



# Programme Local de l'Habitat

CC Méditerranée Porte des  
Maures

Document d'orientations

*Document adapté en février 2019*

1. LES ELEMENTS CLES DE LA PHASE DE DIAGNOSTIC	2
<b>1.1 Eléments clés de diagnostic</b>	<b>2</b>
<b>1.2 Les attentes de l'Etat (PAC)</b>	<b>2</b>
2. LE SCENARIO DE DEVELOPPEMENT CHOISI PAR LE TERRITOIRE	4
<b>2.1 Les éléments pris en compte dans la définition des objectifs en logements</b>	<b>4</b>
2.1.1 Les besoins en logements à l'échelle intercommunale	4
2.1.2 Les objectifs du SCOT Provence Méditerranée révisé	5
2.1.3 Les objectifs triennaux 2017-2019	5
2.1.4 Les capacités d'accueil des communes de Méditerranée Porte des Maures issues du référentiel foncier	6
<b>2.2 Les objectifs de logements du PLH de la CC Méditerranée Porte des Maures</b>	<b>8</b>
2.2.1 Objectifs globaux de production de logements	8
2.2.2 Les objectifs de production de logement social	9
2.2.3 La répartition des objectifs de logements sociaux par mode de production	10
2.2.4 La répartition des objectifs de logements sociaux par type de financement	10
3. LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PLH DE LA CC MPM	11
<b>3.1 Gouvernance et animation du PLH</b>	<b>11</b>
3.1.1 Piloter et animer	11
3.1.1 Suivre et évaluer	11
<b>3.2 Accompagner le territoire dans son aménagement durable</b>	<b>12</b>
3.2.1 Favoriser la traduction des objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme des communes	12
3.2.2 Permettre aux communes d'articuler les échelles et les modes de production : de l'opération d'ensemble à la dent creuse et au renouvellement urbain	12
<b>3.3 Mobiliser le parc existant et préserver son attractivité</b>	<b>13</b>
3.3.1 Mobiliser les logements vacants et améliorer les logements locatifs privés dégradés	13
3.3.2 Adapter les logements aux besoins des personnes âgées ou handicapées.	13
3.3.3 Améliorer la performance énergétique des logements	13
<b>3.4 Diversifier la production pour favoriser les parcours résidentiels</b>	<b>14</b>
3.4.1 Développer l'offre locative sociale	14
3.4.2 Accompagner le vieillissement de la population	14
3.4.3 Répondre aux besoins des publics spécifiques	15

# 1. Les éléments clés de la phase de diagnostic

---

## 1.1 Éléments clés de diagnostic

A l'aune des éléments issus des diagnostics et des échanges avec l'ensemble des acteurs locaux (communes, partenaires), trois grands enjeux ont été identifiés et partagés dans le cadre de ce premier Programme Local de l'Habitat de la CC Méditerranée Porte des Maures :

- **Accompagner et coordonner la production à l'échelle intercommunale**
  - Définir une vision intercommunale de la production de logement
  - En adéquation avec les besoins des ménages
  - Et en cohérence avec la structure du territoire en matière d'équipements et d'emplois
  
- **Diversifier la production pour favoriser les parcours résidentiels**
  - Poursuivre le développement de l'offre locative sociale
  - Favoriser le passage à l'accession des jeunes ménages
  - Développer une offre adaptée au vieillissement et au handicap
  
- **Préserver l'attractivité du parc existant**
  - Valoriser et redynamiser les centres anciens des communes de l'arrière-pays
  - Lutter contre les situations de mal logement dans le parc privé existant
  - Adapter le parc existant au vieillissement de la population
  - Suivre l'évolution du parc de résidences secondaires

## 1.2 Les attentes de l'Etat (PAC)

Dans le cadre de son Porté A Connaissance, l'Etat avait rappelé que la CC MPM était confrontée à la nécessité de mieux répondre au besoin en logement en optimisant la ressource foncière et en tentant d'enrailer le « laisser faire » en matière de production de logement.

Il a également été rappelé que la pénurie de logements à destination des jeunes ménages, des actifs demeure préoccupante et cause de déséquilibres : vieillissement marqué de la population communautaire, précarisation et paupérisation des ménages, départs des jeunes voire une relégation vers des territoires rétro-littoraux, augmentation des déplacements.

