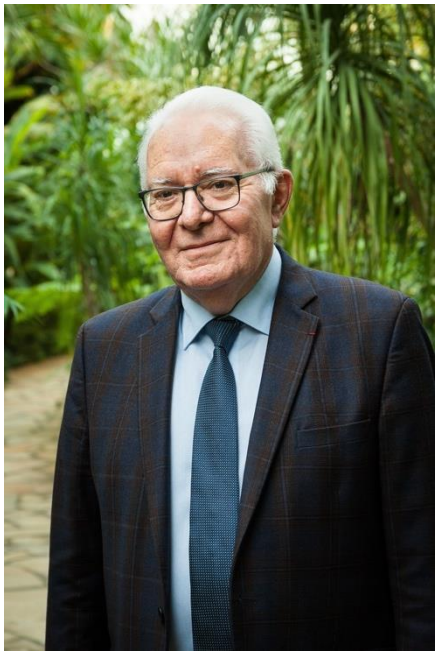
2024
2029

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
TOULON PROVENCE MEDITERRANNEE

PLH
Programme Local de l'Habita(n)t
Métropole Toulon Provence Méditerranée

audat.var

EDITO



Dans un contexte où la question du logement est au cœur des préoccupations de nos concitoyens, il est impératif que notre Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE prenne des mesures réfléchies pour répondre aux besoins de logements de tous et pour tous.

De par son histoire, sa situation géographie, sa façade maritime et ses grands sites naturels, la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE n'est pas une intercommunalité comme les autres. **Avec ses douze communes aux identités fortes et marquées, notre Métropole, riche de son patrimoine et de sa diversité, doit se doter d'une stratégie de l'habitat qui favorise l'accessibilité pour tous, tout en garantissant le développement de son rayonnement et en assurant la préservation de son identité et la qualité de vie de ses habitants.**

Notre politique de l'habitat s'est toujours inscrite dans un contexte règlementaire riche et foisonnant face auquel nous devons perpétuellement nous adapter. Mais aujourd'hui, plus qu'une compilation de textes législatifs, nous devons répondre aux besoins en logement dans leur grande diversité tout en consommant moins d'espace.

C'est dans ce contexte de forte attractivité, sur un espace limité confronté à de nombreuses contraintes géographiques, législatives et règlementaires que ce troisième Programme Local de l'Habitat métropolitain a été élaboré avec pragmatisme, responsabilité et respect de l'environnement au plus près des besoins des habitants.

Axé autour de autour de 5 grandes orientations, dont une transversale relative au pilotage et au mode de gouvernance **décliné en 16 fiches actions**, ce Programme Local de l'Habitat doit permettre :

- de répondre aux besoins en logements en favorisant le développement d'une offre de logements adaptée et abordable, adaptée aux familles, aux jeunes actifs, au vieillissement de la population et aux besoins des publics spécifiques,
- de s'engager vers un modèle de développement conciliant sobriété foncière et rééquilibrage de l'offre de logements en favorisant les projets de rénovation urbaine.

EDITO

Ce nouveau PLH se doit ainsi d'être responsable.

Nous devons ainsi veiller à la **mixité sociale et intergénérationnelle** dans nos quartiers afin que chaque habitant puisse prétendre au logement qui lui convient.
En soutenant des projets qui favorisent la diversité dans toutes ses composantes, nous renforçons le tissu social et créons les conditions d'une Métropole encore plus solidaire. Encore plus qu'avant, nous devrons également assurer une **gestion économe et efficiente des espaces** dans l'usage et les modes de consommation qui y seront développés. Il est nécessaire d'intégrer des critères de durabilité dans nos projets d'habitat, la transition écologique étant une priorité. En favorisant des constructions respectueuses de l'environnement et en soutenant les rénovations énergétiques, nous pouvons ainsi **contribuer à la lutte contre le changement climatique.**

Dans ce cadre, notre politique de l'habitat doit prendre un tournant majeur. Le développement d'une offre supplémentaire ne peut plus émaner seulement de la construction neuve. **Nous devons nécessairement investir le parc existant et développer le renouvellement urbain**, favoriser la remise sur le marché des logements vacants, améliorer les conditions d'habitat, accompagner les opérateurs à acquérir des biens pour des réhabilitations visant la performance énergétique, et par conséquent se doter des outils adéquats permettant de concrétiser ces engagements **tout en améliorant le cadre de vie de nos habitants.**
Nous devons ainsi encourager les initiatives privées tout en garantissant un cadre réglementaire qui facilite la création de nouveaux logements. La collaboration entre les acteurs publics et privés est essentielle pour dynamiser notre économie locale tout en répondant aux besoins de nos concitoyens.

Avec ce nouveau Programme Local de l'Habitat, la Métropole définit ainsi la stratégie de sa politique locale de l'habitat pour les 6 ans à venir mais propose surtout un projet de territoire résolument tourné vers l'Habitant et permettant de « faire société » par les réponses apportées aux besoins en matière d'habitat et de logement.
Ce troisième Programme Local de l'Habitat constitue ainsi le PROGRAMME LOCAL DE L'HABITANT.

Je tiens à remercier l'ensemble des acteurs qui se sont mobilisés tout au long de l'élaboration de ce Programme Local de l'Habita(n)t, **tout particulièrement l'ensemble des Maires et des élus** pour leur engagement, offrant ainsi à ce document, un caractère empreint d'ambition mais également de réalisme et de pragmatisme.

Ensemble, construisons un avenir où chaque habitant de notre Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE puisse bénéficier d'un logement de qualité, durable et accessible. C'est notre engagement pour une métropole écoresponsable, accueillante, solidaire et tournée vers l'avenir.

SOMMAIRE

INTRODUCTION

PARTIE I : LE DIAGNOSTIC

PARTIE II : LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES

PARTIE III : LE PROGRAMME D'ACTIONS

ANNEXE I : ZOOMS COMMUNAUX SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

ANNEXE 2 : ZOOMS COMMUNAUX FONCIER

Diagnostic métropolitain du PLH3
de la Métropole Toulon Provence Méditerranée

SOMMAIRE

INTRODUCTION

1. Le territoire de la Métropole

2. La politique d'habitat depuis 2010

3. Le cadre règlementaire

4. La démarche d'élaboration du PLH

DIAGNOSTIC

1. Diagnostic socio-démographique
- Caractéristique des dynamiques démographiques
- Caractéristiques des habitants et des ménages de la Métropole
- Caractéristiques des migrations résidentielles
- Constats et premiers enjeux

2. Parc de logements et construction neuve
- Parc de logements de la Métropole
- Construction neuve dans la Métropole
- Constats et premiers enjeux

3. Diagnostic foncier

4. Marchés de l'habitat et fonctionnement des parcours résidentiels
- Marché de l'accession
- Marché de l'accession dans le neuf
- Marché de l'accession dans l'ancien
- Capacités d'accession à la propriété des ménages de la Métropole
- Marché locatif privé
- Marché locatif social
- Constats et premiers enjeux

5. Parc locatif social
- Caractéristiques du parc locatif social
- Offre nouvelle de logements locatifs sociaux
- Constats et premiers enjeux

6. Dysfonctionnements du parc de logements existants
- Habitat en centre-ville et centre ancien
- Copropriétés
- Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville
- Constats et premiers enjeux

7. Besoins en logement des publics spécifiques
- Jeunes / Constats et premiers enjeux
- Etudiants / Constats et premiers enjeux
- La prise en compte de la dépendance dans le logement
  - Personnes âgées en perte d'autonomie / Constats et premiers enjeux
  - Personnes handicapées / Constats et premiers enjeux
  - La politique volontariste de MTPM
- Personnes en situation de précarité / Constats et premiers enjeux
- Gens du voyage / Constats et premiers enjeux
- Travailleurs saisonniers / Constats et premiers enjeux (p 190)

Introduction

- Le territoire de la métropole Toulon Provence Méditerranée
- La politique d'habitat depuis 2010
- Le cadre règlementaire
- La démarche d'élaboration du PLH

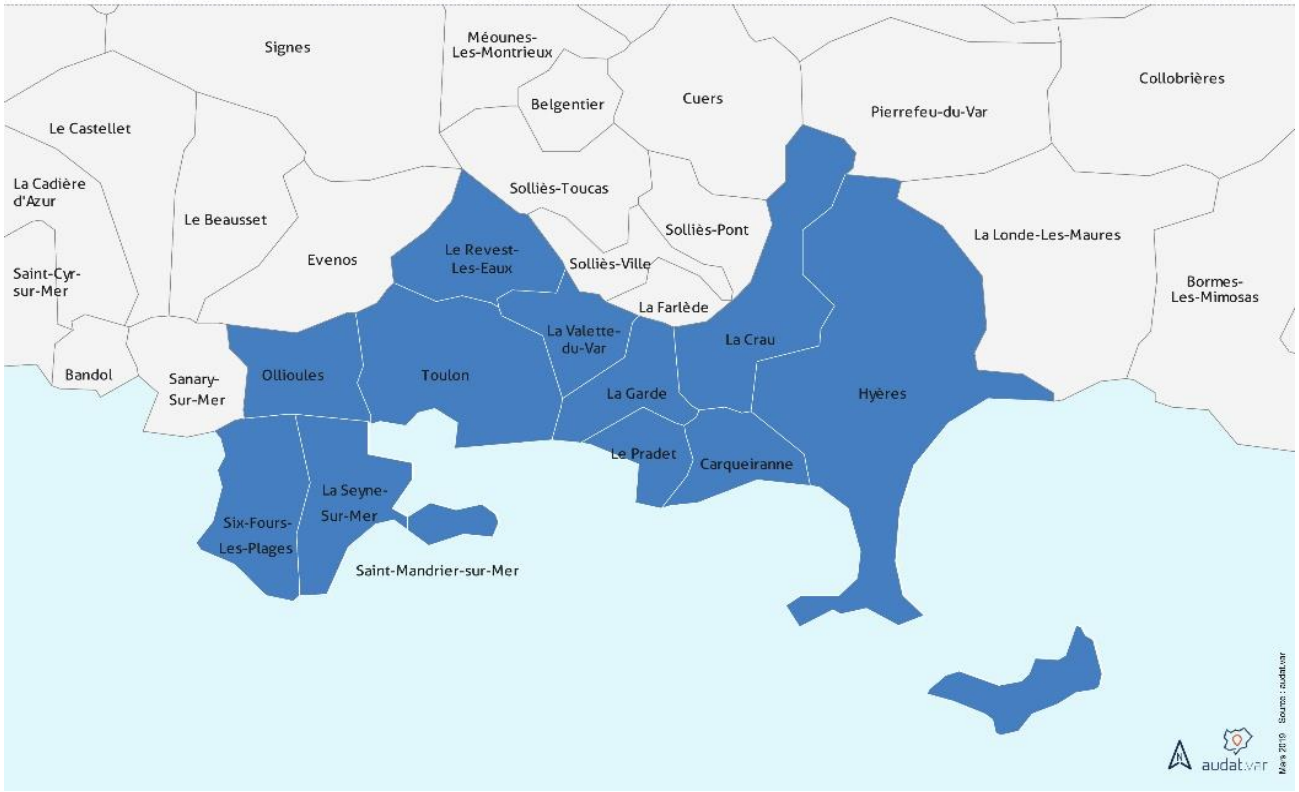
Le territoire de la métropole Toulon Provence Méditerranée

Le territoire de la métropole Toulon Provence Méditerranée rassemble 12 communes du Var : Toulon, Hyères, La Seyne-sur-Mer, Six-Fours-les-Plages, la Valette-du-Var, La Garde, la Crau, Ollioules, Le Pradet, Carqueiranne, Saint-Mandrier, Le Revest-les-Eaux.
Forte de 438 985 habitants au 1er janvier 2018, la Métropole Toulon Provence Méditerranée est la 14ème métropole de France, et le 3ème pôle urbain de la façade méditerranéenne régionale, au sein d'un des départements les plus touristiques de France.

Bordée par la Méditerranée, avec plus de 200km de côtes, le territoire de la Métropole offre une grande richesse biologique et un patrimoine naturel et paysager important tel que la Rade de Toulon, le cap Sicié, le golfe de Giens l'archipel des îles d'Hyères. Il abrite près de 47% d'espaces naturels et 12% d'espaces agricoles. Il est fortement marqué par les reliefs et les grands ensembles naturels qui structurent le paysage et le développement urbain. Ce maillage naturel contribue fortement à la qualité et au cadre de vie de ce territoire.

Bien que marqué par une présence militaire forte, ce territoire dispose d'une économie essentiellement organisée autour de services et d'administrations publiques. Cette économie dite présentielle résulte de la forte attractivité et du phénomène d'héliotropisme qui viennent impacter le fonctionnement du territoire générant et accentuant ainsi des phénomènes de concurrence.

La métropole Toulon Provence Méditerranée



Le territoire de la métropole Toulon Provence Méditerranée

Une concurrence qui peut être lue selon différents prismes :

- selon une approche spatiale : une concurrence relative aux usages et à la destination du foncier (économie, résidentiel, agricole) entrainant une raréfaction et une augmentation du coût du foncier ;

- selon une approche sociale : une concurrence relative aux parcours résidentiels qui conduit à l'absence de décohabitation, la fuite de certains profils de ménages vers des territoires limitrophes car empêchés dans leur projet logement ;

- selon une approche « marché logement » : une concurrence entre les différents produits logement (résidence principale/résidence secondaire) qui nuit au maintien de la population endogène, voire peu adapté au processus de vieillissement dans lequel est entré le territoire

- selon une approche « patrimoine » : une concurrence des opérations récentes face au parc existant qui ne répond plus forcément aux modes d'habiter d'aujourd'hui.

Aujourd'hui, cette attractivité demeure et reste la raison principale du dynamisme démographique et économique. L'enjeu de ce troisième Programme Local de l'Habitat sera de définir une politique d'habitat permettant de mieux repérer les phénomènes de concurrence, de poser les termes d'une véritable stratégie habitat axée sur le parcours résidentiel et le produit logement adapté à chaque étape de la vie tout en maintenant la qualité de vie et les spécificités de chacune des 12 communes, socle fondateur de ce territoire.
Avec une politique publique résolument tourné vers l'habitant, ce troisième PLH devient donc le Programme Local de l'Habita(n)t de la métropole Toulon Provence Méditerranée.

La politique d'habitat depuis 2010

La métropole Toulon Provence Méditerranée s'est dotée d'un premier Programme Local de l'Habitat, adopté en décembre 2004. Suite au diagnostic identifiant les besoins de la population de l'agglomération en matière d'habitat, la métropole a adopté son second PLH en octobre 2010. Ce Programme Local de l'Habitat poursuivait 5 grandes ambitions, déclinées en 12 objectifs, traduits en 45 fiches actions. Suite à l'intégration de la commune de la Crau au sein de son périmètre, ce second PLH a fait l'objet d'une révision le 17 novembre 2011. Cette modification a été l'occasion de compléter les orientations par une nouvelle fiche action concernant le vieillissement de la population. En 2015, ce PLH a fait l'objet d'une seconde modification permettant l'intégration des objectifs de 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, dite loi DUFLOT remontant de 20 à 25% la part de logements locatifs social dans le parc de résidence principales.

Enfin, le passage du statut de communauté d'agglomération à celui de métropole au 1er janvier 2018 a conduit à mener un long travail avec les partenaires dans le but organiser au mieux le périmètre et l'évolution d'une compétence habitat plus intégrée. La mobilisation nécessaire pour mener à bien cette évolution a entrainé à la prorogation du caractère exécutoire du PLH 2010/2016 jusqu'au 2 octobre 2018.

La politique d'habitat 2010/2020

Durant cette période, le territoire a poursuivi une politique d'habitat ambitieuse, d'abord inscrite dans un programme PLH2 2010/2016, proroger de deux ans puis maintenue les années suivantes permettant ainsi l'accompagnement du développement du territoire.
Les propos qui suivent s'attachent à présenter de manière synthétique et transversale la politique habitat conduite sur cette période en rappelant les grandes lignes du bilan du PLH2 assortis de bilans annuels et de rapports d'activité conduits par la collectivité pour les années 2018/2020.

1/ Les études et de l'observation, socles de l'action du PLH

Dans le cadre de sa politique d'habitat, la métropole a investi le champ de la donnée. D'abord avec l'AUDAT VAR par la diffusion d'un portrait statistique abordant différentes thématiques nécessaires à la bonne appréhension des enjeux habitat, puis depuis 2013 par l'adhésion à l'Observatoire Départemental de l'Habitat, piloté par le Département. Ces bases statistiques permettent de mesurer les principales évolutions démographiques et socio-économiques du territoire en vue d'adapter la politique d'habitat et mieux répondre aux besoins.

Au-delà de la données, la métropole a conduit plusieurs études thématiques permettant de mettre en lumière des problématiques spécifiques. Les différents sujets traités ont par la suite trouvé réponse dans des outils et dispositifs opérationnels.

- En matière d'habitat privé, des études ont été conduites sur la vacance locative et les copropriétés qui sont venir nourrir les OPAH et PIG lancés ultérieurement.
- Le sujet de la rénovation énergétique s'étant accru, la métropole a lancé une étude de préfiguration pour la mise en place d'une plateforme de rénovation énergétique ainsi qu'une étude thermographique du territoire avec la mesure des déperditions énergétiques des toitures des bâtiments.
- Enfin, le vieillissement constaté sur le territoire a été abordé avec une étude plus précise ayant permis la mise en place du label « Logement Service Plus ».

La métropole s'étant doté d'une Conférence Intercommunale du Logement, la rédaction de la Convention Intercommunale d'Attribution s'est appuyée sur la réalisation d'un diagnostic de la demande et de l'offre en matière de logement social.

Pour réaliser l'ensemble de ce socle de connaissance, la métropole a bien souvent fait appel aux compétences et l'expertise de l'AUDAT VAR, mais aussi de prestataires privés.

2/ L'accompagnement indéfectible de la métropole pour l'amélioration et le développement de l'offre de logement

- **Pour l'amélioration du parc privé**

La métropole a soutenu sur cette période plusieurs dispositifs d'animation visant à l'amélioration du parc privé tant en matière d'ingénierie que d'aides aux travaux.

- Des Programmes d'Intérêt Généraux 2007/2011, 2012/2016 et 2017/2021 qui malgré des résultats mitigés concernant la production de logements à loyers conventionnés, ont permis d'accompagner un grand nombre de propriétaires du territoire dans le cadre de l'amélioration de leur logement en leur permettant de se maintenir à domicile et de lutter efficacement contre la précarité énergique. Depuis 2017, le PIG assorti de la plateforme de rénovation énergétique fait preuve d'innovation avec la création du guichet unique « Bien chez Soi ». En effet, ce dispositif gratuit permet d'accompagner l'ensemble des administrés du territoire dès lors que le projet vise une amélioration du logement. La clé d'entrée n'est plus le revenu, mais bien la nature du projet et des travaux. Avec ce guichet unique, la métropole souhaite garantir un « parcours rénovation » fluide et simple en lien avec les artisans présents sur le territoire.

- Trois Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat sur les centres-anciens des communes de Toulon, Hyères et la Seyne-sur-Mer. Il est à noter que celles-ci sont inscrites dans une concession d'aménagement pour Toulon et Hyères et que la métropole en a repris la maitrise d'ouvrage en 2018 au profit des communes. Les OPAH en cours 2019/2024 succèdent à celles couvrant les périodes antérieures. Les résultats, notamment en matière de production de loyers conventionnés, sont favorables à la reconduction de celles-ci après 2024.

Avec plus de 3 millions d'ingénierie pour les PIG et de 12 millions pour les OPAH, la métropole assure un accompagnement au plus près des porteurs de projets permettant ainsi l'amélioration de leur logement mais également la diversification de l'offre et la production de loyers conventionnés.

- **Pour le développement d'une offre de logement adaptée**

L'outil financier de la politique d'Habitat : le Fonds d'Aide à l'Habitat

Créée en 2033 au lendemain de la Communauté d'Agglomération, ce Fonds d'Aide a vocation à inscrire le soutien financier de l'intercommunalité dédié à la politique de l'habitat.

Ainsi, entre 2010 et 2020, la métropole a accompagné l'amélioration du logement et le développement de logement social supplémentaire à hauteur de 45 millions d'euros, réparti en 5 millions d'euros pour le parc privé et 41 millions d'euros pour le développement d'offre de logement social.

En vue d'une maîtrise financière, les règles d'attribution de ce fonds ont été revues plusieurs fois afin de poursuivre l'accompagnement des porteurs de projets tout en garantissant l'effet levier de la puissance publique sur la réalisation des opérations. Par ailleurs, deux Autorisations de Programme ont été créées en 2014 permettant de mieux lisser les engagements pris par la collectivité.

Enfin, il convient d'indiquer que la métropole a souhaité renforcer sa politique volontariste en faveur de l'insertion des publics en difficulté en prévoyant qu'au titre de son cofinancement les bailleurs s'engagent à insérer dans leurs marchés des clauses d'insertion. Ce dispositif de la commande publique permet de réserver une part de la main d'œuvre nécessaire à la réalisation des travaux et prestations à des personnes éloignées de l'emploi. La métropole s'appuie donc sur la Maison de l'Emploi TPM pour l'accompagner ainsi que l'ensemble des bailleurs concernés. Cette assistance couvre aussi bien la rédaction des pièces de marché que le suivi de l'exécution des engagements ou l'accompagnement des entreprises. Sur la période 2010 à 2020, ce sont 107 opérations de construction neuve, 1 construction neuve d'une résidence pour personnes âgées et 22 opérations de réhabilitations de logements sociaux qui ont été réalisées, générant un total de 295 204 heures d'insertion (186 674 heures pour les constructions neuves, 7 220 heures pour la résidence pour personnes âgées et 101 310 heures au titre des réhabilitations).

La politique d'habitat 2010/2020

Le développement de l'offre de logement social

La période 2010/2020 a connu plusieurs périodes triennales aux résultats disparates.

En effet, les périodes 2010/2013 et 2014/2016 ont été marquées par des programmations importantes dépassant régulièrement les 1 000 agréments annuels. Pour autant, malgré les efforts des différentes communes, les résultats restent mitigés. Il est, toutefois, intéressant de noter que durant ces périodes, même si quantitativement le parc reste porté par les trois grandes communes, l'effort de rattrapage est davantage significatif au sein des communes situées en première couronne (La Valette, Six-Fours-Les-Plages, Ollioules, notamment).

Les deux périodes suivantes, 2017/2019 et 2020/2022, ont essuyé, quant à elles, des résultats moindres issus principalement des conséquences de la loi Duflot avec la nécessité d'atteindre non plus 20% mais 25% de logement social dans le parc de résidences principales et des objectifs à atteindre représentant 50% puis 100% des logements sociaux manquants (soit 6 412 logements sociaux pour la période 2017/2019 et 9 924 logements pour 2020/2022). C'est ainsi que seulement 30% des objectifs ont été atteints sur la période 2017/2019 et 22,5% sur la période 2020/2022. Les programmations ont été de l'ordre de 600 à 700 agréments, excepté pour les années 2018 et 2022 qui ont dépassé et approché les 1 000 agréments.

Selon une approche plus qualitative, ce territoire est marqué par une diversification des produits locatifs et respectueux des objectifs triennaux. Avec des programmations ventilées autour d'1/3 de PLAI, 2/3 de PLUS et 10% de PLS, excepté les produits atypiques, tels que des opérations massives de logements sociaux étudiants notamment, la métropole reste vigilante. Par ailleurs, force est de constater que la production en VEFA marque le pas sur la maîtrise d'ouvrage directe. Enfin, la programmation portée sur cette période relève essentiellement d'opérations à destination de logements dits « famille » et moins de logements spécifiques tels que du PLAI adapté, des maisons relais, ou résidences autonomies. Néanmoins, ce territoire se démarque par le déploiement de son label « Logement Service Plus » auprès des bailleurs dans la construction neuve pour mieux faire accepter la prise en compte du vieillissement et du handicap dans le logement.

Enfin, au-delà des résultats, il convient également d'indiquer que la métropole a toujours cherché à se positionner comme un partenaire actif et dynamique auprès des bailleurs sociaux, et ce quel que soit le contexte réglementaire.

- En effet, rendues obligatoires par la loi MOLLE de 2009 pour tous les organismes d'habitations à loyer modéré, les conventions d'utilité sociale sont établies pour une durée de 6 ans. Elles définissent les engagements des bailleurs en matière patrimoniale, de développement de l'offre, de politique sociale et de qualité de service rendu aux locataires sur la base des Plans Stratégiques de Patrimoine. Les CUS 2011-2016 ont été prorogées jusqu'en 2019. A compter de cette date, les EPCI deviennent des personnes publiques associées, leur signature est facultative sauf pour les organismes qui lui sont rattachées. C'est ainsi que la métropole a décidé d'être signataires des CUS de TSH et de THM (bailleurs rattachés à l'EPCI) ainsi que celle de Var habitat compte tenu du statut de cet organisme et de son engagement dans la production de logement sur le territoire. Pour autant, TPM a porté à la connaissance des autres bailleurs les enjeux transversaux de sa politique d'habitat par la remise d'une note globale.
- Enfin, dans le cadre de la mise en œuvre de l'article 97 de la loi ALUR, les offices communaux de l'habitat ont été rattachés à l'EPCI le 1er janvier 2017. Cette démarche a été initiée sur le territoire avec deux offices publics communaux, à savoir Toulon Habitat Méditerranée et Terres du Sud Habitat. La collectivité a accompagné le rapprochement de ces deux structures avec une assistance à maitrise d'ouvrage qui s'est terminée en 2017. Par la suite, une fusion a été opérée entre les deux offices ; un nouvel office dénommé Toulon Habitat Méditerranée a été créée permettant ainsi à la récente métropole de disposer d'un outil opérationnel pour sa politique d'habitat.

2/ L'accompagnement indéfectible de la Métropole pour l'amélioration des conditions d'habitat

- **Les projets de rénovation urbaine : du PRU au NPNRU….**

Depuis 2006, la métropole accompagne les Projets de Rénovation Urbaine de Toulon et la Seyne-sur-Mer, en partenariat avec l'ANRU et les collectivités, avec un engagement global de 29 millions d'euros.

Ces deux opérations d'envergure, situées dans le centre-ancien de Toulon et le quartier Berthe à la Seyne-sur-Mer, sont pleinement intégrées à la politique d'habitat de TPM puisqu'elles ont notamment pour objectif la diversification de l'offre de logements favorisant le parcours résidentiel des ménages, l'adaptation de la densité du quartier à son environnement, l'amélioration significative des conditions d'habitat des ménages du parc privé et public et le renforcement de la mixité urbaine en matière de développement économique en particulier.

- Le PRU de Toulon

Avec 168 millions d'euros, l'opération intègre la requalification de 12 îlots en centre-ancien, la construction de 518 logements sociaux neufs dont 222 en centre-ancien, la réalisation de 16 opérations d'aménagement et 14 locaux d'équipements publics. Plus spécifiquement, et au-delà des réalisation d'aménagements publics (place de l'Université, place près de l'Ilot Raspail), voire des relogements nécessaires, TPM, en partenariat avec les bailleurs sociaux, est maître d'ouvrage pour la réalisation de la requalification des ilôts Baudin et Besagne permettant notamment l'accueil de 130 étudiants. C'est ainsi qu'ERILIA a pu construire, dans le cadre d'un bail emphytéotique administratif, la résidence étudiante de 106 logements, 42 logements sociaux famille, des commerces et une micro-crèche. Cette opération emblématique du PRU de Toulon a permis d'accompagnera le projet universitaire porté par les collectivités et favoriser l'arrivée en centre-ville d'étudiants pour renforcer le nouveau campus urbain Porte d'Italie.

- Le PRU de la Seyne-sur-Mer

La stratégie visée dans le cadre de ce PRU a consisté en une intervention massive pour repositionner ce quartier d'habitat social dans le territoire métropolitain en constituant des ilots urbains à échelle humaine en recomposant la trame viaire, en assurant la diversification des constructions, en requalifiant les pieds d'immeuble selon le principe de résidentialisation, en développant une mini zone d'activité sur la frange nord du quartier, en développant les services publics (éducation, culture, animations sociale). Avec 281 millions d'euros, ce projet intègre la démolition/reconstruction de 957 logements ventilées dans le quartier, hors quartier et dans la commune et hors de la commune, la réhabilitation de 2 255 logements, la résidentialisation de 2 468 logements, la réalisation d'équipements et d'aménagements publics.

La politique d'habitat 2010/2020

- Le Nouveau Programme de Rénovation Urbaine a été lancé par la signature du protocole en 2017.

Des études et diagnostic ont été conduits permettant la définition des projets et la mise en place de l'ingénierie de projet. Cette phase de protocole de préfiguration, d'une durée de 18 mois, s'est achevée avec la signature des conventions pluri-annuelles avec l'ANRU sur les deux centres-Villes de Toulon et de La Seyne-sur-Mer le 15 Juin 2022. Un programme d'investissement global de 70 millions d'euros TTC doté de plus de 19 millions d'euros de concours ANRU, sur une durée contractualisée de quatre ans a été désormais initiée. Cette convention rassemble 14 partenaires dont 7 Maîtres d'ouvrage pleinement mobilisés à la réussite de ce projet autour de l'Agence Nationale de Rénovation Urbain et le Porteur de Projet qu'est la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

Concernant le PRIR de Toulon, il vient terminer l'ambitieux Projet de Rénovation Urbaine entrepris depuis une dizaine d'années qui a représenté 169 millions d'euros d'investissement. Son programme des dépenses hors taxes, contractualisé sur une durée de 4 ans, est d'environ 13 Millions pour un montant de concours ANRU d'un peu plus de 4 millions d'euros répartis entre 3,3 M euros de subventions et 640 000 euros de prêts Action Logement. Le périmètre retenu est celui du secteur Ouest du Centre-Ville, dans l'ilot « Courdouan – Visitation », face à la Porte d'Italie. En termes de Programme Opérationnel, il se décline ainsi :

- La requalification de 32 logement locatifs sociaux sur le secteur de la Visitation,
- L'aménagement et le traitement des espaces publics et rue de l'îlot
- La création d'environ 5 locaux associatifs sur la rue Garibaldi
- La restructuration d'une vingtaine de cellules commerciales sur les rues Courdouan et Garibaldi

La politique d'habitat 2010/2020

Concernant le **PRIR de La Seyne-sur-Mer**, le programme des dépenses hors taxes est d'environ 45 Millions pour un montant de concours ANRU d'un peu plus de 15 millions d'euros dont 415 000 euros de prêts Action Logement. Le périmètre retenu est celui du QPV du Centre-Ville de La Seyne. En termes de Programme Opérationnel, on distingue deux volets, orientés « Habitat » et « non Habitat » :

- Au titre du volet Habitat, qui cumule les deux tiers des concours ANRU, on distingue :
  - Cinq opérations de recyclage de l'habitat ancien dégradé sur plus d'une trentaine d'immeubles mobilisent la plus grande partie des subventions ANRU avec plus de 7,6 Millions d'euros.
  - La réhabilitation ou la création de 96 Logements locatifs sociaux dans et hors La Seyne. Ces opérations, qui sont le cœur du programme ANRU, mobilisent les bailleurs UNICIL et TOULON HABITAT MEDITERRANEE à hauteur d'une dépense de plus de 15 Millions d'euros.
- Au titre du volet dit « non habitat », on trouve :
  - La requalification de nombreuses rues et places du Centre-Ville pour plus de 5 Millions d'euros de dépenses.
  - La création d'une médiathèque et d'une micro-crèche municipal ainsi que d'un Centre Social et Culturel par la Ville de La Seyne à hauteur de 4,7 Millions d'euros HT.
  - Et un programme de réhabilitation d'une quarantaine de rez-de-chaussée commerciaux pour plus de 3 Millions d'euros HT.

- L'accueil des gens du voyage

Dans le cadre de ses compétences habitat et politique de la ville, TPM a en charge l'aménagement et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage, conformément au Schéma Départemental du Var adopté le 17 avril 2003, révisé pour la période 2011-2017.

En conformité avec ce schéma, depuis 2014, TPM propose plusieurs équipements :

- une aire d'accueil sur la Millonne à Six-Fours-les-Plages ouverte en juin 2012 pour 28 caravanes (14 emplacements) sur un terrain de 7000 m²,
- une aire d'accueil au lieu-dit de La Chaberte à La Garde, ouverte en mars 2014 pour 40 caravanes sur un terrain de 5 000 m².

Construites en anticipant les évolutions réglementaires sur les conditions d'accueil, TPM a bâti ces aires avec des emplacements de 150 m² et équipé d'un bloc sanitaire individuel comprenant cuisine extérieure, WC et douche (un bloc sanitaire accessible pour les personnes à mobilité réduite est également proposé).

- une aire de grand passage à La Crau ouverte en juin 2013 qui accueille les grands groupes en période estivale (de 80 à 150 caravanes). Elle est équipée en eau et électricité, avec des WC chimiques installées temporairement pendant la saison.

Pour la gestion et l'entretien de ces équipements, TPM s'appuie sur un prestataire spécialisé, la société SG2A l'Hacienda depuis 2012, qui assure une présence sur les aires d'accueil 6 jours sur 7, ainsi qu'une astreinte téléphonique 7 jours sur 7. Par ailleurs, un partenariat étroit a été établi entre TPM, SG2A, les différentes institutions et services des villes de Six-Fours-les-Plages et La Garde, afin d'assurer le bon fonctionnement des aires l'intégration des voyageurs à la vie locale. Depuis leur ouverture, le taux d'occupation observé oscille selon les années, entre 75 et 85%, avec une majorité de familles avec enfants (70% du public), et dans une moindre mesure des couples sans enfant (19%) et quelques personnes isolées (11%).
Assuré par la métropole, le coût de fonctionnement de ces équipements étant relativement important (à hauteur de 200 K€ TTC par an pour l'aire de la Chaberte et de 150 K€ TTC pour les aires de la Millonne et de grand passage), l'Aide à la Gestion des Aires d'Accueil (AGAA), versée par la CAF, est mobilisée par la collectivité.
Par ailleurs, et compte tenu de dysfonctionnements avérés, la métropole a conduit des travaux d'amélioration de ces deux sites en 2020. En effet, les accès ont été limité avec l'implantation d'une poutre rétractable, permettant ainsi de lutter contre l'arrivée intempestive de voyageurs durant les week-end. Un système de télégestion a également été mis en place dans le cadre du pré-paiement des fluides. Ces investissements ont permis de faciliter les missions du prestataire et de limiter les fraudes.

Au-delà du déploiement de ces équipements, la métropole a travaillé à l’accompagnement des besoins de sédentarisation sur deux sites identifiés.

- La Ripelle à Toulon : après une mission de maîtrise d’oeuvre urbaine et sociale confiée à SOLIHA, TPM a décidé de la réalisation des 37 logements sociaux, en partenariat avec Terres du Sud Habitat et dans le cadre d’un Bail emphytéotique Administratif. La participation de TPM à cette opération s’est élevée à plus de 2 millions d’euros. Afin de permettre le maintien sur site des familles pendant les travaux, les logements ont été réalisés par tranche sur 44 mois.
- Site de l’Almanarre à Hyères : Un clan familial est sédentarisé depuis plusieurs années sur ce site. TPM a confié une mission de maîtrise d’oeuvre urbaine et sociale au cabinet Polygones, en 2014 qui a consisté à réaliser un bilan et un diagnostic social de l’ensemble du site, à élaborer des propositions de scénarii. À ce jour, des travaux d’amélioration des conditions d’hygiène et sécurité ont été réalisés par la commune d’Hyères.

Enfin, au cours de l’année 2021, l’Etat a lancé un appel à projets destiné à accompagner les EPCI du Var à l'élaboration de projets sociaux des aires d'accueil. La métropole s’est portée volontaire et a été accompagnée par SOLIHA, alors retenu pour mener à bien cette mission sur l’année 2022.

L’accompagnement de SOLIHA a permis d’animer une démarche dynamique et participative avec l’ensemble des partenaires. Plusieurs réunions de travail ont été organisées sur les différents piliers fondamentaux d’un projet social et leur mise en perspective avec les dispositifs de droit commun existants. A la suite de ces échanges, SOLIHA a remis à la métropole un programme d’actions permettant de répondre principalement aux dysfonctionnement constatés sur les quatre champs constitutif d’un projet social (scolarité santé, insertion professionnelle, accès aux droits).

Dans la perspective de poursuivre ce travail d’animation, la métropole, avec le soutien de l’Etat, a identifié les premières actions pouvant être mises en place et animés par SOLIHA.
Sur l’année 2023, il a été décidé collectivement (TPM, les communes de la Garde et de Six-Fours-Les-Plages) de mettre en place prioritairement sur chacune des aires d’accueil une permanence socio-administrative d’une demi-journée par semaine. Cette permanence, assurée par SOLIHA, a pour objectif de venir identifier les premiers besoins des familles et de leur offrir une première orientation vers les services publics idoine.

- **Le Fonds de Solidarité Logement**

Le Fonds de solidarité logement (FSL) relève de la compétence des Conseils Départementaux depuis le 1er janvier 2005, conformément à la loi du 13 août 2004 relative aux responsabilités locales. Outil essentiel du Plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), il permet chaque année à des ménages en précarité de se maintenir ou d'accéder à un logement ou un hébergement.

