

COMMUNAUTE DE COMMUNES



VALLÉE DU GAPEAU

**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT**  
**Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau**

**Document d'Orientations**  
**Juin 2012**

# Sommaire

<b>1</b>	<b>PREAMBULE.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>ELEMENTS DE DIAGNOSTIC.....</b>	<b>4</b>
2.1	Un territoire marqué par l'importance des flux domicile / travail .....	4
2.2	Une croissance démographique moins forte que par le passé, des profils de populations diversifiés .....	5
2.3	Qui s'installe dans le CCVG ? qui en part ? .....	6
2.4	L'offre de logements, l'état du parc .....	7
2.5	Le marché .....	8
2.6	La demande - Les besoins en logements.....	8
2.7	Mise en perspective des revenus des ménages avec les prix du marché locatif privé et de l'accession .....	9
2.8	Mise en perspective des revenus des ménages avec les plafonds de revenus pour accéder à un logement social.....	10
2.9	Des situations difficiles face au logement à solutionner .....	10
<b>3</b>	<b>LES OBJECTIFS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT .....</b>	<b>12</b>
3.1	Répondre aux besoins locaux : le point d'équilibre .....	12
3.2	Le développement démographique .....	13
3.3	Comment mettre en œuvre les objectifs du SCOT .....	14
<b>4</b>	<b>LES ORIENTATIONS .....</b>	<b>17</b>
4.1	Orientation 1 – Mettre en place un programme d'actions foncières répondant aux objectifs du PLH18 .....	17
4.2	Orientation 2 – Cibler la production au plus près des besoins non satisfaits et contribuer à l'équilibre du peuplement des communes .....	20
4.3	Orientation 3 – Valoriser les centres anciens .....	21
4.4	Orientation 4 – Promouvoir la cohésion sociale et territoriale.....	22
4.5	Orientation 5 – Faire de l'habitat le levier d'un politique de développement durable.....	25
4.6	Orientation 6 – Mettre en place les moyens de mise en œuvre et de suivi .....	25

# 1 P r é a m b u l e

Le document d'orientation correspond à la deuxième phase de l'élaboration du PLH de la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau. Il a été établi à partir du diagnostic, mais aussi en s'appuyant sur les entretiens avec les Elus communaux, les séances de travail avec des communes et l'AUDAT (en charge de l'assistance technique à l'élaboration du PLH), les ateliers de travail thématiques menés lors de la Journée de l'Habitat.

Document de proposition, sa vocation est d'être **un outil de travail au niveau technique et politique**, pour définir les grandes orientations qui vont structurer le projet de PLH.

Il doit donc permettre, avant la phase plus opérationnelle d'élaboration du plan d'actions proprement dit, une validation politique et technique des axes stratégiques du PLH, après amendement éventuellement.

Après validation de ces axes stratégiques, la troisième phase d'élaboration du PLH déclinera les orientations en objectifs opérationnels et actions.

Un programme local de l'habitat, tel que défini par le code de la construction et de l'habitation, comporte trois parties : diagnostic, orientations, programme d'actions. Les orientations consistent en l'énoncé des principes et les objectifs du programme<sup>1</sup>, elles doivent notamment indiquer :

*« les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat,  
les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières,  
les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux,  
les secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires,  
la politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine [...],  
les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées,  
les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des étudiants ».*<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Cf. Art R. 302-1 CCH