Ainsi, l'Etat réaffirme le besoin que le PLH apporte des réponses aux questions posées par ces déséquilibres, à travers 4 attentes fortes :

- Bâtir une stratégie foncière permettant d'identifier les ressources foncières mobilisables
- Rééquilibrer l'offre de logement pour permettre au territoire d'accueillir ses actifs et réduire le poids relatif des seniors dans la population communautaire
- Répondre aux besoins en logement spécifiques et à destination des plus défavorisés
- Définir une gouvernance facilitant le partage des enjeux

## 2. Le scénario de développement choisi par le territoire

La phase de travail sur les orientations du territoire en matière d'habitat a donné lieu à de nombreux échanges avec communes, sur leur souhait de développement résidentiel pour le territoire, sur les capacités d'accueil de leurs documents d'urbanisme locaux, et sur le référentiel foncier élaboré lors de la phase de diagnostic. Ces nombreux échanges ont été l'occasion pour les élus de la CC MPM de conforter leur vision commune de voir leur territoire se **développer de manière raisonnée en matière de logement**.

Ce souhait a ainsi permis de déterminer des besoins en logements sur la base d'un scénario de développement qui tient compte du souhait commun des élus de voir leur territoire se développer de manière raisonnée en matière de logement, et des spécificités de chaque commune qui témoignent de dynamiques et de fonctionnements très différenciés.

### 2.1 Les éléments pris en compte dans la définition des objectifs en logements

#### 2.1.1 Les besoins en logements à l'échelle intercommunale

Si le scénario de développement retenu est bien au service d'un projet intercommunal, il a aussi été élaboré en tenant compte des disparités existantes entre les communes de la CC MPM. Ainsi, des hypothèses différentes ont été retenues entre le secteur littoral, le secteur périurbain et la commune de Collobrières.

Voici les hypothèses retenues pour chacun des secteurs de la CC MPM :

SECTEURS	HYPOTHESES
Littoral	<ul style="list-style-type: none"><li>Le secteur retrouve une croissance démographique positive et attire de nouveau des familles.</li><li>Le taux de résidences secondaires se maintient sur le secteur.</li></ul>
Périurbain	<ul style="list-style-type: none"><li>La croissance démographique augmente moins fortement sur Cuers en lien avec la raréfaction du foncier et la saturation des équipements.</li><li>La taille des ménages baisse.</li><li>La vacance diminue sur le parc ancien compte tenu des interventions engagées, notamment dans le centre ancien de Cuers.</li></ul>
Collobrières	<ul style="list-style-type: none"><li>La croissance augmente un peu plus fortement et la taille des ménages diminue moins rapidement.</li><li>La commune redonne de l'attractivité à son centre ancien et lutte contre la vacance.</li><li>La part des résidences secondaires progresse au regard des tendances récentes constatées.</li></ul>

## 2.1.2 Les objectifs du SCOT Provence Méditerranée révisé

Un PLH doit s'intégrer de façon cohérente aux autres politiques urbaines, telles que la planification spatiale, le développement économique et social, l'action foncière, l'urbanisme opérationnel ou encore les transports. Un PLH doit ainsi, à ce titre, être compatible avec les objectifs d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Le territoire de Méditerranée Porte des Maures est un secteur du SCOT Provence Méditerranée, au même titre que la Communauté d'agglomération de Toulon Provence Méditerranée, celle de Sud Sainte Baume et la Communauté de communes de la Vallée du Gapeau.

Le SCoT est en cours de révision depuis juin 2013 afin d'adapter son contenu aux nouvelles exigences légales (lois Grenelle, ALUR...), et d'intégrer le « volet littoral et maritime » notamment. Son approbation est prévue courant 2018. Les objectifs du PLH de la CC Méditerranée Porte des Maures devront être compatibles à ceux du SCOT Provence Méditerranée révisé.

### Les objectifs du SCOT révisé à l'horizon 2030 sont :

- Objectif de croissance démographique : + 0,4% / an sur l'ensemble du périmètre du SCoT
- Objectif de production de logements : au moins 3 500 logements / an dont :
  - o au minimum 60% de la production de logements à réaliser dans l'agglomération de TPM,
  - o au maximum 40% de la production de logements à répartir entre l'agglomération de Sud Sainte Baume, la Communauté de communes de la Vallée des Gapeau et la Communauté de communes de Méditerranée Portes des Maures, au prorata de la population permanente à la date d'approbation du SCOT et au regard des obligations SRU, en fonction des capacités d'accueil des territoires et en prenant en compte la part des objectifs en logements prises par la demande en résidence secondaire.