La loi n°2015-991 du 07 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République a modifié certaines dispositions du code général des collectivités territoriales et prévu dans son article 90 que, par convention passée avec le Département du Var, la Métropole Toulon Provence Méditerranée exerce à l'intérieur de son périmètre, par transfert, en lieu et place du Département, certaines compétences. Dans ce sens, la Métropole a retenu comme compétence la gestion du Fonds de solidarité logement, à compter du 1er janvier 2020.

Plus précisément, ce dispositif intervient par :

- L'attribution d'aides financières individuelles (subvention et/ou prêt) pour faciliter l'accès ou le maintien dans le logement tels que les frais d'accès au logement, les dettes au titre des impayés de loyer, les impayés d'énergie.
- Le financement d'actions d'accompagnement social, d'hébergement, de sous-location, de prévention des expulsions et de lutte contre la précarité énergétique.

La politique d'habitat 2010/2020

4/ De la politique de l'offre à la politique de la demande : une compétence qui s'élargit

Au cours de la période 2010/2020, la réglementation en matière d'habitat et les champs de compétences dévolus aux différentes collectivités n'ont cessé d'évoluer. C'est dans ce contexte que la métropole a su investir les différents sujets.

C'est ainsi que dès 2015, la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) a été installée avec ses trois collèges permettant d'aborder les sujets de territorialisation de l'offre et de politique de peuplement.

L'objectif de cette conférence est de mieux appréhender les besoins et conduire une politique locale d'attribution de logements sociaux en :

- Consacrant au moins 25% des attributions dans les quartiers hors politique de la ville au premier quartile des demandeurs les plus pauvres et aux personnes relogées dans le cadre du nouveau projet national de renouvellement urbain (NPNRU).

Affectant au moins 25 % des attributions des logements libres de réservations des bailleurs sociaux et des réservataires (collectivités, Action logement…) aux ménages reconnus prioritaires, et à loger d'urgence au titre du Droit au Logement Opposable ou, à défaut, les personnes définies comme prioritaires. A ce titre, la métropole et l'ensemble des acteurs du logement ont défini collectivement les publics dits prioritaires pour le territoire métropolitain participant ainsi aux grandes prérogatives de TPM (les jeunes de moins de 25 ans, les salaires en mobilité professionnelle, les personnes âgées, les personnes handicapées, les personnes à reloger dans le cadre de l'opération NPNRU de la Seyne-sur-Mer, les demandeurs récurrents de FSL, …).

- Définissant dans les quartiers politique de la ville un objectif de 50 % d'attribution à des demandeurs autres que ceux ayant des revenus les plus bas.

5/ L'animation et les partenariats, les deux points forts de la politique de l'habitat de la Métropole

Il convient tout d'abord d'indiquer l'organisation politique mise en place par la collectivité pour mener à bien sa politique.

- D'abord, au sein de la collectivité, plusieurs instances ont été créées afin d'assurer le pilotage de cette politique. Au-delà des instances politiques que sont le conseil et le bureau métropolitain, une commission habitat, réunie autour d'un Président également Vice-Président à l'Habitat, a été nommée. Instance de présentation des dossiers en cours, cette commission rend également un avis sur les projets de délibération. Emanant de cette dernière, la commission d'octroi se réunie plus régulièrement pour donner un avis sur des attributions de subventions concernant des projets de programmes de logements sociaux et d'amélioration de logements dans le cadre d'OPAH ou de PIG.

- Ensuite, une fois le PLH adopté, des instances de pilotage ont été mise en place. Chaque année, un comité de pilotage s'est réuni rendant compte des résultats des travaux conduits autour du Vice-Président à l'Habitat, des maires et des principaux partenaires (Etat, DDTM, ANAH, Conseil Départemental, AUDAT, ADIL). En appui, le comité technique a travaillé à la préparation de ces comités. Mais il est clair que, la métropole, ne pouvant tenir ce rythme, a fait le choix de travailler à l'animation de groupes thématiques. Ainsi, la métropole a créé le comité des financeurs rassemblant les communes, le département, la DDTM pour partager et identifier les opérations de logement social et mieux appréhender la programmation annuelle. Enfin, ce PLH a fait l'objet annuellement d'un bilan d'étape remis à l'ensemble des partenaires et personnes publiques associées identifiées, ainsi que d'une évaluation à mi-parcours présentée devant le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement.

Au-delà de cette organisation, la compétence habitat ne pouvant être portée de manière individuelle et solitaire, la métropole a cherché à conforter les relations avec les acteurs de l'habitat afin de déployer au mieux sa politique pour répondre de manière efficace aux besoins de la population.

C'est ainsi que les équipes de la métropole ont assuré, dans le temps, un travail de repérage, d'identification et d'animation auprès des partenaires permettant ainsi de trouver un écho soit sur une échelle territoriale infra, soit dans une thématique spécifique.

- Le réseau ces techniciens de l'habitat des communes, un travail d'animation et de montée en compétences.
  La métropole est organisée autour de 12 communes ne disposant pas toutes d'un service habitat. L'identification et le travail d'animation mis en place par le service habitat de la métropole a permis de réunir régulièrement ces agents autour de sujets ou d'informations règlementaires spécifiques à l'habitat à partager. Ces rencontres régulières ont conduit à faciliter les échanges communes/métropole pour le déploiement de la politique d'habitat. Par ailleurs, la métropole s'est toujours positionnée auprès des communes comme un service d'ingénierie complémentaire. C'est ainsi que la métropole a pu les accompagner sur les différentes évolutions réglementaires, voire pour la mise en place d'outils spécifiques (permis de louer).

- Les partenaires institutionnels pour le déploiement d'une politique d'habitat efficace

Avec la Région PACA : Partenaire incontournable pour la déclinaison des politiques d'aménagement, la Région s'est également investie pour soutenir la mise en œuvre de la politique d'habitat de la métropole en participant financièrement aux dispositifs d'amélioration du parc privé (OPAH, PIG, Bien chez Soi), mais également en soutenant les projets de développement d'offre de logement social. Plus récemment, ce partenariat a été acté dans le cadre d'une contractualisation permettant aux deux parties de bien identifier les projets prioritaires à soutenir. La métropole et la Région se sont donc d'abord engagées sur le contrat régional d'équilibre territorial (CRET) et nouvellement le contrat d'avenir pour la période 2021/2027.

Avec le Département du Var : Bien que la métropole disposait au début du PLH de son propre observatoire animé et alimenté par l'AUDAT VAR, TPM a souhaité évoluer vers une approche partagée avec les territoires varois en adhérant à l'Observatoire Départemental de l'Habitat piloté par le Conseil Départemental. Non seulement ce partenariat permet à la métropole de disposer de données sociodémographiques et d'habitat, mais il va plus loin en offrant la possibilité de construire de nouvelles données en lien avec l'évolution des compétences habitat. C'est ainsi que la métropole et le Conseil Départemental travaillent à la construction d'indicateurs relatifs à la politique de peuplement.

Avec Action Logement Partenaire de longue date dans la construction de la politique d'habitat de TPM, Cet acteur a toujours soutenu le développement de l'offre de logements, des salariés notamment, par l'octroi de prêts ou de subvention et s'est également inscrit dans la démarche Bien chez Soi en accompagnement son public auprès de l'opérateur. Ces liens ont donc été confortés dans le cadre d'une démarche de contractualisation d'intention dont l'objectif principal est d'articuler les actions de chacun pour favoriser le développement de solutions d'accès au logement. Les partenariats pour la mise en œuvre d'outils.

Avec l'ARHLM PACA : La diversité des opérateurs sociaux en présence sur le territoire de la métropole et les évolutions législatives majeures en matière de politique de logement ont conduit la métropole à nouer des relations étroites avec l'ARHLM PACA. Acteur fondamental pour la construction de la politique d'habitat de la métropole et de sa diffusion auprès des partenaires, l'ARHLM a su apporter expertise et connaissance autour des thématiques du logement social en faveur du projet métropolitain. C'est ainsi que les deux partenaires ont convenu de prolonger par voie de convention un partenariat déjà existant au travers d'une première convention spécifique au logement d'Abord (convention LDA signée le 24/11/2022) en l'orientant sur les 3 grands axes de travail (La révision et la mise en œuvre des orientations et des documents métropolitains en matière de politique de l'Habitat, Cadre de vie et résilience patrimoniale, La réforme de la demande de logement social et les attributions) et déclinés en 9 activités opérationnelles pour la période 2023/2025.

Avec la Caisse d'Allocations Familiales : Disposant d'une connaissance fine et précise des allocataires du territoire métropolitain, le partenariat entre la métropole et la CAF est venu non seulement enrichir les données statistiques relatives aux situations socio-économiques de ces publics mais aussi celles relatives à l'état des logements. Partenaire essentiel également dans le déploiement des dispositifs tels que les OPAH et le PIG, la CAF a pu accompagner la métropole dans sa politique d'amélioration de l'habitat, et ce notamment sur les sujets de précarité énergétique mais aussi d'adaptation. Enfin, la métropole et la CAF du Var ont travaillé étroitement, sur les années 2020/2022 pour élaborer conjointement la Convention Territoriale Globalisée.

La politique d'habitat 2010/2020

Avec l'EPF PACA : Partenaire essentiel dans le cadre de la construction d'une stratégie foncière, TPM et l'EPF ont su nouer au cours de cette période un partenariat actif permettant l'acquisition de foncier au titre de plusieurs conventions signées entre les deux institutions (convention cadre, convention multi sites et conventions opérationnelles.) Par ailleurs, les communes ont été invitées à conventionner directement avec l'EPF PACA par le biais de conventions bipartites.

A la fin 2016, les données du bilan montraient que sur les 61 millions mobilisables, plus de 46 millions avaient été engagés avec une ventilation identique entre une acquisition par préemption ou à l'amiable. Moins de 10 millions avaient été à cette même date cédés.

Pour autant, plus de 700 logements locatifs sociaux étaient issus de ces conventions et un potentiel de près de 1 100 logements était annoncé.

Ces conventions prendront fin en 2024, il conviendra de repenser les termes de ce partenariat compte tenu des ambitions du PLH 3 et de la compétence relative aux DIA dont dispose la métropole. La dimension renouvellement urbain et la production de logement par voie d'acquisitions-amélioration seront les maîtres mots des prochaines conventions.

Avec Handitoit : Le diagnostic du PLH2 a mis en lumière l'évolution démographique du territoire marqué par un vieillissement majeur de la population, accru et accéléré par l'arrivée d'une population elle aussi âgée. Aussi, la métropole a-t-elle décidé de porter son regard sur les impacts de ce phénomène en matière d'habitat. La réponse opérationnelle déployée à l'issue de l'étude sur la mesure de cette évolution démographique réalisée par l'AUDAT en 2013 a été la création du label Logement Service Plus avec le soutien technique de l'association Handitoit Provence.

L'innovation de ce label réside dans l'appréhension des différents espaces. En effet, non seulement la circulation et les outils nécessaires au bien vivre ont été identifiés, mais aussi et surtout le cheminement depuis la voie, les espaces extérieurs, et la traversée des parties communes. Dès lors que l'implantation s'avère opportune, la déclinaison de ce label est encouragée au sein de chaque opération neuve. C'est ainsi que depuis 2012, la métropole et l'association Handitoit Provence œuvre de manière partenariale à la promotion de cette démarche dont l'objectif vise au développement d'une offre supplémentaire adaptée et à l'identification d'une demande non exprimée. Ce partenariat s'appuie sur un véritable travail d'animation porté auprès de l'ensemble des acteurs que sont : les bailleurs sociaux au titre du développement de l'offre et de la connaissance de la demande, des CCAS et UTS en tant que donneurs d'alerte. Aujourd'hui, ce sont plus de 554 ménages identifiés dans le besoin et près de 250 logements labélisés Logement Service Plus.

Compte tenu de l'accélération de ce phénomène et dans la continuité de la politique d'habitat conduit par la métropole, les acteurs de la CIL ont partagé la nécessité d'identifier ce public rencontrant une problématique de dépendance (vieillissement mais aussi handicap) comme un public prioritaire dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Attribution signée en 2021.

Avec la Chambre des Métiers et de l’Artisanat

Consciente de l’impact favorable de Bien chez soi sur l’économie locale, la MTPM a rapidement noué un partenariat en 2017 avec la Chambre des Métiers et de l’Artisanat du Var visant à garantir l’animation du milieu professionnel ainsi que l'adhésion des artisans et entreprises volontaires au dispositif Bien chez soi.

Ce partenariat s’est traduit par une convention TPM/CMAR ayant pour objectif de confier à la CMAR-PACA DT 83 le déploiement de ce service spécifiquement sur le volet « animation professionnelle et organisation de la filière ». Plus précisément, il s'est agi de valoriser sur ce territoire la méthodologie « Rénover+ » déployée par la CMAR-PACA DT83.

L'ambition recherchée par les partenaires pour cette plateforme globale et intégrée consistait à démultiplier les projets de rénovation sur le territoire mais également de soutenir l’activité locale du secteur du bâtiment par une simplification des démarches menées dans le cadre d’un projet de rénovation et une valorisation des acteurs de qualité impliqués dans ce type de projet. Après plus de 5 années d’animation, l’impact est notable sur les 11,3 millions d’euros générés par les chantiers des propriétaires ayant pu être accompagnés par Bien chez Soi, 76% sont à l’instar des entreprises locales domiciliées sur TPM.

Le cadre règlementaire

Références réglementaires :
Articles L. 302-1 à L. 302-4 du Code de la Construction et de l'Habitat
Articles R. 302-1 à R. 302-13-1 du Code de la Construction et de l'Habitat

La procédure d'élaboration du PLH peut être illustrée de la manière suivante ▶
(source : Porter à connaissance de la DDTM 83 pour le PLH3)

Procédure d'élaboration du PLH

Délibération EPCI pour engagement du PLH

Délibération transmise au Préfet du département

Elaboration du PLH

Transmission du PAC par l'Etat (sous 3 mois)
Association de l'Etat et des personnes morales jugées utiles par l'EPCI

Arrêt du projet par délibération de l'EPCI

EPCI
Avis des communes membres (2 mois)
Examen des avis et délibération de l'organe délibérant sur le projet
Commune : délibération du projet en conseil municipal
Association de l'Etat et des personnes morales jugées utiles par l'EPCI

Nouvelle délibération de l'EPCI
pour validation du projet

Transmission du projet au Préfet de département
1er avis : demandes motivées de modification du Préfet (sous 1 mois)
Saisine et avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) (sous 2 mois)
2e avis en cas de réserve du CRHH. Notification d'éventuelles
Demandes de modification par le Préfet (sous 1 mois)

Délibération d'approbation par l'EPCI

Cas 1 : Avis favorable de l'État
→ Délibération d'adoption par l'EPCI + mesures d'affichage et d'insertion

Cas 2 : Avis défavorable de l'État
→ Consultation des communes membres
→ Délibération de l'organe délibérant :
En cas d'approbation des modification demandées par le Préfet
PLH exécutoire + mesures d'affichage et d'insertion
En cas de non approbation des modifications demandées par le Préfet
3e avis : rappel notifié des demandes de modifications par le Préfet

Le PLH devient exécutoire une fois les demandes de modifications approuvées

Mise en œuvre du PLH

Suivi : bilan à 3 ans et 6 ans transmis au Préfet et CRHH
Bilan annuel par l'EPCI transmis aux communes et au Préfet
Option : prise de délégation de compétences des aides à la pierre

Durée moyenne
2 ans et 8 mois

Le cadre règlementaire

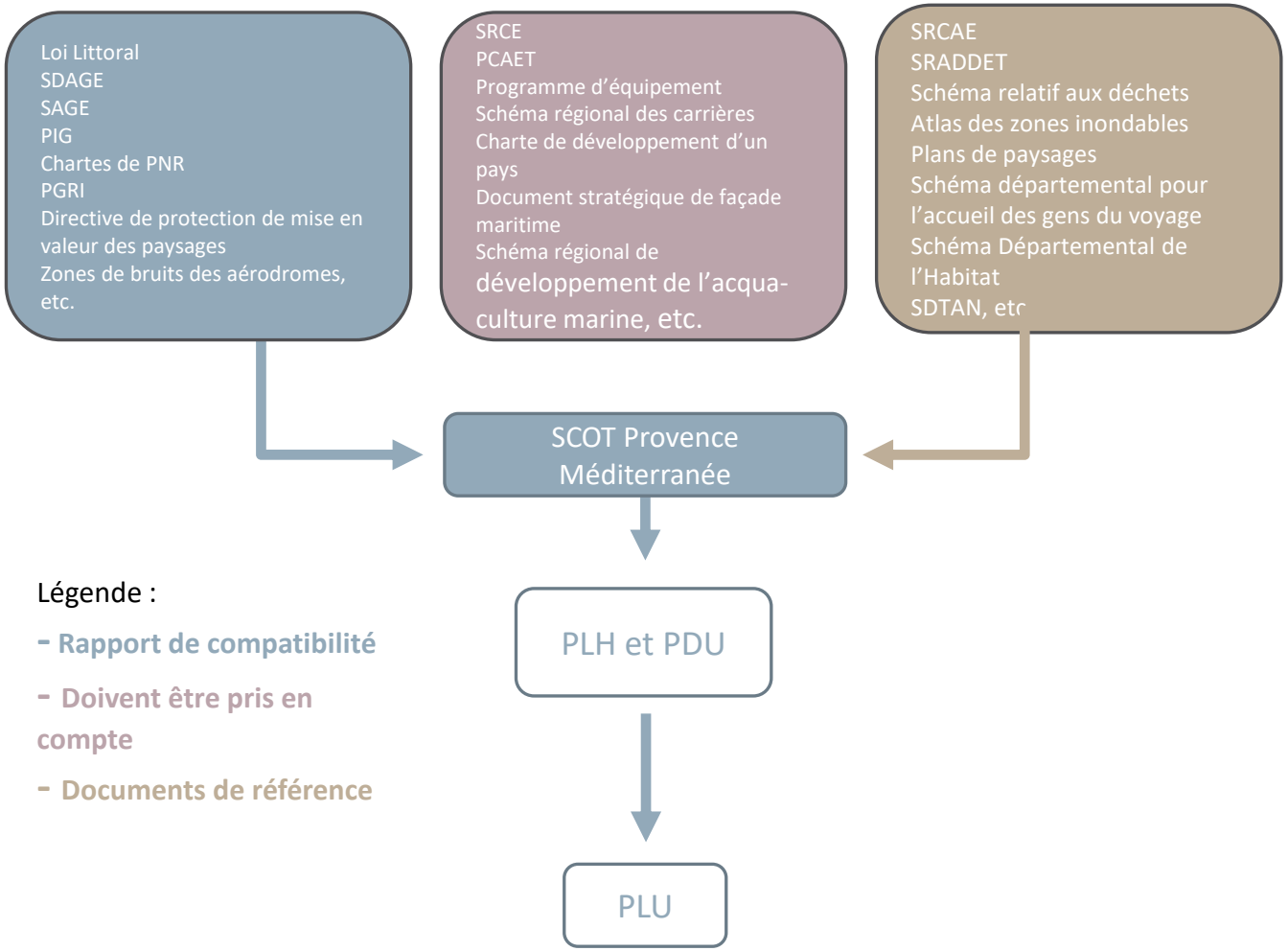
Le Programme Local de l'Habitat est un document stratégique de programmation qui définit l'ensemble de la politique locale de l'habitat. L'article L302-1-II du Code de la Construction et de l'Habitation précise que le PLH fixe pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logement 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.

La portée juridiques et les effets du PLH

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

- Il s'impose aux PLU
- Il doit être compatible avec les orientations du SCoT
- Il doit prendre en compte les documents de planification et de programmation de portée supra communautaire qui traitent des besoins spécifiques locaux (PLALHAPH, schéma départemental pour les gens du voyage…)
- Il prend en compte les enjeux de déplacements et de transports, et s'articule au plan de déplacements urbain.

Schéma du rapport de compatibilité entre documents d'urbanisme :



Le contenu du PLH

L'article L. 302-1 du CCH définit **le PLH** comme suit :

« 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 logement et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale (...) 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 local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PLALHPD) et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L 441-1-1 (...). »

Les articles R. 302-1 à R. 302-1-3 du CCH précisent que **ce document doit comporter trois volets** :

- Un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique, ainsi qu'une **analyse des marchés fonciers**, de l'offre foncière publique et privée, susceptibles d'accueillir des logements.
- Un document d'orientations comprenant l'énoncé des principes et objectifs.
- Un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et pour chaque commune de l'EPCI.

Le contenu du PLH : le diagnostic

Le diagnostic, article R.302-1-1 du CCH, présente une analyse de la situation existante et des évolutions en cours, fondée sur les informations et données relatives à l'habitat disponible sur le périmètre du PLH (échelle de l'EPCI), et portant notamment sur les questions suivantes :

- **l'analyse de l'offre**, qui porte sur l'offre publique et privée de logements et d'hébergements, ainsi que sur l'état du parc de logements existant ;
- **l'analyse de la demande**, qui comporte une estimation quantitative et qualitative des besoins en logement des jeunes et notamment en tenant compte des évolutions démographiques prévisibles, des besoins répertoriés dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement et de l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, des besoins en logements sociaux et en places d'hébergement, y compris les foyers logements, des besoins liés au logement des étudiants et des besoins propres à certaines catégories de population, en particulier en matière d'accessibilité et de logements adaptés ;
- **l'analyse des dysfonctionnements** constatés en matière d'équilibre social de l'habitat et de leurs conséquences ;
- **l'analyse des marchés fonciers**, de l'offre foncière publique et privée, incluant un recensement des terrains bâtis ou non, susceptibles, au vu de leur disponibilité et utilisation potentielles, d'accueillir des logements.

Il évalue les résultats et les effets des politiques de l'habitat mis en œuvre sur le territoire auquel s'applique le programme au cours des dernières années ou du précédent programme local de l'habitat. Cette évaluation porte notamment sur les actions réalisées, les moyens mis en œuvre, ainsi que les résultats des actions réalisées au regard des objectifs et leurs effets sur le marché du logement.

Il s'inscrit dans les perspectives et orientations de développement et d'aménagement du SCoT Provence Méditerranée en matière d'habitat approuvé le 6 septembre 2019 et avec lesquelles le PLH doit être compatible.

Au-delà de cet exercice, des diagnostics ont été réalisés à l'échelle de chacune des 12 communes, permettant ainsi la production de « zooms communaux ». Ces documents mettent en avant les spécificités communales au travers de différentes thématiques : dynamiques démographiques, parcs de logements et marchés immobiliers ou encore équipements et mobilité. Ils donnent un éclairage particulier au regard de la moyenne métropolitaine (cf. Annexes).

Les dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier mentionnés au III de l'article L. 302-1 portent notamment sur :

- l'analyse de la conjoncture du marché foncier et du marché immobilier ;
- l'analyse de l'offre foncière et des marchés fonciers, permettant d'appréhender les perspectives d'utilisation des terrains et immeubles susceptibles d'accueillir des logements, ainsi que les mécanismes de fixation des prix ;
- le suivi de la demande de logement locatif social ;
- le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés.

Le contenu du PLH : le document d'orientations

Le document d'orientations énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

- 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 communes et, le cas échéant, les secteurs géographiques et 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 au sens des chapitres II et II bis de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions 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 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 jeunes et, notamment, des étudiants ;
- Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le Schéma de cohérence territoriale.

Le contenu du PLH : le programme d'actions

Présenté à l'échelle communale et, le cas échéant, par secteur géographique, le programme d'actions (article R.302-1-3 du CCH) indique plus particulièrement :

- Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place des dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier ;
- Les objectifs quantifiés par typologie de logement à réaliser ou à mobiliser et notamment ceux destinés aux personnes mentionnées au II de l'article L.301-1, la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, les secteurs géographiques définis au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Dans les établissements publics de coopération intercommunale comportant une ou plusieurs communes soumises aux dispositions des articles L.302-5 et suivants (taux de 25% de logement social), il précise, pour chacune des communes du territoire, le nombre de logements à réaliser ou à mobiliser sur la durée du programme, en application des dispositions de l'article L.302-8 ;
- La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, s'il y a lieu, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;
- Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

En outre, l'article L. 302-8 du CCH indique que les programmes locaux de l'habitat précisent l'échéancier annuel et les conditions de réalisation, ainsi que la répartition équilibrée de la taille des logements sociaux soit par des constructions neuves, soit par l'acquisition de bâtiments existants, par période triennale. Ils définissent également un plan de revalorisation de l'habitat locatif social existant, de façon à préserver partout la mixité sociale sans créer de nouvelles ségrégations.

Le PLH énonce, par ailleurs, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les PLU dans chaque secteur géographique.

Il évalue enfin les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et, pour chaque type d'action, à quel intervenant incombe sa réalisation.

La prise en compte des obligations règlementaires

Les règles applicables aux Programmes Local de l'Habitat résultent d'une évolution législative et règlementaire marquée par la volonté de confirmer et renforcer le rôle de ces documents de programmation en matière d'habitat et de foncier.

Par ailleurs, l'évolution récente du cadre légal a conforté la posture des EPCI comme chef de filat de la politique habitat en élargissant de manière conséquente les champs couverts par ce document de programmation. Ces évolutions conduisent donc à une politique d'habitat locale toujours plus intégrée.

Ainsi, la Métropole TPM, dans le cadre de son PLH, s'engage non plus seulement sur une politique de développement de l'offre mais porte également son action sur la mise en œuvre d'une politique de peuplement, garanties majeures pour le fonctionnement du territoire.

1991	Loi d'orientation pour la ville (LOV) **Concrétiser localement mixité sociale et diversité de l'offre**
1991	Loi relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale « **L'équilibre social de l'habitat** » devient une compétence obligatoire des Communautés urbaines et d'agglomération
2000	Loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) **Organiser la répartition du rattrapage de l'offre sociale**
2006	Loi Engagement national pour le logement (ENL) **Repérer les situations d'habitat indigne et de copropriétés dégradées**
2014	Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) **Inscrire des objectifs de production de logements territorialisés par commune**
2017	Loi Egalité et Citoyenneté (LEC) **Prendre en compte de la demande et la diversité géographique de l'offre sociale** **Proposer une stratégie foncière**
2021	Loi Climat et Résilience **Renforcer la rénovation énergétique des bâtiments et diviser par deux la consommation d'espace par rapport à 2011-2021**
2022	Loi 3DS **Définir de nouveaux objectifs de rattrapage triennaux pour les logements sociaux**

La prise en compte des documents cadres existants

Le PLH s'inscrit et s'appuie sur :

1/ Le Plan Local d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PLALHPD) 2016-2022 adopté le 17 novembre 2016. Il s'articule autour de 3 axes :

- Les parcours d'accès au logement autonome ;
- Le maintien dans le logement ;
- L'habitat indigne et la précarité énergétique.

Sur le territoire de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, le diagnostic du PLALHPD révèle :

- Un taux de pauvreté de 16,7% sur l'ensemble de la population et légèrement supérieur à celui de l'ensemble du département.
- Une demande de logement social nettement supérieure au reste du département : 34,3/1 000 habitants contre 27,1/1 000.
- Des sollicitations auprès du 115 très fréquentes avec 11 317 demandes, soit 86% des demandes du Var.
- Des sollicitations auprès des services intégrés de l'accueil et d'orientation (SIAO) très fréquentes représentant 68% des demandes du département.
- Un nombre important de recours au Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL), pour l'accès et le maintien dans le logement, représentant 58% des demandes du département.
- Un nombre important de recours au Fonds de Solidarité Énergie (FSE), pour régler les factures d'énergie, représentant 46% des demandes dans le Var.

2/ Le Schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage 2012-2018 du Var dont la version révisée est approuvée en 2022

Il recense plusieurs types de situation dans le Var : des familles installées à l'année sur des aires d'accueil non homologuées, des familles installées sur des terrains privés ou publics sans autorisation, des familles propriétaires, parfois depuis plusieurs générations. Ces situations ont fait l'objet de plusieurs maîtrises d'œuvre urbaines et sociales (MOUS) en vue de déboucher sur des solutions d'habitat adapté.

Le Schéma départemental est en cours de révision. Le diagnostic du schéma actuel a été validé en commission consultative des gens du voyage le 29 octobre 2021 et la rédaction du nouveau schéma doit aboutir au 2e semestre 2022. Cette démarche est copilotée par l'État et le Département du Var, et prévoit l'association des EPCI. Le futur PLH devra prendre en compte les éléments de diagnostic en la matière ainsi que les dispositions qui seront arrêtées dans le futur Schéma.

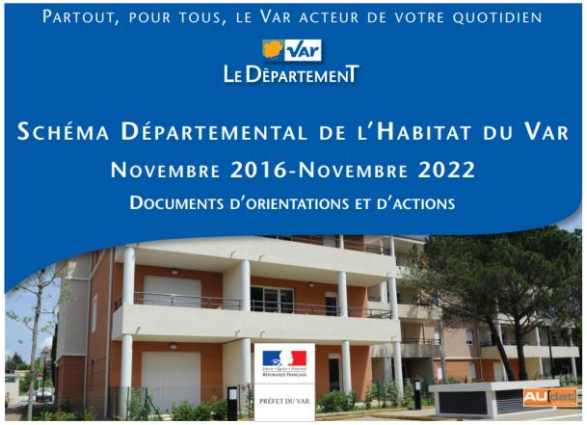
La totalité des communes de la Métropole est concernée par les obligations du schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage 2012-2018 du Var (bassin Toulon 1re couronne). Aujourd'hui, le territoire de la Métropole est en conformité par rapport au Schéma.

La prise en compte des documents cadres existants

3/ Le Schéma Départemental de l'Habitat 2016-2022

L'État et le Département du Var ont élaboré un Schéma Départemental de l'Habitat 2016-2022 . Ce document poursuit les objectifs suivants :

- Assurer une cohérence territoriale ;
- Assurer une cohérence entre les politiques « habitat » et les politiques sociales ;
- Assurer la prise en compte des besoins en logement dans les documents d'urbanisme ;
- Définir les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation.



Ce Schéma fait l'objet d'un diagnostic concerté par territoires.

Sur le périmètre de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, le document identifie les enjeux suivants :

- Lutte contre l'étalement urbain ;
- Amélioration des parcours résidentiels en accession ;
- Développement de l'offre locative adaptée aux besoins non satisfaits d'accès au parc locatif privé ;
- Développement des possibilités de parcours résidentiels de la population à la retraite ;
- Adaptation de logements aux besoins de la population en perte de mobilité et/ou en situation de handicap ;
- Lutte contre la vacance ;
- Lutte contre l'habitat indigne ;
- Lutte contre la vulnérabilité énergétique des ménages liée à la qualité des logements et aux déplacements.

4/ Le Schéma départemental de l'Autonomie 2020-2024

L'Etat et le Département du Var ont élaboré un Schéma départemental de l'Autonomie 2020-2024. Ce document vise à répondre aux besoins de la population âgée ou vieillissante et/ou en situation de handicap. Le diagnostic identifie trois enjeux majeurs, liés :

- Au vieillissement de la population et à la hausse des personnes en situation de handicap ;
- A la qualité de la prise en charge à domicile ;
- A l'inclusion des personnes âgées et des personnes en situation de handicap.

Le Schéma de l'Autonomie 2020-2024 d'articule autour de deux orientations :

- Permettre aux personnes qui le souhaitent de vieillir à domicile ;
- Améliorer les conditions de vie dans les établissements d'accueil.

4/Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) 2015-2025

5/ Le Plan Climat Air-Énergie Territorial (PCAET) 2022-2027

A la fois stratégique et opérationnel, le PCAET doit permettre de limiter la vulnérabilité des territoires face au changement climatique en proposant une adaptation de ses politiques. Il est préparé en cohérence avec les objectifs nationaux et régionaux en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'efficacité énergétique et de production d'énergie renouvelable.

L'adoption du PCAET de MTPM est prévu pour fin 2022. Son plan d'actions 2022-2027 se structure en 9 axes : 1. renforcer l'intégration du développement durable dans le fonctionnement de MTPM ; 2.organiser la gouvernance, la communication et l'animation du PCAET ; 3. réduire la consommation énergétique dans les bâtiments résidentiels et tertiaires ; 4. poursuivre la politique de mobilité durable ; 5. développer la production et l'utilisation d'énergies renouvelables et de récupération ; 7. pérenniser les activités économiques du territoire en renforçant l'adaptation au changement climatique et en développant l'économie circulaire ; 8. renforcer la préservation des milieux naturels (eau, biodiversité et paysage) ; 9. améliorer la qualité de l'air (PAQA).

6/ Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)

Les PLU doivent favoriser la réalisation des objectifs du PLH à travers leurs dispositions règlementaires. Du point de vue du projet, ils doivent retranscrire les objectifs du PLH dans leur PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables). Du point de vue règlementaire, ils doivent déployer la palette des outils règlementaires pour favoriser la mixité de l'habitat sur leur territoire. Ils sont en cela aidés par leur caractère directement prescriptif et normatif à travers leur règlement et leur zonage. Les PLU ont un délai de 3 ans pour se mettre en compatibilité avec les PLH. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation de programmes de logements prévus par le PLH. A l'exception de Carqueiranne, dans laquelle s'applique le Règlement National d'Urbanisme (RNU), toutes les communes de la Métropole disposent d'un PLU approuvé et opposable. Les PLU de La Crau et de Hyères sont en cours de révision générale.

7/ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Provence Méditerranée

Le PLH doit être compatible avec les orientations du SCoT. En conséquence, il doit prendre en compte les perspectives de développement et d'aménagement en matière d'habitat telles qu'elles ressortent du Schéma.

Le SCoT Provence Méditerranée a été approuvé par délibération du comité syndical n° 06-09-2019/06/401 le 6 septembre 2019, transmis en Préfecture le 4 octobre 2019 et est devenu exécutoire le 4 décembre 2019. Par délibération du 13 janvier 2020, les élus du SCoT ont décidé d'engager la révision n°2 du Schéma.

Le SCoT Provence Méditerranée comprend notamment plusieurs **orientations relatives à l'organisation du développement urbain et à l'habitat** qui s'imposent aux PLH et aux PLU.

En ce qui concerne les orientations relatives à l'organisation et la maitrise du développement :

- l'Orientation n°3 « **Organiser le développement en suivant les principes de recentrage et de cohérence urbanisme-transport** » prévoit de recentrer le développement urbain dans le cœur métropolitain (grands centres-villes de Toulon, La Seyne-sur-Mer et Hyères, ainsi que les pôles Est et Ouest) et de conforter les pôles intercommunaux, communaux et de proximité, autour des espaces desservis par les transports en commun ;

- l'Orientation n°4 « **Maîtriser le développement dans les enveloppes urbaines** » fixe des superficies maximales pour les espaces urbanisables à l'échelle de chaque intercommunalité (175 ha pour l'habitat et 69 ha pour l'activité pour MTPM) et définit l'enveloppe urbaine maximale à l'horizon 2030. Au sein des espaces déjà urbanisés, le SCoT précise que le développement doit s'opérer par renouvellement urbain, mutation et densification et que les formes urbaines économes en espace doivent être privilégiées, dans le respect de l'une des trois ambiances urbaines définies :
    - ambiance citadine : au moins 70 logements à l'hectare. Cette densité est favorisée notamment dans les tissus urbains denses et les espaces desservis par le réseau structurant des transports en commun projeté par le SCoT ;
    - ambiance villageoise : au moins 50 logements à l'hectare. Cette densité est à privilégier dans le cadre d'opérations visant à reproduire la morphologie des tissus des noyaux villageois traditionnels ;
    - ambiance périurbaine : au moins 20 logements à l'hectare. Cette densité est à privilégier dans le cadre d'opérations visant à maitriser la densification dans des secteurs correspondant aux tissus semi-denses des espaces pavillonnaires.
- l'Orientation n°5 « **Définir et mettre en œuvre une politique foncière** » vise à cibler, à travers les PLH notamment, les sites stratégiques et les outils fonciers adéquats à mobiliser pour permettre de respecter les autres orientations.

En ce qui concerne les orientations relatives à la réponse aux besoins de logements :

- l'Orientation n°14 « **Fixer les principes et objectifs généraux de la politique de l'Habitat** » rappelle les axes des orientations 3, 4 et 5 et précise la nécessité pour la politique de l'Habitat (à travers les PLH) de répondre « *à l'ensemble des segments du marché : logements locatifs sociaux, logements en accession (libre ou aidé), logements locatifs (intermédiaire ou libre). Elle permet, quantitativement et qualitativement, de reconstituer un parcours résidentiel complet au sein de Provence Méditerranée, notamment dans un objectif de maintien des ménages familiaux et des actifs dans le territoire ».* Le développement de nouveaux logements doit pour cela s'inscrire dans les objectifs suivants :
    - le renforcement des centres-villes et des centres de quartiers en articulant une offre d'habitat renouvelée et une offre d'activités, de services et de commerces renforcés ;
    - le développement de la mixité fonctionnelle.