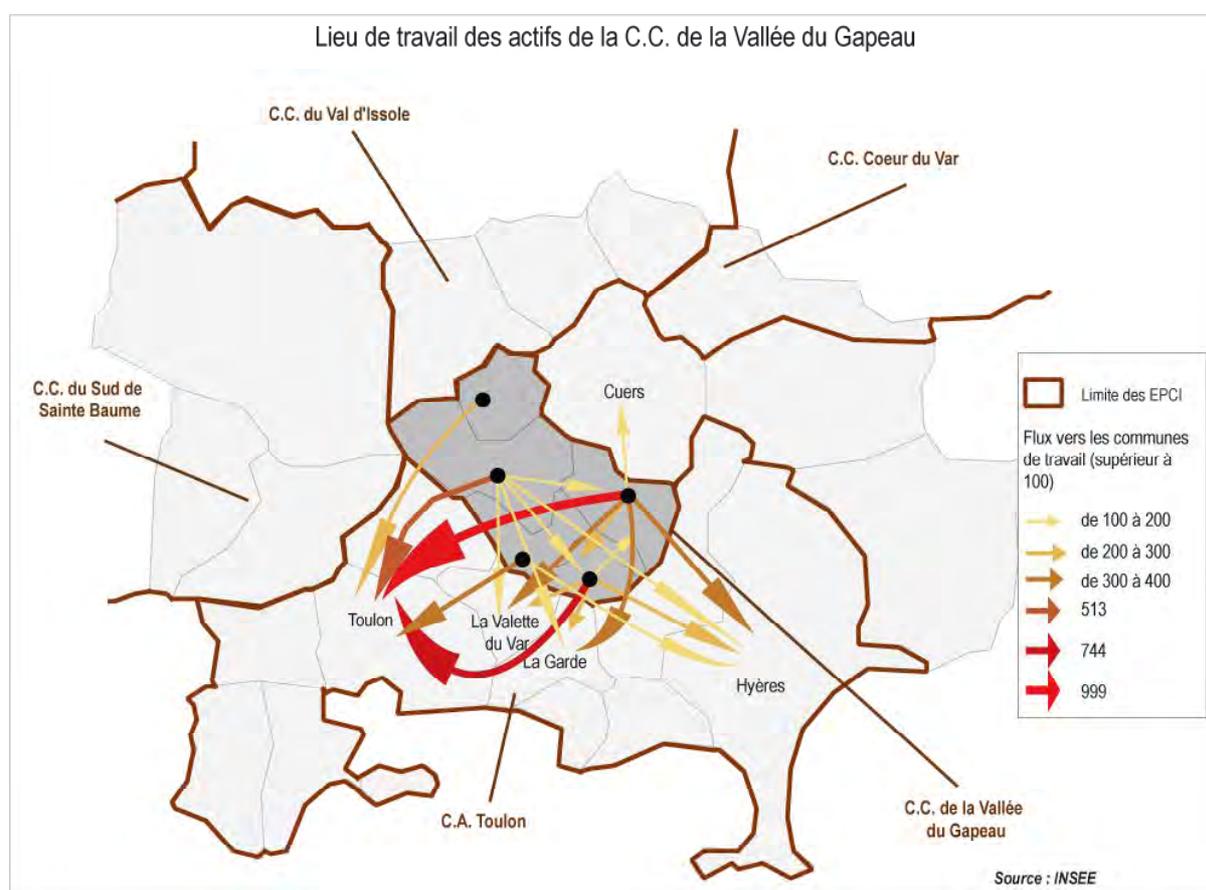
<sup>2</sup> Cf. Art R. 302-1-2 CCH

## 2 Eléments de diagnostic

### 2.1 Un territoire marqué par l'importance des flux domicile / travail

#### ⇒ Un territoire à vocation résidentielle

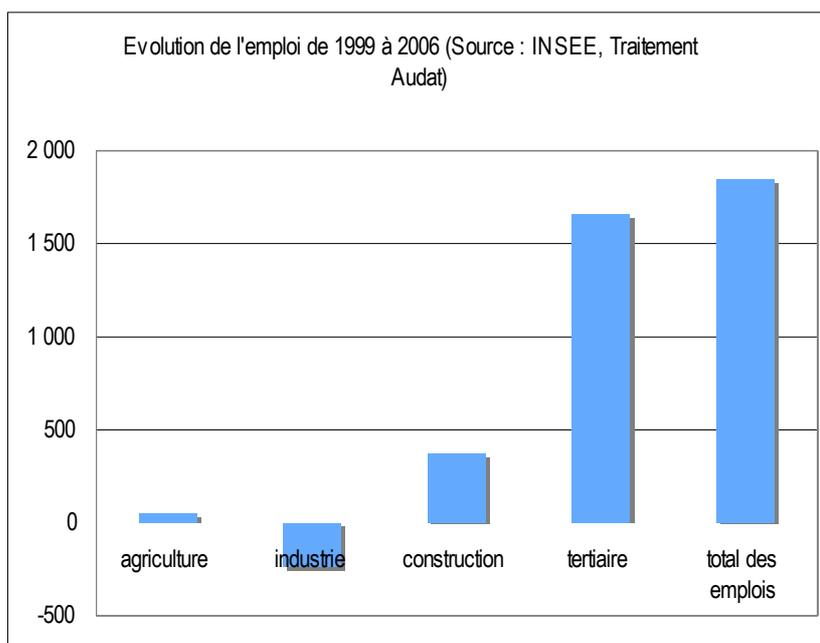
La CCVG s'est développée, lors des précédentes décennies, sur la base de l'accueil de ménages d'actifs arrivant de Toulon et de sa proche périphérie. Ce mouvement qui se poursuit aujourd'hui, se traduit par une spécificité forte du territoire où 80 % des actifs résidant dans la CCVG quittent leur commune pour aller travailler, la destination première étant TPM et notamment Toulon



Ce mouvement se poursuit, amenant des ménages appartenant aux tranches d'âges jeunes et actives ...mais à un rythme moins élevé, d'autres secteurs voisins (Cœur de Var, Val d'Issole) se développent dorénavant plus rapidement.

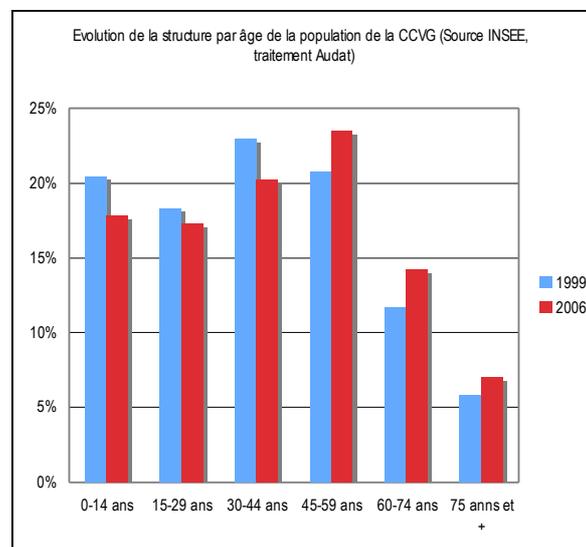
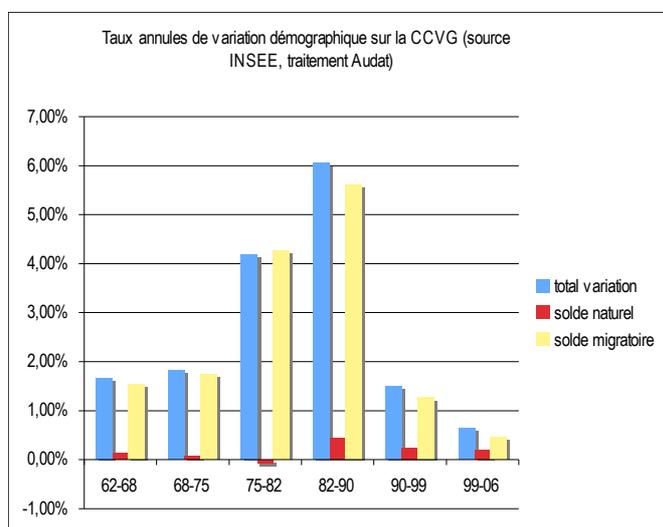
#### ⇒ Mais un territoire qui crée des emplois, occupés par des non résidents

- ☞ 8 200 emplois : une croissance de l'emploi de 3,8 % par an entre 1999 et 2006 (six fois supérieure à celle de la population)
- ☞ 70 % des emplois ne sont pas occupés par des résidents



## 2.2 Une croissance démographique moins forte que par le passé, des profils de populations diversifiés

⇒ Une croissance démographique qui diminue - Une population encore jeune et familiale mais un vieillissement de la population et une baisse de la taille moyenne des ménages



⇒ Une attractivité sur les catégories « employés / ouvriers », mais des niveaux de revenus médians assez élevés → une diversité de peuplement

	Revenu des ménage en fonction du plafond de revenus HLM		
	< 60 %	60 à 100 %	> 100 %
Belgentier	29,3	30,3	40,3
La Farlède	26,0	31,0	43,0
Solliès-Pont	34,7	32,4	32,8
Solliès-Toucas	28,2	31,5	40,3
Solliès-Ville	24,9	30,7	44,4
<b>CCVG</b>	<b>30,0</b>	<b>32,0</b>	<b>38,0</b>

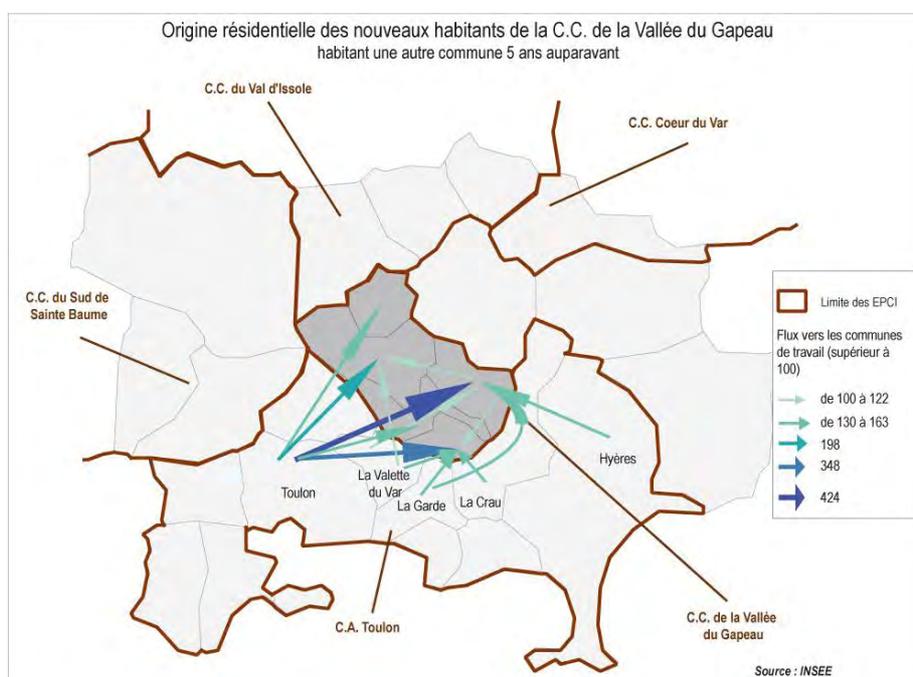
Source : Filocom

### 2.3 Qui s'installe dans le CCVG ? qui en part ?

⇒ **27 % des habitants recensés en 2006 n'y habitaient pas 5 ans auparavant :**

- ☞ plus de « nouveaux habitants » sur Belgentier et Solliès-Ville
- ☞ plus de ménages « stables » sur La Farlède et Solliès-Pont
- ☞ Les nouveaux résidents appartiennent à 56 % à la tranche des 25 / 54 ans avec une dominante des employés / ouvriers