## 2.1.3 Les objectifs triennaux 2017-2019

Les objectifs en logements locatifs sociaux du PLH doivent être au moins équivalents à la somme des objectifs triennaux 2017-2019 des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU.

Sur le territoire de la CC Méditerranée Porte des Maures, la seule commune de Cuers est concernée dont voici rappelés ci-dessous les objectifs triennaux pour la période 2017 – 2019 :

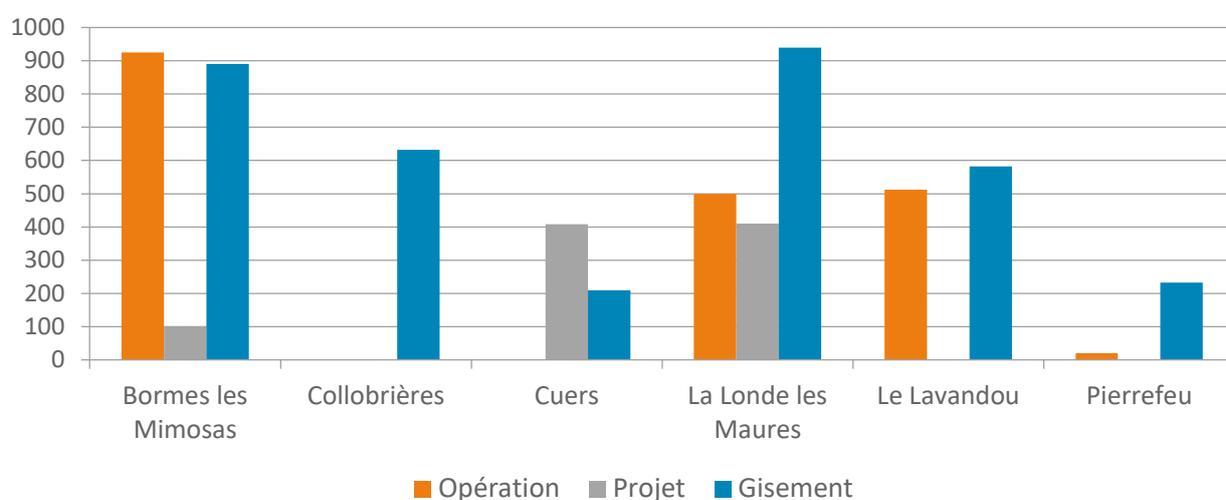
	Objectifs triennaux 2017-2019	Moyenne annuelle
<b>Cuers</b>	373 logements locatifs sociaux	124 logements locatifs sociaux / an

## 2.1.4 Les capacités d'accueil des communes de Méditerranée Porte des Maures issues du référentiel foncier

L'analyse du potentiel foncier et des projets à venir sur les communes de la CC MPM laisse présager une poursuite de la dynamique de production. En effet, le repérage en partenariat avec les communes des potentialités foncières pour l'habitat ont permis d'identifier un potentiel global de plus de 6 300 logements sur le territoire intercommunal.

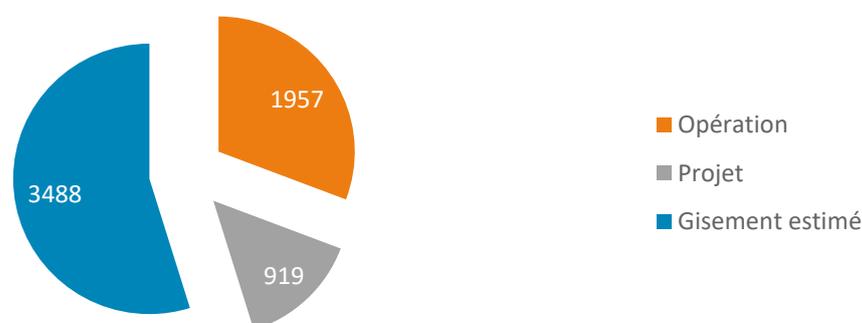
Si le rythme de production annuel se maintient (441 logements commencés en moyenne par an entre 2010/2015), ce potentiel équivaldrait à 14 années de production.