- l'Orientation n°15 « **Planifier la production d'au moins, en moyenne, 3 500 logements par an jusqu'en 2030, centrée au minimum à 60% dans la Métropole Toulon Provence Méditerranée** ». Il s'agit de maintenir la population à l'échelle du territoire, en construisant 2 300 logements en moyenne par an pour répondre au point mort. Il s'agit également de permettre une croissance démographique de l'ordre de 0,4% en moyenne par an, pour accueillir notamment de nouveaux actifs, soit un besoin de 1 200 logements en plus de ceux nécessaires au maintien de la population. MTPM devra accueillir au moins 60% de ces logements afin de favoriser le recentrage sur la Métropole (soit 2 100 logements par an).

- l'Orientation n°16 « **Améliorer et réhabiliter le parc de logements** » fixe des objectifs en matière :
    - d'amélioration de la connaissance du parc de logements ;
    - d'identification et de qualification du parc existant, public et privé, à améliorer ;
    - d'amélioration des secteurs dégradés ;
    - d'encouragement de la résidence principale en centre ancien en luttant contre la vacance ;
    - d'action sur les freins à l'installation de ménages dans les centres anciens ;
    - d'examen des possibilités de mobilisation d'une partie du parc de résidences secondaires pour répondre aux besoins locaux en résidences principales.

Transmis par les services de l’Etat le 14 mars 2022, il met en avant 6 attentes :

Maîtriser la consommation d'espace pour le logement

Le PLH doit contribuer à un aménagement du territoire raisonné centré vers la production de logements collectifs tout en veillant au renouvellement urbain des centres-villes, des entrées de ville et des anciens quartiers périphériques. Les enveloppes urbaines futures doivent s'appuyer sur des limites claires à l'urbanisation, au-delà desquelles s'étendent les espaces naturels, forestiers et agricoles à protéger. Au même titre que le renouvellement urbain, elles doivent s'opérer par la recherche de formes urbaines économes en espace. Cette prospection doit être particulièrement poursuivie dans les centralités et dans les espaces bien desservis par les transports collectifs.

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

Le PLH devra comporter un volet détaillé concernant la stratégie foncière, préalable indispensable à la production de logements à un coût raisonnable. Il permettra de répondre aux besoins tout en limitant la consommation d'espaces et les déplacements automobiles. Pour cela il devra recenser les potentialités de foncier public en lien avec l'État afin de développer l'offre en logement sur le territoire.
La maitrise du foncier par la puissance publique au travers d'opérations planifiées (ZAC, etc.) ou au travers de dispositions claires dans les PLU (servitude de mixité sociale, emplacements réservés, opérations d'aménagement et de programmation - OAP) représente ainsi un enjeu majeur notamment, quant à la maitrise des coûts du foncier mobilisable pour du logement accessible.

Territorialiser et diversifier l'offre de logements

Les objectifs du PLH devront être cohérents d'une part avec ceux fixés de manière triennale par l'article 55 de la loi SRU et d'autre part avec le niveau de la demande de logements sociaux existant sur le territoire. Au vu du retard important sur le territoire, le PLH devra donc imposer aux PLU d'intégrer l'ensemble des dispositions possibles permettant de satisfaire les objectifs triennaux fixés par l'article 55 de la loi SRU : opérations d'aménagement programmé, emplacements réservés, servitudes de mixité sociale avec des parts de logements sociaux les plus ambitieuses possibles. La satisfaction des objectifs triennaux de l'article 55 de la loi SRU peut également être recherchée par la mobilisation du parc privé à des fins sociales (acquisition/amélioration, conventionnement Anah – social et très social, mobilisation de l'intermédiation locative par des organismes agréés - IML), et la mobilisation de projets en bail réel solidaire (BRS) et Prêt social location-accession (PSLA). Les besoins concernant ce type de logements devront également être quantifiés.
Le PLH fixera de manière territorialisée des objectifs en matière de production de LLS détaillé par type de financement (PLAI, PLUS ou PLS) afin d'être en adéquation avec l'expression de la demande des ménages souhaitant résider dans la Métropole Toulon Provence Méditerranée (qui est marquée par une majorité de ménages sous plafond PLAI).

Afin de garantir l'atteinte des objectifs fixés en matière de logements sociaux, l'EPCI pourra développer une stratégie de mobilisation des bailleurs sociaux. Cette mobilisation pourrait être envisagée au travers de conventions d'intervention entre les communes et les bailleurs.

Le PLH devra territorialiser et diversifier l'offre de logements aussi bien en genre (parc privé et parc social), qu'en typologie (nombre de pièces) ou qu'en forme architecturale (collectif ou individuel). Il devra également préciser des objectifs en matière de production de logements locatifs intermédiaires (LLI).

Le volet production de logements du PLH doit permettre l'accès au logement pour tous en répondant au manque de petites typologies (T1 et T2) sur son territoire permettant de répondre au besoin des petits ménages.

Le PLH devra favoriser la production de logements au profit des propriétaires occupants et des locataires dans les communes ayant un taux de résidences secondaires supérieur au taux national (9,7%).

Répondre aux besoins des ménages spécifiques

Le PLH doit prendre en compte les besoins en logements abordables dont ceux nécessitant un hébergement d'urgence et doit développer des réponses adaptées pour l'ensemble des communes du territoire de la Métropole.
Le PLH devra mettre en évidence la déclinaison des besoins, des objectifs et les moyens d'actions concernant les logements intermédiaires (LI) pour les communes de Carqueiranne, La Crau, Hyères, La Garde, Ollioules, Le Pradet, La Seyne-sur-Mer, Six-Fours-les-Plages, Toulon et La Valette-du-Var. Il veillera à ce que la production de LI ne se réalise pas au détriment des logements locatifs sociaux qui restent prioritaires.
Le PLH doit donc permettre et développer les actions à mettre en place aux échelles intercommunale et communale telles que prévues dans les conventions pour satisfaire aux besoins en logement des travailleurs saisonniers.
Le PLH doit identifier le besoin lié au logement des jeunes et poursuivre l'Observatoire du logement étudiant sur la Métropole de Toulon Provence Méditerranée afin de déterminer les besoins en la matière et de programmer les objectifs et actions nécessaires.
Le PLH devra prendre en compte les prescriptions du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage du Var. Il identifiera et prendra en compte en particulier les besoins en matière de sédentarisation et d'habitat adapté.

Améliorer la qualité de l'habitat

Le PLH doit prévoir une étude spécifique sur les logements en vacance structurelle et les secteurs touchés par l'habitat indigne ou inconfortable. Il devra contribuer à remettre aux normes les logements en vacance structurelle et à lutter contre l'habitat indigne ou inconfortable.
Le PLH identifiera les secteurs touchés par l'habitat indigne et comportera une réflexion sur les outils à mobiliser pour améliorer la qualité du bâti privé. Cette réflexion pourra être alimentée par la réalisation d'un bilan des dispositifs mis en place pour l'amélioration du parc privé, notamment sur le parc ancien. En ce sens, le développement d'un observatoire pour une intervention homogène en matière de lutte contre l'habitat indigne devra être envisagé pour la Métropole.
Le PLH doit analyser l'état des copropriétés potentiellement fragiles pour cibler les interventions nécessaires.

Lutter contre la précarité énergétique

Le PLH doit déterminer les actions permettant de lutter contre la précarité énergétique.

La démarche d'élaboration du PLH

L'élaboration de ce troisième PLH est le fruit d'un travail partenarial mené en concertation avec chacune des communes et l'ensemble des acteurs de l'Habitat (services de l'Etat, les collectivités, les structures parapubliques, les bailleurs sociaux, les acteurs économiques, les représentants professionnels du logement, les associations). Les enjeux et la méthodologie mises en œuvre ont été partagées dans le cadre de séminaires de concertation et d'ateliers thématiques.

Le calendrier d'élaboration

- **Lancement de l'élaboration du PLH** : délibération n°21/05/181 du Conseil Métropolitain du 27 mai 2021

- **Identification du gisement foncier mobilisable** : organisation de trois rencontres bilatérales avec les communes et l'AUDAT

➢ 1ère tournée des communes : *« le diagnostic socio-économique et les zooms communaux »* entre octobre et décembre 2021
➢ 2ème tournée des communes : *« le diagnostic foncier »* entre mai et juin 2022
➢ *3ème tournée des communes : « les objectifs de production de logements sur le gisement foncier identifié »* entre novembre et février 2023

- **Présentation du diagnostic socio-économique aux PPA avec la tenue de 2 séminaires techniques**

1er séminaire : le 27 avril 2022
2ème séminaire : le 17 mai 2022

- **Présentation du Diagnostic Territorial** en Comité de Pilotage le 20 octobre 2022

La démarche d'élaboration du PLH

- Identification du gisement foncier mobilisable : organisation de trois rencontres bilatérales avec chacune des 12 communes et l'AUDAT

- 1ère tournée des communes : « le diagnostic socio-économique et les focus communaux » : octobre / décembre 2021
- 2ème tournée des communes : « le diagnostic foncier » : octobre 2022
- 3ème tournée des communes : « les objectifs de production de logements sur le gisement foncier identifié » : novembre / février 2023

- Présentation du diagnostic socio-économique aux PPA avec la tenue de 2 séminaires techniques

- 1er séminaire : le 27 avril 2022
- 2ème séminaire : le 17 mai 2022

- Présentation du Diagnostic Territorial en Comité de Pilotage : le 20 octobre 2022,

- Présentation des orientations et formalisation des actions aux PPA avec la tenue de 2 ateliers :

- 1er atelier sur le parc de logement et la mobilisation du parc existant : le 11 mai 2023
- 2ème atelier sur les parcours résidentiels : le 23 mai 2023

- Présentation des résultats de l'étude foncière et des prévisions de production de logements en Commission Métropolitaine PLH : le 12 juin 2023

- Présentation des Orientations du PLH en Comité de Pilotage : le 29 juin 2023

- Travail sur le Programme d'Actions et sur la rédaction des fiches communales :

- 4ème tournée des communes : « la déclinaison du PLH à l'échelle communale » : novembre 2023 / février 2024

- Atelier de travail et d'échange sur le programme d'actions : le 13 février 2024

- Synthèse de la démarche et présentation du Programme d'Actions en Comité de Pilotage : le 11 avril 2024

- Tenue de 4 Commissions Métropolitaines PLH : le 20 septembre 2021, le 3 octobre 2022, le 12 juin 2023, le 03 septembre 2024

Diagnostic : réalisation et sources statistiques

Le diagnostic, ainsi que les zooms communaux ont été réalisés entre le deuxième semestre 2021 et le premier semestre 2022. Ils résultent ainsi d'une collecte et d'un traitement de statistiques disponibles, d'entretiens menés auprès des professionnels locaux du logement et de l'habitat, au cours de cette période.

Sources statistiques utilisées dans le diagnostic (derniers millésimes aux dates de rédaction) :

Diagnostic socio-démographique :

- Insee, Recensements de la population (2018) ;
- Insee DADS 2017 ;
- Insee FiLoSoFi 2018-2019.

Parc de logements et construction neuve :

- Insee, Recensements de la population (2018) ;
- Lovac 1er janvier 2020 ;
- Sit@del2 2020 ;
- Fichiers fonciers 2020 ;
- OIP-Adéquation 2018-2020.

Parc locatif social :

- DDTM83 1er janvier 2021 ;
- RPLS 2020 ;
- SISAL 2020-2021.

Dysfonctionnements du parc de logements existants :

- Lovac 1er janvier 2020 ;
- Filocom 2017 (ODH du Var) ;
- Majic 2021 ;
- Observatoire nationale de la précarité énergétique 2018 ;
- Registre national des copropriétés janvier 2022.

Marchés de l'habitat et fonctionnement des parcours résidentiels :

- OIP-Adéquation 2018-2020 ;
- Min.not_Perval 2018-2020 ;
- Insee, Recensement de la population 2018 ;
- Insee FiLoSoFi 2018-2019 ;
- ADIL83, OLV, 2020 ;
- SeLoger.com, avril 2022 ;
- RPLS 2020 ;
- Filocom 2017 (ODH du Var) ;
- SNE 2021.

Besoins en logement des publics spécifiques :

- Insee, Recensements de la population (2018) ;
- Insee FiLoSoFi 2018-2019 ;
- MEESRI 2021 ;
- CROUS 2021 ;
- RPLS 2020 ;
- Académie de Nice 2022 ;
- ADIL83, OLV, 2020 ;
- FINESS 2019-2022 ;
- CAF 2020 ;
- DALO 2020 ;
- FSL 2020 ;
- DDETS83 2021 ;
- SISAL 2020 ;
- ACOSS-URSSAF décembre 2019.

1. Diagnostic socio-démographique

- Caractéristiques des dynamiques démographiques
- Caractéristiques des habitants et des ménages de la Métropole
- Caractéristiques des migrations résidentielles
- Constats et premiers enjeux

Une croissance démographique qui repart à la hausse ?

+ 13 500 habitants supplémentaires depuis 2013, soit un tiers de la croissance démographique du Var

- Au 1er janvier 2018, la Métropole comptait 439 000 habitants (INSEE). Sa population a augmenté en moyenne de 2 700 personnes chaque année entre 2013 et 2018.

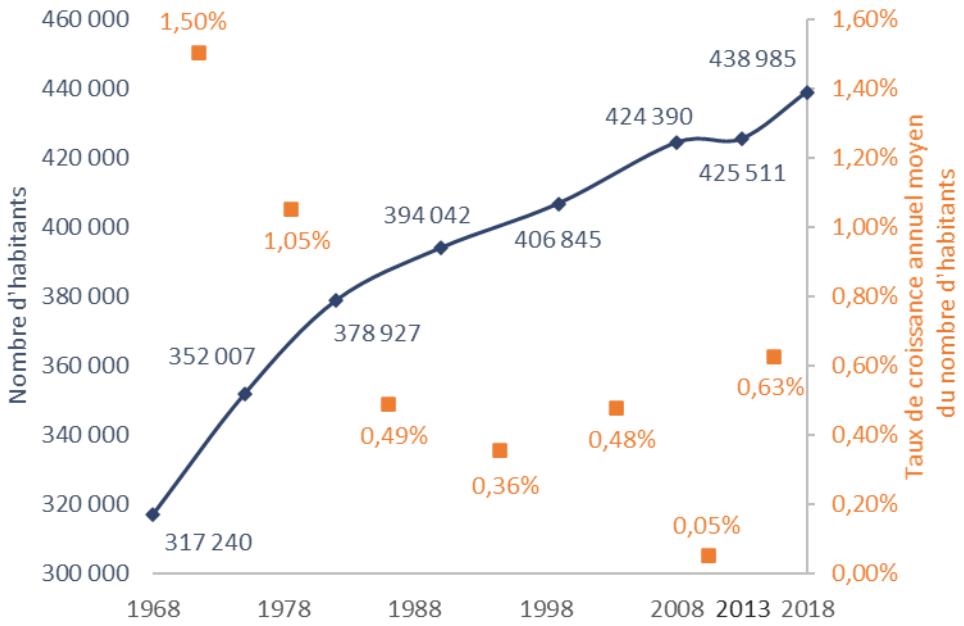
Une croissance démographique en augmentation par rapport aux dernières décennies

- Dans l'ensemble, la croissance démographique du territoire a connu un ralentissement assez net depuis la fin des années 1960. Entre 2013 et 2018, le nombre d'habitants a augmenté au rythme de +0,63% par année. C'est la valeur la plus élevée depuis le début des années 1980, même si à l'époque (entre 1975 et 1982), le taux de croissance annuel moyen de la population était bien plus élevé (+1,05%).

Une croissance démographique comparable à celles de Vallée du Gapeau et Sud Sainte Baume

- Le taux de croissance annuel moyen de la population de MTPM est moins élevé que celui du Var dans son ensemble (+0,75%) ;
- Le rythme de croissance démographique de MTPM sur la période récente est proche de celui de la Communauté d'agglomération Sud Sainte Baume (+0,64% par an) et de la Communauté de communes Vallée du Gapeau (+0,69%). L'autre EPCI limitrophe, la Communauté de communes Méditerranée Porte des Maures, a connu un niveau de croissance démographique particulièrement important au cours de ces cinq années (+2,16% par an), le plus élevé parmi les intercommunalités varoises.

Évolution du nombre d'habitants et du taux de croissance démographique de MTPM entre 1968 et 2018 (source INSEE)



Taux de croissance annuel moyen de la population 2013-2018 (source : INSEE)	
MTPM	+0,63%
Sud Sainte Baume	+0,64%
Vallée du Gapeau	+0,69%
Méditerranée Porte des Maures	+2,16%

Une dynamique démographique récente portée par la forte croissance de la population de Toulon

La population toulonnaise a augmenté de 12 400 habitants entre 2013 et 2018. Elle a ainsi concentré l'essentiel de la croissance démographique de MTPM (+ 13 500 habitants).

6 autres communes ont gagné des habitants entre 2013 et 2018 :

- La Crau et La Valette-du-Var ont connu des taux de croissance particulièrement importants (supérieurs à 2%). Le Revest-les-Eaux a également affiché une croissance plutôt soutenue ;
- Ollioules et Saint-Mandrier-sur-Mer ont vu leurs populations croître à un rythme proche de celui de la Métropole dans son ensemble. La Garde affiche un taux de croissance démographique faiblement positif.

Carqueiranne, Hyères, La Seyne-sur-Mer, Le Pradet et Six-Fours-les-Plages ont perdu des habitants entre 2013 et 2018 :

- Le Pradet a ainsi vu sa population diminuer de 800 personnes, soit un rythme de -1,51% par an. Pour les quatre autres communes, le rythme de baisse est moins important. La Seyne-sur-Mer a néanmoins perdu 1 600 résidents en cinq ans.

Source : INSEE	2013	2018	Taux d'évolution annuelle de la population 2013-2018	Nombre d'habitants supplémentaires par an
Carqueiranne	9 905	9 555	-0,72%	-70
Hyères	55 713	55 069	-0,23%	-129
La Crau	16 612	18 506	2,18%	379
La Garde	25 298	25 380	0,06%	16
La Seyne-sur-Mer	64 523	62 888	-0,51%	-327
La Valette-du-Var	21 463	23 795	2,08%	466
Le Pradet	11 074	10 265	-1,51%	-162
Le Revest-les-Eaux	3 675	3 914	1,27%	48
Ollioules	13 321	13 771	0,67%	90
Saint-Mandrier-sur-Mer	5 780	5 979	0,68%	40
Six-Fours-les-Plages	34 387	33 665	-0,42%	-144
Toulon	163 760	176 198	1,47%	2 488
MTPM	425 511	438 985	0,63%	2 695
Var	1 028 583	1 067 697	0,75%	7 823

Une surreprésentation des personnes de 50-64 ans, des seniors et des ménages sans enfant

Point méthodologique
Les données thématiques pour un millésime n du Recensement de la population de l'Insee sont **diffusées à n+3 et n+5.** Ainsi, les fichiers pour le 1er janvier 2019 seront diffusés en juillet 2022. Par conséquent, à l'heure actuelle, **les données les plus récentes sur les caractéristiques socio-démographiques de la population au niveau local ont pour date de référence celle du 1er janvier 2018.**

Une composition de ménages variée à l'image d'un territoire urbain, principal pôle d'emplois départemental

De manière générale, les zones urbaines sont des lieux privilégiés d'installation : en locatif, notamment pour les jeunes ménages (actifs nouveaux arrivants, jeunes ménages locaux décohabitant), et en accession notamment pour les primo-accédants (hormis sur le littoral compte tenu des prix élevés).

Une surreprésentation des personnes de 50-64 ans et plus âgées en comparaison de l'ensemble de la France métropolitaine

La comparaison de la population de MTPM avec celle de l'ensemble de la France métropolitaine souligne la forte proportion de seniors (65 ans ou plus). Cette caractéristique, liée en partie à l'attractivité des territoires littoraux sur les personnes à la retraite, s'observe également dans Sud Sainte Baume et Méditerranée Porte des Maures.

Une majorité de petits ménages sans enfant

En 2018, les ménages sans enfant représentent 69% des ménages de MTPM. Ce sont les personnes seules qui constituent le type de ménage le plus représenté. La proportion mesurée pour la Métropole est nettement supérieure à celles des territoires voisins et aux moyennes départementales et nationales. La structure du parc de logements de MTPM et la surreprésentation de petites typologies expliquent ce constat. Il en va de même pour la faible proportion de couples avec enfant(s).

Source : INSEE RP 2018	0-11 ans	12-17 ans	18-24 ans	25-34 ans	35-49 ans	50-64 ans	65-79 ans	80 ans ou +
MTPM	12%	6%	8%	11%	18%	20%	17%	8%
Vallée du Gapeau	13%	7%	7%	11%	19%	22%	16%	6%
Sud Sainte Baume	10%	7%	5%	8%	17%	21%	23%	10%
Méditerranée Porte des Maures	11%	6%	6%	10%	17%	21%	21%	9%
Var	12%	7%	6%	10%	18%	20%	18%	8%
France métro.	14%	7%	8%	12%	19%	19%	14%	6%

Source : INSEE-RP 2018	Isolés sans enfant	Familles monoparentales	Couples sans enfant	Couples avec enfant(s)	Ménages sans famille[1]
MTPM	42%	11%	25%	21%	2%
Vallée du Gapeau	29%	10%	32%	29%	1%
Sud Sainte Baume	36%	9%	33%	21%	1%
Méditerranée Porte des Maures	34%	9%	33%	22%	2%
Var	37%	10%	29%	23%	2%
France métro.	37%	10%	26%	25%	2%

1. Les ménages sans famille recouvrent, selon la définition de l'Insee, des ménages composés de plusieurs personnes isolées.

Les communes de la Métropole peuvent être classées en trois groupes :
- **Communes « urbaines »** : Toulon, La Seyne-sur-Mer, La Valette, La Garde ;
- **Communes familiales** : Ollioules, La Crau, Le Revest-les-Eaux ;
- **Communes littorales** : Saint-Mandrier-sur-Mer, Carqueiranne, Le Pradet, Hyères, Six-Fours-les-Plages.

Ces classements ont été réalisés grâce à une typologie croisant plusieurs variables telles que l'évolution de la population, le poids des familles, les revenus, l'évolution du parc de logements, le poids des résidences principales, des logements sociaux, les prix à l'accession, etc.

Une opposition entre les communes littorales et le reste du territoire en termes de structure par âge et par types de ménages

Le poids des personnes âgées et des ménages d'une ou deux personnes sans enfant est particulièrement marqué sur le littoral. En 2018, la part de la population de 65 ans ou plus est supérieure à 30% à Carqueiranne, Six-Fours-les-Plages et au Pradet. A l'inverse, les valeurs les plus faibles sont mesurées dans les communes de La Crau, du Revest-les-Eaux et de La Garde.

Les personnes vivant seules constituent plus de 40% des ménages à Hyères, Le Pradet, Six-Fours-les-Plages et Saint-Mandrier-sur-Mer, mais aussi à Toulon et à La Garde. Au Revest-les-Eaux et à La Crau, les isolés sans enfant comptent pour environ un quart des ménages.

Une sous-représentation des jeunes et des familles

Source : INSEE-RP 2018	1 pers.	Familles monoparentales	Couples sans enfant	Couples avec enfant(s)	Ménages sans famille
Carqueiranne	38%	9%	34%	18%	2%
Hyères	43%	10%	27%	18%	2%
La Crau	27%	10%	31%	30%	1%
La Garde	43%	10%	24%	21%	1%
La Seyne-sur-Mer	38%	11%	27%	22%	2%
La Valette-du-Var	38%	12%	27%	21%	2%
Le Pradet	40%	9%	31%	19%	1%
Le Revest-les-Eaux	26%	10%	34%	30%	0%
Ollioules	35%	10%	28%	26%	2%
Saint-Mandrier-sur-Mer	48%	7%	28%	17%	0%
Six-Fours-les-Plages	40%	9%	30%	19%	2%
Toulon	45%	12%	22%	20%	2%
MTPM	42%	11%	25%	21%	2%
Var	37%	10%	29%	23%	2%
France métro.	37%	10%	26%	25%	2%

Les ménages sans famille recouvrent, selon la définition de l'Insee, des ménages composés de plusieurs personnes isolées.

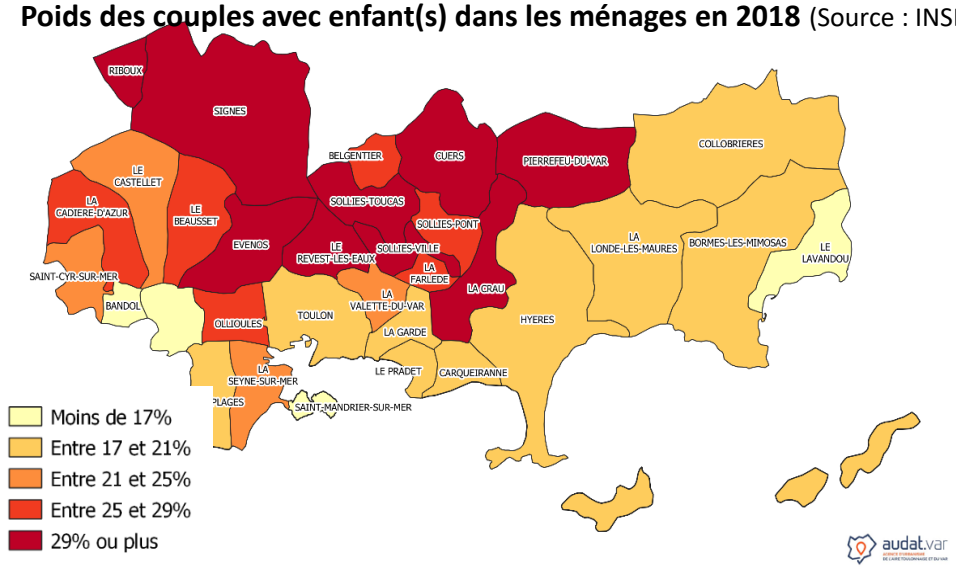
Une sous-représentation des jeunes par rapport aux autres métropoles

Parmi les habitants de la Métropole, 18,6% ont entre 18 et 34 ans. Cette proportion est assez élevée par rapport au reste du Var et notamment aux territoires limitrophes et littoraux. Par rapport aux autres métropoles françaises, cette valeur est toutefois faible. Pour Nice-Côte d'Azur et Aix-Marseille-Provence, les proportions sont par exemple de 19,4% et 20,6%.

Environ un tiers de familles avec enfant(s)

En 2018, 21% des ménages de la Métropole sont des couples avec enfant(s), soit un poids inférieur aux moyennes pour le Var et la France métropolitaine. La proportion de familles monoparentales est en revanche plus élevée (11%) que dans les territoires de comparaison. Cela peut s'expliquer par la proportion de logements sociaux et de petites typologies, plus importante de manière générale dans les métropoles que dans le reste du territoire.

Poids des couples avec enfant(s) dans les ménages en 2018 (Source : INSEE)



Zoom sur les communes ayant un rôle important d'accueil des familles avec enfant(s)

Dans les communes du Revest-les-Eaux et de La Crau, 40% des ménages comptent un ou plusieurs enfants. Il s'agit des valeurs les plus élevées parmi les communes de la Métropole. La part de ce profil dans la commune d'Ollioules, autre commune familiale, est également élevée (36%).

Des communes limitrophes au nord de la Métropole, comme Evenos, Solliès-Toucas, Cuers ou Pierrefeu-du-Var, comptent également une forte représentation des ménages avec enfant(s) et notamment des couples avec enfant(s).

80% des emplois de la Métropole sont des emplois présentiels…

Une surreprésentation des emplois présentiels au sein de MTPM

Les activités dites présentielles sont des activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

Dans MTPM, la sphère présentielle a un poids prépondérant (80% des emplois) et bien plus important que dans les territoires voisins.

Ce poids de la sphère présentielle est lié aux caractéristiques des emplois dans MTPM, où le secteur public (administrations publiques, enseignement, santé et action sociale), ainsi que les commerces et les services de proximité ont un poids majeur correspondant à un peu plus de 86% des emplois totaux du territoire.

Le tourisme a également un poids important…

7% des emplois salariés privés de la Métropole sont des emplois touristiques, soit 6 631, et principalement au sein des activités de restauration-bar. Ils sont majoritairement localisés au sein des grandes villes ou sur le littoral du territoire.

Notons que le taux de fonction touristique est élevé dans MTPM, traduisant une capacité pour le territoire de fortement augmenter sa population en saison estivale (+46% au vu des lits touristiques disponibles) ; certaines communes peuvent même doubler, voire plus, leur population (Carqueiranne, Hyères, Le Pradet, Ollioules et Six-Fours-les-Plages).

… **ainsi que la Défense**

Avec, en 2023, un peu de plus 24 000 emplois, le ministère de la Défense est un des plus gros employeurs de la Métropole. Le port de Toulon est le port principal de la Marine et le seul port de projection français (depuis 2011).

La base navale de Toulon regroupe des compétences et savoir-faire multiples (entités de formation, de gestion, de commandement, d'entrainement, de projection, etc.) qui entretiennent un réseau de sous-traitance très développé.

Source : INSEE 2018	Nombre d'emplois de la sphère présentielle	Poids de la sphère présentielle dans les emplois
MTPM	137 325	80%
Vallée du Gapeau	6 693	66%
Sud Sainte Baume	12 503	75%
Méditerranée Porte des Maures	10 657	75%
Var	284 151	78%
France métro.	17 416 993	65%

Des emplois très qualifiés peu présents

Les emplois de cadres de fonctions métropolitaines (CFM) correspondent à des professions hautement qualifiées, de type cadre ou ingénieur dont le contenu décisionnel est élevé ou qui contribuent à l'image de marque de la ville où ils s'exercent

Dans MTPM, la part des cadres de fonctions métropolitaines est de 7%. Cette proportion apparaît faible, la moyenne nationale étant de 11%.

Source : INSEE 2018	Nombre d'emplois de cadres de fonctions métropolitaines (CFM)	Poids dans les emplois
MTPM	11 314	7%
Vallée du Gapeau	627	6%
Sud Sainte Baume	1 105	7%
Méditerranée Porte des Maures	718	5%
Var	22 011	6%
France métro.	2 994 427	11%

… pouvant influer sur les niveaux de revenus des ménages

Une surreprésentation des employés dans la population active de la Métropole

Comme dans l'ensemble du Var, les employés sont surreprésentés parmi les catégories socio-professionnelles. MTPM se distingue néanmoins par un poids particulièrement élevés de cette CSP qui regroupe 35% des actifs. La proportion d'artisans, de commerçants et de chefs d'entreprise apparaît en revanche assez faible.

Répartition des actifs de 15 ans et plus selon la CSP au 1er janvier 2018 Source : INSEE-RP	Agriculteurs exploitants	Artisans, Commerçants, Chefs d'entreprise	Cadres et professions intellectuelles supérieures.	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers
Toulon Provence Méditerranée	0%	7%	13%	26%	35%	18%
Méd. Porte des Maures	1%	12%	10%	24%	34%	18%
Sud Sainte Baume	1%	13%	17%	27%	29%	13%
Vallée du Gapeau	1%	9%	12%	30%	32%	17%
Var	1%	10%	12%	25%	34%	18%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	1%	8%	16%	26%	31%	18%
France métro.	1%	6%	17%	25%	28%	21%

Des niveaux de salaires peu élevés

Pour chacune des CSP pour lesquelles l'information est disponible, le salaire net horaire moyen dans MTPM est plus faible que les moyennes départementale et régionale. L'écart est important pour les cadres supérieurs.

Salaire net horaire moyen en 2017 Source : INSEE DADS 2017	Salaire net horaire moyen	Salaire net hor. moy.cadres sup.	Salaire net hor. moy. prof inter.	Salaire net hor. moy. employés	Salaire net hor. moy. ouvriers
Toulon Provence Méditerranée	13,6 €	23,6 €	14,6 €	10,5 €	11,0 €
Méditerranée Porte des Maures	13,3 €	22,8 €	14,5 €	10,7 €	11,2 €
Sud Sainte Baume	16,1 €	27,3 €	15,6 €	10,8 €	11,6 €
Vallée du Gapeau	13,8 €	23,1 €	14,8 €	10,7 €	11,2 €
Var	13,8 €	24,3 €	14,9 €	10,7 €	11,2 €
Provence-Alpes-Côte d'Azur	14,7 €	25,5 €	15,4 €	10,9 €	11,4 €
France métro.	15,4 €	27,4 €	15,2 €	10,9 €	11,4 €

Un revenu médian légèrement inférieur à celui du département

Le niveau de vie médian dans MTPM est plus faible que celui des intercommunalités voisines, du département et de la région. Le rapport interdécile (écart de revenus entre les ménages les plus aisés et les plus pauvres) est dans la moyenne du département et nettement inférieur à la valeur pour Provence-Alpes-Côte d'Azur : ainsi, les revenus apparaissent assez peu dispersés et plutôt homogènes dans MTPM.

Distribution du revenu disponible mensuel par unité de consommation en 2018 Source : INSEE-FiLoSoFi	Médiane	1er décile	9e décile	Rapport interdécile
Toulon Provence Méditerranée	1 762 €	908 €	3 117 €	3,4
Méditerranée Porte des Maures	1 859 €	1 011 €	3 213 €	3,2
Sud Sainte Baume	2 018 €	1 043 €	3 817 €	3,7
Vallée du Gapeau	1 927 €	1 063 €	3 218 €	3,0
Var	1 799 €	933 €	3 195 €	3,4
Provence-Alpes-Côte d'Azur	1 779 €	894 €	3 265 €	3,7
France métro.	1 811 €	958 €	3 290 €	3,4

Une dynamique d'augmentation des emplois qualifiés dans un contexte de stabilité du nombre d'emplois total

Un gain de près de 5 900 emplois entre 2013 et 2018…

Avec 171 805 emplois en 2018 dans MTPM, soit environ 5 900 emplois supplémentaires depuis 2013, principalement au sein des activités tertiaires, le territoire connait une croissance annuelle de l'emploi de +0,7% par an, supérieure à la moyenne nationale (+0,2% par an). Cette dynamique s'observe également à l'échelle départementale ou encore au sein de Sud Sainte Baume (+0,6% par an). Deux territoires voisins connaissent une forte augmentation : Méditerranée Porte des Maures et Vallée du Gapeau (respectivement +1,8% par an et +1,7% par an).

… et des perspectives d'augmentation depuis 2014

Les dynamiques d'évolution des emplois salariés privés donnent un aperçu des dynamiques récentes du marché de l'emploi. Ainsi, entre 2014 et 2019, les emplois salariés privés ne cessent d'augmenter (évolution annuelle de +1,3%, soit + 5 750 emplois en 5 années). Seule l'année 2020, année de crise sanitaire avec des périodes de confinements, connait une diminution de l'emploi salarié privé de -0,5%. Cette perte d'emploi s'observe également au sein des territoires limitrophes et du département.

Une dynamique d'augmentation des emplois « cadres des professions métropolitaines »…

La Métropole connait une croissance globale de ses emplois de +0,7% par an entre 2013 et 2018, avec une augmentation des emplois de cadres de fonctions métropolitaines (CFM) plus importante (+1,7% par an). MTPM a ainsi gagné un peu plus de 930 emplois CFM en 5 ans, dont plus de la moitié au sein des activités de gestion ou prestations intellectuelles.
Cette dynamique est supérieure à celles observées au sein des autres territoires, seule l'échelle nationale a un taux légèrement supérieur (+1,9% par an).

… qui se traduit par l'augmentation des cadres dans la population active

Avec 1 840 cadres supplémentaires entre 2013 et 2018, une dynamique importante d'augmentation du nombre d'actifs est a noté au sein de cette CSP (+1,6% par an), bien que leur nombre reste minoritaire parmi les autres catégories du territoire. Cette progression du nombre de cadres est proche de la moyenne nationale.

Rappel : les emplois de cadres de fonctions métropolitaines (CFM) sont des professions hautement qualifiées, de type cadre ou ingénieur dont le contenu décisionnel est élevé ou qui contribuent à l'image de marque de la ville où ils s'exercent.

Taux évolution annuel des emplois CFM 2013-2018 Source : INSEE-RP	
MTPM	+ 1,7% / an
Vallée du Gapeau	+ 0,8% / an
Sud Sainte Baume	- 1,3% / an
Méditerranée Porte des Maures	+ 1,4 % / an
Var	+ 1,3% / an
France métro.	+ 1,9% / an

Evolution annuelle des CSP de la population de plus de 15 ans 2013-2018 Source : INSEE-RP	Agriculteurs exploitants	Artisans, Commerçants Chefs d'entreprise	Cadres et professions intellectuelles supérieures	Professions intermédiaires	Employés Ouvriers
MTPM	-4,3%	0,7%	1,6%	0,4%	0,1%
Vallée du Gapeau	-0,1%	1,4%	-0,4%	2,6%	-0,5%
Sud Sainte Baume	0,6%	1,1%	1,4%	1,2%	-0,7%
Méditerranée Porte des Maures	-3,9%	2,2%	3,4%	2,9%	2,1%
Var	-1,7%	0,9%	1,4%	1,0%	0,2%
France métro.	-1,9%	0,6%	1,5%	0,5%	-0,5%

Un territoire qui continue d'attirer des ménages de l'extérieur…

Définition

Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période. Les mots « excédent » ou « accroissement » sont justifiés par le fait qu'en général le nombre de naissances est supérieur à celui des décès. Mais l'inverse peut se produire, le solde naturel est alors négatif.

Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année. Ce concept est indépendant de la nationalité.

Une croissance démographique 2013-2018 uniquement portée par l'arrivée de nouveaux habitants

- Dans la Métropole toulonnaise, le solde naturel est légèrement négatif (-0,01% par an). C'est le solde migratoire qui porte la croissance démographique du territoire, comme celle de l'ensemble du Var ;
- Carqueiranne, La Seyne-sur-Mer et Le Pradet perdent des habitants dans les échanges migratoires : ces communes comptent plus de personnes les ayant quittées que de personnes s'y étant installées. Dans le cas du Pradet et de Carqueiranne, ce déficit s'additionne à un solde naturel négatif ;
- Les soldes migratoires d'Hyères et de Six-Fours-les-Plages sont quasi nuls. Leur solde naturel étant négatif, ces communes perdent de la population ;
- La Valette-du-Var, Le Revest-les-Eaux, Saint-Mandrier-sur-Mer et Ollioules compensent un solde naturel négatif par une attractivité migratoire plus forte que la moyenne métropolitaine ;
- Toulon et La Crau affichent un solde naturel positif et une balance migratoire très favorable ;
- La Garde voit son solde naturel faiblement négatif compensé par un solde migratoire légèrement positif.

Source : INSEE	Taux d'évolution annuelle de la population 2013-2018	… due au solde naturel	… due au solde migratoire
Carqueiranne	-0,72%	-0,41%	-0,31%
Hyères	-0,23%	-0,24%	0,01%
La Crau	2,18%	0,14%	2,02%
La Garde	0,06%	-0,09%	0,16%
La Seyne-sur-Mer	-0,51%	0,21%	-0,72%
La Valette-du-Var	2,08%	-0,14%	2,20%
Le Pradet	-1,51%	-0,36%	-1,15%
Le Revest-les-Eaux	1,27%	-0,31%	1,57%
Ollioules	0,67%	-0,12%	0,79%
Saint-Mandrier-sur-Mer	0,68%	-0,53%	1,21%
Six-Fours-les-Plages	-0,42%	-0,45%	0,02%
Toulon	1,47%	0,17%	1,29%
MTPM	0,63%	-0,01%	0,63%
Var	0,75%	-0,10%	0,85%

Un territoire qui continue d'attirer des ménages de l'extérieur… (suite)

L'arrivée de nombreux petits ménages souvent âgés

- L'analyse des migrations pour l'année 2017 permet d'avoir des informations sur les caractéristiques socio-démographiques des arrivants et des partants. Il est ainsi possible d'observer les dynamiques à l'œuvre. Le solde migratoire est positif pour :
    - Les jeunes adultes et les jeunes retraités : les 20-24 ans et les personnes proches de/ayant atteint la retraite (55-64 ans) ;
    - Les familles monoparentales.
- Les caractéristiques socio-démographiques des nouveaux arrivants en 2017 montre que :
    - Les arrivants de 60 ans et plus sont surreprésentés à Six-Fours-les-Plages, Carqueiranne, Le Pradet et Saint-Mandrier-sur-Mer ;
    - Les ménages arrivants d'une personne (quel que soit leur âge) sont particulièrement présents à Toulon, Hyères et La Garde.

Zoom sur les facteurs d'attractivité du Var et de la Métropole toulonnaise

Le Var dispose de facteurs d'attractivité majeurs (environnement remarquable, paysages variés, réseaux de communication structurants, prix de l'immobilier inférieurs aux départements littoraux limitrophes, etc.) qui en font une destination privilégiée du tourisme en France ainsi qu'un lieu d'installation des habitants venus du reste de la France.

A l'image du département, la Métropole toulonnaise dispose de nombreux facteurs d'attractivité qui lui confèrent un cadre de vie de qualité, attirant chaque année des habitants venus de l'extérieur du territoire.

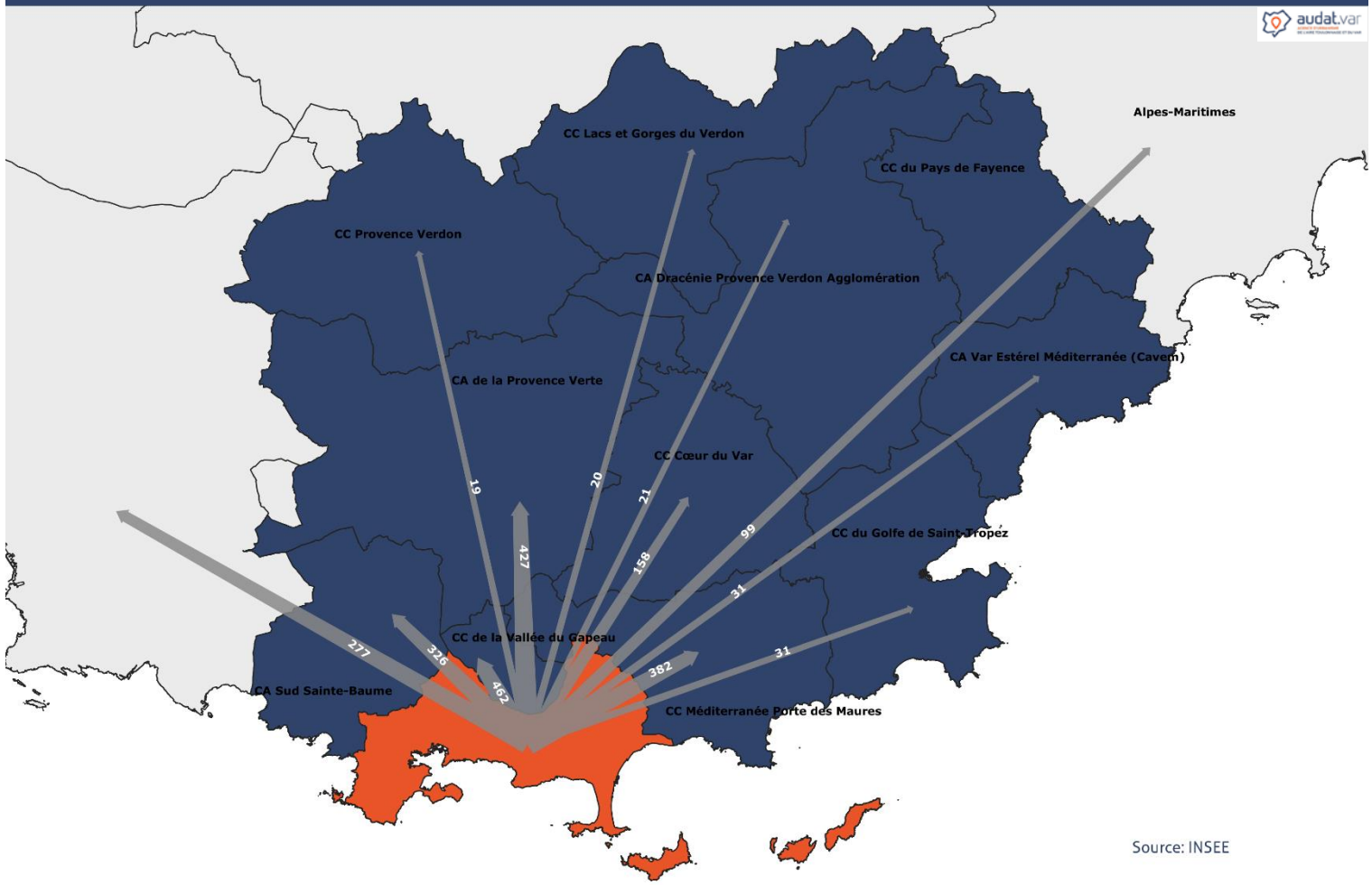
… et qui voit partir les familles vers les territoires proches

Le départ des familles vers les territoires limitrophes

L'examen des soldes migratoires par âge montre des valeurs négatives avant 10 ans et entre 25 et 39 ans. Ce constat est à rapprocher du fait que la Métropole perd de nombreux couples avec enfant(s) par le biais des échanges migratoires, notamment au profit des territoires les plus proches.

- Ainsi, en 2017, 460 personnes vivant au sein d'un couple avec enfant(s) se sont installés dans la Vallée du Gapeau alors qu'ils résidaient auparavant dans MTPM, tandis que 170 personnes ayant le même mode de vie faisaient le chemin inverse. Pour Provence Verte, on comptait 430 sortants pour moins de 120 entrants. De façon générale, les couples avec enfant(s) sont sous-représentés dans le périmètre de MTPM, comptant pour 21% des ménages (24% pour l'ensemble de la région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur). Cette valeur est en recul entre 2013 et 2018 (- 1 point).

Couples avec enfant(s) ayant quitté la métropole en 2017 (en nombre de personnes) pour un territoire varois ou les départements 13 et 06



- Les caractéristiques socio-démographiques des personnes ayant quitté la Métropole en 2017 montrent que les couples avec enfant(s) sont surreprésentés dans les départs des communes d'Hyères, de La Valette-du-Var, du Revest-les-Eaux et d'Ollioules. Les employés constituent la catégorie socio-professionnelle où le nombre de partants est le plus fort (2 900). Dans ce sous-groupe, il y a 112 départs pour 100 arrivées. Pour les ouvriers, le rapport est de 111 pour 100, pour les professions intermédiaires de 106 pour 100. Il y a plus d'arrivées que de départs parmi les cadres et professions intellectuelles supérieures et parmi les artisans, commerçants et chefs d'entreprise.

Des migrations résidentielles qui renforcent le profil socio-démographique du territoire…

Définition

Partout en France, on assiste à une diminution de la taille moyenne des ménages, phénomène appelé « desserrement des ménages ». Il est dû aux séparations, aux décohabitations (jeunes quittant le domicile parental) et au vieillissement de la population.

Une forte augmentation des personnes seules et des familles monoparentales

- Suivant la tendance départementale, le nombre de personnes vivant seules a nettement augmenté dans la Métropole entre 2013 et 2018 (de 77 000 à 88 000). Les effectifs ont connu une hausse particulièrement forte à Ollioules et à La Crau.
- Le nombre de familles monoparentales a également fortement augmenté (de 20 000 à 23 000). Les hausses les plus importantes sont mesurées dans des communes familiales (Ollioules, La Valette, Le Revest-les-Eaux) et à Toulon.
- Le nombre de couples sans enfant est resté relativement stable (autour de 54 000). La Crau et Le Revest-les-Eaux affichent une augmentation, alors que la tendance est plutôt à la baisse dans les communes littorales hors Toulon (La Seyne-sur-Mer, Le Pradet, Six-Fours-les-Plages, Hyères, Saint-Mandrier-sur-Mer).
- Le nombre de couples avec enfant(s) a également assez peu évolué, restant autour de 43 000. La hausse la plus notable est à Toulon (+8%) alors que, là aussi, les autres communes littorales ont vu pour la plupart leurs nombres de couples avec enfant(s) diminuer.

Evolution du nombre de ménages 2013-2018 Source : INSEE	Personnes seules	Familles mono-parentales	Couples sans enfant	Couples avec enfant(s)	Ménages sans famille
Carqueiranne	8%	13%	0%	-10%	-40%
Hyères	11%	11%	-2%	-8%	-23%
La Crau	34%	18%	19%	6%	-29%
La Garde	10%	9%	0%	1%	-42%
La Seyne-sur-Mer	12%	11%	-4%	-7%	-41%
La Valette-du-Var	18%	30%	-1%	5%	12%
Le Pradet	18%	-14%	-3%	-18%	-22%
Le Revest-les-Eaux	28%	36%	9%	-1%	-80%
Ollioules	39%	22%	2%	-5%	-43%
Saint-Mandrier-sur-Mer	11%	-6%	-2%	0%	-100%
Six-Fours-les-Plages	16%	14%	-3%	-10%	-32%
Toulon	13%	20%	3%	8%	-14%
MTPM	14%	16%	1%	-1%	-25%
Var	15%	14%	4%	0%	-27%

Les ménages sans famille recouvrent, selon la définition de l'Insee, des ménages composés de plusieurs personnes isolées.

Un profil socio-démographique métropolitain qui se renforce

- Les personnes seules et les familles monoparentales étaient déjà surreprésentées en 2013 dans la Métropole par rapport au Var dans son ensemble. A l'inverse, la part des couples, qu'ils aient des enfants ou non, était plus faible que la moyenne départementale. Les évolutions récentes ont donc renforcé ces caractéristiques. A l'intérieur de l'intercommunalité, des communes au profil plutôt familial ont vu leurs proportions de couples avec enfant(s) nettement diminuer et celles des personnes vivant seules augmenter (Ollioules, Le Revest-les-Eaux, La Crau, La Seyne-sur-Mer). A l'inverse, dans des communes où la part des couples sans enfant était élevée en 2013 (Six-Fours, Le Pradet), on mesure une forte augmentation des proportions d'isolés sans enfant.

… et un desserrement important qui engendre des besoins en logement

Une diminution importante de la taille moyenne des ménages

- La taille moyenne des ménages de MTPM est plus faible que dans les EPCI environnants. Sa diminution (de 2,08 à 2,02) est proche du rythme de baisse mesuré au niveau départemental.

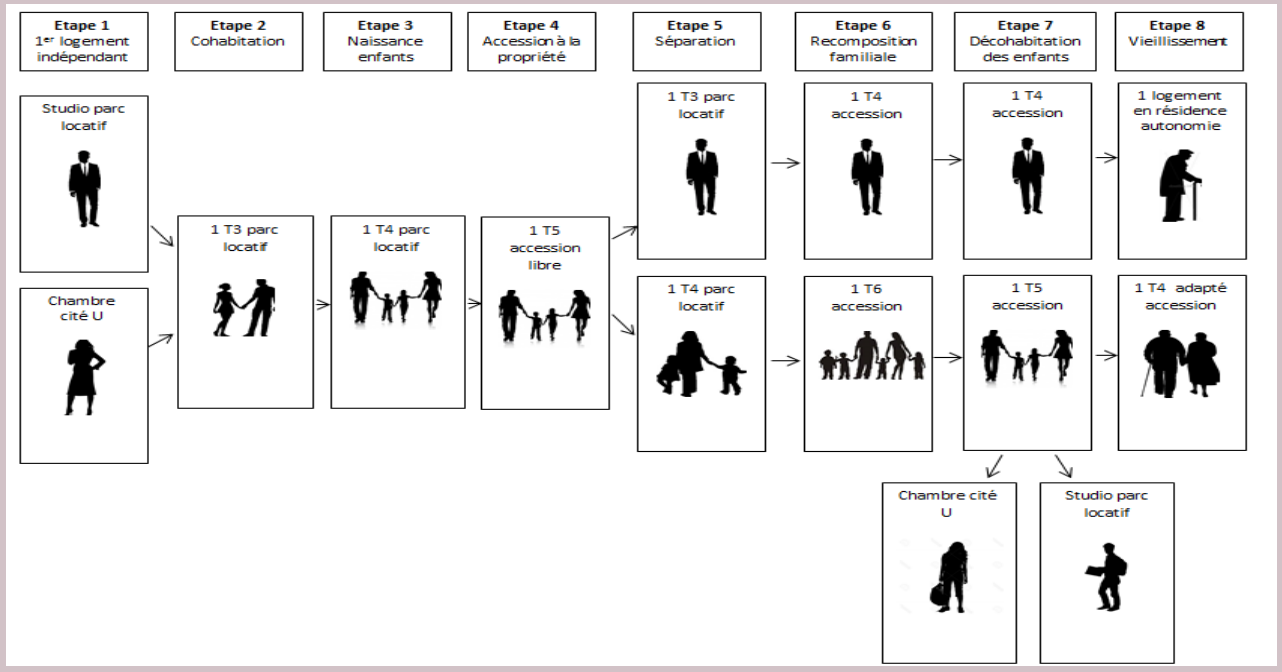
Source INSEE	Taille moyenne des ménages en 2018	Taux de desserrement des ménages 2013-2018
Toulon Provence Méditerranée	2,02	-2,8%
Méditerranée Porte des Maures	2,11	-3,9%
Sud Sainte Baume	2,05	-2,8%
Vallée du Gapeau	2,28	-4,5%
Var	2,11	-2,7%

- La diminution de la taille moyenne des ménages amène, toutes choses égales par ailleurs, à une augmentation du nombre de ménages. Or, l'augmentation du nombre de ménages a une incidence directe sur le besoin en résidences principales.
- La baisse du nombre de couples avec enfant(s) et la hausse du nombre de personnes seules observée dans MTPM participe ainsi à un besoin important en logement.

Zoom sur les besoins en logement et les parcours résidentiels

Les besoins en logement ne sont pas les mêmes pour tous les ménages. Ils diffèrent selon les compositions familiales et ils évoluent selon les étapes de la vie. Un parc de logements assurant la fluidité des parcours résidentiels est un parc qui donne la possibilité à tout type de ménage d'accéder à un logement ou d'en changer en fonction de l'évolution de ses besoins.

Le schéma ci-dessous illustre les besoins en logement permettant un parcours résidentiel fluide pour un « ménage type » depuis son départ du domicile familial jusqu'à sa retraite. Dans cet exemple, sept logements (de différentes typologies et pour différents modes d'occupation) et trois logements spécifiques sont nécessaires.



Constats

Entre 2013 et 2018, la Métropole connaît une croissance démographique assez soutenue (+0,63% par an) et accueille 2 700 habitants supplémentaires par an.

Bien que cette croissance démographique fasse suite à une période de ralentissement (entre 2008 et 2013), les caractéristiques socio-démographiques du territoire et les évolutions récentes soulignent le maintien des tendances connues depuis plusieurs années qui comportent des risques à plus ou moins long terme :

- Une surreprésentation des personnes d'âge mûr à âgées et des petits ménages, alors que les jeunes et les familles sont sous-représentées.
- Un solde migratoire qui est le moteur unique de la croissance démographique, le solde naturel étant quasiment nul. Les ménages arrivant de l'extérieur sont pour beaucoup des petits ménages de personnes âgées, et les couples avec enfant(s) sont surreprésentés parmi les partants. Les migrations résidentielles qui s'opèrent dans la Métropole participent ainsi au vieillissement du territoire et à la diminution de la taille des ménages, et viennent accroître les besoins importants en logement.
- Une économie essentiellement présentielle et faiblement pourvoyeuse d'emplois qualifiés. Cette caractéristique influe sur les niveaux plutôt bas des revenus des ménages de la Métropole.

Premiers enjeux

Les départs des familles aux revenus intermédiaires vers des territoires limitrophes accentuent la spécialisation de communes de la Métropole et/ou de quartiers qui accueillent principalement une population vieillissante ou une population aux revenus précaires. Ces départs peuvent également entrainer une sous-utilisation des équipements de milieu urbain à l'inverse de ceux des espaces périurbains. Enfin, ces départs sont synonymes de déplacements domicile-travail entre les territoires extérieurs et la Métropole, alimentant la saturation des axes routiers, la détérioration de la qualité de l'air, etc.

- Fixer les familles sur le territoire ;
- Sur le littoral, retrouver un équilibre démographique intergénérationnel et un équilibre de CSP permettant de freiner la perte de population active (phénomène qui engendre d'importants déplacements pendulaires et qui mono-oriente l'économie locale) ;
- Freiner la trop forte spécialisation des communes urbaines dans l'accueil de population en difficulté.

2. Parc de logements et construction neuve

- Parc de logements de la Métropole
- Construction neuve dans la Métropole
- Constats et premiers enjeux

Un parc essentiellement composé de résidences principales

82% des logements de la Métropole sont des résidences principales

De manière générale, les zones urbaines sont des lieux privilégiés d'installation en location comme en accession. Leurs parcs de logements sont ainsi très majoritairement composés de résidences principales.

Dans MTPM, 82% des logements sont des résidences principales, contre 69% à l'échelle du département.

Le parc de logements des communes « urbaines » de la Métropole[1] et des communes familiales concentre une part majeure de résidences principales (>90%). Parmi ces communes, La Seyne-sur-Mer présente une part de résidences principales plus faible (81%), notamment du fait d'un poids plus important de résidences secondaires et de logements vacants.

Les communes littorales de la Métropole comptent, quant à elles, une part conséquente de résidences secondaires : entre 25% au Pradet et 48% à Saint-Mandrier-sur-Mer.

Dans les autres intercommunalités du SCoT Provence Méditerranée, la Communauté de communes de la Vallée du Gapeau se caractérise par une **fonction résidentielle forte**, et joue un rôle de territoire de report pour les ménages n'ayant pas les moyens de se loger dans la Métropole. Elle présente ainsi une part importante de résidences principales (90%).

La Communauté de communes Méditerranée Porte des Maures et la Communauté d'agglomération Sud Sainte Baume ont, au contraire, une **fonction d'accueil touristique** prépondérantes et compte, de fait, un part de résidences principales moins conséquente (respectivement 47% et 56%).

[1] Rappel : les communes de la Métropole peuvent être classées en trois groupes :
- **Communes « urbaines »** : Toulon, La Seyne-sur-Mer, La Valette, La Garde ;
- **Communes familiales** : Ollioules, La Crau, Le Revest-les-Eaux ;
- **Communes littorales** : Saint-Mandrier-sur-Mer, Carqueiranne, Le Pradet, Hyères, Six-Fours-les-Plages.

Ces classements ont été réalisés grâce à une typologie croisant plusieurs variables telles que l'évolution de la population, le poids des familles, les revenus, l'évolution du parc de logements, le poids des résidences principales, des logements sociaux, les prix à l'accession, etc.

Source : INSEE-RP 2018	Nombre de logements en 2018	Poids des résidences principales	Poids des résidences secondaires	Poids des logements vacants
Carqueiranne	7 041	69%	26%	5%
Hyères	39 672	67%	26%	7%
La Crau	8 548	92%	4%	4%
La Garde	13 111	93%	3%	5%
La Seyne-sur-Mer	36 357	81%	10%	9%
La Valette-du-Var	12 106	93%	1%	5%
Le Pradet	7 001	72%	25%	3%
Le Revest-les-Eaux	1 764	91%	3%	7%
Ollioules	6 893	89%	7%	4%
Saint-Mandrier-sur-Mer	5 415	49%	48%	3%
Six-Fours-les-Plages	26 218	64%	31%	5%
Toulon	93 765	93%	3%	5%
MTPM	257 891	82%	12%	6%
Var	722 128	69%	25%	6%
PACA	3 099 567	75%	18%	8%
France métropolitaine	35 309 850	82%	10%	8%

Précaution méthodologique sur la vacance

On admet qu'un taux de vacance compris entre 5% et 7% est nécessaire à la bonne fluidité des marchés du logement, et correspond en majeure partie à des logements en attente d'un locataire ou d'un acheteur.

Source : INSEE-RP 2018	Nombre de logements en 2018	Poids des résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
MTPM	257 891	82%	12%	6%
Sud Sainte Baume	52 400	56%	40%	4%
Vallée du Gapeau	14 608	90%	3%	6%
Méditerranée Porte des Maures	43 058	47%	50%	3%

Une croissance du parc de logements dans la Métropole portée par les résidences principales… et les résidences secondaires

Une croissance du parc de logements portée par les résidences principales… et les résidences secondaires

Entre 2013 et 2018, 2 460 nouveaux logements[1] par an ont été dénombrés dans la Métropole toulonnaise. Cette croissance du parc est portée par la hausse des résidences principales (+1,2% par an, soit +2 524 logements par an) et l'augmentation rapide des résidences secondaires (+2,6% par an, soit +778 logements par an). Sur la période, il est également observé un net recul de la vacance : -5% par an, soit -842 logements par an.

En volume, c'est à Toulon que l'augmentation des résidences principales a été la plus importante : +1 505 logements par an (+1,8% par an). Cela marque une reconquête du parc vacant qui a fortement diminué (-12,5% par an). C'est toutefois dans les communes de La Crau (+3,2% par an), La Valette-du-Var (+2% par an) et Ollioules (+2% par an) que les croissances des résidences principales ont été les plus soutenues.

La commune du Pradet est la seule commune de la Métropole où les résidences principales sont restées stables entre 2013 et 2018 (-6 logements par an), compte tenu d'une progression particulièrement forte des résidences secondaires sur cette commune (+16,1% par an).

	Logements		Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
Carqueiranne	1,3%	86	0,2%	9	2,5%	42	13,4%	35
Hyères	1,0%	401	0,6%	153	2,9%	272	-0,9%	-24
La Crau	2,7%	216	3,2%	232	-1,0%	-4	-3,6%	-13
La Garde	0,8%	103	0,8%	97	-1,3%	-5	1,7%	11
La Seyne-sur-Mer	0,6%	229	0,2%	73	3,3%	110	1,4%	45
La Valette-du-Var	1,9%	214	2,0%	216	9,8%	12	-2,0%	-14
Le Pradet	2,3%	150	-0,1%	-6	16,1%	181	-8,7%	-26
Le Revest-les-Eaux	2,1%	35	1,9%	29	-15,8%	-13	35,8%	19
Ollioules	1,4%	92	2,0%	117	5,4%	22	-10,9%	-47
Saint-Mandrier-sur-Mer	0,8%	43	0,4%	11	1,7%	42	-4,9%	-10
Six-Fours-les-Plages	1,0%	245	0,5%	88	2,1%	163	-0,4%	-5
Toulon	0,7%	647	1,8%	1 505	-1,6%	-45	-12,5%	-813
MTPM	1,0%	2 460	1,2%	2 524	2,6%	778	-5,0%	-842

◀ **Evolution annuelle du parc de logements entre 2013 et 2018** ▲
En % et en effectif, Source : INSEE-RP 2018

	Logements		Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
MTPM	1,0%	2 460	1,2%	2 524	2,6%	778	-5,0%	-842
CA Sud Sainte Baume	0,9%	471	1,2%	333	0,5%	102	1,8%	36
CC de la Vallée du Gapeau	1,7%	230	1,7%	210	-0,3%	-1	2,6%	22
CC Méditerranée Porte des Maures	1,6%	638	2,9%	540	0,5%	101	-0,2%	-3
Var	1,1%	7 660	1,3%	6 371	0,7%	1 316	-0,1%	-27
France métropolitaine	1,0%	347 022	0,8%	238 850	1,6%	53 314	2,0%	54 858

Dans la Communauté de communes Vallée du Gapeau, la croissance du parc est portée, en volume, par les résidences principales (+1,7% par an). Néanmoins, entre 2013 et 2018, les logements vacants augmentent plus rapidement que les résidences principales (+2,6%).

La croissance du parc de logements de la Communauté de communes Méditerranée Porte des Maures et de la Communauté d'agglomération Sud Sainte Baume résulte principalement de la hausse des résidences principales avec, respectivement, +2,9% par an et +1,2% par an, augmentant plus rapidement que les résidences secondaires (+0,5% par an).

[1] Différence de stock de logements entre deux dates (ne correspond pas strictement à la construction neuve).

Sur le littoral, l'importance des résidences secondaires impacte les possibilités d'accueil des populations permanentes

Un poids particulièrement élevé des résidences secondaires dans les communes littorales

En plus de traduire son rôle d'accueil de populations permanentes, le parc de logements de la Métropole souligne également l'attractivité touristique des secteurs littoraux.

Les résidences secondaires peuvent ainsi représenter près d'un logement sur quatre à Hyères, au Pradet et à Carqueiranne, près d'un tiers à Six-Fours-les-Plages, et jusqu'à près de la moitié des logements à Saint-Mandrier-sur-Mer.

Des résidences secondaires en forte augmentation depuis 2013

Entre 1990 et 2013, un ralentissement progressif de la croissance des résidences secondaires dans MTPM est observé. Depuis 2013, en revanche, elles connaissent une augmentation avec 778 nouvelles résidences secondaires par an contre 102 en moyenne sur la période précédente. Cette hausse représente une croissance de +2,6% par an, bien plus rapide que celle des résidences principales (+1,2% par an).

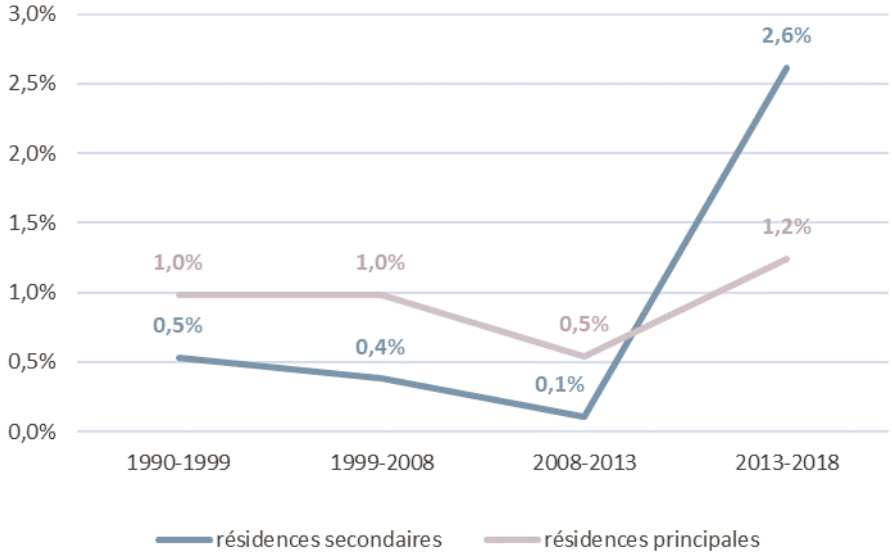
L'accroissement de leur nombre est essentiellement porté par les communes de Hyères, de La Seyne-sur-Mer, du Pradet et de Six-Fours-les-Plages (plus de 100 résidences secondaires supplémentaires par an).

Des conséquences sur les parcours résidentiels des ménages locaux

La surreprésentation des résidences secondaires accentue le phénomène de perte démographique observé dans les communes littorales (déjà présent avec le vieillissement de la population et la décohabitation des ménages). L'attrait touristique rend difficile l'accès au logement des populations permanentes et entraine un phénomène d'éviction des jeunes ménages et des populations à revenus modestes vers les communes de l'avant pays où le marché est plus accessible (Vallée du Gapeau notamment).

Taux d'évolution annuel des résidences secondaires et des résidences principales au sein de MTPM

Source : INSEE-RP



Evolution annuelle, en nombre, des résidences secondaires au sein de MTPM ▶

Source : INSEE-RP 2018	1990-2013	2013-2018
Carqueiranne	6	42
Hyères	113	272
La Crau	8	-3
La Garde	1	-5
La Seyne-sur-Mer	-9	110
La Valette-du-Var	-5	12
Le Pradet	0	181
Le Revest-les-Eaux	1	-13
Ollioules	3	22
Saint-Mandrier-sur-Mer	-12	42
Six-Fours-les-Plages	8	163
Toulon	-13	-45
Métropole TPM	**102**	**778**
Var	1 813	1 316

Un parc dans lequel la vacance est principalement conjoncturelle

Au 1er janvier 2020, selon la base LOVAC, 28 720 logements sont vacants au sein de la Métropole, soit 11% du parc, taux largement supérieur à celui de l'INSEE[1] et à celui nécessaire à la bonne fluidité des marchés du logement (entre 5% et 7%).

Toutefois, deux grands types de vacance peuvent être mis en évidence en fonction du critère de la durée d'inoccupation, avec, pour chacun d'entre eux, de multiples facettes possibles :

- La vacance « conjoncturelle », de courte durée (inférieure à 1 an ou 2 ans). Elle correspond au temps nécessaire de recherche d'un nouvel occupant, de réalisation de légers travaux, de mise en vente, etc.
- La vacance « structurelle », de longue durée (au-delà de 2 ans). C'est la typologie qui regroupe le plus de situations différentes et la plus « délicate » à traiter : transformation du bien, situations de blocage (succession, impossibilité de réaliser des travaux), rétention, désintérêt, etc. Ces différents cas mettent le logement vacant dans une situation allant de l'indisponibilité temporaire à l'indisponibilité définitive (en dehors du marché : obsolescence, démolition programmée, etc.).

L'analyse de cette base montre ainsi que le parc vacant de la Métropole est principalement composé de logements vacants depuis moins de 2 ans (71%). :

➔ **La vacance conjoncturelle** concerne en effet 20 518 logements : 56% sont vacants depuis moins d'un an ; 16% entre 1 an et 2 ans.

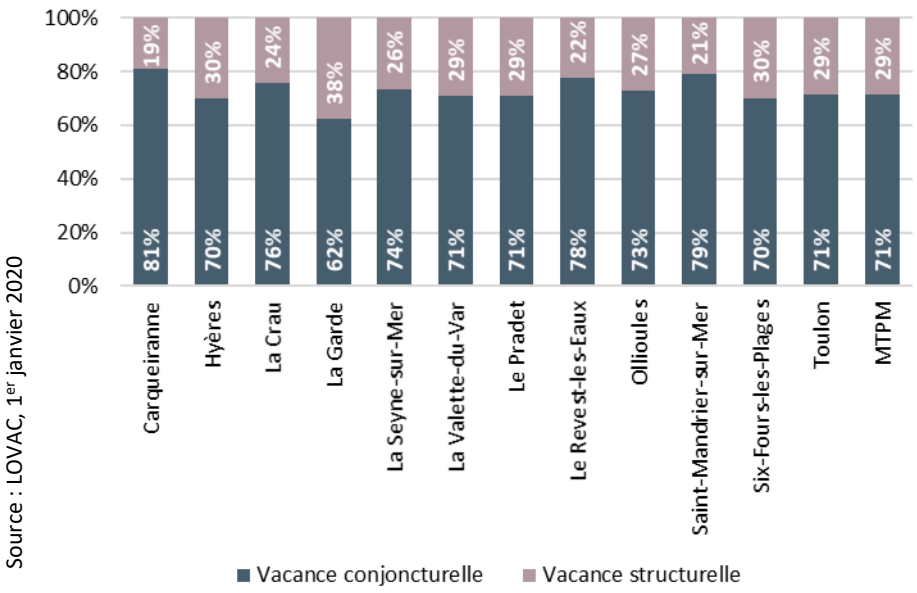
➔ **La vacance structurelle**, correspondant à des logements inoccupés de longue date, potentiellement dégradés, **est ainsi relativement faible dans MTPM** :

- En 2020, 8 202 logements sont vacants depuis 2 ans ou plus dans le territoire, soit 3% du parc de logements.
- Parmi eux : 38% sont vacants depuis plus de 2 ans mais moins de 5 ans ; 36% entre 5 ans et 10 ans ; 26% plus de 10 ans (respectivement 11%, 10% et 7% de l'ensemble des logements vacants).

LOVAC

Le traitement LOVAC a été créé dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants. Lancé en 2020, il vise notamment à outiller les collectivités et services déconcentrés dans le repérage et la caractérisation des logements vacants afin de proposer des solutions de remise sur le marché adaptés aux propriétaires concernés.

Le traitement LOVAC est issu du croisement du fichier 1767BISCOM et des Fichiers fonciers. Ce traitement réalisé par le Cerema à la demande du Ministère du Logement présente l'intérêt de combiner les informations complémentaires des deux sources, notamment la taxation du bien et la durée de vacance dans le fichiers 1767BISCOM ainsi que les caractéristiques détaillées du logement et du propriétaire (personnes physiques, personnes morales publiques ou privées) dans les Fichiers fonciers.



Source : LOVAC, 1er janvier 2020

Précautions d'emploi

[1] Les données LOVAC, issues des données fiscales, surestiment la vacance par rapport au recensement de population de l'Insee. Cette surestimation s'explique notamment par le fait qu'une partie des logements « fiscalement vacants » au 1er janvier de chaque année correspond à des rotations de locataires, mais aussi à des logements non habitables, détruits ou retirés du marché en vue de leur démolition pour lesquels l'information fiscale n'a pas encore été mise à jour.

Des résidences principales en collectif plus importantes que dans le reste du SCoT PM

Un territoire urbain, qui concentre plus d'appartements, de petites typologies et de locataires que les autres intercommunalités du SCoT Provence Méditerranée

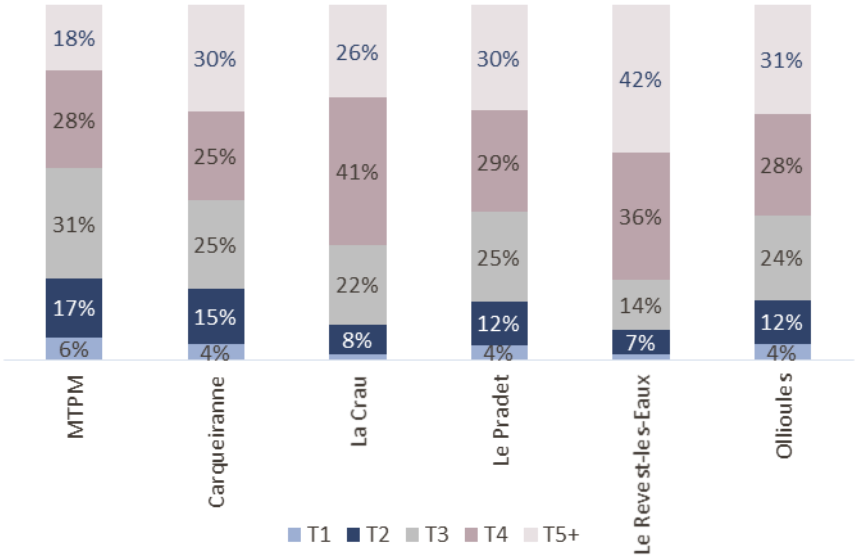
- Un habitat collectif plus développé : si les appartements ont un poids équivalent à celui des maisons à l'échelle du Var, ils sont surreprésentés au sein de MTPM (66% des résidences principales). Ils ont un poids moins important dans les autres intercommunalités du SCoT PM (30% à 40% des résidences principales).
- Des modes d'occupation plus diversifiés : un poids des locataires plus important dans MTPM (46%), supérieur à ceux observés au sein des autres intercommunalités littorales du SCoT PM (Sud Sainte Baume : 31% - Méditerranée Porte des Maures : 34 %) et de la Vallée du Gapeau (31%).
- Une surreprésentation des petites typologies dans MTPM : 23% de T1-T2, contre 15% à 20% dans les autres EPCI du SCoT PM. Les logements de 5 pièces et plus sont, quant à eux, sous-représentés dans le parc de logements de la Métropole (18%, contre 25% à 33% au sein des autres EPCI du SCoT PM). La Vallée du Gapeau joue un rôle d'accueil des ménages de MTPM à la recherche d'une maison individuelle à acheter, du fait d'une offre de logements plus conséquente et de niveaux de prix moins élevés. Elle compte ainsi une part de propriétaires élevée (66%).

