large, l'agglomération dracénoise possède une position intermédiaire entre des territoires plus aisés situés en bord de mer (CAVEM, CC du Golf de St Tropez, CA Cannes...) et des territoires moins peuplés dont les revenus sont plus faibles dans l'arrière-pays (CC Lacs et Gorges du Verdon, CC Provence Verdon, CC Alpes Provence Verdon).



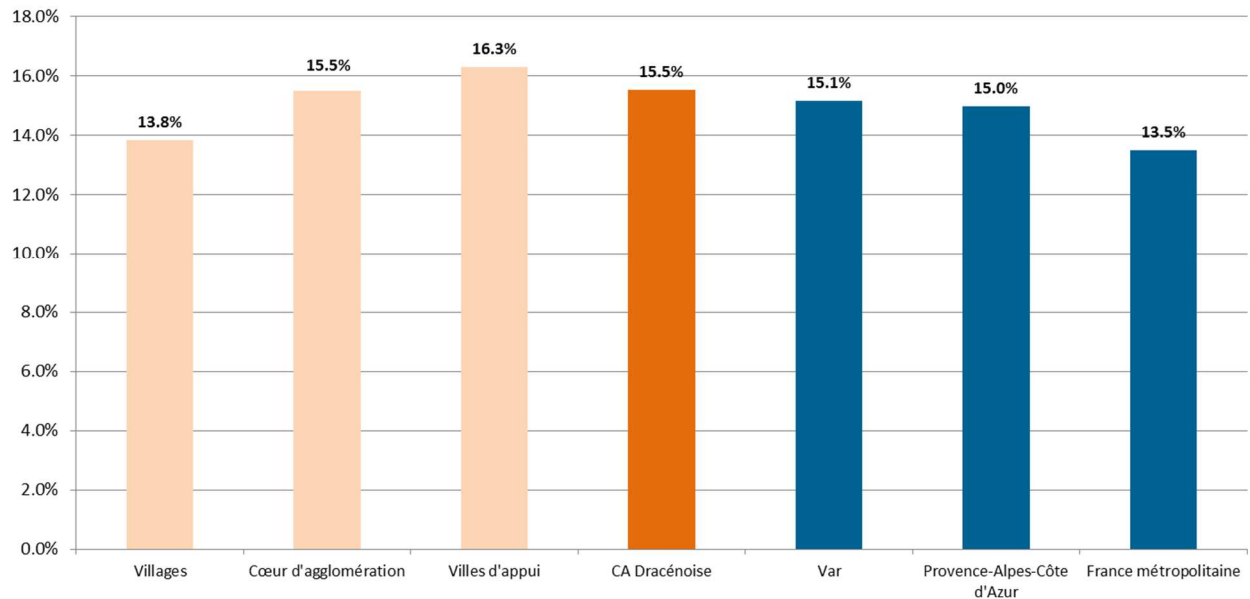
Taux de chômage plus élevé qu'à l'échelle nationale

Bien que le taux de chômage de Dracénie Provence Verdon agglomération soit supérieur au taux national, celui-ci se rapproche du taux départemental et régional.

A l'échelle du territoire, les Villes d'appui affiche le taux le plus élevé avec 16,3%.

Taux de chômage

Source INSEE RP 2014 - Traitement GTC



En synthèse :

- Une croissance démographique forte et durable qui s'appuie principalement sur le solde migratoire
- Un territoire très attractif pour tout type de ménage provenant d'horizons très divers, des territoires proches (en particulier de la CAVEM) comme du reste de la France et même de l'Étranger
- Un profil plus familial et un indice de jeunesse plus élevé qu'à l'échelle du département, renforçant le caractère dynamique du territoire
- Une dynamique de l'emploi très favorable sur le territoire
- Mais des signes de fragilité socio-économique avec un niveau de revenu médian très inférieur aux territoires voisins et un taux de chômage bien supérieur au taux national.

2. LE FONCTIONNEMENT DU PARC DE LOGEMENT EXISTANT

2.1 Les caractéristiques du parc de logement de l'Agglomération

L'Agglomération compte 77% de résidences principales, 14% de résidences secondaires et 9% de logements vacants. Au sein des territoires qui la composent, les villages se distinguent par une part de résidences secondaires plus importante (27%) tandis que le cœur d'agglomération est touché par une problématique de vacance (11%) qui s'accroît fortement sur la période récente (+7.9% entre 2009 et 2014).

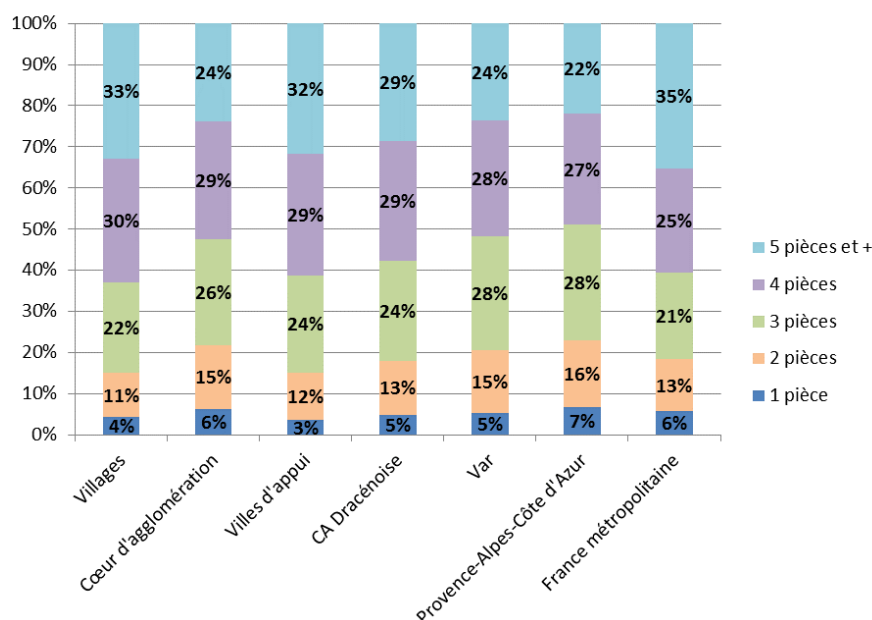
Parc de logement	Résidences principales en 2014	% des résidences principales en 2014	Résidences secondaires et logements occasionnels en 2014	% des résidences secondaires et logements occasionnels en 2014	Taux d'évolution des résidences secondaires et logements occasionnels 2009-2014	Logements vacants en 2014	% des logements vacants en 2014	Taux d'évolution des logements vacants 2009-2014
Villages	7 248	64%	3 071	27%	0.2%	919	8%	4.2%
Cœur d'agglomération	20 165	86%	694	3%	-0.2%	2 619	11%	7.9%
Villes d'appui	19 377	74%	4 563	17%	1.4%	2 160	8%	5.6%
CA Dracénoise	46 790	77%	8 327	14%	0.8%	5 699	9%	6.4%
Var	469 954	68%	178 039	26%	0.7%	45 173	7%	4.1%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	2 233 331	75%	522 652	18%	1.3%	226 964	8%	3.1%
France métropolitaine	28 044 628	83%	3 251 375	10%	1.0%	2 647 134	8%	3.7%

Source : INSEE 2014

Les typologies de logements sont relativement homogènes entre les différents territoires qui composent l'Agglomération avec une part de T1/T2 légèrement plus élevée dans le cœur d'agglomération et la prédominance de grands logements (T4, T5 et plus) dans les villages.

Typologies des résidences principales

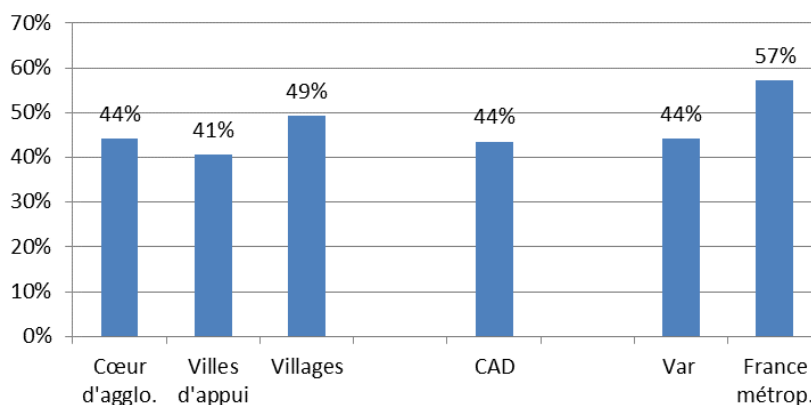
Source : INSEE RP 2014 - Traitement GTC



L'agglomération compte 44% de logements construits avant 1975 et les premières réglementations thermiques. Cette part est plus élevée dans les villages (49%).

Taux de logements construits avant 1975

Source : Filocom



2.2 Les statuts d'occupation

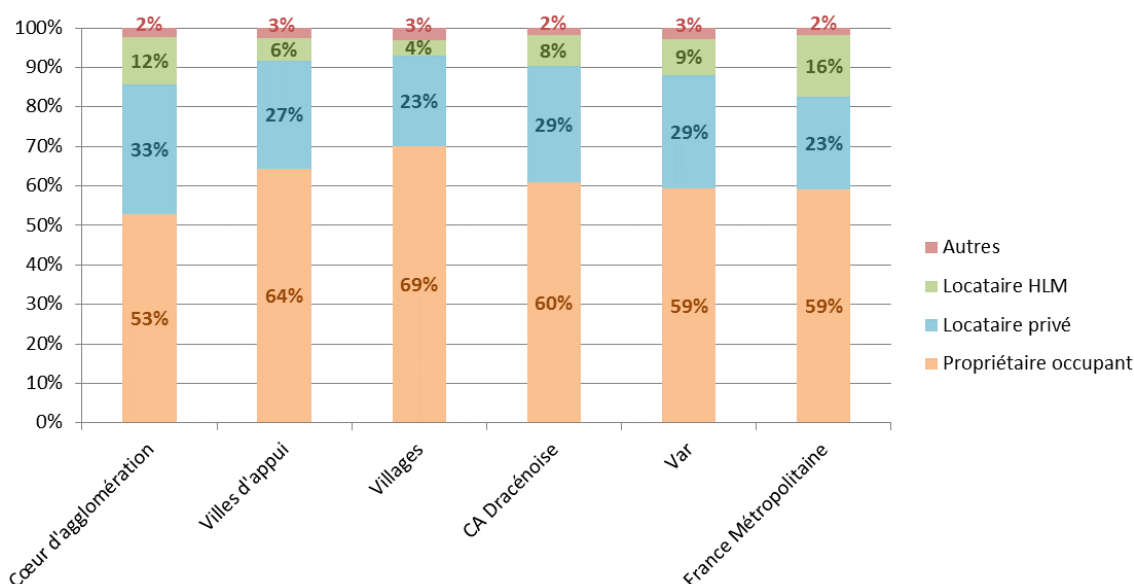
Une part encore faible de locataires HLM, et une part importante de locataires du privé avec des bas revenus

L'Agglomération dracénoise possède une majorité de propriétaires occupants (60%), un peu moins d'un tiers de locataires du parc privé et une faible part de locataires HLM (8%). Cette répartition est similaire à celle observée à l'échelle du Var.

Le Cœur d'Agglomération se distingue du reste du territoire avec une part de locataires privés et de locataires HLM plus importante.

Répartition des ménages par statut d'occupation

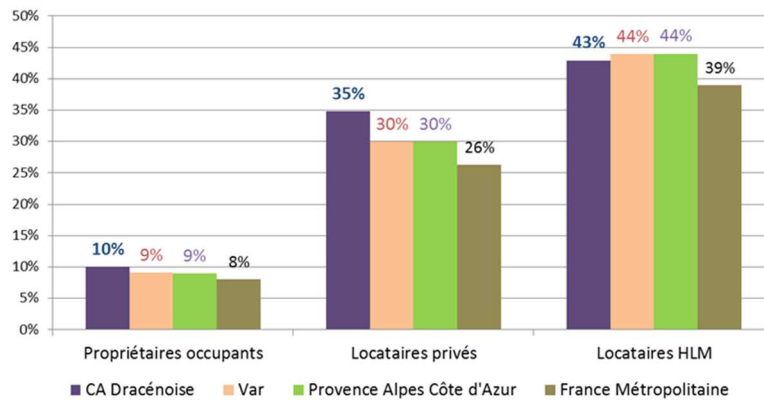
(source : FILOCOM 2015)



Le parc locatif privé loge un grand nombre de ménages à bas revenus, avec 35% de locataires du privé qui vivent sous le seuil de pauvreté. On note également que compte tenu de la faiblesse relative du parc HLM, les locataires à bas revenus sont trois fois plus nombreux dans le parc privé que dans le parc social.

Part des ménages sous le seuil de bas revenus par statuts d'occupation

Source : FILOCOM 2015 - Traitement GTC / FGN



2.3 Le parc de logement existant et la dynamique de construction en chiffres

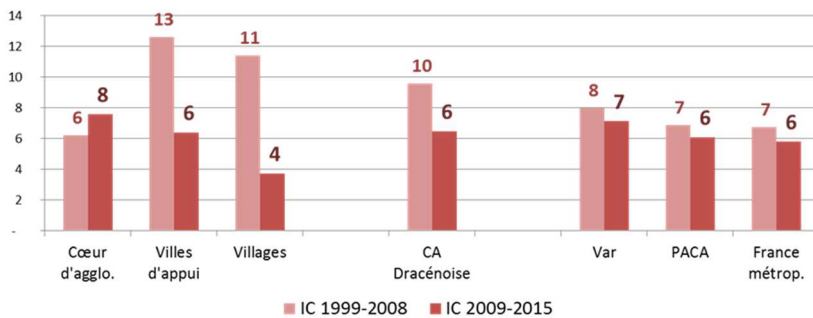
Une dynamique de construction portée par le Cœur d'agglomération sur la période récente

Dans les années 2000, la CA Dracénoise a eu un rythme de construction élevé par rapport au département et à la région avec un indice de construction de 10. Cette dynamique de construction a principalement été impulsée par les Villes d'appui qui compte 441 logements commencés par an. Sur la période récente, l'agglomération a connu un net ralentissement de sa construction, avec un indice qui se rapproche désormais des référents départemental et régional, mais celle-ci est désormais concentrée sur le Cœur d'agglomération.

Evolution de l'indice de construction (IC) * entre 1999-2008 et 2009-2015

IC = nb de log. commencés / an / 1000 hab.

Sources : Sitadel redressé - INSEE RP - Traitements : GTC - FGN



Rythme annuel de logements commencés

	1999-2008	2009-2015
Cœur d'agglomération	233	319
Villes d'appui	441	270
Villages	145	59
Total CA Dracénoise	819	649

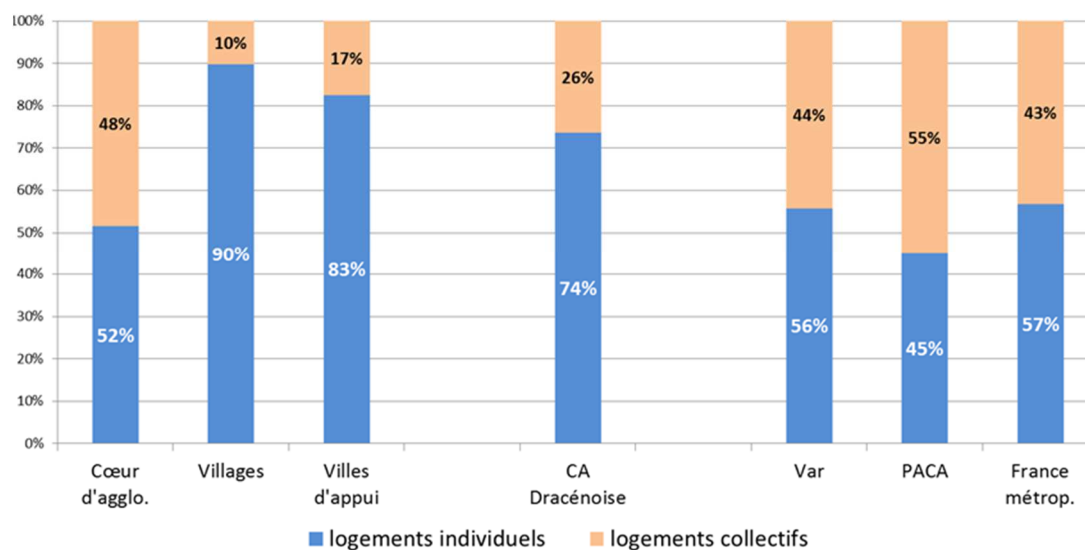
Sources : Sitadel redressé - INSEE RP - Traitements : GTC - FGN

Une construction très fortement tournée vers la maison individuelle

Alors que la répartition entre logements collectifs et individuels est presque à l'équilibre sur le département, le mode de production de Dracénie Provence Verdon agglomération reste très tourné vers la maison individuelle (74% des logements neufs, contre 56% dans le Var). Les Villages et les Villes d'appui concentrent très fortement ce type d'habitat.

Logements construits 1999 - 2015 : ventilation "collectif" et "maisons individuelles"

Source Sitadel - Traitement GTC

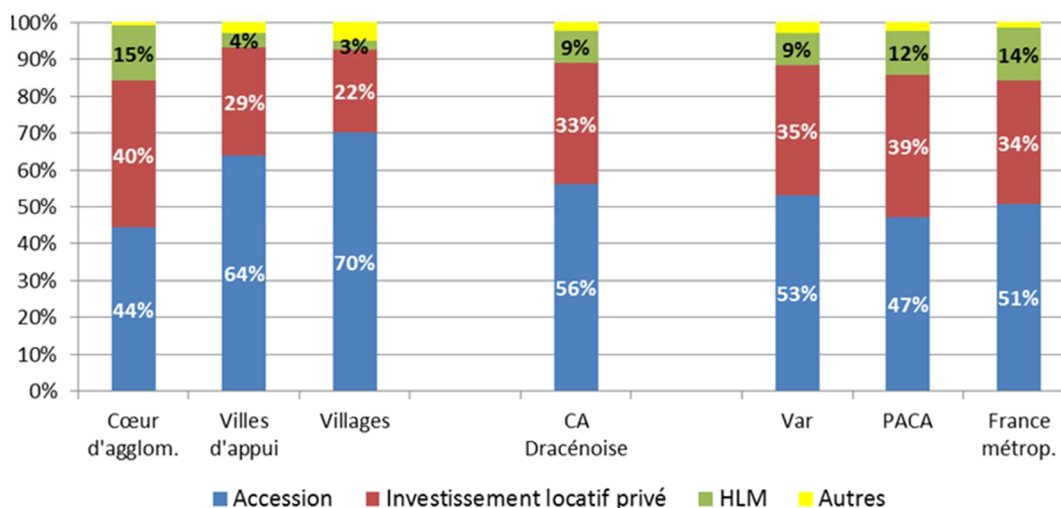


Une offre neuve qui sert très majoritairement à l'accèsion

Au sein des logements construits entre 2005 et 2014, on constate une forte proportion d'accèsion, en particulier dans les Villes d'appui (64%) et les Villages (70%). L'investissement locatif privé concerne principalement le Cœur d'agglomération avec un taux de 40%. Enfin, l'offre en logements sociaux est peu élevée et représente 9% de l'occupation totale des résidences principales neuves à l'échelle de l'agglomération.

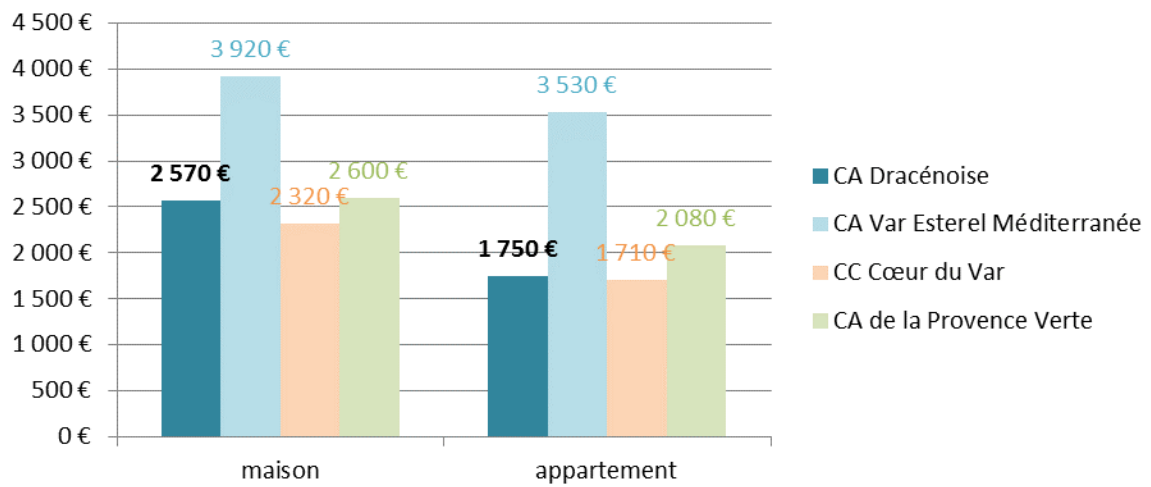
Nature de l'occupation des résidences principales neuves (période 2005-2014)

Source : Filocom - Traitement : GTC/FGn

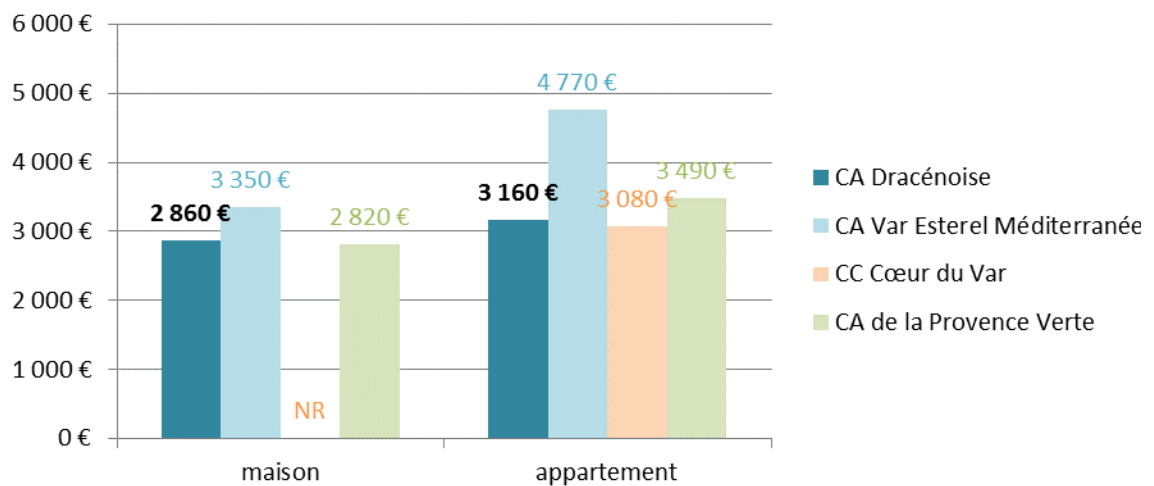


Les marchés immobiliers

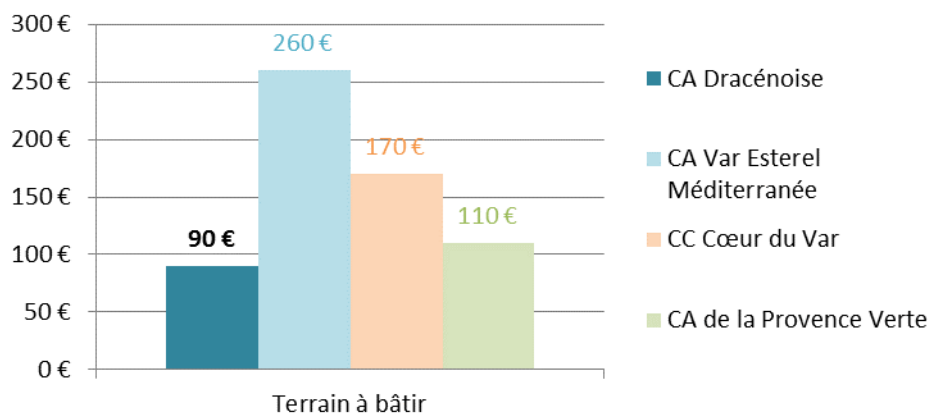
Prix de vente médian au m² dans l'ancien
 (source : immobilier.notaires.fr, période du 01/01/17 au 31/12/17)



Prix de vente médian au m² dans le neuf
 (source : immobilier.notaires.fr, période du 01/01/17 au 31/12/17)



Prix de vente médian au m² des terrains à bâtir
 (source : immobilier.notaires.fr, période du 01/01/17 au 31/12/17)



En synthèse :

- Une dynamique de construction qui s'est ralentie sur la dernière période et qui s'est reconcentrée sur le Cœur d'agglomération
- Une construction qui reste majoritairement dédiée à la production de maison individuelle et à l'offre en accession
-

3. FONCIER ET AMENAGEMENT

3.1 Introduction

La volonté de disposer d'un regard large et complet des potentialités foncières mais dans un souci de réalisme et de pragmatisme pour le futur PLH.

L'approche foncière engagée dans le cadre de ce nouveau PLH a répondu à plusieurs attentes :

1. Construire une vision globale et partagée du potentiel foncier à destination de l'habitat (dents creuses, extension – nouvelles urbanisations, renouvellement urbain, valorisation d'espaces mutables, ...) sur l'ensemble des communes y compris sur celles au Nord du cœur d'agglomération, qui présente également quelques enjeux en matière d'habitat ;

2. Initier une démarche d'échanges et de co-réflexion avec les communes et leurs élus, dans l'identification des gisements fonciers potentiels pour le futur PLH et son volet foncier.

Ce processus de travail mis en œuvre spécifiquement avec les Communes a été ponctué par des temps de :

- rencontres : exposition à partir de cartes de notre repérage des possibilités foncières ;

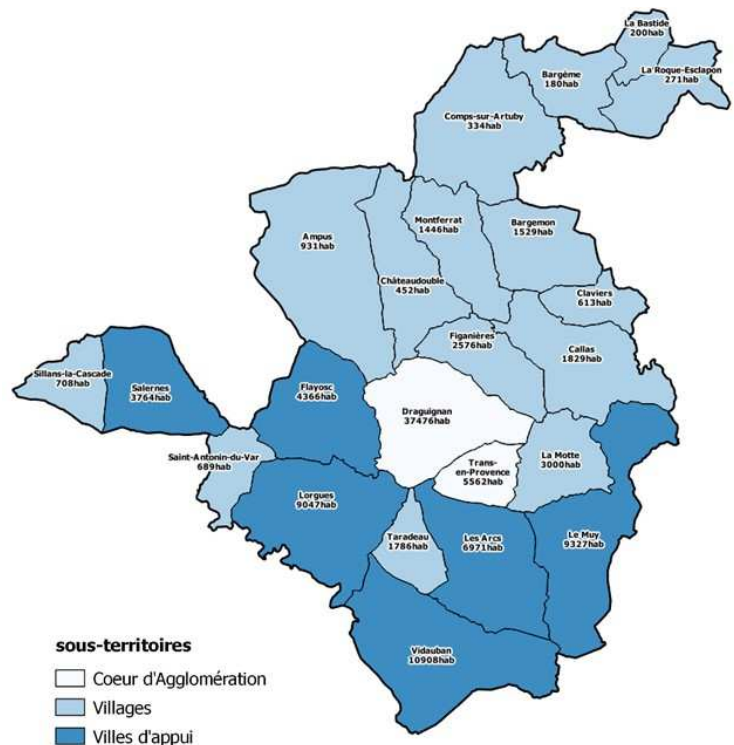
- co-réflexion / confrontation des regards : re-questionner les enjeux pour la Commune des possibilités de mixité et de diversité plus fortes dans sa production à venir, en lien avec certains fonciers identifiés ;

- échanges sur des approches de projets structurants centraux ou complexes de renouvellement urbain, en lien avec des questions sur les outils de PLU, modes opératoires.

De notre 1ère vision globale des possibilités relevées (sorte de potentiel brut) lors du diagnostic (état des lieux), un travail complémentaire de mise en lien avec les démarches de contrats de mixité sociale, de grands projets, devra être opéré.

Cette 2ème phase d'échanges et de travail avec l'ensemble des communes et partenaires doit permettre d'établir les projets et gisements potentiels pouvant accompagner et animer le futur PLH.

Il s'agira par ces échanges et la prise en compte de données complémentaires d'aboutir dans les étapes à venir au « potentiel foncier réel et opérationnel » du futur PLH.



3.2 Méthode et 1ers résultats de l'approche foncière, constituant les bases du volet foncier du futur PLH

Une méthode adaptée au territoire, en 3 étapes :

1ère étape : constitution des 1ers traitements et support sous SIG

Prise en compte des « zonages » des POS et PLU en vigueur mais également des éléments d'orientation (OAP) et de grands projets (ZAC, ...)

Identification des espaces prioritaires d'actions de la collectivité à partir des outils mobilisés (ER pour logements, de servitudes de mixités sociales - SMS) mais également de périmètres (PAPAG, ...) et de conventions avec l'EPF ;

Prise en compte des contraintes, des risques existants et en matière de glissements de terrain et d'inondabilité / ruissellement (PPRI), des périmètres de protection du patrimoine « urbain » (AVAP, ZPPAUP, bâti classé, ...) et « naturel » (ZNIEFF, Natura 2000, espace de biodiversité, zones humides, ...), de la Loi Montagne.

Objectif : Identifier l'ensemble des gisements fonciers, en zones U et AU/NA, encore disponibles ou partiellement bâtis (y compris les potentialités de redécoupage parcellaire).

2ème étape : confrontation des résultats avec la réalité de terrain

- Visite de l'ensemble des communes, des espaces et gisements pré-identifiés ;

- Validation, ajout, suppression de certaines potentialités de gisements au regard du terrain.

Objectif : constituer les éléments « consolidés » des gisements fonciers potentiels relevés et identifiés avant les rencontres avec les Communes.

3ème étape : rencontre avec les 8 Communes SRU du territoire, sous forme d'entretiens individuels - Echange sur les gisements et potentialités pré-identifiés et relevés ;

- Echange sur les hypothèses de volonté des propriétaires, de la Commune pour la mise sur le marché de ces fonciers, de développement de projets ;

- Discussion sur le document d'urbanisme et ses outils, les objectifs de mixité sociale.

Rencontre des 15 autres communes en 2 ateliers d'échanges

Objectif : consolider et valider les gisements fonciers potentiels avec le regard de la commune et les possibilités de faisabilité, de mise en œuvre pour la période du PLH.



La prise en compte de l'état d'avancement et de l'évolution de la réflexion des communes en cours d'élaboration ou de modification de leur PLU

Nous avons engagé notre travail d'identification des potentialités foncières à partir d'Octobre 2017.

Les 8 communes SRU ont été rencontrées à partir de début Novembre 2017.

Certaines communes étaient en cours d'élaboration de leur PLU ; d'autres en cours d'approbation.

Les 15 autres communes ont été rencontrées en 2 ateliers.

Ces ateliers ont permis d'échanger sur les problématiques et les besoins en cours, mais également sur les projets à venir

Les rencontres engagées ont ainsi permis que le travail de recensement des potentialités foncières vienne :

1. alimenter la réflexion des communes concernant leur projet à venir, leur programmation ;
2. les questionner quant à la réalisation des objectifs, l'inscription de mixité suffisante ;
3. Les amener à regarder les potentialités existantes dans le tissu existant, et plus particulièrement sur les centres anciens.

Commune	Situation PLU
Ampus	Approuvé
Bargemon	Approbation partielle
Callas	Approuvé
Chateaudouble	Arrêté, en cours d'approbation
Claviers	Approuvé
Draguignan	Approuvé
Fiagnières	Arrêté, en cours d'approbation
Flayosc	Arrêté, en cours d'approbation
La Motte	Approuvé
Le Muy	Approuvé
Les Arcs sur Argens	Approuvé
Lorgues	Approuvé
Montferrat	Arrêté, en cours d'approbation
Taradeau	Approuvé
Trans en Provence	Révision en cours
Vidauban	Approuvé
Salernes	Révision en cours
Sillans La Cascade	Approuvé
Saint Antonin du Var	Approuvé
Comps	Approuvé

-> Bargème, La Bastide et La Roque sont en RNU

Il ressort de ces 1ères rencontres un regard tout particulier sur l'utilisation et la mobilisation des outils de mixité sociale.

Toutes ont mise en place des règles de mixité sociale au sein des zones U ou de périmètres plus restreints. Certaines sont allées jusqu'à identifier et matérialiser des objectifs de mixité plus importants à travers des emplacements réservés (ER).

Sur de grands projets, elles mobilisent des partenaires, aménageur et/ou EPF pour les accompagner sur la maîtrise foncière, le phasage.

L'échange avec les communes n'a pas consisté à la prise d'une « liste de courses » mais à la confrontation des regards et au croisement des potentialités relevées.

En mettant en exergue une réelle expertise qui touche à l'identification des fonciers potentiels mais également à l'opérationnalité et à l'intégration de certains facteurs impactant (comme les marchés, les risques de mutabilité du tissu pavillonnaire, ...), l'échange a été constructif et a permis à certaines communes de revoir leurs approches et orientations

Un travail de relevé de terrain complet, portant sur les terrains nus constructibles mais également sur les bâtis potentiellement mutables

Un travail préparatoire sous SIG a consisté à identifier les terrains nus encore disponibles et constructibles mais également les parcelles en espace urbain, dense ou pavillonnaire, « sous occupés » ou « présentant des potentialités de mutation » (redécoupage, transformation, ...).

Ce travail a été consolidé par des relevés (visites) terrain afin de confirmer les gisements encore constructibles, mais également les espaces pouvant potentiellement faire l'objet de « densification » ou de « mutation ».



Ainsi, la base de données foncières, constituée pour le volet foncier du PLH, intègre des gisements fonciers potentiels de type « terrains nus pour la construction de logements neufs », mais également de type « renouvellement urbain », constitués de « bâtis anciens délaissés et mutables » et de « friches », pouvant potentiellement accueillir de nouveaux projets de constructions. A ce titre, lors des rencontres avec les communes, certains sites ont été évoqués plus particulièrement, comme ceux des anciennes « caves coopératives » mais également ceux d'anciens équipements (maison de retraite) ou activités économiques en proximité de cœur de bourg.

Une approche qui a privilégié les potentialités au sein des espaces déjà urbanisés, l'aménagement de « dents creuses » le long des principaux axes de desserte du territoire.

Tout le travail de repérage foncier a porté sur les espaces de centralité et des quartiers périphériques contenus au sein de l'enveloppe urbaine déjà constituée. Notre approche n'a pas porté sur l'identification de nouvelles ouvertures à l'urbanisation.



Les échanges avec les communes ont souligné la prise de conscience de l'importance du potentiel (« résiduel ») restant au sein des quartiers pavillonnaires, sous forme de dents creuses ou de possibilités en « redécoupage parcellaire ». Ils ont également porté sur l'identification d'espaces valorisables par la mutation de bâtis anciens le long des principaux axes de dessertes, mais également en frange des bourgs.



Ainsi, l'approche foncière apportée par la démarche de constitution du nouveau PLH, a participé à la réflexion des communes sur les possibilités et les modes de faire permettant le développement d'opérations à terme au sein des espaces centraux anciens mais également aux franges dans les tissus pavillonnaires, la nécessaire maîtrise de ces espaces, de leur anticipation dès à présent.

Une base de données constituée sous SIG à la parcelle apportant une qualification foncière aux futures potentialités

Au cœur de la base de données, l'inscription d'une qualification des fonciers par « typologie ». Cette typologie permet de répondre à plusieurs objectifs :

1. De mieux caractériser le type de foncier dont se compose le territoire

Par exemple, lorsque l'on définit des objectifs au territoire de « renouvellement urbain », il est important de mesurer en amont la réalité de ce potentiel.

De même, il est important également de distinguer ce qui est du « potentiel existant en dents creuses », déjà en zone urbanisée, du « potentiel découlant d'une future urbanisation » (potentiel qui reste à être aménagé et viabilisé) ;

2. De mieux caractériser les potentialités foncières d'un point de vue opérationnel

Par exemple, la mise en œuvre d'une opération dans une dent creuse au sein d'une zone urbanisée ne nécessite pas le même type d'outil et d'effort qu'une opération au sein d'une grande zone de future urbanisation, nécessitant des aménagements conséquents

De même, une potentialité en plein de cœur de bourg de plus de 3.000 m² révèle une opérationnalité plus facile et économiquement intéressante qu'une parcelle de moins de 1.000 m².

3. D'anticiper sur les logiques à venir

Par exemple, sur les possibilités à venir de redécoupage parcellaire au sein des PLU, en lien avec l'évolution des pratiques au sein des marchés (réduction des tailles de terrains à bâtir)

4. De mesurer les « réserves foncières » constituées par la ou les collectivités, leur anticipation sur les besoins fonciers à venir (dont équipement mais également économique et habitat)

Les 1ers résultats – Des potentialités foncières présentes sur l'ensemble du territoire

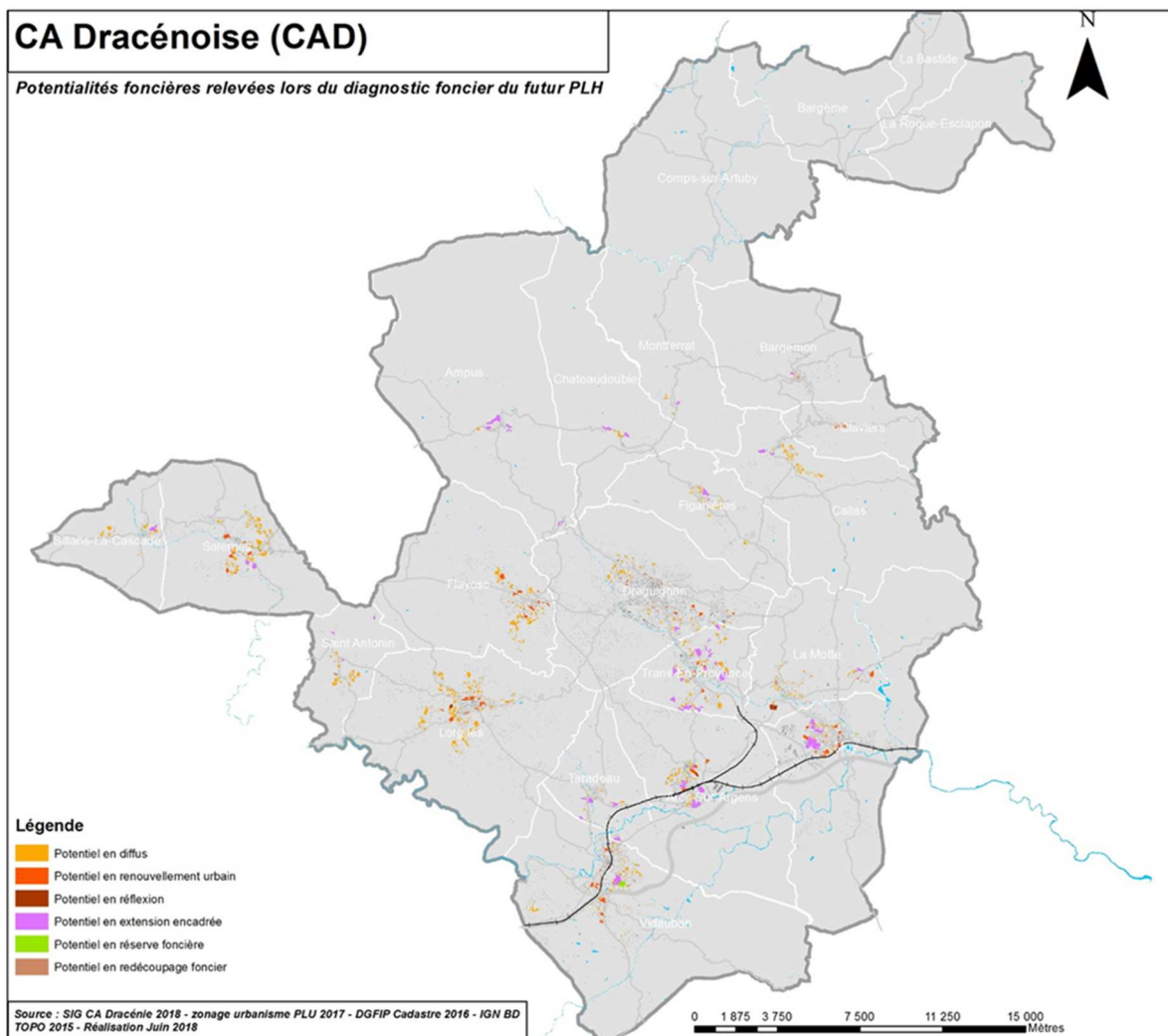
Globalement, des potentialités foncières qui devraient permettre au territoire de poursuivre la montée en puissance amorcée depuis ces 3 dernières années

En effet, le précédent PLH a enregistré un rythme de constructions moyen de 500 logements par an entre 2012 et 2016 (inclus)

Selon les capacités relevées, et en attente des éléments complémentaires, les potentialités affichées dans les projets et les documents d'urbanisme en matière de production de logements pourraient représenter une capacité d'au moins 600 à 800 logements par an sur la durée du futur PLH.

Code	Libellé
1	Potentiel diffus (Dents creuses)
2	Potentiel en renouvellement urbain (Espaces re-valorisables)
3	Potentiel en réflexion (En reconversion)
4	Potentiel en extension encadrée (OAP, ZAC, ...)
5	Potentiel en réserves foncières publiques
6	Potentiel en redécoupage parcellaire

Carte des gisements fonciers potentiels relevés en phase de diagnostic

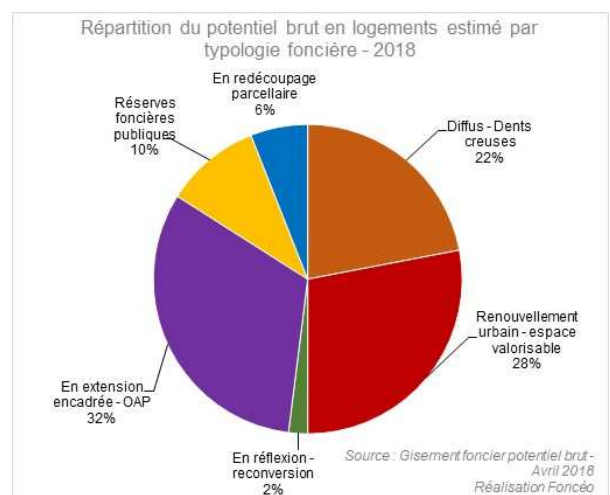


Il ressort plus particulièrement, sous l'effet des couleurs sur la carte ci-dessus, 3 potentialités foncières d'importance :

- Les dents creuses, inscrites dans le diffus en zone U ;
- Les projets de valorisation/ revalorisation des communes, inscrits dans les projets et orientations des documents d'urbanisme ;
- Les projets en extension envisagée à court et moyen terme, en zone 1AU.

Ces 3 catégories de foncier ressortent également suite au traitement par « capacité estimée en logement » (cf. graphique ci-contre).

Il est à noter la montée en puissance de l'action des communes en direct, ou via ces partenaires bailleurs et opérateurs fonciers, dans la recherche de maîtrise foncière en lien avec leurs grands projets urbains.



Les enjeux relevés au regard de ce 1er travail foncier :

- Des projets et des capacités foncières importantes en greffe de centre bourg, au sein d'espaces déjà urbanisés et à revaloriser, qui seront en concurrence avec le reste de la production (en extension, en diffus)

Eviter les effets de « cannibalisation » entre offre, projet

Réussir à bien phaser les fonciers, les mises sur le marché à venir

- Une recherche d'optimisation foncière plus forte sur certaines dents creuses, certains projets encadrés par une OAP, un projet d'aménagement d'ensemble

Travailler sur une gamme de produits, une offre plus élargie, venant mieux valoriser les sites

- Un besoin de programmation dans la diversification et la mixité plus intégrée dans les approches des communes

La nécessité de mieux articuler « petites opérations dédiées » au logement social et grande opération en mixité sociale, accession et location

- Des capacités de projet dans les espaces « complexes anciens » (centres anciens) à accompagner et à traduire dans une réalité opérationnelle

Des difficultés à maîtriser les fonciers et à faire sortir les projets

Des difficultés de communes à porter seule de gros projets urbains, à programmer sur une durée longue

3.3 La prise en compte des contextes de marchés

Introduction

L'approche des potentialités foncières ne peut être détachée des questions de marchés et des pratiques en matière de production de logements neufs.

En effet, les contextes de marchés peuvent avoir des influences sur :

- les rythmes de mutations foncières en cours ou à venir d'un territoire, lorsqu'il est sous pression par exemple concernant les terrains à bâtir disponibles ;
- les faisabilités de revalorisation de certains espaces, par l'évolution des prix de sortie des programmes en logements libres neufs escomptés et envisageables à terme, le renforcement des ventes par l'apport d'investisseurs et d'acquéreurs extérieurs au territoire.

Par ailleurs, la présence d'une diversité d'acteurs plus grande (promoteur, aménageur, constructeur, bailleur, ...) souligne de l'attrait du territoire en matière de développement de nouveaux logements en accession à la propriété, et/ou à la location, mais également de la diversité des programmes potentiels à réaliser.



Dracénie Provence Verdon agglomération accueille ainsi :

- de plus en plus d'opération en VEFA libre, que ce soit au sein des communes du cœur d'agglomération comme des villes d'appui ;
- des opérations en lotissements, classiques ou mixtes, intégrant parfois du logement social sous forme de macro-lot (ex à Trans en Provence) ;
- des projets d'opérations « thématiques », plus spécialisées, à destination des jeunes et/ou de personnes âgées, sous forme de résidence adaptée ou intégrant des services (résidence seniors, résidence autonomie, ...).



Ces opérations prennent place au sein d'espaces en extension ou de dents creuses, mais également viennent en revalorisation d'anciens sites économiques et urbains délaissés ou en friche.

Cela démontre de capacités du marché croissantes, permettant d'absorber et d'intégrer les coûts supérieurs de ces opérations en renouvellement urbain.