⇒ **Les arrivées au sein de la CCVG sont majoritairement le fait d'habitants de TPM et plus particulièrement de Toulon**



## ⇒ **Les départs de la CCVG**

☞ **Un nombre de « partants » moins important que les « arrivants »** : alors que 6 600 habitants de plus de 5 ans recensés sur la CCVG n'y habitaient pas 5 auparavant, le mouvement inverse concerne 1 600 personnes

### ☞ **Les partants**

- TPM première destination
- La majorité (51 %) quittent la CCVG pour habiter dans un appartement, contre 45 % dans une maison individuelle
- et pour 40 % dans un logement HLM (seulement 4 % dans un logement locatif privé)

## **2.4 L'offre de logements, l'état du parc**

---

### ⇒ **Un parc de logement assez homogène**

- ☞ Un territoire qui s'est développé sur la base du logement individuel
- ☞ Une construction neuve encore focalisée sur les grands logements
- ☞ Des situations de sous-occupation

### ⇒ **Un rôle important du parc locatif privé**

- ☞ Accueil d'une population jeune
- ☞ Un accueil d'une population aux revenus assez bas : un rôle « social »
- ☞ Un « turn-over » important : une première étape dans les parcours résidentiels

### ⇒ **Mais un accueil de ménages qui ne se fait pas toujours dans de bonnes conditions, notamment dans les centres villages**

- ☞ 4% de logements sans confort, 30 % avec un confort partiel
- ☞ Des modes de chauffage caractérisés par le « tout électrique »
- ☞ Un taux de logements de catégorie « médiocre » et « très médiocre »
- ☞ Des situations de mal logement (indécence, insalubrité, confort) importants dans les centres villages et qui touchent souvent les locataires

### ⇒ **Un territoire sous-équipé en logements sociaux**

- ☞ Moins de 5% de logements sociaux, inégalement répartis entre les communes (63 % de l'offre sur Solliès-Pont)...
- ☞ ...contre 9,5 % à l'échelle du SCOT, 11,4 % en PACA et 15 % en moyenne nationale
- ☞ Une offre homogène : logements collectifs construits dans les années 1985 / 1995
- ☞ Des livraisons récentes et des projets qui ne rattrapent pas entièrement les déficits

### ⇒ **Une production importante au regard des territoires voisins mais portée par l'individuel diffus**

- ☞ 123 logements/an sur 90/2008
- ☞ Soit 4,5 logements pour 1000 habitants ( contre 1,7 sur Toulon et 3,4 sur le SCOT Provence Méditerranée)
- ☞ 78% de la production en individuel diffus

### ⇒ **Une offre limitée aux produits anciens et composée à 80% de produits individuels**

- ☞ 20% seulement de l'offre en collectif sur la gamme 2700/3200€/m<sup>2</sup> et concentrée sur La Farlède et Solliès Pont
- ☞ 60/70% de l'offre en maison individuelle dans la gamme supérieure à 300K€
- ☞ Seule 10% de l'offre en maison individuelle entre 200 et 300K€ est adaptée aux besoins

## 2.5 Le marché

---

### ⇒ Un marché attractif pour les clientèles extérieures

- ☞ Une attractivité reposant sur l'association entre un cadre résidentiel préservé et le critère « distance temps » par rapport à Toulon
- ☞ Génératrice d'une origine géographique large tenue par une clientèle issue des communes chères de l'est Toulonnais qui représentent près de 60% des demandes et confirment le rôle de marché de départ de la Vallée du Gapeau
- ☞ Au détriment de la clientèle locale qui tend à diminuer compte tenu de l'inadéquation de l'offre par rapport aux budgets

### ⇒ Un territoire « en marche vers le collectif »

- ☞ Une excellente dynamique sur le marché des reventes
- ☞ Très forte progression des volumes de transactions qui ont doublé entre 2000 et 2008 à l'inverse des tendances départementales ( -28%) ou du SCOT ( -41%)
- ☞ Portée par l'émergence du collectif neuf avec 23% des ventes d'appartements faites en neuf en 2008
- ☞ Progression des transactions d'appartements dans l'ancien qui ont été multipliées par 6 entre 2000 et 2008 et dont la part a augmenté de 8% en 2000 à 27% en 2008
- ☞ Sur le marché du neuf, montée en puissance de l'offre en collectif à partir de 2007 avec 63 mises en vente par an et 50 ventes par an sur 2007/2009 pour 27 mises en vente /an et 26 ventes/an sur 2003/2006

### ⇒ Mais une tendance à la baisse des origines locales parmi les acquéreurs d'appartements

- ☞ Les ménages locaux ont de plus en plus de mal à acquérir eu égard au niveau des prix dans l'ancien ( 2700/3200€/m<sup>2</sup>)
- ☞ 45% des transactions se font dans la fourchette basse entre 1800 et 2600€/m<sup>2</sup>
- ☞ Si les ouvriers sont encore bien représentés parmi les acquéreurs originaires de la Vallée du Gapeau , leurs acquisitions sont concentrées sur l'entrée de gamme entre 1800 et 2200€/m<sup>2</sup> et ils sont très contraints au plan des surfaces achetées

### ⇒ Le marché des appartements est avant tout un marché de jeunes

- ☞ La part des moins de 30 ans parmi les acquéreurs d'appartements a progressé entre 2000 et 2008 ( 28/30% sur 2006/2008)

### ⇒ Un marché neuf à l'accession encore inadapté aux besoins et d'où la dynamique est absente

- ☞ Des volumes trop faibles et des prix inadaptés pour créer une dynamique de marché : une forte montée des prix et un prix moyen sur 2008/2009 au même niveau que celui de TPM ( 3750€/m<sup>2</sup>) et des rythmes faibles
- ☞ Une dynamique artificielle portée par les ventes à investisseurs sur l'opération lancée à La Farlède en 2008
- ☞ Mais une démarche nouvelle qui s'engage fin 2009 avec une première opération en PASS FONCIER avec un prix de vente très attractif grâce à la TVA à 5,5% soit 2580€/m<sup>2</sup> hors PK

## 2.6 La demande - Les besoins en logements

---

### ⇒ Une demande locative sociale mal satisfaite

- ☞ Plus de 600 demandes recensées en 2007 : 2/3 de demandes locales (CCVG) 1/3 de demandes « extracommunautaires », principalement de TPM

- ☞ +30 % de demandeurs en 5 ans, mais sur la même période, la demande locale augmente de plus de 50%
- ☞ Une demande localisée à près des trois quarts sur Solliès-Pont (qui regroupe 63 % du parc) : une croissance de 47 % du nombre de demandeurs sur cette seule commune
- ☞ Les deux principaux bailleurs ont attribué 30 logements entre 2006 et 2008
- ☞ ... ce qui représentent moins de 3 % des demandes enregistrés par les deux bailleurs

#### ⇒ **Des carences avérées sur le marché de l'accession en collectif**

- ☞ T2/T3 dans la gamme 1800/2600€/m<sup>2</sup> destinés à une clientèle locale de jeunes couples 25/30 ans et familles 30/40 ans Ouvriers/employés et professions intermédiaires
- ☞ Produits familiaux T3/T4 dans la gamme 2500/2600€/m<sup>2</sup> destinés à une clientèle extérieure de familles 30/40 ans professions intermédiaires et cadres moyens.