Au Pradet, Carqueiranne, Ollioules, La Crau et Le Revest-les-Eaux, le modèle résidentiel de la maison en propriété est très présent

A contrario des autres communes de la Métropole, au Pradet, Carqueiranne, Ollioules, La Crau et Le Revest-les-Eaux, ce sont les maisons et la propriété occupante qui sont largement majoritaires parmi les formes d'habitat et les statuts d'occupation des résidences principales (respectivement 63% et 64%). De même, dans ces communes, les grandes typologies ont un poids fort : les T4 et plus représentent près de 60% du parc de logements, avec un poids particulièrement conséquent des T5 et plus (29% en moyenne contre 18% pour l'ensemble de MTPM).

Source : INSEE-RP 2018	Poids des maisons dans les résidences principales	Poids des appartements dans les résidences principales
MTPM	34%	66%
CA Sud Sainte Baume	59%	41%
CC Vallée du Gapeau	69%	31%
CC Méditerranée Porte des Maures	59%	41%
Var	50%	50%

Source : INSEE-RP 2018	Poids des propriétaires	Poids des locataires du parc privé	Poids des locataires d'un logement HLM	Poids des logés gratuit
MTPM	51%	35%	11%	3%
CA SSB	65%	26%	5%	4%
CC VdG	66%	25%	6%	3%
CC MMP	62%	27%	7%	5%
Var	58%	30%	8%	3%



Des logements plus grands dans certaines communes de la Métropole, compte tenu d'un modèle résidentiel individuel dominant ▶

Source : INSEE-RP 2018

Une évolution des résidences principales marquée par des typologies de plus en plus petites et une augmentation du parc locatif privé

Des petites typologies de plus en plus présentes au détriment des T4 et plus

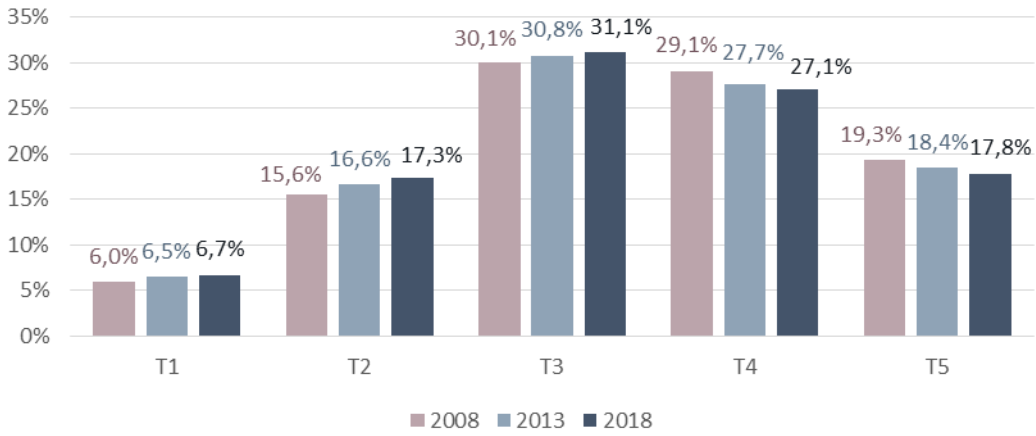
Entre 2013 et 2018, le parc des résidences principales de la Métropole connait une hausse du poids des petites typologies et notamment des T2, au détriment des T4 et plus. Ce rééquilibrage de l'offre répond aux évolutions démographiques récentes qui se caractérisent par une hausse du nombre de petits ménages, induisant un besoin en petites typologies.

En effet, sur la période, les T1 et les T2 sont les typologies qui ont le plus augmenté (respectivement +1,9% par an et +2,1% par an). Seules les communes du Pradet, de La Seyne-sur-Mer, et de La Garde ont connu une baisse des T2 entre 2013 et 2018.

Les grands logements augmentent, quant à eux, à un rythme plus modéré (T4 : +0,8% par an, T5 et plus : +0,5% par an). Les T4 et plus ont particulièrement progressé au sein des communes de La Crau et Ollioules (respectivement +2,2% par an et +1,7% par an), dont le profil est plutôt familial.

Evolution du poids des typologies des résidences principales depuis 1999

Source : INSEE



Une légère augmentation du poids des locataires depuis 2013

Entre 2013 et 2018, le poids des locataires a progressé dans MTPM : 46% des occupants des résidences principales en 2018 contre 44% en 2013. Cette hausse est portée à la fois par la hausse des locataires du parc privé (+1,7% par an), et de ceux du parc social (+2,8% par an).

Le nombre de propriétaires augmente également sur la période 2013-2018, à un rythme néanmoins plus faible que celui des locataires.

Source : INSEE RP 2018	2013				2018			
	Poids des propriétaires	Poids des locataires du parc privé	Poids des locataires d'un logement HLM	Poids des logés gratuit	Poids des propriétaires	Poids des locataires du parc privé	Poids des locataires d'un logement HLM	Poids des logés gratuit
MTPM	53%	34%	10%	3%	51%	35%	11%	3%
CA SSB	64%	29%	3%	4%	65%	26%	5%	4%
CC VdG	68%	24%	4%	3%	66%	25%	6%	3%
CC MPM	64%	25%	6%	5%	62%	27%	7%	5%

Précaution méthodologique sur les locataires d'un logement HLM selon l'INSEE

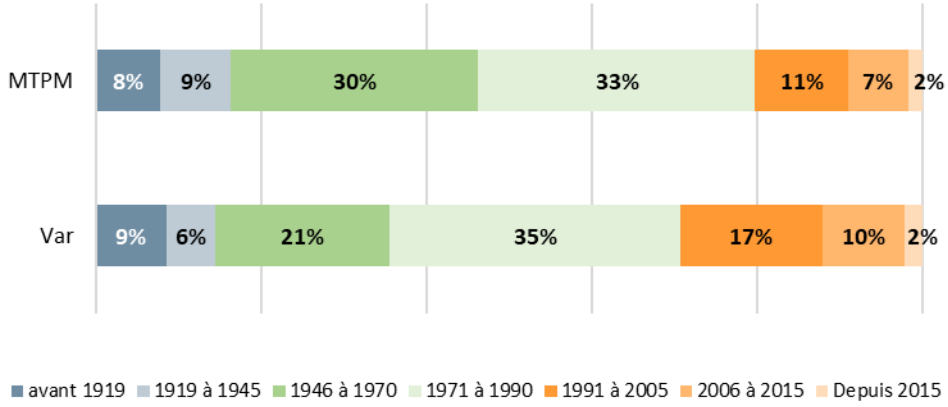
Au recensement, la question posée renvoie à l'appartenance du logement à un organisme HLM, sans autre indication, et c'est à l'occupant du logement d'apporter une réponse. Pour cette raison, le recensement de la population, source d'information déclarative, n'est pas la source de référence pour dénombrer précisément le logement social, dont les définitions et contours sont multiples et complexes. Il permet néanmoins une analyse structurelle des caractéristiques de ces logements et de leurs occupants à un niveau local, comparable aux autres statuts d'occupation.

Un parc de logements marqué par différentes périodes de développement

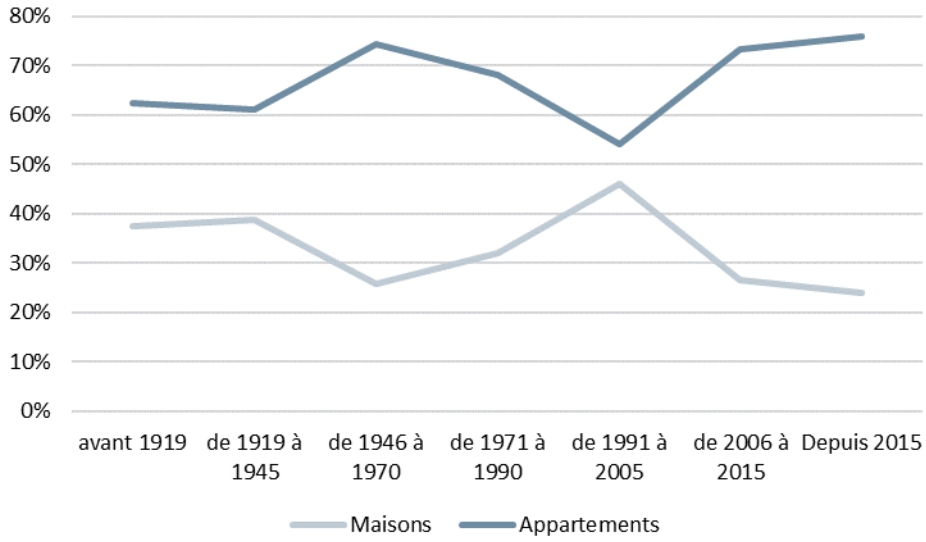
Les époques de construction des logements dans MTPM soulignent différentes périodes de développement du parc, près de 258 000 logements en 2018, et notamment :

- **L'ancienneté de l'urbanisation dans le territoire** liée aux noyaux urbains historiques et aux extensions touristiques du 19e siècle dans les communes littorales.
  - 17% des logements de MTPM datent d'avant 1945 (Var : 15%) ;
  - 62% des logements construits à cette période sont des appartements.
- **Un besoin urgent en logement suite à la Seconde Guerre Mondiale, puis dans les années 1960 à l'arrivée des rapatriés d'Algérie** : plusieurs vastes programmes d'habitat collectif ont alors été réalisés pour loger les populations en place et répondre à un afflux massif de population, notamment à Toulon (La Rode et La Beaucaire), à La-Valette-du-Var (La Coupiane), à La Garde, mais aussi à La Seyne-sur-Mer (Berthe) et à Hyères (Val des Rougières).
  - 30% des logements de MTPM ont été construits entre 1946 et 1970 ;
  - Près de 3 logements sur 4 construits à cette période sont des appartements ;
  - 40% des copropriétés enregistrées au Registre National ont été construites entre 1949 et 1974 *(Source : RNC – 22 janvier 2022)*.
- **Cette dynamique s'est poursuivie dans les années 1970[1] et 1980** : 33% des logements de MTPM ont été construits sur ces deux décennies
- Depuis 1991, le rythme de développement s'est ralenti, avec 20% des logements du parc construits. A noter qu'entre 1991 et 2005 **l'urbanisation s'est réalisée sur des espaces plus éloignés des centres historiques,** avec un regain du poids de l'individuel : 46% des logements construits sur cette période sont des maisons. Toutefois, à partir de 2015, la part des appartements redevient largement majoritaire avec, en moyenne, 75% des logements sortis de terre.

Epoque de construction du parc de logements dans MTPM
Source : INSEE-RP 2018



Formes d'habitat des logements construits dans MTPM
Source : INSEE-RP 2018



1. En 1973, la circulaire Guichard, ministre de l'équipement et du logement, entend mettre fin à la construction de grands ensembles, prônant des bâtis plus petits et de formes variées.

Une activité de construction récente en baisse depuis 2019, à l'image du repli national

Une dynamique de construction en baisse à partir de 2019

Depuis 2013, les mises en chantier sur la Métropole de Toulon Provence Méditerranée ont un rythme plus régulier qu'au cours des années précédentes, avec environ 2 500 logements mis en chantier par an, conforme aux objectifs fixés dans le PLH 2010-2018. Entre 2018 et 2019, à l'image du repli observé au niveau national, les mises en chantier diminuent de 13%, conséquence d'une forte baisse des autorisations de construire en 2018 (-20%). Cette tendance se poursuit en 2020, avec un coup de frein supplémentaire dû aux premiers mois de la crise sanitaire (premier confinement) pour atteindre un niveau, parmi les plus faibles de la décennie, de 1 524 logements commencés (donnée provisoire).

5,3 logements commencés par an pour 1 000 habitants entre 2015 et 2020 : une dynamique de construction modérée, inférieure aux autres EPCI du SCoT PM et à l'ensemble du Var

La Métropole a connu, entre 2015 et 2020, une dynamique de construction plus modérée qu'à l'échelle du département (5,3 contre 7,1). C'est encore plus prégnant par rapport aux trois intercommunalités voisines : 10,3 logements par an pour 1 000 habitants dans Sud Sainte Baume, 10,4 dans Méditerranée Porte des Maures et 11,2 dans la Vallée du Gapeau. La dynamique de construction neuve s'est cependant intensifiée par rapport à la période 2010-2014 (4,8 logements neufs par an pour 1 000 habitants pour 5,3 entre 2015 et 2020).

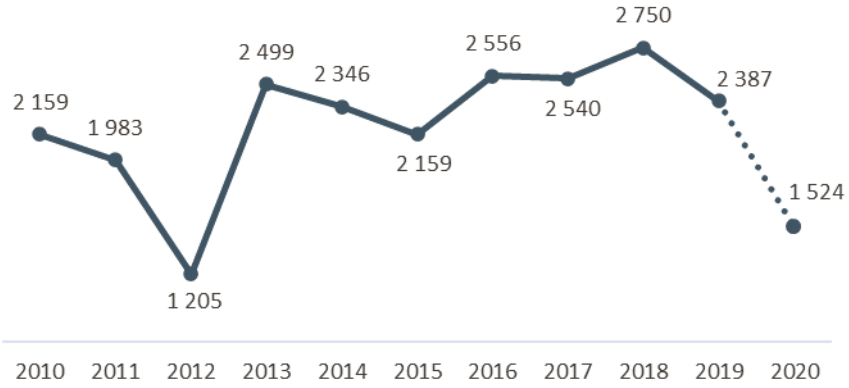
58% des logements commencés entre 2015 et 2020 sont situés dans les communes « urbaines » de la Métropole ; une dynamique de construction plus modérée que dans le reste de MTPM (4,7 logements commencés par an pour 1 000 habitants). L'activité de construction est néanmoins forte dans les communes de La Garde (7,3), de La Valette-du-Var (6,6), et dans une moindre mesure, de La Seyne-sur-Mer (5,3). Elle est, en revanche, particulièrement faible à Toulon (3,8).

30% des logements commencés entre 2015 et 2020 sont situés dans les communes littorales ; une activité dynamique (6,2 logements commencés par an pour 1 000 habitants)**, essentiellement portée par Six-Fours-les-Plages** (8,3). Elle est plus modérée au sein des communes de Hyères, du Pradet et de Saint-Mandrier-sur-Mer et est particulièrement faible à Carqueiranne (3,6).

12% des logements commencés entre 2015 et 2020 sont situés dans les communes familiales ; une activité de construction dynamique (7,5), supérieure à celle du département. Les communes d'Ollioules et du Revest-les-Eaux présentent une activité de construction parmi les plus importantes de la Métropole avec, respectivement, 9,8 et 8,3 logements commencés par an pour 1 000 habitants. Elle est plus modérée à La Crau (5,7).

Evolution des logements commencés dans MTPM depuis 2010

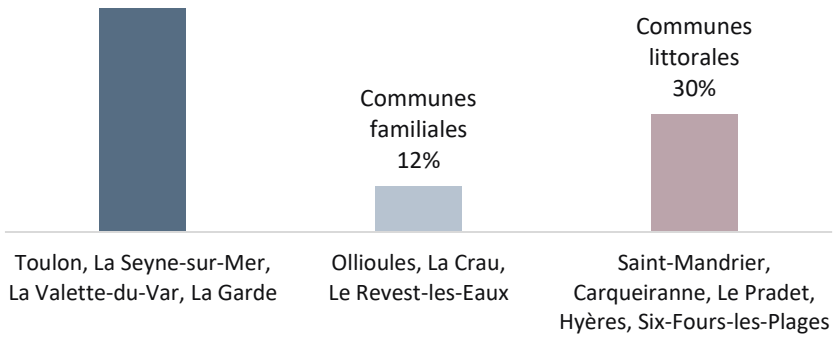
Donnée 2020 provisoire - Source : SITADEL2



Source : SITADEL2 2015-2020	Moyenne annuelle des logements commencés	Logements commencés par an pour 1 000 habitants
MTPM	2 319	5,3
CA Sud Sainte Baume	632	10,3
CC Méditerranée Porte des Maures	457	10,4
CC Vallée du Gapeau	351	11,2
Var	7 573	7,1
France	444 167	6,7

Poids des catégories de communes dans les logements commencés entre 2015 et 2020

Donnée 2020 provisoire - Source : SITADEL2



Une production essentiellement composée de logements collectifs et de petites typologies…

72% d'appartements parmi les logements commencés entre 2015 et 2020
source : SITADEL2

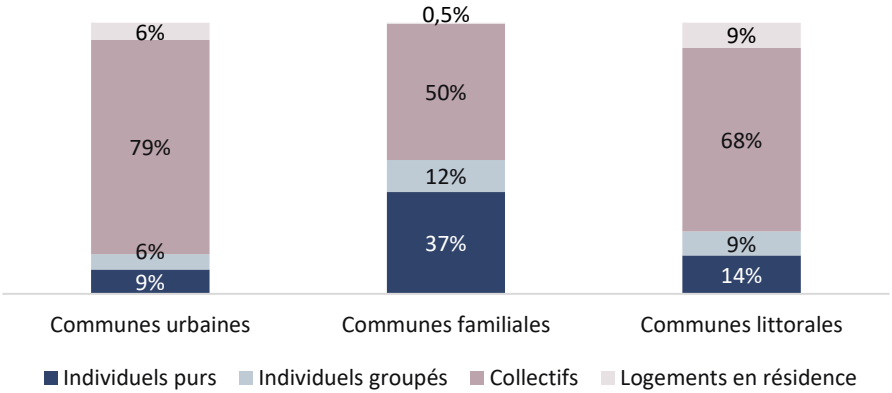
De manière générale, dans les territoires urbains, les formes d'habitat les moins consommatrices de foncier sont largement majoritaires (collectif et individuel groupé). Dans MTPM, la construction neuve se réalise essentiellement en collectif (mais assez peu en individuel groupé). De fait, la construction neuve en individuel pur[1] est moindre (14%) par rapport aux autres territoires, moins urbains, du SCoT (> à 20%).

Source : SITADEL2 2015-2020	Collectif	Individuel pur	Individuel groupé	Résidences
MTPM	72%	14%	7%	6%
CA Sud Sainte Baume	65%	23%	12%	0%
CC Méditerranée Porte des Maures	65%	24%	8%	3%
CC Vallée du Gapeau	61%	23%	14%	2%
Var	59%	26%	11%	4%

Une spécialisation de la production de logement selon le type de commune

Les communes les plus « urbaines » de la Métropole accueillent une majorité de logements collectifs : 79% des logements commencés entre 2015 et 2020. Les communes familiales accueillent, quant à elles, une part conséquente de logements individuels purs parmi les logements commencés (37%), confirmant ainsi leur rôle d'accueil des familles.

Formes des logements commencés par type de commune
Source : SITADEL2



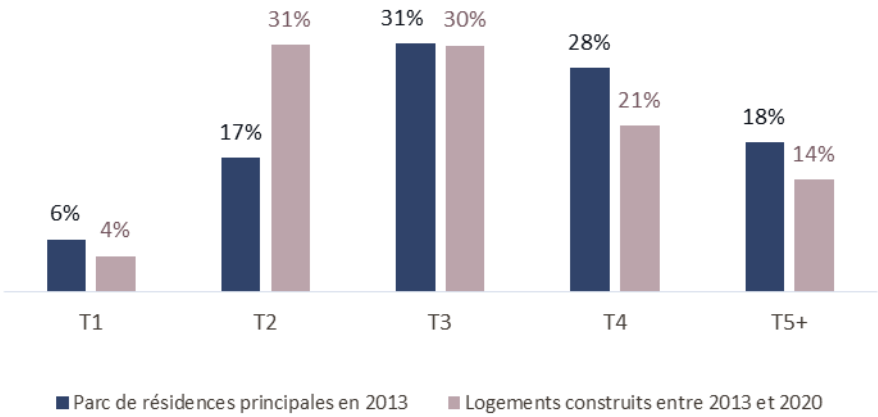
Un rééquilibrage de l'offre de logement dans la Métropole, avec un effort de production sur les petites typologies, au détriment des grandes
(source : fichiers fonciers)*

**Les données des fichiers fonciers permettent de connaître les typologies des résidences principales construites de 2013 à 2020.*

Un effort de production sur les T2 : en 2013, cette typologie représentait 17% des résidences principales, elle représente 31% de celles produites entre 2013 et 2020.

Un ralentissement de la production de grands logements : en 2013, les T4-T5 représentaient 46% des résidences principales, ils représentent 35% de celles produites entre 2013 et 2020.

Typologies des résidences principales
Sources : INSEE-RP 2013, fichiers fonciers



[1] L'Individuel pur est une maison individuelle résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement ; l'individuel groupé comporte quant à lui un ensemble de maisons individuelles résultant d'une opération de construction rassemblant plusieurs logements individuels.

… qui logent une population jeune et familiale

Les résidences principales construites depuis 2012 logent 23 181 personnes, soit 5% des habitants de MTPM recensés dans le fichier détail logement de l'INSEE. Ces résidences principales accueillent une population familiale alors qu'elles comportent assez peu de grands logements

- De manière générale, en France, les nouvelles résidences principales accueillent une population plus familiale que les celles des époques de construction antérieures. En effet, dans celles construites avant 2006, les occupants ont vieilli depuis leur installation et leurs enfants sont parfois partis, engendrant une part de résidences principales de grandes typologies souvent sous-occupées.
- Dans MTPM, la taille moyenne des ménages qui occupent les résidences principales construites entre 2012 et 2020 est la plus élevée (2,22 par ménage), alors même que le poids des grands logements est assez faible (34% de T4 ou plus). Cette taille moyenne des ménages est supérieure à celle observée dans les constructions réalisées entre 1991 et 2005 alors même qu'à cette époque le poids des grands logements était bien plus conséquent : 56% de T4 ou plus.
- Les logements récents semblent ainsi accueillir une population plus familiale. Au regard de la taille moyenne des ménages, le besoin semble plutôt se porter sur des logements de taille intermédiaire pouvant accueillir deux à trois personnes.

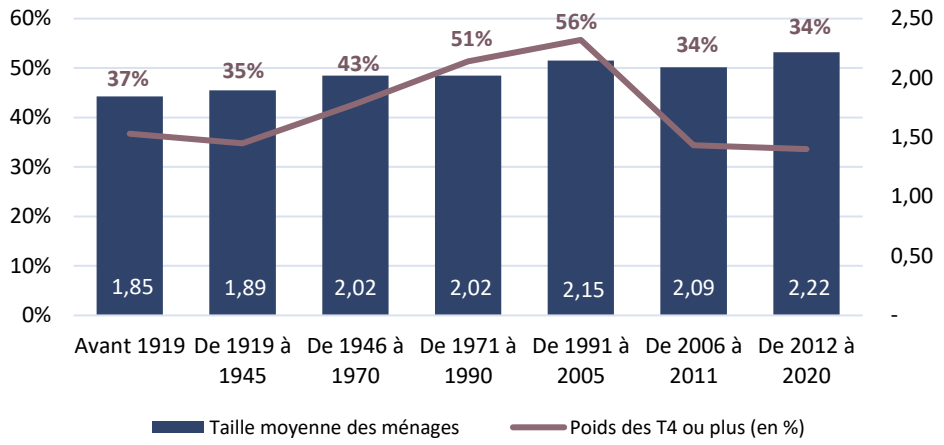
Les résidences principales construites après 2012 logent une population jeune

Les occupants des nouvelles résidences principales apparaissent plus jeunes que ceux des logements construits avant 2012 :

- 55% des occupants des nouvelles résidences principales ont entre 25 et 64 ans contre 49% dans celles construites avant 2012 ;
- 27% ont moins de 18 ans contre 18% des résidences principales bâties avant 2012 ;
- 10% ont plus de 65 ans contre 26% pour celles construites avant 2012, la mobilité des ménages en fin de parcours résidentiel étant plus faible.

Taille moyenne des ménages occupants les résidences principales dans MTPM selon les époques de construction et poids des T4 ou plus

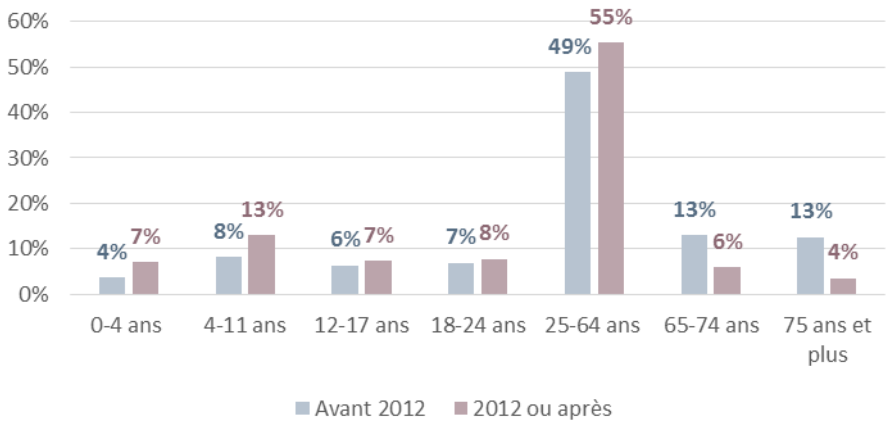
Source : INSEE – Fichier détail logement 2018



Lecture : la taille moyenne des ménages occupants des résidences principales construites entre 2012 et 2020 est de 2,22 personnes. Les T4 et plus représentent 34% de l'offre de résidences principales construites entre 2012 et 2020.

Répartition des occupants des résidences principales de MTPM selon leur tranche d'âge et selon la date de construction

Source : INSEE – Fichier détail logement 2018



Une activité de promotion immobilière qui favorise le développement du parc locatif privé

Une production nouvelle de logements, à destination de la résidence principale ou secondaire, essentiellement en collectif (98%) et de typologies intermédiaires (T2-T3)

Entre 2015 et 2020, 98% des logements neufs livrés sont des logements collectifs.

Sur cette période, les typologies intermédiaires (T2-T3) représentent plus de 85% des logements livrés. Ceux-ci sont adaptés à différents types de besoins (couples, familles monoparentales, personnes seules, etc.) et semblent ainsi particulièrement intéressants à acquérir dans le cadre d'un investissement locatif.

Un poids important d'investisseurs, favorisant le développement du parc locatif privé métropolitain

Toujours selon les données OIP-Adéquation, entre 2018 et 2020, les investisseurs ont été à l'origine de 53% des achats de logements neufs issus de la promotion immobilière sur le territoire de MTPM.

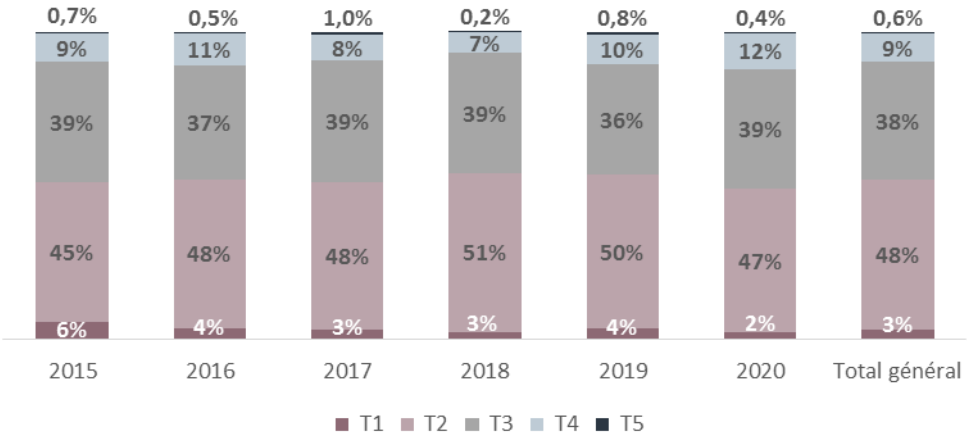
Ils représentent un poids particulièrement important dans les transactions situées dans les communes urbaines de la Métropole (> à 48%), ainsi qu'au sein de certaines communes familiales (Ollioules et La Crau, > à 52%) et littorales (Hyères, Le Pradet, > à 46%).

Ce sont ainsi potentiellement 1 400 logements neufs qui ont été mis sur le marché locatif privé entre 2018 et 2020.

Le décret du 17 mars 2022 met en place le **Pinel+**, le nouveau dispositif fiscal en faveur de l'investissement immobilier locatif intermédiaire. Il introduit des critères supplémentaires fondés sur la qualité d'usage, principalement en matière de performances énergétiques et environnementales, mais aussi de surfaces minimales des logements et des espaces privatifs extérieurs. Par ailleurs, pour les moyens et grands logements, le décret exige la présence d'ouverture sur au moins deux façades d'orientations différentes.

Evolution des logements livrés entre 2015 et 2020

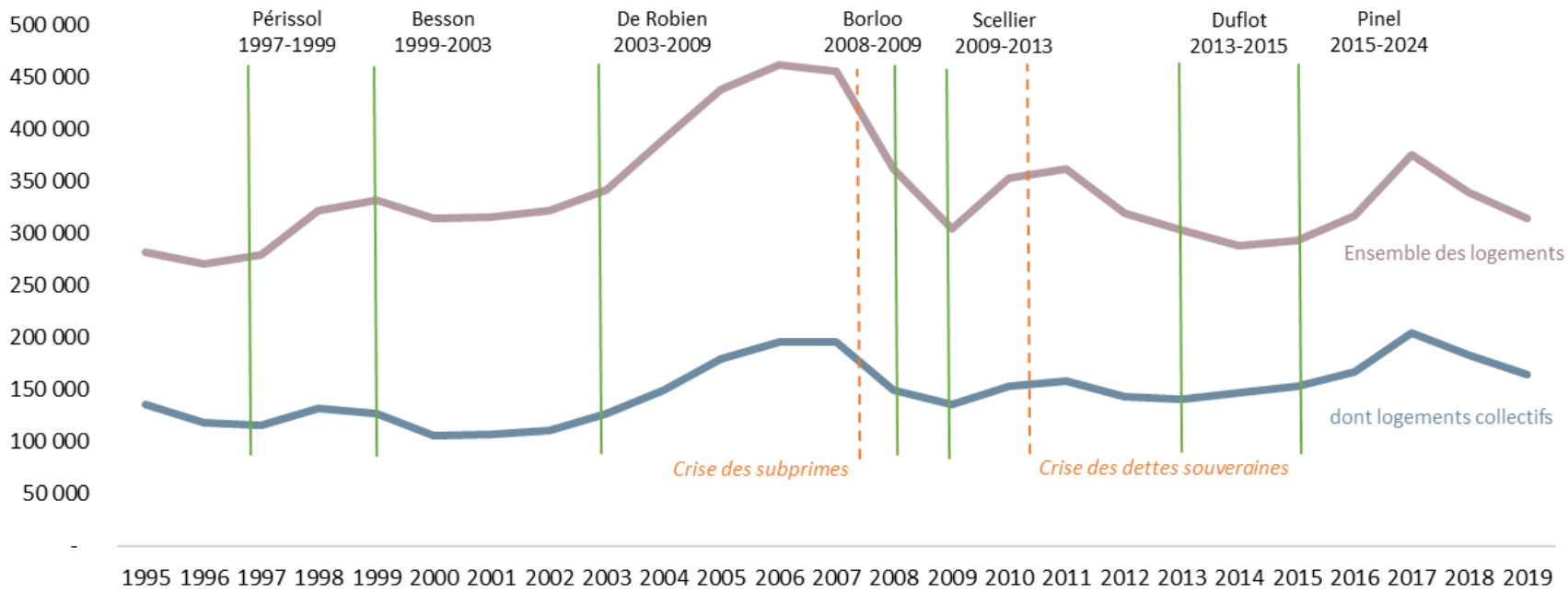
Source : OIP-Adéquation



Ventes nettes 2018-2020 Source : OIP-Adéquation	**Ventes à occupants**	**Ventes à investisseurs**	**Poids des investisseurs dans les ventes**
Carqueiranne	30	15	33%
Hyères	190	165	46%
La Crau	35	45	56%
La Garde	204	263	56%
La Seyne-sur-Mer	120	134	53%
La Valette-du-Var	33	31	48%
Le Pradet	11	12	52%
Le Revest-les-Eaux	13	5	28%
Ollioules	49	53	52%
Six-Fours-les-Plages	179	109	38%
Saint-Mandrier-sur-Mer	27	12	31%
Toulon	349	558	62%
MTPM	**1 240**	**1 402**	**53%**

Zoom sur l'impact des dispositifs fiscaux sur la production de logements neufs

Nombre de logements commencés en France métropolitaine entre 1995 et 2019
Source : Sitadel



Une activité de promotion immobilière fortement dépendante des dispositifs de défiscalisation en vigueur

Les dispositifs de défiscalisation immobilière ont pour objectif d'encourager, par le biais d'avantages fiscaux, les particuliers à investir dans un bien immobilier neuf afin de proposer à la location une offre intermédiaire, avec un niveau de loyer situé entre celui du parc social et du parc privé. Ces dispositifs permettent ainsi de soutenir l'activité de construction, notamment en période de crise, afin de répondre à la demande locative croissante.

Si les différents dispositifs mis en place depuis 1984 n'ont pas atteint les objectifs fixés par les gouvernements successifs, ils ont eu néanmoins un impact sur la construction de logements. En particulier, les dispositifs Périssol et Besson ont contribué à l'augmentation du parc locatif entre 1997 et 2003, tandis que le dispositif De Robien, mis en place dès 2003, a permis une forte hausse de la construction de logements par le biais d'avantages fiscaux importants et de contreparties sociales moindres. Ces succès ont néanmoins favoriser une saturation du marché par une offre importante et favoriser la hausse de la vacance, créant ainsi des difficultés pour les investisseurs à rentabiliser leur projet.

Depuis, les crises économiques qui ont suivi et les leçons tirées des dispositifs précédents ont laissé le marché de la construction très fluctuant, alternant entre des périodes de creux lors de la mise en place des incitations fiscales (Borloo, Scellier, Pinel, Duflot) et des périodes de pics en fin de celles-ci.

Des investissements locatifs dans le neuf qui favorise le développement de petites typologies

Un poids important d'investisseurs en 2018-2020 qui masque néanmoins des disparités selon les typologies produites

Pour rappel, selon les données OIP-Adéquation, entre 2018 et 2020, les investisseurs ont été à l'origine de 53% des achats de logements neufs issus de la promotion immobilière sur le territoire de MTPM.

Le modèle économique des promoteurs immobiliers repose sur la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) : ces derniers doivent pré-vendre une partie des logements avant leur construction afin d'obtenir des financements de la part des organismes bancaires. Les propriétaires occupants ont tendance à acquérir leur bien une fois le chantier livré, ce sont donc les investisseurs qui favorisent la sortie des opérations.

Si certains dispositifs ont pu inciter la production de grands logements (Périssol par exemple), **le dispositif Pinel, en vigueur depuis 2015, encourage la production de petites typologies**. En effet, celui-ci repose sur un coefficient multiplicateur qui propose de meilleurs rendements locatifs sur des petits et moyens logements.