Les potentiels fonciers identifiés par commune en nombre de logements



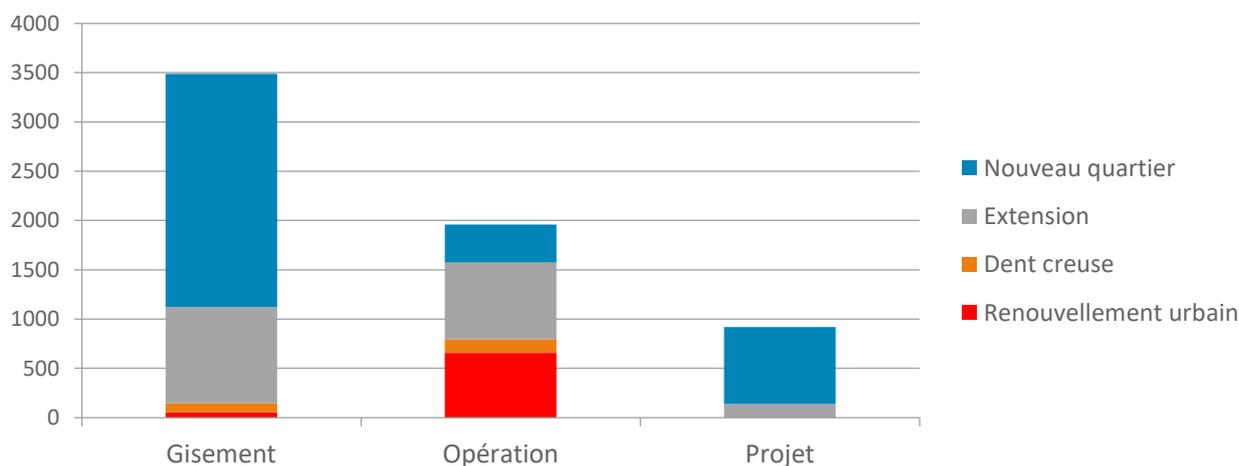
Une part importante de ces potentialités est constituée d'opérations ou de projets, elles seront donc développées sur la durée de mise en œuvre du PLH. Au total ce sont 2 876 logements qui devraient être produits dans le temps du PLH, soit 7 années de production au rythme actuel. Un potentiel auquel s'ajoutent les divisions parcellaires, nombreuses localement.

Potentiel foncier identifié sur la CC MPM en nombre de logements



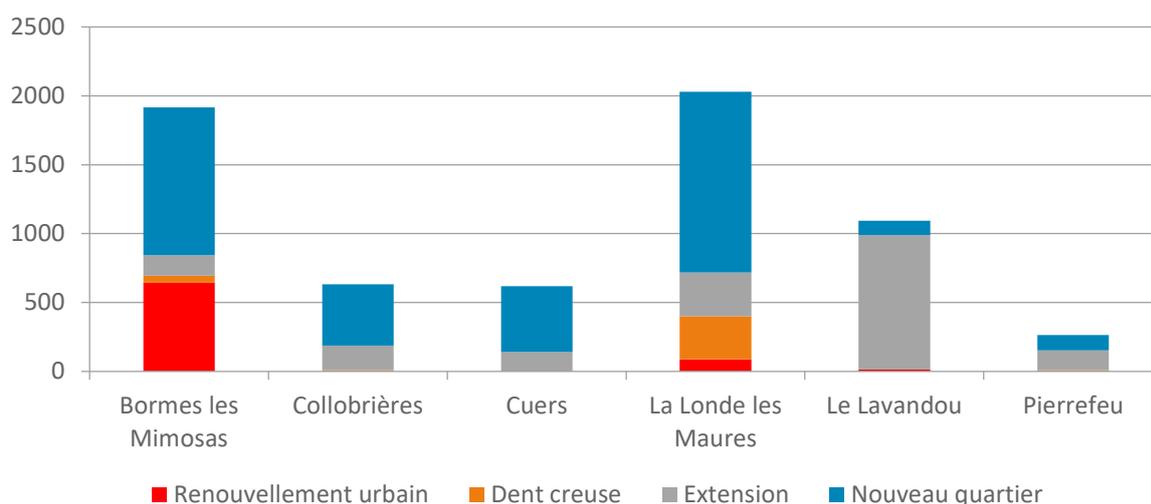
La majorité du potentiel foncier identifié se trouve en extension urbaine ou dans de nouveaux quartiers. A l'inverse, moins d'1/4 du potentiel est situé en dent creuse ou en renouvellement urbain.