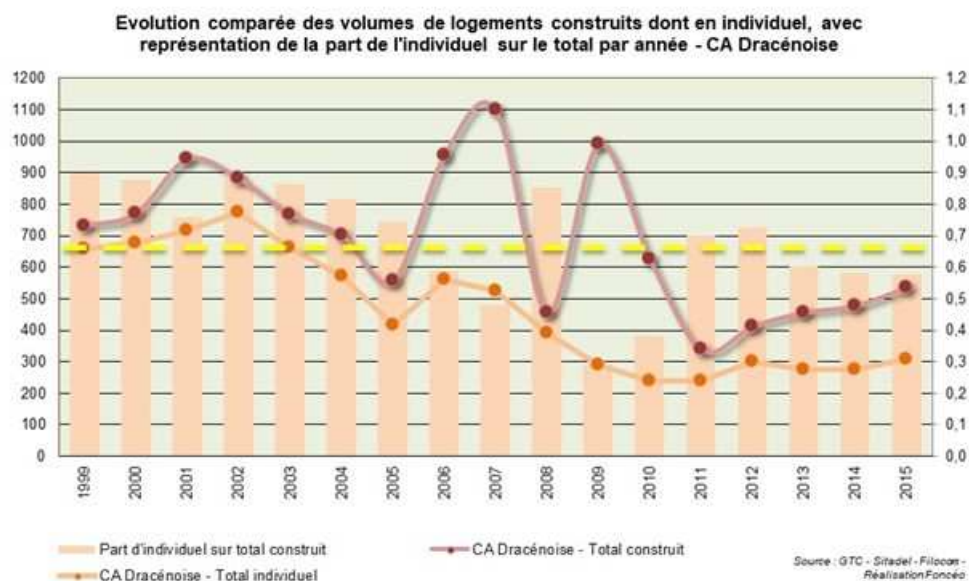


Les communes du territoire présentent également de grands projets sous forme de projet d'aménagement d'ensemble (ZAC, ...), recherchant la revalorisation de grands quartiers urbains, en entrée de ville ou en greffe de centres villes, voire le renforcement de quartiers existants.

De ce fait, il est important de prendre la mesure de ces capacités afin de bien identifier et cibler les fonciers complémentaires et nécessaires à la bonne mise en œuvre du futur PLH : à diversité de projets attendus, il faut une diversité de foncier.

Un territoire attractif qui change de dimension dans la structure de sa production de logements

Le graphique ci-dessous illustre bien sur les 15 dernières années la tendance à la diminution progressive de la part de la construction individuelle sur l'activité de construction totale.



Jusqu'à la crise de 2008, la part de l'individuel dans la construction totale représentait en moyenne 75% des constructions totales, et ce malgré la baisse amorcée dès 2002.

En effet, l'activité de constructions neuves en individuel a connu une baisse régulière depuis 2002, pour arriver à son point le plus bas « historique » en 2010, avec moins de 250 maisons neuves construites, et une part de moins de 40% sur l'activité globale

Si l'activité totale suivait globalement l'activité de l'individuel jusqu'en 2005, démontrant d'un marché « régulateur » pour le territoire, l'activité en collectif présente des pics sur certaines années, soulignant son rôle d'activité complémentaire et d'opportunité.



En effet, c'est lorsque le marché a été « le plus haut », avant la crise de 2008, que l'activité présente un pic sur 2 années (2006-2007).

Sur 2009-2010, il s'agit du report des programmes qui n'ont pu être engagés sur 2008.

Par contre depuis 2012, on observe un regain d'activité globale alors que l'individuel reste en niveau « bas » démontrant que le marché est à nouveau porté par une progression des programmes et des constructions en collectif.

Historiquement, les constructions ont rarement dépassé les 900 logements par an.

La moyenne qui ressort sur la période observée se situe autour des 680 logements/an .

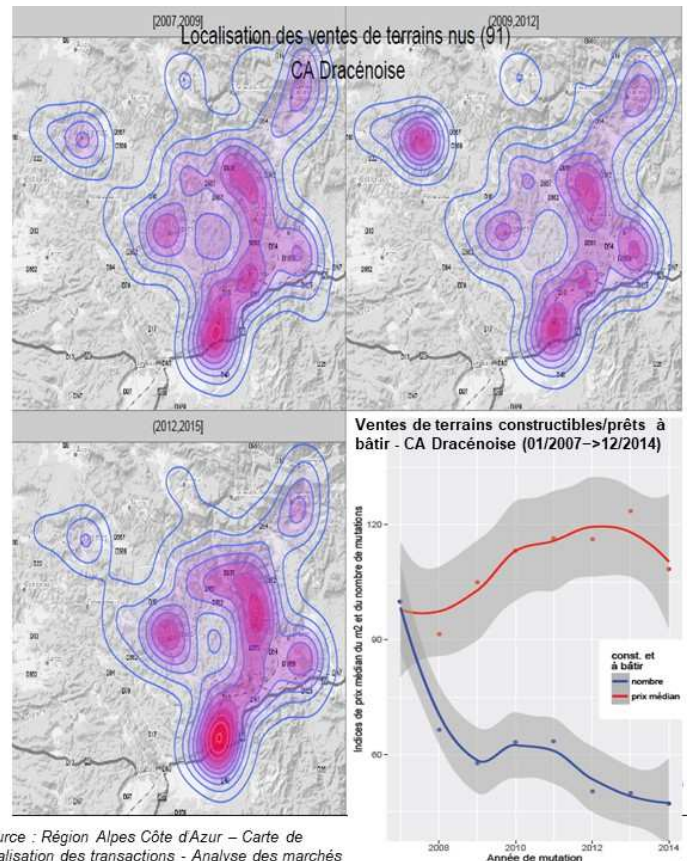
Un territoire qui a connu un développement pavillonnaire significatif en lien avec une offre foncière disponible et attractive

L'attrait des prix bas et d'une offre accessible et disponible en terrains à bâtir, ont favorisé le développement d'un habitat individuel autour du cœur d'agglomération, et au-delà.

On retrouve des effets de diffusion et d'attrait dans les cartes ci-contre soulignant l'évolution de la localisation des transactions réalisées sur le territoire entre 2007 et 2015.

Il ressort très clairement plusieurs marchés sur le territoire :

- Le marché animé par les qualités de services et d'équipements de Salernes, et ses communes proches
- Le marché du cœur d'agglomération et de sa 1ère couronne (avec Lorgues, Les Arcs, Trans en Provence, ... et La Motte)
- Le marché des communes plus « en côteaux », qui se trouve éloigné en temps en raison de la topographie mais proche géographiquement (Callas, Figanières, Taradeau, ...)



Source : Région Alpes Côte d'Azur - Carte de localisation des transactions - Analyse des marchés à partir de la source DGFIP DVF 2015/3 - Réal: CEREMA Méd-BL pour le cpte Région PACA 01/16

Les évolutions des transactions, et leur traduction cartographique dans le temps, soulignent bien :

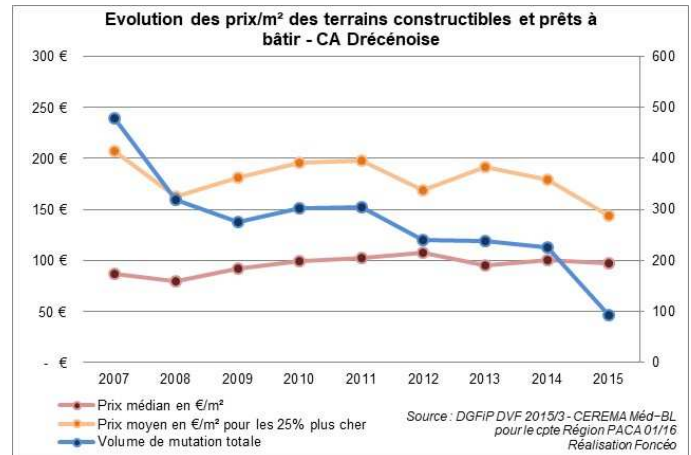
- le maintien des transactions sur le cœur d'agglomération et sa couronne proche ;
- L'atténuation des transactions sur les communes les plus éloignées.

Cela s'est accompagné d'une baisse des volumes de transactions sur la période 2010 à 2015, et un réajustement des prix en lien avec les nouveaux critères d'implantation des ménages (plus proches des services et des commodités, dont des transports)

Un marché en terrains à bâtir qui est resté actif malgré un repli progressif des transactions, marqué par une année 2015 « atypique »

Selon les données DVF traitées dans le cadre de l'étude réalisée par le Céréma pour la Région PACA, il ressort que sur le territoire de la Dracénie :

- Le volume de transactions en terrains à bâtir a connu une baisse régulière entre 2007 et 2015, avec un niveau historiquement bas pour cette dernière année ;
- Un prix médian qui s'est maintenu sur la période, autour des 100 €/m² ;
- La tranche supérieure des prix a fluctué sur la période mais est resté dans les valeurs comprises entre 150 et 200 €/m² moyen.



Le prix moyen d'un terrain constructible sur la période a été de 116.480 €, pour 942 m² moyen, soit 123,7 €/m².

C'est l'une des particularités du territoire : un marché des terrains à bâtir alimenté par une demande en grand terrains, et une offre où le prix moyen dépasse les 100 K€ pour des terrains proches encore en moyenne des 1.000 m².

Une culture très présente, et ancrée dans les esprits, de la construction d'une maison individuelle sur un terrain de plus de 1.000 m².

	Prix moyen
Terrain constructible	116.480 €
<i>Soit avec la construction d'une maison neuve d'une valeur de 150.000 €, la nécessité d'un budget équivalent à :</i>	266.480 €

Pour comparaison, les autres segments de marchés du neuf sur le territoire, et sur la même période, présentaient les valeurs suivantes :

	Prix moyen
MI avec jardin - récente, neuve	320 482 €
Appartement récent, neuf	165 354 €

Une offre en terrains à bâtir qui s'est adaptée aux nouvelles règles et conditions d'urbanisme, et qui optimise les possibilités

Si jusqu'à présent, l'offre s'inscrivait dans le prolongement des décennies précédentes (cf. graphique ci-dessus), le marché foncier des terrains à bâtir est en train de se réajuster aux évolutions et aux nouvelles contraintes du territoire :

- rareté de l'offre en extension ;
- limitation de l'étalement urbain et du mitage ;
- potentialités encadrées et ciblées sur les espaces déjà bâtis.

Nous avons relevé en Janvier 2018 plus de 170 terrains constructibles affichés à la vente sur le territoire de la CA Dracénoise. Nous avons exploité ces données et établi une analyse mettant en exergue les valeurs suivantes :



	Terrains à bâtir en diffus			Lots en lotissement			Terrains à viabiliser	Terrains à aménager
	Prix moyen	Surface moyenne	Prix/m ² moyen	Prix moyen	Surface moyenne	Prix/m ² moyen		
Draguignan	130 K€	866 m ²	160 €				76 €	36 €
Villes d'Appui	121 K€	1.030 m ²	144 €	117 K€	550 m ²	270 €	67 €	38 €
Village	116 K€	1.330 m ²	94 €	90 K€	1.000 m ²	90 €	49 €	19 €
Moyenne globale	121 K€	1.070 m ²	113 €	115 K€	570 m ²	260 €	68 €	34 €

On observe :

- des tailles de parcelles plutôt grandes, en raison des contraintes de pentes et d'assainissement individuel
- une uniformisation de l'offre et des prix sur le territoire, à partir de budgets de référence : entre 90 et 120 K€
- une rareté du terrain en extension qui « fait pression » sur les parcelles existantes = *le développement de petites parcelles de 200 à 400 m²*



La question de l'organisation de l'offre à venir en diffus face aux possibilités de redécoupage parcellaire au sein des quartiers pavillonnaires et de valorisation plus forte au m², va se poser de plus en plus pour le territoire.

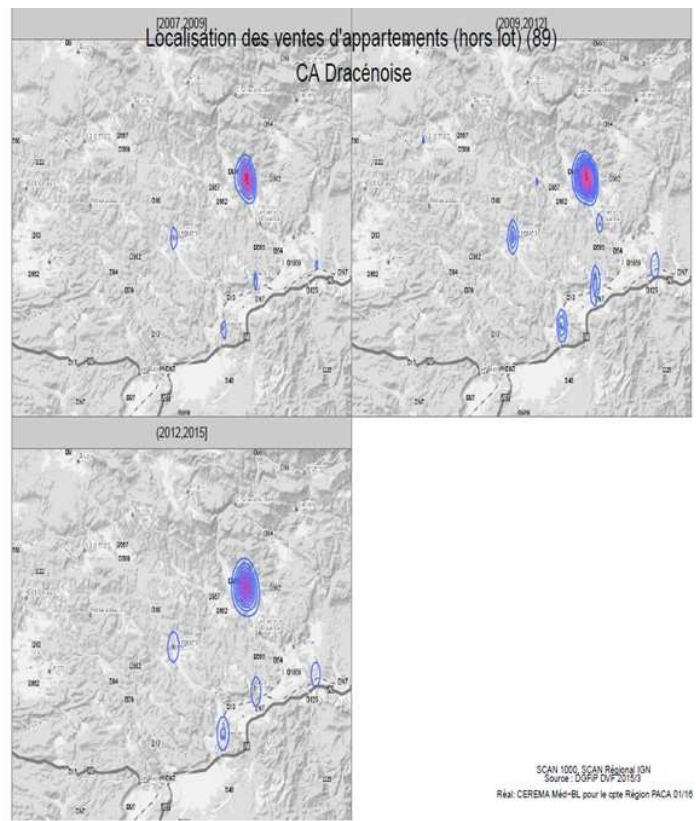
Des mutations dans l'existant en appartement qui se concentrent sur le cœur d'agglomération

Les cartes ci-contre soulignent bien la concentration des transactions sur la ville de Draguignan, sur la période d'observation de 2007 à 2015.

Quelques transactions ont eu lieu sur d'autres communes que sont :

- Vidauban, Lorges, les Arcs sur Argens, et partiellement Salernes et Trans en Provence.

Ce sont sur ces communes également où l'on retrouve les principales opérations en logements collectifs à la vente en neuf.



Source : Région Alpes Côte d'Azur – Carte de localisation des transactions - Analyse des marchés à partir de la source DGFIP DVF 2015/3 - Réal: CEREMA Méd-BL pour le cpte Région PACA 01/16

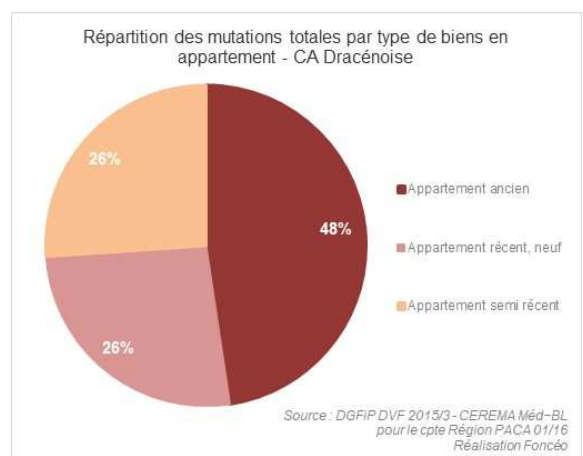
Il s'agit de communes où le marché du collectif neuf à la vente est un peu plus structuré et où les perspectives de développement sont les plus intéressantes.

Des valeurs de mutations sur les appartements anciens à la revente plutôt basses

Le marché de l'appartement est quasiment pour moitié animé par l'offre en ancien (cf. graphique ci-contre)

Le neuf semble ne représenter qu'1/4 des mutations totales observées.

De même, les mutations sur les résidences récentes représentent également 1/4.



Source : DGFIP DVF 2015/3 - CEREMA Méd-BL pour le cpte Région PACA 01/16 Réalisation Foncéo

Le prix moyen en appartement sur le territoire, tout confondu, a été de 122.225 € sur la période d'observation.

En comparaison, en fourchette basse, on a les appartements anciens (de construction d'avant 1974) dont le prix moyen est inférieur aux 100 K€.

En fourchette haute, nous avons les appartements récent et neuf dont le prix moyen dépasse les 165 K€.

	Prix moyen
Appartement ancien	97 826 €
Appartement récent, neuf	165 354 €
Appartement semi récent	138 889 €

Source : Région Alpes Côte d'Azur – Carte de localisation des transactions - Analyse des marchés à partir de la source DGFIP DVF 2015/3 - Réal: CEREMA Méd-BL pour le cpte Région PACA 01/16

N.B. : L'ancien est au sens où les appartements concernent des constructions d'avant 1974.

Le semi-récent concerne des appartements de construction d'après 1974 et dont la mutation est de plus de 5 ans entre l'année de construction et l'année d'achat

Le récent concerne des appartements où la mutation est de moins de 5 ans entre l'année de construction et l'année d'achat

Le neuf concerne des appartements de moins d'un an entre l'année de construction et l'année d'achat ou des droits de mutation spécifique

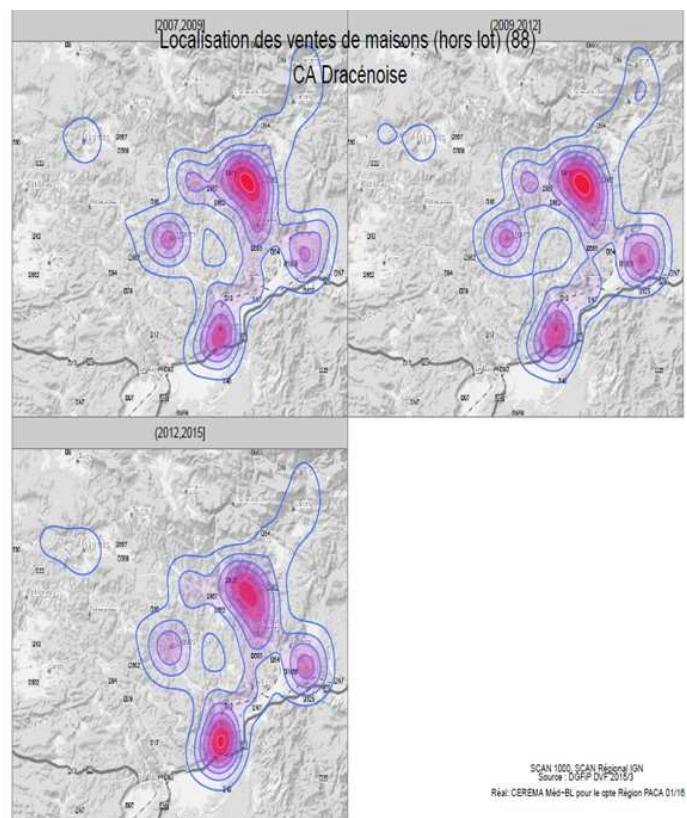
Des mutations dans l'existant en maison qui se concentrent autour du cœur d'agglomération

Les mutations en maison individuelle touche un espace géographique plus important que pour les appartements.

Pour autant, on observe qu'elles se concentrent sur le cœur d'agglomération et ses communes limitrophes. A cela s'ajoute, en satellite, le marché propre à la commune structurée de Salernes.

La ville de Draguignan concentre une partie significative des mutations. On observe également que la ville de Vidauban est très présente sur ce marché.

Viennent ensuite les communes de Lorgues, le Muy, La Motte, Les Arcs sur Argens, et Trans en Provence



Source : Région Alpes Côte d'Azur – Carte de localisation des transactions - Analyse des marchés à partir de la source DGFIP DVF 2015/3 - Réal: CEREMA Méd-BL pour le cpte Région PACA 01/16

Des mutations en maison qui sont principalement animées par l'offre en lotissement et en quartier pavillonnaire

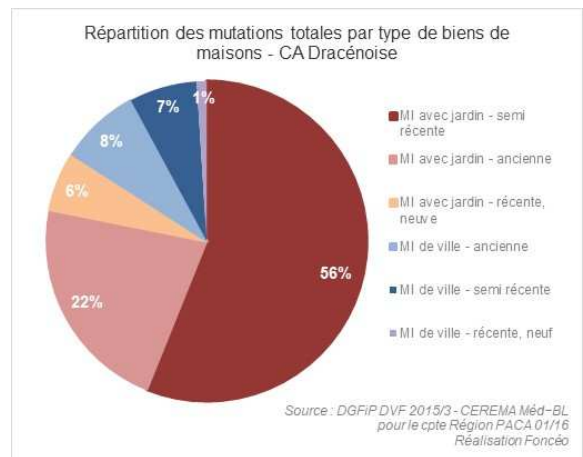
Le marché se décompose en 2 parties :

- Les maisons avec jardins, qui représentent l'essentiel des mutations observées, avec 84% (tout confondu) des mutations totales ;
- Les maisons de ville (ou village), présentes dans les centres bourgs anciens et les cœurs de ville, dont les mutations ne correspondent qu'à 16% de l'ensemble.



Les particularités du territoire sont :

- un neuf, produit en opération groupée ou organisée sous forme de VEFA (tout confondu) qui représente moins de 10 % (?).
- Des mutations en maison semi récente avec jardin (cf. graphique ci-contre), présentes dans les espaces de lotissements et de quartiers résidentiels réalisés après 1974, bien représentés sur le cœur d'agglomération et les communes proches, qui présentent une part majoritaire du marché, avec 56% des mutations totales (!).



Le prix moyen en maison individuelle sur le territoire, tout confondu, a été de 291.090 € sur la période d'observation.

En comparaison, en fourchette basse, on a les maisons de ville anciennes (de construction d'avant 1974) dont le prix moyen est autour des 160 K€.

En fourchette haute, nous avons les maisons récente – neuve et semi récente avec jardin dont les prix moyens se placent autour des 320 K€.

	Prix moyen
MI avec jardin - semi récente	319 796 €
MI avec jardin - ancienne	264 935 €
MI avec jardin - récente, neuve	320 482 €
MI de ville - ancienne	162 500 €
MI de ville - semi récente	212 500 €
MI de ville - récente, neuf	185 714 €

Source : Région Alpes Côte d'Azur – Carte de localisation des transactions - Analyse des marchés à partir de la source DGFiP DVF 2015/3 - Réal: CEREMA Méd-BL pour le cpte Région PACA 01/16

N.B. : L'ancien est au sens où les maisons concernent des constructions d'avant 1974.

Le semi-récent concerne des maisons de construction d'après 1974 et dont la mutation est de plus de 5 ans entre l'année de construction et l'année d'achat

Le récent concerne des maisons où la mutation est de moins de 5 ans entre l'année de construction et l'année d'achat

Le neuf concerne des maisons de moins d'un an entre l'année de construction et l'année d'achat ou des droits de mutation spécifique.

Un marché des appartements neufs en VEFA dynamique mais limité

Le graphique ci-contre matérialise l'évolution des logements collectifs neufs en VEFA mis en vente et réservés par trimestre. Est également matérialisé l'encours en fin de chaque trimestre, soit le stock restant.

Rapporté par année, il ressort en moyenne :

- Des mises en vente de 200 logements collectifs neuf en Vefa

Avec un niveau supérieur avant la crise de 2008, à un peu plus de 300 logements/an

- Des réservations qui suivent les mises en vente, avec 185 réservés par an, tant qu'elles n'exploitent pas (!).

En effet, il est important de souligner que les réservations ont dépassé les 300 logements sur seulement 2 années

Un marché dynamique mais pour l'instant pas extensif

En terme de prix moyen/m² pratiqué en VEFA (cf. graphique ci-contre), on observe une stagnation du prix depuis 2013, voire au-delà.

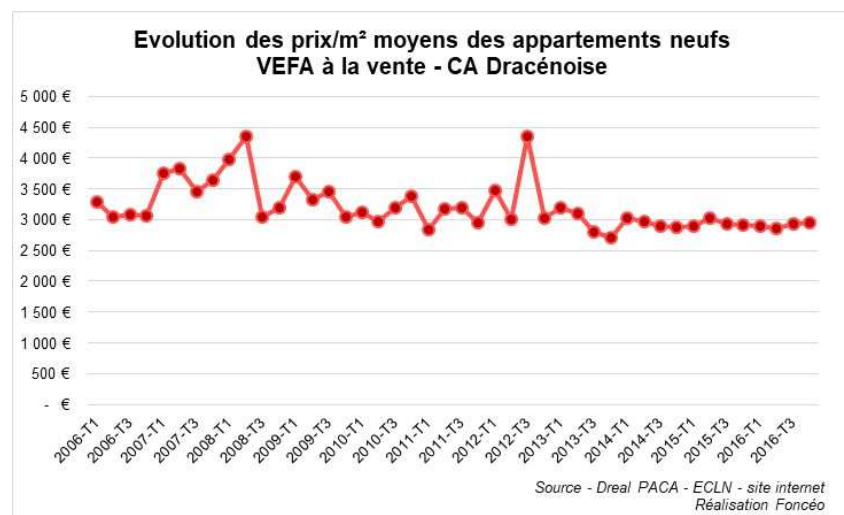
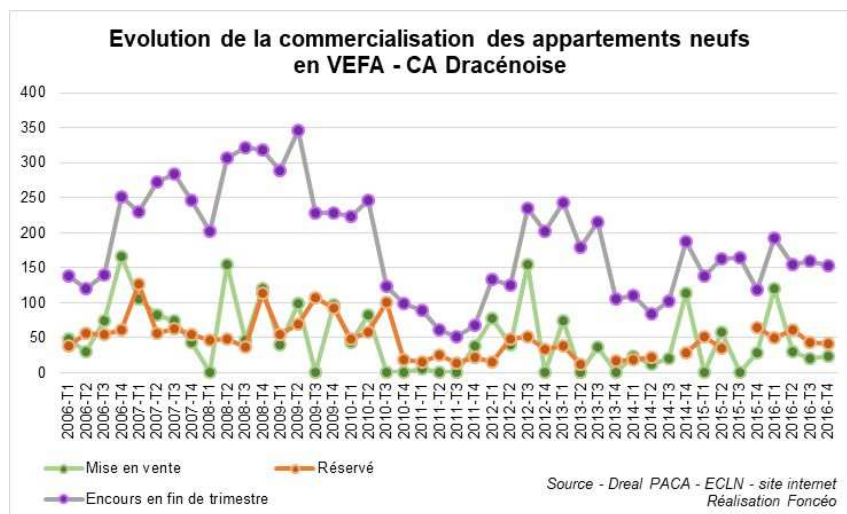
Seuls avant la crise de 2008, les prix/m² moyen avaient amorcé une progression, en atteignant les 4.000 € et plus.

Le marché de la vente en neuf VEFA semble s'exprimer pleinement sur le territoire pour des programmes développés en cœur d'agglomération et sur les villes d'appui, selon un positionnement prix inférieur à 3.000 €/m², et pour les meilleures adresses au maximum autour des 3.500 €/m².

Il est à noter que les programmes développés en TVA réduite (à 5,5 % proches des quartiers QPV) connaissent de bonne commercialisation.

Les programmes qui présentent actuellement un prix/m² proche des 4.000 € sont ceux développés sur des niches d'investisseurs, de type résidence seniors par exemple.

Les quelques programmes développés sur des « villages » (cf. Callas par exemple) présentent des difficultés à la commercialisation, et nécessitent des prix plutôt proches de 2.500 €/m².



Illustrations de programmes VEFA en cours



Les Magentas et Les Coquelicots - Nexity
 Quartier de la Garrigue à Draguignan
 22 appartements à la vente répartis en 3 bâtiments
 + 32 logements répartis en 8 bâtisses.

Prix affiché : de 134.000 à 168.000 €
 Prix moyen/m² : 3.300 €
 Livraison prévisionnelle - 4^{ème} trimestre 2019



La Garance - Nexity
 Quartier de la Garrigue à Draguignan
 Résidence Séniors
 Prix affiché : de 161.000 à 238.320 €
 Prix moyen/m² : 4.000-4.100 €
 Livraison prévisionnelle - 2^{ème} trimestre 2020



D'Or et d'Ocre - Nexity
 Quartier Chabran à Draguignan
 appartements à la vente dans un bâtiment de 3 étages
 Reste 1 à 2 appartements à la vente
 Prix affiché : de 167.000 (TVA réduite) à 197.000 € (TVA à 20%)
 Prix moyen/m² : 2.700-2.800 €
 Livraison prévisionnelle - 4^{ème} trimestre 2018

En pré-commercialisation
Le Belvédère d'Asprom
 Quartier de la Billette à Draguignan
 22 maisons de type 4 de 92 m²
 Prix affiché : 262.000 €



Cap Sud- Promogim
 Quartier Chabran à Draguignan
 22 appartements à la vente répartis en 3 bâtiments
 + 32 logements répartis en 8 bâtisses.

Prix affiché : de 107.000 à 207.000 €
 Prix moyen/m² : 2.500-2.600 € (TVA réduite)
 Livraison prévisionnelle - 4^{ème} trimestre 2019



Villa Provence- Promogim
 Avenue de la Paix à Le Muy
 appartements à la vente répartis en 6 bâtiments

Prix affiché : de 142.000 à 181.000 €
 Prix moyen/m² : 2.900-3.000 €
 Livraison prévisionnelle - 2^{ème} trimestre 2018

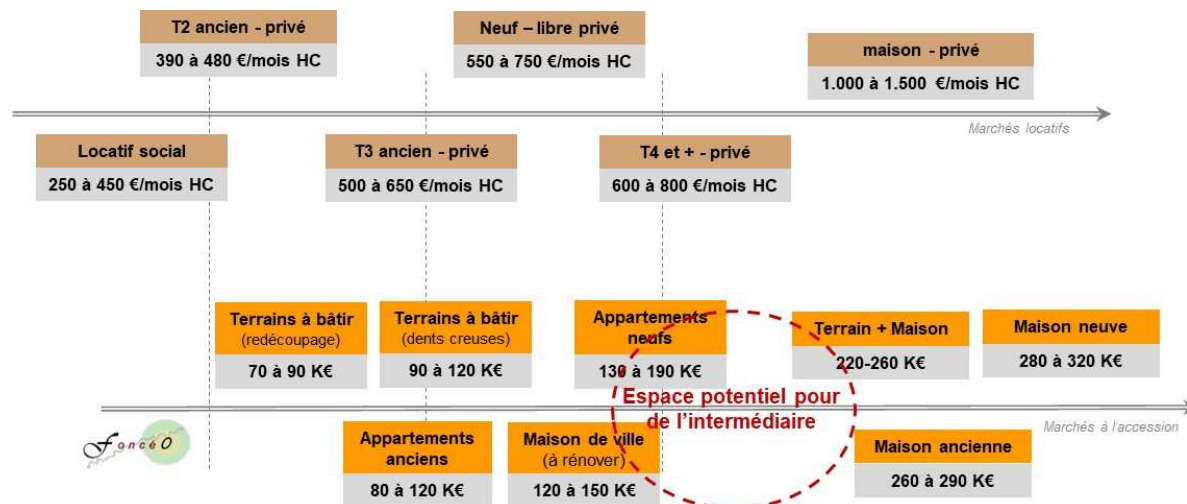


Un Patio en Ville - Cogédim
 Allée d'Azémar à Draguignan
 appartements à la vente
 Reste quelques appartements à la vente
 Prix affiché : de 180.000 à 200.000 €
 Possibilité de TVA à taux réduit
 Prix moyen/m² : 2.900-3.000 € (en TVA à 20%)
 Livraison prévisionnelle - 2^{ème} trimestre 2018

PROCHAINEMENT
PROJET IMMOBILIER
Les Résidences de Callas
 LOGEMENTS
 LOCAUX PROFESSIONNELS
 LOCAUX DE SERVICES
 TYPE 2 à partir de 120 000 € *
 TYPE 3 à partir de 154 000 € *
 +33 (0)6 68 99 58 99

Le Callas - Capifrance
 à Callas
 29 appartements à la vente
 Prix affiché : de 99.990 à 199.990 €
 Prix moyen/m² : 2.300-2.400 €
 Livraison prévisionnelle - 2^{ème} trimestre 2018 (? - 1^{ère} tranche déjà livrée)
 -> Rencontre des difficultés à la commercialisation

Synthèse : Représentation de la segmentation des marchés pour le territoire de Draguignan



-> Une offre en petit budget qui se regroupe autour des « 120 à 160 K€ » et une offre en maison qui commence à plus de 200 K€ = entre les 2, quelle offre ?

-> Un positionnement de l'offre locative libre en privé finalement sur des niveaux de loyers « élevés » en maison = peu d'offre locative car basculement rapide vers l'accession en maison à ce niveau de loyer pour la clientèle locale

-> un positionnement pour une offre en T3-T4 en habitat intermédiaire ? En réponse aux jeunes couples et familles naissantes ?

3.4 Conclusions de l'approche foncière et enseignements pour le futur PLH

Sur le cœur d'agglomération et ses communes proches (villes d'appui)

En synthèse et sans rentrer dans une analyse « commune par commune », il ressort des échanges et analyses les enjeux suivants :

- Un besoin de « revaloriser les centres villes anciens » par le développement de nouvelles opérations immobilières, intégrant des commerces et des services, voire de nouveaux équipements ;
- Une mobilisation des outils de projet et de mixité au sein des espaces stratégiques et de projet pour la Commune, à travers son document d'urbanisme (PLU).

En lecture des documents d'urbanisme, et suite à nos relevés de terrains, nous avons observé :

- Une recherche de diversité d'offre de logements et de répartition des réalisations au sein du territoire à travers la mise en place de Servitudes de Mixité Sociale (SMS), de périmètres de mixité sociale (PMS) ou d'emplacement réservé au sein des PLU ;
- Une recherche d'opérations d'ensemble sur certaines grandes emprises foncières avec la mise en place d'OAP (Opération d'Aménagement Programmée) ;
- Des quartiers pavillonnaires parfois importants en taille, au sein de la commune, avec des risques de redécoupage parcellaire en lien avec un aménagement diffus ancien (qui privilégiait de grandes parcelles par construction).

En lien avec les évolutions de marchés, contexte et adaptation de l'offre, des enjeux peuvent être posés quant à :

- la difficulté grandissante d'accès des jeunes et jeunes couples locaux aux logements individuels et terrains à bâtir proposés à la vente ;

A défaut d'offre adaptée ou alternative, les communes observent une évacuation des jeunes vers les « villes plus structurées » en locatif et accession en appartement, comme Draguignan, Les Arcs, Le Muy et Vidauban

- Un territoire où l'on retrouve encore parfois de grandes emprises foncières disponibles en périphérie ou en cœur de quartier.

Un enjeu fort sur ces espaces de traduction en matière d'habitat, permettant de densifier ces espaces, de limiter l'étalement, tout en conservant une qualité d'habitat et de paysage.

- Une nécessité de travailler une autre forme d'habitat, de « type intermédiaire » permettant de répondre aux nouveaux besoins de logements tout en conciliant le caractère résidentiel et préservé de ces grands espaces.



A défaut, le risque d'une accélération du phénomène de « redécoupage parcellaire » au sein des quartiers pavillonnaires, du renforcement d'une production de foncier constructible en diffus par les particuliers à partir des grandes parcelles / domaines privés existants.

L'enjeu d'apporter de nouvelles possibilités d'accueil d'habitants et de population en cœur de village et centre-ville à partir du développement d'opérations en renouvellement urbain, intégrant le renforcement des services et des commerces

Cela pose la question des réponses à apporter aux demandes de « retour en centre-ville » des anciens, et des jeunes actifs en attente de plus de services, de commerces de proximité, d'une recherche de proximité d'aménités renforcées.

Sur les villages

Les rencontres avec les représentants des villages du territoire, ont permis de mettre en exergue plusieurs enjeux :

- l'engagement de réflexions pour la redynamisation des centres bourgs, en recherchant la revalorisation d'habitat ancien en lien avec l'amélioration des équipements ;
- la volonté d'un développement plus diversifié de l'offre de logements, en lien avec des besoins nouveaux de parcours résidentiels au sein de la commune ;
- Des besoins de réponses aux publics jeunes, jeunes actifs et plus anciens (couples de retraités, personnes âgées) ;
- La recherche d'un développement d'une offre en habitat plus urbains et centraux qui se confronte à la difficulté de trouver les bons opérateurs (marchés plus limités et contraintes dans la vente des programmes).

Les villages s'inscrivent également au travers des documents d'urbanisme dans les objectifs et les orientations d'optimisation des possibilités foncières, d'inscription d'une plus grande mixité :

- des documents d'urbanisme plus restrictifs ;
- des projets en extension qui intègrent des questions de mixité et de diversification de logements – inscription d'OAP et de règles de mixité sociale ;
- des approches de réflexion globale sur les centres bourgs.

Une préparation de certaines communes qui se rapprochent ou vont dépasser le seuil des 3.000 habitants

Le rapprochement des prix du foncier des villages à ceux des villes d'appui pose des difficultés de commercialisation et d'accès des jeunes actifs et familles à cette offre.

Des prix du foncier qui commence à poser problème, en termes de budget pour les ménages des villages.

Une recherche d'habitations différentes en lien avec les pentes et les contraintes – l'orientation vers des habitations en hauteur ?

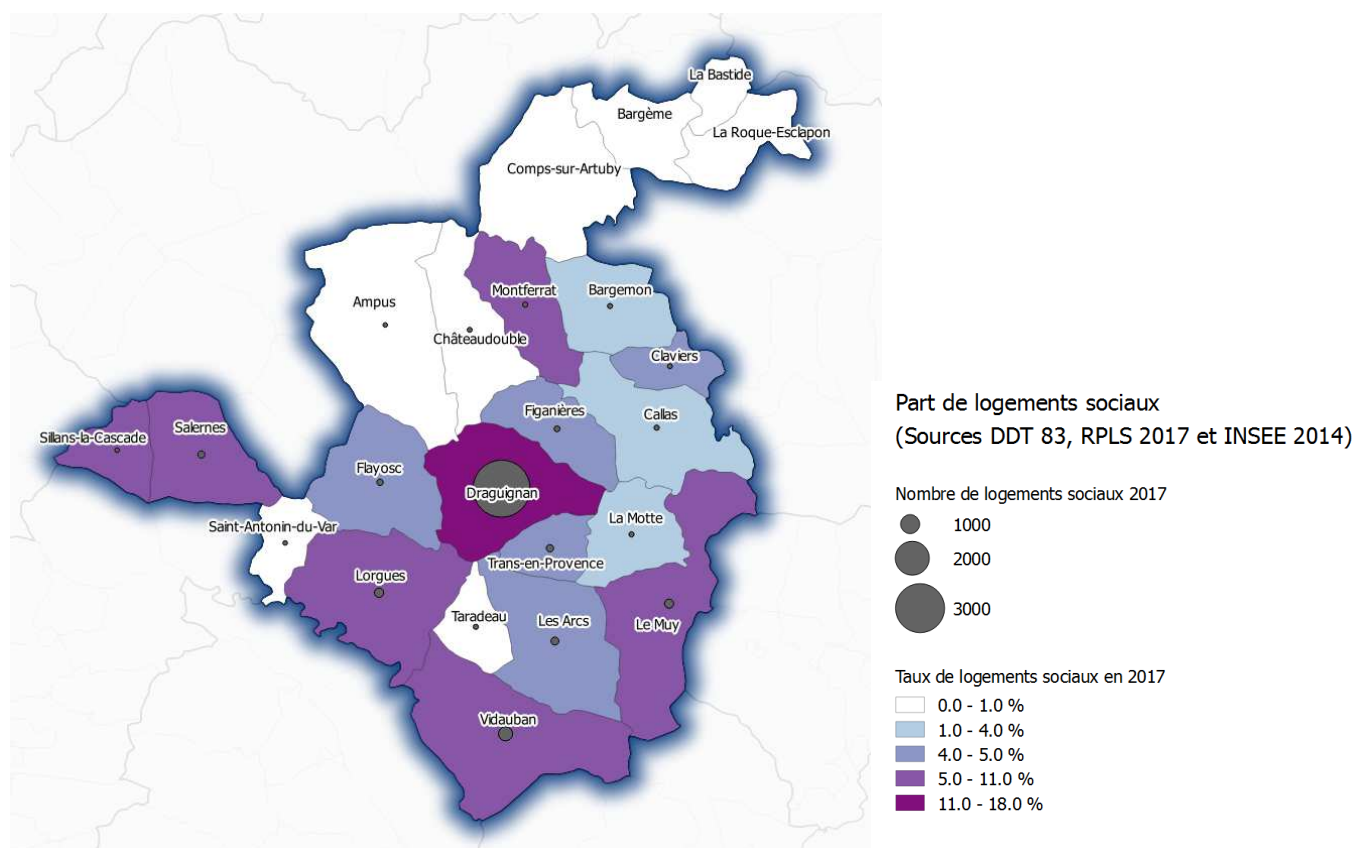
Quelle ambition dans le futur PLH en lien avec un marché qui se transforme ?

4. LE PARC SOCIAL

4.1 Une production de logements sociaux en hausse mais un effort de rattrape qui reste important

L'Agglomération compte environ 10% de logements sociaux

Au 1^{er} janvier 2017, Dracénie Provence Verdon agglomération compte 4 471 logements sociaux conventionnés¹³, soit 9,6% de son parc de résidences principales. Le parc de logement social est inégalement réparti sur le territoire puisque Draguignan concentre 65% de l'offre sociale avec un peu plus de 2 900 logements.



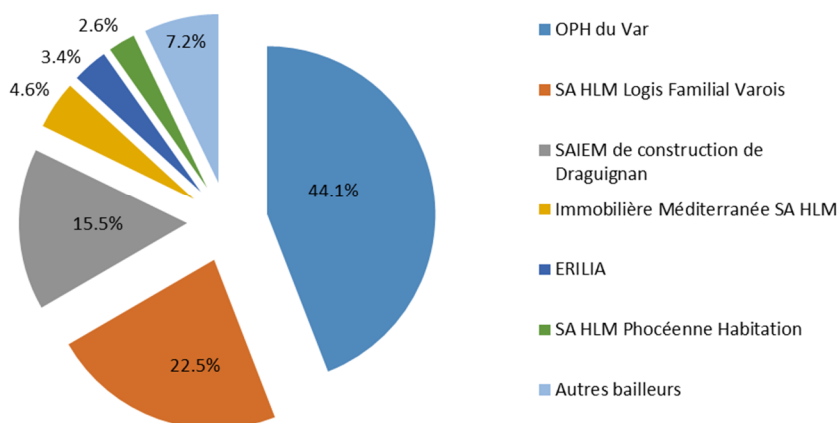
¹³ Source : RPLS 2017, hors logements sociaux en structures (EHPAD, logements-foyers, logements conventionnés...) ce qui minimise légèrement le taux de logements sociaux sur le territoire.

Communes	nb de LLS	Part de LLS au sein des RP	Répartition des LLS sur le territoire
Bargemon	28	4.1%	0.6%
Callas	32	4.0%	0.7%
Claviers	18	5.2%	0.4%
Draguignan	2913	16.5%	65.2%
Figanières	49	4.7%	1.1%
Flayosç	88	4.5%	2.0%
La Motte	33	2.4%	0.7%
Le Muy	168	4.3%	3.8%
Les Arcs	116	3.7%	2.6%
Lorgues	179	4.3%	4.0%
Montferrat	31	6.8%	0.7%
Salernes	128	7.4%	2.9%
Taradeau	39	5.0%	0.9%
Trans-en-Provence	147	5.9%	3.3%
Vidouban	502	11.2%	11.2%
CA Dracénoise	4471	9.6%	100.0%

Source : RPLS 2017 et INSEE 2014

Au total, 13 organismes HLM sont présents sur le territoire de l'agglomération dont 3 bailleurs majoritaires qui représentent plus de 80% parc social : l'OPH du Var (44.1%), Le Logis Familial Varois (22.5%) et la SAIEM construction de Draguignan (15.5%).

Répartition du parc social par bailleur sur le territoire de la CA Dracénoise



Les indicateurs clefs sur le logement social de l'agglomération

Afin d'apprécier le fonctionnement du parc social de l'agglomération, trois principaux indicateurs sont observés :

- **Les niveaux de loyers** : à l'échelle de l'agglomération, le loyer moyen est de 5.6€/m². Ce loyer moyen est identique à celui du Var et similaire à celui de PACA (5.7€/m²). Ce niveau de loyer varie entre les communes (loyers plus élevés en moyenne à Montferrat, Figanières, Les Arcs) mais doit être relativisé en fonction du volume de logements concernés.
- **Le taux de logements vacants** : à l'échelle de l'Agglomération le taux de vacance est de 2.6%, ce qui correspond à un taux faible. Ce taux est similaire à celui observé en région PACA et inférieur à celui du Var (3%).

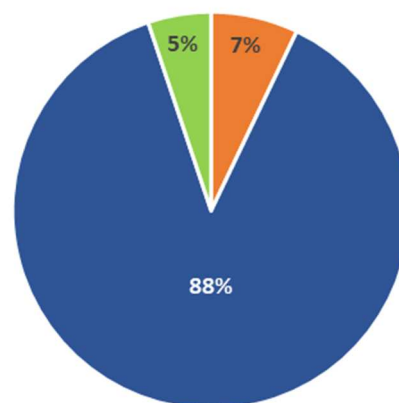
- **Le taux de rotation** (mouvements au sein du parc HLM) : à l'échelle de l'agglomération le taux de rotation dans le parc est de 11%, soit un taux plus élevé qu'à l'échelle départementale (7,8%) et qu'à l'échelle régionale (7.6%) mais proche de la moyenne nationale (9.8%).

Communes	nb de LLS	Loyer moyen en €/m ²	Nombre de logements vacants	Part de logements vacants	Taux de rotation 2016	Logements situés en QPV	Part des LLS en QPV
Bargemon	27	5.9 €	1	3.7%	10.7%		
Callas	31	4.7 €	1	3.2%	9.4%		
Claviers	18	5.8 €			0.0%		
Draguignan	2 811	5.6 €	62	2.2%	11.8%	1112	39.6%
Figanières	49	6.6 €			12.2%		
Flayosc	82	5.3 €	6	7.3%	13.6%		
La Motte	32	5.7 €	1	3.1%	9.1%		
Le Muy	167	5.4 €			7.7%	86	51.5%
Les Arcs	113	6.1 €	3	2.7%	8.6%		
Lorgues	176	5.7 €			2.2%		
Montferrat	28	6.1 €	3	10.7%	12.9%		
Salernes	119	5.0 €	7	5.9%	6.3%		
Taradeau	38	5.3 €			5.1%		
Trans-en-Provence	133	5.7 €	13	9.8%	20.0%		
Vidauban	481	5.4 €	16	3.3%	12.5%		
CA Dracénoise	4 305	5.6 €	113	2.6%	11.0%		
Var	48 168	5.6 €		3.0%	7.8%		
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	310 359	5.7 €		2.6%	7.6%		

Une grande majorité des logements sociaux (88%) a été financée en PLUS, tandis que seuls 7% du parc est financé en PLAI et 5% en PLS.