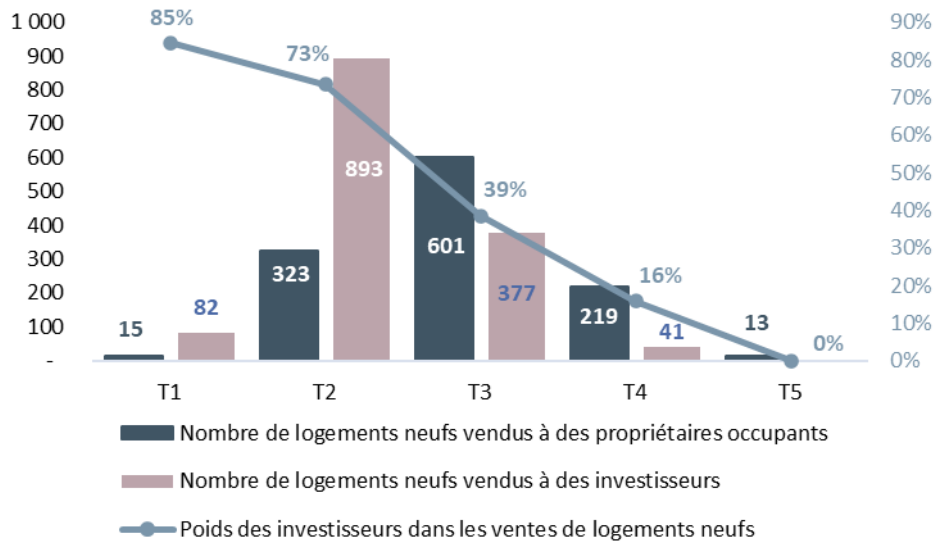
La hausse des petits logements répond aux évolutions démographiques en œuvre

La hausse des petits ménages est un phénomène qui s'observe sur l'ensemble du territoire national, et d'autant plus sur MTPM où les ménages d'une personne ont fortement augmenté entre 2013 et 2018 (+2,6% par an, contre +2% par an en France métropolitaine).

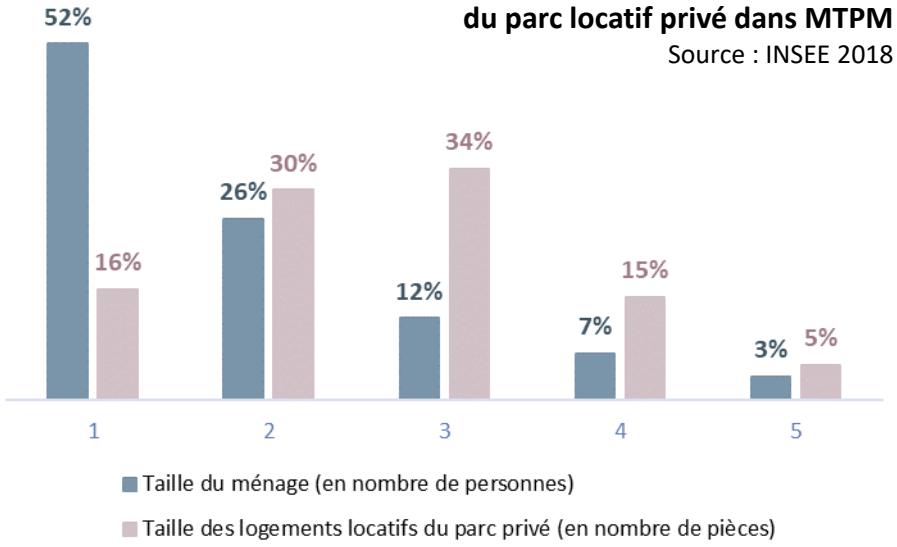
Au-delà de la rentabilité, la surreprésentation des personnes seules parmi les locataires du parc privé favorise une demande importante de petites et moyennes typologies assurant une location rapide du bien. En effet, les ménages d'une personne sont majoritaires parmi les locataires du parc privé, quand les T1-T2 ne représentent que 46% des logements du parc locatif privé. A l'inverse, une surreprésentation est observée sur des typologies T4 et plus (20%) au regard du poids des grands ménages (10%).

Le T3 apparaît comme une typologie intermédiaire adaptée à une plus grande variété de ménages (couples avec un enfant, couples sans enfant, familles monoparentales, colocation, etc.), cela explique son poids important dans l'offre existante et dans l'offre nouvelle.

Type d'acquéreurs dans MTPM selon la typologie du logement
Source : OIP-Adéquation 2018-2020



Taille des ménages locataires et des résidences principales du parc locatif privé dans MTPM
Source : INSEE 2018



Près de 60% des logements nouvellement construits sont de bien à très bien desservis par l'offre actuelle de transports en commun (TC)

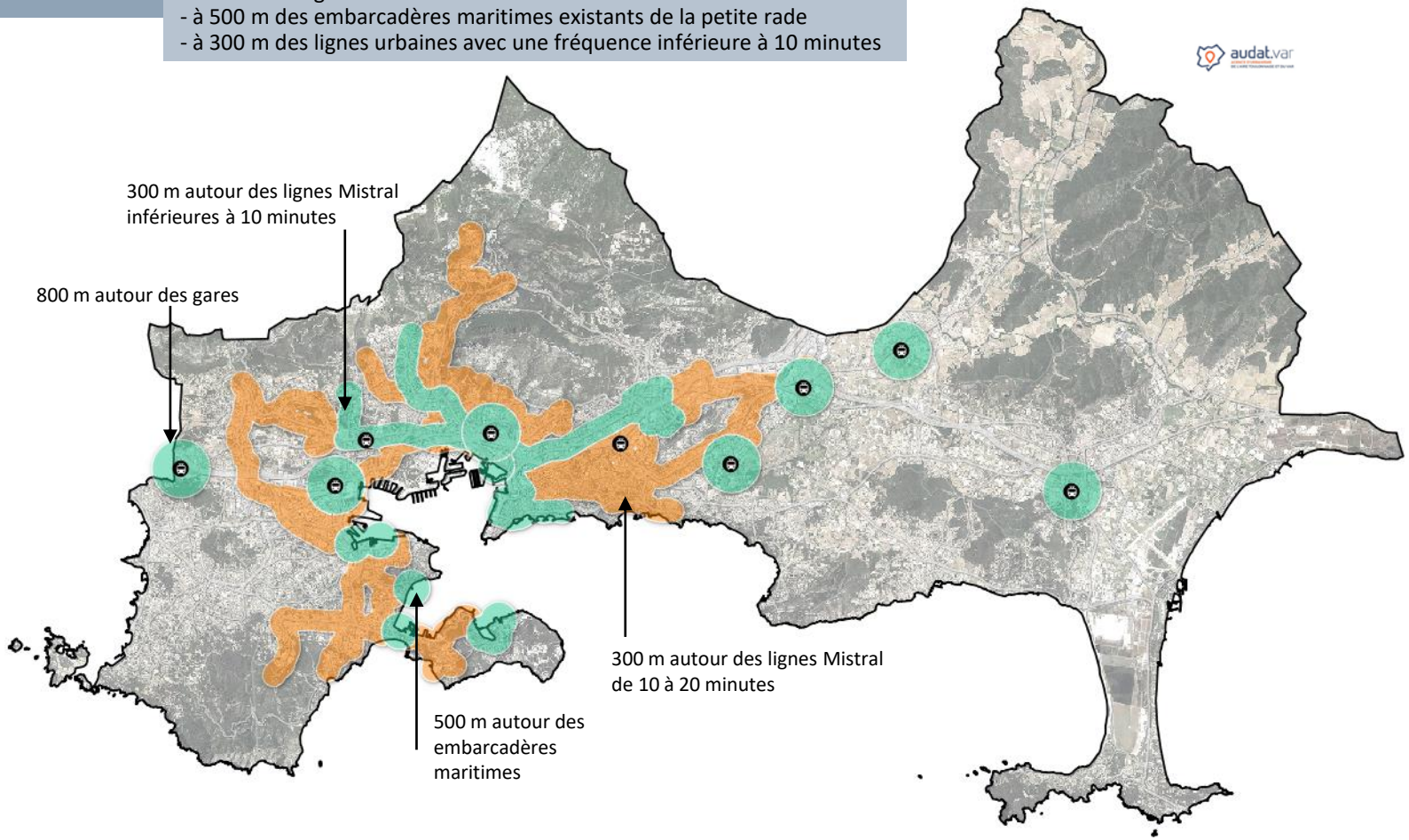
Secteurs à bonne desserte :
- à 300 m des lignes urbaines avec une fréquence de 10 à 20 minutes

Secteurs très bien desservis :
- à 800 m des gares existantes
- à 500 m des embarcadères maritimes existants de la petite rade
- à 300 m des lignes urbaines avec une fréquence inférieure à 10 minutes

Les logements construits entre 2015 et 2019 l'ont davantage été dans des zones très bien desservies en TC qu'auparavant. Sur les 11 900 logements construits entre 2015 et 2019 (source : Fichiers fonciers), près de 4 600, soit 38,7%, ont été construits dans des secteurs très bien desservis en TC. C'est 2,4 points et 660 logements de plus que sur la période précédente (2010-2014), et 3,2 points de plus que pour l'ensemble du parc.

En revanche, moins de constructions nouvelles dans les zones à bonne desserte. 21,2% des logements construits entre 2015 et 2019 sont, quant à eux, situés dans une zone à bonne desserte TC, soit 1,5 point de moins que sur la période d'avant et presque 4 points de moins que pour l'ensemble du parc.

Toutefois, encore 40% des logements construits hors des zones bien/très bien desservies par les TC. 40,1% des logements construits sur la dernière période l'ont été en dehors des zones analysées. C'est seulement 0,9 point de moins que sur la période d'avant et 0,4 point de plus que pour l'ensemble du parc.



Réseau de transport en commun urbain structurant en 2022

Fichier GTFS RMTT janvier 2022, fréquence moyenne en journée (7h-20h), Fichiers Fonciers CEREMA

Des petits logements bien desservis par l'offre actuelle de transports en commun (TC)

Près de 7 petits logements sur 10 construits récemment sont sur des zones de bonne à très bonne desserte en TC…

44,8% des logements de type T1-T2, construits entre 2015 et 2019, se trouvent dans des zones très bien desservies et 23,8% dans des secteurs de bonne desserte. C'est similaire à la période 2010-2014 et 6,5 points de plus que pour l'ensemble du parc de logements.

… mais aussi d'avantage de grands logements dans les zones très bien desservies sur la période 2015-2019

Sur les 7 600 logements de type 3 pièces ou plus construits, 35,2% l'ont été dans des zones très bien desservies en TC. C'est 5,5 points de plus que sur la période 2010-2014, et 2,8 points de plus que pour l'ensemble du parc.

Rappel

Secteurs très bien desservis :
- à 800 m des gares existantes
- à 500 m des embarcadères maritimes existants de la petite rade
- à 300 m des lignes urbaines avec une fréquence inférieure à 10 minutes

Secteurs à bonne desserte :
- à 300 m des lignes urbaines avec une fréquence de 10 à 20 minutes

Localisation des logements en fonction de la desserte TC en 2022

	Avant 2010			2010-2014			2015-2019			
	2 pièces max.	3 pièces ou plus	Total Avant 2010	2 pièces max.	3 pièces ou plus	Total 2010-2014	2 pièces max.	3 pièces ou plus	Total 2015-2019	Total général
Gares	9 088	16 885	25 973	942	752	1 694	762	989	1 751	29 418
Embarcadères maritimes	7 256	6 076	13 332	246	281	527	113	195	308	14 167
Lignes inférieures à 10 minutes	13 347	34 857	48 204	850	862	1 712	1 033	1 501	2 534	52 450
Lignes 10-20 minutes	13 534	48 849	62 383	1 025	1 443	2 468	1 012	1 508	2 520	67 371
Niveau de desserte inférieur	26 440	72 026	98 466	1 407	3 048	4 455	1 339	3 430	4 769	107 690
Total général	**69 665**	**178 693**	**248 358**	**4 470**	**6 386**	**10 856**	**4 259**	**7 623**	**11 882**	**271 096**

	Avant 2010			2010-2014			2015-2019			
	2 pièces max.	3 pièces ou plus	Total Avant 2010	2 pièces max.	3 pièces ou plus	Total 2010-2014	2 pièces max.	3 pièces ou plus	Total 2015-2019	Total général
Gares	13,0%	9,4%	10,5%	21,1%	11,8%	15,6%	17,9%	13,0%	14,7%	10,9%
Embarcadères maritimes	10,4%	3,4%	5,4%	5,5%	4,4%	4,9%	2,7%	2,6%	2,6%	5,2%
Lignes inférieures à 10 minutes	19,2%	19,5%	19,4%	19,0%	13,5%	15,8%	24,3%	19,7%	21,3%	19,3%
Lignes 10-20 minutes	19,4%	27,3%	25,1%	22,9%	22,6%	22,7%	23,8%	19,8%	21,2%	24,9%
Niveau de desserte inférieur	38,0%	40,3%	39,6%	31,5%	47,7%	41,0%	31,4%	45,0%	40,1%	39,7%
Total général	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

Une meilleure desserte du parc existant par la desserte en transports en commun (TC) projetée dans le Plan de déplacements urbains (PDU)

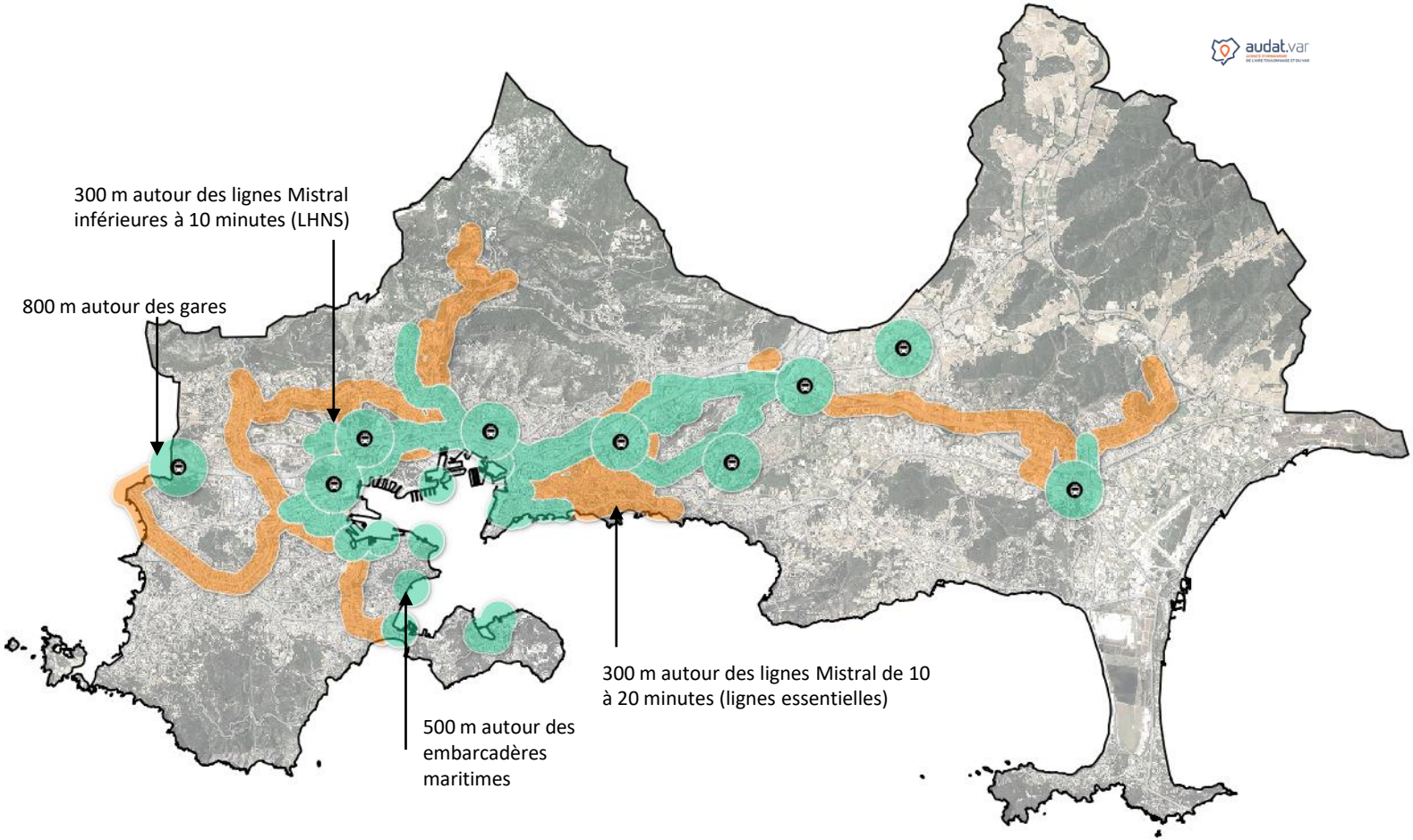
Secteurs à bonne desserte :
- à 300 m des lignes urbaine avec une fréquence de 10 à 20 minutes (« lignes essentielles »)

Secteurs très biens desservis :
- à 800 m des gares existantes + projetées (Ste. Musse et Escaillon)
- à 500 m des embarcadères maritimes existants et projetés
- à 300 m des lignes urbaines avec une fréquence inférieure à 10 minutes (LHNS)

Le futur réseau de lignes à haut niveau de service (LHNS) desservira 44,5% des logements construits entre 2015 et 2019. C'est 1,7 point de moins que pour les logements construits sur la période 2010-2014.

Le parc de logements existants sera mieux desservi avec l'offre de TC projetée. 44,4% de l'ensemble des logements seront desservis par une ligne urbaine avec une fréquence inférieure à 10 minutes contre 35,4% aujourd'hui.

Un recentrage marqué dans les zones à bonne desserte par rapport à 2010-2014. 21,6% des logements construits entre 2015 et 2019 l'ont été dans les zones à future bonne desserte. C'est 5,8 points de plus que pour les logements construits entre 2010 et 2014, et 1,7 point de plus que l'ensemble du parc.



Réseau de transport en commun urbain structurant <u>projeté dans le PDU</u> (approuvé en déc. 2016)

Une meilleure desserte du parc nouvellement construit, favorisée par les gares existantes

Localisation des logements en fonction de la desserte TC projetée dans le PDU

	Avant 2010			2010-2014			2015-2019			
	2 pièces max.	3 pièces ou plus	Total Avant 2010	2 pièces max.	3 pièces ou plus	Total 2010-2014	2 pièces max.	3 pièces ou plus	Total 2015-2019	Total général
Gares	10 400	23 878	34 278	1 041	956	1 997	1 179	1 667	2 846	39 121
Embarcadères maritimes	7 330	6 310	13 640	180	255	435	85	163	248	14 323
Lignes inférieures à 10 minutes	17 555	44 627	62 182	1 267	1 318	2 585	1 022	1 173	2 195	66 962
Lignes 10-20 minutes	11 466	38 114	49 580	670	1 050	1 720	982	1 580	2 562	53 862
Niveau de desserte inférieur	22 914	65 764	88 678	1 312	2 807	4 119	991	3 040	4 031	96 828
Total général	**69 665**	**178 693**	**248 358**	**4 470**	**6 386**	**10 856**	**4 259**	**7 623**	**11 882**	**271 096**

	Avant 2010			2010-2014			2015-2019			
	2 pièces max.	3 pièces ou plus	Total Avant 2010	2 pièces max.	3 pièces ou plus	Total 2010-2014	2 pièces max.	3 pièces ou plus	Total 2015-2019	Total général
Gares	14.9%	13.4%	13.8%	23.3%	15.0%	18.4%	27.7%	21.9%	24.0%	14.4%
Embarcadères maritimes	10.5%	3.5%	5.5%	4.0%	4.0%	4.0%	2.0%	2.1%	2.1%	5.3%
Lignes inférieures à 10 minutes	25.2%	25.0%	25.0%	28.3%	20.6%	23.8%	24.0%	15.4%	18.5%	24.7%
Lignes 10-20 minutes	16.5%	21.3%	20.0%	15.0%	16.4%	15.8%	23.1%	20.7%	21.6%	19.9%
Niveau de desserte inférieur	32.9%	36.8%	35.7%	29.4%	44.0%	37.9%	23.3%	39.9%	33.9%	35.7%
Total général	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**

Rappel

Secteurs très biens desservis :
- à 800 m des gares existantes + projetées (Sainte Musse et Escaillon)
- à 500 m des embarcadères maritimes existants et projetés
- à 300 m des lignes urbaines avec une fréquence inférieure à 10 minutes (LHNS)

Secteurs à bonne desserte :
- à 300 m des lignes urbaine avec une fréquence de 10 à 20 minutes (« lignes essentielles »)

Une cohérence urbanisme-mobilité nécessaire pour atténuer l'impact des déplacements domicile-travail en voiture

La majorité des flux domicile-travail reste interne à la Métropole mais les flux d'échanges avec l'extérieur augmentent entre 2013 et 2018

- Le volume des flux internes a augmenté de 2,7% (+ 3 700 actifs) ;
- Le volume des flux d'échanges avec l'extérieur de MTPM a augmenté de 11,9% : + 5 200 flux. La part des échanges (internes + entrants + sortants) a augmenté de + 1,6 point ;
- On constate toujours davantage de flux entrants que de flux sortants.

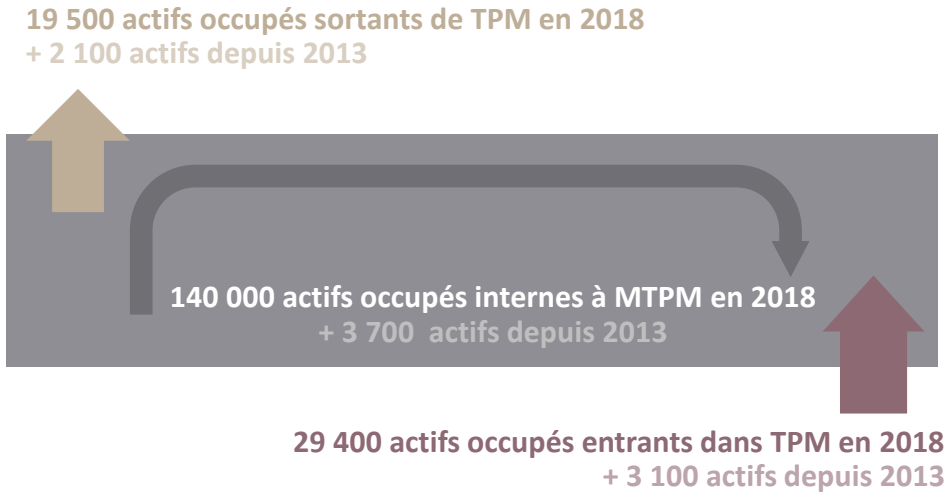
L'usage de l'automobile s'est renforcé dans les flux domicile-travail

- + 7 600 actifs en voiture : l'augmentation de l'usage de la voiture entre 2013 et 2018 est principalement visible dans les flux d'échanges (actifs entrants + actifs sortants) qui pèsent pour 67% dans cette hausse ;
- Plus on s'éloigne de la Métropole pour se loger (ou pour travailler) plus on est dépendant de sa voiture : 90% des actifs entrants se rendent à leur travail en voiture, 85% pour les actifs sortants ;
- L'usage de l'automobile est aussi majoritaire dans les flux internes : la voiture domine à hauteur de 70% alors que les distances moyennes domicile-travail sont relativement faibles (de l'ordre de 5 km). De plus, son usage n'a pas diminué entre 2013 et 2018 ;
- Chez les actifs stables (flux internes), la part modale de la marche a baissé au profit des transports en commun : la marche perd 0,7 points entre 2013 et 2018 tandis que les transports en commun en gagnent 0,6.

Le taux de motorisation des ménages n'a pas évolué mais on compte davantage de ménages motorisés en nombre

- Entre 2013 et 2018, le taux de motorisation des ménages se maintient à 80,2% ;
- En volume, on compte néanmoins 7 200 ménages motorisés supplémentaires, dont 2 400 ménages multimotorisés.

Flux domicile-travail INSEE 2018 et 2013, inférieurs à 150 km



Zoom sur les impacts de la prédominance de la voiture

➔ **sur le cadre de vie :** nuisances sonores, ambiance urbaine, usagers vulnérables (enfants, personnes âgées, piétons), effets de la pollution sur les façades, usure des chaussées et coûts de réfection supportés par la collectivité, etc.

➔ **sur l'espace public et le partage modal :** occupation de la voirie par le stationnement automobile et limitation de la place accordée aux transports en commun (sites propres pour l'amélioration de leur vitesse commerciale et de la fiabilité des temps de parcours), ainsi qu'aux piétons et aux cyclistes.

➔ **sur le budget des ménages :** la (multi)motorisation des ménages implique des coûts de possession fixes (achat, assurance, stationnement au domicile) et variable (carburant, entretien, stationnement à l'usage) qui pèsent de manière importante sur leur budget.

➔ **sur l'environnement :** émission de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre.

Constats sur le parc de logements de la Métropole

Les caractéristiques du parc de logements traduisent le caractère à la fois urbain et littoral de la Métropole : la grande majorité du parc est dédié à l'accueil des populations permanentes, mais le poids non négligeable des résidences secondaires, notamment dans les communes et/ou quartiers situés sur le littoral souligne la fonction touristique d'une partie du parc. Le poids élevé des résidences secondaires au sein de ces communes et/ou quartiers accentue la pression sur le parc de logements en réduisant l'offre disponible et en faisant augmenter les prix.

Le parc de résidences principales se compose d'une majorité d'appartements T3 et T4, soit des typologies moyennes à grandes. L'évolution récente du parc de résidences principales est marquée toutefois par l'augmentation importante du poids des petites typologies T1-T2, et semble ainsi répondre à la baisse de la taille des ménages et aux attentes des investisseurs.

A l'image des territoires urbains, les statuts d'occupation sont plus variés au sein de la Métropole que dans les autres EPCI du SCoT Provence Méditerranée. Si les propriétaires sont majoritaires, le poids des locataires augmente plus rapidement entre 2013 et 2018, porté à la fois par une hausse des locataires du parc privé et des locataires du parc social.

Constats sur la construction neuve de logements

La dynamique de construction est assez modérée dans la Métropole. Elle se dégrade à partir de 2019 avec une forte diminution des logements commencés, notamment du fait d'une baisse conséquente des autorisations de construire les années précédentes et de la crise sanitaire. Les communes familiales, les petites communes urbaines et la commune de Six-Fours-les-Plages ont toutefois une activité de construction particulièrement dynamique.

Les logements neufs construits depuis 2015, et notamment les petites typologies, se situent majoritairement dans des zones bien à très bien desservies par l'offre actuelle de transports en commun. L'offre projetée dans le Plan de déplacements urbains (PDU) devrait également améliorer la desserte de l'ensemble du parc de logements de la Métropole.

L'activité de promotion immobilière favorise le développement du parc locatif sous forme de logements collectifs de typologies intermédiaires. Notons que les logements récents logent une population majoritairement jeune et familiale au sein de la Métropole.

Premiers enjeux

- Rééquilibrer l'offre de résidences principales dans les communes littorales.
- Favoriser une construction neuve innovante et diversifiée en direction des jeunes ménages, des familles.
- Accompagner le développement de l'offre de logements, en particulier abordables.
- Atténuer l'impact des déplacements domicile-travail en voiture par une cohérence de projets urbanisme-mobilité.

3. Diagnostic foncier

1/ Analyse de la consommation d'espace entre 2009 et 2020 sur le territoire de la Métropole Toulon Provence Méditerranée

La consommation d'espace est ici entendue par un changement d'usage des parcelles d'origine naturelle, agricole et forestière (NAF). Elle est ici calculée à partir des fichiers fonciers du CEREMA dans le cadre de l'observatoire de l'artificialisation des sols. Elle n'est pas traduite en termes de logement

Les fichiers fonciers produits annuellement par le CEREMA décrivent les parcelles bâties et non bâties et sont issus de la DGFiP (Direction générale des Finances Publiques), elles-mêmes issues des déclarations fiscales liées aux impôts fonciers. Cette source de données est donc déclarative. Quelques limites d'utilisation existent : les objets relatifs aux infrastructures, aux exploitations agricoles et aux espaces publics ne sont pas comptés, ce qui peut minorer la consommation d'espace réellement produite sur les espaces concernés. Inversement, les surfaces cadastrales n'étant pas toutes homogènes, certaines consommations d'espace relatives à de grandes parcelles peuvent surestimer la surface réelle de construction. Les valeurs les plus aberrantes ont été ici retirées.

Au sein de la MTPM, 484.58 hectares ont été consommés entre 2009 et 2020.

Consommation d'espace des communes de la Métropole Toulon Provence Méditerranée entre 2009 et 2020

Codgeo	Commune	Consommation[1] d'espace 09-20 en ha	Consommation d'espace 09-20 en %
83034	Carqueiranne	13,22	2,9%
83047	**La Crau**	**81,26**	**16,1%**
83062	La Garde	18,24	3,9%
83069	**Hyères**	**71,92**	**15,5%**
83090	**Ollioules**	**86,92**	**18,8%**
83098	Le Pradet	17,62	3,8%
83103	Le Revest-les-Eaux	15,29	3,3%
83126	La Seyne-sur-Mer	35,48	7,7%
83129	Six-Fours-les-Plages	42,86	9,3%
83137	Toulon	25,83	5,6%
83144	**La Valette-du-Var**	**72,17**	**15,6%**
83153	Saint-Mandrier-sur-Mer	3,77	0,8%
	TOTAL métropole en HA	**484,58**	**100,0%**

Note de lecture : les chiffres correspondent aux flux entre espaces NAF devenus artificialisés entre 2009 et 2020 inclus

Diagnostic foncier

Entre 2009 et 2020, Ollioules, La Crau, La Valette et Hyères sont les communes qui en valeur absolue (ha) consomment le plus d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

La consommation d'espace est essentiellement due à la production de logements, notamment à La Crau (à 91%) et Saint-Mandrier (94%), mais également à Toulon (88%), Six-Fours-les-Plages (86%) et Carqueiranne (89%). Cf. Tableau n°2 de la consommation répartie entre activités et habitat en hectares (ha) et en pourcentage (%).

L'activité est également une source de consommation d'espace et peut représenter une part quasi égale à celle dédiée à l'habitat notamment sur les communes de La Garde (50%) et du Revest-les-Eaux (53%), où la carrière s'est étendue entre 2014 et 2020 (Cf. Tableau n°2).

En dehors de ces deux principales sources de consommation d'espace, d'autres usages comme le développement des panneaux photovoltaïques ou encore des zones à usage d'activités et d'habitat mixte, comme à La Valette du Var pour 3 ha, peuvent représenter une consommation d'espace non négligeable (Cf. Tableau n°3 de la répartition de la consommation d'espace selon les quatre usages dont l'usage inconnu correspond notamment à l'installation de sites photovoltaïques éloignés de zones d'activités).

Les quatre colonnes du tableau n° 3 indiquent les différents types d'artificialisation produite (destination de la consommation d'espace 2009-2020).

Répartition de la consommation d'espace répartie entre activités et habitat d'usage exclusifs en ha et en %[1]

Tableau n°2	Conso totale		Pour activités		Pour habitat	
Nom Commune	En ha	En %	En ha	En %	En ha	En %
Carqueiranne	**13,22**	**3%**	**1,21**	**9%**	**11,70**	**89%**
La Crau	**81,26**	**17%**	**6,19**	**8%**	**73,73**	**91%**
La Garde	**18,24**	**4%**	**9,09**	**50%**	8,07	44%
Hyères	71,92	15%	18,62	26%	50,43	70%
Ollioules	86,92	18%	31,51	36%	47,30	54%
Le Pradet	17,62	4%	3,22	18%	14,12	80%
Le Revest-les-Eaux	**15,29**	**3%**	**8,07**	**53%**	6,88	45%
La Seyne-sur-Mer	35,48	7%	5,14	14%	28,91	81%
Six-Fours-les-Plages	42,86	9%	5,29	12%	36,89	86%
Toulon	**25,83**	**5%**	**2,28**	**9%**	**22,68**	**88%**
La Valette-du-Var	72,17	15%	27,39	38%	36,93	51%
Saint-Mandrier-sur-Mer	**3,77**	**1%**	**0,18**	**5%**	**3,54**	**94%**
Total métropole en HA	**484,58**	**100%**	**118,13**		**341,18**	

[1] Ici ne sont observés que les flux à destination d'activités ou d'habitat exclusivement
Source : Fichiers fonciers du CEREMA de 2009 à 2021. Traitement effectué par l'audat.var

Répartition de la consommation d'espace selon les quatre types d'usage[1] en ha

Tableau n°3 de l'ensemble des 4 types de destination de la consommation d'espace NAF

Nom Commune	Activités	Habitat	Mixte	Usage inconnu
Carqueiranne	1,21	11,70	0,30	0,00
La Crau	6,19	73,73	0,93	0,41
La Garde	9,09	8,07	0,87	0,21
Hyères	18,62	50,43	2,87	0,00
Ollioules	31,51	47,30	7,91	0,20
Le Pradet	3,22	14,12	0,12	0,15
Le Revest-les-Eaux	8,07	6,88	0,34	0,00
La Seyne-sur-Mer	5,14	28,91	0,95	0,48
Six-Fours-les-Plages	5,29	36,89	0,67	0,00
Toulon	2,28	22,68	0,87	0,00
La Valette-du-Var	27,39	36,93	4,91	2,95
Saint-Mandrier-sur-Mer	0,18	3,54	0,05	0,00
TOTAL métropole en HA	**118,13**	**341,18**	**20,80**	**4,40**

Source : Fichiers fonciers du CEREMA de 2009 à 2021. Traitement effectué par l'audat.var1]

Si on considère les chiffres précédents de consommation d'espace cette fois-ci rapportée à la surface communale ce sont en particulier les communes d'Ollioules et de La Valette qui ont le plus consommé (respectivement 4,7% et 4,3%) et dans une moindre proportion la commune de La Crau (2,2%), tandis qu'au sein de la commune de Hyères la consommation d'espace ne représente que 0,5% en comparaison aux autres communes de la Métropole.

Répartition de la consommation d'espace par commune rapportée à la superficie communale en %

Codgeo	Nom Commune	Consommation 09-20 en ha	Surface com En ha	Conso / surface commune en %
83034	Carqueiranne	13,22	1 487,15	0,9%
83047	La Crau	81,26	3 759,87	2,2%
83062	La Garde	18,24	1 577,23	1,2%
83069	Hyères	71,92	13 361,47	0,5%
83090	Ollioules	86,92	2 030,20	4,3%
83098	Le Pradet	17,62	1 035,94	1,7%
83103	Le Revest-les-Eaux	15,29	2 434,57	0,6%
83126	La Seyne-sur-Mer	35,48	2 356,52	1,5%
83129	Six-Fours-les-Plages	42,86	2 691,53	1,6%
83137	Toulon	25,83	4 418,97	0,6%
83144	La Valette-du-Var	72,17	1 540,04	4,7%
83153	Saint-Mandrier-sur-Mer	3,77	530,32	0,7%
	TOTAL métropole en HA	**484,58**	**37 223,80**	

Source : Fichiers fonciers du CEREMA de 2009 à 2021. Traitement effectué par l'audat.var

2/ L'étude foncière menée dans le cadre de l'élaboration du PLH

Les obligations concernant le volet foncier du PLH ont été clarifiées dans l'article 102 de la loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017. L'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) énonce « III. […] Le diagnostic comporte notamment une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements. […] » L'article R302-1 du CCH indique : « [Le diagnostic comprend] l'analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière publique et privée, incluant un recensement des terrains bâtis ou non, susceptibles, au vu de leur disponibilité et utilisation potentielles, d'accueillir des logements. »

Ainsi, la Métropole a conduit avec l'appui de l'Audat Var une étude permettant de repérer l'ensemble du potentiel foncier du territoire métropolitain à vocation habitat pour une offre supplémentaire de logements.

Cette méthode développée pour l'identification du potentiel foncier se déroule en trois grandes étapes :

- Etape 1 : identification du gisement foncier du territoire de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,
- Etape 2 : évaluation théorique en nombre de logements du gisement foncier,
- Etape 3 : priorisation du gisement foncier pour l'identification du potentiel foncier du PLH n°3.

ETAPE 1 : IDENTIFICATION DU GISEMENT FONCIER DU TERRITOIRE DE LA MÉTROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANÉE

La méthode pour le repérage du gisement foncier du territoire métropolitain est développée en étapes progressives partant des possibles les plus larges recoupés dans un premier temps avec les différentes contraintes réglementaires, urbaines et paysagères de ce territoire et dans un second temps avec les aspects qualitatifs permettant de préserver la qualité de vie de ce territoire.

Sur le territoire de la Métropole, le périmètre d'études a été déterminé par l'enveloppe urbaine du SCoT Provence Méditerranée, document de planification supérieur. Il s'agit de l'enveloppe urbaine projetée à l'horizon 2030. Elle comprend deux types d'espaces :

- les espaces urbanisés constitués des zonages U des PLU,
- les espaces urbanisables constitués des zonages à urbanisés des PLU (zones AU, 2AU et 3AU).

Par conséquent, les espaces naturels et agricoles sont exclus de l'étude et donc du gisement.

Diagnostic foncier

Dans l'enveloppe urbaine du SCoT, seuls les espaces dédiés aux vocations habitat et mixte ont été étudiés.

Sur ces secteurs, une série de contraintes réglementaires environnementales, paysagères et urbanistiques s'applique. Elles sont regroupées en deux grandes catégories :

- les contraintes fortes, limitant voire invalidant la mobilisation du foncier pour les six prochaines années,
- les contraintes modérées impactant la construction mais ne l'empêchant pas.

Le détail des contraintes s'appliquant sur le territoire de la Métropole, dans l'enveloppe urbaine dédiée aux vocations habitat et mixte, est présenté dans le tableau ci-contre.