**Potentiel en nombre de logements selon le type de foncier et son avancement à l'échelle de la CC MPM**



Certaines communes ont cependant mobilisé une part importante de dent creuse ou d'opportunités de renouvellement urbain. C'est le cas de Bormes-les-Mimosas et de La-Londe-les-Maures.

**Potentiel en nombre de logements par type de foncier et par commune**



Du point de vue de la stratégie foncière, les communes sont en cours de réflexion dans le cadre de l'élaboration ou du renouvellement de leurs PLU. Par ailleurs, bien que le foncier maîtrisé reste limité compte tenu du prix du foncier, les communes mobilisent lorsqu'elles le peuvent leur droit de préemption urbain.

## 2.2 Les objectifs de logements du PLH de la CC Méditerranée Porte des Maures

### 2.2.1 Objectifs globaux de production de logements

	Scénario « impulser une croissance raisonnée »		
	Nb de logements à produire par an	Nb de résidences principales à produire par an	Poids des résidences principales parmi les nouveaux logements
Bormes-les-Mimosas	80	52	65%
Le Lavandou	42 à 86	11 à 23	27%
La Londe-les-Maures	81	49	61%
<i>Total communes littorales</i>	<i>203 à 247</i>	<i>112 à 124</i>	<i>50%</i>
Cuers	181	174	96%
Pierrefeu-du-Var	30	29	96%
<i>Total communes périurbaines</i>	<i>211</i>	<i>203</i>	<i>96%</i>
Collobrières	6	5	79%
<b>CC MPM</b>	<b>420 à 464</b>	<b>320 à 332</b>	

## 2.2.2 Les objectifs de production de logement social

Afin de répondre aux besoins des ménages locaux, notamment des jeunes et des actifs qui rencontrent des difficultés à se loger sur le territoire, la CC MPM a retenu des objectifs de production de logement social sur l'ensemble des 6 communes.

Dans la définition des objectifs, le cas de la commune de Cuers, soumise à l'article 55 de la loi SRU, a été pris en compte. Les objectifs intègrent les objectifs triennaux assignés à la commune par les services de l'Etat.

	Scénario « impulser une croissance raisonnée »		
	Nb de résidences principales à produire par an	PROPOSITION de taux production de logement social	Nb de logements sociaux à produire par an
Bormes-les-Mimosas	52	20%	10
Le Lavandou	11 à 23	20%	2 à 5
La Londe-les-Maures	49	20%	10
Cuers	181	Objectifs triennaux	124
Pierrefeu-du-Var	29	15%	4
Collobrières	5	10%	1

### 2.2.3 La répartition des objectifs de logements sociaux par mode de production

Si toutes les communes de la CC MPM ont des enjeux à intervenir sur leur parc existant, il a été retenu une répartition du développement des logements sociaux entre construction neuve et mobilisation du parc existant telle que présentée ci-dessous :

	Construction neuve	Mobilisation du parc existant	COMMENTAIRES
Bormes-les-Mimosas	80%	20%	
Le Lavandou	100%		
La Londe-les-Maures	80%	20%	
Cuers	85%	15%	
Pierrefeu-du-Var	100%	-	
Collobrières	-	100%	Réalisation exclusivement dans le parc existant compte tenu du faible nombre de logements sociaux à produire

La réalisation de ces objectifs est notamment conditionnée par la mise en place d'un dispositif d'intervention sur le parc existant (de type OPAH, ou PIG) sur les 6 communes de la CC MPM.

### 2.2.4 La répartition des objectifs de logements sociaux par type de financement

Toujours dans le souci de répondre aux attentes des ménages, tout en prenant en compte leurs capacités financières, la CC MPM a retenu la répartition suivante en termes de types de financement du logement social.