A noter qu'il existe également un parc non conventionné de 75 logements financés en PLI à Draguignan.

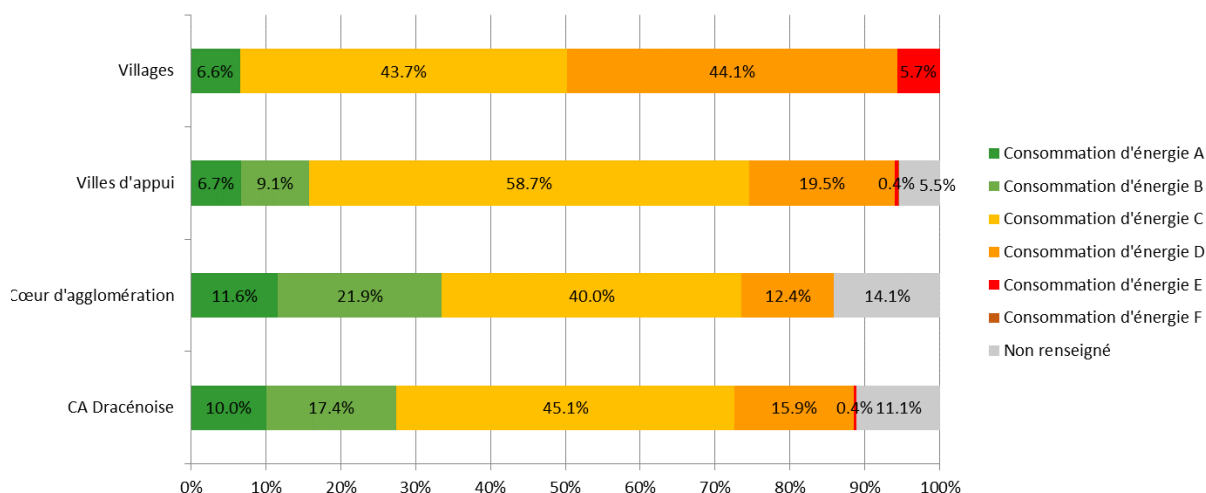
Répartition du parc social par type de financement (source : RPLS 2017)



■ PLAI ■ PLUS ■ PLS

En ce qui concerne la consommation énergétique des logements sociaux présents sur le territoire, près de 27% d'entre eux sont classés en étiquettes A et B, 45 % en étiquette C, 16% en étiquette D et moins de 1% en étiquettes E et F¹⁴. A la lecture de ces données, les besoins en réhabilitation thermique semblent assez faibles sur le territoire. A noter cependant que 11% du parc n'est pas renseigné en termes d'étiquette énergétique.

Consommation énergétique du parc social par sous-territoire (RPLS 2017)

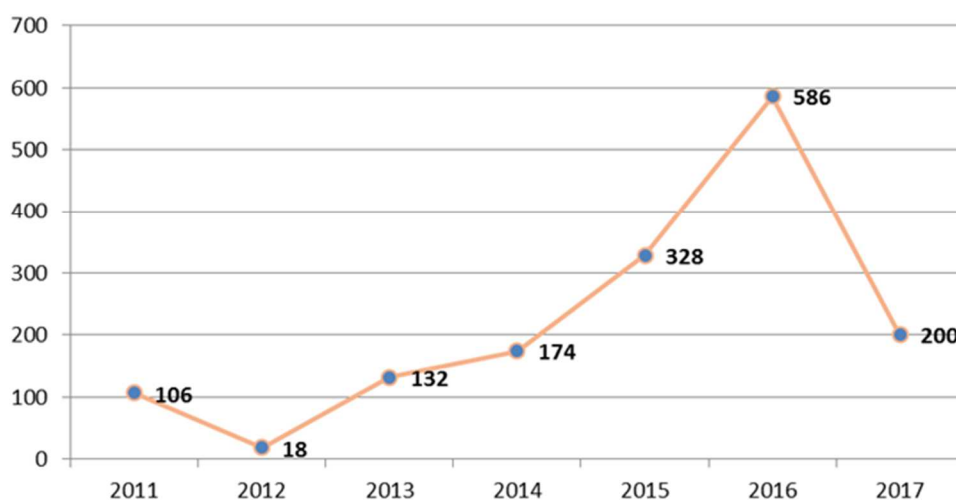


Le parc social situé dans les villages est celui qui semble le plus concerné par des besoins de réhabilitation thermique (44 % classé en étiquette D et près de 6% en étiquette E). Ce chiffre est à relativiser avec le faible volume de logements sociaux présents dans les villages (229 logements).

Une production de logements sociaux en forte hausse sur la période précédente

Sur la période 2011-2016, la production de logements sociaux a fortement augmenté sur le territoire de l'agglomération.

Bilan de la construction de LLS sur la CA Dracénoise (source : CAD)



¹⁴ Les logements sont classés par catégorie, il s'agit d'un code à 7 niveaux (de A à G) qui est utilisé pour traduire les estimations du DPE en matière de consommation énergétique du logement. A noter, sur le territoire, la base de données RPLS 2017 ne recense aucun logement en classe G.

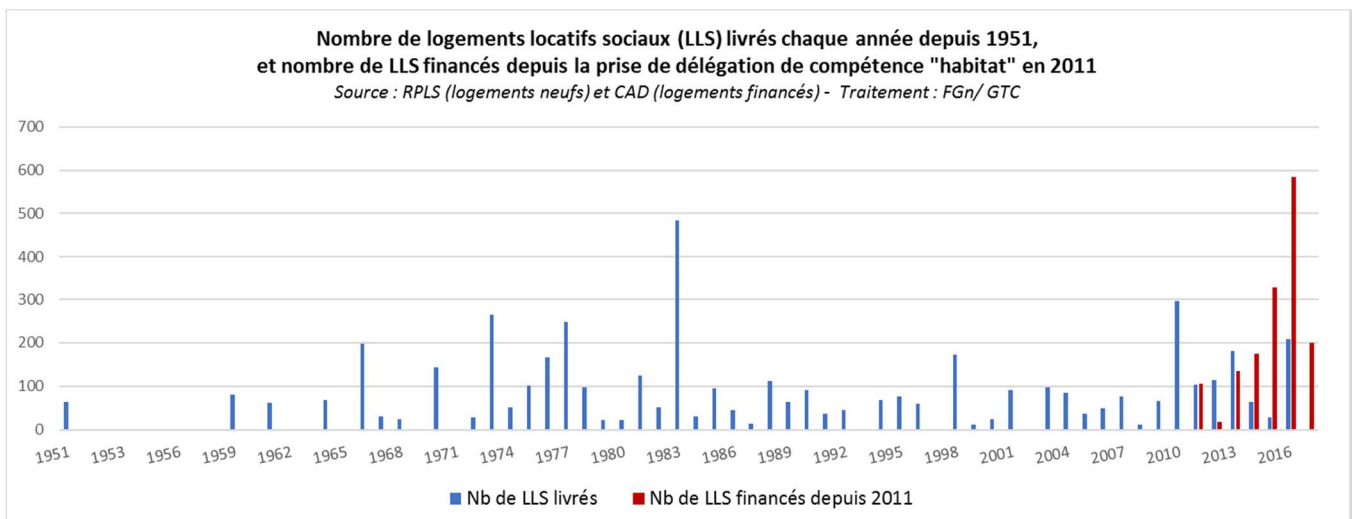
On notera que, de fait, la prise de délégation s'est traduite par une très forte progression de la production de LLS, avec un pic de 586 logements agréés en 2016, et une moyenne de 221 logements agréés sur 2011-2017.

L'année 2017, cependant, a marqué un net ralentissement de la production qui, avec 200 LLS financés, a retrouvé un niveau légèrement supérieur à celui de 2015.

Ce ralentissement ponctuel (le nombre de LLS financés est reparti à la hausse en 2018) peut s'expliquer :

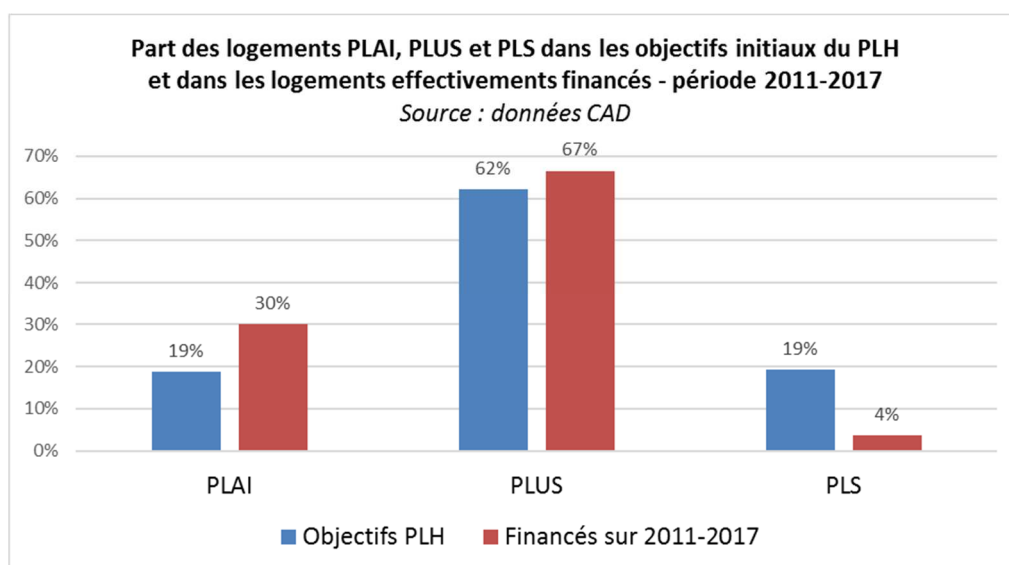
- Par un « tarissement / essoufflement » conjoncturel des projets lié à la fin d'une période d'objectifs triennaux qui, comme vu précédemment, s'est traduite par un effort très important – et même inédit (cf. ci-dessous)- de production ;
- Par les élections présidentielles qui, sur le territoire de Dracénie Provence Verdon agglomération comme ailleurs, se sont traduites par une certaine frilosité des acteurs afin de connaître les évolutions potentielles de la politique nationale du Logement.

A noter : ce rythme annuel moyen de 221 logements sociaux agréés entre 2011 et 2017 correspond à un niveau potentiel de production jamais atteints auparavant, y compris dans les années 70 et 80 qui avaient pourtant été la principale période de développement du parc social jusqu'à présent :



Pour autant cette production est restée en deçà des objectifs du PLH précédent : 2 153 logements à construire contre 1 351 construits effectivement, soit une atteinte de l'objectif à 62%.

Par rapport aux objectifs de l'ancien PLH, un recentrage de la production sur le PLAI, mieux adapté aux besoins exprimés



Par rapport aux objectifs du PLH 2011-2017, la production a compté une part beaucoup plus importante de PLAI (30% au lieu de 19 %) et, à l'inverse, une part beaucoup plus faible de PLS (4% au lieu de 19 %) :

8 communes soumises aux objectifs de rattrapage SRU

Au titre de l'article 55 de la loi SRU, 8 communes de l'agglomération sont soumises aux objectifs de rattrapage pour atteindre 25% de logements sociaux en 2025 : Draguignan, Flayosc, Le Muy, Les Arcs, Lorgues, Salernes, Trans en Provence et Vidauban.

Communes	Résidences principales 2017	Nombre de logements sociaux en 2017	Taux de logements sociaux SRU en 2017*	Objectif triennal 2017-2019 notifié aux communes	Nombre de logements manquants pour atteindre 25% en 2025
Draguignan	18 225	3 192	17,5%	390	1 364
Flayosc	2 171	99	4,6%	126	444
Le Muy	4 000	251	6,3%	202	749
Les Arcs	3 366	185	5,5%	158	657
Lorgues	4 292	264	6,2%	221	809
Salernes	2 110	135	6,4%	115	393
Trans-en-Provence	2 794	152	5,4%	168	547
Vidauban	5 030	541	10,8%	188	717
CA Dracénoise	49 359	5 137	10,4%	1 568	5 678

* taux calculé à partir du nombre de résidences principales et du nombre de logements sociaux recensés par la DDTM 83.

A ce jour, deux communes sont en situation de carence (soumises à des pénalités financières pour cause de non-respect des objectifs légaux) : Le Muy et Flayosc.

Quatre communes ont lancé une démarche d'élaboration de Contrats de Mixité Sociale. Ces contrats sont des outils proposés par l'Etat afin d'accompagner les communes dans leur effort de rattrapage et de production de logements sociaux. A ce jour, un seul contrat de mixité sociale est signé (Lorgues) et 3 sont en cours de négociation (Le Muy, Les Arcs, Flayosc).

A noter, les communes de Lorgues et de Salernes ont sollicité des demandes d'exemption au titre de communes isolées et non desservies par les transports en commun. Après parution du décret du 28 décembre 2017 définissant la liste des communes exemptées pour les années 2018 et 2019, seule la commune de Salernes a été retenue.

Une pression de la demande contrastée entre les communes

La « tension de la demande » se mesure en rapportant le nombre de demandes au nombre d'attributions sur un territoire. En France, le niveau de tension moyen est de 4 demandes pour 1 attribution en 2015. Sur le territoire de l'Agglomération Dracénoise on observe un niveau de tension supérieur avec 5.2 demandes pour 1 attribution. Toutefois, cette tension est moindre si on la compare à celle du Var (8.7 demandes pour 1 attribution) et à celle observée en PACA (7.1 demandes pour 1 attribution).

territoires	nb demandes	nb attributions	ratio D/A
Bargemon	12	NR	
Callas	10	NR	
Draguignan	1249	287	4.4
Figanières	34	12	2.8
Flayosc	32	NR	
La Motte	24	NR	
Le Muy	174	12	14.5
Les Arcs	119	11	10.8
Lorgues	136	14	9.7
Salernes	57	10	5.7
Taradeau	29	NR	
Trans-en-Provence	176	NR	
Vidauban	227	70	3.2
Autres	18	25	0.7
CA Dracénoise	2 297	441	5.2
Var	29 991	3 433	8.7
Provence-Alpes-Côte d'Azur	151 611	21 384	7.1
France	1 884 897	481 596	3.9

Source : SNE, données à fin décembre 2015

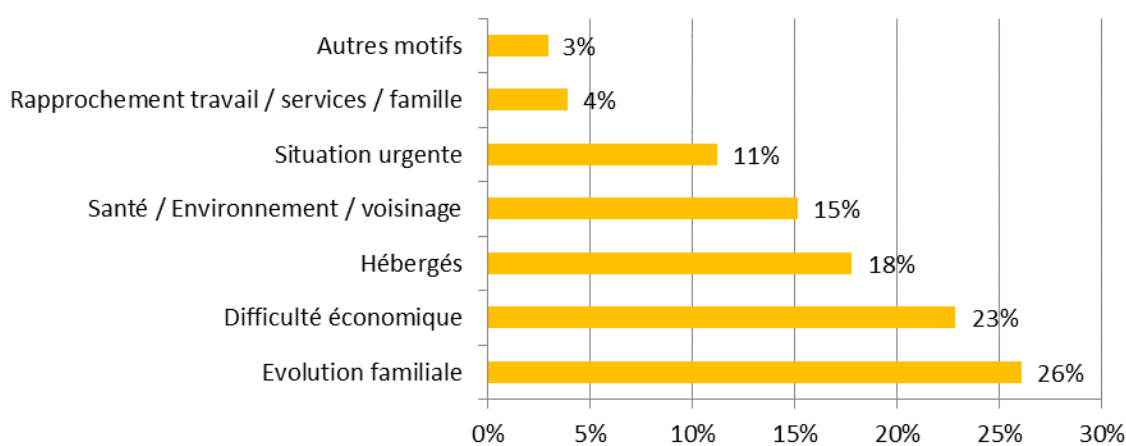
Les situations sont contrastées entre les communes de l'agglomération avec des niveaux de pression plus marqués sur les communes telles que Le Muy, Les Arcs et Lorgues.

Pour certaines communes, le nombre d'attributions n'est pas renseigné ce qui ne permet pas de calculer un ratio demandes/attributions. Toutefois, on constate qu'une demande s'exprime également sur ces communes. Enfin certaines communes de l'agglomération ne sont pas représentées nominativement en raison d'un nombre de demandes et d'attributions trop faible et afin de respecter le secret statistique.

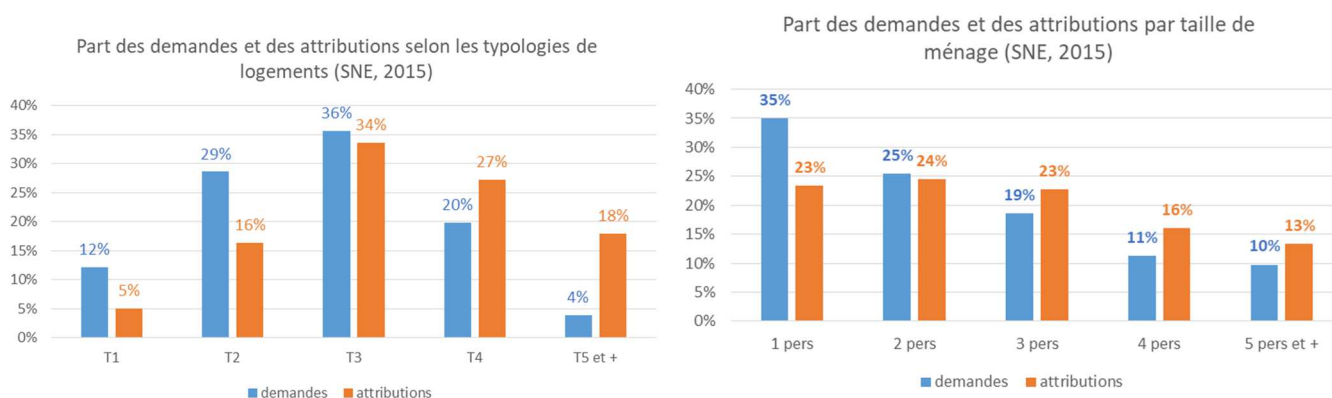
Sur le territoire de l'agglomération, les demandes de mutations ne représentent que 22% des demandes de logements sociaux (soit 498 demandes en 2015) contre 33% à l'échelle nationale et 27% en PACA.

Les principaux motifs de la demande de logement social sur le territoire dracénois sont les suivants :

Motifs des demandes de logement social (SNE, 2015)

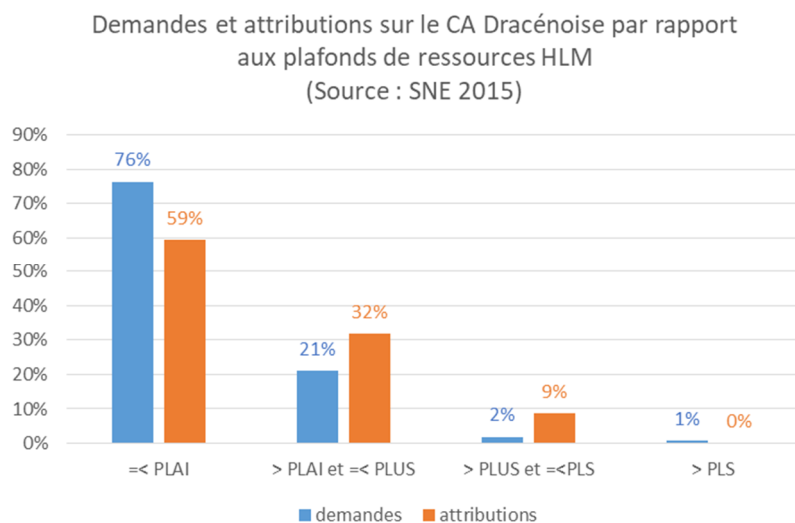


Les ménages composés d'une seule personne représentent 35% des demandes. Ainsi, la demande est plus marquée sur les petites typologies et l'on constate que les réponses apportées peuvent être insuffisantes notamment sur le T2.



La part des demandeurs dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLAI est de 76% sur le territoire dracénois, pour autant ces demandeurs ne représentent que 59% des attributions. En effet, une partie des demandeurs non solvables ne peut être accueillie par les organismes HLM. Il faut tout de même mettre en parallèle cette forte part de demandes inférieures au plafond PLAI avec un volume de logements PLAI très faible sur le territoire (seulement 317 logements soit 7% du parc).

A l'inverse, on constate que les ménages dont les ressources sont comprises entre le plafond PLAI et le plafond PLUS, voire au-delà du plafond PLUS, représentent une part plus importante dans les attributions que dans les demandes.



A noter, 10 communes de l'agglomération sont classées en zone B1 dans lesquelles le plafond de loyer des logements PLS est fixée à 8.74€/m². Ce niveau de loyer est très proche des loyers pratiqués en moyenne dans le parc privé (9€/m² à Draguignan). Cela peut entraîner des difficultés pour les bailleurs à trouver des candidats pour les logements PLS car les ménages correspondant à ce niveau de ressource ont tendance à méconnaître leur éligibilité au logement social et à se loger dans le parc privé.

Le Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (NPNRU)

L'Agglomération Dracénoise a élaboré son Contrat de Ville pour la période 2015-2020. Les orientations stratégiques du Contrat de ville en matière d'habitat sont les suivantes :

- Enjeu 1 : Engager une démarche de redynamisation des centres anciens et de résorption des désordres en matière d'habitat
 - Objectif 1/ Améliorer la qualité et requalifier l'habitat public/privé dans les centres anciens en ayant une attention particulière pour les habitants les plus en difficulté
 - Objectif 2/ Assurer une mixité sociale et économique dans les centres anciens en ayant une attention particulière pour les habitants les plus en difficulté
 - Objectif 3/ Promouvoir une offre nouvelle de logements par la remise sur le marché de logements vacants rénovés à loyers encadrés

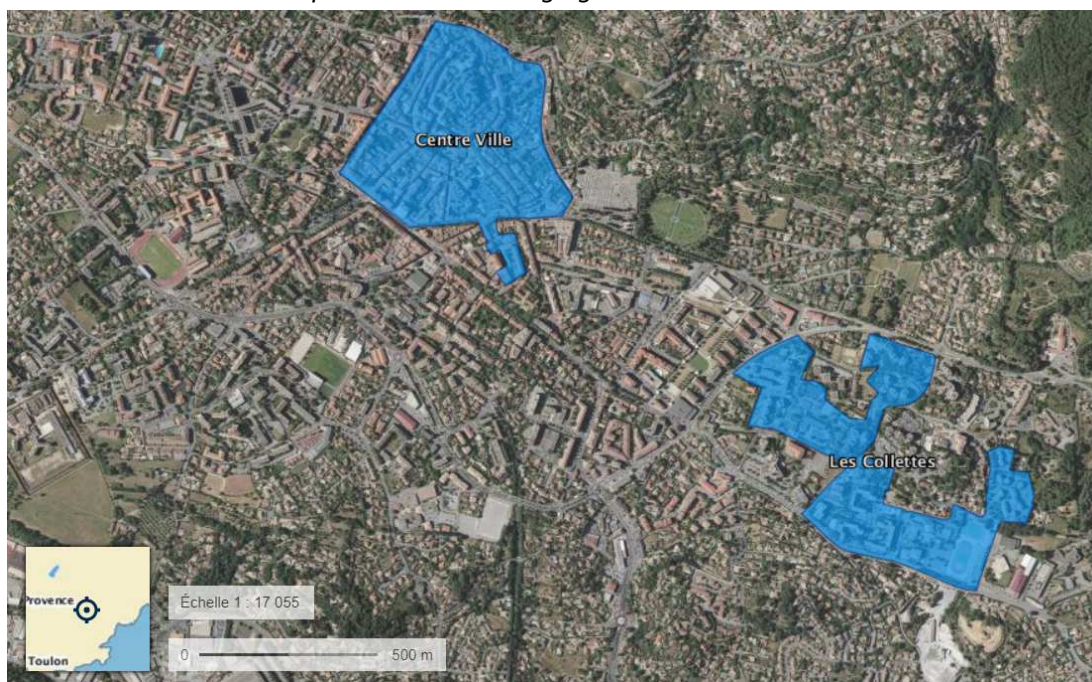
Au titre de la nouvelle géographie prioritaire, trois quartiers politique de la ville ont été retenus dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) :

- Le quartier du centre-ville à Draguignan (4 320 habitants)
- Le quartier des Collettes à Draguignan (2 450 habitants)
- Le quartier du centre-ancien au Muy (1 600 habitants)

En plus de ces trois QPV, quatre quartiers anciennement prioritaires en politique de la ville ont été placés en « veille active » :

- Les Floralties-St Hermentaire à Draguignan
- Les Bellugues, St Andrieur et le Peyrouas au Muy

Quartiers Politique de la Ville – Draguignan – Centre-Ville & Les Collettes



Source : Géoportail

Quartier Politique de la Ville – Le Muy – Centre ancien



Source : Géoportail

Les trois QPV représentent 1 198 logements sociaux, soit près de 28% du parc social de l'agglomération. Seuls 30 logements sont recensés vacants en 2017 dans les QPV de Draguignan, cette problématique n'est donc pas prégnante dans les quartiers prioritaires. Les niveaux de loyers sont légèrement inférieurs dans

les QPV que dans le reste du parc (5.4€/m² contre 5.6€/m²). Cette différence n'est toutefois pas assez significative pour marquer une spécialisation du parc social en QPV comme étant « à bas loyer » comparé au reste de l'Agglomération. Le taux de rotation est plus élevé dans le parc en QPV (13%) qu'en moyenne dans le parc social (11.4%), ce qui peut traduire une forte mobilité liée à un défaut d'attractivité des quartiers.

En synthèse :

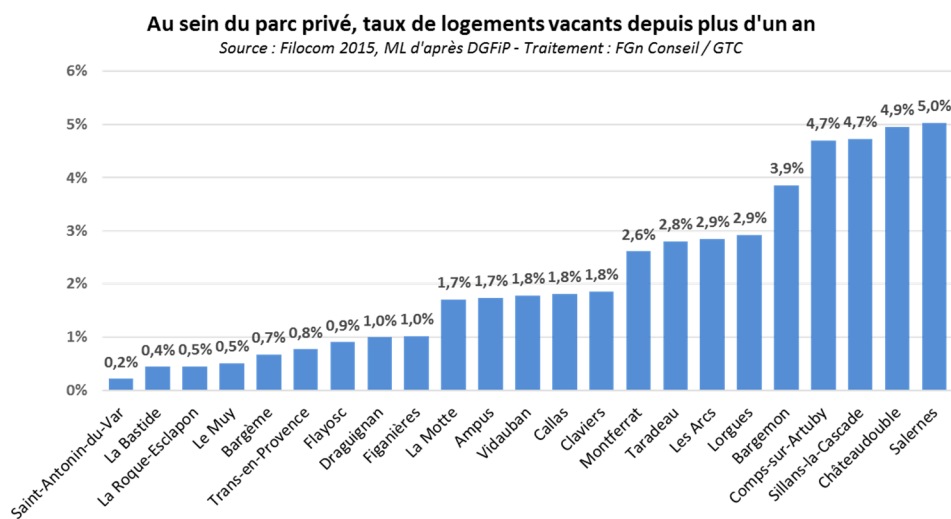
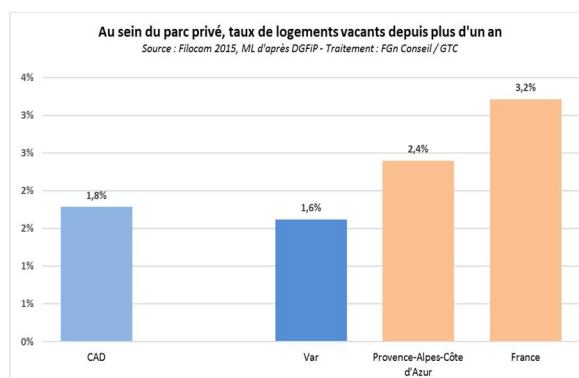
- Une production de logements sociaux en forte hausse au cours des dernières années mais un effort de rattrapage qui reste important au titre de la loi SRU,
- 8 communes soumises à des objectifs de rattrapage SRU,
- Une tension plutôt élevée sur l'agglomération avec une demande importante pour les ménages relevant du plafond PLAI tandis que l'offre est relativement faible,
- 3 quartiers prioritaires au titre du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine.

5. LE PARC PRIVE

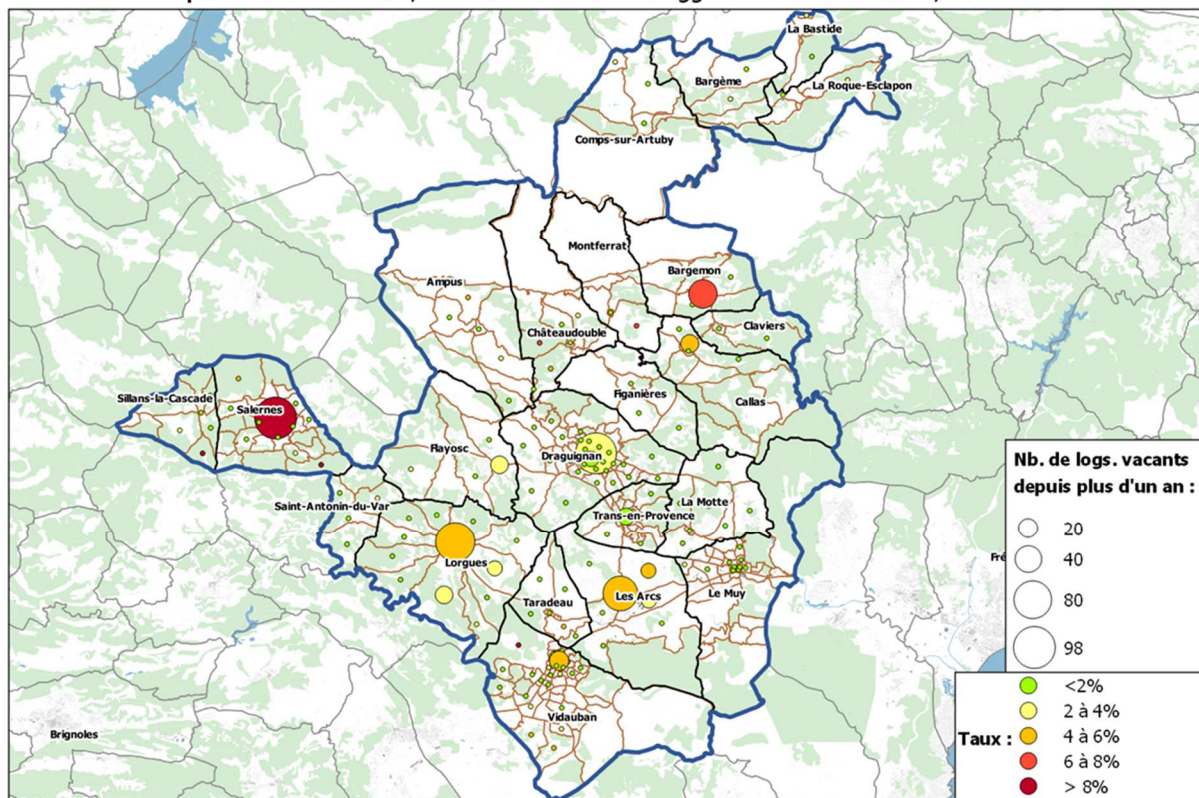
5.1 Pour rappel : un parc privé qui représente 85 % des résidences principales, dont 60% de propriétaires occupants et 29% de locataires du parc privé

	Parc total	Part des résidences principales au sein du parc privé	Part des résidences secondaires au sein du parc privé	Part des logements vacants au sein du parc privé	Part des propriétaires occupants	Part des locataires privé
Cœur d'agglomération	23 768	85%	5%	9%	53%	33%
Villes d'appui	27 553	74%	18%	8%	64%	27%
Villages	11 296	63%	29%	9%	69%	23%
CA Dracénoise	62 617	76%	15%	9%	60%	29%

5.2 Au sein du parc privé, près de 2 % de logements structurellement vacants : un taux assez faible mais des volumes très concentrés sur certains centre-anciens



Au sein du parc privé, nombre et taux de logements vacants depuis plus d'un an, par section cadastrale, dans la Communauté d'Agglomération Dracénoise, en 2015

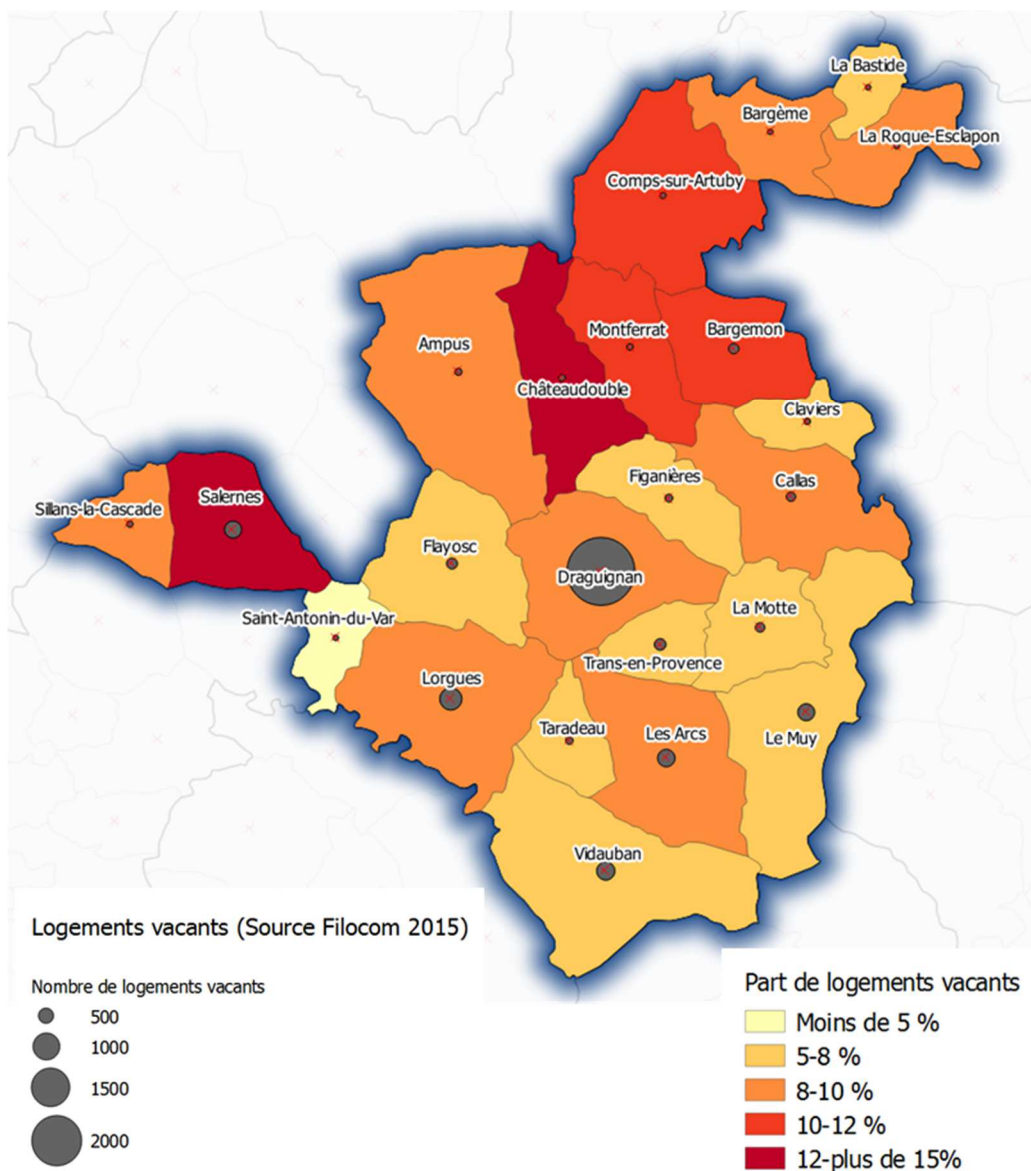


Une évolution importante de la vacance dans le parc privé

Entre 2009 et 2014, le nombre de logements vacants a fortement augmenté au sein de l'agglomération avec 6,4% de logements supplémentaires. Cela se vérifie particulièrement sur le Cœur d'agglomération qui connaît un taux d'évolution de 7,9%. Ainsi, le taux de logement vacants (8,9%) est supérieur à celui du département (7,2%).

	Logements vacants en 2014	% des logements vacants en 2014	Taux d'évolution des logements vacants 2009-2014
Cœur d'agglomération	2 619	11,2%	7,9%
Villages	919	8,2%	4,2%
Villes d'appui	2 160	8,3%	5,6%
CA Dracénoise	5 699	9,4%	6,4%
Var	45 173	6,5%	4,1%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	226 964	7,6%	3,1%
France métropolitaine	2 647 134	7,8%	3,7%

Source INSEE, RP 2014



A l'échelle de l'agglomération, la moitié des logements vacants sont anciens, construits avant 1915. Près de 50% des logements vacants sont également de petite typologie (T1/T2). Ces catégories représentent les logements potentiellement difficiles à remettre sur le marché de la vente et/ou de la location en raison de leur inadaptation à la demande actuelle et des éventuels besoins de remise en état.

Typologie et ancienneté du parc de logements vacants

	T1/T2	T3	T4	T5 et plus
CA Dracénoise	49.6%	27.1%	17.2%	6.1%

	Avant 1915	1915-1967	1968-1974	1975-1989	1990-1998	Après 1999
CA Dracénoise	49.6%	10.5%	6.0%	10.6%	6.7%	16.7%

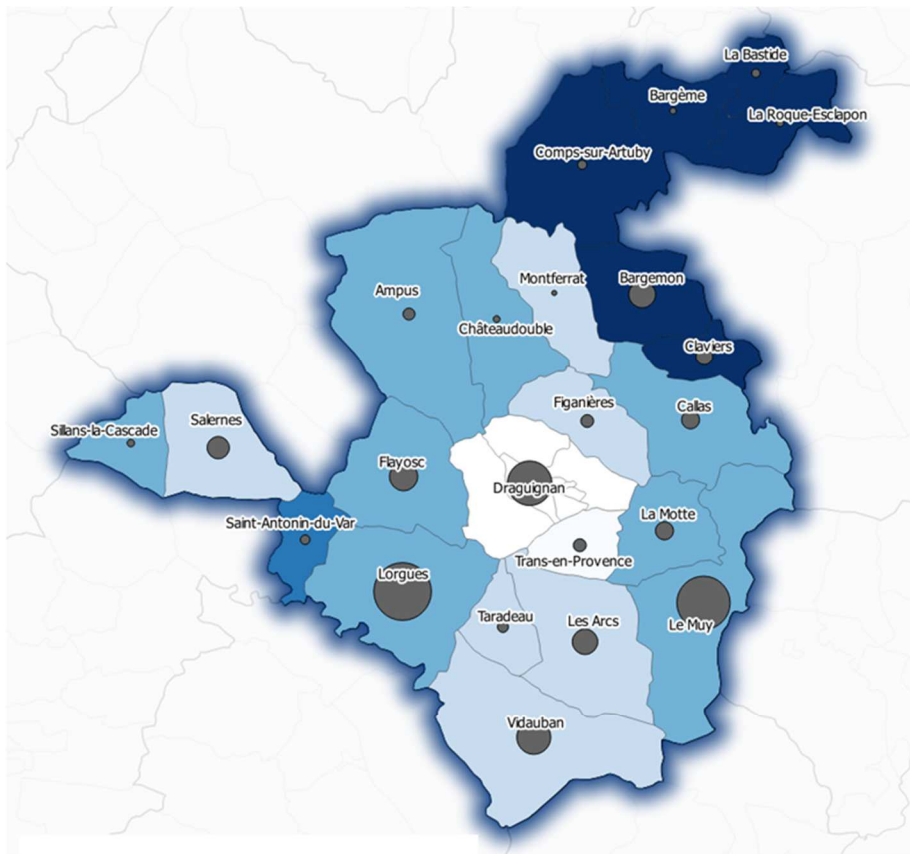
Source : Filocom 2015

5.3 Une part de résidences secondaires en hausse dans les villes d'appui

Au sein de la CA Dracénoise, la part des résidences secondaires représente 14,1% de l'ensemble du parc de logements, contre 22,3% à l'échelle du département. C'est dans les Villages que cette part est la plus importante avec 28,6%. L'évolution des résidences secondaires entre 2009 et 2014 au sein de l'agglomération est plutôt modérée (0,8%), à l'exception des Villes d'appui qui affiche une progression de 1,4%.

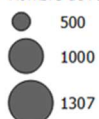
Territoires	Nombre de résidences secondaires	Part de résidences secondaires	Taux d'évolution des résidences secondaires et logements occasionnels 2009-2014
Cœur d'agglomération	1 238	5.2%	-0.2%
Villes d'appui	4 871	17.7%	1.4%
Villages	3 236	28.6%	0.2%
CA Dracénoise	13 819	14.1%	0.8%
Var	156 664	22.3%	0.7%
France Métropolitaine	3 174 935	9.1%	1.0%

Source : FILOCOM 2015 Source : INSEE



Résidences secondaires (Source Filocom 2015)

Nombre de résidences secondaires



Part de résidences secondaires



5.4 Des taux d'effort importants pour les locataires du parc privé

En 2017, 48% des allocataires de la CAF touchent l'aide au logement (APL) sur le territoire dracénois, soit un peu plus de 9200 allocataires.

La majorité des allocataires de la CAF sont logés dans le parc privé (64%).

Répartition des allocataires de la CAF par statut d'occupation (source : CAF 83)

Territoires	allocataires accession	allocataires parc privé	allocataires parc public	Autre statut
Cœur d'agglomération	4%	60%	30%	5%
Villes d'appui	9%	66%	21%	4%
Villages	9%	73%	15%	3%
CAD	7%	64%	25%	5%
Var	6%	62%	26%	6%

35% des allocataires du parc privé consacrent encore plus d'un tiers de leur budget pour se loger après avoir touché les aides de la CAF, ce qui est considéré comme un taux d'effort financier trop important. On considère que le taux d'effort maximal acceptable pour un ménage est de consacrer 30% de ses dépenses pour se loger. Le parc privé accueille donc des ménages en situation financière fragile.

Taux d'effort des allocataires du parc privé (source : CAF 83)

Territoires	Parc Privé	Parc privé	
	Nombre d'allocataires	Part des allocataires avec Taux d'effort de 30 à 39%	Part des allocataires avec Taux d'effort supérieur à 39%
Cœur d'agglomération	2 831	14%	18%
Villes d'appui	2 399	16%	21%
Villages	662	11%	20%
CAD	5 892	15%	20%
Var	57 313	15%	21%

5.5 Des besoins persistants en matière de traitement du parc dégradé

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI)

Les données sont issues d'une méthode mise en place par le Ministère du Logement et l'Anah. Cette méthode repose sur l'hypothèse qu'un logement a d'autant plus de chance de ne pas avoir été profondément amélioré s'il est occupé par un ménage à revenus modestes. Ces informations sont renseignées à partir des données FILOCOM 2013.

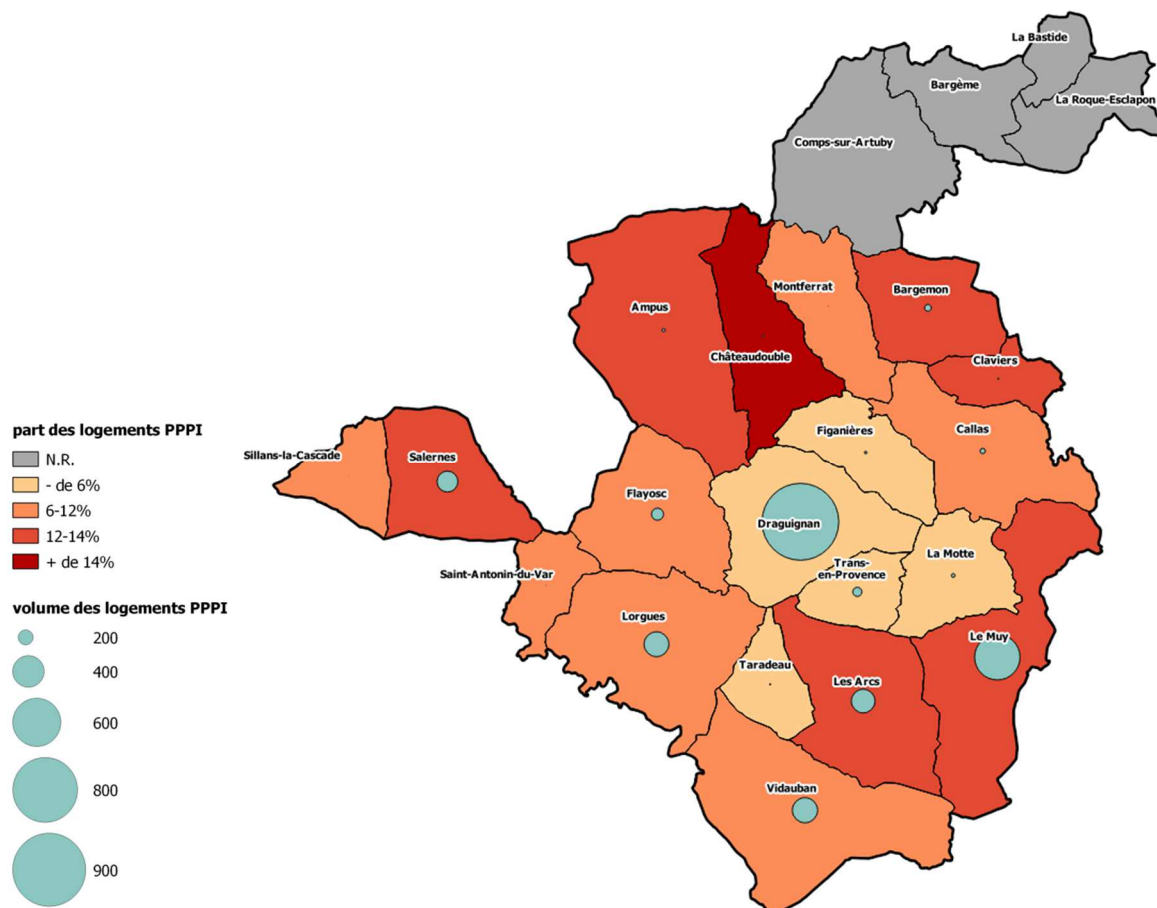
Le classement cadastral comporte 8 catégories allant de 1 « grand luxe » à 6 « ordinaire », 7 « médiocre » et 8 « très médiocre ».