Au-delà des contraintes règlementaires s'ajoutent les « contraintes vécues » qui empêchent plus ou moins fortement le territoire dans sa capacité à faire.
Elles ont été regroupées sous les vocables suivants :

- Les contraintes vécues : topographie, risque incendie etc.
- Les contraintes identitaires et/ou historiques : présence militaire, éléments paysagers, espaces remarquables (jardins, restanques etc.), éléments patrimoniaux
- Les contraintes subies : SCoT, loi Elan, loi Littoral, des installations militaires telle que Station Emission Radio de La Crau (base militaire et ancienne école de transfilisites) qui limitent les hauteurs de construction
- Les contraintes souhaitables ou souhaitées dans le cadre du PLU ultérieur ou de modification de certains zonages du PLU au regard des évolutions des formes urbaines jugées inappropriées en RU

CONTRAINTES S'APPLIQUANT SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE DE LA METROPOLE	
NIVEAU DE CONTRAINTE	**TYPE DE CONTRAINTE**
CONTRAINTES FORTES	**ENVIRONNEMENT, PAYSAGES ET PATRIMOINE**
	Périmètres de protection immédiate des captages
	Natura 2000 (directive habitat)
	Espace Naturel Sensible (ENS)
	Sites Classés
	Immeuble Classés
	Prescriptions PLU (Bâtiment remarquable, Espace Boisé Classé, Espace Vert Protégé, Prescription paysagère particulière, Terre cultivée à protéger, etc)
	RISQUES NATURELS
	PAC submersion marine (aléa fort)
	Plan de Prévention du Risque Inondation (zone rouge)
	Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain (zone rouge)
	Plan de Prévention des Risques Naturels multirisques (zone rouge)
	CADRE DE VIE
	Plan d'Exposition au Bruit (zones A et B)
	MILITAIRE
	Servitude pyrotechnie
CONTRAINTES MODEREES	**ENVIRONNEMENT, PAYSAGES ET PATRIMOINE**
	Périmètres de protection rapprochée des captages
	Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)
	Périmètre de Préemption des Espaces Naturels Sensibles
	Sites inscrits
	Périmètre de protection des Monuments Historiques
	Site Patrimonial Remarquable (SPR)
	Périmètres des servitudes de faisceaux hertziens
	Espaces proches du rivage _ SCoT PM
	RISQUES NATURELS
	PAC submersion marine (aléas moyens et faibles)
	Plan de Prévention du Risque Inondation (zone bleue)
	Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain (zone bleue)
	Plan de Prévention des Risques Naturels multirisques (zone bleue)
	CADRE DE VIE
	Plan d'Exposition au Bruit (zone C)

Diagnostic foncier

Afin d'identifier le gisement foncier pouvant être mobilisé pour de l'habitat, une lecture plus fine des espaces non contraints et moyennement contraints à vocation habitat et mixte est opérée grâce à l'outil géomatique (fichiers MAJIC 2021, BD TOPO).

Chaque unité foncière est observée permettant ainsi d'identifier le foncier restant disponible et susceptible d'accueillir de nouveaux logements, (une unité foncière étant un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire).
Cette lecture catégorise le gisement foncier en fonction de l'occupation bâtie des unités foncières. Sont identifiées :

- Les unités foncières libres de toute construction,
- Les unités foncières peu bâties pouvant supporter une division ou accueillir du logement en sus. Pour cela, sont considérées les unités foncières dont le coefficient d'emprise au sol est inférieur à 6%,
- Les unités foncières présentant un potentiel en renouvellement urbain sur lesquelles un résiduel notoire subsiste entre le bâti existant et les droits à bâtir du document d'urbanisme opposable. Ces unités foncières nécessitent une reconversion ou une démolition/reconstruction pour évoluer en renouvellement urbain. Pour identifier ces unités foncières, deux critères cumulatifs ont été posés : le bâti présent sur l'unité foncière peut être surélevé d'au moins deux niveaux et le coefficient d'emprise au sol peut augmenter de 0,1 au regard des droits à bâtir du PLU en vigueur.

Une première tournée des communes et des échanges réguliers entre les communes, la Métropole et l'audat.var ont abouti à
- la prise en compte de différents éléments qualitatifs ne pouvant pas être connus par les bases de données (topographie, problématiques d'accès, problématiques DFCI, espaces verts à préserver, etc.),
- la suppression des potentiels identifiés non réalistes et des « coups partis » afin d'apporter un aspect qualitatif à cette lecture théorique du territoire.

Ainsi, les communes ont pu valider ou invalider le gisement foncier initial.

Il n'est pas souhaitable que les unités foncières couvertes de contraintes fortes soient mobilisées pour de l'accueil d'habitat car ces contraintes ont pour objectif de préserver l'environnement, le patrimoine, les qualités paysagères et le cadre de vie du territoire mais également de protéger les personnes.
Ces surfaces sont présentées à titre indicatif et ne feront pas l'objet d'une évaluation en nombre de logements dans la suite du déroulé de la méthode.
Seuls les gisements sous contraintes modérées ou non contraints sont considérés comme « gisement foncier » et feront l'objet de l'évaluation en nombre de logements.

RÉSULTATS DE L'ÉTAPE 1

Cette première étape permet d'observer le foncier selon une approche qualitative mais aussi qualitative. Trois points sont à retenir :

1. Le gisement foncier mobilisable pour l'habitat sur MTPM est de 484,50 hectares.

Ce diagnostic a permis d'identifier le solde de gisement foncier mobilisable pour de l'habitat et ce pour un temps indéfini et au-delà de tout document programmatique ou de planification.

Avec seulement 484,50 ha, l'élaboration du Programme Local de l'Habitat est l'occasion de se questionner sur la consommation de ces derniers espaces et de la manière dont cela sera conduit. Il convient de s'interroger sur ce qui est mobilisable sur le temps du PLH et ensuite.

Ce foncier disponible se répartit de la manière suivante :

2. Un gisement sans contrainte et libre de toute occupation inexistant à l'échelle du territoire

Seulement 11% de foncier facilement mobilisable a été identifié lors de ce diagnostic.

En effet, moins de 57 ha répondent à cette catégorie. Par conséquent, les opérations de logements telles que conduites jusqu'à ce jour ne pourront plus l'être. Des outils, des partenariats et des modes opératoires devront être trouvés

3. Un gisement foncier majoritairement issu d'unités foncières déjà bâties

Avec 77% du gisement localisé sur des unités foncières déjà bâties, cela implique nécessairement une production de logement à venir plus complexe et nécessitant une mobilisation d'outils et de partenaires plus importante que sur la période précédente.

Ce diagnostic révèle donc que le potentiel foncier est extrêmement limité sur le territoire métropolitain, représentant seulement 5% de l'enveloppe urbaine mobilisable pour faire du logement.
On constate que 22% du gisement est situé sur des unités foncières libres. Il sera donc essentiel de se doter d'une stratégie foncière visant à optimiser l'usage de cette ressource. L'enjeu sera également de freiner la consommation d'espace, dans la perspective du dispositif législatif du « zéro artificialisation nette » en privilégiant notamment le renouvellement urbain et la densification

Métropole				
BILAN DU GISEMENT FONCIER POUR LES VOCATIONS HABITAT ET/OU MIXTE				
Surfaces en hectares				
	Décomposition du gisement foncier pour l'habitat		Gisement foncier pour l'habitat	Part du gisement foncier pour l'habitat
Occupation de l'unité foncière	Gisement couvert par des contraintes modérées	Gisement sans contraintes		
Unités foncières libres	50,05	56,34	106,39	22%
Unités foncières peu bâties	77,48	142,63	220,11	46%
Unités foncières présentant un potentiel de constructibilité en renouvellement urbain	42,45	115,55	158,00	33%
Total	169,98	314,52	**484,50**	100%

ETAPE 2 : EVALUATION THÉORIQUE EN NOMBRE DE LOGEMENTS DU GISEMENT FONCIER

Sur la base du gisement foncier validé par les communes (étape 1), une évaluation en nombre de logements est réalisée selon deux approches par ratio.

La première évaluation est fondée sur la forme urbaine de proximité. Par cette approche, une bonne intégration des futurs projets aux tissus urbains existants est visée tout en évitant les ruptures de formes urbaines. Pour cela, la densité moyenne existante mesurée dans un périmètre de 500m de rayon autour du gisement foncier, lui-même limité au zonage du PLU, est appliquée au gisement foncier.

La seconde évaluation est fondée sur le SCoT Provence Méditerranée. Cette approche propose une lecture du SCoT PM en mettant en cohérence deux orientations : l'orientation 3 « organiser le développement en suivant les principes de recentrage et de cohérence urbanisme-transport » et l'orientation 4 « maitriser le développement dans les enveloppes urbaines du SCoT PM ». Ainsi, les densités minimales définies par le SCoT PM sont appliquées au gisement foncier identifié selon une logique urbanisme-transports et le principe d'intensification de la ville (ville du quart d'heure).

Ce qui se traduit par :

- L'ambiance citadine (au moins 70 logements à l'hectare) est appliquée dans les secteurs très bien desservis existants et projetés,
- L'ambiance villageoise (au moins 50 logements à l'hectare) est appliquée dans les secteurs à bonne desserte existants et projetés et dans les secteurs de la ville du quart d'heure,
- L'ambiance périurbaine (au moins 20 logements à l'hectare) est appliquée au reste du territoire.

Les secteurs desservis par les transports en commun (secteurs très bien desservis existants et projetés et secteurs à bonne desserte existants et projetés) sont issus du plan de déplacements urbains de la Métropole.

Dans ces deux approches, les logements déjà présents sur les parcelles sont soustraits aux estimations.

Pour plus de précision dans l'estimation et pour une bonne prise en compte des intentions communales, **les zones de projets communaux (orientations d'aménagement et de programmation et zones à urbaniser) ont fait l'objet d'une approche spécifique** à travers l'intégration des éléments indiqués dans les plans locaux d'urbanisme communaux en vigueur. A défaut d'indication dans les PLU ou à défaut de PLU, les deux évaluations sont appliquées.

RÉSULTATS DE L'ÉTAPE 2

Estimation du nombre de logements selon les ambiances de densité préconisées par le SCoT Provence Méditerranée

Métropole					
EVALUATION "AMBIANCES DE DENSITÉ PRÉCONISÉES PAR LE SCOT PM"					
		Contraintes modérées	**Sans contraintes**		
Hors zones de projets communaux		*135,16*	*264,37*	***399,53***	*hectares*
		3508	9703	**13211**	logements
Décomposition selon l'occupation de l'unité foncière	Unités foncières libres	*34,53*	*43,43*	***77,96***	*hectares*
		831	1604	**2435**	logements
	Unités foncières peu bâties	*65,77*	*122,97*	***188,74***	*hectares*
		1302	3716	**5018**	logements
	Unités foncières présentant un potentiel de constructibilité en renouvellement urbain	*34,86*	*97,97*	***132,83***	*hectares*
		1375	4383	**5758**	logements
Zones de projets communaux (OAP et zones à urbaniser)		*34,82*	*50,15*	***84,97***	*hectares*
				3415	logements
	Indication PLU			***0***	*hectares*
				3241	logements
	Evaluation sur les gisements sans indication du PLU			***0***	*hectares*
				174	logements
TOTAL		*169,98*	*314,52*	***484,5***	*hectares*
				16626	logements

RÉSULTATS DE L'ÉTAPE 2

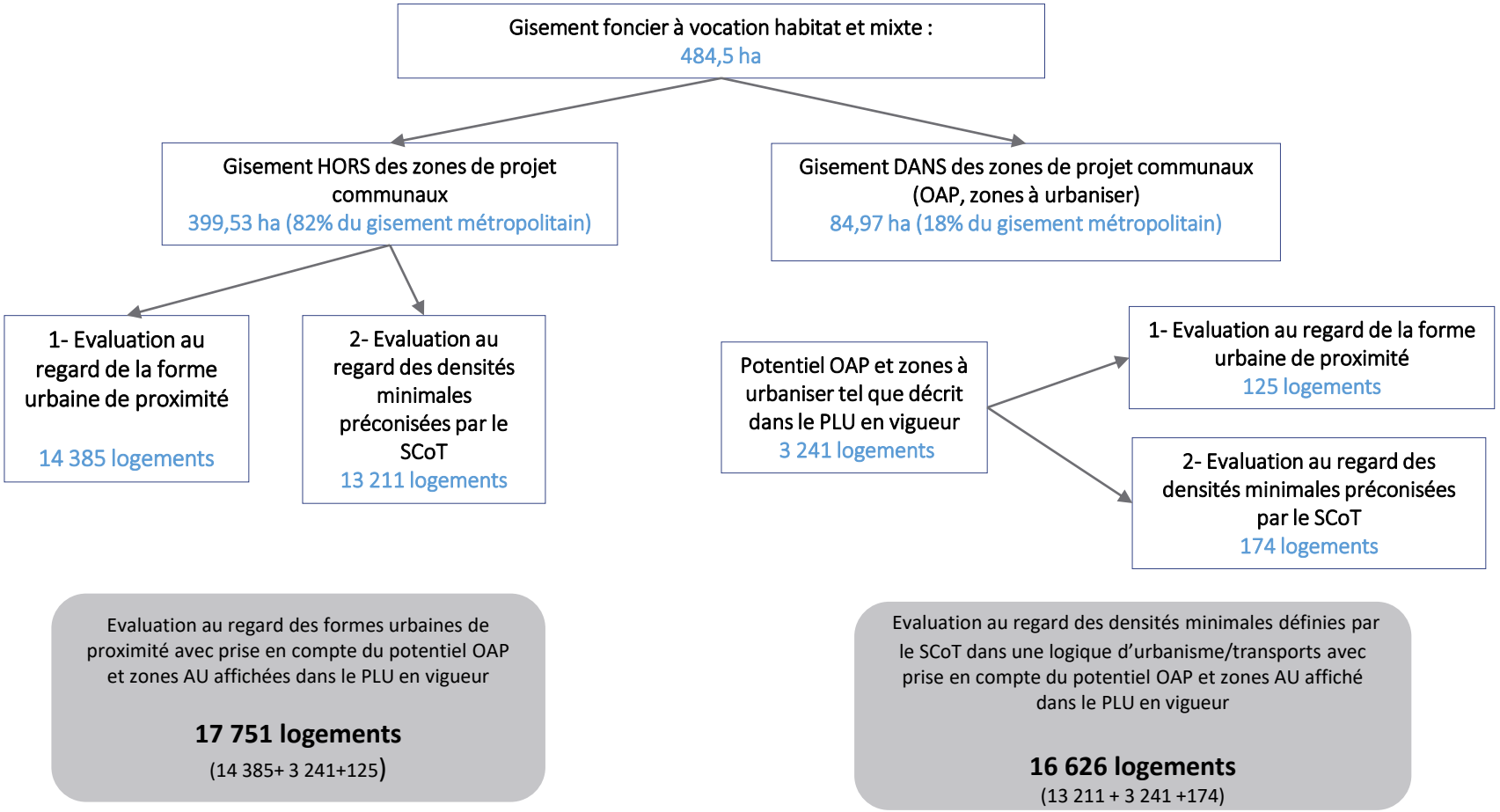
Estimation du nombre de logements selon les formes urbaines de proximité

Métropole						
EVALUATION "FORME URBAINE DE PROXIMITÉ"						
		Contraintes modérées	**Sans contraintes**			
Hors zones de projets communaux		*135,16*	*264,37*		***399,53***	*hectares*
		3773	10612		**14385**	logements
Décomposition selon l'occupation de l'unité foncière	Unités foncières libres	*34,53*	*43,43*		***77,96***	*hectares*
		896	1470		**2366**	logements
	Unités foncières peu bâties	*65,77*	*122,97*		***188,74***	*hectares*
		1211	2865		**4076**	logements
	Unités foncières présentant un potentiel de constructibilité en renouvellement urbain	*34,86*	*97,97*		***132,83***	*hectares*
		1666	6277		**7943**	logements
Zones de projets communaux (OAP et zones à urbaniser)		*34,82*	*50,15*		***84,97***	*hectares*
					3366	logements
	Indication PLU				***0***	*hectares*
					3241	logements
	Evaluation sur les gisements sans indication du PLU				***0***	*hectares*
					125	logements
TOTAL		*169,98*	*314,52*		***484,5***	*hectares*
					17751	logements

LES 3 POINTS À RETENIR

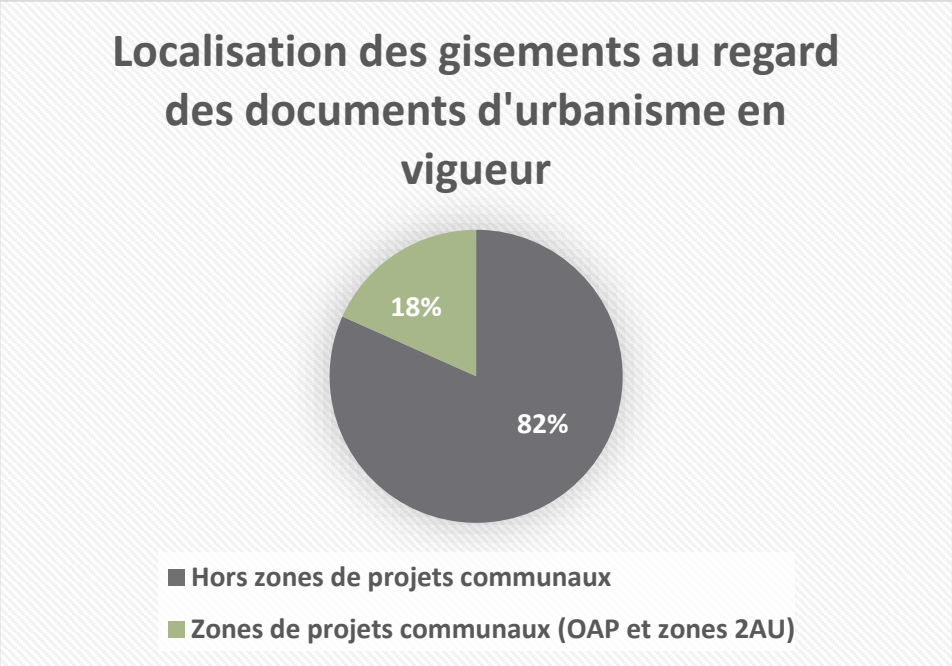
1/ Le gisement foncier mobilisable pour l'habitat permet de générer entre 16 626 et 17 751 logements sur l'ensemble de la métropole

SCHEMA DU POTENTIEL DE LOGEMENT GENERE PAR LE FONCIER IDENTIFIE POUR L'HABITAT



2/ Moins de 20% des logements potentiels sont situés dans des zones de projet communaux

Avec seulement 18% du gisement identifié dans des zones dites de projets (sous convention EPF, OAP, SMS, …), cette étude pointe l'absence de stratégie foncière liée à l'habitat. Compte tenu de la complexité du foncier disponible, le Programme Local de l'Habitat devra accompagner les acteurs à travailler à l'élaboration d'une stratégie foncière.



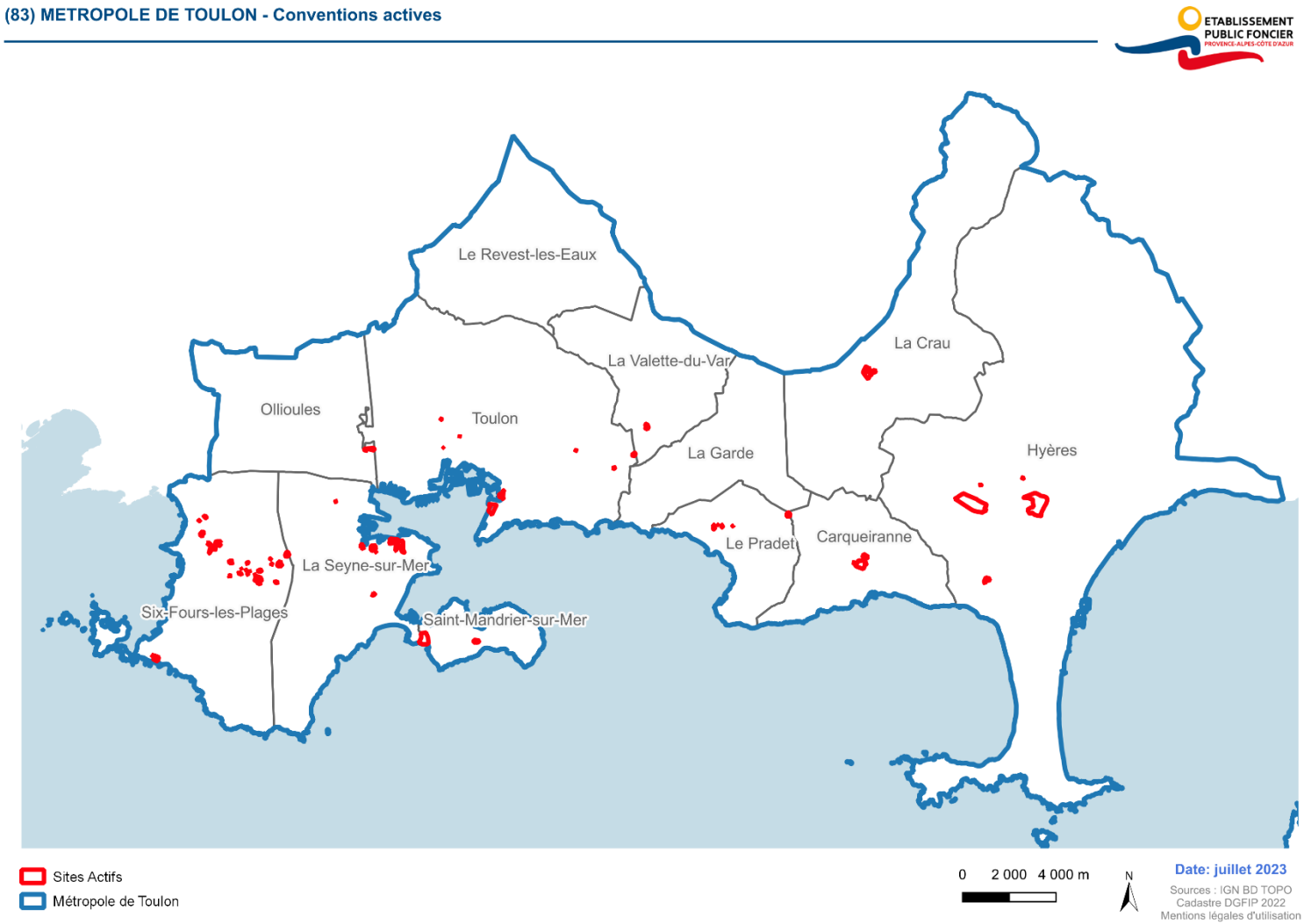
3/ Un tiers des logements potentiels sont issues d'unités foncières présentant un potentiel de constructibilité en renouvellement urbain.

3/ Les outils d'intervention de la métropole sur le foncier

1/ L'Etablissement public foncier (EPF) de la Région PACA

L'EPF PACA et MTPM entretiennent des liens de collaboration et de partenariat structurés autour de la signature de plusieurs conventions sur l'ensemble des 12 communes. L'objectif est de favoriser la production de logements, le développement économique, la revitalisation des centres-villes, le recyclage de friches et la réalisation de grands projets structurants.

Ces conventions arrivent à terme au 31 décembre 2024, il conviendra de travailler à leur reconduction afin de poser les fondements d'une politique foncière métropolitaine au service notamment du Programme Local de l'Habitat.



Au 30 décembre 2022, il y a 16 conventions signées avec l'EPF pour un engagement financier total de 251,6 M€ .

Conventions actives pour un montant total de 211M€ d'engagements :

- 1 Convention Habitat multisites: 50M€
- 1 Convention Anticipation Foncière: 50M€
- 1 Convention Anticipation Foncière périmètre Mayol-Pipady : 40M€
- 12 Conventions d'Intervention Foncière tripartites (MTPM/Communes/EPF) : 103,5 M€
- 1 Convention d'Intervention Foncière à venir en 2023 : La Crau centre-ville : 13 M€

Il y a environ 58 sites actifs représentant un potentiel de 5 348 logements :

- 147,3M€ d'acquisitions réalisées au 31 décembre 2022
- 118,3 M€ de cessions réalisées au 31 décembre 2022
- Stocks: 56,7 M€/ Taux de recyclage (flux): 70 %

SYNTHÈSE DE L'INTERVENTION DE L'EPF SUR MTPM AU 30/12/2022

Intervention Epf	MTPM
Sites en cours	58
Conventions en cours	16 conventions
Montant conventions	198,5 M€
Montants engagés	200 M€
Communes	12
Logements potentiels	5 348
Superficie	-------
Stocks en €	56,7 M€
Montants cédés	118,3 M€

SYNTHÈSE DE L'INTERVENTION DE L'EPF SUR MTPM AU 30/12/2022

COMMUNES	SITES	CONVENTION
La Seyne sur Mer	Verlaque	Convention multi-sites
La Seyne sur Mer	Rue Lagane	Convention d'anticipation foncière
La Seyne sur Mer	Ilot Perrin	Convention d'intervention foncière
La Valette	La Coupiane	Convention multi-sites
La Valette	Paul Eluard	Convention d'anticipation foncière
Le Pradet	Martelli	Convention multi-sites
Le Pradet	Clapiers	Convention d'anticipation foncière
St Mandrier	Les Roses	Convention multi-sites
St Mandrier	Pin Rolland	Convention multi-sites
Six-Fours	avenue Maréchal Juin	Convention multi-sites
Six-Fours	Barras	Convention multi-sites
Six-Fours	delattre de Tassigny	Convention multi-sites
Six-Fours	Bucarin 2	Convention multi-sites
Six-Fours	Faraud	Convention multi-sites
Six-Fours	Gabois	Convention multi-sites
Six-Fours	Michel Serra	Convention multi-sites
Six-Fours	Raynaud	Convention multi-sites
Six-Fours	Reynier	Convention multi-sites
Six-Fours	St martin	Convention multi-sites
Six-Fours	Victor Hugo	Convention multi-sites
Six-Fours	Plain Sportive	Convention d'anticipation foncière
Six-Fours	Bucarin	Convention d'intervention foncière
Six-Fours	Bouillibaye	Convention d'intervention foncière
Six-Fours	Condorcet	Convention d'intervention foncière
Six-Fours	Hoirs Nord	Convention d'intervention foncière
Six-Fours	Juin Pourquier	Convention d'intervention foncière
La Crau	Centre ville	Convention d'anticipation foncière
Carqueiranne	Trelette nord	Convention d'anticipation foncière
Carqueiranne	Trelette Sud	Convention d'anticipation foncière
Toulon	ASPTT	Convention d'anticipation foncière
Toulon	Vieux chemin de Sainte Musse	Convention d'anticipation foncière
Ollioules	Geffrier	Convention d'intervention foncière
Hyères	Roubaud	Convention d'intervention foncière
Hyères	Rougières	Convention d'intervention foncière

2/ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour l'habitat

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont un outil privilégié pour la déclinaison pré-opérationnelle des projets de territoire défini par les élus. Elles permettent de renforcer la qualité et la cohérence des projets d'aménagement, notamment sur les secteurs à urbaniser dont la collectivité n'a pas la maitrise foncière. Les OAP exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteur du territoire. C'est un outil de cadrage important du PLU qui permet notamment de prévoir une première estimation du nombre de logement à produire dans un secteur déterminé.

Selon les PLU en vigueur au 31/12/2022, il y a 36 OAP et 5 orientations d'Aménagement à vocation habitat et mixte sur le territoire de MTPM. Parmi elles, 21 Orientations d'Aménagement portent sur du gisement foncier identifiée pour de l'habitat.

Communes	OAP	Gisement foncier identifié	Nombre de logements prévus dans le PLU en vigueur
LA CRAU	3 OA	1	---
LA GARDE	1	0	---
HYERES	9	3	2 485
OLLIOULES	7	4	Environ 520
LE PRADET	2 OA	1	---
LA SEYNE-SUR-MER	7	3	---
SIX-FOURS-LES-PLAGES	12	9	Environ 785
MTPM	41	21	---

3/ Le suivi des DIA

La Déclaration d'Intention d'Aliéner est obligatoire pour les propriétaires dont le bien est situé dans une zone où s'applique le droit de préemption urbain (DPU). Elle vise à informer avant la vente le titulaire du DPU afin qu'il puisse faire valoir son droit de priorité pour l'acquisition du bien.

Environ 600 DIA sont transmises à la métropole chaque mois. Celles-ci sont analysées afn de repérer les éventuelles opportunités et sont transmises au service de la DDTM qui peut éventuellement déléguer le DUP à l'EPF si la commune est carencée ou aux bailleurs sociaux en fonction des opérations de logements. Dans la grande majorité des cas, c'est l'EPF qui préempte, comme l'illustre le tableau suivant :

Communes	Nombre de préemptions 2022-2023	Bénéficiaire
SIX-FOURS-LES-PLAGES	5	EPF
LA VALETTE	1	VAR HABITAT
TOULON	2	EPF
LA CRAU	7	EPF
LA SEYNE-SUR-MER	2	

4/ Les enjeux fonciers sur le territoire de la métropole

Ce troisième PLH s'inscrit dans un contexte d'évolution législative visant à renforcer les mesures en faveur d'une gestion économe de l'espace. La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 fixe un objectif de lutte contre l'artificialisation des sols à l'ensemble des documents d'urbanisme et invite donc à repenser les modes de développement du territoire. Les objectifs de réduction par deux de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers à horizon 2030 ainsi que le « zéro artificialisation nette » à horizon 2050 interrogent sur les perspectives de croissance démographique et sur les modes de production du logement.

Dans un territoire comme celui de MTPM, où la consommation d'espace est principalement liée à la dynamique de construction de logement, un des enjeux majeurs pour la métropole est la maîtrise du foncier.

Denrée rare, cible d'intérêts divergents et d'usages concurrents, le gisement foncier pour l'habitat à l'échelle de la métropole est estimé à 484,50 hectares et ce sans limite de temps dans sa mobilisation. Moins de 10% de ce gisement sont localisés sur des unités foncières libres et sans contraintes.

Les résultats de ces analyses mettent en lumière plusieurs éléments.

De par la rareté du foncier réellement disponible, il est primordial d'aborder le foncier comme une ressource et donc d'en optimiser son usage par anticipation. Cela passera nécessairement par la définition d'une stratégie foncière permettant de limiter les interventions au fil de l'opportunité des projets, en ayant une vision globale et une organisation partagée de l'espace et des destinations.

Le second apprentissage de ces analyses porte sur le changement de paradigme que le territoire et l'ensemble des acteurs devront accompagner. En effet, avec moins de 10% du gisement libre de toute occupation, la production de logements sera donc principalement issue de la reconquête d'espaces déjà construits et du bâti existant. Celle-ci en sera nécessairement plus complexe, plus longue dans le temps à finaliser mais aussi plus coûteuse.

En localisant et caractérisant les unités foncières et leur potentiel de constructibilité pour l'avenir, ce 3ème PLH pose les bases de la réflexion sur le foncier restant disponible pour l'habitat en mettant en adéquation les besoins en logements pour les 6 prochaines années et la disponibilité foncière des communes.

La politique locale de l'habitat devra s'appuyer sur les capacités à faire de chacun identifié dans le PLH pour assurer le développement de nouvelles opérations de logement de qualité mais également intervenir sur le parc existant pour assurer notamment l'attractivité des centres anciens de chacune des 12 communes.

Dans le cadre de la révision du SCoT et dans l'élaboration du futur PLUI, il appartiendra à la métropole de mobiliser les outils de maîtrise, de gestion et préservation du foncier et de définir les leviers d'intervention d'une gouvernance adaptée aux enjeux.

4. Marchés de l'habitat et fonctionnement des parcours résidentiels

- Marché de l'accession
- Marché de l'accession dans le neuf
- Marché de l'accession dans l'ancien
- Capacités d'accession à la propriété des ménages de la Métropole
- Marché locatif privé
- Marché locatif social
- Constats et premiers enjeux

Le marché de l'accession : des ventes de logements majoritairement réalisées sur des biens anciens…

Un marché porté par le parc de logements existants

82% des ventes de logements réalisées sur la Métropole entre 2018 et 2020 concernent des biens issus du parc existant ; ainsi seules 18% d'entre elles proviennent de la promotion immobilière.

Des ventes essentiellement réalisées sur des appartements anciens

Les ventes d'appartements anciens représentent à elles-seules 61% des ventes faites entre 2018 et 2020 dans la Métropole. Cette part est dépassée dans cinq communes : La Seyne-sur-Mer (63%), Hyères (65%), La Valette-du-Var (67%), Toulon (70%) et Saint-Mandrier-sur-Mer (73%).

Le marché de la promotion immobilière est également porté par les appartements mais apparait particulièrement réduit dans MTPM : 17% des ventes sur la période 2018-2020.

Les ventes de maisons relativement limitées hormis dans les communes moins urbaines et rétro-littorales

Dans les communes ne se situant pas sur le littoral, les logements individuels représentent un poids important sur le marché des acquisitions. Ainsi, au Revest-les-Eaux, 88% des ventes de logements ont porté sur des maisons (dont 21% sur des maisons neuves groupées), suivi de La Crau (61%) et d'Ollioules (50%).

70% des ventes au sein du SCoT PM faites dans la Métropole

Les ventes de logement de 2018 à 2020 sources : Min.not.Perval, OIP-Adéquation	**Ensemble des ventes**	**Part des appartements anciens**	**Part des appartements neufs**	**Part des maisons anciennes**	**Part des maisons neuves groupées**
Carqueiranne	444	55%	11%	34%	0%
Hyères	2 340	65%	16%	19%	0%
La Crau	406	19%	20%	60%	1%
La Garde	1 026	37%	48%	14%	1%
La Seyne-sur-Mer	2 077	63%	15%	22%	0%
La Valette-du-Var	832	67%	9%	24%	0%
Le Pradet	362	59%	6%	34%	0%
Le Revest-les-Eaux	96	10%	2%	67%	21%
Ollioules	404	28%	22%	41%	9%
Saint-Mandrier-sur-Mer	357	73%	11%	16%	0%
Six-Fours-les-Plages	2 035	56%	15%	28%	1%
Toulon	6 065	70%	16%	14%	0%
MTPM	**100%**	**61%**	**17%**	**21%**	**1%**
	16 444	**10 047**	**2 830**	**3 469**	**98**
CASSB	3 656	54%	12%	31%	2%
CCMPM	2 543	41%	29%	29%	1%
CCVG	924	28%	19%	52%	2%
SCoT PM	23 567	57%	18%	25%	1%

Des situations très contrastées sur les autres EPCI du SCoT Provence Méditerranée

52% des ventes 2018-2020 de la Vallée du Gapeau (VDG) se sont faites sur des maisons existantes (MTPM : 21%), tandis que celles de Sud Sainte Baume (SSB) et Méditerranée Porte de Maures (MPM) sont plutôt portées par les appartements anciens (respectivement 54% et 41%).
Le poids de la promotion immobilière est plus important dans les Communautés de communes de MPM (30%) et VDG (21%) que dans la Métropole (18%) .

Les acquisitions de terrains pour construction de maisons individuelles
En parallèle des maisons neuves groupées de la promotion immobilière, il existe un marché de particuliers construisant ou faisant construire leur maison après acquisition d'un terrain.
Compte tenu d'une rareté des terrains constructibles en PACA (en raison du relief et des nombreuses zones inconstructibles) et, de fait, de prix moyens au mètre carré nettement plus élevés que dans les autres régions (à l'exception de l'Île-de-France), ce marché concerne relativement peu de transactions : entre 2018 et 2020, ce sont, en moyenne, 6 600 permis délivrés par an (5% des achats de la France métropolitaine).

Source : DREAL PACA, Enquête sur les prix des terrains à bâtir 2018-2020

… de plutôt grandes typologies et à des prix plus abordables que ceux de la promotion immobilière

Des ventes de logements de grandes typologies, issues du parc existant

- Avec 38%, les T4 (23%) et plus (15%) sont les typologies les plus nombreuses dans les ventes de logements réalisées entre 2018 et 2020. Celles-ci sont composées à 94% de logements existants.
- Par rapport à la répartition du parc, les T1 et T2 sont toutefois beaucoup vendus : 33% des transactions alors que ces typologies ne représentent que 24% du parc.

Répartition des ventes de logements par typologie dans MTPM 2018-2020

	T1	T2	T3	T4	T5 ou +
Appartements anciens	13%	25%	33%	23%	5%
Appartements neufs	4%	48%	38%	10%	1%
Maisons anciennes	0%	3%	13%	31%	53%
Maisons neuves groupées	0%	4%	27%	62%	7%
Ens. des ventes	**9%**	**24%**	**30%**	**23%**	**15%**
Répartition du parc	7%	17%	31%	27%	18%

Sources : Min.not-Perval, OIP-Adéquation, Insee RP 2018

Un marché de l'ancien globalement plus abordable que celui du neuf

- A surface quasi-similaire, les prix moyens des appartements sur la période 2018-2020, quelles que soient les typologies, sont nettement plus abordables dans l'ancien que dans le neuf. Pour exemple, un T3 revient en moyenne à 168 000 € dans l'ancien contre près de 260 000 € dans le neuf. A ce fait s'ajoute que l'offre de T5 n'est observable d'une manière signification que sur le parc existant.
- Concernant les maisons, les différences de prix sont moins notables mais souffrent d'un biais puisque seule une centaine de biens se sont vendus sur le marché du neuf contre près de 3 500 sur celui de l'ancien.