PLAI	PLUS	PLS
35%	45%	20%

## 3. Les orientations stratégiques du PLH de la CC MPM

---

Pour répondre aux enjeux qui se dégagent du diagnostic et permettre la réalisation des objectifs en logements qui ont été déterminés, la CC MPM a retenu 4 grandes orientations pour sa politique locale de l'habitat.

### 3.1 Gouvernance et animation du PLH

Une des conditions de réussite de ce premier PLH sera la mise en place d'un système de gouvernance et d'animation de qualité permettant à la fois d'engager les actions du PLH selon les modalités qui auront été définies dans le programme d'actions, et de maintenir tout au long des 6 années de mises en œuvre la dynamique et la mobilisation des acteurs concernés.

#### 3.1.1 Piloter et animer

La réalisation de toutes les actions du PLH ne peut résider dans la seule intervention de la CC MPM. Les communes et l'ensemble des partenaires locaux doivent être mobilisés et investis à la hauteur de leurs capacités.

Pour assurer cette mobilisation, la CC MPM mettra en place une instance de gouvernance du PLH qui permettra de travailler avec les élus, techniciens et partenaires.

La CC MPM animera aussi les partenariats nécessaires à l'atteinte de ses objectifs et de ses actions.

#### 3.1.1 Suivre et évaluer

Afin de faire vivre ce premier PLH, la CC MPM se dotera des outils nécessaires pour assurer le suivi de la mise en œuvre des orientations des et des actions retenues.

Pour cela, **la CC MPM mettra en place un observatoire du PLH** qui sera alimenté par différentes sources de données, et notamment celles de l'Observatoire Départemental de l'Habitat, auquel la CC a adhéré.

Cet outil sera au service du suivi des actions du PLH, de la réalisation des objectifs de production de logement et de la consommation foncière.

Il permettra également d'établir les bilans annuels, le bilan à mi-parcours (3 ans) et le bilan final du PLH.

## 3.2 Accompagner le territoire dans son aménagement durable

Le développement d'une offre de logements doit ***s'insérer nécessairement dans une démarche d'aménagement durable du territoire***. En effet, pour répondre pleinement aux attentes des ménages, la production de logements doit être articulée avec l'offre existante et/ou à venir en matière d'emplois, de services, d'équipements, de commerces, de transports...

### 3.2.1 Favoriser la traduction des objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme des communes

Les objectifs de production de logements pour chacune des 6 communes de la CC MPM devront être atteints dans le cadre du développement cohérent et harmonieux des communes, en veillant à ce que les documents locaux d'urbanisme accompagnent ce développement avec les réglementations et outils adéquats.

### 3.2.2 Permettre aux communes d'articuler les échelles et les modes de production : de l'opération d'ensemble à la dent creuse et au renouvellement urbain

Pour atteindre les objectifs de production de logements, une répartition entre construction neuve et mobilisation du parc existant a été retenue.

Tout l'enjeu au cours de la mise en œuvre du PLH sera ***pour chaque commune de s'assurer de la bonne adéquation de son PLU, des outils et dispositifs mobilisés avec les objectifs du PLH***.

Il s'agit ici de s'assurer de la mise en œuvre de dispositions favorables à la fois au développement d'une offre neuve, mais aussi à l'intervention sur le parc existant ou le tissu urbain déjà constitué (travail sur les dents creuses).

### 3.3 Mobiliser le parc existant et préserver son attractivité

L'intervention sur le parc existant est un sujet central sur lequel souhaite fortement s'investir la Communauté de communes. Il s'agit pour la Communauté de communes d'agir face au constat de délaissement de nombreux centre-ancien voire de dégradation d'une partie d'entre eux et de répondre à son souhait de voir le territoire se **développer de manière raisonnée en matière de logement**.

La CC MPM souhaite ainsi mener des actions importantes à destination du parc privé existant sur les 6 communes pendant la durée du PLH.