Les logements potentiellement indignes sont classés en catégories cadastrales 6, 7 et 8 :

- Catégorie 6 : résidences principales privées occupées par des ménages au revenu fiscal de référence inférieur ou égal à 70% du seuil de pauvreté
- Catégories 7 et 8 : résidences principales privées occupées par des ménages au revenu fiscal de référence inférieur ou égal à 150% du seuil de pauvreté

A noter : cette méthode a tendance à surestimer le nombre réel de logements dégradés.

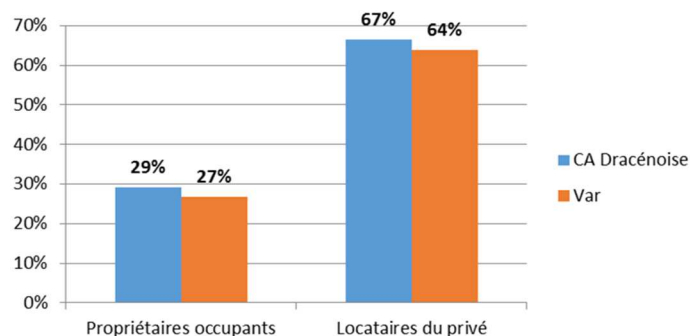
Le parc privé potentiellement indigne est concentré en volume sur la commune de Draguignan (855 logements), toutefois il représente une faible part dans le volume total des résidences principales (5.5%). En dehors de Draguignan, ce sont les villes d'appui qui sont les plus concernées par cette problématique : Le Muy, Les Arcs, Salernes, Lorgues et Vidauban. La commune de Châteaudouble se distingue par un taux de logements potentiellement dégradés particulièrement élevé (18%) même si cela ne représente que 41 logements.



NB : les données FILOCOM 2013 transmises par les services de l'Etat concernent l'ancien périmètre de l'Agglomération et n'intègrent pas 4 communes au nord

Répartition du PPPI selon le statut d'occupation

Source : données PPPI 2013



L'Agglomération présente un taux de parc privé potentiellement indigne supérieur à celui du Var, tout statut d'occupation confondu. Ce parc privé potentiellement indigne concerne majoritairement les locataires du parc privé (67%).

Les logements potentiellement indignes ont été construits avant 1949 pour plus des deux-tiers d'entre eux. Il concerne d'avantage les logements en copropriété que les logements individuels.

Caractéristiques du parc PPPI	CA Dracénoise	Var
Logements construits avant 1949	73%	68%
Logements individuels	33%	30%
Logements en copropriété	44%	40%
Logements en suroccupation	5%	5%

Source : données FILOCOM 2013

5.4 Une part relativement importante de petites copropriétés fragiles

Les données sur les copropriétés fragiles

Les données sont issues d'une étude réalisée par le CEREMA sur la fragilité des copropriétés à partir de la base FILOCOM 2013. Les copropriétés étudiées sont l'ensemble des copropriétés comprenant au moins un logement collectif privé occupé en résidence principale ou vacant.

Les copropriétés sont évaluées puis classées en 4 catégories : A, B, C, D du plus faible au plus fort potentiel de fragilité. Cette classification est effectuée à partir de critères de difficultés :

- Situation socio-économique des occupants : revenus, taux de sur-occupation, taux de familles monoparentales et de familles nombreuses ;
- Etat du bâti : part des logements de qualité médiocre ;
- Positionnement sur le marché : vacance longue durée (plus de 3 ans) ;
- Les revenus des propriétaires-occupants ;
- La présence de personnes morales de droit privé dans la copropriété : présomption de la présence de marchands de sommeil.

Pour des raisons de secret statistique, les copropriétés classées en A ne figurent pas dans le fichier.

L'agglomération dracénoise compte 1 375 copropriétés classées en familles B, C et D. Près de 44% de ces copropriétés sont situées sur la commune de Draguignan.

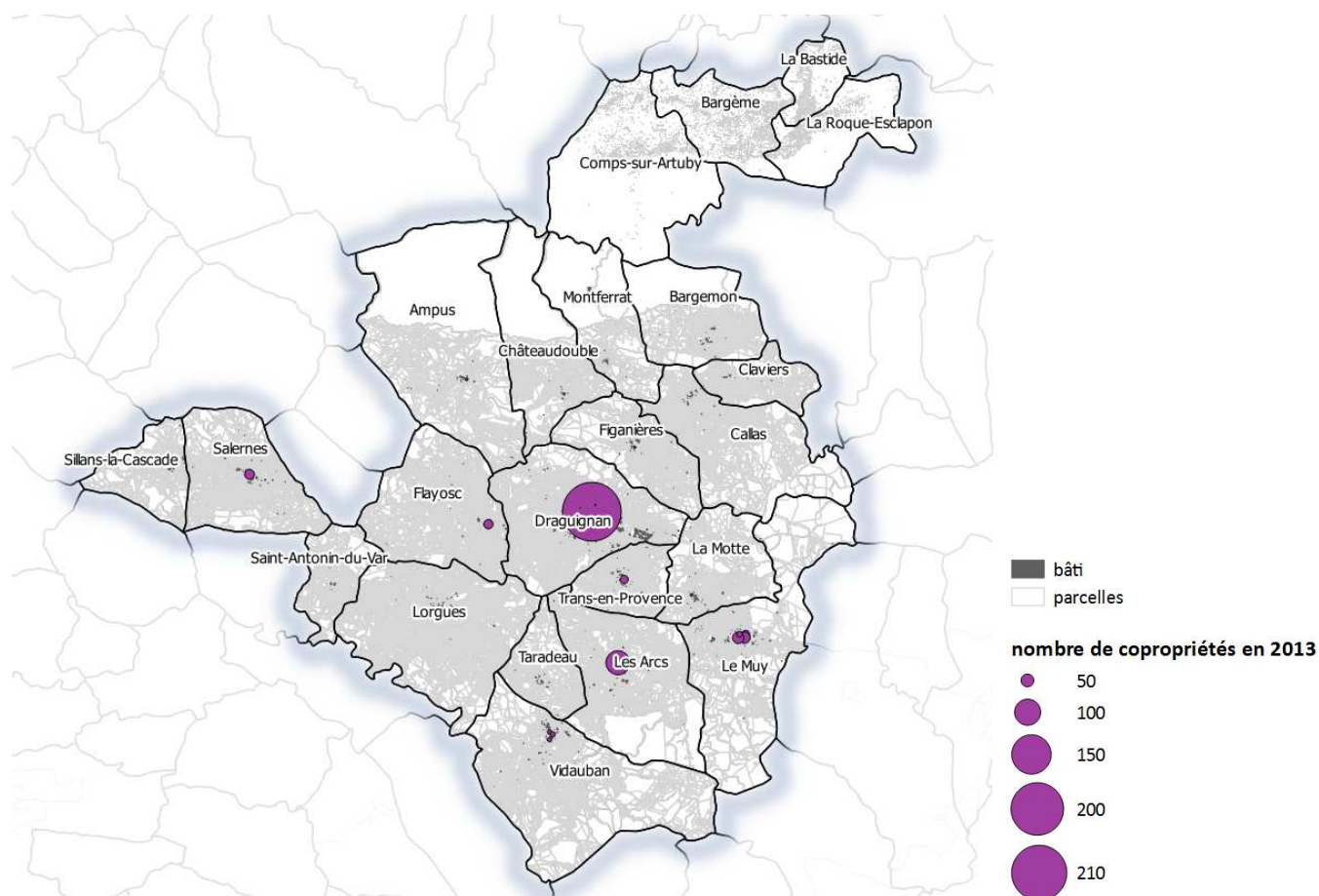
Nom de commune	Nombre de copropriétés classées en B, C et D	Part des copropriétés au sein de l'Agglomération	Nombre de copropriétés classées en famille D	Part en famille D
Draguignan	601	43.7%	262	43.6%
Le Muy	230	16.7%	136	59.1%
Les Arcs	180	13.1%	92	51.1%
Flayosc	95	6.9%	39	41.1%
Salernes	95	6.9%	39	41.1%
Trans-en-Provence	88	6.4%	35	39.8%
La Motte	28	2.0%	11	39.3%
Ampus	25	1.8%	15	60.0%
Figanières	19	1.4%	10	52.6%
Châteaudouble	14	1.0%	9	64.3%
CA Dracénoise	1375	100%	648	47.1%

47% des copropriétés sont classées en famille D (potentiellement très fragiles). Ce taux peut être plus élevé sur certaines communes (Ampus, Figanières, Châteaudouble) mais il concerne de faibles volumes. En revanche, cette part est assez élevée sur le Muy et les Arcs.

Les copropriétés appartenant à la famille D sont très majoritairement de petite taille et anciennes.

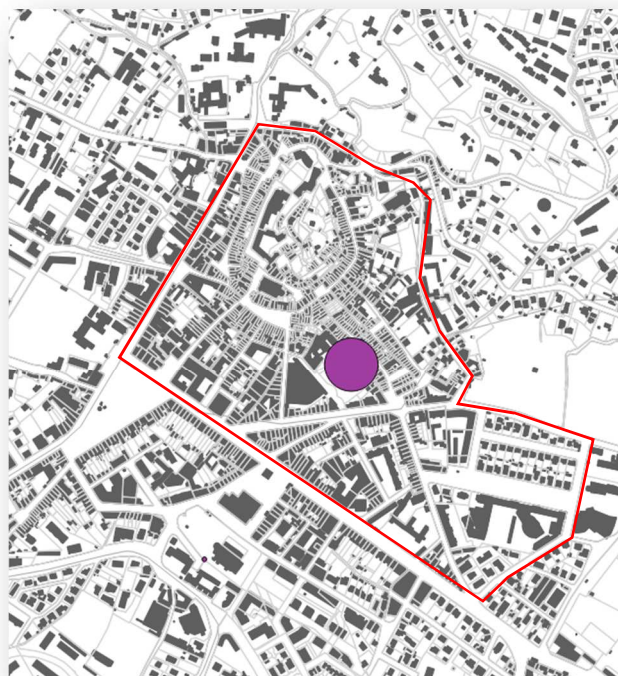
	De 2 à 11	Avant 1949
Nombre de copropriétés	629	519
Part de copropriétés	97.1%	80.1%

Localisation des copropriétés potentiellement très fragiles (classées en D)



Zoom sur le centre-ville de Draguignan

Sur les 202 copropriétés classées en D dans le centre-ancien de Draguignan, 193 copropriétés sont de petite taille (2 à 11 logements). A noter, ce secteur est concerné par le dispositif de l'OPAH RU de Draguignan.



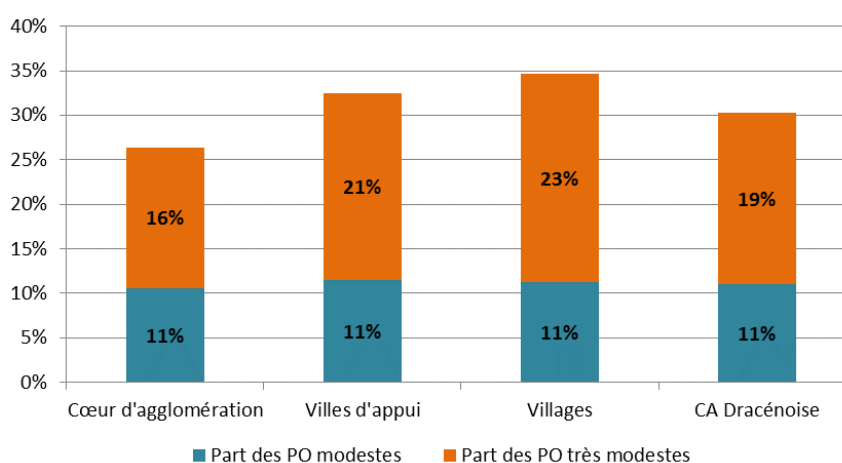
5.6 Une part très significative de propriétaires occupants éligibles à l'Anah

A l'échelle de l'agglomération, 30% des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'ANAH dont :

- 11% correspondent aux ménages ayant des ressources modestes (inférieur à 32 710€/an pour un ménage de 3 personnes) ;
- 19% aux ménages ayant des ressources très modestes (inférieur à 25 517€/an pour un ménage de 3 personnes).

La part de propriétaires occupants très modestes est plus importante dans les villes d'appui et les villages (21 et 23%).

Part des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH
(source : FILOCOM 2015)



5.7 Deux nouveaux dispositifs en faveur de l'amélioration de l'habitat privé

Par délibération en date du 15 décembre 2016, l'Agglomération Dracénoise a lancé son Programme d'Intérêt Général (PIG) pour une durée de 3 ans (2018-2020) dont les thématiques d'intervention sont les suivantes :

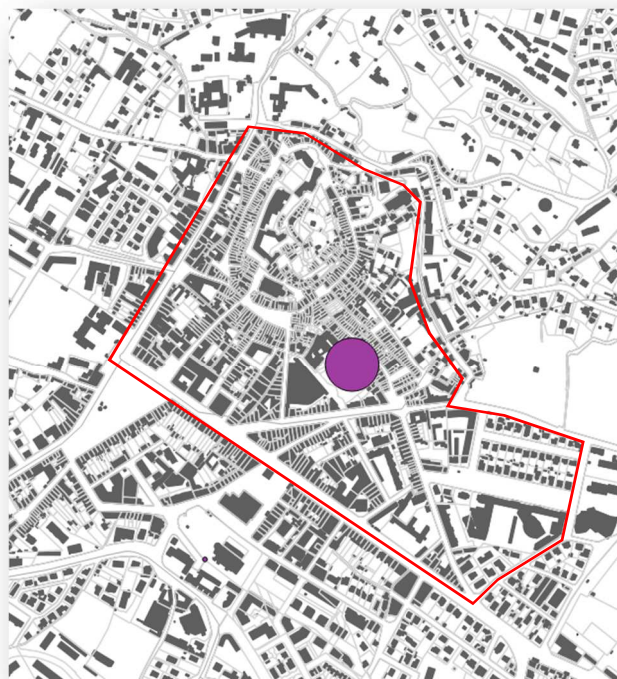
- La lutte contre la précarité énergétique,
- La lutte contre l'habitat indigne et l'habitat dégradé,
- L'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap,
- La lutte contre la vacance en lien avec le conventionnement social.

Ce Programme s'applique sur l'ensemble du territoire dracénois et comporte des secteurs d'intervention renforcée sur 8 communes : Ampus, Bargemon, Flayosc, Le Muy, Les Arcs, Lorgues, Saint Antonin du Var et Vidauban.

Les objectifs de logements traités par ce programme sont de 235 logements au total dont :

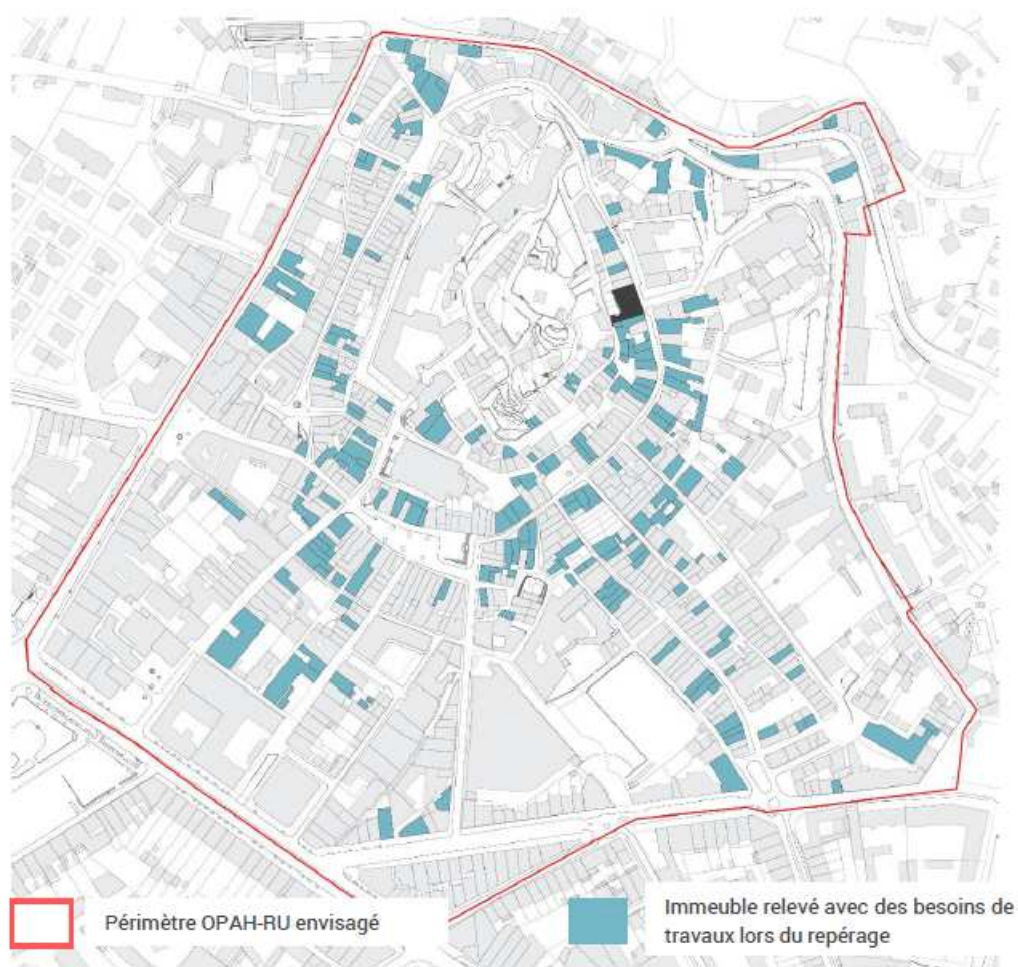
- 70 logements « propriétaires bailleurs »,
- 90 logements « propriétaires occupants »,
- 75 logements copropriétés,
- 30 logements conventionnés sans travaux.

Par ailleurs, la commune de Draguignan est concernée par une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH RU) sur la période 2018-2023. Cette opération porte sur le centre-ville de Draguignan et concerne près de 3 150 logements privés dont 80% sont occupés par des locataires ou sont vacants et 20% sont occupés par des propriétaires¹⁵.



¹⁵ Source : projet de convention OPAH RU, étude Citémétrie

UN NOMBRE IMPORTANT D'IMMEUBLES À RÉHABILITER



Source : Etude pré-opérationnelle OPAH-RU, Citémétrie, 2017

Sur 5 ans, les objectifs de l'OPAH RU sont les suivants :

- 20 logements indignes et/ou très dégradés,
- 28 logements nécessitant la réalisation de travaux pour la sécurité et la salubrité des logements,
- 20 logements dégradés appartenant à des propriétaires bailleurs,
- 60 logements en copropriétés dégradées.

En synthèse :

- Un parc privé prépondérant, avec de besoin persistant de traitement de l'habitat dégradé voire indigne
- Une acuité particulière des enjeux de réhabilitation dans certains centres anciens, avec un objectif plus global de redynamisation
- Des signes de fragilités dans le parc en copropriétés, à approfondir dans le courant du prochain PLH
- Comme partout, une population qui vieillit avec des enjeux d'accompagnement des ménages les plus modestes pour les aider à se maintenir dans leur domicile
- Après une longue période sans dispositif opérationnel, un PIG récemment lancé (qui obtient d'ores et déjà de bons résultats) et une OPAH RU à venir pour le centre ancien de Draguignan, qui s'inscrira dans le cadre du dispositif plus global « Cœur de Ville »

6. L'ACCES AU LOGEMENT ET LA PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN LOGEMENTS SPECIFIQUES

Il s'agit dans ce chapitre d'identifier les besoins spécifiques :

- Des ménages en situation de fragilité face au logement,
- Des personnes âgées et des personnes en situation de handicap,
- Des jeunes,
- Des saisonniers du tourisme et de l'agriculture,
- Des Gens du Voyage.

Pour cela, nous nous appuyons sur les documents existants (Schéma départemental de l'autonomie, Schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2012-2018 en cours de révision, PDALHPD 2016-2022) ainsi que sur une analyse fine du Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux.

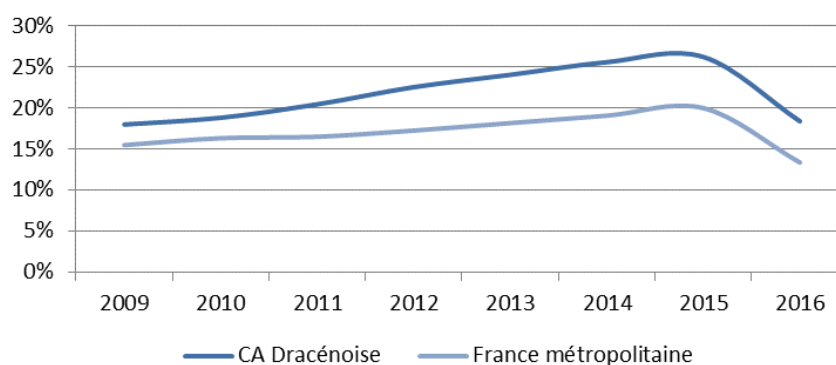
6.1 Les besoins en logement et hébergement des publics fragiles

Une part de bénéficiaires du RSA supérieure à la moyenne nationale

Bien que la courbe de l'évolution du taux d'allocataires du RSA au sein de Dracénie Provence Verdon agglomération suive la même tendance qu'au niveau national, ceux-ci représentent une part plus importante au sein des allocataires de la CAF ce qui peut signifier que la population est plus précarisée à l'échelle de l'agglomération qu'à l'échelle nationale. La prime d'activité, entrée en vigueur le 1er janvier 2016, explique la baisse des allocataires du RSA de ces dernières années, car elle est venue le remplacer dans son volet « activité » (seul le RSA « socle » subsiste).

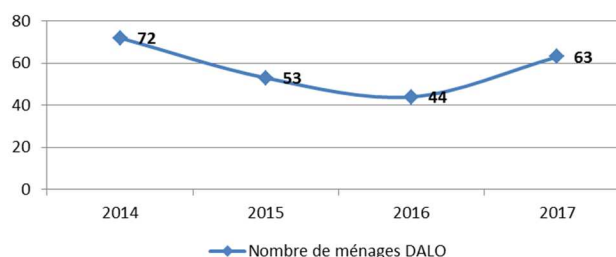
Part des allocataires RSA au sein des allocataires CAF

Source : données CAF



Evolution du nombre de ménages DALO 2014 - 2017

Source : données DDCS



Après avoir connu une baisse du nombre de ménages ayant été relogé dans le cadre d'un recours DALO entre 2015 et 2016, le territoire voit ce nombre de nouveau augmenter. Les données disponibles pour l'étude ne permettent pas de pousser l'investigation plus loin. Néanmoins, il est à noter que l'analyse des attributions aux publics prioritaires, dont DALO, sera réalisée dans le cadre de la mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

Un indice d'équipement en l'hébergement des publics fragiles plutôt favorable

Le territoire de Dracénie Provence Verdon agglomération est plutôt bien équipé en structures d'hébergement pour adultes en difficulté avec un taux d'équipement de 1,5 légèrement supérieur à celui du département de 1,4. En revanche, le territoire compte moins de places en structures d'accueil simple avec un total de 101 places qui se concentre dans une seule structure de type résidence sociale (ex FTM).

Indice d'équipement pour les publics fragiles¹⁶

Source : FINESS 2018

	Résidences sociales, FJT, FTM	Pensions de famille, maison-relais	Total de places en structure pour adulte	Indice d'équipement en hébergement pour adulte	CADA, autre centre pour demandeurs d'asile	CHRS, CHU, autres centres d'accueil	Total de places en structure pour adulte en difficulté	Indice d'équipement en hébergement pour adulte en difficulté
CA Dracénoise	101	0	101	1.9	60	20	80	1.5
Var	1619	204	1823	3.7	238	449	687	1.4

Un territoire bien équipé en structure d'hébergement au regard de la loi du 25 mars 2009¹⁷

La loi définit un objectif minimum d'une place d'hébergement par tranche de 2 000 habitants « pour les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants et qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants ».

¹⁶ Les structures d'hébergement pour adultes en difficulté regroupent les CHU, CHRS, autre centre d'accueil, CADA et autre centre pour les demandeurs d'asile, établissement mère-enfant. Les structures d'accueil pour adulte comptent les FTM, FJT, résidence sociale, pension de famille, maison-relais.

¹⁷ Article L312-5-3 du Code de la Construction et de l'Habitation

Sur Dracénie Provence Verdon agglomération, les communes concernées sont Draguignan, Trans-en-Provence, Les Arcs, Flayosc, Le Muy, Lorgues, Salernes et Vidauban, ce qui représente 90 707 habitants en 2014 soit une obligation de 45 places.

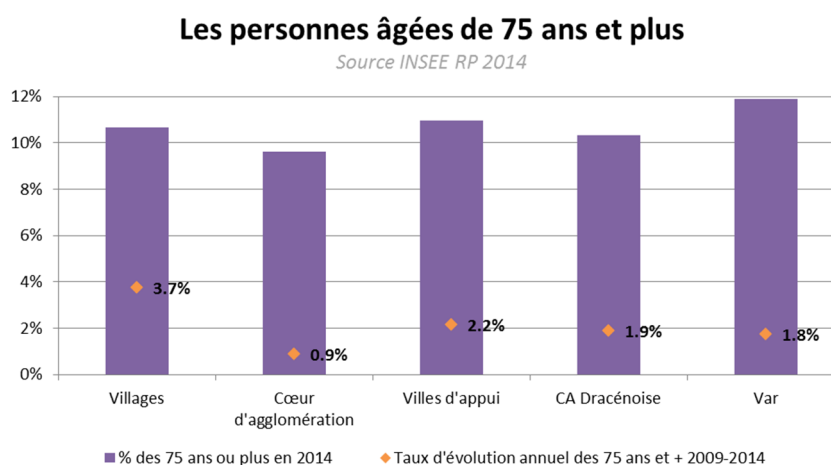
Le territoire qui accueille actuellement 181 places d'hébergement pour les populations fragiles est donc au regard de cette obligation plutôt bien équipé mais avec un déséquilibre entre l'offre pour adultes en difficulté et l'offre simple.

L'analyse du fichier FINESS ne nous permet pas d'avoir une appréciation qualitative de l'offre d'hébergement à destination des publics fragiles, et notamment de vérifier que cette offre est adaptée aux besoins constatés sur le territoire.

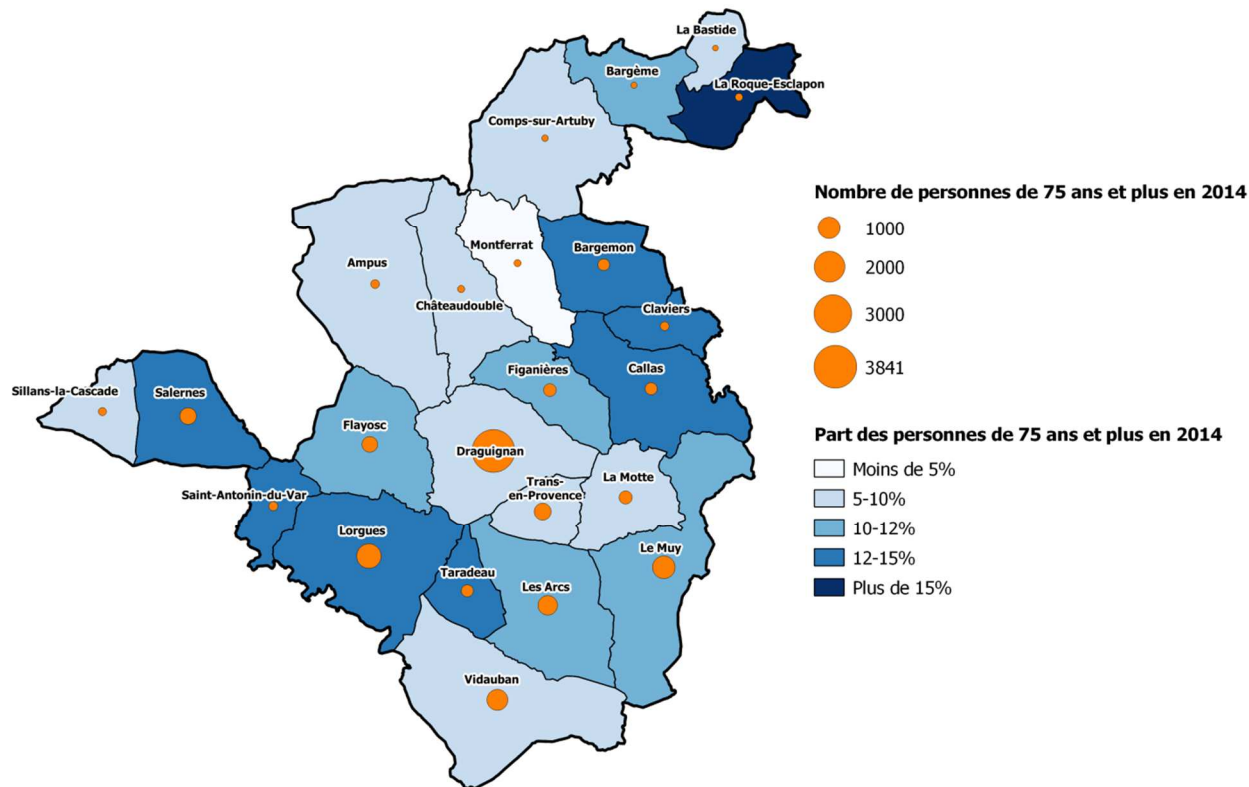
6.2 Les besoins en logement liés au vieillissement de la population

Une évolution des personnes âgées plus marquée que sur le département

La part des personnes de 75 ans et plus sur la CA Dracénoise est légèrement inférieure à celle du Var. Néanmoins, leur taux d'évolution est légèrement plus rapide sur le territoire qu'en moyenne dans le Var.



Cette évolution est particulièrement marquée dans les Villages, ce qui pose la question de la mobilité des personnes âgées, de l'accès aux services notamment médicaux et de l'adaptation du logement.

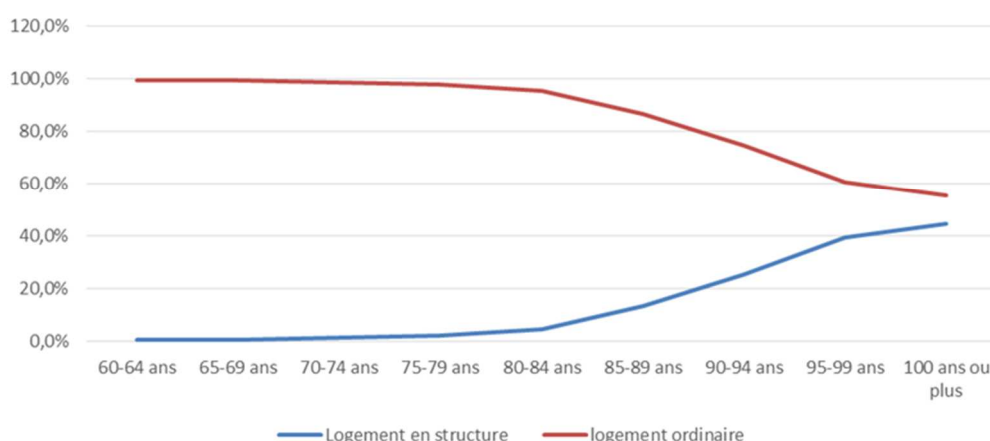


Les personnes âgées sont en grande majorité propriétaires de leur logement, induisant également une potentielle problématique de l'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite dans le parc privé. D'après le service habitat de Dracénie Provence Verdon agglomération, les demandes de subventions ANAH pour des travaux d'adaptation de logement déposés par des propriétaires occupants sont de plus en plus nombreuses alors que les subventions ont plutôt tendance à baisser. La part des personnes âgées dans le logement social est relativement faible sein de l'agglomération.

	65-79 ans					80 ans et plus				
	Nombre	% propriétaires	% locataires parc privé	% locataires HLM	% Autres	Nombre	% propriétaires	% locataires parc privé	% locataires HLM	% Autres
CA Dracénoise	0	79%	14%	5%	2%	4 640	73%	16%	5%	6%
Cœur d'Agglomération	3 901	73%	17%	8%	2%	1 978	69%	18%	6%	6%
Villes d'appui	4 826	81%	12%	5%	2%	1 959	74%	16%	5%	5%
Villages	1 775	85%	10%	2%	4%	702	82%	10%	2%	6%

Si l'on observe la répartition des 60 ans et plus selon le type de logement, on constate que plus on avance vers le 4^e âge, plus la part de personnes âgées augmente dans les logements en structure. Pour autant, le nombre de personnes de 60 ans et plus en structure est faible sur le territoire (un peu plus de 1000 personnes concernées, soit 4% de la population des 60 ans et plus) et les personnes âgées restent donc majoritairement en logement ordinaire, y compris lorsqu'elles avancent en âge.

Répartition des 60 ans et plus selon le type de logement (source : GTC à partir des tableaux détaillés de l'INSEE)



Un territoire plutôt sous-équipé en structure d'hébergement pour les personnes âgées

Le territoire de Dracénie Provence Verdon agglomération est plutôt sous-équipé en structures d'hébergement pour les personnes âgées, avec un taux d'équipement de 89,7 places pour 1 000 habitants de 75 ans et plus. Ce taux est inférieur à l'indice départemental (98,6) qui lui-même est très inférieur à l'indice de la France métropolitaine (123)¹⁸.

En termes de typologie d'établissement, l'agglomération compte majoritairement des EHPAD qui s'adressent aux personnes âgées dépendantes. Il existe une multiplication des projets de résidences seniors autonomie sur le territoire développées en promotion libre. Aucune opération n'est à ce jour livrée mais certaines ont des permis de construction purgés et d'autres en sont au stade de la réflexion. Il n'est donc pas possible d'avoir suffisamment de recul pour évaluer l'adéquation entre cette nouvelle offre et les besoins des personnes âgées. Il est néanmoins à noter qu'une résidence de ce type avait ouvert sur la commune de Chateaudouble mais qu'elle a dû fermer faute de trouver un public (notamment en cause, le montant des redevances trop élevé, et surtout l'éloignement de cet établissement, y compris par rapport au centre de la Commune).

Indice d'équipement pour les personnes âgées

Source : FINESS 2018

	EHPAD	Autres structures (EHPA, centres de jour, résidences autonomie...)	Total général	Indice d'équipement pour 1000 personnes de plus de 75 ans
CA Dracénoise	788	210	998	89.7
Var	10337	1837	12174	98.6

¹⁸ Source : Observatoire des territoires, DREES, Données 2015, <http://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/observatoire-des-territoires/fr/taux-d-equipement-en-places-d-h-bergement-pour-personnes-g-es-de-75-ans-et-plus>

6.3 Les besoins en logement liés aux situations de handicap

L'analyse de l'Aide Personnalisée à l'Autonomie permet de déterminer un certain nombre de besoins des ménages en fonction de leur degré d'autonomie.

Encart explicatif

La grille nationale Aggir permet d'évaluer le degré de dépendance du demandeur de l'allocation personnalisée d'autonomie (Apa), afin de déterminer d'une part l'éligibilité à l'allocation, et d'autre part le niveau d'aide dont il a besoin. En fonction de son degré de dépendance, la personne âgée est classée dans un groupe iso-ressources (Gir), la dépendance la plus forte concernant le groupe 1.

Gir 1 : Personne confinée au lit ou au fauteuil, dont les fonctions mentales sont gravement altérées et qui nécessite une présence indispensable et continue d'intervenants, ou personne en fin de vie.

Gir 2 : Personne confinée au lit ou au fauteuil, dont les fonctions mentales ne sont pas totalement altérées et dont l'état exige une prise en charge pour la plupart des activités de la vie courante, ou personne dont les fonctions mentales sont altérées, mais qui est capable de se déplacer et qui nécessite une surveillance permanente.

Gir 3 : Personne ayant conservé son autonomie mentale, partiellement son autonomie locomotrice, mais qui a besoin quotidiennement et plusieurs fois par jour d'une aide pour les soins corporels.

Gir 4 : Personne n'assurant pas seule ses transferts mais qui, une fois levée, peut se déplacer à l'intérieur de son logement, et qui a besoin d'aides pour la toilette et l'habillement, ou personne n'ayant pas de problèmes locomoteurs mais qui doit être aidée pour les soins corporels et les repas.

Gir 5 : Personne ayant seulement besoin d'une aide ponctuelle pour la toilette, la préparation des repas et le ménage.

Gir 6 : Personne encore autonome pour les actes essentiels de la vie courante.

Seuls les Gir 1 à 4 ouvrent droit à l'APA.

Le nombre de bénéficiaires de l'APA sur Dracénie Provence Verdon agglomération a connu une légère diminution entre 2013 et 2017. Les bénéficiaires de l'APA de niveau de GIR 4 sont les plus nombreux. Néanmoins, on constate un volume non négligeable de bénéficiaires de niveau de GIR 2 qui souffrent d'une plus grande perte d'autonomie.

Nombre de bénéficiaires de l'APA sur l'agglomération selon le niveau de GIR

Source : Conseil Départemental du Var

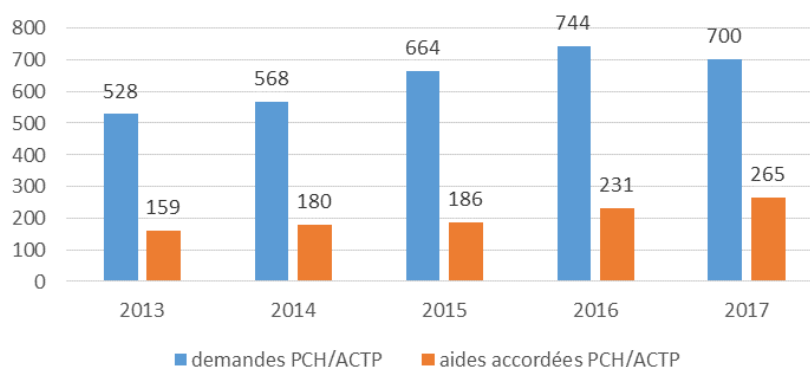
	GIR1	GIR2	GIR3	GIR4	GIR inconnu (APA d'Urgence)	GLOBAL*
Année 2013	50	322	368	1 148	13	1 731
Année 2014	45	353	349	1 092	21	1 711
Année 2015	47	346	335	1 074	22	1 650
Année 2016	44	329	322	1 062	6	1 614
Année 2017 (au 30/11/2017)	54	326	333	1 055	0	1 621

En 2015, le taux de bénéficiaires de la Prestation de Compensation Handicap est, sur le territoire de l'agglomération, très inférieur aux taux départemental et national. Pourtant l'analyse de la demande de PCH nous montre qu'elle existe bien sur le territoire et qu'elle a par contre du mal à trouver satisfaction puisque seulement un tiers des dossiers déposés reçoivent un avis favorable avec l'octroi d'aides.

	Bénéficiaires de la PCH ou l'ACTP en 2015 Pour 1 000 habitants
CA Dracénoise	1.7
Var	5.1
France métropolitaine	5.1

Demandes et attributions de la Prestation de Compensation Handicap (PCH / ACTP) sur la CA Dracénoise

Source : Conseil Départemental du Var



Dracénie Provence Verdon agglomération compte au total 107 places en hébergement à destination des personnes handicapées et a un taux d'équipement de 2 alors qu'il s'élève à 3,7 sur le département. L'agglomération est donc moins bien équipée que l'ensemble du territoire varois et l'offre en structures se concentre par ailleurs sur la commune de Draguignan.

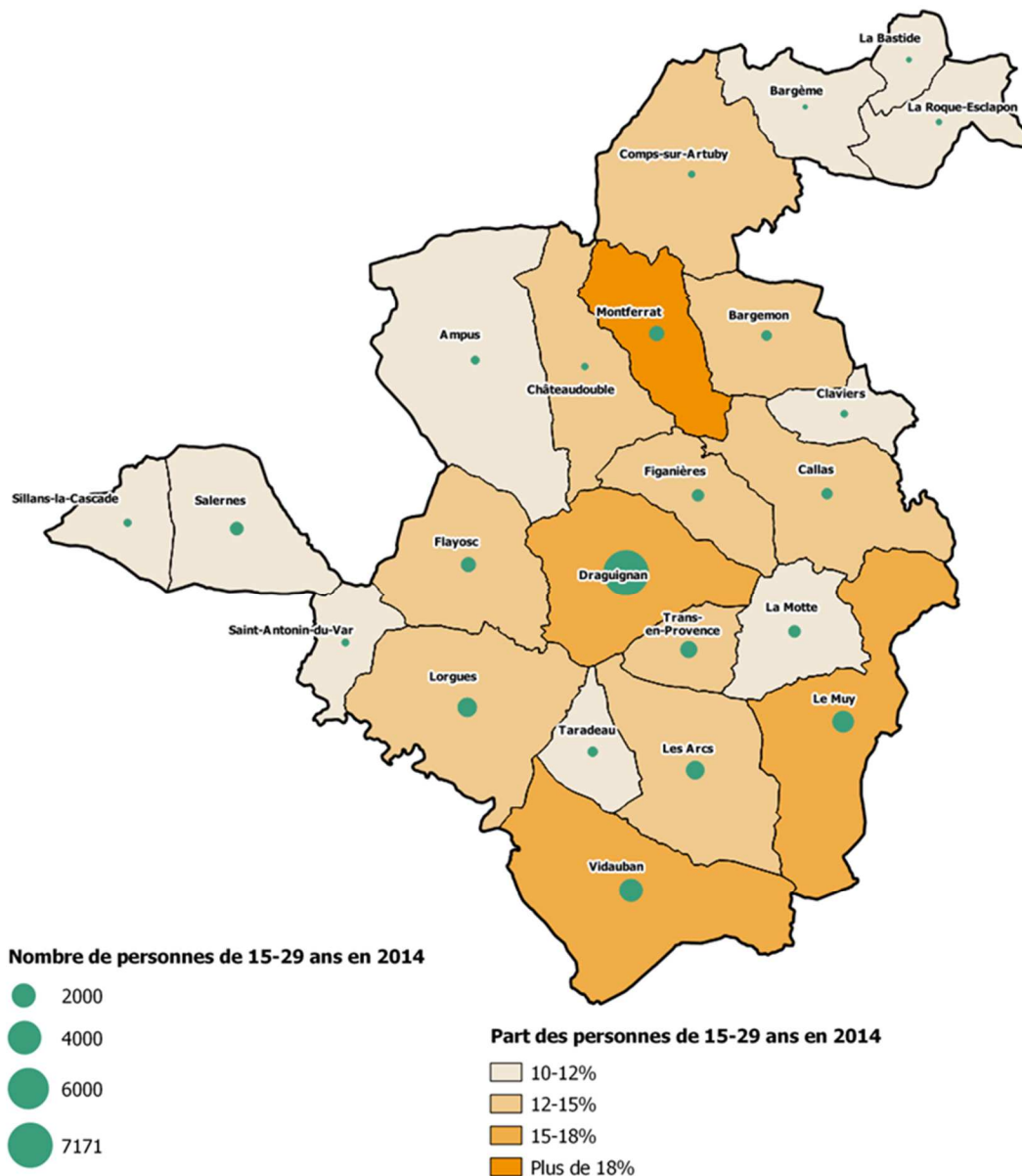
	Maison d'Accueil Spécialisée (MAS)	Foyer d'Accueil Médicalisé (FAM)	Foyer d'hébergements	Foyer de vie	Foyer d'accueil polyvalent	Appartement de coordination thérapeutique	Centre de rééducation professionnelle	Total	Indice d'équipement pour adultes handicapés
CA Dracénoise	10	18	0	58	0	21	0	107	2.0
Var	373	464	217	657	47	44	45	1847	3.7

6.4 Les besoins en logement des jeunes

Une part de jeunes moins élevée qu'à l'échelle nationale mais une évolution de cette tranche d'âge plus marquée

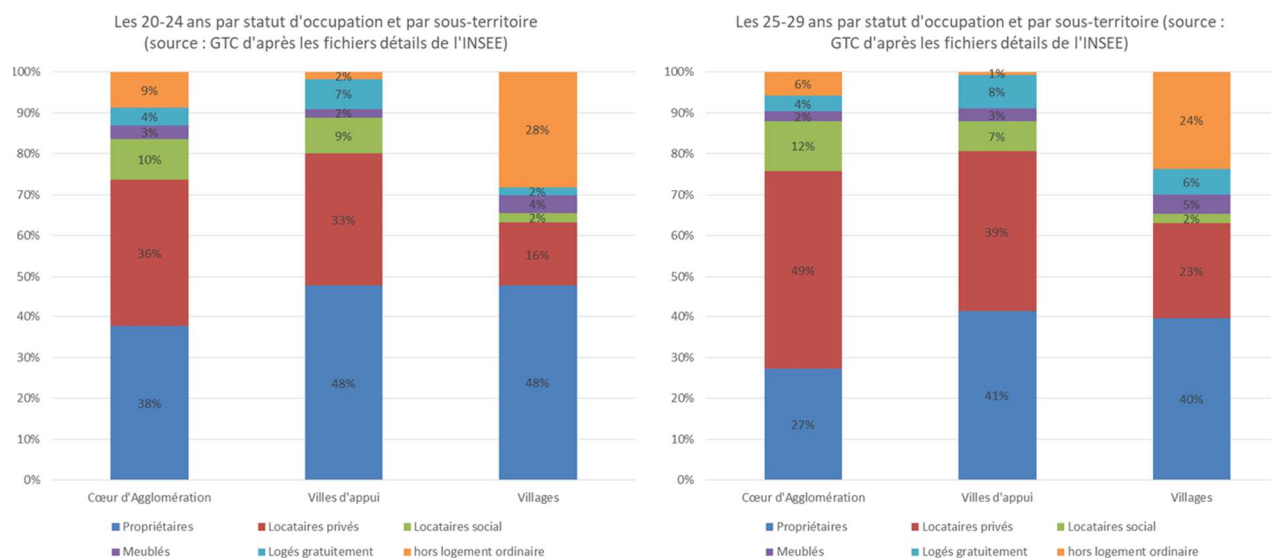
Au sein de Dracénie Provence Verdon agglomération 16% de la population a entre 15 et 29 ans en 2014, contre 18% à l'échelle nationale et 17% à l'échelle régionale. Néanmoins, la progression de cette tranche d'âge au sein de la population est bien plus importante avec un taux d'évolution positif de 1,2% quand celui-ci est négatif sur tous les référents. Localement, c'est le Cœur d'agglomération qui marque la plus forte progression.