#### ⇒ **Des carences avérées sur le marché de l'accession en maisons de ville ou collectif intermédiaire avec extérieur**

- ☞ T4 dans la gamme 180/260K€ sur 150/250m<sup>2</sup> de terrain destinés à une clientèle locale de familles 40/60ans Ouvriers/Employés et professions intermédiaires.
- ☞ T3/T4 dans la gamme 150/250K€ destinés à une clientèle extérieure de familles 30/40 ans professions intermédiaires et cadres moyens

#### ⇒ **Un marché locatif inadapté aux besoins et circonscrit aux centres anciens**

- ☞ Une offre insuffisante en volume et inadaptée avec des produits qui se situent entre 10 et 12,8€/m<sup>2</sup> HC → 13,5€/m<sup>2</sup> HC pour une demande entre 9,5 et 10,5€/m<sup>2</sup> HC → 12€/m<sup>2</sup> HC
- ☞ Une forte pression des besoins sur les petites et moyennes surfaces T1 au T3
  - Les jeunes de 18-25 ans ainsi que les célibataires actifs ouvriers, employés voire professions intermédiaires sont en rupture. Les loyers des T1 et T2 sont très supérieurs à leur budget qui se situe principalement entre 9,5 et 10,5€/m<sup>2</sup>.
  - Il existe une forte pression sur les T3 pour une clientèle de familles 30/40 ans ouvriers, employés et professions intermédiaires dans la gamme 10/10,5€/m<sup>2</sup>.

## **2.7 Mise en perspective des revenus des ménages avec les prix du marché locatif privé et de l'accession**

### **<sup>3</sup> La mise en perspective des revenus des ménages avec les prix du marché locatif privé et de l'accession montre d'importants décalages entre les potentialités des ménages et l'offre du marché.**

- ⇒ Sur le marché locatif, 60% des ménages de 1 personne et 20/30% des ménages de 2 à 4 personnes ont des revenus incompatibles avec le marché privé
- ⇒ Mais surtout sur le marché de l'accession
  - ☞ **Seuls 10/20% des ménages de 1 et 2 personnes ont des revenus compatibles avec les prix dans le neuf (pour 20/30% avec les prix dans l'ancien)**
  - ☞ **Seuls 30 à 50% des ménages de 3 et 4 personnes ont des revenus compatibles avec les prix dans le neuf**

**Estimation de la part des ménages dont les revenus sont compatibles avec l'accession selon la gamme de prix**

<sup>3</sup> Source : Insee-DGFip Revenus fiscaux localisés des ménages

\*\* Pour Solliès-Pont estimation à partir des revenus par types de ménages distribués par quartile. Pour les autres communes (les données ne sont pas disponibles types de ménages), estimation à partir de l'écart commune / Solliès-Pont par types de ménages.

- ⇒ Environ 5% des ménages de la CCVG ont des revenus compatibles avec la gamme 2000/2300€/m<sup>2</sup>
  - ☞ Cette gamme, difficilement finançable en dehors des dispositifs d'aide tels que le ou PSLA concerne les ménages de 1 et 4 personnes .
  - ☞ Sur Solliès-Pont les besoins sont plus importants dans cette gamme principalement pour les ménages de 1 et 2 personnes
- ⇒ Environ 25% des ménages de la CCVG ont des revenus compatibles avec la gamme 2300/2800€/m<sup>2</sup>
- ⇒ Environ 30% des ménages ont des revenus compatibles avec la gamme supérieure à 2800€/m<sup>2</sup>
  - ☞ 15% d'entre eux ont des budgets entre 200 et 250 → 300K€ et de ce fait aspireront davantage à l'acquisition d'une maison
  - ☞ 15% d'entre eux ont des budgets supérieurs à 300K€ et donc compatibles avec l'offre de maison individuelle à la revente.
- ⇒ Environ 40% des ménages de la CCVG ne sont donc pas finançables sur le marché de l'accession

## 2.8 Mise en perspective des revenus des ménages avec les plafonds de revenus pour accéder à un logement social

Les ménages d'une personne sont ceux qui sont les plus nombreux à avoir des revenus égaux ou inférieurs à ceux des plafonds HLM : environ les deux tiers sur Solliès-Pont, plus de la moitié sur les autres communes.

Les autres ménages sont moins nombreux, mais on trouve cependant

- 40 % sur Solliès-Pont de familles avec deux enfants avec des revenus correspondant aux revenus HLM et au moins un tiers sur les autres communes
- entre un quart et un tiers de couples sans enfant et de famille avec un enfant sont dans cette situation (40% sur Solliès-Pont)

	Plafond de revenu annuel HLM*	Estimation de la part des ménages dont les revenus correspondent aux plafonds HLM **			
		La Farlède	Solliès-Pont	Solliès-Toucas	Solliès-Ville
Ménages d'une personne	18 955	50 à 60 %	60 à 70 %	60 %	50 à 60 %
Couple	25 313	25 à 30 %	35 à 40 %	30 à 40 %	25 à 30 %
Couple ou personne + 1 enfant	30 411	25 à 30 %	30 à 40 %	30 %	25 à 30 %
Couple ou personne + 2 enfants	36 748	30 %	40 %	30 à 35 %	25 à 30 %

Source : Insee-DGFip Revenus fiscaux localisés des ménages

\* à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2010

\*\* Pour Solliès-Pont estimation à partir des revenus par types de ménages distribués par décile. Pour les autres communes (les données ne sont pas disponibles types de ménages), estimation à partir de l'écart commune / Solliès-Pont par types de ménages. Données non disponibles par déciles sur Belgentier

## 2.9 Des situations difficiles face au logement à résoudre

### ⇒ Les situations de pauvreté

☞ Des taux de précarité (niveaux de bas revenus ou de ménages pauvres) moins élevés que dans les territoires voisins

- ☞ Une plus grande concentration des situations de précarité sur Solliès-Pont
- ☞ ... mais une tendance à la « diffusion » de ces situations sur l'ensemble du territoire

#### ⇒ **Trois types de difficultés face au logement**

- ☞ L'inadaptation du logement : trop cher, trop petit, inconfortable
- ☞ L'absence de logements correspondant au niveau de solvabilité des ménages
- ☞ Le risque de perte du logement : expulsion, reprise par le propriétaire....