#### 3.3.1 Mobiliser les logements vacants et améliorer les logements locatifs privés dégradés

Afin de favoriser les parcours résidentiels et d'assurer la réalisation des objectifs de logements du PLH, **la CC MPM coordonnera un dispositif d'intervention sur le parc existant soutenu par l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (l'ANAH)**. Celui-ci devra permettre :

- De lutter contre les situations de vacance et d'habitat insalubre,
- De favoriser le conventionnement de logements locatifs privés,

**La CC MPM s'attachera également sur la période du PLH à accélérer la réhabilitation et le conventionnement de logements communaux sur chacune des 6 communes.**

L'objectif est de mobiliser le parc existant, vacant ou non, pour pouvoir remettre ensuite sur le marché locatif des logements de qualité et abordables sur le territoire.

#### 3.3.2 Adapter les logements aux besoins des personnes âgées ou handicapées.

Dans le cadre de la mise en place d'un dispositif d'intervention sur le parc existant, la CC MPM apportera une attention particulière à ce que les travaux réalisés permettent d'offrir des logements adaptés aux personnes âgées et/ou handicapées.

L'objectif est de permettre un maintien à domicile pérenne et de qualité pour ces ménages.

#### 3.3.3 Améliorer la performance énergétique des logements

**La lutte contre la précarité énergétique est un enjeu porté par ANAH. La mise en place d'un dispositif d'intervention sur le parc existant sera ainsi également l'occasion d'agir d'amélioration de la performance énergétique sur le territoire de la CC MPM.**

## 3.4 Diversifier la production pour favoriser les parcours résidentiels

Pour améliorer les parcours résidentiels des ménages du territoire, les élus de la CC MPM ont fait le choix de travailler en priorité sur le développement de l'offre locative sociale, l'accompagnement des personnes âgées et des publics spécifiques.

### 3.4.1 Développer l'offre locative sociale

Parmi les objectifs de production de logements retenus, toutes les communes de la CC MPM ont des objectifs de production de logement social. Il s'agit donc de proposer sur l'ensemble du territoire une offre de logement abordable permettant notamment aux jeunes ménages, en début de parcours résidentiels de se loger dans de bonnes conditions.

***La CC MPM soutiendra tout au long de la mise en œuvre du PLH, le développement d'une offre locative sociale adaptée aux besoins des ménages locaux.***

Pour cela, la CC MPM satisfera à ses obligations réglementaires en mettant en place ***une stratégie de peuplement et un plan de gestion partenarial de la demande et d'information des demandeurs***, outil au service d'une vision proactive et prospective de l'offre de logement social et des attributions.

Ces démarches nécessiteront un travail étroit entre la CC MPM, les communes et l'ensemble des bailleurs sociaux intervenant sur le territoire dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement.

### 3.4.2 Accompagner le vieillissement de la population

Les 6 communes de la CC MPM sont confrontées, comme ailleurs, au vieillissement de leur population. Une volonté commune a donc émergé en faveur de l'accompagnement du vieillissement de la population à travers l'habitat et le logement.

Parce que la collectivité ne peut intervenir seule sur ce sujet, la CC MPM fait le choix, dans son PLH, d'engager les moyens et les partenariats nécessaires pour développer une offre de logement adaptée aux personnes âgées.

***Ainsi, la CC MPM travaillera de façon partenariale avec les bailleurs sociaux, les promoteurs privés et les acteurs de l'amélioration du parc privé, au développement de logements adaptés aux personnes âgées et plus largement aux personnes en situation de handicap moteur, pour pouvoir proposer localement une offre de qualité.***

### 3.4.3 Répondre aux besoins des publics spécifiques

Dans le cadre de la mise en œuvre de son premier PLH, **la CC MPM s'attachera à satisfaire à ses obligations réglementaires à l'égard des populations spécifiques**, selon la définition qu'en fait le Code de la Construction et de l'Habitation.

Ainsi, la CC MPM, en étroite collaboration avec les 6 communes, se mobilisera pour répondre aux obligations du SDAHGDV, pour proposer une offre adéquate pour l'accueil des gens du voyage sur son territoire.

Par ailleurs, concernant les jeunes et les plus démunis, si le diagnostic du PLH n'a, à ce jour, pas fait ressortir d'enjeux majeurs en lien avec ces publics, la CC MPM assurera une veille sur leurs besoins sur le territoire, lui permettant de pouvoir rapidement engager les interventions et mobilisations nécessaires pour répondre à leurs attentes.

Enfin, spécificité du territoire de la CC MPM et notamment des communes littorales, **la CC MPM investira plus particulièrement la question des besoins en logement des saisonniers.**