Territoires	15-29 ans en 2009	15-29 ans en 2014	% des 15-29 ans en 2014	Taux d'évolution annuel des 15-29 ans 2009-2014
CA Dracénoise	16164	17 181	16%	1.2%
Cœur d'agglomération	7332	8 015	18%	1.8%
Villages	2453	2 571	15%	0.9%
Villes d'appui	6380	6 595	15%	0.7%
Var	159014	158 317	15%	-0.1%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	854304	836 375	17%	-0.4%
France métropolitaine	11645291	11 445 984	18%	-0.3%



Beaucoup de propriétaires parmi les plus jeunes

La part de propriétaires est plus importante chez les 20-24 ans que chez les 25-29 ans. Il existe également une part importante de jeunes logés dans le parc locatif privé dans le cœur d'agglomération et les Villes d'appui. La part des locataires logés dans le parc public est globalement faible et se concentre dans le cœur d'agglomération et dans les villes d'appui. La forte proportion de « hors logement ordinaire » dans les Villages s'explique notamment par la présence de logements à destination des jeunes en formation dans le camp militaire de Canjuers.



Peu de jeunes hébergés dans des structures accueillant des élèves ou des étudiants même si une offre de formation est dispensée sur le territoire

Le territoire accueille 550 étudiants, notamment au sein de la faculté de droit (filière de l'Université de Toulon) et du CFA. Il existe également une offre de formation spécialisée avec la présence des Ecoles Militaires de Draguignan qui compte 2 500 stagiaires sous-officiers et officiers par an¹⁹.

Nombre d'étudiants inscrits dans un établissement de formation supérieure selon les filières

Source : Atlas ES 2015-2016

Formations					
implantations	CPGE	STS et assimilés	universités	total enseignement supérieur	dont préparation au DUT
Total CA		135	415	550	102
Draguignan		66	415	481	102
Le Muy		69		69	

Pour autant, Dracénie Provence Verdon agglomération n'est presque pas dotée de logement spécifique à destination des jeunes. Seule une résidence étudiante, gérée par la SAIEM, propose 63 logements sur la commune de Draguignan. Pour le reste, il existe une offre de logement dédiée via des places dans le diffus dans la ville centre (logement privé, intermédiaire ou social), une résidence avec logements sociaux PLS à Figanières et une résidence avec logements libres à Montferrat.

Il était inscrit dans le précédent PLH la construction d'un Foyer Jeunes Travailleurs (FJT) mais le projet a été abandonné. Actuellement Dracénie Provence Verdon agglomération étudie la possibilité d'augmenter son offre de formation qui induira des besoins en logements des jeunes supplémentaires.

¹⁹ <http://www.emd.terre.defense.gouv.fr/>

6.5 La réponse aux besoins des gens du voyage

Dracénie Provence Verdon agglomération est aujourd'hui en conformité avec ses obligations au vu de l'aménagement de l'aire de grand passage réalisée sur la commune de Vidauban et agréée par le Préfet dès le 25 juin 2013.

Cette aire de grand passage, d'une superficie d'environ 9 035 m², est située au lieu-dit Ramatuelle, en bordure de la DN7 à Vidauban. Un dispositif permanent de gestion a été mis en place pour avec le prestataire SG2A.

Néanmoins, cette aire de grand passage ne semble pas répondre aux besoins du territoire. En effet, les phénomènes de grand passage seraient plutôt concentrés sur le littoral. Dracénie Provence Verdon agglomération serait davantage concernée par de petits groupes itinérants qui ont besoin de s'installer sur une période allant de 1 à 3 mois.

En synthèse :

- Un territoire relativement bien équipé en structure d'hébergement pour les publics fragiles mais une adaptabilité de l'offre aux besoins du territoire à interroger
- Un territoire moins bien équipé en structure d'hébergement pour personnes âgées que le reste du département, dans un contexte de vieillissement de la population
- Une offre d'hébergement à destination des personnes souffrant d'un handicap concentrée dans la ville-centre
- Peu de solutions d'hébergement à destinations des jeunes, dans un contexte d'évolution marquée de cette tranche d'âge et d'une éventuelle augmentation de l'offre en formation

7. SYNTHÈSE DES CONSTATS ET ENJEUX DU DIAGNOSTIC

Points d'appui	Points de vigilance	Enjeux
Démographie Une croissance forte et durable, s'appuyant sur une large attractivité	Des perspectives pessimistes de l'INSEE, incitant à un ralentissement de la production de logements	Acter un scénario de développement réaliste mais offensif
Emploi Une réelle dynamique locale et des projets de développement qu'il convient d'accompagner via une offre diversifiée pour les actifs
Foncier Une prise de conscience de la nécessaire mixité de la production à venir	Une structure de production qui se modifie (montée en puissance de l'offre en collectif, maintien d'une offre en terrain à bâtir, individuel)	Une plus grande diversité de produits Des formes d'habitat intermédiaires à développer
Parc privé Un bilan « amélioration de l'habitat significatif »	Des enjeux persistants d'habitat dégradé et vacant dans les centres-villes/bourgs, Les nécessités de lutter contre la précarité énergétique et d'adapter le parc avec le vieillissement Une vigilance à avoir sur les copropriétés	Quels outils et moyens optimisés pour amplifier les résultats ?
Parc HLM Une très fort développement de la production ces dernières années	Une offre qui reste nettement insuffisante au regard des besoins Des objectifs annuels SRU (800) qui correspondent à une très bonne année de production totale de logements	Acter des objectifs ambitieux dans ce domaine, pour faciliter les parcours résidentiels et permettre au plus modestes de se loger décemment
Hébergement Des taux d'équipement significatifs		Quels besoins actualisés dans ce domaine ?

ANNEXES

Bilan du PLH 2011-2016

Bilan de la production de logements durant le PLH 2011-2016

Tableau détaillé du logement spécifique à destination des personnes fragiles

Nom structure	Commune	Localisation - adresse	Date ouverture	Capacité totale hébergement (nb places)	Dont places en hébergement permanent	Dont places en hébergement temporaire	Places en accueil de jour	Nota
Résidences sociales								
RESIDENCE SOCI	DRAGUIGNAN	217 BOULEVARD DES REMPARTS	01-janv-13	101	101	0	0	ex FTM
Hébergement pour demandeurs d'asile (CADA, HUDA)								
CADA EST VAR	LORGUES	240 RUE DES TUFFS	01-juil-13	60	60	0	0	
Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale et Lits Halte Soins Santé - Urgence / Stabilisation / Insertion								
L'ÉTOILE	DRAGUIGNAN	57 BOULEVARD BERNARD TRANS	28-juin-14	20	20	0	0	Hébergement d'urgence pour adultes hommes en difficulté

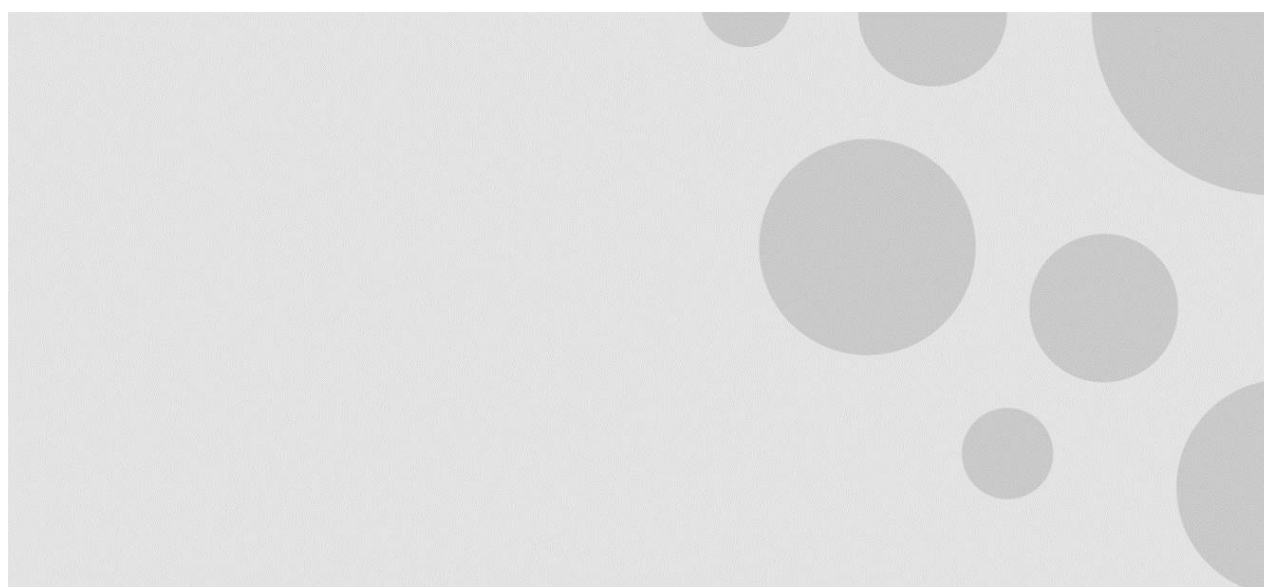
Tableau détaillé du logement spécifique à destination des personnes âgées

Nom structure	Commune	Localisation - adresse	Date ouverture	Capacité totale hébergement (nb places)	Dont places en hébergement permanent	Dont places en hébergement temporaire	places en accueil de jour	Statut (public / privé)	Habilitation aides sociales (OUI/NON)	Unité spécifique Alzheimer (nb lits)
Etablissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)										
EHPAD BOUEN SEREN	BARGEMON	7 RUE JEAN JAURES	01-nov-63	46	45	1		Public	oui	
EHPAD LA PIERRE DE LA FEE	DRAGUIGNAN	93 AVENUE DU PONT D'AUPS	04-juil-01	76	73	3		Public	oui	17
EHPAD TONUS VITAMINE	DRAGUIGNAN	81 AVENUE JEAN GARRUS	20-oct-96	80				Privé	non	20
EHPAD PUBLIC LE MALMONT	DRAGUIGNAN	BOULEVARD JOSEPH COLLOMP	31-déc-92	101				Public	oui	14
EHPAD LE PRE DE LA ROQUE	FIGANIERES	QUARTIER PRE DE LA ROQUE	01-mars-96	51	50	1		Privé	oui	
EHPAD LES MILLE SOLEILS	LE MUY	411 AVENUE DU GENERAL DE GAU	01-janv-94	78				Privé	non	
EHPAD L' ENTRAIDE SALESIEENNE	LES ARCS	16 RUE DE LA PAIX	01-janv-01	51				Privé	oui	18
EHPAD NOTRE DAME DES ANGES	LORGUES	17 CHEMIN DES 4 PIERRES	01 juin 1967	55				Privé	oui	
EHPAD PUBLIC SAINT FRANCOIS	LORGUES	PLACE SAINT FRANCOIS	01-janv-01	76				Public	oui	
EHPAD PUBLIC LA SOURCE	SALERNES	AVENUE DE LA LIBERATION	01-sept-35	102				Public	oui	
EHPAD LES CLÉMATITES	VIDAUBAN	209 BOULEVARD COUA DE CAN	07-nov-11	72	70	2	10	Public	oui	24
Etablissement de soins longue durée										
CH DRAGUIGNAN USLD	DRAGUIGNAN	BOULEVARD JOSEPH COLLOMP	29-juin-90	0						
Résidence autonomie										
MARPA L ABEILLE	CHATEAUDOUBI	PRE DE LA TOUR	07-juil-14	24	23	1				
RESIDENCE AUTONOMIE ILOT DE L'HORLOGE	DRAGUIGNAN	130 RUE JUIVERIE	30-janv-80	70	69	1				
RES AUTONOMIE NOTRE DAME SOURCE D AZUR	LES ARCS	RUE DU DOCTEUR JAUFFRET	15-juin-77	42	41	1				
RESIDENCE AUTONOMIE LE CLOS DES TUFFS	LORGUES	2 RUE DE L'ENCLOS	01-juin-76	34						
RESIDENCE AUTONOMIE LE NAI	SALERNES	AVENUE PIERRE GAUDIN	01-juil-77	40						

Tableau détaillé des résidences services destinées aux personnes âgées

Tableau détaillé du logement spécifique à destination des personnes handicapées

Etablissements d'accueil pour personnes handicapées									
Nom structure	Commune	Localisation - adresse	Date ouverture	Capacité totale hébergement (nb places)	Dont places en hébergement permanent	Dont places en hébergement temporaire	Places en accueil de jour	Nota - public...	
Maison d'accueil spécialisée (M.A.S.)									
MAS APF	DRAGUIGNAN	99 ALLEE JEAN ZAY	20-mars-06	10	9	1			
Foyer d'Accueil Médicalisé pour Adultes Handicapés (F.A.M.)									
FAM PETIT PLAN	DRAGUIGNAN	99 ALLEE JEAN ZAY	30-oct-08	18	17	1			
Appartement de Coordination Thérapeutique (A.C.T.)									
ACT ADSEA VAR	DRAGUIGNAN	BOULEVARD HIPPOLYTE MÈG	11-août-03	21	21	0			
Foyer de Vie pour Adultes Handicapés									
FOYER OCCUPATIONNEL FONT CLOVIS	DRAGUIGNAN	AVENUE DE LA VAUGINE	06-mai-11	58	41	9	8		
Structures d'accueil pour enfants handicapés									
Instituts médico-social (IME)									
IME TED	SALERNES		26-oct-10	18					
IME DU HAUT VAR	SALERNES	4 ROUTE DE DRAGUIGNAN	01-avr-67	67					
IME SAINT-BARNABE	SILLANS LA CASCADE	DOMAINE SAINT-BARNABE	17-nov-70	70					



**Orientations et Programme d'actions
du Programme Local de l'Habitat 2019-2024 inclus**



Table des matières

INTRODUCTION	9
Le PLH, contenu et méthode	9
L'agglomération et ses compétences.....	10
Le positionnement du PLH par rapport aux documents de planification	11
Les évolutions législatives et réglementaires nationales à prendre en compte	13
Les principales sources mobilisées, les territoires de référence et les échelles d'analyse	20
1. LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET SOCIO-ECONOMIQUES	22
1.1 Une croissance démographique forte et stable depuis 1990	22
Une croissance démographique nettement plus élevée et stable sur l'agglomération que sur le reste du Département.....	22
Une croissance démographique qui s'est équilibrée au sein des territoires de l'agglomération.	22
Une croissance démographique portée par le solde migratoire	23
1.2 Un territoire attractif pour toutes les tranches d'âge.....	24
L'arrivée de familles et de jeunes retraités	24
Des flux migratoires stables en interne.....	24
Une très forte attractivité du territoire vis-à-vis de l'extérieur	25
Caractéristiques des entrants et sortants du territoire	26
1.3 Un profil familial plus marqué qu'à l'échelle du département	26
1.4 Une progression sensible de l'emploi	27
Un rapport équilibré entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs	27
Un revenu médian légèrement inférieur au référent national	28
.....	29
Taux de chômage plus élevé qu'à l'échelle nationale.....	30
.....	31
2. LE FONCTIONNEMENT DU PARC DE LOGEMENT EXISTANT	32
2.1 Les caractéristiques du parc de logement de l'Agglomération.....	32
2.2 Les statuts d'occupation.....	33
Une part encore faible de locataires HLM, et une part importante de locataires du privé avec des bas revenus.....	33
2.3 Le parc de logement existant et la dynamique de construction en chiffres.....	34
Une dynamique de construction portée par le Cœur d'agglomération sur la période récente ...	34
Une construction très fortement tournée vers la maison individuelle.....	34
Une offre neuve qui sert très majoritairement à l'accession.....	35
Les marchés immobiliers	36

3.	FONCIER ET AMENAGEMENT	38
3.1	Introduction.....	38
3.2	Méthode et 1ers résultats de l’approche foncière, constituant les bases du volet foncier du futur PLH.....	39
	Une méthode adaptée au territoire, en 3 étapes :	39
	La prise en compte de l’état d’avancement et de l’évolution de la réflexion des communes en cours d’élaboration ou de modification de leur PLU	40
	Un travail de relevé de terrain complet, portant sur les terrains nus constructibles mais également sur les bâtis potentiellement mutables.....	41
	Une approche qui a privilégié les potentialités au sein des espaces déjà urbanisés, l’aménagement de « dents creuses » le long des principaux axes de desserte du territoire.....	41
	Une base de données constituée sous SIG à la parcelle apportant une qualification foncière aux futures potentialités.....	42
	Les 1ers résultats – Des potentialités foncières présentes sur l’ensemble du territoire.....	42
	Les enjeux relevés au regard de ce 1er travail foncier :.....	44
3.3	La prise en compte des contextes de marchés	44
	Introduction.....	44
	Un territoire attractif qui change de dimension dans la structure de sa production de logements	45
	Un territoire qui a connu un développement pavillonnaire significatif en lien avec une offre foncière disponible et attractive	47
	Un marché en terrains à bâtir qui est resté actif malgré un repli progressif des transactions, marqué par une année 2015 « atypique »	47
	Une offre en terrains à bâtir qui s’est adaptée aux nouvelles règles et conditions d’urbanisme, et qui optimise les possibilités.....	48
	Des mutations dans l’existant en appartement qui se concentrent sur le cœur d’agglomération	50
	Des valeurs de mutations sur les appartements anciens à la revente plutôt basses	50
	Des mutations dans l’existant en maison qui se concentrent autour du cœur d’agglomération.	51
	Des mutations en maison qui sont principalement animées par l’offre en lotissement et en quartier pavillonnaire.....	52
	Un marché des appartements neufs en VEFA dynamique mais limité	52
3.4	Conclusions de l’approche foncière et enseignements pour le futur PLH.....	55
	Sur le cœur d’agglomération et ses communes proches (villes d’appui)	55
	Sur les villages	56
4.	Le parc social	57
4.1	Une production de logements sociaux en hausse mais un effort de rattrape qui reste important	57
	L’Agglomération compte environ 10% de logements sociaux	57

Les indicateurs clefs sur le logement social de l'agglomération	58
Une production de logements sociaux en forte hausse sur la période précédente	60
Par rapport aux objectifs de l'ancien PLH, un recentrage de la production sur le PLAI, mieux adapté aux besoins exprimés	62
8 communes soumises aux objectifs de rattrapage SRU	62
Une pression de la demande contrastée entre les communes.....	63
Le Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (NPNRU)	65
.....	67
5. Le parc privé	68
5.1 Pour rappel : un parc privé qui représente 85 % des résidences principales, dont 60% de propriétaires occupants et 29% de locataires du parc privé.....	68
5.2 Au sein du parc privé, près de 2 % de logements structurellement vacants : un taux assez faible mais des volumes très concentrés sur certains centre-anciens.....	68
Une évolution importante de la vacance dans le parc privé.....	69
5.3 Une part de résidences secondaires en hausse dans les villes d'appui	71
5.4 Des taux d'effort importants pour les locataires du parc privé	72
5.5 Des besoins persistants en matière de traitement du parc dégradé.....	73
5.4 Une part relativement importante de petites copropriétés fragiles	75
5.6 Une part très significative de propriétaires occupants éligibles à l'Anah	77
5.7 Deux nouveaux dispositifs en faveur de l'amélioration de l'habitat privé.....	78
6. L'ACCES AU LOGEMENT ET LA PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN LOGEMENTS SPECIFIQUES..	81
6.1 Les besoins en logement et hébergement des publics fragiles.....	81
Une part de bénéficiaires du RSA supérieure à la moyenne nationale.....	81
Après avoir connu une baisse du nombre de ménages ayant été relogé dans le cadre d'un recours DALO entre 2015 et 2016, le territoire voit ce nombre de nouveau augmenter. Les données disponibles pour l'étude ne permettent pas de pousser l'investigation plus loin. Néanmoins, il est à noter que l'analyse des attributions aux publics prioritaires, dont DALO, sera réalisée dans le cadre de la mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL).	82
.....	82
Un indice d'équipement en l'hébergement des publics fragiles plutôt favorable.....	82
Un territoire bien équipé en structure d'hébergement au regard de la loi du 25 mars 2009.....	82
6.2 Les besoins en logement liés au vieillissement de la population.....	83
Une évolution des personnes âgées plus marquée que sur le département	83
Un territoire plutôt sous-équipé en structure d'hébergement pour les personnes âgées.....	85
6.3 Les besoins en logement liés aux situations de handicap.....	86
.....	87
.....	88
6.4 Les besoins en logement des jeunes	88

Une part de jeunes moins élevée qu'à l'échelle nationale mais une évolution de cette tranche d'âge plus marquée	88
Beaucoup de propriétaires parmi les plus jeunes	89
Peu de jeunes hébergés dans des structures accueillant des élèves ou des étudiants même si une offre de formation est dispensée sur le territoire	90
6.5 La réponse aux besoins des gens du voyage	91
7. Synthèse des constats et enjeux du diagnostic	92
ANNEXES	93
Bilan du PLH 2011-2016	94
Bilan de la production de logements durant le PLH 2011-2016	94
Tableau détaillé du logement spécifique à destination des personnes fragiles	95
Tableau détaillé du logement spécifique à destination des personnes âgées	96
Tableau détaillé des résidences services destinées aux personnes âgées	96
Tableau détaillé du logement spécifique à destination des personnes handicapées	97
LE PLH ET SON PROJET POLITIQUE EN BREF	105
Les orientations du Programme Local de l'Habitat	107
Préambule	107
Orientation n°1 : Réhabiliter et revitaliser les centres villes et centres-bourgs	110
Orientation n°2 : Produire 875 nouveaux logements par an, dont 45 % sociaux en locatif et en accession	113
Orientation n°3 : Préciser et mettre en œuvre un plan d'actions foncières, pour maintenir une capacité du territoire à maîtriser son développement, durant et au-delà du PLH	116
Orientation n°4 : Améliorer l'habitat existant et travailler aux équilibres sociaux au sein de l'agglomération	121
Orientation n°5 : Diversifier les réponses apportées à la pluralité des besoins en logement et en hébergement	124
Orientation n°6 : Suivre et évaluer la mise en œuvre du PLH	126
LES SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT ENVISAGES, ET CELUI RETENU	128
Les objectifs du SCoT	128
Les scénarios de développement envisagés, et celui retenu	133
Les principes de déclinaison territoriale	135
Focus sur les communes SRU	138
Le programme d'actions du programme local de l'habitat	141
Orientation n°1 : Réhabiliter et revitaliser les centres villes et centres-bourgs	141
Action 1 : Accompagner si besoin les communes dans la finalisation de leur projet urbain visant à la revitalisation des centralités	141

Action 2 : Accompagner les communes dans leurs actions plus coercitives en matière de lutte contre l’habitat indigne et dégradé, et développer des partenariats privilégiés avec les acteurs susceptibles de réaliser des opérations d’acquisition / amélioration.....	143
Orientation n°2 : Produire 875 logements par an, dont plus de 50 % sociaux (en locatif et en accession)	145
Action 3 : Engager une démarche offensive en matière de logement social.....	145
Action 4 : Poursuivre le soutien financier, à la production de logement locatif social.....	150
Action 5 : Faciliter l’accession des ménages modestes via des dispositifs sécurisés (BSR, PSLA...)	152
Orientation n°3 : Maintenir une capacité du territoire à accompagner, maîtriser son développement en habitat nouveau, tout en restant attractif et accessible pour les habitants locaux	153
Action 6 : Mettre en place d’un observatoire foncier et immobilier partenarial	153
Action 7 : Renforcer le programme d’actions foncières en lien avec le volet foncier du PLH et construire un dispositif d’accompagnement des acteurs/professionnels publics, EPF, pour un meilleur accès au foncier.....	154
Action 8 : Créer des espaces d’échanges techniques entre communes, acteurs, sur les questions d’outils et d’actions foncières	155
Orientation n°4 : Améliorer l’habitat existant et travailler aux équilibres sociaux au sein de l’agglomération	156
Action 9 : Maintenir sur toute la durée du PLH un dispositif généraliste (PIG) visant à accompagner la réhabilitation et l’adaptation du parc privé ancien	156
Action 10 : Repérer et accompagner les copropriétés fragiles	158
Action 11 : Mettre en œuvre la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), et en faire un espace d’échange et retour d’expérience sur le logement social.....	160
Action 12 : Etablir un état des lieux des enjeux de réhabilitation et de rénovation urbaine du parc social, notamment en QPV, afin de hiérarchiser les priorités d’intervention.....	162
Orientation n°5 : Diversifier les réponses apportées à la pluralité des besoins en logement et en hébergement.....	163
Action 13: Développer et mobiliser une offre de logements adaptés aux situations de vieillissement et de handicap	163
Action 14 : Mobiliser une offre de logement et d’hébergement adaptée aux besoins temporaires ou de courte durée d’actifs en mobilité.....	165
Action 15 : Permettre l’accueil des Gens du voyage dans de bonnes conditions.....	167
Orientation n°6 : Suivre et évaluer la mise en œuvre du PLH.....	168
Action 16 : Renouveler et assurer la mise en œuvre de la convention de délégation des aides à la pierre	168
Action 17 : Poursuivre l’accompagnement des communes dans le montage de leurs projets habitat pour favoriser des opérations qualitatives, et prévoir des instances d’animation de la politique intercommunale de l’habitat destinées à l’intégralité des communes	170

Action 18 : Alimenter et animer l'observatoire de l'habitat, et adapter les moyens (financiers et humains) du service habitat aux engagements pris dans le cadre du PLH	172
Synthèse financière du PLH	174

LE PLH ET SON PROJET POLITIQUE EN BREF

- **Un PLH qui traduit un projet de développement offensif et cohérent avec le SCOT :**
875 logements neufs par an ;
- **Une production de logements qui vise à la fois :**
 - **à mieux répondre aux besoins « endogènes »** (45 % de tous les logements neufs seront sociaux, en locatif et en accession sécurisée) **et à accompagner l'attractivité du territoire** (55 % de logements neufs « libres ») ;
 - **à trouver les bons équilibres entre le Cœur d'agglomération, les Villes d'appui et les Villages ;**
- **Une priorité également donnée à la réhabilitation du parc ancien**, en particulier la **réhabilitation des centres-anciens**, notamment en :
 - développant les acquisitions/améliorations publiques d'immeubles dégradés ;
 - amplifiant les dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat (PIG et OPAH RU de Draguignan), pour **traiter les logements dégradés et énergivores, et adapter le parc aux besoins liés à l'âge ;**
- **Un objectif au total de mise sur le marché de près de 60% de logements sociaux** (neufs, réhabilités, conventionnés) sur la production hors diffus organisée par les communes ;
- **Un investissement sur fonds propres de DPV très important : 16,5 millions d'euros sur la durée du PLH, soit 2.7 millions d'euros par an** (sans modification du règlement d'intervention et sous réserve de stabilité du contexte budgétaire)
- **Un PLH réalisé :**
 - **En association étroite et constante avec les communes** : entretiens individuels et travail en commune, nombreux Comités de pilotage et groupes de travail (notamment foncier),...
 - **Sur la base d'un référentiel foncier fin** : identification à la parcelle, avec les communes, des projets immobiliers qui seront réalisés dans et après le PLH, des espaces mutables, des parcelles à enjeux de maîtrise publique, ...

Article L302-1 du code de la construction et de l'habitation

Le Programme Local de l'Habitat est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble de ses communes membres.

Le Programme Local de l'Habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1.

Le Programme Local de l'Habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que l'offre foncière. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne, au sens du troisième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et des copropriétés dégradées.

Le Programme Local de l'Habitat définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire.

Le Programme Local de l'Habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

- les objectifs d'offre nouvelle ;
- les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;
- les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- les actions et opérations de renouvellement urbain, et notamment les actions de rénovation urbaine au sens de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ;
- la typologie des logements à construire au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre privée conventionnée ANAH sociale et très sociale ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants.

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

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

LES ORIENTATIONS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Préambule

Un projet de développement offensif pour mieux répondre aux besoins « endogènes » et accompagner l'attractivité du territoire, et qui, en matière de production de logements, vise à trouver les bons équilibres entre le Cœur d'agglomération, les Villes d'appui et les Villages, ainsi qu'entre construction neuve et réhabilitation du parc ancien.

En définissant son second Programme Local de l'Habitat, **Dracénie Provence Verdon agglomération (DPVa) renforce sa démarche communautaire en actant à la fois :**

- **des objectifs de développements démographique et urbain.** On soulignera que :
 - les objectifs de ce nouveau PLH ont été établis en collaboration avec l'équipe en charge de la réalisation du SCOT, en cours d'élaboration, et sont donc compatibles avec ce prochain document ;
 - le PLH constitue un document de programmation « structurant » pour l'intégralité des 23 communes, car leur PLU et autres documents d'urbanisme devront y être compatibles.
- **les conditions et les moyens de ce développement**, afin que celui-ci soit respectueux et améliore les équilibres sociaux, la qualité urbaine globale du territoire (intégrant les enjeux d'offres en services publics, en développement économique et en qualité résidentielle), préserve l'environnement et soit au service d'un développement durable de l'agglomération.

La démarche d'élaboration des orientations du PLH a consisté à :

- dresser un bilan actualisé de l'ancien PLH, aussi bien en termes d'atteinte des objectifs quantitatifs que de moyens financiers et humains déployés ;
- analyser de façon pragmatique les enjeux actualisés en matière « habitat » sur le territoire, via une analyse des difficultés concrètes rencontrées par les ménages pour se loger convenablement et via une évaluation des marges de manœuvre opérationnelles, à court, moyen et long termes.

Le diagnostic réalisé a été enrichi par de nombreux échanges en Comités de pilotage et en groupes de travail (notamment sur l'articulation « SCOT/PLH », sur la thématique foncière, ...). Ces échanges ont permis de préciser et hiérarchiser les enjeux ressentis comme véritablement stratégiques pour DPVa et ses villes.

Ainsi, en tenant compte notamment :

- De l'attractivité toujours très soutenue de DPVa vis-à-vis des familles en provenance des territoires proches, et pour les retraités en provenance de toute la France et de l'Europe ;
- Mais également de la tension excessive des marchés immobiliers locaux, qui se traduit en particulier par de réelles difficultés pour les jeunes et familles de DPVa à assurer leur parcours résidentiel sur le territoire,
- Ainsi que des projets en cours visant à développer l'emploi sur le territoire ;

Les élus ont souhaité acter un PLH volontairement ambitieux, qui apporte une réponse complète à la diversité des besoins exprimés et potentiels (jeunes décohabitants, actifs souhaitant un

logement locatif ou une accession abordable, ménages en situation de fragilité financière et/ou sociale, retraités à la recherche d'un logement/hébergement adapté, ...).

Ce PLH s'articule autour de 6 grandes orientations stratégiques :

Orientation n°1 :
Réhabiliter et revitaliser les centres villes et centres-bourgs par l'acquisition et l'amélioration de 192 logements, afin :

- de traiter l'habitat indigne,
- de mieux y maintenir les familles avec enfants,
- que ces centralités remplissent mieux leur rôle de polarités structurantes et de vitrine des territoires

Orientation n°2 :
Produire 875 nouveaux logements par an, dont 50% sociaux (45% neufs en locatif et en accession, et 7% en réhabilitation et conventionnement Anah) pour :

- fluidifier les parcours résidentiels, notamment des plus modestes,
- accompagner l'attractivité résidentielle et le développement économique du territoire

Orientation n°3 :
Préciser et mettre en œuvre un plan d'actions foncières, pour maintenir une capacité du territoire à maîtriser son développement, durant et au-delà du PLH

Orientation n°4 :
Améliorer l'habitat existant, et travailler aux équilibres sociaux au sein de l'agglomération

Orientation n°5 :
Diversifier les réponses en logement et en hébergement, pour répondre à la pluralité des besoins

Orientation n°6 : Suivre et évaluer la mise en œuvre du PLH

Ainsi, le projet de développement proposé a-t-il été conçu avec pour objectifs principaux :

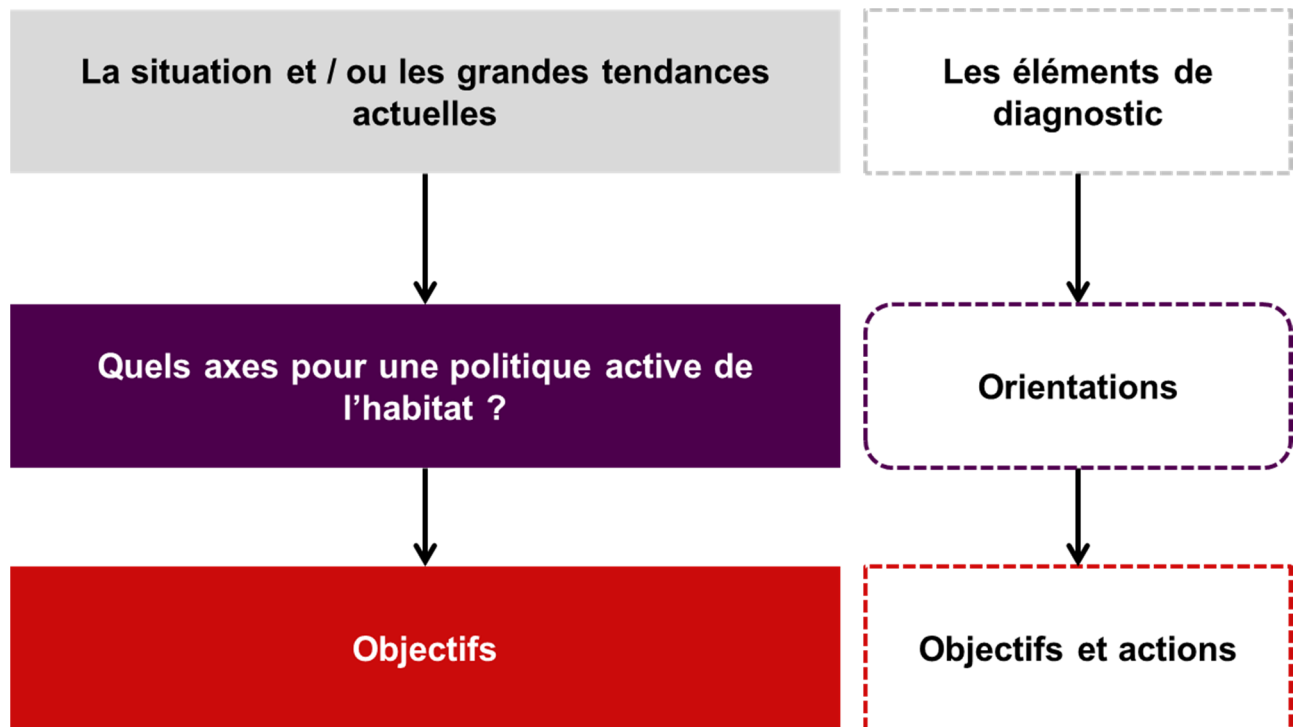
- D'apporter une meilleure réponse aux besoins « endogènes » tout en accompagnant et en maîtrisant l'attractivité du territoire, toujours forte,
- Dans le respect des principes du SCOT (en cours de finalisation au moment de la rédaction du présent document) de viser les bons équilibres, en matière de production de logements, entre le Cœur d'agglomération, les Villes d'appui et les Villages, ainsi qu'entre construction neuve et réhabilitation du parc ancien, comme cela sera détaillé plus loin.

En réalisant son PLH, DPVa souhaite, conformément à ses compétences, consolider et coordonner la politique de l'habitat sur le territoire. Elle a identifié les partenariats et les outils opérationnels et financiers qui lui ont semblé les plus adaptés, dans une logique de rationalisation de l'action publique.

Les orientations précitées sont donc issues de constats ayant permis de définir des enjeux et sont ensuite déclinées en objectifs et pistes d'actions.

Cet enchaînement **enjeux – orientations – pistes d'action** est présenté, pour chacune des thématiques du PLH, en seconde partie du présent document.

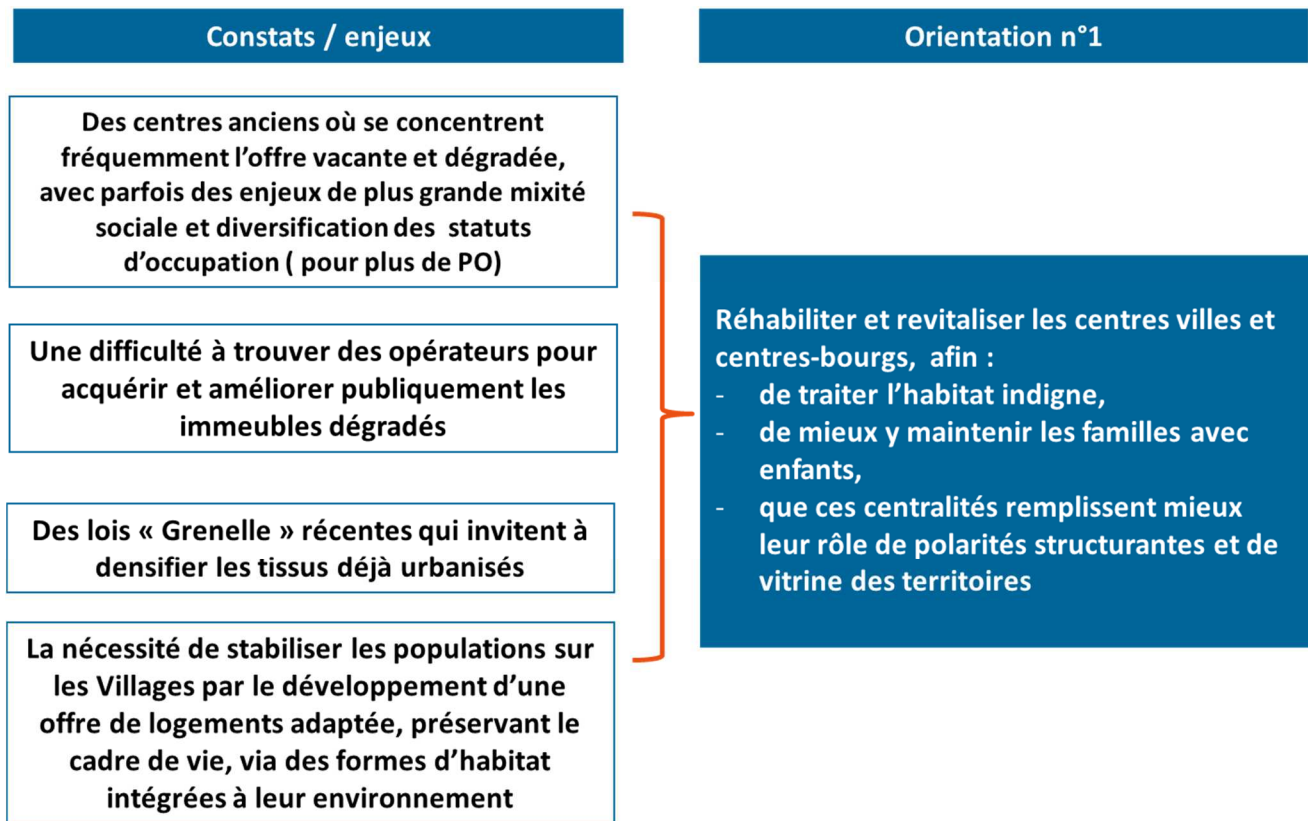
Les étapes de la réflexion menée en phase d'orientation du PLH



Orientation n°1 : Réhabiliter et revitaliser les centres villes et centres-bourgs

Afin de :

- traiter l'habitat indigne,
- mieux y maintenir les familles avec enfants,
- mieux faire remplir aux centralités leur rôle de polarités structurantes et de vitrine des territoires



A l'instar de nombreux centres anciens du Sud de la France, certains centres anciens de DPVa souffrent encore aujourd'hui de la présence d'habitat indigne (insalubrité, péril, risque plomb) avec la présence de :

- Petits logements de qualité très médiocre, locatifs ou occupés par des propriétaires occupants âgés ;
- Immeubles vacants totalement insalubres ou menaçant ruine ;
- Parcelles étroites, profondes et mono orientées qui, structurellement, sont potentiellement sujettes à l'indignité.

Ce constat est très problématique, à au moins deux titres :

- Il est inacceptable de laisser perdurer ces situations de mal logement, potentiellement dangereuses pour les occupants ;
- Même vacants et rendus inaccessibles (murés), les immeubles très dégradés contribuent à une certaine dévalorisation de ces centralités, à un moment ces dernières doivent au contraire, être confortées pour :
 - éviter les périurbanisations résidentielle (notamment le départ en périphérie des familles avec enfants) et commerciale,
 - qu'elles remplissent à nouveau pleinement leurs fonctions de polarité structurante et de « vitrine » des territoires.

Afin de traiter ces situations persistantes d'habitat indigne et d'immeubles dégradés,

1) DPVa a lancé en 2017 un Programme d'intérêt général (PIG) « Traitement de l'habitat indigne et de la précarité énergétique » avec ingénierie renforcée sur 8 centres anciens.

Dans le cadre d'un travail partenarial renforcé avec le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) et l'ensemble des partenaires locaux (ARS, DDTM, CD 83, CAF, MSA, ADIL, ..), ce PIG permet :

- d'identifier les situations d'habitat dégradé et indigne, en coordonnant les différentes sollicitations des partenaires : signalement ARS, CCAS, mairies, associations... ;
- de qualifier les désordres ;
- d'identifier une offre de relogements tiroirs communaux ou en partenariat avec un bailleur social ;
- de mobiliser l'autorité compétente en cas de refus du propriétaire de monter un projet de réhabilitation en mode incitatif ;
- de saisir le Procureur de la République en cas de location de logements inconfortables à des populations vulnérables.

Cette dynamique doit être maintenue sur toute la durée du PLH, et élargie aux autres centres anciens à fort enjeu de réhabilitation.

2) La Ville de Draguignan a lancé en 2018 une nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur le centre-ville de Draguignan, couplée avec une action plus globale « Cœur de Ville ».

Ces deux opérations (PIG et OPAH RU) intègrent de forts enjeux urbains et fonciers. Il s'agit notamment :

- De permettre le recyclage et la restructuration des immeubles plus dégradés, en maîtrisant le foncier si nécessaire ;
- D'éradiquer les immeubles ne pouvant structurellement pas offrir des conditions d'habitat correctes ;
- De favoriser l'amélioration des immeubles en cœur d'îlot ou en impasse ;
- D'améliorer le fonctionnement des espaces publics ;
- D'identifier et de maîtriser publiquement les dents creuses, susceptibles d'accueillir des opérations neuves, avec un objectif de diversification de l'offre en logements, au profit de produits d'accession (dont sociale et sécurisée) susceptibles de fournir une alternative à la construction de maisons individuelles en périphérie.