#### ⇒ **Les publics concernés**

- ☞ Les jeunes et les familles :
  - des situations d'hébergement (familles, amis) qui durent
  - l'accès à un logement dans de mauvaises conditions : loyer élevé, isolement insuffisant, parfois insalubrité
  - des « spirales » d'endettement
- ☞ Les personnes âgées et handicapées :
  - des logements inadaptés dans les centres où la population âgée est surreprésentée
  - une demande croissante de logements adaptés et près des services

#### ⇒ **Les réponses développées**

- ☞ Un travail d'information, d'orientation et d'accompagnement social des ménages
- ☞ ... qui trouve ses limites du fait de la rareté de l'offre disponible dans le parc social

## 3 Les objectifs du Programme Local de l'Habitat

### 3.1 Répondre aux besoins locaux : le point d'équilibre

Les besoins dans le cadre du point d'équilibre correspondent aux logements à construire pour maintenir la population sur le territoire. Ils dépendent :

- ⇒ **De la baisse de la taille des ménages (à population constante, les besoins augmentent) : sur la période 1999/2006, la taille des ménages diminue fortement. Nous avons fait l'hypothèse d'un ralentissement de cette baisse (d'environ 20 %) : les communes de la CCVG répondent aux besoins des familles. Ce ralentissement de la baisse de la taille des ménages affectera moins Belgentier qui a connu une croissance démographique liée à l'arrivée de nouvelles populations et qui verra mécaniquement croître ses besoins endogènes (décohabitation...)**
- **De l'évolution du parc de logements (croissance de la vacance, du parc de résidences secondaires...) : une partie de la construction neuve servant à compenser ces évolutions. Nous avons répercuté les tendances récentes en fonction des poids du parc de logement des communes et de leurs caractéristiques (exemple : un parc de logements anciens important risque de se traduire par une évolution positive de la vacance).**

Au total, ce sont 100 logements qui sont à construire annuellement à l'échelle de la CCVG, pour répondre aux besoins locaux et maintenir l'équilibre démographique<sup>4</sup>. Les trois quarts de cette production sont destinés à répondre aux besoins de desserrement des ménages

	Besoins « point d'équilibre »
Belgentier	9
La Farlède	26
Solliès-Pont	43
Solliès-Toucas	14
Solliès-Ville	9
CCVG	100

<sup>4</sup> Nous n'avons volontairement pas pris en compte dans ces calculs, les besoins en désaffectation du parc (c'est à dire la part de la construction neuve destinée à remplacer les logements qui disparaissent ou sont réaffectés en locaux non destinés à l'habitation). En effet sur la décennie précédente on constate sur la CCVG, un mouvement de réaffectation (locaux à usage non résidentiel réaffectés en logements), signe d'un marché tendu. On fait l'hypothèse que cette réaffectation va se tarir si le PLH permet une meilleure réponse aux besoins.

## 3.2 Le développement démographique

### 3.2.1 Les besoins en logements dans la perspective du SCOT

Les objectifs du SCOT prévoyaient la construction de 320 résidences principales sur la CCVG lorsqu'elle comprenait la commune de La Crau. Si l'on ramène ces objectifs au prorata de la population sur les cinq communes qui composent aujourd'hui la CCVG, ce sont 210 résidences principales qui sont à construire annuellement, soit 210 à 220 logements (la part des résidences secondaires étant faible).

**Ce développement permettrait d'une part de répondre aux besoins endogènes (cf. ci-dessus, point d'équilibre) et d'autre part entraînerait un accroissement annuel (population des ménages) de 260 à 280 personnes sur la CCVG, soit un taux d'accroissement annuel de près de 1 % (0,97 %) soit un rythme d'accroissement 1,5 fois supérieur à celui de la période 1999 / 2006. En 2016, la CCVG compterait 29 500 en 2016**

### 3.2.2 Déclinaison par commune

#### 3.2.2.1 Production globale de logement

Ce scénario propose une répartition de la production de logement en deux groupes :

- La Farlède, Solliès-Pont : 70 % (pour 65 % de la population actuellement)
- Belgentier, Solliès-Toucas, Solliès-Ville : 30 %

Au sein de ces deux groupes la répartition par commune se fait au prorata des poids démographiques

	Objectifs annuels de production de logements		
	Logements/an	Croissance démographique/an*	Croissance démographique/an*
Belgentier	14	15	0
La Farlède	58	75	75
Solliès-Pont	90	115	0
Solliès-Toucas	32	45	26
Solliès-Ville	16	20	0
CCVG	210	270	101

\* Une partie de la construction de logement servant à répondre aux besoins endogènes (scénario de l'équilibre), le nombre de logements produits annuellement ne sert pas dans sa totalité à la croissance démographique. De plus les besoins endogènes varient selon les communes, le rapport logements construits / croissance démographique est à chaque fois différent.

### 3.2.2.2 La production de logements sociaux : part dans la production globale en fonction des scénarios

	Objectifs annuels SRU	Part du logement social dans la production neuve
La Farlède	22	38 %
Solliès-Pont	29	32 %
Solliès-Toucas	20	44 %
	Objectifs hors SRU : 20 %	
Belgentier	1 à 3	20 %
Solliès-Ville	1 à 3	20 %
CCVG	73 à 77	34 %

### 3.3 Comment mettre en œuvre les objectifs du SCOT

Au regard des volumes que représentent :

- la sélection faite par les communes dans le gisement foncier global soit 787 logements:

Communes	sites RU	sites EU	nombre	potentiel sans modification POS (EL)
<b>BELGENTIER</b>	13 000m <sup>2</sup>	0	3	11
<b>SOLLIES TOUCAS</b>	12 523m <sup>2</sup>	38 000m <sup>2</sup>	6	152
<b>SOLLIES VILLE</b>	22 650m <sup>2</sup>	0	3	21
<b>SOLLIES PONT</b>	16 273 m <sup>2</sup>	45 585m <sup>2</sup>	3+ 2 en cours	114 + 147 E C = 261
<b>LA FARLEDE</b>	21 566m <sup>2</sup>	98 762m <sup>2</sup>	9	187 + 155 EC = 342
<b>total</b>	86 002m <sup>2</sup>	182 347m <sup>2</sup>	26	787

- et l'avis défavorable de l'Etat au déclassement de terrains agricoles enclavés dans le tissu urbain (sites disponibles du hameau de Daix à Solliès-Ville (moins 27 logements potentiels) ou en sortie Nord de Solliès-Toucas (moins 81 logements potentiels) ,

Il y a nécessité à proposer une densification prenant en compte des critères de centralité urbaine, de mobilité urbaine et de qualité environnementale (critères liés aux objectifs généraux du SCOT) et qui permettra d'atteindre l'objectif quantitatif fixé par le SCOT, soit :

communes	sites RU	sites EU	nombre	potentiel avec modification POS (EL)
<b>BELGENTIER</b>	13 000m2	0	3	29
<b>SOLLIES TOUCAS</b>	12 523m2	38 000m2	6	173
<b>SOLLIES VILLE</b>	22 650m2	0	3	61
<b>SOLLIES PONT</b>	16 273 m2	45 585m2	3+ 2 en cours	288 +147 E C=435
<b>LA FARLEDE</b>	21 566m2	98 762m2	9	545+ 155 EC =700
<b>total</b>	86 002m2	182 347m2	26	1 398

Cependant, le potentiel opérationnel à prendre en compte dans le cadre de la durée du PLH, les 6 prochaines années, ne peut comptabiliser que les sites que l'on peut mettre en production dans la période :

- sites de court terme et moyen terme, qu'il s'agisse de projets en cours de développement (+ ou - proches d'une autorisation et disposant d'une maîtrise foncière privée ou publique), ou qu'il s'agisse de projets réalisables dans les 6 ans du PLH,
- les sites de long terme sont écartés ou différés, soit parce qu'ils sont soumis à des préalables lourds (création de giratoire départemental par exemple à Belgentier), ou parce que leur étendue impose plusieurs tranches de réalisation (à La Farlède dans les zones actuelles 1NA par exemple, et à Solliès-Pont pour le secteur des Laugiers )

Ainsi recomposée, la ressource foncière pour le PLH représente encore 28 sites fonciers (1) validés par les communes dans la répartition suivante :

communes	sites RU	sites EU	nombre	potentiel avec modification POS (EL)
BELGENTIER	13 000m2	0	3	29
SOLLIES TOUCAS	12 523m2	38 000m2	6	173
SOLLIES VILLE	22 650m2	0	3	61
SOLLIES PONT	16 273 m2	45 585m2	3+ 2 en cours +2 CV	350+147 E C= 497
LA FARLEDE	21 566m2	98 762m2	9	371+ 155 EC =526
total	86 002m2	182 347m2	28	1286

répartition	sites RU	sites EU	nombre	%	potentiel avec modification POS	%
vallée	48 173 m2	38 000m2	12	30	263	20,5
plaine	37 839m2	144 347m2	16	70	1023	79,5

En termes de répartition dans les périmètres de renouvellement urbain et d'extension urbaine, cet objectif représenterait :

- 20 sites fonciers du PLH en Renouvellement urbain représentant 776 « équivalents logements » soit 60% du total et pour l'essentiel en plaine (9 sites fonciers sur 20 et 613 EL),
  - 8 sites fonciers du PLH en Extension urbaine représentant 510 « équivalents logements » soit 40% du total pour l'essentiel en plaine (7 sites fonciers sur 8 dont 6 à La Farlède), et une densification moyenne multipliée par 2.
- (1) 28 car en associant les projets communaux en cours d'étude, 2 sites de projets de restructuration en centre-ville sont ajoutés dans la commune de Solliès Pont

### 3.3.1 Rappel sur la densité

**Diversité des formes urbaines et densité**  
**Pour une opération programmant 100logements le nombre d'hectares consommés est très différent suivant les formes urbaines retenues**

Cas	Lotissement classique 10lgts/ha	Individuel dense R+1 15/20lgts/ha	Individuel Très dense Collectif interm. R+2 50lgts/ha	Petit collectif R+2/R+3 60lgts/ha	Collectif R+4/R+5 80/100lgts/ha	Nbre d'hectares consommés
1	100					<b>10 hectares</b>
2		40	50	10		<b>3,5 hectares</b>
3		15	25	60		<b>2,5 hectares</b>
4				20	80	<b>1,5 hectares</b>

**Ind. très dense/coll interm R+2  
50lgts/ha**



**Coll R+2 R+3  
60lgts/ha**



**Collectifs R+4 R+5  
80/100lgts/ha**



Le potentiel identifié sur les sites stratégiques totalise une densité moyenne de 40 logements à l'hectare mais qui se répartit entre 69 logements /ha en espace dense et semi dense de renouvellement urbain et 12 logements/ha en espace d'extension urbaine.

**Une densité moyenne globale portée à 60 logements à l'hectare soit dans notre cas 90 logements/ha en secteur de renouvellement urbain dense et semi dense (pour mémoire la densité moyenne sur les centres anciens est de 120 logements/ha) et 24 logements /ha (X2) en secteur d'extension urbaine et diffus, permettrait d'augmenter le volume global de production sur les sites à enjeux d'environ 45%. Soit sur la base du potentiel global retenu (1286 logements), une densité moyenne de 60 logements/hectares générerait un potentiel de 465 logements supplémentaires.**

Une telle densité restant inférieure à la densité moyenne d'une opération de collectif R+2/R+3 (60 logements/ha CF tableau ci-dessus).

## 4 Les orientations

- Orientation 1 – Mettre en place un programme d’actions foncières répondant aux objectifs du PLH**
- Niveau 1 opérationnel :**
- Mettre en place au plus vite une politique foncière opérationnelle visant à une mobilisation rapide et complète du foncier nécessaire à la réalisation des objectifs du PLH
  - Mener une réflexion active et opérationnelle sur le foncier du PLH par la mise en place et la coordination des outils réglementaires, de planification et de maîtrise foncière ;
- Niveau 2 stratégique :**
- Mener un examen systématique et volontaire du foncier stratégique, ressource réelle pour l’action publique.
  - Mener une démarche d’analyse du prix du foncier sur les sites à enjeux en mutualisant les sources d’informations et les connaissances.
- Orientation 2 – Cibler la production au plus près des besoins non satisfaits et contribuer à l’équilibre du peuplement des communes**
- Garantir la mise sur le marché d’une large gamme de type de logements répondant aux besoins des différents groupes d’actifs du territoire : locatif social, locatif intermédiaire, locatif libre encadré, accession sociale, accession maîtrisée, accession libre
  - Promouvoir les partenariats avec les opérateurs autour d’outils adaptés : PSLA, produit investisseur encadré
- Orientation 3 – Valoriser le parc et les quartiers existants**
- Orientation 4 – Promouvoir la cohésion sociale et territoriale**
- Lutter contre les situations de mal-logement, adapter les logements aux situations de vieillissement et de handicaps
  - Adapter l’offre aux ménages défavorisés, prévenir les situations d’exclusion dans le logement
  - Etudier des solutions pour les ménages en exclusion
  - Mise en œuvre des préconisations du Schéma d’accueil des gens du voyage (en cours de révision) Mieux connaître les besoins pour mettre en place une politique concertée de peuplement dans le parc social
- Orientation 5 – Faire de l’habitat le levier d’un politique de développement durable**
- Densifier le tissu urbain
  - Favoriser les opérations de renouvellement urbain
  - Aménager un quartier durable
- Orientation 6 – Mettre en place les moyens de mise en œuvre et de suivi**
- Pilotage / Ingénierie / Concertation
  - Observation

## 4.1 Orientation 1 – Mettre en place un programme d'actions foncières répondant aux objectifs du PLH

---

La politique foncière à mettre en place est à double détente :

- Sur le long terme, il s'agit de constituer des réserves foncières permettant de maîtriser les prix de sortie des logements et de diversifier l'offre ;
- Sur le court terme, l'intervention foncière a pour objet de faire émerger rapidement des opérations d'habitat cohérentes avec les préconisations du PLH, notamment en matière de mixité sociale, de maîtrise de la consommation d'espace et de qualité des formes urbaines.

### 4.1.1 Sur le plan opérationnel :

La Communauté devra organiser en lien avec les communes:

- ➔ L'Anticipation de la maîtrise foncière publique en amont de l'aménagement et de l'urbanisation. ; elle se réalise par la sélection dans chaque commune des sites cohérents avec les critères de localisation, de déplacement et de qualité urbaine définis pour le PLH :
  - en tissu dense ceux qui permettent de compléter les centres villes (dents creuses et espaces libres, bâtiments mutables...),
  - en tissu individuel semi dense ceux qui permettent de justifier des opérations d'ensemble par regroupement de parcelles, dans les espaces d'extension urbaine
  - ou en tissu plus ou moins diffus, ceux qui demeurent facilement raccordables aux équipements et qui peuvent justifier une densification effective...
- ➔ La Constitution de réserve foncière permettant la mise en œuvre des objectifs de production du PLH ; pour y parvenir le plan devra organiser la maîtrise foncière par la mise en cohérence des outils d'intervention publique et réglementaires avec le potentiel des sites sélectionnés :
  - mise en place des Droits de Préemption Urbain (DPU) sur tous les sites d'opportunité foncière pour le PLH avec possibilité de délégation à d'autres opérateurs (communauté de commune, EPF PACA)
  - adaptation des PLU au potentiel des sites fonciers du PLH, par les orientations d'aménagement dans les secteurs AU, par les règlements de zonages (hauteur, règles d'implantation, COS) , par les servitudes d'urbanisme prévues par l'article L. 123-2 du Code de l'Urbanisme : délimitation d'emplacements réservés pour le logement dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Il pourra ainsi être nécessaire d'engager la révision d'un certain nombre de PLU aujourd'hui insuffisants ou inadaptés à la production envisagée. En tant que personne publique associée, la Communauté de communes aura pour mission de veiller à la compatibilité de ces PLU avec le PLH, au niveau des capacités des zones d'urbanisation future, de l'échéancier de leur ouverture à l'urbanisation, mais aussi des dispositions réglementaires propres à chaque zone qui devront permettre la réalisation effective du potentiel foncier des sites sélectionnés, en particulier au travers de bonifications de constructibilité conditionnées à la production de logements sociaux et/ou performants en matière énergétique.