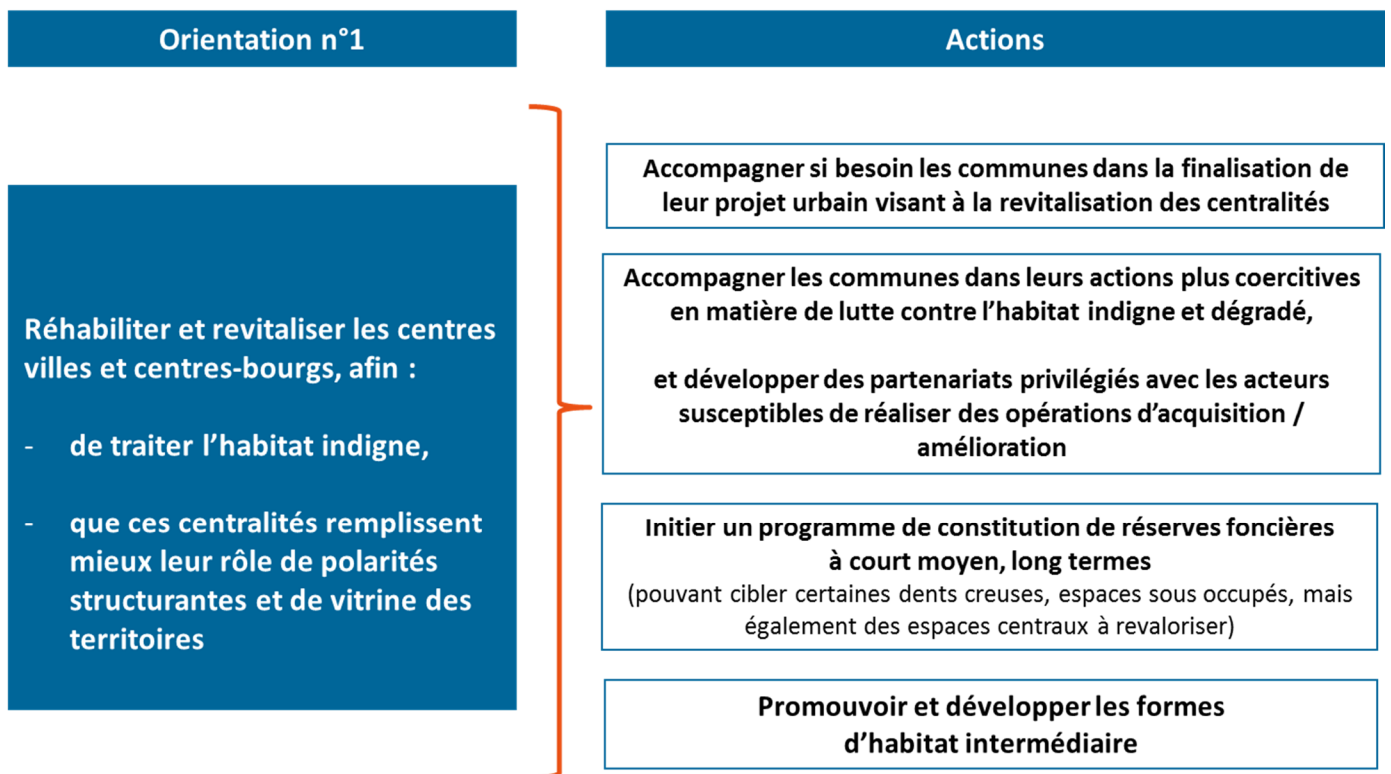
C'est pourquoi Dracénie Provence Verdon agglomération :

- **Développera un ou des partenariat(s) privilégié(s) avec les acteurs susceptibles de réaliser les opérations d'acquisition-amélioration (bailleurs sociaux, EPF PACA, ..).**
Il s'agit de rendre possible ces opérations d'acquisition/amélioration, difficiles à équilibrer financièrement, via notamment une subvention de DPVa, et si besoin en proposant en contrepartie des opérations neuves financièrement plus « rentables » (notion de « bouquet d'opérations » ou de « jonction de projets »)
- **Initiera un programme de constitution de réserves foncières à court, moyen, et long termes,** pouvant cibler certaines dents creuses, espaces sous occupés, mais également des espaces centraux à revaloriser (cf. orientation n°3 : « Préciser et mettre en œuvre un plan d'actions

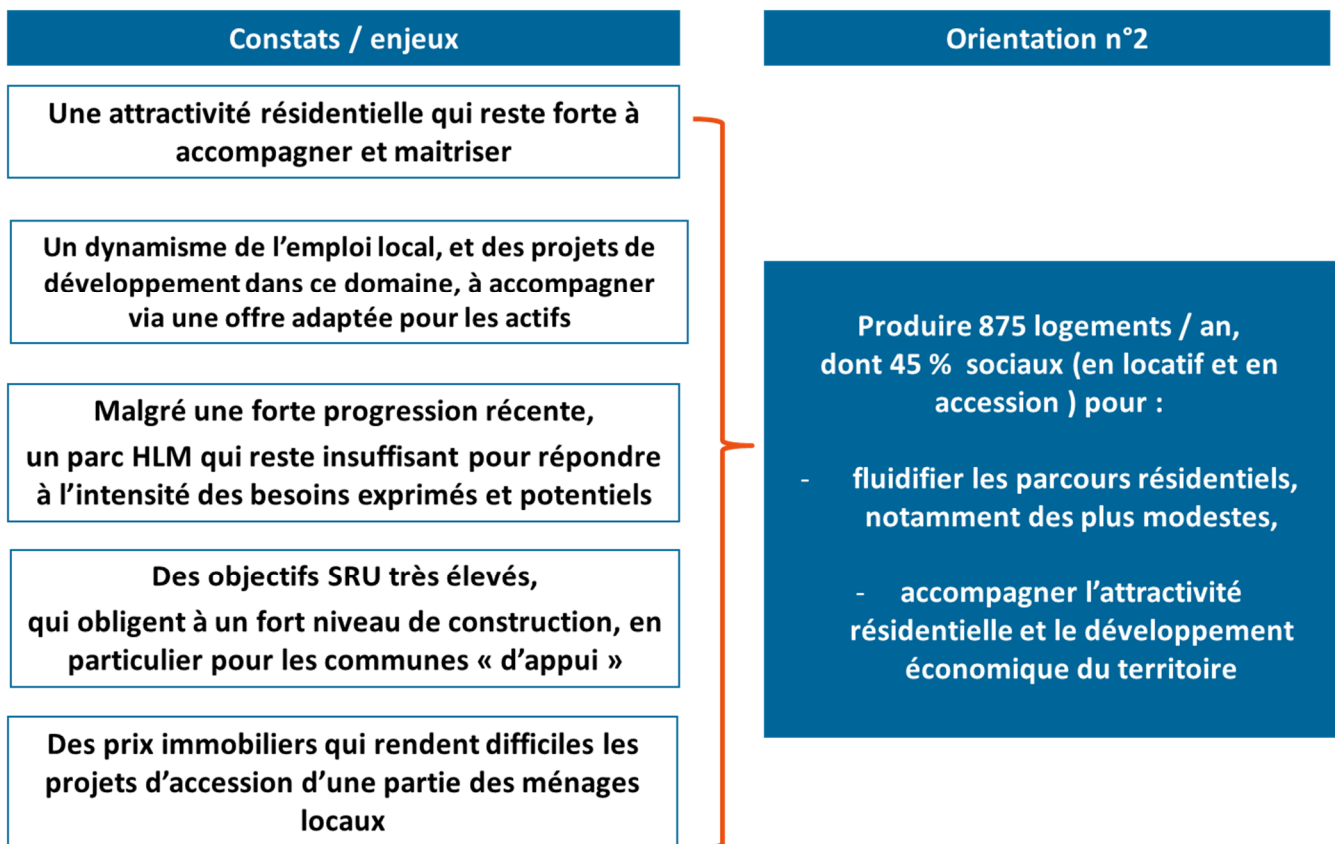
foncières, pour maintenir une capacité du territoire à maîtriser son développement, durant et au-delà du PLH »);

- **Assurera la promotion d'opérations aux formes d'habitat dite « intermédiaires », compromis entre la maison individuelle et l'immeuble collectif.**

Concrètement, il peut s'agir de grandes maisons neuves, bien insérées dans le tissu urbain ou villageois existant, scindées en appartements proposant tous un espace extérieur (jardin en rez-de-chaussée, grands balcons ou terrasses en étage).



Orientation n°2 : Produire 875 nouveaux logements par an, dont 45 % sociaux en locatif et en accession



Depuis 25 ans, le territoire de Dracénie Provence Verdon agglomération connaît une croissance démographique très largement supérieure à celle du département, et celle-ci se maintient dernièrement à un niveau élevé (+ 1.4 % entre 2010 et 2015), malgré les perspectives baissières annoncées par le modèle OMPHALE de l'INSEE.

Cette croissance est portée par les apports migratoires : le territoire connaît en effet une très forte et double attractivité :

- Attractivité auprès des familles avec enfants et des ménages provenant de tout le département, du fait de la forte qualité urbaine et paysagère, d'une offre en logements et en foncier au prix beaucoup plus abordable que sur la côte littorale, ainsi que de la bonne desserte en particulier autoroutière, et d'un développement économique intrinsèque ;
- Attractivité auprès de ménages issus de toute la France et de plusieurs pays européens, en particulier nordique (Belges, Hollandais, Anglais, ..), à l'instar du Var et des Alpes-Maritimes.

Ces nouveaux ménages, aux capacités de financement élevées, participent à la valorisation du marché immobilier sur le territoire mais également à sa tension et à une relative sélectivité en matière d'accès au logement : dans ce contexte, les ménages de DPVa, aux revenus plus modestes, éprouvent des difficultés de plus en plus grandes pour se loger, de surcroît compte-tenu de la faiblesse relative de l'offre à prix maîtrisé par les pouvoirs publics.

On soulignera néanmoins que le précédent PLH - et la prise de délégation de compétence - se sont traduits par une forte augmentation de la production de logements sociaux qui, avec un rythme annuel moyen de 221 logements sociaux agréés entre 2011 et 2017, a correspondu à un niveau potentiel de production jamais atteints auparavant, y compris dans les années 70 et 80 qui avaient pourtant été la principale période de développement du parc social jusqu'à présent.

Par ailleurs, le territoire connaît également un solde naturel positif, vecteur de besoins en logements familiaux.

Ainsi, la composante résidentielle et familiale du territoire conduit au fil du temps à l'accroissement des besoins en logements (logements familiaux mais aussi petits et « moyens » logements locatifs pour la décohabitation des jeunes et pour les personnes âgées).

Apporter une meilleure réponse à la demande potentielle en logements, locale et extérieure, passe inéluctablement par une augmentation du niveau de construction de ces dernières années, descendu à un niveau d'étiage de 550 logements par an entre 2014 et 2016. Il s'agit de développer toujours davantage en développant l'offre financièrement accessible, qu'elle soit locative (logements HLM et conventionnés Anah) ou en accession (PSLA et nouveaux produits « OFS/BRS »), pour que les ménages locaux ne soient pas exclus de cette production neuve.

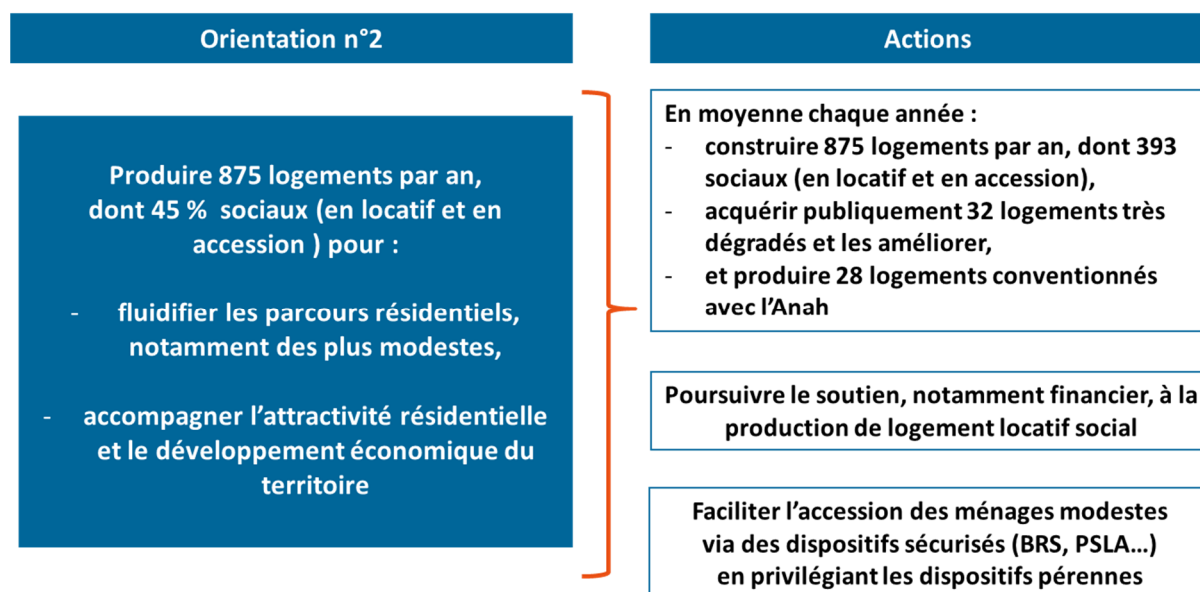
Ce fort niveau de construction souhaité, en particulier pour les villes d'appui, est du reste « poussé » par les objectifs SRU qui, à eux seuls représentent 700 logements sociaux par an, soit l'équivalent d'une année pleine de construction tous logements confondus.

Aussi, les élus du territoire actent un objectif de production :

- **de 875 logements neufs livrés annuellement sur la durée du prochain PLH 2019-2024,**
 - o **dont 760, soit 87% organisés (hors production de maisons en permis individuel (=diffus)) ;**
 - o **dont 393, soit 45% logements sociaux, essentiellement locatifs, à 85 %, mais également en accession PSLA et BRS pour 15 % ;**

- **auquel il convient d'ajouter au titre de la priorité donnée à réhabilitation/consolidation des centres anciens, les objectifs de:**
 - o **32 logements dégradés acquis et améliorés par des bailleurs sociaux, en moyenne, chaque année (contre 4 ces 7 dernières années);**
 - o **28 logements conventionnés chaque année avec l'Anah, avec ou sans travaux,**

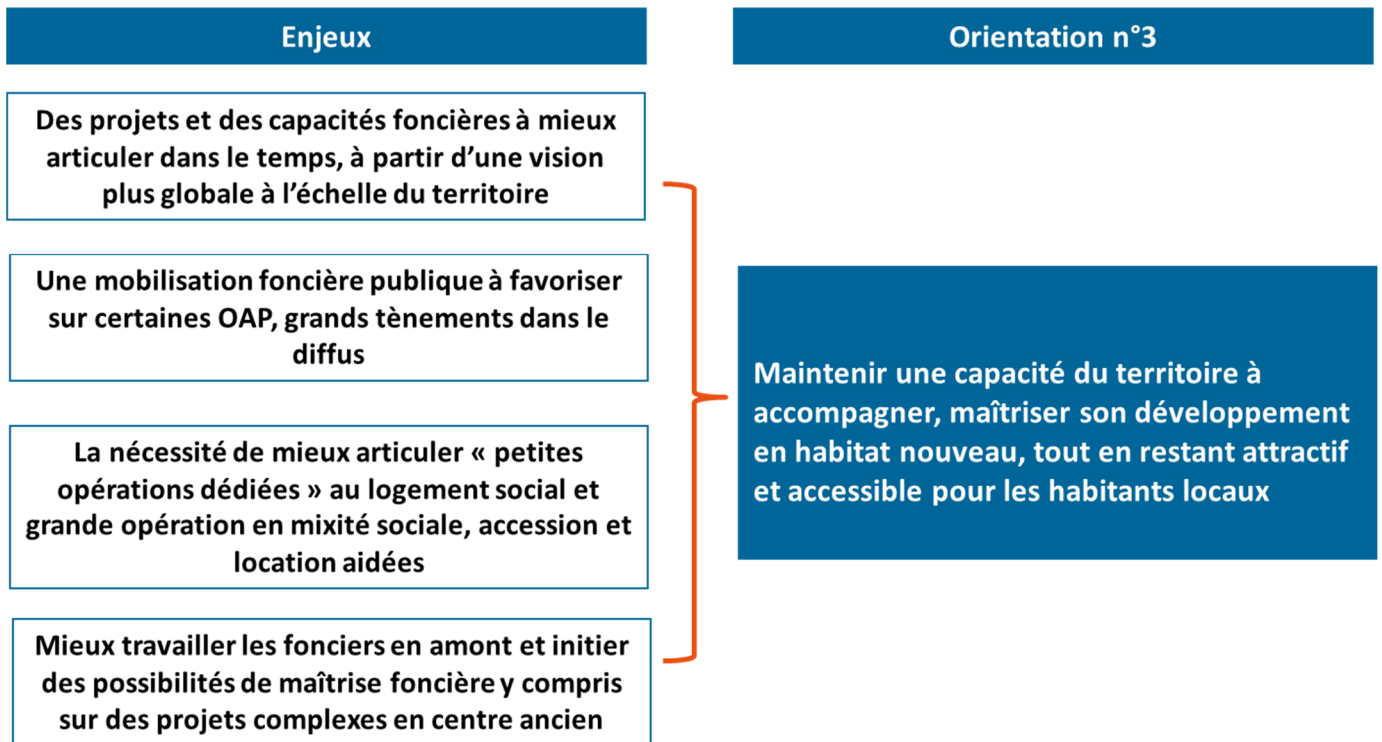
- ➔ **cela porte à 59,6% le taux de logements sociaux dans la production organisée par les communes,**
- ➔ **et à 51,8% le taux de logements sociaux dans la production totale de logements (y compris diffuse).**



Pour atteindre ces objectifs « sociaux », DPVa:

- continuera son fort soutien financier à la production de logements locatifs HLM (en neuf comme en acquisition /amélioration de logements privés dégradés dans les centralités), sous réserve d'un contexte budgétaire stable.
- et sensibilisera durant les 6 prochaines années du PLH l'ensemble des acteurs (communes, bailleurs sociaux, EPF PACA, ..) à la production de logements en accession sociale, qu'il s'agisse :
 - du PSLA, dont quelques opérations sont en cours sur DPVa;
 - mais également du foncier / bail réel solidaire, produit qui n'a pas encore été déployé sur DPVa (comme dans le reste de la région PACA au moment de la rédaction du présent document), alors qu'il permet des produits d'accèsion abordables, dans la durée (ad vitam aeternam), et de manière totalement anti spéculative.

Orientation n°3 : Préciser et mettre en œuvre un plan d'actions foncières, pour maintenir une capacité du territoire à maîtriser son développement, durant et au-delà du PLH



Lors de la constitution du volet foncier de ce nouveau PLH, il est ressorti clairement une évolution des communes dans la prise en compte des questions foncières dans leur approche de programmation de nouveaux projets.

En lien avec l'élaboration de leurs nouveaux documents d'urbanisme, mais également de leur volonté d'apport de nouvelles possibilités d'habitat et d'inscription d'aménagement mieux anticipé et organisé sur leur territoire, les communes mobilisent de plus en plus les outils et les possibilités qui leur sont offertes via les outils d'urbanisme, d'actions foncières, de montages opérationnels.

Si l'anticipation sur les grands projets d'aménagement et les nouvelles possibilités d'urbanisation, est bien inscrite désormais dans les approches, l'inscription d'actions sur les fonciers d'importance dans le diffus est moins présente.

1. Un cadre de production qui change, sous l'impulsion de grands projets initiés par les collectivités, mais où le diffus reste un enjeu

En effet, il ressort du travail effectué sur le foncier que les communes, en lien avec leur développement ancien, et les règles d'urbanisme d'antan, se composent encore de tènement de taille significative à proximité immédiate ou relative de leur centre bourg. Ces tènements, non construits ou partiellement construits, représentent pour certains, dans les règles actuelles, des possibilités de constructions parfois importantes. Ils peuvent pour certains représenter l'équivalent en construction nouvelle de certains projets d'aménagement encadré et organisé par la collectivité, en renouvellement urbain mais également en greffe de bourg et de quartier.

Ces projets initiés par les collectivités présentent bien souvent une complexité foncière supérieure à ces tènements en diffus, et un risque de blocages qui ne pourraient être traités sans la mobilisation d'un aménagement public et ses capacités de maîtrise anticipée.

En parallèle, comme dans la plupart des territoires où l'attrait du terrain à bâtir reste forte, nous avons pu observer en parallèle une évolution des mutations dans le tissu existant résidentiel, et plus particulièrement le développement de la pratique du détachement parcellaire au sein des quartiers périphériques et pavillonnaires des communes.

L'ensemble de ces fonciers en diffus, dents creuses et détachement parcellaire, représentent ainsi un enjeu pour la programmation organisée souhaitée pour le futur PLH par le territoire, au regard des capacités qu'ils peuvent représenter en constructions nouvelles et en terrains à bâtir.

Ainsi, l'un des enjeux du futur PLH sera de pouvoir intégrer dans les pratiques des communes une anticipation et un encadrement si possible de ces grands tènements en diffus.

Pour cela, il sera nécessaire de pouvoir :

- Organiser et accompagner les mutations foncières dans les différents quartiers tout en maintenant les conditions d'une attractivité résidentielle durable ;
- Disposer d'un dispositif de suivi et d'observation des mutations foncières en lien avec les projets du territoire (connaissance partagée) ;
- Initier le développement d'un « habitat intermédiaire », de type « grosse bâtisse divisée en plusieurs appartements », plus adapté à certains tissus existants et permettant une inscription de mixité et de diversité réelle à terme dans les mutations à venir, d'optimisation du foncier ;
- Organiser les acteurs publics afin qu'ils puissent apporter d'autres réponses aux propriétaires de parcelles présentant des capacités significatives dans leurs mutations.

2. Un territoire qui doit s'organiser et mieux anticiper sur les mutations à venir

La réalisation du volet foncier du PLH a permis de constituer une base foncière sous SIG à l'échelle du territoire. Cette base a intégré l'ensemble des projets, privés et publics, sur la durée du PLH à venir, ainsi que les potentialités de mutabilité au sein des zones déjà urbanisées des communes, en lien avec leur document d'urbanisme en vigueur.

Elle a permis d'établir les 1ères analyses de projection en matière de mobilisation foncière et de capacités pour le nouveau PLH. Elle a également souligné le fait que certains projets s'inscriront également au-delà du futur PLH, démontrant de l'engagement dans le temps des communes, dans l'inscription d'une meilleure programmation et encadrement des projets à venir.

Ce travail a également permis d'identifier et d'anticiper sur les possibilités de mutations dans le diffus, à court, moyen, voire à long terme, mais également au sein du tissu existant.

Dans cette perspective de poursuite du développement du territoire, il nous semble important, au regard des enjeux et des problématiques à venir (tension renforcée sur le foncier, prix en progression, ...) que le territoire renforce sa capacité d'actions et de maîtrise publique anticipée sur les fonciers stratégiques.

Pour cela, il sera nécessaire de pouvoir :

- Constituer des périmètres de veilles foncières sur les espaces stratégiques et d'enjeu, pour le développement des futurs projets mais également le traitement de quartiers centraux en phase de fragilisation ;
- Mieux anticiper le cadre de l'action foncière (conditions de marchés, valeur foncière, ...) et mobiliser les outils d'anticipation (PAPAG, OAP, ER, ...) au sein des documents d'urbanisme ;
- Formaliser à partir du volet foncier du PLH un programme d'actions ad hoc en lien avec les partenaires et acteurs publics du territoire (bailleurs, EPF, ...) ;
- Apporter les informations nécessaires à la bonne anticipation des actions foncières des communes et de leurs partenaires (EPF, ...) au sein des espaces ciblés (connaissance prospective)

3. Animer et amener un espace d'échanges sur les pratiques et les outils fonciers

Lors de l'élaboration de ce nouveau PLH, des ateliers ont été réalisés sur les questions foncières, réunissant les élus et les services des communes. Ces ateliers ont démontré tout l'intérêt d'échanges réguliers entre communes sur ces questions.

C'est pourquoi, il nous semble opportun pour le territoire d'initier à partir de la mise en œuvre du nouveau PLH des espaces d'échanges sur le foncier :

- Espaces d'échanges semestriels entre communes,
- Espace d'échanges annuel entre le territoire et ses partenaires, acteurs et professionnels du territoire.

4. Un territoire qui doit initier de nouvelles pratiques, de nouveaux modes de faire en matière d'utilisation et de valorisation de son foncier

Le territoire est riche dans sa diversité foncière et ses capacités, en lien avec l'attractivité qu'il suscite.

Dans cette diversité et richesse ressort l'importance des mutations à venir dans le diffus, sous forme de dents creuses, de détachements parcellaires mais également d'engagement de grands projets d'aménagement, en développement de la commune et de confortement des centres anciens.

Le territoire s'appuie sur ses partenaires de l'aménagement, privés et publics, et de l'action foncière (EPF) pour la mobilisation et la maîtrise foncière, partielle ou complète, de ces grands projets d'aménagement.

L'investissement et l'importance de ces grands projets doivent interroger le territoire sur l'intérêt et l'enjeu, sur certains espaces, de la conservation ou non de la maîtrise foncière publique dans le temps. En effet, au sein de ces espaces nouveaux, aménagés qualitativement, qui vont connaître une dynamique d'attrait et de mutation en lien avec des conditions de valorisation immobilière et foncière plus avantageuses, se pose la question de la récupération à terme de la valorisation du foncier dans le temps. De plus, ce sont des espaces où la collectivité risque de devoir ré-intervenir à terme (à 20-30 ans) afin d'y apporter de nouveaux équipements, de nouvelles réponses aux besoins futurs en habitat.

De nouvelles possibilités se présentent désormais aux communes pour la conservation de la maîtrise du foncier dans le temps. Ces nouvelles possibilités se basent sur les mêmes principes que les « baux emphytéotique ou à construction » mais à partir de nouveaux outils, comme par exemple les Offices Fonciers Solidaires (OFS).

Ces nouveaux outils permettent de pérenniser un parc de logements à prix maîtrisés au sein d'un territoire où les tensions et les évolutions de prix immobiliers et fonciers ne feront que croître dans les années à venir. Ils permettent ainsi d'apporter de nouvelles réponses aux besoins en accession des populations locales aux revenus plus modeste.

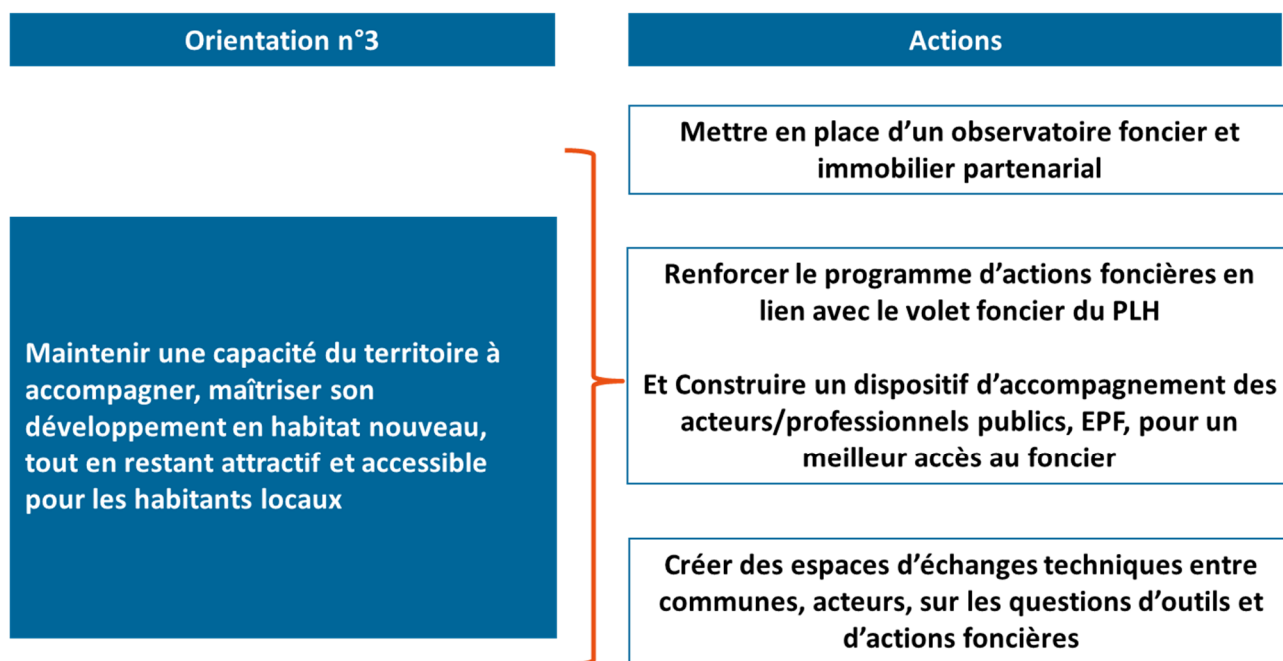
5. Un territoire qui doit redonner aux acteurs publics la possibilité d'un accès direct au foncier

La mobilisation des outils affichant une volonté d'actions de maîtrise foncière pour le logement aidé est à reposer sur le territoire.

De même, il sera important d'initier une approche différente de la mixité sociale dans une perspective de redonner de nouvelles possibilités d'accès réels au foncier et de mode d'actions adaptés aux capacités des acteurs publics locaux.

Le nouveau PLH, dans sa mise en œuvre, devra être l'occasion de reposer via le foncier les interrogations suivantes :

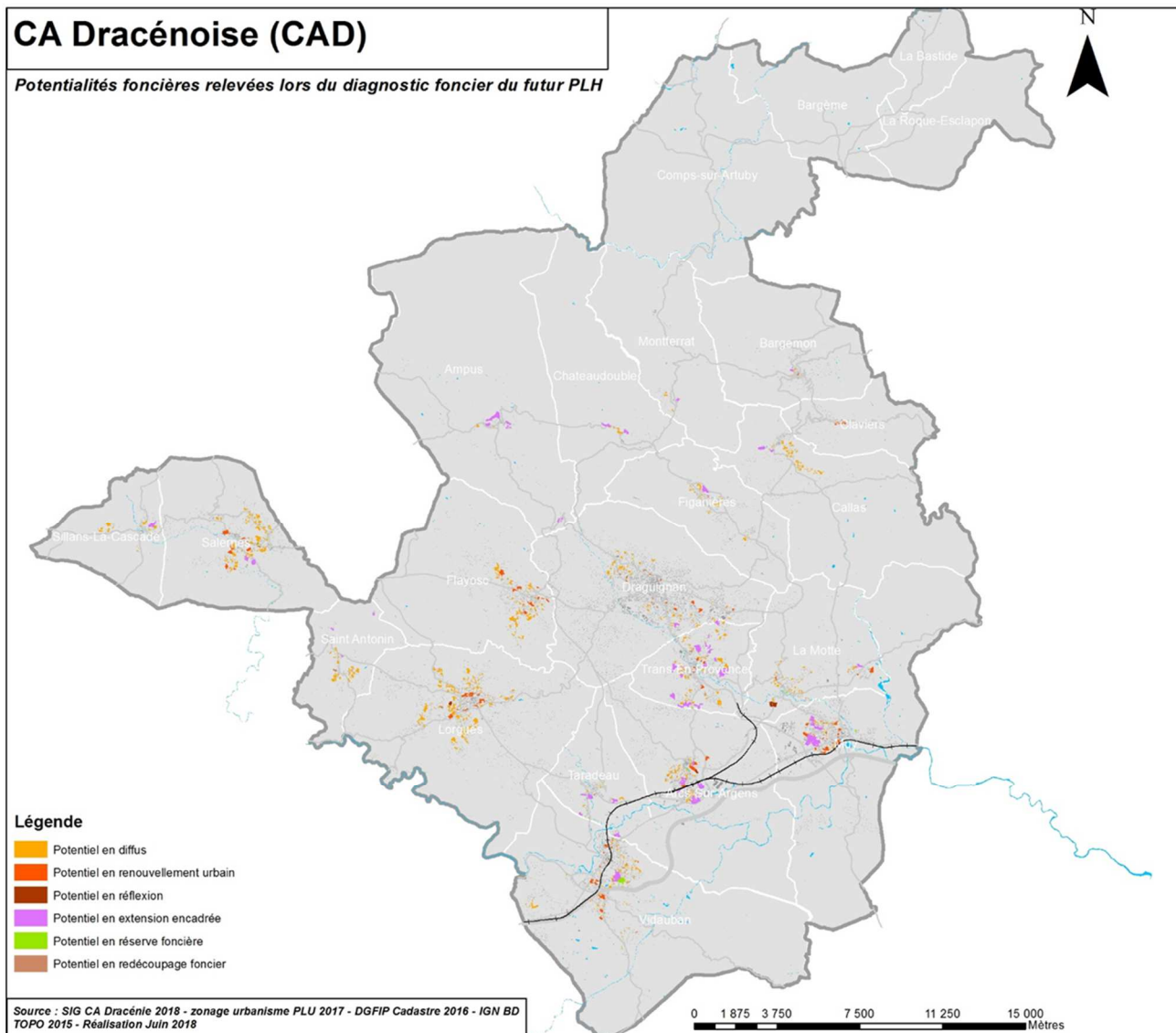
- Redonner un accès direct au foncier pour les acteurs publics afin de leur permettre de développer les nouveaux produits en locatif et en accession sécurisée dans un cadre de faisabilité mieux maîtrisé (sortir le locatif aidé du cercle inflationniste de la VEFA libre)
- Retrouver une programmation de petites unités 100% aidées dans le diffus en complément de grands projets d'aménagement, s'inscrivant dans une vision de mixité à l'échelle de quartier
- Sortir une partie de la production aidée du montage classique « VEFA libre et VEFA bailleur » à la péréquation de plus en plus difficile à tenir
- Anticiper sur un risque de blocage de la production à venir en raison d'un lien trop fort entre VEFA libre et locatif aidé et inversement



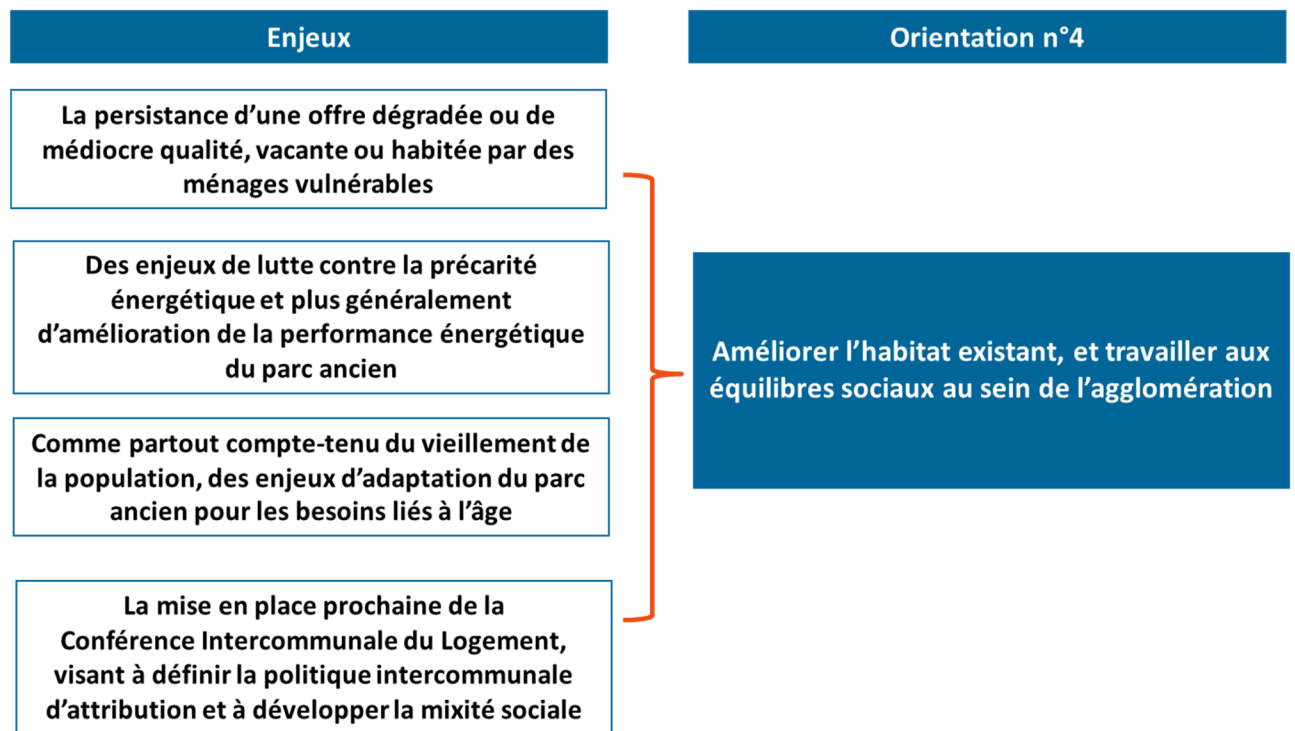
Les bailleurs sociaux et les promoteurs sont de plus en plus liés dans la production neuve de logements à travers les outils de mixité sociale : si l'un des deux bloque, l'ensemble bloque. Ainsi, les bailleurs sont tenus par les montages des promoteurs, qui ont accès au foncier, sous contraintes des conditions de marchés et de l'évolution des prix de sortie en libre.

Se pose l'enjeu pour le territoire d'une production qui ne dépend pas à 100% de la VEFA et disposer à nouveau d'une part de production propre directe par les acteurs publics, afin de garantir une production dans le temps.

Le PLH, et sa mise en œuvre, devra être l'occasion d'initier une réflexion sur l'évolution du dispositif des aides actuelles de DPVa sur la VEFA sociale et des possibilités d'un transfert d'une partie de ces aides vers le foncier, en lien avec ses partenaires fonciers, et à terme, peut-être, des nouvelles possibilités de montage en accession aidée.



Orientation n°4 : Améliorer l'habitat existant et travailler aux équilibres sociaux au sein de l'agglomération



Le diagnostic du PLH a permis d'identifier des enjeux liés à l'amélioration du parc de logements (social et privé) de Dracénie Provence Verdon agglomération.

Concernant l'habitat privé ancien, au-delà du traitement de l'habitat dégradé indigne (cf. orientation 1), il s'agit à la fois :

a) **d'amplifier la rénovation énergétique du parc, priorité qui concerne :**

- **les ménages modestes**, dont certains sont parfois en situation de précarité énergétique dédient plus de 10 % de leur revenu aux dépenses consacrées à l'énergie.
Pour ces publics, éligibles aux aides de l'Anah, de DPVa et de leurs partenaires, il convient de maintenir sur toute la durée du PLH un dispositif programmé comme le PIG en cours depuis le 3/12/2017, ainsi que d'optimiser les partenariats pour trouver des solutions financières (prêts, subventions) concernant les problèmes de « reste à charge » que rencontrent une partie des ménages pour réaliser leur projet ;
- **Comme les ménages plus aisés qui ne relèvent pas des plafonds de l'Anah**, mais qui souhaitent néanmoins améliorer la performance énergétique de leur logement.
Ces ménages ont également besoin d'être accompagnés dans leur projet (conseils techniques et sur les aides nationales mobilisables, crédit d'impôt, ...), service que propose l'Agence de Rénovation Énergétique du Var Est (Areve).
Cette Plateforme de la rénovation énergétique, issue d'un Appel à Manifestation d'Intérêt lancé par l'ADEME et le Conseil Régional PACA, et portée par Dracénie Provence Verdon agglomération, notamment, propose ainsi un conseil neutre et gratuit pour toutes

questions relatives à un projet de rénovation, à des questions d'isolation, de factures énergétiques ou d'aides financières du moment qu'ils résident en Dracénie

Il conviendra de renforcer sa visibilité (plus grande politique de communication), ce qui permettra en outre une plus grande interactivité avec les dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat (PIG, OPAH RU).

b) de poursuivre l'accompagnement financier de DPVa à l'adaptation du parc privé pour faire face aux handicaps liés à l'âge

Concernant ce sujet très prioritaire sur DPVa compte-tenu du vieillissement de la population, il conviendra ici encore de **maintenir un accompagnement des ménages modestes dans leur projet, via un dispositif de type PIG sur toute la durée du PLH.**

c) De mettre en place un dispositif de connaissance des copropriétés du territoire, d'identification des fragilités et des difficultés, et d'accompagnement adapté

En effet, si le parc en copropriété est aujourd'hui peu connu des acteurs publics, le diagnostic a mis en évidence la présence de fragilités potentielles au vu des sources statistiques.

Or, dans ce domaine qui est désormais une priorité de l'Anah, il convient d'intervenir le plus en amont possible des difficultés, y compris sans investissements lourds (par de simples informations/formations des conseils syndicaux au fonctionnement d'une copropriété, ou par des « diagnostics flash » visant à un accompagnement technique des copropriétaires), avant que les difficultés ne se soldent par des interventions publiques lourdes et coûteuses.

Concernant le parc social, les efforts menés dans le cadre du Contrat de Ville sur les logements situés dans les quartiers prioritaires et les quartiers de veille devront être poursuivis et amplifiés (amélioration du bâti, travail sur l'amélioration du cadre de vie et de l'attractivité des résidences).

La loi Egalité et Citoyenneté ainsi que le projet de loi ELAN donnent à l'intercommunalité un rôle de cheffe de file en matière de stratégie d'attributions de logements sociaux. **La mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement ayant pour objectif d'assurer une meilleure mixité sociale et territoriale, sera l'un des outils à déployer dans le cadre du PLH.**

En ce qui concerne le parc privé, l'Agglomération s'est saisie de l'enjeu d'amélioration du parc et de meilleure performance énergétique à travers le lancement de son **Programme d'Intérêt Général et de l'OPAH RU** dans le centre-ville de Draguignan. **Ces dispositifs devront être pérennisés dans le cadre du présent PLH, et en lien avec le programme Action Cœur de Ville.**

Enfin, un enjeu de **recensement des logements adaptés à la perte d'autonomie** (dans le parc social) et de **réalisation de travaux d'adaptation** (parc privé et parc social) doivent être accentués pour répondre à l'enjeu croissant de maintien à domicile des personnes âgées.

Orientation n°4

Pistes d'actions

**Améliorer l'habitat existant,
et travailler aux équilibres sociaux au
sein de l'agglomération**

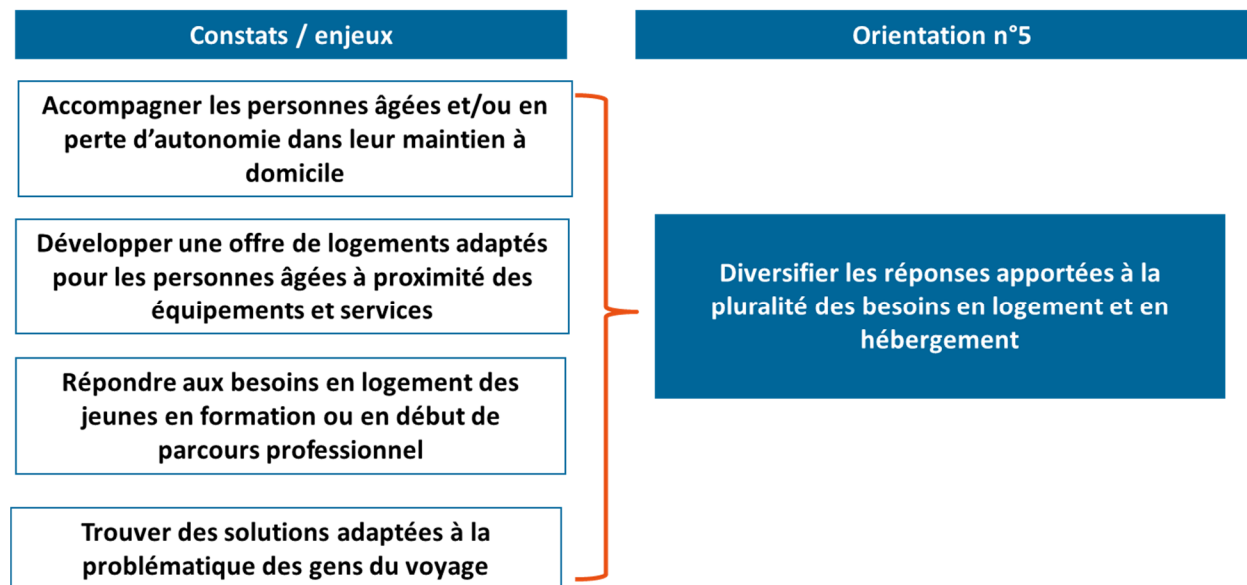
Maintenir sur toute la durée du PLH un dispositif « généraliste » (PIG) visant à accompagner la réhabilitation et l'adaptation du parc privé ancien, et optimiser son articulation avec l'Espace Info Energie proposé par l'Areve

Repérer et accompagner les copropriétés fragiles

Etablir un état des lieux des enjeux de réhabilitation et de rénovation urbaine du parc social, notamment en QPV, afin de hiérarchiser les priorités d'intervention

Mettre en œuvre la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), et en faire un espace d'échanges et de retour d'expérience sur le logement

Orientation n°5 : Diversifier les réponses apportées à la pluralité des besoins en logement et en hébergement



Concernant les personnes dites âgées, le vieillissement accéléré de la population appelle des réponses adaptées, déjà bien présentes sur le territoire de Dracénie Provence Verdon agglomération, avec une offre en structure de type EHPAD plutôt bien étoffée. Néanmoins, les personnes âgées sont majoritairement propriétaires de leur logement, ce qui pose la question de l'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite. Il existe une multiplication des projets de résidences seniors autonomie sur le territoire développées en promotion libre. Aucune opération n'est à ce jour livrée mais il s'agira, pour le territoire, d'évaluer l'adéquation entre cette nouvelle offre et les besoins des personnes âgées, et notamment d'un point de vue financier et de géolocalisation. A la lumière de cette première évaluation, **il s'agira de déterminer si l'offre de ce type de produits doit être complétée. Les actions en faveur de l'adaptation des logements doivent être renforcées, et ce, dans le parc social comme dans le parc privé.**

Concernant les jeunes travailleurs, on note un besoin en logement / hébergement temporaire ou de courte durée pour des actifs en mobilité (saisonniers et apprentis). **Il s'agira d'envisager la poursuite de l'expérience de conteneurs modulaires sur la commune de la Motte et de voir comment cette expérience pourrait être étendue sur d'autres communes concernées par les vendanges. Il s'agira de réfléchir à des outils permettant de rapprocher la demande en logement temporaire meublé et l'offre existante sur le territoire (chambre chez l'habitat, promotion du bail mobilité...).**

Concernant l'accueil des Gens du Voyage, les objectifs fixés dans le schéma départemental, conformément aux obligations de la loi Besson du 5 juillet 2000, ont été atteints. Le Schéma d'accueil des gens du voyage est en cours de révision. **Le PLH devra intégrer les nouveaux objectifs afin de répondre aux besoins en accueil des Gens du Voyage sur le territoire.**

Orientation n°5

Pistes d'actions

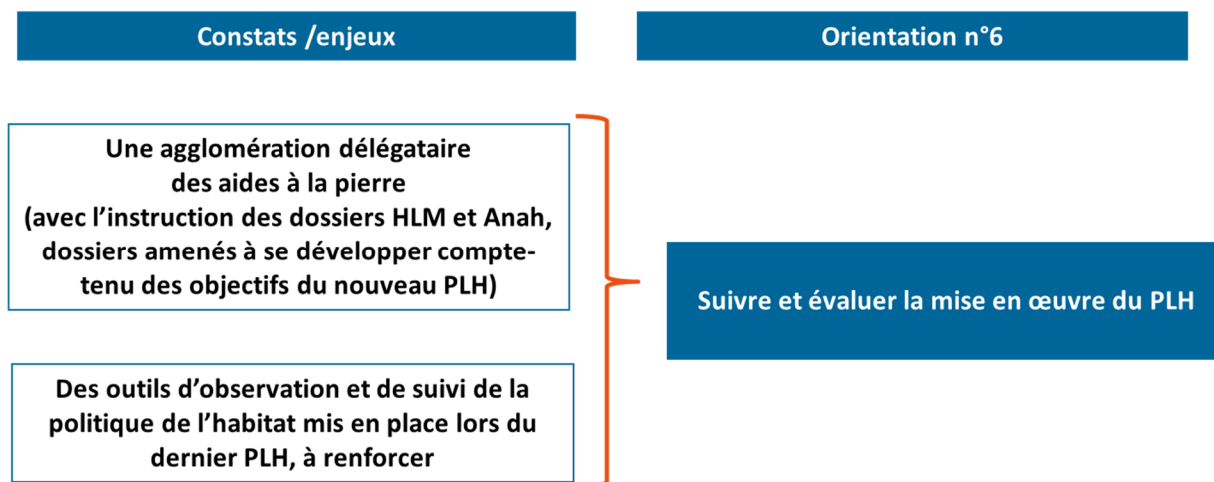
Diversifier les réponses apportées à la pluralité des besoins en logement et en hébergement

Développer et mobiliser une offre de logements adaptés aux situations de vieillissement et de handicap

Mobiliser une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins temporaires ou de courte durée d'actifs en mobilité (saisonniers, apprentis, stagiaires...)