#### 4.1.2 Sur le plan stratégique :

La stratégie foncière consistera à :

- ➔ réaliser les analyses systématiques de capacité des sites sélectionnés pour la conduite du PLH : capacité en termes de programmation urbaine future et d'insertion des programmes mixtes du PLH dans le tissu urbain environnant, capacité technique et financière permettant d'évaluer les charges foncières et conditions d'équilibre futur des programmes de logement ; ces éléments sont stratégiques d'une part pour sécuriser les stratégies publiques de réservation foncière (garantie des conditions de « sortie des projets ») d'autre part sécuriser l'usage des prérogatives publiques de préemption.
  
- ➔ définir et organiser les partenariats adaptés au foncier du PLH :
  - partenariats entre collectivités : Communauté de communes et communes sur le plan du suivi technique et financier de l'intervention foncière,
  - partenariats avec les collectivités supérieures pour la mobilisation de moyens financiers nécessaires aux acquisitions foncières (Département, Région, Communauté de communes au travers de lignes budgétaires spécifiques ciblées sur des types d'achat fonciers prioritaires comme les dents creuses en tissu urbain et le curetage d'îlots, sous réserve d'étude urbaine et architecturale préalable ou concomitante).
  - partenariats entre les collectivités et l'EPF PACA au travers des conventions de veille foncière et de réservation foncière : *convention opérationnelle de « veille active »* qui correspond à la préparation d'une opération sur un secteur précis sur lequel la collectivité a décidé d'intervenir, et qui suppose de réaliser les études préalables ; dans ce type de cas, le stockage foncier ou l'interposition par préemption peut être réalisé par la communauté de communes sur délégation de la commune, avec l'apport de l'expérience technique et du personnel spécialisé de l'Etablissement foncier comme mandataire (il y correspondrait d'une part les sites fonciers aptes à recevoir une division en macro lots pour le court terme ou MT, d'autre part à l'opposé, les sites de grande taille et réservés pour le long terme par des ZAD, protégeant les futures ZAC).

*La convention opérationnelle de « maîtrise foncière »* qui correspond à un programme définitivement adopté par la collectivité dans un site précis, et qui suppose d'engager l'acquisition de la partie déterminante du site pour permettre la première tranche de réalisation, avec contrôle foncier des autres parties pour garantir les tranches ultérieures. Dans ce type de cas l'Etablissement foncier stocke les terrains dans son portefeuille propre et par son budget, en attendant la sélection des opérateurs sélectionnés (aménageur et constructeurs) ; il est délégataire de préemption et s'il le faut d'expropriation en substitution de la commune ; correspondraient à ce dispositif les sites destinés à recevoir une ZAC à court terme.

## 4.2 Orientation 2 – Cibler la production au plus près des besoins non satisfaits et contribuer à l'équilibre du peuplement des communes

Garantir la mise sur le marché d'une large gamme de type de logements répondant aux besoins des différents groupes d'actifs du territoire : locatif social, locatif intermédiaire, locatif libre encadré, accession sociale, accession maîtrisée, accession libre.

**Au regard des potentiels des communes, des retards en matière de production de logements locatifs sociaux et des priorités budgétaires, n'ont été fixés que des objectifs relatifs aux logements locatifs sociaux et à l'ensemble de la production de logements.**

Sur les communes, ces objectifs se traduisent de la manière suivante :

	Total		dont			
	Logements locatifs sociaux		PLUS		PLAI	
	Par an	Sur PLH	Par an	Sur PLH	Par an	Sur PLH
<b>Belgentier</b>	3	18	2	13	1	5
<b>La Farlède</b>	24	144	17	100	7	44
<b>Solliès-Pont</b>	29	174	20	122	9	52
<b>Solliès-Toucas</b>	20	120	14	84	6	36
<b>Solliès-Ville</b>	3	18	2	13	1	5
<b>Communauté de Communes</b>	79	474	54	326	24	145

*Part par financement : PLUS : 70 % - PLAI : 30 %*

### 4.2.1 Promouvoir les partenariats avec les opérateurs autour d'outils adaptés : PSLA, produit investisseur encadré

La Communauté de communes priorise son intervention sur la production de logements locatifs sociaux et la réhabilitation du parc ancien.

Néanmoins, face aux enjeux de diversification du parc de logement et à la nécessité de permettre un parcours résidentiel complet, elle recommandera fortement, lors des opérations majeures de logements avec composante sociale d'étudier la faisabilité de l'intégration d'une fraction de l'offre nouvelle en accession à la propriété, notamment au travers du dispositif de PSLA.

Les communes qui le souhaiteront pourront également contribuer financièrement à la sortie de programme en accession sociale.

Ces réflexions seront menées dans le cadre d'une coordination générale des projets de production neuve, associant acteurs publics et privés de l'immobilier.

### 4.3 Orientation 3 – Valoriser les centres anciens

---

Situations	<p>Un parc de logement qui joue un rôle important dans l'accueil des ménages</p> <p>Des situations de mal logement (indécence, insalubrité, confort) importants dans les centres villages</p> <p>... qui touchent des ménages fragilisés : jeunes, familles aux bas revenus, personnes âgées isolées</p>
Les sites	<p><b>Ensemble des communes de la CCVG</b> : c'est principalement dans les centres des communes que se trouvent ces situations ; dans certaines d'entre elles, les écarts ou les hameaux peuvent recéler un parc dégradé</p> <p><b>Solliès-Pont</b> : un centre-ville aux fonctions multiples mais qui pâtit de dysfonctionnements</p>
Propositions	<p><b>Un PIG et une OPAH en complémentarité sur le territoire de la CCVG</b> permettant :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- de renforcer le confort énergétique des logements</li><li>- de réduire la vacance</li><li>- de réhabiliter des logements en conventionnant des loyers</li><li>- d'encourager l'adaptation à la dépendance des logements</li></ul> <p><b>→ des aides communautaires à l'amélioration de l'habitat privé, complémentaires aux aides de l'ANAH, doivent être mobilisées dans le cadre d'un programme d'intérêt général, hors centre ancien de Solliès-Pont</b></p> <p>Complémentaire, des opérations <b>d'acquisition-amélioration</b> de logements dans les centres anciens doivent être réalisées par les bailleurs sociaux, sur l'ensemble des centres de la CCVG</p> <p>Sur le centre ancien de <b>Solliès-Pont</b>, une action combinant :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>l'amélioration du parc privé</b> (OPAH)</li><li>- une <b>action globale sur le centre ancien</b> permettant de le requalifier : amélioration des espaces publics, de la voirie et de la circulation, restructuration d'îlots, relogement des ménages, renforcement du tissu commercial...</li></ul> <p><b>→ Un programme d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage communale avec l'appui d'un opérateur spécialisé (avec éventuellement une convention publique d'aménagement)</b></p>