Permettre l'accueil des Gens du Voyage dans de bonnes conditions

Orientation n°6 : Suivre et évaluer la mise en œuvre du PLH

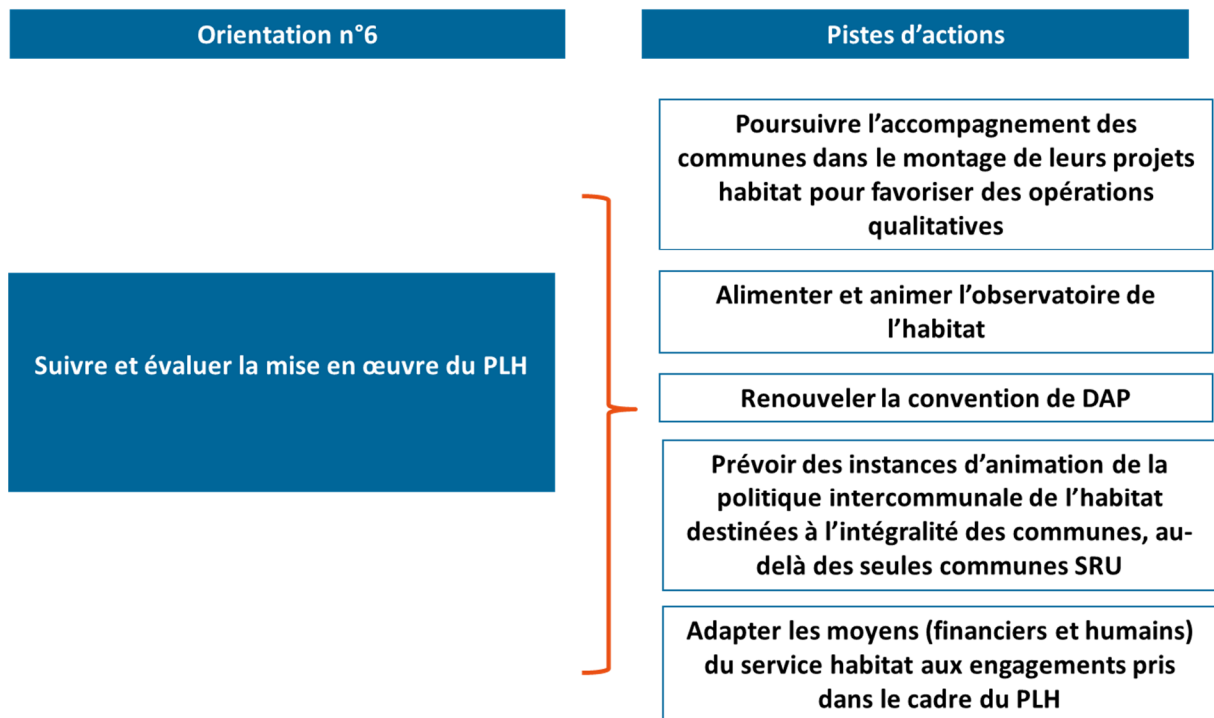


Le présent document d'orientation contient de nombreuses pistes d'actions, définies à partir des axes d'intervention et reposant sur la prise en compte des dynamiques liées à l'habitat (construction, amélioration, évolutions sociodémographiques, ...), ainsi que des avis d'acteurs sur les enjeux du territoire.

Il préconise notamment la mise en place de plusieurs instances - clubs et/ou observatoire « habitat » (dont accession sociale, copropriétés, foncier,...) - nécessaires à la bonne mise en œuvre du PLH et à l'atteinte de ses objectifs, et qui s'ajoutent aux instances et échanges partenariaux liées à la mise en œuvre de la délégation des aides à la pierre.

Le suivi du présent projet ambitieux et offensif appelle un renforcement de moyens humains dans un service déjà sous-dimensionné actuellement.

La mise en œuvre du PLH nécessitera par conséquent un confortement des moyens humains et des partenariats. Leur efficacité reposera également sur un dispositif d'observation et d'évaluation des effets de la politique locale de l'habitat dans le temps.



Le programme d'actions précise, pour chacune des actions puis globalement (en synthèse), les moyens financiers et humains à déployer pour la mise en œuvre, l'animation et l'évaluation du présent PLH.

Le PLH s'inscrit dans un principe de précaution et de revoyure eu égard au contexte national qui pourrait faire évoluer le cadre budgétaire de DPVa chaque année de la durée du PLH. Ainsi, au-delà du bilan à mi-parcours réglementaire, DPVa envisagera annuellement une clause de revoyure tant sur les orientations, que sur les objectifs et l'enveloppe budgétaires allouée.

Compte tenu des incertitudes budgétaires des collectivités, le programme d'actions prévisionnelles du PLH 2019-2024 sera réinterrogé annuellement dans le cadre de sa soutenabilité financière.

LES SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT ENVISAGES, ET CELUI RETENU

Les objectifs du SCoT

À horizon 2030, une moyenne de 830 logements par an, réalisés dans des principes d'équilibre des usages de l'espace et de maintien de l'équité territoriale

Extrait du projet de SCOT en cours de finalisation au moment de la rédaction du présent PLH :

1. Le « bon » équilibre entre les usages de l'espace

A. Argumentaire

La situation rétro-littorale favorisant l'installation de nombreuses familles à la recherche de meilleures conditions financières de logement, le maintien de la croissance démographique, et, enfin, la prise de conscience de l'importance stratégique du capital environnemental et paysager du territoire ont été analysés au rapport de présentation. Autant de constats et d'enjeux ayant conduit le projet d'aménagement et de développement durable²⁰ à mettre en avant deux grandes ambitions quant aux politiques publiques de développement et d'aménagement :

- ✓ *L'ambition environnementale vise à mieux harmoniser la relation entre la nature et l'homme, en considérant le développement urbain au regard des volontés 1°) de protection et valorisation des espaces naturels et de la biodiversité, et 2°) de préservation du capital foncier nécessaire à la pérennité des activités agricoles, **Objectif 1.***

- ✓ *L'ambition économique et sociale vise à porter un projet de développement économique dynamique, équilibré et cohérent - **Objectif 5** – en intensifiant et valorisant les avantages comparatifs déjà à l'œuvre, et en le spécifiant pour chacune des trois grandes composantes de l'armature urbaine du territoire : le Cœur d'agglomération place centrale de rang 1, les Villes d'appui et les Villages.*

*La poursuite de ces deux ambitions est comparable à l'action de la boussole qui indique la voie à suivre s'agissant des politiques publiques d'aménagement et d'urbanisme dont les principes ont été définis au projet d'aménagement et de développement durables et y ont été rassemblés sous l'enseigne de l'ambition urbaine : **Objectifs 7 et 8.***

*Cette « feuille de route » politique représente un défi dans un espace où l'occupation humaine est déjà dense (proche de 130 hab. /km²) et où les tendances à la croissance démographique sont avérées, quoique ralenties, pour les années à venir. Il s'agit en effet, en conséquence de **l'Objectif 1** du projet d'aménagement et de développement durable, d'être en capacité à l'horizon 2030 :*

- ✓ *D'accueillir quelque **13500** habitants nouveaux, correspondant à un accroissement du nombre de ménages sensiblement inférieur ;*
- ✓ *D'accroître, en conséquence, le potentiel de logements effectivement disponibles **d'environ 9950 unités** ;*
- ✓ *D'offrir des capacités foncières et immobilières de qualité aptes à localiser plusieurs milliers d'emplois supplémentaires.*

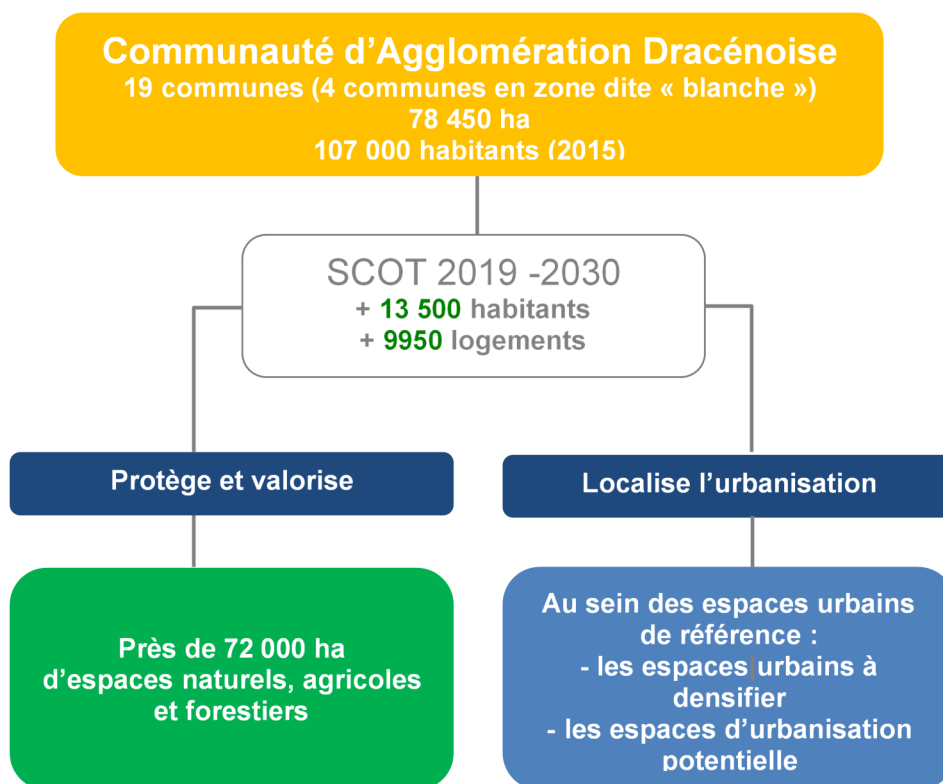
²⁰ Auquel il est fait référence en mentionnant, en tant que de besoin, les **Objectifs** qui en constituent la trame

B. Orientation²¹

Principe d'équilibre des usages de l'espace

L'application du principe d'équilibre entre le développement urbain et la protection -valorisation des espaces naturels, agricoles et forestiers est assurée comme suit :

- Près de 72 000 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers sont préservés dans leurs usages et fonctions actuels ;
- Les développements urbains attendus dans la période des douze années à venir (2019-2030, inclus) sont localisés au sein des espaces urbains de référence définis < dans le SCOT>.



²¹ Le contenu matériel du présent DOO est présenté sous forme d'orientations désignées **O** et numérotées dans l'ordre de leur apparition.

Note : données valant pour les dix-neuf communes du territoire du schéma

2. Le maintien de l'équité territoriale

A. Argumentaire

Le projet d'aménagement et de développement durables a fortement marqué la volonté de l'auteur du schéma - les élus du conseil communautaire - de préserver l'équilibre territorial prévalant actuellement entre les composantes du territoire du schéma. Equilibre ne veut pas dire égalité indifférenciée entre les dix-neuf communes, mais équité des conditions cadres du développement urbain, social et économique.

En témoignent les argumentaires de l'Objectif 4 relatif à l'armature urbaine et de l'Objectif 5 relatif au projet de développement économique. Il s'agit bien de maintenir et confirmer, entre les dix-neuf communes, une équivalence satisfaisante quant au développement de chacune d'entre elles.

C'est pourquoi trois catégories de communes ont été reconnues comme cadre géographique des politiques de développement et d'aménagement visant à assurer une équité du développement territorial : le Cœur d'agglomération, les villes d'appui et les villages.

Cette volonté est mise en œuvre en priorité s'agissant de tout ce qui concerne les fondamentaux de la vie collective : équipements et services collectifs de la proximité (éducation, santé, aide sociale, sports et culture), accès aux transports, équipements commerciaux, notamment, soit l'ensemble de ce qui constitue l'économie résidentielle.

*S'agissant des équipements et investissements d'initiative privée, relevant notamment de l'économie des loisirs et du tourisme ou des zones d'activités économiques, leurs localisations sont largement réglées par des logiques de marché qui peuvent s'éloigner du principe d'équité territoriale mis en avant par le schéma. Dans cette situation, le projet d'aménagement et de développement durables a néanmoins, dans l'argumentaire de l'Objectif 5, posé le principe « **d'un contrat de péréquation concernant les recettes fiscales à attendre des développements économiques à venir** ».*

B. Orientation

O2 – Principe de l'équité territoriale des politiques publiques de développement et d'aménagement

L'organisation territoriale selon une armature urbaine en trois catégories hiérarchiques, établie au projet d'aménagement et de développement durables, est le guide de la détermination respectivement de :

- *la localisation, l'ampleur et la densité des développements urbains résidentiels avec les services de la proximité qui y correspondent ;*
- *la structuration du réseau des infrastructures et services de transports des hommes, des marchandises et de l'information ;*
- *la localisation des principaux équipements et services collectifs ;*
- *la localisation des investissements correspondant aux lignes d'action du projet de développement économique, fixé au projet d'aménagement et de développement durables.*

Par ailleurs, les politiques publiques de développement et d'aménagement viseront, du mieux possible, à équilibrer, entre les trois niveaux de l'armature urbaine, la répartition des investissements, équipements et services d'initiative privée.

3. La politique de l'habitat

La politique de l'habitat

A/ Objectifs d'offre de nouveaux logements disponibles

- *L'offre nouvelle de logements sur les marchés correspondants pour les 12 années à venir sera de l'ordre de 9950 logements. Elle se réalise conjointement par des constructions nouvelles et par le retour sur les marchés de logements vacants ou de logements rendus à une vocation locative sociale. Dans ce contexte, la priorité est donnée à la réhabilitation des parcs de logements situés dans les espaces urbains à densifier correspondant aux tissus centraux des villes bourgs et villages du territoire du présent schéma.*
- *Cette offre nouvelle est répartie entre les communes relevant des trois catégories de l'armature urbaine, en tenant compte de la volonté et de la nécessité de mieux distribuer dans le territoire du schéma le parc des logements locatifs sociaux. Cela concerne, au premier chef, les Villes d'appui, sachant que dans le Cœur d'agglomération les réalisations en la matière ont, dans les années récentes, été nombreuses et importantes. Il en résulte, pour les Villes d'appui, une programmation supérieure à celle correspondant à leur pourcentage dans l'ensemble du parc. Dans ce cadre, la répartition suivante est définie :*
 - > Cœur d'agglomération : 31% du total soit 3 100 logements nouveaux,*
 - > Villes d'appui : 54 % du total soit 5 353 logements nouveaux,*
 - > Villages : 15 % du total soit 1 490 logements nouveaux.*

*Au regard de la répartition territoriale des logements nouveaux à offrir, la période de temps de la mise en œuvre du schéma est donc une séquence de **transition** où l'impératif d'équilibre social de l'habitat à l'échelle de la territorialité du schéma vient infléchir quelque peu l'armature urbaine, sans la remettre en cause pour l'essentiel.*

B/ Conforter la mixité sociale et établir un meilleur équilibre géographique du parc locatif social

Une bonne adaptation aux solvabilités des ménages et la mise en œuvre de la loi du 18 janvier 2013 sur le renforcement des obligations relevant de la loi SRU, sont assurées par l'adaptation de la typologie relative aux secteurs de financement du logement. La proportion des logements locatifs sociaux dans l'offre de nouveaux logements disponibles (par construction neuve ou conventionnement) est adaptée en conséquence à l'échelle des communes concernées. Tel est particulièrement le cas dans les communes relevant de la catégorie des Villes d'appui. Néanmoins, à l'échelle des zones opérationnelles correspondant aux projets de (re)développement urbain, une harmonie satisfaisante entre types de produits logements permettra d'éviter la réalisation de programmes importants, trop uniformes à cet égard. Au regard de la diminution progressive des besoins, liée au ralentissement démographique, l'atteinte des obligations relevant de la loi SRU sera donc progressive, en s'approchant d'ici une dizaine d'années, de l'objectif précisé dans le cadre du PLH, pour les communes concernées.

C/ Objectifs d'amélioration et de réhabilitation du parc de logements existant

La politique de l'habitat ne peut pas se résumer à la seule programmation d'offres nouvelles. Il est également nécessaire d'améliorer le parc existant représentant en 2017 plus de 50.000 résidences principales, localisées pour l'essentiel dans les espaces urbains à densifier.

*Or, précisément, l'orientation **O3** a établi qu'au moins 50% des projets d'urbanisation résidentielle devaient être localisés dans les espaces urbains à densifier.*

Dans ce contexte, des politiques d'amélioration et réhabilitation du parc existant seront menées. Elles viseront à mettre en œuvre des projets de redéveloppement urbain, aptes à remettre dans les circuits des marchés du logement une part substantielle des quelques 6000 logements vacants.

Par ailleurs, l'adaptation des logements, existants ou nouveaux, au vieillissement de la population, ainsi qu'à la diminution du nombre de personnes par logement et aux besoins spécifiques des jeunes est intégrée dans les projets de (re)développement urbain.

Avec 875 logements neufs par an, les objectifs du présent PLH sont conformes avec ceux proposés par le projet de SCOT (830 logements /an).

Par ailleurs, concernant la répartition spatiale de cette production :

Les objectifs SRU de production de logements sociaux, quantitativement, sont plus fortes pour les Villes d'appui qui accusent plus de retard, que le pour le Cœur d'agglomération.

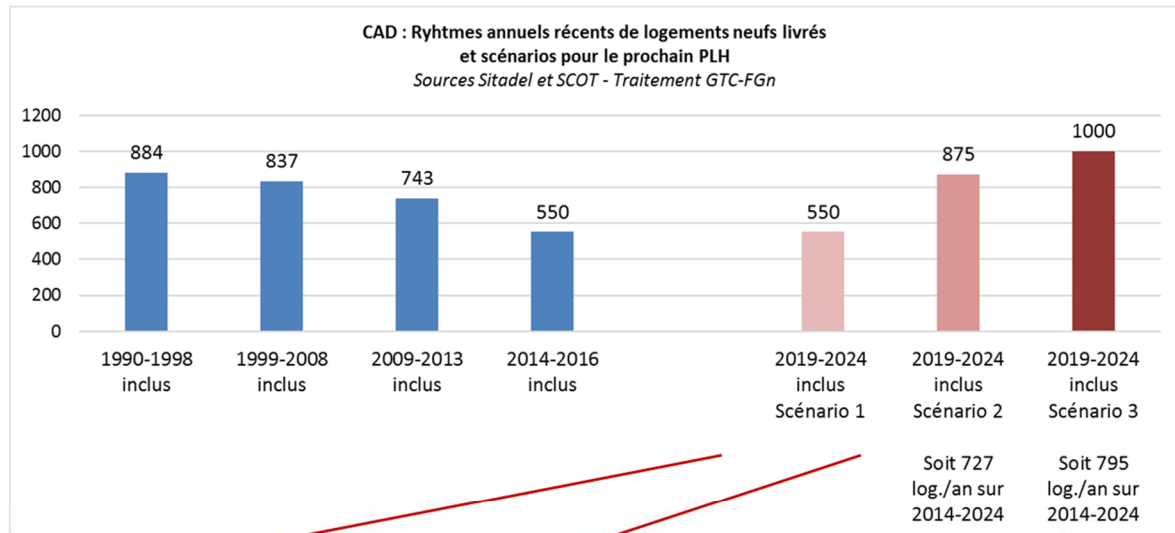
C'est pourquoi le scénario de développement proposé dans le présent PLH s'inscrit dans – et est conforme à - la répartition de la construction neuve proposée dans le projet de SCOT, mais proposent deux étapes :

- La période 2019-2024 inclus, celle du PLH, où la répartition de la production neuve sera légèrement supérieure dans les Villes d'appui à celle prévue sur la durée plus longue du SCOT (58 % au lieu de 54%) ;
- La période 2025-2030 où un rééquilibrage sera effectué dans ces villes d'appui : la production de logement « n'y » représentera plus qu'approximativement 50 % de la production totale, car cette dernière sera recentrée dans le Cœur d'Agglomération (qui représentera alors 35 % de la production neuve, contre 25 % durant le PLH)

Durant les 2 périodes, (celle du PLH et celle post PLH (2025-2030), la production de logement dans les villages représentera 15 % environ de l'ensemble de la production, soit le niveau prévu par le SCOT.

Ainsi, les objectifs de production proposés dans le présent PLH sont bien conformes, quantitativement comme spatialement, aux orientations fixées dans le projet de SCOT.

Scénarios étudiés et scénario retenu : 875 logements neufs / an sur 2019-2024



Scénario 1 : 550 logements / an
= Prolongation du "niveau d'étiage" récent

Scénario 2 : 876 logements / an
Une augmentation de la construction pour atteindre un rythme à la fois « réaliste » et maîtrisé.
Ce faisant, un scénario qui permet de mieux répondre aux besoins potentiels et de s'inscrire dans les objectifs légaux

Scénario 3 : 1 000 logements / an
le scénario maximal des PLU (réalisation de la plupart des opportunités de construction permises par les PLU actuels)

Après avoir étudiés l'impact, notamment démographique, de 3 scénarios de développement :

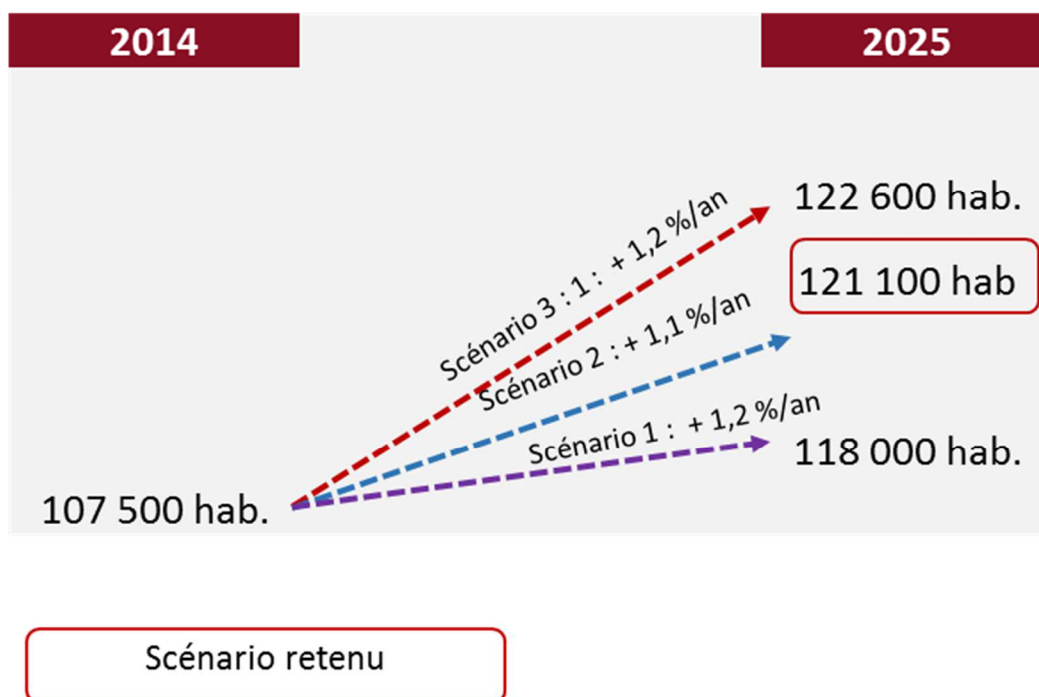
- **Un premier à 550 logements / an** qui correspond au niveau « d'étiage » de la construction constaté ces toutes dernières années (2014-2017), niveau qui n'a pas permis de répondre pleinement à l'intensité et à la diversité des besoins exprimés et potentiels ;
- **Un second à 875 logements neufs / an** qui correspond à un niveau de production ambitieux mais réaliste au regard des projets immobiliers identifiés et portés par les élus, scénarios intégrant plus de 50 % (52 %) de logements sociaux ;
- **Un dernier à 1 000 logements par an** qui correspond aux capacités maximales constructives identifiés dans les PLU dans le cadre du présent PLH ;

Les élus ont décidé de retenir le second scénario (875 logements / an), qui permet à la fois :

- De répondre aux besoins endogènes, notamment des plus modestes avec une production prévue de 393 logements sociaux par an (à 85 % locatifs et à 15 % en accession sociale) ;
- D'accompagner l'attractivité toujours soutenue de DPVa, tout en la maîtrisant afin de ne pas dénaturer l'identité urbaine et paysagère du territoire

- D'assurer un bon équilibre, en matière de production de logements, entre le Cœur d'agglomération, les Villes d'appui et les Villages, ainsi qu'entre construction neuve et réhabilitation du parc ancien, en conformité avec les objectifs du projet de SCOT ;
- D'accompagner le développement économique programmé sur le territoire.

Impact démographique des 3 scénarios de construction pour la CAD



Ce scénario, en permettant à la fois le desserrement des ménages (notamment la décohabitation et la venue de jeunes actifs sans enfant) et la poursuite de la forte l'attractivité résidentielle du territoire, devrait se traduire par un taux de croissance démographique de 1.1% par an entre 2014 et 2025, avec une population estimée à 121 100 habitants à l'issue du PLH.

Les principes de déclinaison territoriale

Objectifs de construction de logements, et perspectives post PLH, en volume total de logements

	Communes	Objectifs du PLH - en nb de logements sur 6 ans						Précision sur la construction de log. Sociaux		Perspectives déjà identifiées au-delà du PLH			
		Objectifs proposés HORS DIFFUS	Production DIFFUSE (permis individuels)	Objectifs TOTAUX proposés pour le PLH	Dont locatif et accession aidés			Locatif social (85% de l'offre social à venir)	Accession sociale SRU "Loi ELAN" (PSLA et OFS/BRs, 15 %)	Potentialités identifiées avec les communes	Dont locatif et accession aidés		
					Nb	Taux hors diffus	Taux avec diffus						
Cœur d'Agglomération	Draguignan *	880	60	940	520	59%	55%	442	78	230	122		
	Trans en Provence *	250	30	280	132	53%	47%	112	20	450	230		
	Sous total cœur d'agglo	1 130	90	1 220	645	57%	53%	548	97	680	352		
Villes d'Appui	Les Arcs sur Argens	670	70	740	295	44%	40%	251	44	440	200		
	Flayosc	350	60	410	250	71%	61%	213	38	230	115		
	Le Muy	750	45	795	398	53%	50%	338	60	870	340		
	Lorgues *	650	50	700	380	58%	54%	323	57	150	90		
	Salernes *	280	30	310	150	54%	48%	128	23	100	35		
	Vidauban *	400	50	450	170	43%	38%	145	26	100	50		
Sous total Villes d'appui	3 100	305	3 405	1 643	53%	48%	1 397	246					
Villages possibilité d'objectifs à la commune	Callas	26	70	96		0%	0%	48	8	45	6		
	La Motte	90	20	110	32	36%	29%						
	Saint Antonin sur Var	20	30	50	5	25%	10%					97	4
	Sillans La Cascade	20	5	25	5	25%	20%						
	Taradeau	39	35	74	14	36%	19%					290	40
Sous total villages	195	160	355	56	29%	16%			432	50			
Villages contraints difficultés à construire	Ampus	40	20	60	Petites opérations ponctuelles possibles, notamment en acquisition / amélior.	9	7%	3%	9				
	Bargème			-									
	Bargemon	-	10	10									
	La Bastide			-									
	Châteaudouble	-	12	12									
	Claviers	36	39	75									
	Comps-sur-Artuby			-									
	Figanières	40	20	60									
	Montferrat	20	30	50									
La Roque-Esclapon			-										
Affichage d'un objectif pour l'ensemble	Sous total autres villages contraints	136	131	267									
Total CAD	Total sur 6 ans	4 561	686	5 247	2 353	52%	45%	2 001	352	3 002	1 232		
	En moyenne par an	760	114	875	392			334	59				

* Communes concernées par les obligations SRU

Un travail fin de repérage à la parcelle a été réalisé en étroite collaboration avec les communes.

Des objectifs de construction, de mutation, de réhabilitation ont été fixés dans un principe de réalisme et d'ambition.

Leur concrétisation s'entendra en fonction des opportunités foncières, de la capacité et de la volonté de réponse de l'appareil de production, des bailleurs sociaux à investir sur le territoire de la Dracénie.

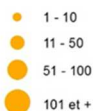
CA Dracénoise (CAD)

Projets identifiés pour le futur PLH 2019-2024 inclus et au-delà

Localisation et taille des projets identifiés à échéance sur le futur PLH 2019-2024 inclus



Projets pré-identifiés s'inscrivant potentiellement au-delà du futur PLH



Source : SIG CA Dracénoise 2018 - zonage urbanisme PLU 2017 - DGFiP Cadastre 2016 - IGN BD TOPO 2015 - Réalisation Juin 2018

0 1 875 3 750 7 500 11 250 15 000 Mètres

On notera que la démarche de PLH ne s'est pas limitée à identifier les projets immobiliers au seul horizon des 6 ans du PLH, mais a souhaité anticiper la suite de la production.

Cela permet en outre de souligner que l'effort de construction de logements, notamment sociaux, perdurera au-delà de 2024.

Le groupe foncier va perdurer tout au long des 6 années afin de faire le point régulièrement sur les avancées des projets et produire annuellement un bilan.

Objectifs de construction de logements en moyenne annuelle, et mise en perspective avec les dynamiques récentes de construction

Communes		Construction - Ryhme annuel récents et objectifs du PLH						
		1999-2008 **	2009-2013 **	2014-2016 **	PLH 2019-2024 Nb de log.	PLH 2019-2024 dont social (locatif et accession)		
						Nb	Taux hors diffus	Taux avec diffus
Cœur d'Agglomération	Draguignan *	175	359	101	157	87	59%	55%
	Trans en Provence *	39	35	83	47	22	53%	47%
	Sous total cœur d'aggllo	213	394	185	203	108	57%	53%
Villes d'Appui	Les Arcs sur Argens *	54	43	64	123	49	44%	40%
	Flayosc *	29	17	12	68	42	71%	61%
	Le Muy *	148	34	36	133	66	53%	50%
	Lorgues *	102	26	38	117	63	58%	54%
	Salernes *	40	56	32	52	25	54%	48%
	Vidauban *	116	92	145	75	28	43%	38%
Sous total Villes d'appui	488	269	327	568	274	53%	48%	
Villages possibilité d'objectifs à la commune	Callas	18	11	5	16	9	29%	16%
	La Motte	39	12	10	18			
	Saint Antonin sur Var	10	4	4	8			
	Sillans La Cascade	10	13	5	4			
	Taradeau	8	9	11	12			
	Sous total villages	86	49	36	59			
Villages contraints	Ampus / Bargème / Bargemon / La Bastide / Châteaudouble / Claviers / Comps-sur-Artuby / Figanières / Montferrat / La Roque-Esclapon	50	31	14	45	<i>Anah (log. Conventionnés) privilegiée, mais petites op. LLS ponctuelles possibles</i>		
						2	7%	3%
<i>Affichage d'un objectif pour l'ensemble</i>	Sous total autres villages contraints							
Total CAD		837	743	562	875	392	52%	45%

** Source : Sit@del redressé

* Communes concernées par les obligations SRU

Il convient d'ajouter à ces 875 logements neufs par an :

- ✓ en moyenne, chaque année, 32 logements dégradés acquis et améliorés par des bailleurs sociaux dans les centres anciens, (contre 4 ces 7 dernières années);
- ✓ 28 logements conventionnés chaque année avec l'Anah, avec ou sans travaux ;

➔ cela porte 453 le nombre de logements sociaux produits chaque année, et:

- à **60%** le taux de logements sociaux au sein de la production organisée par les communes (hors construction diffuse de maisons individuelles)
- à **52%** le taux de logements sociaux au sein de la production totale de logement (y compris maisons individuelles diffuses)

(cf. programmation détaillée par commune dans la fiche action « Produire 875 logements par dont 50 % sociaux »)

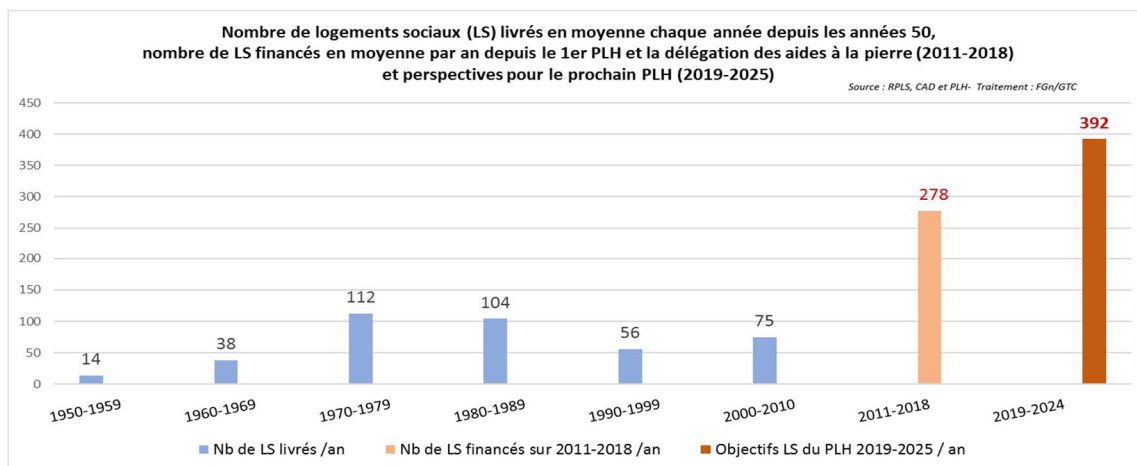
Focus sur les communes SRU

Taux de logements locatifs sociaux (LLS) des communes SRU en 2017, nombre de LLS financés ces dernières années, et objectifs du prochain PLH

	Nombre de logements sociaux 01/01/2017	Taux de LLS au 01/01/2017	Pour rappel : Nb LLS financés sur 2011-2017 (en moyenne annuelle)	Objectifs de construction du PLH <u>en moy. par an</u> , dont en log. sociaux (nb et taux dans la construction)		
				Moy. /an. log. Neufs hors diffus	dont log. sociaux neufs	
Draguignan	3 192	17,5%	55	147	87	59%
Flayosc	99	4,6%	15	58	42	71%
Le Muy	251	6,3%	27	125	66	53%
Les Arcs	185	5,5%	25	112	50	45%
Lorgues	264	6,2%	18	108	63	58%
Salernes	135	6,4%	5	47	25	54%
Trans-en-Prov.	152	5,4%	30	42	22	53%
Vidauban	541	10,8%	39	67	28	43%
TOTAL COM. SRU	4 819	11,5%	215	705	383	54%
TOTAL CAD			221			

On soulignera le caractère très offensif de ce PLH en matière de construction de logements sociaux, en particulier dans les communes SRU. En effet, dans ces communes SRU:

- avec **383** logements par an (hors acquisition/amélioration et logements conventionnés Anah), le nombre de logements sociaux neufs représentera **54%** du volume total de logements construits dans la production organisée ces prochaines années;
- Ces 7 dernières années (sur 2011 -2017 inclus), le rythme moyen de LLS construits a atteint **215 logements par an**, soit un niveau jamais atteint auparavant sur toute l'agglomération sur une période aussi longue, y compris dans les années 1970 (cf. graphique ci-dessous)
Or le présent PLH, avec **393 logements par an en moyenne**, multiplie par **1.7** ce volume récent de construction sociale.



Taux de logements sociaux des communes SRU en 2017, objectifs de production sociale du PLH et atteinte des objectifs SRU

	Nombre de logements sociaux 01/01/2017	Taux de LLS au 01/01/2017	Pour rappel : Nb LLS financés sur 2011-2017 (en moyenne annuelle)	Objectifs de construction du PLH en moy. par an, dont en log. sociaux (nb et taux dans la construction)			Nb de log. Conventionnés Sociaux (LCS) avec l'Anah en moyenne annuelle			Nb. Acquisition / amélioration en moy. /an (estimations)	Nb total de log. Sociaux produits	Taux d'atteinte des objectifs SRU
				Moy. /an. log. Neufs hors diffus	dont log. sociaux neufs		Avec travaux	Sans travaux	Total			
Draguignan	3 192	17,5%	55	147	87	59%	5	2	7	10	104	60%
Flayosc	99	4,6%	15	58	42	71%	1	1	2	1	45	79%
Le Muy	251	6,3%	27	125	66	53%	1	1	2	3	71	75%
Les Arcs	185	5,5%	25	112	50	45%	1	1	2	2	54	65%
Lorgues	264	6,2%	18	108	63	58%	1	1	2	3	68	66%
Salernes	135	6,4%	5	47	25	54%	1	1	2	1	28	56%
Trans-en-Prov.	152	5,4%	30	42	22	53%	1	1	2	2	26	37%
Vidauban	541	10,8%	39	67	28	43%	1	1	2	3	33	37%
TOTAL COM. SRU	4 819	11,5%	215	705	383	54%	12	9	21	25	429	59%
TOTAL CAD			221									

Au global, dans les communes SRU, en tenant compte des objectifs annuels de :

- **383 logements sociaux neufs (construits) ;**
- **21 logements conventionnés avec l'Anah (12 avec travaux, 9 sans travaux) ;**
- **25 logements dégradés acquis et améliorés par un bailleur social dans les centres-anciens ;**

La production totale de logement social atteindra **429 logements par an**.

Cela représente globalement **59 %** des objectifs SRU.

On soulignera que ces objectifs SRU représentent 722 logements sociaux par an. Par conséquent, ils sont concrètement inatteignables, car correspondent à l'intégralité de la production annuelle de logements (privés + publics) construits ces dernières meilleures années.²²

Ainsi, atteindre 100 % des objectifs SRU tout en préservant un minimum les équilibres sociaux¹, reviendrait à construire 1 444 logements par an, ce qui pour le territoire serait très excessif, insoutenable et déraisonnable, compte-tenu :

- **Des besoins réels en logements ;**
- **Des capacités productives des opérateurs ;**
- **Du souhait d'un développement mesuré exprimé par les élus ;**
- **Des perspectives démographiques de l'INSEE, fortement baissières selon le modèle de projection « Omphale ».**

²² soit en considérant qu'il est difficile, et non souhaitable (pour ne pas bouleverser les équilibres sociaux, pour répondre à la diversité des besoins en matière de logements, et pour tenir compte des équilibres financiers des opérations immobilières), de dépasser 50 % de logements sociaux dans la production neuve

LE PROGRAMME D' ACTIONS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Orientation n°1 : Réhabiliter et revitaliser les centres villes et centres-bourgs

Dans le but de traiter l'habitat indigne, et que ces centralités remplissent mieux leur rôle de polarités structurantes et de vitrine des territoires

Action 1 : Accompagner si besoin les communes dans la finalisation de leur projet urbain visant à la revitalisation des centralités

Descriptif synthétique

Rappel des éléments de diagnostic	<ul style="list-style-type: none">• Des centres anciens où se concentrent fréquemment l'offre vacante et dégradée, et qui comptent par ailleurs parfois des enjeux de plus grande mixité sociale (compte-tenu du profil socialement fragile des ménages présents), de diversification des statuts d'occupation (généralement pour aller vers plus de propriétaires occupants) et de fixation des familles avec enfants.• L'étude pré-opérationnelle du PIG (2013) a identifié finement les logements à enjeux de réhabilitation au sein de 13 communes, et 8 d'entre elles ont souhaité, à cet effet, renforcer l'ingénierie et les subventions du PIG.• Néanmoins, le PIG reste un dispositif incitatif, et il n'est pas précisé les immeubles nécessitant une intervention plus coercitive, de type « Déclaration d'utilité publique » (DUP travaux), Opération de restauration immobilière (ORI) voire les immeubles à enjeu d'acquisition/amélioration publique compte-tenu de la dureté et de l'ancienneté des difficultés.• Plus généralement, il pourrait être utile dans certains centres anciens d'avoir une réflexion plus large que la seule réhabilitation des immeubles dégradés, pour aller vers des opérations de restructuration d'îlots mal configurés, de construction neuve dans les dents creuses avant de proposer une offre alternative et compétitive à la construction de maisons individuelles en périphérie, de traitement de l'espace public voire de restructuration de l'offre commerciale.• Ces études, sortes de « Plan guide de l'intervention publique » pourraient, le cas échéant, utilement éclairer les décisions sur les immeubles et îlots à enjeu d'acquisition publique.
Contenu et objectif	Subvention de DPVa à la réalisation, sous maîtrise d'ouvrage communale, de ces études « plan guide »
Territoire visé	L'ensemble des communes ayant des enjeux de réhabilitation des centralités

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers agglo	Subvention de DPVa à la réalisation, sous maîtrise d'ouvrage communale, des études urbaines de type « plan guide » à hauteur de 50 % (avec un plafond de 15 000 €), subvention dont le montant pourra être revu durant le PLH Estimation du nombre de d'études durant le PLH : 6, soit 90 000 € sur 6 ans, soit 15 000 € en moyenne par an
Moyens humains agglo	Accompagnement par le service Habitat de DPVa
Partenaires	Communes, opérateur du PIG, bailleurs sociaux, EPFPACA
Calendrier	Dès le début du PLH
Indicateurs d'évaluation et de suivi	Réalisation effective de ces plans guides précisant les immeubles et ilots à enjeu d'intervention publique

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	Actions 2, 7 et 9
--	-------------------

Action 2 : Accompagner les communes dans leurs actions plus coercitives en matière de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, et développer des partenariats privilégiés avec les acteurs susceptibles de réaliser des opérations d'acquisition / amélioration

Descriptif synthétique

<p>Rappel des éléments de diagnostic</p>	<p>Dans les centres anciens, des situations « cristallisés » (depuis longtemps) d'habitat indigne et d'immeubles dégradés, que les subventions incitatives du PIG et de l'OPAH RU ne pourront peut-être pas traiter.</p> <p>Dans ce contexte, il est nécessaire d'envisager des dispositifs plus coercitifs (DUP travaux, ORI, voire acquisition /amélioration publique ou travaux d'office) pour les immeubles – voire ilots – à enjeux particulier.</p> <p>Or :</p> <p>Les communes sont souvent démunies pour mettre en œuvre ces procédures complexes : un appui technique et juridique organisée par DPVa apparait nécessaire en plus de l'ingénierie fourni par les opérateurs privés du PIG et de l'OPAH RU</p> <p>Les communes constatent des difficultés à trouver des opérateurs publics enclins à faire des opérations d'acquisition-amélioration en raison de coûts élevés (liés aux contraintes de la réhabilitation de ce type d'habitat)</p>
<p>Contenu et objectif</p>	<p>Poursuivre sur toute la durée du PLH un (des) dispositif(s) d'amélioration de l'habitat dégradé (PIG communautaire et OPAH RU du centre ancien de Draguignan au moment de la rédaction du présent document, cf. action 7)</p> <p>En partenariat avec le pôle local de lutte contre l'habitat indigne, structuration par DPVa du réseau des acteurs de l'habitat indigne (élaboration d'un « qui fait quoi ? » clair), et mise à disposition d'experts en appui aux communes pour leurs opérations coercitives La mise en place d'un fonds d'avance pour les travaux d'office pourrait être envisagée.</p> <p>Poursuivre le soutien financier de DPVa aux opérations d'acquisition-publique/ amélioration, et développer un partenariat privilégié avec un ou plusieurs opérateurs afin de favoriser la réalisation de ces opérations à travers une convention. La convention pourra prévoir des « groupements d'opérations » permettant à l'opérateur d'intervenir, en contrepartie, sur d'autres projets financièrement plus rentables, afin d'obtenir de meilleurs équilibres financiers.</p> <p>Permettre le dépassement des marges locales de loyers pour faciliter le financement des opérations d'acquisition-amélioration (selon conditions, cf. règlement de l'agglomération)</p>
<p>Territoire visé</p>	<p>Centre-ville de Draguignan Centres-bourgs des communes</p>

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers agglo	<p>Subventions sur fonds propres pour la réalisation de logements en acquisition-amélioration graduées en fonction de la nature des travaux à réaliser.</p> <p>Avec un objectif de 16 logements par an les 3 premières années puis un objectif de 48 par an les 3 suivantes</p> <p>427 700 €/an</p> <p>Subventions et ingénierie des dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat.</p> <p>416 000 €/an, cf. action 7</p> <p>Piste d'un fonds d'avance pour travaux</p>
Moyens humains agglo	Service Habitat
Partenaires	<p>Communes et leurs services sociaux</p> <p>Etat, dont pôle local de lutte contre l'habitat indigne</p> <p>Bailleurs sociaux</p> <p>Opérateurs « parc privé »</p> <p>ARS</p> <p>EPF PACA</p> <p>Conseil régional PACA</p> <p>Conseil départemental 83</p> <p>CDC</p>
Calendrier	Sur toute la durée du PLH
Indicateurs d'évaluation et de suivi	Nombre de logements réalisés en acquisition-amélioration

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	<p>Convention de délégation des aides à la pierre</p> <p>Action 6 : Mettre en place un observatoire foncier et immobilier partenarial</p> <p>Action 7 : renforcer le programme d'actions foncières en lien avec le volet foncier du PLH</p> <p>Action 8 : Créer des espaces d'échanges techniques entre communes, acteurs, sur les questions d'outils et d'actions foncières</p>
--	--

Orientation n°2 : Produire 875 logements par an, dont plus de 50 % sociaux (en locatif et en accession)

Action 3 : Engager une démarche offensive en matière de logement social

En moyenne chaque année :

- construire 393 nouveaux logements sociaux dont 85% en locatif et 15% en accession,
- acquérir publiquement 32 logements très dégradés et les améliorer,
- conventionner 28 logements avec l'Anah.

Descriptif synthétique

Rappel des éléments de diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> • Une attractivité résidentielle qui reste forte qu'il convient d'accompagner mais également de maîtriser • Un dynamisme de l'emploi local, et des projets de développement dans ce domaine, à accompagner via une offre adaptée pour les actifs • Malgré une forte progression récente, un parc HLM qui reste insuffisant pour répondre à l'intensité des besoins exprimés et potentiels • Des objectifs SRU très élevés, qui obligent à un fort niveau de construction, en particulier pour les communes « d'appui » • Des prix immobiliers qui rendent difficiles les projets d'accession d'une partie des ménages locaux
Contenu et objectif	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagner et mettre en réseau l'ensemble des acteurs de la construction, en particulier les Communes, l'Etat, les bailleurs sociaux, l'EPF PACA, Action Logement, pour : • construire 875 logements/ an environ (760 de façon organisée, plus 115 maisons individuelles en diffus), dont 393 soit 45% sociaux neufs en locatif et en accession, • acquérir publiquement, améliorer et transformer en logement social 32 logements très dégradés ; • produire 28 logements conventionnés avec l'Anah ; <p>selon la programmation détaillée ci-après.</p>
Territoire visé	Tout le territoire intercommunal

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers agglo	<ul style="list-style-type: none"> - 1 670 000 € / an en subvention de DPVa pour la construction de logements locatifs sociaux (cf action 4) - 427 000 €/an en aide aux opérations d'acquisition/améliorations (cf. action 2) - 177 000 €/an en subvention à l'accession sociale à la propriété (cf. action 6)
-------------------------	---

	- 90 000 € environ en subvention à la production de LC Anah (cf. action 7) ➤ Soit 2.364 M€ / an
Moyens humains aggro	Service Habitat
Partenaires	Communes Bailleurs sociaux Etat EPF PACA Action Logement
Calendrier	Sur toute la durée du PLH
Indicateurs d'évaluation et de suivi	Nb de logements neufs mis en chantier chaque année Nombre de logements sociaux financés (par type de financement, par typologie)

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	
--	--

	Communes	Objectifs du PLH En Ryhme annuel					Précision sur la construction de log. Sociaux		Nb de log. Conventionnés Sociaux (LCS) avec l'Anah en moyenne annuelle			Nb. Acquisition / amélioration de log. dégradés par les bailleurs sociaux en moy. /an (estimations)	Nb total de log. Sociaux produits			
		Objectifs proposés pour le PLH	Dont hors "diffus" (hors PC individuels)	Dont locatif et accession aidés			Locatif social (85% de l'offre social à venir)	Accession sociale SRU "Loi ELAN" (PSLA et OFS/BRS, 15 %, objectif indicatif)	Avec travaux	Sans travaux	Total		en moy. /an (estimations)	en moy. /an	%	% hors diffus
				Nb	%	% hors diffus										
Cœur d'Agglomération	Draguignan *	157	147	87	55%	59%	74	13	5	2	7	10	104	66%	71%	
	Trans en Provence *	47	42	22	47%	53%	19	3	1	1	2	2	26	56%	62%	
	Sous total cœur d'agglo	203	188	108	53%	57%	91	16	6	3	9	12	129	63%	68%	
Villes d'Appui	Les Arcs sur Argens *	123	112	49	40%	44%	42	7	1	1	2	2	53	43%	48%	
	Flayosc *	68	58	42	61%	71%	35	6	1	1	2	1	45	65%	77%	
	Le Muy *	133	125	66	50%	53%	56	10	1	1	2	3	71	54%	57%	
	Lorgues *	117	108	63	54%	58%	54	10	1	1	2	3	68	59%	63%	
	Salernes *	52	47	25	48%	54%	21	4	1	1	2	1	28	54%	60%	
	Viduban *	75	67	28	38%	43%	24	4	1	1	2	3	33	44%	50%	
Sous total Villes d'appui	568	517	274	48%	53%	233	41	6	6	12	13	299	53%	58%		
Villages possibilité d'objectifs à la commune	Callas	16	4	9	16%	29%	8	1	3	2	5	4	18	31%	56%	
	La Motte	18	15													
	Saint Antonin sur Var	8	3													
	Sillans La Cascade	4	3													
	Taradeau	12	7													
Sous total villages	59	33														
Villages contraints difficultés à construire	Ampus	10	7	2	3%	7%		2	1	1	2	3	5	11%	22%	
	Bargème	-	-													
	Bargemon	2	-													
	La Bastide	-	-													
	Châteaudouble	2	-													
	Claviers	13	6													
	Comps-sur-Artuby	-	-													
	Figanières	10	7													
	Montferrat	8	3													
	La Roque-Esclapon	-	-													
Sous total autres villages contraints	45	23														
Total CAD	En moyenne par an	875	760	392	45%	52%	334	59	16	12	28	32	451	52%	59%	

➤ **Ventilation entre « locatif social » & « accession sécurisée » concernant l'objectif de 49 % de « logements sociaux neufs » du PLH**

- **85 % de LLS, et « seulement » 15 % d'AS :**
 - car beaucoup de programmes sont déjà lancés sans AS ;
 - le temps de la montée en puissance des bailleurs dans ce domaine (en particulier de la création d'un OFS)

➤ **Répartition par type de financements (PLAI/PLUS/PLS) de la production locative sociale**

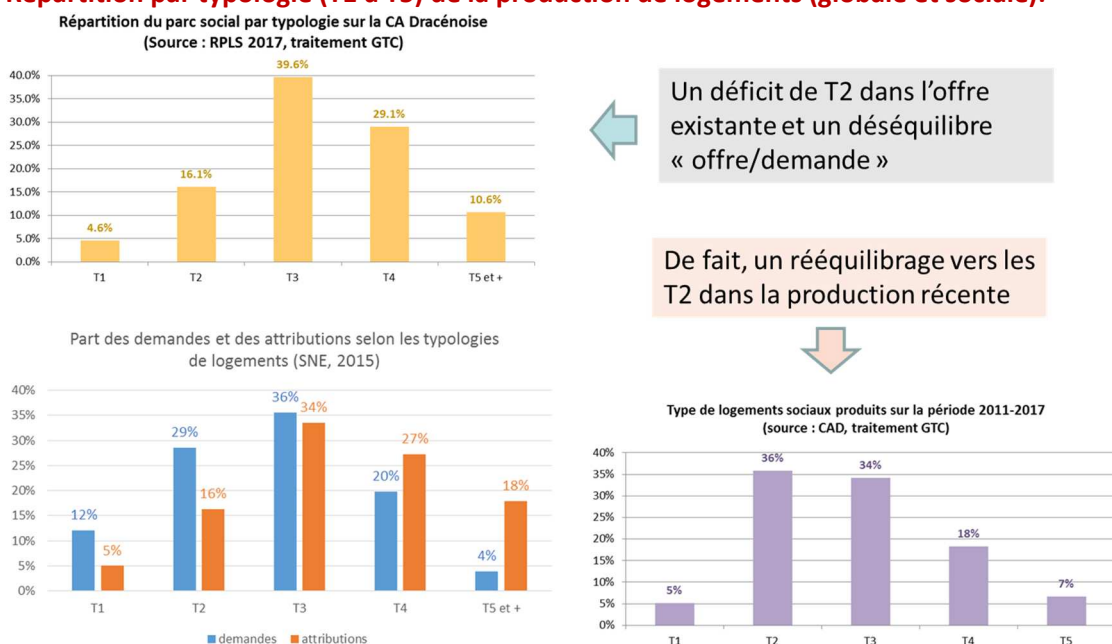
- **pour les communes SRU :**
 - Taux de PLAI = 30% minimum
 - Taux de PLS = 20% maximum, sauf opérations portant sur des publics spécifiques : résidences jeunes actifs, résidences seniors,...

➤ **Répartition libre pour les autres communes,**

car il s'agira le plus souvent de petites opérations et/ou de programmes pouvant s'adresser à des publics spécifiques (résidences jeunes actifs, résidences seniors, logements des militaires,..)

Néanmoins, pour les opérations de plus de 10 logements portant sur la production de logements locatifs sociaux « familiaux », il est préconisé au moins 30 % de PLAI et au maximum 20 % de PLS

➤ **Répartition par typologie (T1 à T5) de la production de logements (globale et sociale):**



- **favoriser la construction de T2, typologie moins présente dans l'offre LLS actuelle et qui présente le plus grand déséquilibre « offre / demande ».**

Elaboration et application d'un nouveau règlement d'intervention financière dans lequel la granulométrie sera encadrée. La répartition du T2 au T5 sera précisée.

Action 4 : Poursuivre le soutien financier, à la production de logement locatif social

Descriptif synthétique

<p>Rappel des éléments de diagnostic</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Sur la période 2011-2017 du dernier PLH (prorogée d'un an pour l'année 2018), 221 logements locatifs sociaux ont été agréés en moyenne chaque année, soit un niveau jamais atteint auparavant sur une période aussi longue ; • Des subventions très importantes développées par DPVa pour favoriser cette production, en moyenne de 4 500 €/an, avec des éco-critères <p>Néanmoins :</p> <ul style="list-style-type: none"> • un parc HLM qui reste insuffisant pour répondre à l'intensité des besoins exprimés et potentiels ; • et des objectifs SRU qui restent très élevés
<p>Contenu et objectif</p>	<p>Poursuivre le soutien financier, à la production de logement locatif social :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans un premier temps sur la base d'une subvention par logement, avec, comme c'est le cas aujourd'hui, des majorations possibles selon la qualité de conception architecturale et la performance énergétique des immeubles ; • Poursuivre le financement des opérations d'acquisition/amélioration et par ailleurs de logements spécifiques (foyers, résidences sociales...) ; • Actualiser le règlement local de majoration des loyers en fonction de la qualité des opérations. Un groupe de travail avec les partenaires sera organisé afin de redéfinir les critères + revoir les critères environnementaux au regard des normes actuelles ; • Puis mener une réflexion avec les partenaires sur la possibilité de transformer les aides communautaires en « aides à la surcharge foncière »
<p>Territoire visé</p>	<p>Tout le territoire intercommunal et notamment les communes SRU</p>

Mise en œuvre opérationnelle

<p>Moyens financiers agglo</p>	<p>Un objectif de 334 logements locatifs sociaux (LLS) neuf / an, dont 80 % en PLAI/PLUS soit 267 log. subventionnés en moyenne /an par DPVa et 67 log. en PLS (non financés dans le règlement en vigueur).</p> <p>Avec une subvention moyenne de 5 000€ en moyenne / log, cela représente 1 670 000 € / an</p> <p>426 700 €/an pour les opérations d'acquisitions améliorations (cf. action 2)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Viser à terme une subvention plutôt au foncier ➤ Réviser le règlement d'intervention financière
--------------------------------	--

Moyens humains agglo	Service Habitat – 1 ETP dédié au parc public
Partenaires	Bailleurs sociaux Communes Etat EPF PACA Conseil régional PACA Conseil Départemental du Var Action Logement
Calendrier	Sur toute la durée du PLH
Indicateurs d'évaluation et de suivi	Nombre de logements sociaux financés (par type de financement, par typologie) Part de logements sociaux dans les communes soumises aux objectifs SRU (atteinte de l'objectif triennal + atteinte de l'objectif final à l'horizon 2025)

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	Convention de délégation des aides à la pierre Actions 3, 6, 7, 8,11 et 16
--	---

Action 5 : Faciliter l'accès des ménages modestes via des dispositifs sécurisés (BSR, PSLA...)

Descriptif synthétique

Rappel des éléments de diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> Compte-tenu d'une focalisation de l'action publique sur la production de logements locatifs sociaux (eu égard aux objectifs SRU), peu d'opérations d'accession sociale ont été réalisées jusqu'à présent, alors que ce produit répond à un besoin avéré dans l'agglomération La loi Elan prévoit l'intégration de 2 produits d'accession dans le quota de logements sociaux : le PSLA et l'OFS/BRS, ce dernier étant un nouveau produit à développer sur l'agglomération en partenariat avec les coopératives d'habitat social.
Contenu et objectif	<ul style="list-style-type: none"> Amplifier la dynamique partenariale et opérationnelle visant au développement de l'offre en accession sociale, en particulier de l'offre en OFS/BRS non spéculative et de longue durée, pour atteindre l'objectif fixé de 330 logements par an sur la durée du PLH. Pour cela créer des instances/ rendez-vous permettant de sensibiliser et de mobiliser les communes et les bailleurs/ coopératives sociaux sur ces objectifs de production. Créer une aide intercommunale forfaitaire par logement (3000 € dans un premier temps) pour témoigner de la priorité donnée par l'agglomération à ce type d'opérations, et améliorer leur rentabilité financière, à destination des familles relevant du 1^{er} quartile.
Territoire visé	Tout le territoire intercommunal dans les centralités

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers agglo	Prime de 3000 € par logement, avec un objectif de 354 logements AS sur les 6 ans du PLH, soit 59 log AS /an, soit 177 000 €/an
Moyens humains agglo	Service Habitat – 1 ETP dédié parc public
Partenaires	Communes Bailleurs sociaux/ coopératives d'habitat social Etat EPF PACA
Calendrier	Dès le lancement du PLH
Indicateurs d'évaluation et de suivi	Nb d'opérations et de logements en PSLA et en OFS/BRS financés et réalisés

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	Actions 3, 5, 7, 8, 11 et 16
--	------------------------------

Orientation n°3 : Maintenir une capacité du territoire à accompagner, maîtriser son développement en habitat nouveau, tout en restant attractif et accessible pour les habitants locaux

Action 6 : Mettre en place d'un observatoire foncier et immobilier partenarial

Descriptif synthétique

Rappel des éléments de diagnostic	<p>La nécessité de disposer d'une vision d'ensemble des productions et des mutations à venir sur le territoire</p> <p>Un volet foncier complet et détaillé sur lequel un observatoire foncier pourra s'appuyer rapidement</p> <p>Un territoire sous tension et en progression de prix continue qu'il sera nécessaire de suivre et de partager avec l'ensemble des acteurs du territoire</p>
Contenu et objectif	<p>Permettre un suivi des projets ciblés pour le PLH, en lien avec l'évolution des marchés fonciers et immobiliers</p> <p>Partager avec les communes les informations sur l'évolution à venir des mutabilités foncières au sein des espaces urbains et résidentiels, ainsi que des périmètres pré-identifiés d'intervention prioritaire des communes</p>
Territoire visé	Ensemble du territoire de la CA Dracénie

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers agglo	125 000 € sur la durée du PLH, soit 20 333 €/an
Moyens humains agglo	¼ de temps d'un agent
Partenaires	Communes, Etat, Région, Département, Fédérations de Professionnels, EPF
Calendrier	Etablissement du cadre de l'observatoire d'ici 2020 Exploitation et résultats annuels sur les années suivantes
Indicateurs d'évaluation et de suivi	

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	<p>Observatoire régional, observatoire des autres EPCI</p> <p>Observatoire initié par les acteurs du territoire (professionnel, EPF, ...)</p>
--	---

Action 7 : Renforcer le programme d'actions foncières en lien avec le volet foncier du PLH et construire un dispositif d'accompagnement des acteurs/professionnels publics, EPF, pour un meilleur accès au foncier

Descriptif synthétique

Rappel des éléments de diagnostic	
Contenu et objectif	<p>Construire une programmation des actions foncières à l'échelle du territoire en lien avec les objectifs du PLH</p> <p>Initier une démarche expérimentale sur le territoire de montage d'opérations en habitat intégrant les nouvelles possibilités de « maîtrise foncière dans le temps »</p> <p>Poser la réflexion de l'évolution du dispositif d'aides de DPVa vers le foncier</p>
Territoire visé	Ensemble du territoire de la CA Dracénie

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers agglo	10.000 € d'une prestation service d'animation sur un évènement dédié, soit 1 667 € / an en moyenne
Moyens humains agglo	¼ de temps d'un agent
Partenaires	Communes, Etat, EPF
Calendrier	Etablissement du cadre de travail d'ici 2020
Indicateurs d'évaluation et de suivi	

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	<p>PPI de l'EPF PACA</p> <p>Constitution d'OFS sur PACA</p>
--	---

Action 8 : Créer des espaces d'échanges techniques entre communes, acteurs, sur les questions d'outils et d'actions foncières

Descriptif synthétique

Rappel des éléments de diagnostic	
Contenu et objectif	<p>Poursuivre le travail collaboratif entre les services des communes et DPVa.</p> <p>Poursuivre le travail collaboratif entre les élus des communes de la DPVa</p> <p>La mise en œuvre du PLH sera l'occasion de nombreuses actions nouvelles sur les questions foncières qui nécessiteront le croisement des regards entre les questions d'aménagement (transport, développement économique, ...) et l'Habitat</p>
Territoire visé	

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers agglo	La tenue de 2 réunions techniques semestrielles avec les communes, les élus, et la réalisation d'un temps d'échange annuel avec les professionnels
Moyens humains agglo	¼ de temps d'un agent
Partenaires	Communes, Etat, Région, Département, Fédérations de Professionnels, EPF
Calendrier	Etablissement du cadre de travail d'ici 2020
Indicateurs d'évaluation et de suivi	Tenue effective des réunions techniques et des temps d'échanges avec les professionnels

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	Actions 3, 6 et 7
--	-------------------

Orientation n°4 : Améliorer l'habitat existant et travailler aux équilibres sociaux au sein de l'agglomération

Action 9 : Maintenir sur toute la durée du PLH un dispositif généraliste (PIG) visant à accompagner la réhabilitation et l'adaptation du parc privé ancien

Descriptif synthétique

Rappel des éléments de diagnostic	<p>Un bilan mitigé de l'activité « amélioration du parc ancien » durant le dernier PLH, compte-tenu de l'absence de dispositif programmé jusqu'en décembre 2017,</p> <p>Un PIG avec volet renforcé dans certains centres anciens depuis décembre 2017 qui présente déjà des bons résultats,</p> <p>Au delà du traitement de l'habitat indigne, un enjeu global d'amélioration du parc privé ancien, porté par DPVa délégataires des aides de l'Anah. Il s'agit en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'amplifier la rénovation énergétique du parc, priorité qui concerne : <ul style="list-style-type: none"> • les ménages modestes, dont certains sont parfois en situation de précarité énergétique, concernés par les aides du PIG ; • Comme les ménages plus aisés qui ne relèvent pas des plafonds de l'Anah, mais qui souhaitent néanmoins améliorer la performance énergétique de leur logement. Ces ménages ont également besoin d'être accompagnés dans leur projet (conseils techniques et sur les aides nationales mobilisables (crédit d'impôt, ..), service que propose l'Agence de Rénovation Energétique du Var Est (Areve). - de poursuivre l'accompagnement financier de DPVa à l'adaptation du parc privé pour faire face aux handicaps lié à l'âge
Contenu et objectif	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir sur toute la durée du PLH un dispositif généraliste (de type PIG ou OPAH) permettant d'accompagner, financièrement et via des conseils techniques, la réhabilitation et l'adaptation du parc privé ancien ; - Renforcer la visibilité de l'Agence de Rénovation Energétique du Var Est (Areve) via une plus grande communication, ce qui permettra en outre une plus grande interactivité avec les dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat (PIG, OPAH RU, ..).
Territoire visé	Toute DPVa

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers agglo	<ul style="list-style-type: none"> - Environ 416 300 €/an en subventions. Ingénierie pour les dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat : 116 300€/an pour l'OPAH RU Draguignan + 300 000€/an pour le PIG communautaire - Participation financière de la CAD au fonctionnement de l'AREVE
Moyens humains agglo	Service Habitat de DPVa – 1,5 ETP parc privé

Partenaires	Etat / Anah CR PACA Communes AREVE
Calendrier	Dès le début du PLH
Indicateurs d'évaluation et de suivi	- Nb de de logements améliorés avec une aide de l'Anah - Nombre de personnes reçues ou conseillés au sein de l'Areve

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	Actions 2, 3, 10 et 16
--	------------------------

Action 10 : Repérer et accompagner les copropriétés fragiles

Descriptif synthétique

<p>Rappel des éléments de diagnostic</p>	<p>La présence de copropriétés potentiellement fragiles selon la méthode de pré-repérage de l'Anah.</p> <p>Comme dans tous les centres-anciens, la présence de petites copropriétés désorganisées, ce qui peut constituer un frein à l'entretien des immeubles et à leur réhabilitation.</p> <p>L'étude pré opérationnelle de PIG a révélé un certain nombre de dysfonctionnement dans les copropriétés du centre ancien de Draguignan (une étude complémentaire est en cours), et le PIG intègre une action préventive d'accompagnement des petites copropriétés non organisées ou mal gérées, afin de les aider à se structurer en vue du vote d'un programme de travaux à plus long terme.</p> <p>Un parc qui est aujourd'hui globalement peu connu des acteurs publics dracénois, notamment des collectivités (communes et DPVa).</p> <p>Une priorité de l'Anah, un objectif de repérage et d'accompagnement dans ce domaine, avant que les difficultés ne se soldent par des interventions publiques lourdes et coûteuses.</p>
<p>Contenu et objectif</p>	<p>Mettre en œuvre un observatoire des copropriétés identifiant celles « statistiquement fragiles » et incluant des diagnostics « flash » sur une sélection d'entre elles, pour vérifier les difficultés et calibrer les actions d'accompagnement à mettre en œuvre le cas échéant, soit une démarche de type VOC (Veille et observation des copropriétés) de l'Anah.</p> <p>A l'issue de cette première phase de connaissance, préciser les actions à entreprendre : mise en place d'un programme d'information/formations des Conseils syndicaux, accompagnement technique et/ou juridique et/ou financier des copropriétés fragiles et/ou désorganisées, voire mise en place d'un Programme opérationnel préventif d'accompagnement des copropriétés (Popac),...</p>
<p>Territoire visé</p>	<p>Tout le territoire intercommunal</p>

Mise en œuvre opérationnelle

<p>Moyens financiers agglo</p>	<p>300 000 € avec cofinancement Anah de 50% soit 150 000 €</p>
<p>Moyens humains agglo</p>	<p>Service Habitat – ¼ ETP</p>
<p>Partenaires</p>	<p>Anah, Communes, ADIL, Espace Info Énergie</p>
<p>Calendrier</p>	<p>Dès le début du PLH, et sur toute sa durée</p>
<p>Indicateurs d'évaluation et de suivi</p>	<p>Mise en place effective de l'observatoire des copropriétés Nombre de diagnostics « flash » réalisés</p>

	Elaboration et mise en place d'un plan d'actions adapté aux difficultés rencontrées
--	---

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	Actions 1 et 9
--	----------------

Action 11 : Mettre en œuvre la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), et en faire un espace d'échange et retour d'expérience sur le logement social

Descriptif synthétique

<p>Rappel des éléments de diagnostic</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La mise en œuvre d'une Conférence Intercommunale du Logement est obligatoire pour les EPCI compétents en matière d'habitat et ayant un contrat de ville - Des niveaux de loyers légèrement plus faibles (5.4€/m²) dans les QPV que dans le parc social hors QPV (5.7€/m²) avec un risque de captivité des ménages ayant de faibles ressources dans les quartiers prioritaires - Un taux de rotation plus élevé dans les QPV (13%) qu'en moyenne dans le parc social (11.4%) pouvant traduire un défaut d'attractivité des logements en QPV - Le seuil du 1^{er} quartile des demandeurs (25% des demandeurs ayant les ressources les plus faibles sur le territoire) est fixé à 6 688€/an/unité de consommation en 2017 - En 2017, le bilan des attributions de logements sociaux établi sur le territoire indique que 11.2% des ménages du 1^{er} quartile ont été logés hors QPV (contre un objectif de 25% préconisé par la loi)
<p>Contenu et objectif</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Installer une Conférence Intercommunale du Logement sur le territoire de DPVa copilotée par le président de l'EPCI et le préfet ou leurs représentants (délibération communautaire sur la composition de la CIL + arrêté préfectoral) - Définir une stratégie partenariale en matière d'attributions de logements sociaux en faveur d'une plus grande mixité sociale et territoriale : élaborer le document d'orientations et la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) - Mettre en place des instances de pilotage et d'animation : comité technique, comité de pilotage, groupes de travail... - Mettre en place un outil de cotation et de suivi de l'évolution des résidences du parc social selon un indice de fragilité - Elaborer le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur et mettre en place un outil de cotation de la demande (obligatoire selon projet de loi ELAN)
<p>Territoire visé</p>	<p>Tout le territoire intercommunal</p>

Mise en œuvre opérationnelle

<p>Moyens financiers agglo</p>	<p>Mission d'accompagnement pour la mise en œuvre et le suivi de la CIL : environ 60 000€ HT</p>
--------------------------------	--

Moyens humains agglo	Service Habitat					
Partenaires	Communes URH PACA Bailleurs Sociaux Action Logement Etat (DDTM, DDCS) Département Associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement et de représentants des locataires					
Calendrier	La CIL se réunit à minima une fois par an					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	Etude préalable + installation de la CIL	X	X	X	X	X
Indicateurs d'évaluation et de suivi	Nombre d'attributions aux ménages du 1 ^{er} quartile hors QPV Nombre de propositions d'attributions aux ménages des autres quartiles en QPV Nombre de ménages relogés dans le cadre du NPNRU Outil de suivi des résidences du parc social selon un indicateur de fragilité					

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	Plan Partenarial de Gestion de la demande et d'information du demandeur
--	---

Action 12 : Etablir un état des lieux des enjeux de réhabilitation et de rénovation urbaine du parc social, notamment en QPV, afin de hiérarchiser les priorités d'intervention

Descriptif synthétique

Rappel des éléments de diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> - 3 quartiers prioritaires dans le cadre du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (NPNRU) : dont deux à Draguignan et un au Muy représentant environ 8 370 habitants - 4 quartiers en veille active - 25% du parc social a été construit avant 1980 dont environ 530 logements sont localisés dans les QPV - Une paupérisation de l'occupation dans le parc social en QPV avec des niveaux de ressources plus faibles et un enjeu de maintien des ménages les plus structurants
Contenu et objectif	<ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre le soutien des bailleurs sociaux via la garantie d'emprunts liés aux opérations de réhabilitation - Etudier l'impact de la demande d'exonération au Supplément de Loyer Solidarité (SLS) dans le périmètre des QPV de Draguignan et du Muy afin de favoriser la mixité sociale (arrêté préfectoral) - Etudier l'impact de la demande de la dérogation aux plafonds de ressources pour les logements situés dans les QPV de Draguignan et du Muy (arrêté préfectoral).
Territoire visé	Les quartiers prioritaires du centre-ville et des Colettes à Draguignan et du centre-ancien du Muy

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers agglo	Garanties d'emprunts des bailleurs sociaux sur les opérations de réhabilitations
Moyens humains agglo	Service Habitat
Partenaires	Bailleurs Sociaux Etat ANRU ADEME
Calendrier	Sur toute la durée du PLH
Indicateurs d'évaluation et de suivi	Nombre de logements réhabilités dans les QPV Nombre de ménage ayant bénéficié de l'exonération de SLS Nombre de ménage ayant bénéficié de la dérogation aux plafonds de revenus

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	Plan Climat Energie Territorial Plans Stratégiques Patrimoniaux des bailleurs sociaux
--	--

Orientation n°5 : Diversifier les réponses apportées à la pluralité des besoins en logement et en hébergement

Action 13: Développer et mobiliser une offre de logements adaptés aux situations de vieillissement et de handicap

Descriptif synthétique

<p>Rappel des éléments de diagnostic</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'évolution des personnes âgées est forte sur la Communauté d'agglomération, particulièrement dans les Villages, ce qui pose la question de la mobilité des personnes âgées, de l'accès aux services notamment médicaux et de l'adaptation du logement. - Les personnes âgées sont en grande majorité propriétaires de leur logement, induisant également une potentielle problématique de l'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite dans le parc privé. Or, les demandes de subventions ANAH pour des travaux d'adaptation de logement déposées par des propriétaires occupants sont de plus en plus nombreuses alors que les enveloppes financières de l'Anah ont au mieux tendance à stagner dans ce domaine. - Une part importante des bénéficiaires de l'APA (allocation personnalisée autonomie) est classée en GIR 2, c'est-à-dire qu'elle souffre de problèmes importants liés à la perte d'autonomie. - L'indice d'équipement en logement adaptée pour les personnes âgées et en logement adaptée aux personnes souffrant d'un handicap est plus faible qu'à l'échelle du département. - Une multiplication des projets de résidences séniors mais un manque de recul pour évaluer l'adéquation entre cette nouvelle offre et les besoins des personnes âgées. Il est à noter que la commune de Châteaudouble a récemment fermé une résidence faute de trouver un public (notamment en cause, le montant des redevances trop élevé, et surtout l'éloignement de cet établissement, y compris par rapport au centre de la Commune).
<p>Contenu et objectif</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Au regard des opérations livrées prochainement, évaluer la pertinence de développer des produits ciblés et abordables financièrement, via des opérations intermédiaires entre logement classique et EHPAD : foyer-logement ou résidence autonomie, offre neuve de T2 et T3 adaptés dans des petits immeubles de logements locatifs sociaux avec ascenseurs ou de plain-pied, promotion de solutions alternatives (accueil familial, maison d'accueil rurale, résidences intergénérationnelles, ...) - Poursuivre les efforts d'adaptation du parc existant, privé et social, à la perte d'autonomie et au handicap.
<p>Territoire visé</p>	<p>Tout le territoire intercommunal</p>

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers agglo	Etude de subventions complémentaires aux aides de l'ANAH pour l'adaptation du logement privé (cf. action 9) Etude de subventions aux travaux d'adaptation du parc social
Moyens humains agglo	Service habitat
Partenaires	Etat, Conseil Départemental, bailleurs sociaux, CAF, gestionnaires de structure d'hébergement
Calendrier	Toute la durée du PLH
Indicateurs d'évaluation et de suivi	Nombre et type de logements dédiés aux personnes âgées produits Nombre de logements dans le parc privé et social existant adaptés à la perte d'autonomie et au handicap Nombre de logements attribués aux seniors / personnes handicapées et rapport demandes / attributions

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	OPAH-RU- PIG Schéma départemental des solidarités
--	--

Action 14 : Mobiliser une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins temporaires ou de courte durée d'actifs en mobilité

Descriptif synthétique

Rappel des éléments de diagnostic	<p>Il existe plusieurs profils d'actifs en mobilité sur le territoire.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les actifs saisonniers, présents sur certaines communes, en lien avec l'activité viticole (La Motte, Le Muy, Les Arcs). Ces derniers manquent d'une offre de logements adaptés et les domaines viticoles demandent régulièrement à ouvrir leur zone agricole à l'hébergement. - Les jeunes actifs en contrat d'apprentissage sont également nombreux sur le territoire avec parfois une problématique de besoin en logement temporaire lié à une activité en alternance (formation/activité professionnelle). <p>Un projet de FJT était programmé dans l'ancien PLH mais a été abandonné.</p>
Contenu et objectif	<ul style="list-style-type: none"> - Suivi des modalités d'accueil des saisonniers lors des vendanges (identification des difficultés, des installations illicites...) - Poursuivre l'expérimentation de logements conteneurs modulaires (La Motte) et l'étendre aux communes accueillant des travailleurs saisonniers. - Etudier la faisabilité de mise en place d'une plateforme de l'offre de logements temporaires ou de courte durée pour les actifs en mobilité, mettant en réseau les employeurs, les actifs et les propriétaires en partenariat avec le CLLAJ de Toulon - Expérimenter une offre de logements meublés s'adressant aux jeunes actifs en mobilité dans le parc privé (bail mobilité promu par la loi ELAN, appel à manifestation d'intérêt auprès des particuliers pour la location de chambre, dispositif VISALE porté par Action Logement) - Relancer la réflexion sur la création d'un FJT, en lien avec la réflexion sur l'augmentation de l'offre en formation sur le territoire.
Territoire visé	Draguignan et les communes avec de l'activité viticole

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers agglo	Financement d'un FJT à hauteur de 10% du prix de revient de l'opération dans la limite de 200 000€
Moyens humains agglo	Service habitat
Partenaires	<p>Services de l'Etat et Préfecture</p> <p>Bailleurs sociaux</p> <p>Action Logement</p> <p>CLLAJ</p> <p>Représentants de l'activité viticole et oléicole – Chambre d'Agriculture du Var</p>
Calendrier	Sur la durée du PLH

Indicateurs d'évaluation et de suivi	<p>Nombre d'occupations illicites liées aux vendanges</p> <p>Mise en place de la plate-forme de mise en relation offre et demande pour les actifs en mobilité</p> <p>Nombre de logements de petites typologies meublés dans le parc social</p>
--------------------------------------	--

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	Réflexion sur l'offre en formation à venir sur le territoire
--	--

Action 15 : Permettre l'accueil des Gens du voyage dans de bonnes conditions

Descriptif synthétique

Rappel des éléments de diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> - Un schéma départemental d'accueil des Gens du Voyage en cours d'élaboration. L'ancien schéma préconisait la création d'une aire de grand passage, réalisée sur la commune de Vidauban en 2013. - Cette aire de grand passage ne semble pas répondre aux besoins du territoire. En effet, les phénomènes de grand passage seraient plutôt concentrés sur le littoral. DPVa serait davantage concernée par de petits groupes itinérants qui ont besoin de s'installer sur une période allant de 1 à 3 mois. - Une inconnue concernant les prescriptions du nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage en matière de création d'aire d'accueil temporaire et d'habitat adapté
Contenu et objectif	<ul style="list-style-type: none"> - Répondre aux exigences du nouveau schéma départemental et participer aux réflexions qui en découlent - Mener une réflexion si besoin vis-à-vis des besoins en habitat adapté des ménages sédentarisés sur le territoire et envisager suite à ces constats préalables la mise en place de solutions adaptées : terrains familiaux, logements sociaux adaptés, logement social classique...
Territoire visé	Tout le territoire intercommunal

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers agglo	Gestion par prestation : 15 000 € / an soit 90 000 € Entretien de l'aire de grands passages : 9 000€/an en moyenne géré et budgété par la DPIC
Moyens humains agglo	Service Habitat
Partenaires	Etat Conseil départemental
Calendrier	Sur la durée du PLH
Indicateurs d'évaluation et de suivi	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'aires et de places créées - Nombre de logements adaptés créés - Nombre d'installations illicites

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	Schéma départemental d'accueil des gens du voyage
--	---

Orientation n°6 : Suivre et évaluer la mise en œuvre du PLH

Action 16 : Renouveler et assurer la mise en œuvre de la convention de délégation des aides à la pierre

Descriptif synthétique

<p>Rappel des éléments de diagnostic</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'agglomération dracénoise est délégataire des aides à la pierre (DAP) depuis 2011 et son 1^{er} PLH. - L'étude d'évaluation de cette délégation (2018) a mis en évidence : <ul style="list-style-type: none"> • de très bons résultats concernant le développement de l'offre locative sociale avec 221 logements agréés en moyenne sur la période 2011-2017, soit un niveau d'atteinte des objectifs de la DAP de 67 % et un rythme de production de LLS jamais atteint auparavant sur une période aussi longue. En outre : <ul style="list-style-type: none"> • la DAP et les subventions de DPVa (et ses critères architecturaux et environnementaux) ont permis de développer utilement les partenariats avec les communes et les bailleurs sociaux, au profit de la qualité des opérations ; • la production a été plus « sociale » qu'initialement prévu, avec une part beaucoup plus importante de PLAI (30% au lieu de 19 %) et, à l'inverse, une part beaucoup plus faible de PLS (4% au lieu de 19 % - Une marge plus importante de progression concernant l'amélioration de l'habitat privé, le précédent PLH ayant longtemps souffert d'une absence de dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat. Du reste, le PIG mis en œuvre en décembre 2017 permet déjà une amélioration notable des résultats - Compte tenu des enjeux persistants en matière de production de logements sociaux sur le territoire et d'amplification du traitement de l'habitat dégradé et du parc énergivore, notamment, DPVa souhaite reconduire cette convention sur la période 2019-2024.
<p>Contenu et objectif</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer les dialogues annuels de gestion avec l'Etat et l'Anah (bilan, programmation) - Créer les conditions partenariales optimales pour l'atteinte des objectifs fixés - Conseiller et agréer les opérations sociales et « Anah », et Instruire les subventions de l'Etat et de l'Anah
<p>Territoire visé</p>	

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers agglo	Moyens déployés pour ce PLH, qui seront précisés dans la convention de délégation de compétence, soit 16.5 M€ (2.75 M€/an)
Moyens humains agglo	Un service habitat à renforcer et à composer de : <ul style="list-style-type: none">- un agent 1 ETP pour la mise en œuvre, le suivi et la coordination de l'ensemble des nouveaux objectifs et dispositifs du PLH- un agent 1 ETP pour la programmation du parc public- un agent 1 ETP pour la fonction d'observation- deux agents 1.5 ETP pour l'instruction du parc privé- deux agents 1.75 ETP pour la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux, la mise en œuvre de la CIL, du PPGDID, du CIA- un agent 0.75 ETP pour la mise en œuvre d'u dispositif ALABRI
Partenaires	Etat, Anah
Calendrier	Toute la durée du PLH
Indicateurs d'évaluation et de suivi	Atteinte des objectifs fixés par la convention de délégation de compétence

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	Toutes les actions du PLH
--	---------------------------

Action 17 : Poursuivre l'accompagnement des communes dans le montage de leurs projets habitat pour favoriser des opérations qualitatives, et prévoir des instances d'animation de la politique intercommunale de l'habitat destinées à l'intégralité des communes

Descriptif synthétique

<p>Rappel des éléments de diagnostic</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Depuis la prise de délégation de compétence habitat, DPVa propose un accompagnement fort des communes : ainsi par exemple, elle organise des réunions trimestrielles avec les élus concernées par les obligations SRU, pour présenter des projets (avec les bailleurs concernés, ce qui a une grande portée pédagogique compte-tenu de la diversité des montages, notamment avec et sans opérations d'aménagement), et faire des points d'actualités nationale et locale. Néanmoins, cet accompagnement a peut-être été excessivement concentré, ces dernières années, sur les objectifs de rattrapage et commune « SRU » - Parmi les communes rurales, certaines ne disposent pas de moyens techniques et financiers pour faciliter le développement de l'offre de logements sur leurs territoires - Des expériences qualitatives à valoriser et dont les opérateurs et les communes peuvent s'inspirer pour les déployer sur le territoire - La mise en œuvre des nombreuses actions du PLH requerra une des ressources humaines internes suffisantes pour le suivi et la mobilisation de tous les partenaires pressentis.
<p>Contenu et objectif</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer une assistance technique auprès des communes qui le souhaitent pour les aider à mettre en œuvre leurs projets de logements (procédures, urbanisme...) et les orienter vers les partenaires ressources (opérateurs, EPF...). Organiser des groupes de travail thématique sur la production en accession sociale, l'habitat intermédiaire et les formes d'habitat, l'hébergement et logements des publics précarisés... - Amplifier les dynamiques d'échanges et de partenariat entre l'agglomération, les communes et les différents partenaires de l'habitat, notamment en étendant les réunions trimestrielles à l'ensemble des communes - Organiser des visites d'opérations qualitatives en partenariats avec les opérateurs (promoteurs/bailleurs) et les élus afin de voir quelles bonnes pratiques pourraient être développées sur le territoire de l'agglomération - Elaborer un cahier des charges de préconisations qualitatives (charte paysagère, conception des logements et des espaces extérieurs, gestion du stationnement,...) qui pourraient être déclinées dans les documents d'urbanisme des communes

	- Envisager de lancer un appel à projet auprès des communes afin de favoriser la réalisation de projets innovants et durables répondant aux objectifs fixés par l'agglomération dans le cadre de son PLH
Territoire visé	Tout le territoire intercommunal

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers aggro	
Moyens humains aggro	Service Habitat à renforcer d'un agent et service Urbanisme
Partenaires	Opérateurs (bailleurs, promoteurs, aménageurs...) EPF PACA Conseil Départemental CCAS Communes CAUE du Var
Calendrier	Sur toute la durée du PLH
Indicateurs d'évaluation et de suivi	Nombre de projets accompagnés par l'agglomération Visites d'opérations de logements qualitatives Mise en place de réunions trimestrielles et de groupes de travail thématique Mobilisation des partenaires, diffusion et partage d'informations

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	Réalisation d'opérations en accession sociale (BRS, OFS)
--	--

Action 18 : Alimenter et animer l'observatoire de l'habitat, et adapter les moyens (financiers et humains) du service habitat aux engagements pris dans le cadre du PLH

Descriptif synthétique

Rappel des éléments de diagnostic	DPVa souhaite se doter d'un dispositif d'observation spécifique pour mieux suivre et évaluer la politique de l'habitat menée et ses impacts (démographiques, sociaux, sur les marchés immobiliers, ..)
Contenu et objectif	<ul style="list-style-type: none"> • Créer l'observatoire de l'habitat <ul style="list-style-type: none"> - Définition des principaux indicateurs de suivi et d'évaluation du PLH et des données à mobiliser chaque année au regard des actions et orientations. - Réalisation de monographies communales actualisée chaque année avec les résultats des nouveaux recensements • Organisation du suivi politique et ajustement des actions en fonction des résultats de l'observatoire <ul style="list-style-type: none"> - Mettre en place une instance politique de suivi du PLH qui se réunira annuellement et qui sur la base d'un état des lieux de l'année écoulée décidera des évolutions éventuelles à apporter aux dispositifs et le cas échéant, aux objectifs fixés. Cela concerne notamment l'évaluation à mi-parcours prévue par les textes. • Pérennisation du partenariat du PLH (restitutions régulières de l'observatoire, journée habitat...) <ul style="list-style-type: none"> - Réunion annuelle technique avec l'ensemble des partenaires réunis à l'occasion de l'élaboration du PLH : bilan annuel des actions du PLH, de l'observatoire. Journée habitat avec un public plus large tous les ans ou tous les deux ans. <p>Publication d'analyses spécifiques à la demande de la commission</p>
Territoire visé	Tout le territoire intercommunal

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers agglo	Adhésion à l'Observatoire Départemental de l'Habitat et achat de données statistiques (ex : FILOCOM à la section cadastrale) 2 000€ HT
Moyens humains agglo	<ul style="list-style-type: none"> - Service Habitat avec la possibilité de mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage prévue dans le marché de réalisation du PLH, pour le suivi et l'évaluation sur 6 ans (mission optionnelle) - Un service habitat quoiqu'il en soit à renforcer d'un agent pour la mise en œuvre de l'ensemble des nouveaux objectifs et dispositifs du PLH, notamment la Conférence Intercommunal du Logement (CIL)

Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> - Bureau d'études pour la conception, l'alimentation et la mise à jour de l'outil d'observation pendant les 6 années du PLH (cf. tranche optionnelle du marché) - Services de l'Etat (DDTM, DDCS,...) - ANAH - DREAL PACA
Calendrier	Pendant toute la durée du PLH avec une évaluation à mi-parcours (3 ans après l'approbation du PLH) et une évaluation finale
Indicateurs d'évaluation et de suivi	Indicateurs définis dans le cadre de l'observatoire (construction de logements, évolution du contexte socio-démographique, évolution de la consommation du foncier, évolution des marchés immobiliers...)

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	Toutes les actions du PLH
--	---------------------------

Fonds propres déployés par DPVa pour la mise en œuvre du PLH, en moyenne annuelle (1/2)

	Budget en fonctionnement 2019-2024	Budget en investissement 2019-2024	Observations
ORIENTATION 1: Conforter les centralités, grandes et petites, afin qu'elles remplissent leurs rôles de polarités structurants et de vitrines de territoire			
Action 1 : Poursuivre la mise en œuvre des dispositifs d'amélioration de l'habitat		2 497 800 €	139 560 €/an OPAH RU Draguignan sur 5 an + 300 000 €/an PIG 23 communes sur 6 ans
Action 2 : Dans le cadre des projets urbains, identifier les immeubles/ilots à enjeux d'intervention publique (AA/réaménagement) et développer des partenariats privilégiés avec les acteurs susceptibles de réaliser les opérations	90 000 €	2 560 000 €	Objectif de 192 LS en AA dont 16/an sur les 3 1ères années + 48/an sur les 3 années suivantes financés en fonction de la restructuration + Une étude "Plan Guide" permettant de cibler les immeubles prioritaires
Sous total Orientation 1	90 000 €	5 057 800 €	
ORIENTATION 2: Produire 875 logements par an dont 393 sociaux			
Action 3 : Produire 875 logements/an, dont 45% sociaux (85% en locatif social et 15% en accession sociale)		10 020 000 €	Objectif de 334 LLS neuf/an à 5 000€ en moyenne . Envisager à terme la mutation vers une subvention pour surcharge foncière
Action 4 : Poursuivre le soutien financier, à la production de logement locatif social			
Action 5 : Faciliter l'accès des ménages modestes via des dispositifs sécurisés (BRS, PSLA...)		1 062 000 €	Objectif de 59 log accession sociale/an. 3 000€ par logements PSLA ou OFS/BRS
Sous total Orientation 2	0 €	11 082 000 €	
ORIENTATION 3: Préciser et mettre en œuvre un plan d'actions foncières pour maintenir une capacité du territoire à maîtriser son développement, pendant et au-delà du PLH			
Action 6 : Mise en place d'un observatoire foncier et immobilier partenarial		125 000 €	50 000 € la 1ère année + 15 000 € les années suivantes
Action 7 : Renforcement du programme d'actions foncières en lien avec le volet foncier du PLH + Construction d'un dispositif d'accompagnement des acteurs/professionnels publics (EPF), pour un meilleur accès au foncier			
Action 8 : Création d'espaces d'échanges techniques entre communes, acteurs, sur les questions d'outils et d'actions foncières			
Sous total Orientation 3	0 €	125 000 €	

Fonds propres déployés par DPVa pour la mise en œuvre du PLH, en moyenne annuelle (2/2)

	Budget en fonctionnement 2019-2024	Budget en investissement 2019-2024	Observations
ORIENTATION 4: Améliorer l'habitat existant et travailler aux équilibres sociaux au sein de l'agglomération			
Action 9 : Maintenir sur toute la durée du PLH un dispositif généraliste (PIG) visant à accompagner la réhabilitation et l'adaptation du parc privé ancien			cf. action 7
Action 10 : Repérer et accompagner les copropriétés fragiles	150 000 €		POPAC 3 ans - 300 000 € dont cofi Anah 150 000€
Action 11 : Mettre en œuvre la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), et en faire un espace d'échange et retour d'expérience sur le logement social	60 000 €		coût de l'étude d'AMO à la constitution de la CIL et la définition d'une politique de peuplement intercommunale
Action 12 : Etablir un état des lieux des enjeux de réhabilitation et de rénovation urbaine du parc social, notamment en QPV, afin de hiérarchiser les priorités d'intervention			garanties d'emprunts sur les opérations de réhabilitation du parc social + subvention à la réhabilitation dans le cadre du PIG
Sous total Orientation 4	210 000 €	0 €	
ORIENTATION 5: Diversifier les réponses apportés à la pluralité des besoins en logement et en hébergement			
Action 13: Développer et mobiliser une offre de logements adaptés aux situations de vieillissement et de handicap			Adaptation du parc privé, cf PIG (action 7) et OPAH RU
Action 14 : Mobiliser un offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins temporaires ou de courte durée d'actifs en mobilité		200 000 €	Création d'un FJT (10% d'une opération avec plafond de 200 000€)
Action 15 : Permettre l'accueil des Gens du voyage dans de bonnes conditions	90 000 €		Mise en gestion de l'aire: 15 000 €/ an en Fct (+Entretien de l'aire 9 000€/an en moyenne en Ivst gestion DPIC)
Sous total Orientation 5	90 000 €	200 000 €	
ORIENTATION 6: Suivre et évaluer la mise en œuvre du PLH			
Action 16 : Renouveler et assurer la mise en œuvre de la convention de DAP			
Action 17 : Poursuivre l'accompagnement des communes dans le montage de leurs projets habitat			
Action 18 : Alimenter et animer l'observatoire de l'habitat, et adapter les moyens (financiers et humains) du service habitat aux engagements pris dans le cadre du PLH	12 000 €		Achat de données statistiques FILOCOM
Sous total Orientation 6	12 000 €	0 €	
	402 000 €	16 464 800 €	