## 4.4 Orientation 4 – Promouvoir la cohésion sociale et territoriale

### 4.4.1 Lutter contre les situations de mal-logement, adapter les logements aux situations de vieillissement et de handicaps

Situations exhaustif)	repérées	(non	Des locaux impropres à l'habitation mais habités en centre historique (rue de la République à Solliès-Pont notamment) Des problèmes multiples dans les logements : humidité, isolation, planchers et plafonds en mauvais état ou défectueux... Des demandes de logements formulées pour des raisons liées à leur insalubrité ou à un inconfort important Une faible implication des propriétaires en vue de faire des travaux
Publics prioritaires			Personnes vieillissantes et/ou handicapées logées dans des logements inadaptés  Personnes âgées autonomes en recherche de logements en rez-de-chaussée ou à proximité des services et des commerces  Ensemble des ménages logés dans des logements inconfortables
Propositions			Dans le cadre des actions d'amélioration de l'habitat (orientation n°3) <b>bonifier les aides à l'amélioration de l'habitat en cas d'adaptation au vieillissement et aux handicaps</b> → aider les personnes âgées, notamment les propriétaires à se maintenir dans leur logement.  <b>Accompagner les personnes vieillissantes et/ou handicapées dans la recherche d'un logement adapté:</b> - identification des potentialités - « bourse au logement » - accompagnement au déménagement ...

#### 4.4.2 Adapter l'offre aux ménages défavorisés, prévenir les situations d'exclusion dans le logement

Situations repérées

Ménages hébergés ou logés dans des logements aux loyers trop élevés, et dans des situations précaires :

- emplois précaires ou mal rémunérés (temps partiel)
- personnes ou familles bénéficiaires du RSA
- des familles surendettées (dettes locatives et crédit à la consommation) qui se tournent vers les services sociaux en dernier recours ou qui ont du mal à accepter un accompagnement

Des grandes familles en situation de sur-occupation : T3 (loyer nu de 760€)

Déficit d'offre de petits logements pour les personnes isolées ou les petites familles

Publics prioritaires  
Propositions

Jeunes, couples avec enfants ou familles monoparentales

Renforcer l'**offre locative très sociale**

- dans le **parc public** : 30 % de PLAI dans les opérations neuves (orientation 2)
- dans le **parc privé** : conventionnement des loyers dans le cadre des opérations de réhabilitation (orientation 3)

Renforcer la **prévention auprès des ménages**

Actuellement, l'accompagnement des ménages en impayé de loyer (conseil, accompagnement juridique) effectué par l'ADIL et le FSL permet d'accompagner les ménages dans leur logement. Il s'agit de mieux **repérer en amont les ménages fragilisés dans leur logement (processus d'endettement, logements mal isolés, mal chauffés...)** et **de prévenir les situations d'exclusions par la création permanences logements dans l'ensemble des communes.**

#### **4.4.3 Etudier des solutions pour les ménages en exclusion**

Situations repérées	Les services sociaux notent, même si ils ne sont pas nombreux, des ménages logés dans des logements précaires
Publics prioritaire	Publics logés dans des logements précaires  Sortants de CHRS : une partie d'entre eux peut accéder à un logement autonome <sup>5</sup>
Propositions	Identification précise de ménages logés en habitat de fortune et étude au cas par cas des solutions de relogement  Accompagnement des sortants de CHRS vers le logement autonome

#### **4.4.4 Mise en œuvre des préconisations du Schéma d'accueil des gens du voyage (en cours de révision)**

#### **4.4.5 Mieux connaître les besoins et l'offre de logements sociaux pour mettre en place une politique concertée de peuplement dans le parc social**

Situation	La demande HLM est recensée par les services logements des deux communes et par les organismes HLM. Si bien que la demande n'est pas connue de manière fine tant sur le plan quantitatif (doubles demandes) que sur celui des profils des demandeurs  De la même manière que l'échelon intercommunal n'est pas celui de la connaissance de la demande, il n'est pas celui où se construisent les politiques de peuplement
Propositions	Mise en place d'un système d'un recueil commun des demandes, permettant d'avoir une vision claire de la demande et de ses évolutions

---

<sup>5</sup> le bilan d'activité de la structure ne nous ayant pas été fourni, nous ne pouvons analyser les profils des publics ainsi que leur besoins en sortie d'hébergement

## 4.5 Orientation 5 – Faire de l’habitat le levier d’un politique de développement durable

Objectifs	Densifier le tissu urbain Relier développement résidentiel et offre de services et d’équipements Développer la qualité résidentielle
Propositions	Opérations de renouvellement urbain : Relier le développement résidentiel et l’offre de transports en commun Favoriser le développement de logements à « basse consommation énergétique »

## 4.6 Orientation 6 – Mettre en place les moyens de mise en œuvre et de suivi

### 4.6.1 Pilotage -Ingénierie - Observatoire

Propositions

#### **Pilotage - Ingénierie**

**Un chef de projet PLH** : pédagogie du projet, appui aux communes, animation du partenariat, mobilisation des autres services concernés, bilans et évaluation...

#### **Concertation**

- Comités de réflexion semestriels (approche thématique)
- Présentation annuelle au « comité de pilotage » (élus, services de l’Etat et des collectivités) des travaux du Comité de réflexion

#### **Evaluation du Programme Local de l’Habitat**

- mise en place d’un tableau de bord par actions
- production d’une note de synthèse annuelle sur la mise en œuvre du PLH
- évaluation à mi-parcours : les avancées / les blocages ; et analyse des adaptations nécessaires des outils règlementaires

#### **Tableaux de bord / observatoire**

- de la demande de logements (cf. ci-dessus : Mieux connaître les besoins pour mettre en place une politique concertée de peuplement dans le parc social
- du marché du logement et du foncier

→ Possibilité de conventionner avec d’AUDAT pour les outils d’observations, les tableaux de bord de suivi

## Maîtrise d'œuvre :



**ASI**

37 av. Sainte Victoire  
13100 Aix en Provence  
Tél / Fax : 04 42 63 17 82  
Mobile : 06 79 72 20 08

[anneselle.asi@gmail.com](mailto:anneselle.asi@gmail.com)



**ADELE CONSULTANTS**

ESPACE LIBERTE  
33, BD DE LA LIBERTE  
13001 MARSEILLE  
TEL 04 91 28 37 97  
FAX : 04 91 28 38 28

[adele.consult@orange.fr](mailto:adele.consult@orange.fr)



**TERCIA  
CONSULTANTS**

371 Av. Louis Ravas  
34080 Montpellier  
Tél : 04 67 84 44 33  
Fax :

[christophe.alegre@tercia.fr](mailto:christophe.alegre@tercia.fr)

## Assistant à maîtrise d'ouvrage



**Agence d'urbanisme de l'Aire toulonnaise**

Technopole Var Matin  
293 route de la Seyne sur Mer  
83190 Ollioules  
Téléphone: 04 94 62 20 71  
Télécopie : 04 94 62 11 57  
[audat@wanadoo.fr](mailto:audat@wanadoo.fr)