Prix et surface moyenne des ventes de logements par typologie dans MTPM 2018-2020

	T1	T2	T3	T4	T5 ou +
Appartements anciens	94 031 € 28 m²	129 442 € 42 m²	168 245 € 63 m²	191 586 € 78 m²	235 376 € 98 m²
Appartements neufs	119 874 € 27 m²	177 028 € 41 m²	258 510 € 62 m²	386 539 € 85 m²	NS
Maisons anciennes	NS	217 133 € 47 m²	286 132 € 67 m²	353 060 € 87 m²	481 345 € 122 m²
Maisons neuves groupées		NS	309 858 € 73 m²	346 436 € 86 m²	NS

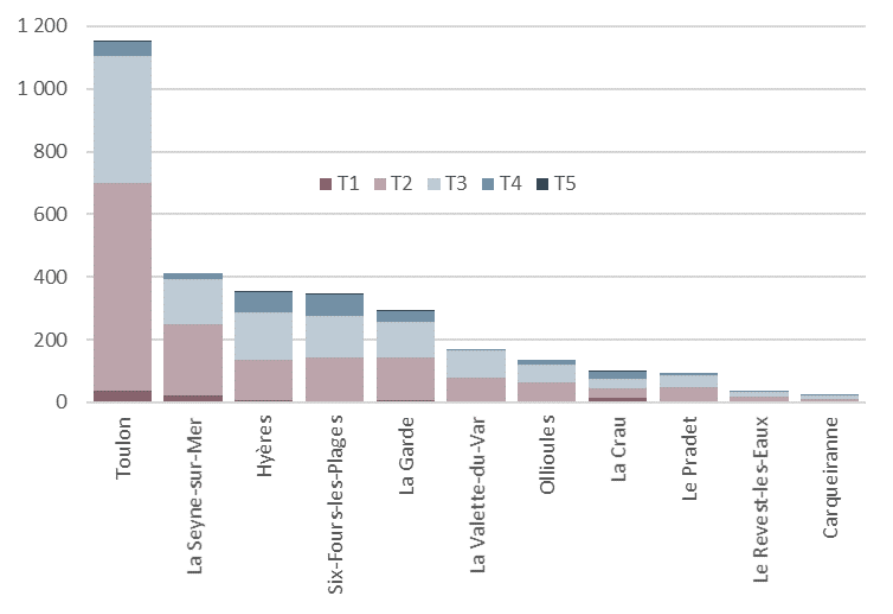
Sources : Min.not-Perval, OIP-Adéquation

Zoom sur les livraisons de logements neufs en promotion immobilière : près de 50% d'appartements de type T2 sur la période 2018-2020

Sur la période 2018-2020, **103 programmes de logements neufs issus de la promotion immobilière ont été livrés sur la Métropole**. Majoritairement situés à Toulon (28% des programmes) et Six-Fours-les-Plages (21%), ils portent à plus de 93% sur du collectif. Cela représente au total près de 3 130 logements, soit 1 040 par an.

Les appartements livrés sont composés pour moitié de T2 (1 540 biens), suivis de T3 (28%, 1 180). Les T4 et les studios/T1 représentent respectivement 8% et 3% de l'offre (soit 255 et 95 biens par typologie). Les T5 les plus rares puisque seuls 10 appartements de ce type ont été livrés en 2018-2020 (Hyères, Toulon, La Garde et La Crau).

Les sept programmes de maisons groupées livrés n'ont concerné que trois communes de MTPM en 2018-2020 : Six-Fours-les-Plages, Hyères et La Crau. Sur les 46 maisons sorties de terre, 38 sont des T4, 6 des T5 et 2 des T3.



Source : OIP-Adéquation SS : moins de 5 pg	Appartements neufs		Maisons neuves groupées		Ensemble	
	Nb de pg	Nombre d'appart.	Nb de pg	Nombre de maisons	Nb de pg	Nombre de logements
Carqueiranne	ss	25	-	-	ss	25
Hyères	9	343	ss	14	10	357
La Crau	2	92	ss	9	4	101
La Garde	10	294	-	-	10	294
La Seyne-sur-Mer	14	412	-	-	14	412
La Valette-du-Var	5	171	-	-	5	171
Le Pradet	2	93	-	-	ss	93
Le Revest-les-Eaux	1	36	-	-	ss	36
Ollioules	5	136	-	-	5	136
Six-Fours-les-Plages	18	325	ss	23	22	348
Toulon	29	1 153			29	1 153
MTPM	**96**	**3 080**	**7**	**46**	**103**	**3 126**
CA SSB	27	730	8	92	35	822
CC VG	5	150	-	-	5	150
CC MPM	18	693	ss	39	21	732
SCoT PM	**146**	**4 653**	**18**	**177**	**164**	**4 830**

▲ **Nombre de programmes et de logements neufs livrés en 2018-2020 en promotion immobilière**
Source : OIP-Adéquation

Ainsi, tous biens confondus, **près de la moitié des logements livrés sur le territoire sont des logements de type T2 (uniquement des appartements)**, très recherchés par les investisseurs.

◀ **Nombre de logements neufs livrés par taille de biens en 2018-2020 en promotion immobilière**
Source : OIP-Adéquation

A noter : en part relative, les logements de type T4 et plus sont plus présents dans Sud Sainte Baume (21%) et Méditerranée Porte de Maures (19%) que dans la Métropole (10%) et Vallée du Gapeau (5%).

Zoom sur les logements neufs : des volumes de ventes qui diminuent mais des prix qui continuent de progresser

Après un point haut en 2010 avec 1 245 ventes de logements neufs au sein de la Métropole, les acquisitions ont diminué pendant plusieurs années pour atteindre 710 ventes en 2013. Une hausse s'est amorcée dès 2014, se poursuivant jusqu'en 2017 pour atteindre un volume record avec 1 315 ventes. En revanche, **depuis 2018, les ventes diminuent fortement et renouent, en 2020, année de crise sanitaire et de confinements, avec le niveau de 2013** (758 ventes).

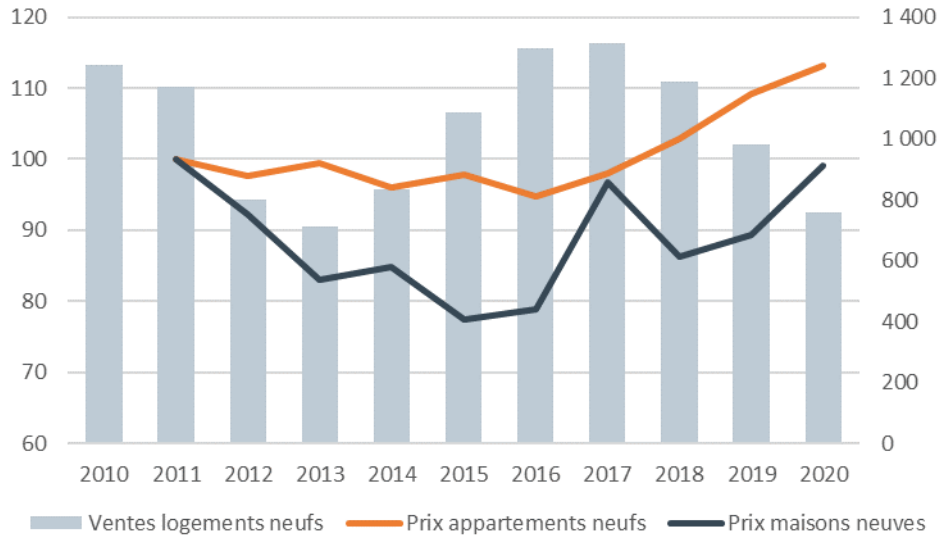
Le marché du neuf est **porté par les trois grandes communes de la Métropole** : Toulon, avec 34% des transactions 2010-2020, suivi de La Seyne-sur-Mer (20%) et de Hyères (11%).

Sur l'ensemble de la période 2011-2020, **la part des appartements** au sein des ventes de logements neufs **représente en moyenne 97%** de celles-ci.

Les **prix des appartements neufs** sur la Métropole ont connu de nombreuses fluctuations sur la période 2011-2016, atteignant un point bas en 2016 (3 780 €/m²). Depuis, ils connaissent une hausse importante, globalement généralisée à l'ensemble des communes, avec, en 2020, un niveau moyen inédit de 4 520 € du m². Sur le territoire, ces prix s'échelonnent de 3 900 €/m² à La Valette-du-Var à 5 500 €/m² à Carquerainne.

Les **prix des maisons**, ont, quant à eux, vu leur valeur diminuer jusqu'en 2015 (-23%), après un point haut en 2011 (380 000 €/lot). En légère augmentation en 2016, ils ont progressé plus fortement en 2017 pour renouer avec un niveau proche de 2010 (353 000 €/lot), mais ont régressé de nouveau en 2018 (315 000 €/lot). Depuis, ils sont repartis à la hausse pour atteindre 362 000 €/lot en 2020.

Nombre de ventes de logements neufs depuis 2010 (histogramme, axe de droite) **et évolution des prix en base 100 en 2011** (axe de gauche)
Source : OIP-Adéquation



Le Grand Angle
Toulon
© Bouygues Immobilier

Une part conséquente des ventes de logements neufs acquise par des investisseurs locatifs et des occupants en résidence secondaire

Au regard des prix et des typologies développées, 53% des logements neufs ont été vendus à des investisseurs en 2018-2020 dans la Métropole. 64% de leurs acquisitions ont portés sur des T2, alors que cela ne concerne que 26% des propriétaires occupants qui, eux, s'orientent pour moitié sur des T3. Quant aux logements à prix élevés dans les secteurs touristiques, il est imaginable qu'une partie de ceux-ci soit plutôt destinée à la demande en résidence secondaire.

Zoom sur les logements neufs : des niveaux de prix globalement élevés sur le littoral

Entre 2018 et 2020, les communes littorales de Six-Fours-les-Plages, Carqueiranne et Hyères sont celles où les prix d'un **appartement de type T2** (bien le plus vendu sur la période) apparaissent dans la fourchette haute de la Métropole : de 195 000 € à 246 000 € en moyenne, contre 177 000 € à l'échelle de MTPM.

Les communes du cœur de la Métropole : Toulon, La Seyne-sur-Mer, La Valette et La Garde sont, en revanche, celles où les prix des appartements restent les plus abordables.

Les prix pour les maisons neuves groupées ne sont renseignés que si les ventes sont égales ou supérieures à 5. Sur les quatre communes observables, Saint-Mandrier-sur-Mer, commune littorale, atteint le prix moyen de 380 000 € par **maison de type T4** (bien le plus vendu sur la période). Celui-ci est de 300 000 € sur Ollioules, commune familiale et de 346 000 € à l'échelle métropolitaine.

Prix moyen d'un appartement neuf de type T2	
Le Revest-les-Eaux	ss
La Seyne-sur-Mer	156 753
Toulon	170 305
La Valette-du-Var	173 341
La Garde	177 289
Le Pradet	177 690
La Crau	182 897
Saint-Mandrier-sur-Mer	186 790
Ollioules	187 587
Hyères	194 756
Carqueiranne	229 640
Six-Fours-les-Plages	246 478

Prix moyen d'une maison neuve groupée de type T4	
Ollioules	300 008
Le Revest-les-Eaux	310 857
La Garde	337 000
Saint-Mandrier-sur-Mer	380 000
Carqueiranne	Pas de vente
Hyères	ss
La Crau	ss
La Seyne-sur-Mer	ss
La Valette-du-Var	Pas de vente
Le Pradet	ss
Six-Fours-les-Plages	ss
Toulon	ss

Prix moyen parmi les plus faibles de la Métropole — Prix moyen parmi les plus forts de la Métropole

Source : OIP-Adéquation 2018-2020

Les marchés immobiliers et la crise sanitaire, quels impacts ?
Extrait de l'étude Agences d'urbanisme PACA – EPF, 2022

- Un marché immobilier très dynamique, tant en location qu'en acquisition (neuf et ancien), notamment sur le littoral varois ;
- De nombreux profils de ménages présents sur le marché générant une demande supérieure à l'offre : achat ou location d'une résidence principale, achat d'une résidence secondaire, investissement locatif, primo-accédants ;
- Une pénurie de l'offre de vente et de location sur l'ensemble des sections du marché (maisons, appartements), quels que soient les produits ou leur état (neuf, ancien), consécutive à une forte demande (croissance importante de la population), mais aussi à la baisse très significative de la délivrance de permis de construire (stock de logements neufs historiquement bas) et leur destination (résidence principale ou secondaire) ;
- Un attrait renforcé pour les biens dotés d'un extérieur ;
- Le développement du télétravail a également permis à de nouveaux acquéreurs de s'installer dans le département tout en continuant à travailler ailleurs. Des attentes nouvelles ont émergé à la suite des confinements successifs : pièce supplémentaire pour un bureau notamment ;
- Le développement des résidences secondaires se poursuit ;
- L'« arrivée des Parisiens » est plus ou moins significative sur le territoire. Ceux-ci se positionnent surtout sur des maisons haut de gamme ;
- Un même constat partagé par les professionnels interrogés : celui d'une hausse des prix de l'immobilier.

Interviews de l'OIP Var, FNAIM Var et Notaires du Var

Zoom sur les logements anciens : des volumes de ventes stables ces dernières années mais des prix qui progressent

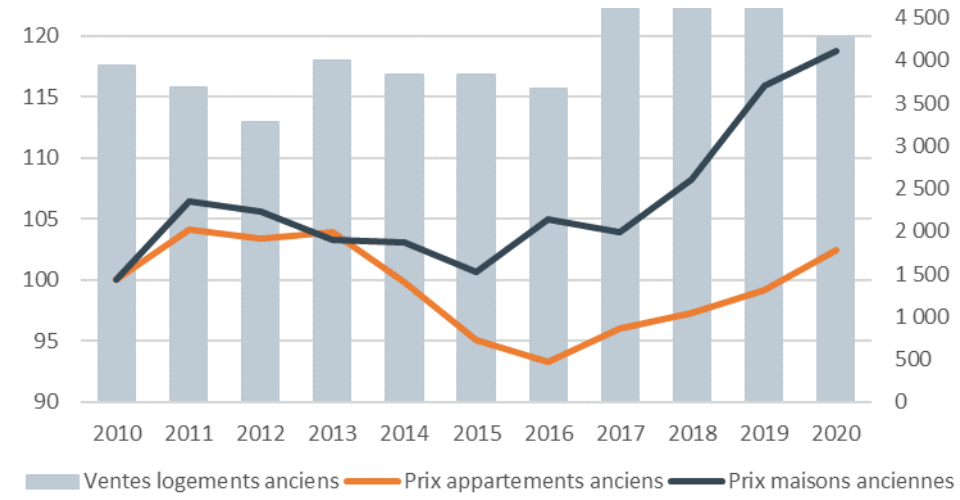
Après deux années de recul, le marché de la revente (biens de plus de 5 ans) sur la Métropole a retrouvé en 2013 son niveau de 2010 (environ 4 000 ventes par an). De 2014 à 2016, l'évolution repart à la baisse mais connaît un rebond à partir de 2017 pour atteindre des niveaux jamais constatés depuis 2010 : près de 4 650 ventes en moyenne sur 2017-2019. **En 2020, année de crise sanitaire et de confinements, les transactions ont diminué de 8% mais sont restées à un niveau important avec près de 4 300 biens vendus.**

Le marché de la revente dans la Métropole est **porté par quatre communes** : Toulon, avec 40% des transactions 2010-2020, suivi de Hyères (14%), La Seyne-sur-Mer (13%) et Six-Fours-les-Plages (12%).
Sur la période 2010-2018, **la part des appartements** au sein des ventes de logements anciens est restée stable représentant environ **les trois quarts** de celles-ci.

Les appartements ont connu des niveaux de prix très élevés entre 2010 et 2013 (2 790 €/m² en moyenne). Après une baisse conséquente entre 2013 et 2016 (-10%), ils sont repartis à la hausse depuis 2017 pour renouer, en 2020, avec des niveaux importants (2 780 €/m²).

Les maisons, elles, ont connu un point haut en 2011 (382 000 €/lot), puis leur valeur a diminué jusqu'en 2015 (-5%). En augmentation depuis, leur prix atteint en 2020 un niveau inédit sur la décennie, atteignant près de 426 000 €/lot.

Nombre de ventes de logements anciens depuis 2010 (histogramme, axe de droite) **et évolution des prix en base 100 en 2010** (axe de gauche)
Source : Min.not-Perval



Centre ancien de La Seyne-sur-Mer. ©Var-matin

Zoom sur les logements anciens : le rôle majeur de Toulon dans l'accession abordable

Des niveaux de prix globalement élevés sur le littoral

Sur la période 2018-2020, Carqueiranne, Six-Fours-les-Plages, Le Pradet, Hyères et Saint-Mandrier-sur-Mer sont les communes où les prix des biens les plus vendus apparaissent dans la fourchette haute de la Métropole :

- De 200 000 € à 260 000 € en moyenne pour l'achat d'un appartement T3, contre 168 000 € à l'échelle de MTPM ;
- De 360 000 € à 500 000 € en moyenne pour l'achat d'une maison T4, contre 353 000 € à l'échelle métropolitaine.

Un rôle majeur de Toulon dans les prix les plus accessibles financièrement

Toulon a le rôle traditionnel de ville-centre d'agglomération en termes de volume de ventes (38% de celles réalisées dans la Métropole entre 2018 et 2020), mais de manière moins typique, elle a également un rôle essentiel en termes de prix abordables : elle dispose, en effet, des niveaux de prix les plus bas que ce soit pour les appartements ou les maisons.

Prix moyen d'un appartement ancien de type T3	
Toulon	137 287
La Valette-du-Var	162 411
La Seyne-sur-Mer	163 743
La Garde	169 803
Ollioules	175 328
Saint-Mandrier-sur-Mer	196 916
Hyères	201 653
Le Pradet	203 619
La Crau	209 141
Le Revest-les-Eaux	214 500
Six-Fours-les-Plages	225 009
Carqueiranne	261 119

Prix moyen d'une maison ancienne de type T4	
Toulon	316 673
La Seyne-sur-Mer	320 794
La Crau	323 548
Le Revest-les-Eaux	326 826
La Valette-du-Var	343 865
Ollioules	355 993
Saint-Mandrier-sur-Mer	361 556
Hyères	366 185
La Garde	378 255
Six-Fours-les-Plages	383 309
Le Pradet	406 613
Carqueiranne	499 826

Prix moyen parmi les plus faibles de la Métropole — Prix moyen parmi les plus forts de la Métropole

Source : Min.not-Perval 2018-2020

Sur le littoral, l'importance des résidences secondaires impacte les prix et les possibilités d'accueil des populations permanentes

- Le poids des résidences secondaires est particulièrement élevé dans les communes littorales : près d'un logement sur quatre à Hyères, au Pradet et à Carqueiranne, près d'un tiers à Six-Fours-les-Plages, et jusqu'à près de la moitié des logements à Saint-Mandrier-sur-Mer en 2018 (INSEE).
- Entre 1990 et 2013, un ralentissement progressif de la croissance des résidences secondaires dans MTPM est observé. Depuis 2013, en revanche, elles connaissent une augmentation avec 778 nouvelles résidences secondaires par an contre 102 en moyenne sur la période précédente. Cette hausse représente une croissance de +2,6% par an, bien plus rapide que celle des résidences principales (+1,2% par an).
- L'accroissement de leur nombre est essentiellement porté par les communes de Hyères, de La Seyne-sur-Mer, du Pradet et de Six-Fours-les-Plages (plus de 100 résidences secondaires supplémentaires par an).

Professions intermédiaires, retraités et employés, les acquéreurs les plus nombreux de logements anciens…

Les ventes de logements anciens, en 2018-2020, ont été majoritairement réalisées au profit des acquéreurs issus de professions intermédiaires, de retraités et d'employés (respectivement 23%, 22% et 21%).

Les employés se sont portés acquéreurs d'**appartements anciens**, en part relative, principalement sur les communes du Revest-les-Eaux, La Crau, La Garde, Toulon ou encore La Seyne-sur-Mer. Les professions intermédiaires ont comparativement été plus portées sur Carqueiranne, Hyères, Le Pradet ou Ollioules. Les retraités, quant à eux, ont fait le choix d'une installation dans certaines communes littorales telles que Saint-Mandrier-sur-Mer, Six-Fours-les-Plages ou encore Carqueiranne.

Concernant les **maisons anciennes**, compte tenu des niveaux de prix, les cadres supérieurs et les professions intermédiaires sont les acquéreurs les plus présents. Les retraités apparaissent toutefois nombreux, comme pour les appartements anciens, à Saint-Mandrier-sur-Mer, Six-Fours-les-Plages et Carqueiranne (entre 27% et 29%). Les cadres supérieurs sont particulièrement représentés à Toulon (30% des acquéreurs), mais également à Hyères, Le Pradet, Ollioules et Saint-Mandrier-sur-Mer (entre 25% et 27%).

Répartition des ventes de logements anciens entre 2018 et 2020, selon la CSP des acquéreurs personnes physiques

Ventes de logements anciens 2018-2020 Source : Min.not-Perval	Agriculteur		Artisan, Commerçant		Cadre supérieur		Profession intermédiaire		Employé		Ouvrier		Retraité		Autre sans activité	
	App.	Maison	App.	Maison	App.	Maison	App.	Maison	App.	Maison	App.	Maison	App.	Maison	App.	Maison
Carqueiranne	0%	0%	10%	16%	14%	22%	21%	19%	18%	8%	3%	2%	32%	27%	2%	7%
Hyères	0%	1%	6%	13%	14%	25%	24%	22%	21%	13%	4%	3%	28%	20%	3%	4%
La Crau	0%	0%	3%	5%	10%	14%	18%	23%	37%	27%	13%	9%	16%	18%	3%	4%
La Garde	0%	0%	4%	3%	11%	20%	24%	34%	30%	22%	9%	5%	21%	13%	2%	2%
La Seyne-sur-Mer	0%	0%	3%	12%	9%	19%	23%	21%	28%	21%	9%	9%	24%	16%	4%	2%
La Valette-du Var	0%	1%	3%	12%	11%	15%	28%	30%	29%	25%	10%	5%	14%	12%	4%	1%
Le Pradet	0%	0%	6%	11%	11%	26%	29%	25%	23%	13%	6%	2%	24%	20%	2%	3%
Le Revest-les-Eaux	0%	0%	0%	8%	14%	18%	29%	24%	57%	35%	0%	4%	0%	8%	0%	2%
Ollioules	0%	0%	12%	8%	14%	25%	28%	25%	24%	18%	13%	8%	8%	15%	1%	1%
Saint-Mandrier-sur-Mer	0%	0%	4%	2%	12%	27%	17%	29%	19%	11%	6%	0%	39%	29%	4%	2%
Six-Fours-les-Plages	0%	0%	6%	8%	12%	22%	19%	20%	17%	13%	5%	4%	36%	29%	4%	4%
Toulon	0%	0%	4%	7%	16%	30%	26%	26%	29%	20%	7%	7%	14%	9%	3%	2%
MTPM	**0%**	**0%**	**5%**	**9%**	**14%**	**23%**	**24%**	**24%**	**25%**	**18%**	**7%**	**5%**	**22%**	**17%**	**3%**	**3%**
CA SSB	1%	0%	8%	12%	17%	26%	22%	20%	12%	11%	4%	4%	32%	24%	4%	2%
CC MPM	0%	1%	8%	14%	17%	19%	19%	17%	14%	15%	6%	5%	33%	25%	3%	4%
CC VG	0%	0%	5%	9%	8%	15%	29%	28%	28%	23%	11%	10%	15%	12%	5%	3%
SCoT PM	0%	0%	6%	10%	14%	22%	23%	23%	23%	17%	6%	6%	24%	19%	4%	3%

… âgés de 30 ans à 60 ans pour 60% d'entre eux…

Les biens acquis par les moins de 30 ans entre 2018 et 2020 sont très majoritairement des **appartements anciens.** Dans une moindre mesure, ce fait se retrouve également pour les ménages de 70 ans et plus et s'explique sans doute par un retour vers les centralités des communes, proches des services et des transports. Dans les autres classes d'âge, la part relative des acquisitions est plus prononcée sur le marché des maisons que sur celui des appartements.

Sur le marché des **maisons anciennes**, ce sont avant tout les 30-49 ans qui se sont portés acquéreurs : 54% à l'échelle de la Métropole. Ce taux est supérieur dans les communes du Revest-les-Eaux, Toulon, La Garde et La Valette-du-Var.

Le profil des acquéreurs de **logements anciens** est, globalement, proche de la structure de la population par âge (à partir de 20 ans). Exception faite des 70 ans et plus qui sont largement sous-représentés : la mise en place de stratégies d'investissement, de transmission de biens (cession ou donation aux enfants, etc.) ou de mobilité résidentielle (retour vers les centralités, la famille ou des structures d'hébergement adaptées) s'étant souvent faite avant.

Un quart des acquéreurs a plus de 60 ans au sein de MTPM. C'est bien moins que dans Sud Sainte Baume et Méditerranée Porte des Maures (respectivement 40% et 42%). Au sein de la Métropole, ceux-ci sont surreprésentés au sein des communes littorales : Saint-Mandrier-sur-Mer (45%), Six-Fours-les-Plages (41%), Carqueiranne (41%), Hyères (36%), Le Pradet (31%). Ils sont, en revanche, moins présents parmi les acquéreurs d'un bien au sein des communes du Revest-les-Eaux, Toulon, La Valette-du-Var et Ollioules (entre 10% et 20%). En effet, ces communes attirent davantage de jeunes ménages, aux capacités d'achat plus limitées. Les moins de 40 ans sont ainsi surreprésentés, en particulier, en ce qui concerne l'achat d'un appartement ancien : 70% au Revest-les-Eaux, 55% à Ollioules, 52% à La Valette-du-Var, 49% à La Crau et 47% à Toulon.

Répartition des ventes de logements anciens en 2018-2020 selon l'âge des acquéreurs personnes physiques

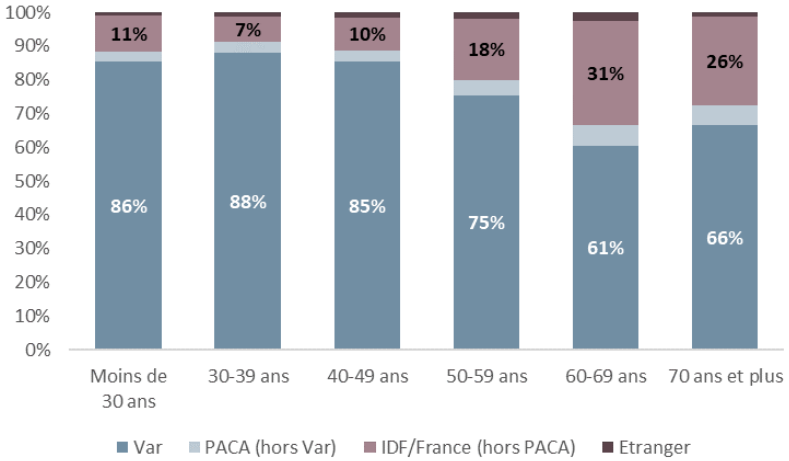
Ventes de logements anciens 2018-2020 Source : Min.not-Perval	Moins de 30 ans		30-39 ans		40-49 ans		50-59 ans		60-69 ans		70 ans et plus	
	App.	Maison	App.	Maison	App.	Maison	App.	Maison	App.	Maison	App.	Maison
Carqueiranne	9%	2%	13%	8%	18%	27%	21%	20%	25%	32%	15%	11%
Hyères	10%	3%	16%	16%	19%	28%	17%	22%	17%	18%	20%	13%
La Crau	16%	3%	32%	32%	19%	22%	12%	19%	12%	16%	8%	8%
La Garde	17%	5%	24%	29%	18%	33%	18%	17%	9%	11%	13%	5%
La Seyne-sur-Mer	20%	4%	20%	25%	16%	29%	16%	20%	14%	15%	14%	6%
La Valette-du Var	23%	5%	29%	31%	14%	26%	16%	18%	9%	13%	10%	7%
Le Pradet	9%	0%	23%	20%	21%	28%	14%	23%	18%	16%	14%	13%
Le Revest-les-Eaux	30%	0%	40%	34%	20%	38%	0%	18%	10%	8%	0%	2%
Ollioules	26%	3%	29%	21%	21%	33%	12%	17%	7%	17%	5%	9%
Saint-Mandrier-sur-Mer	5%	0%	13%	18%	12%	22%	24%	14%	23%	33%	22%	12%
Six-Fours-les-Plages	11%	2%	15%	21%	14%	24%	18%	17%	22%	21%	21%	15%
Toulon	20%	4%	27%	35%	18%	29%	15%	18%	11%	9%	9%	4%
MTPM	**17%**	**3%**	**23%**	**26%**	**17%**	**28%**	**16%**	**19%**	**14%**	**16%**	**13%**	**9%**
CA SSB	8%	2%	12%	19%	16%	22%	22%	22%	23%	21%	19%	14%
CC MPM	6%	3%	12%	17%	14%	20%	23%	22%	27%	23%	17%	15%
CC VG	21%	7%	28%	35%	18%	26%	16%	15%	6%	10%	11%	7%
SCoT PM	15%	3%	20%	24%	17%	26%	18%	19%	16%	17%	14%	10%

… et avant tout originaires du Var

Les acquéreurs de **logements anciens** sur la période 2018-2020 sont majoritairement originaires du Var pour 78% d'entre eux. Ce taux est dépassé dans toutes les communes de la Métropole, en dehors de Saint-Mandrier-sur-Mer, Carqueiranne, Six-Fours-les-Plages et Hyères. Dans ces dernières, les acquéreurs d'Ile-de-France ou d'une autre région hors PACA sont plus présents. Ce constat se retrouve autant sur le marché des appartements que sur celui des maisons.

Min.not-Perval 2018-2020	MTPM	CA SSB	CC MPM	CC VG	SCoT PM
Poids des acquéreurs originaires du Var	78%	49%	46%	90%	71%

Le croisement des âges et des origines géographiques des acquéreurs montre que les 60 ans et plus proviennent, comparativement aux autres tranches d'âges, beaucoup plus de l'Ile-de-France et des autres régions françaises, hors PACA.

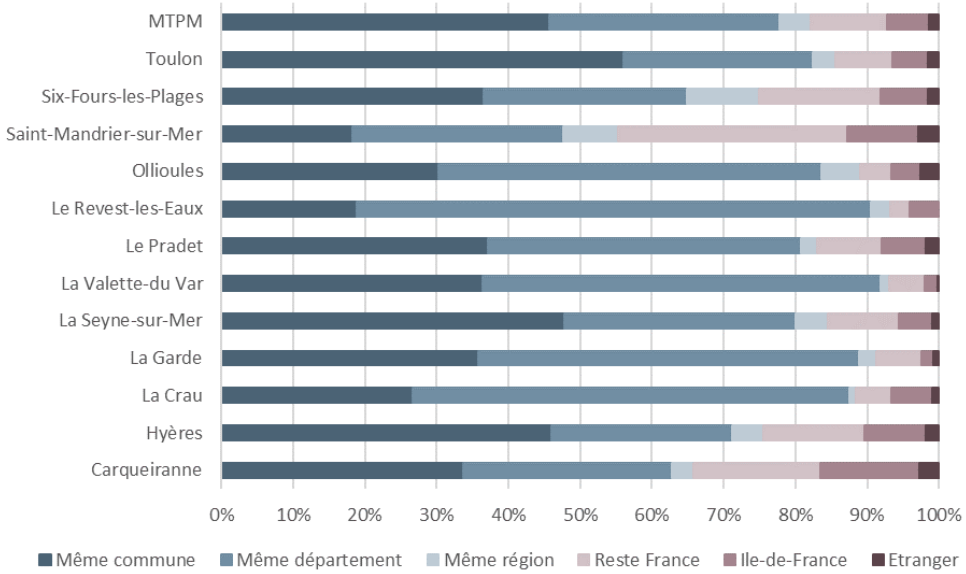


◀ Répartition des ventes de logements anciens en 2018-2020 selon l'âge et l'origine géographique des acquéreurs dans MTPM

Source : Min.not-Perval

Répartition des ventes de logements anciens en 2018-2020 selon l'origine géographique des acquéreurs

Source : Min.not-Perval



Ces phénomènes migratoires sont encore plus marqués sur la Communauté d'agglomération Sud Sainte Baume et la Communauté de communes Méditerranée Porte des Maures, puisque dès 50 ans, la provenance des acquéreurs est majoritairement hors Var.

En moyenne sur ces deux EPCI, les 50-59 ans sont originaires à 16% de la région Sud Provence-Alpes-Côte-d'Azur hors Var et à 38% de l'Ile-de-France ou d'une autre région française hors Var. Pour les plus de 60 ans, ces taux sont respectivement de 15% et 41%.

Nota : l'analyse de l'origine géographique des acquéreurs est à prendre avec précaution. Celle-ci correspond en effet au lieu où réside l'acquéreur à la date de la transaction. Or, nombre de ménages arrivant sur le territoire commencent souvent par louer un bien avant de se positionner sur un achat.

Simulation sur les capacités d'achat des ménages de la Métropole – Méthodologie

Afin de mesurer le pouvoir d'achat immobilier des ménages de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, des simulations ont été réalisées à partir des prix de vente pratiqués entre 2018 et 2020 dans le neuf et dans l'ancien, et du revenu disponible* des ménages par décile et en fonction de leur composition familiale.

Trois profils ont été sélectionnés pour réaliser ces simulations d'achat : une personne seule, un couple sans enfant et un couple avec deux enfants.

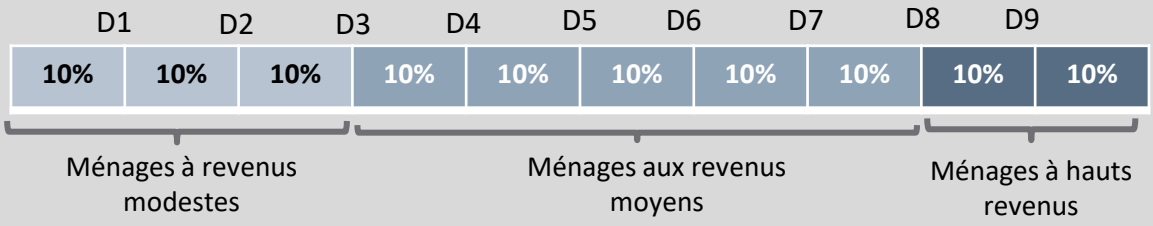
L'ensemble des simulations portent sur des emprunts d'une durée de 25 ans, à un taux de 1,5%. Afin de limiter le poids des dépenses en logement des ménages, un taux d'effort maximal a été fixé à 30% du revenu disponible.

Les simulations permettent également, pour les ménages n'étant pas en mesure d'acheter un bien au regard de leur niveau de revenus, de calculer l'apport minimum pour y accéder.

A partir de ces éléments, il sera possible d'estimer une part potentielle de ménages en capacité d'acquérir un bien au niveau de prix moyen pratiqué dans la Métropole.

Les **déciles** sont les **valeurs qui partagent une distribution en dix parties égales, chacune contenant 10% de l'effectif**. Le premier décile (D1) est le revenu au-dessous duquel se situent 10% de l'effectif. Le neuvième décile (D9) est le revenu au-dessous duquel se situent 90 % de l'effectif. Les déciles peuvent être regroupés en trois groupes :

- Les ménages modestes, dont les revenus sont inférieurs ou égaux au 3e décile ;
- La classe moyenne, dont les revenus sont compris entre le 4e décile et le 8e décile ;
- Les hauts revenus, dont les revenus sont supérieurs ou égaux au 8e décile.



[1] Rappel : les communes de la Métropole peuvent être classées en trois groupes :

- **Communes « urbaines »** : Toulon, La Seyne-sur-Mer, La Valette, La Garde ;
- **Communes familiales** : Ollioules, La Crau, Le Revest-les-Eaux ;
- **Communes littorales** : Saint-Mandrier-sur-Mer, Carqueiranne, Le Pradet, Hyères, Six-Fours-les-Plages.

Ces classements ont été réalisés grâce à une typologie croisant plusieurs variables telles que l'évolution de la population, le poids des familles, les revenus, l'évolution du parc de logements, le poids des résidences principales, des logements sociaux, les prix à l'accession, etc.

**Le revenu disponible est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activité nets des cotisations sociales, les indemnités de chômage, les retraites et pensions, les revenus du patrimoine (fonciers et financiers) et les autres prestations sociales perçues, nets des impôts directs.*

Des personnes seules « orientées » vers les studios des communes urbaines de la Métropole

Les simulations d'accession réalisées à partir des prix de vente moyens pratiqués dans la Métropole et des revenus disponibles des ménages résidants montrent que près de 80% des personnes seules peuvent acquérir un T1 de 28 m² à 94 000 € dans l'ancien. En effet, l'achat d'un tel bien nécessite d'avoir des revenus supérieurs à 1 270 €/mois.

Un apport personnel pourrait permettre aux 20% de personnes seules restant, d'accéder à ce bien, malgré un niveau de ressources trop faible :

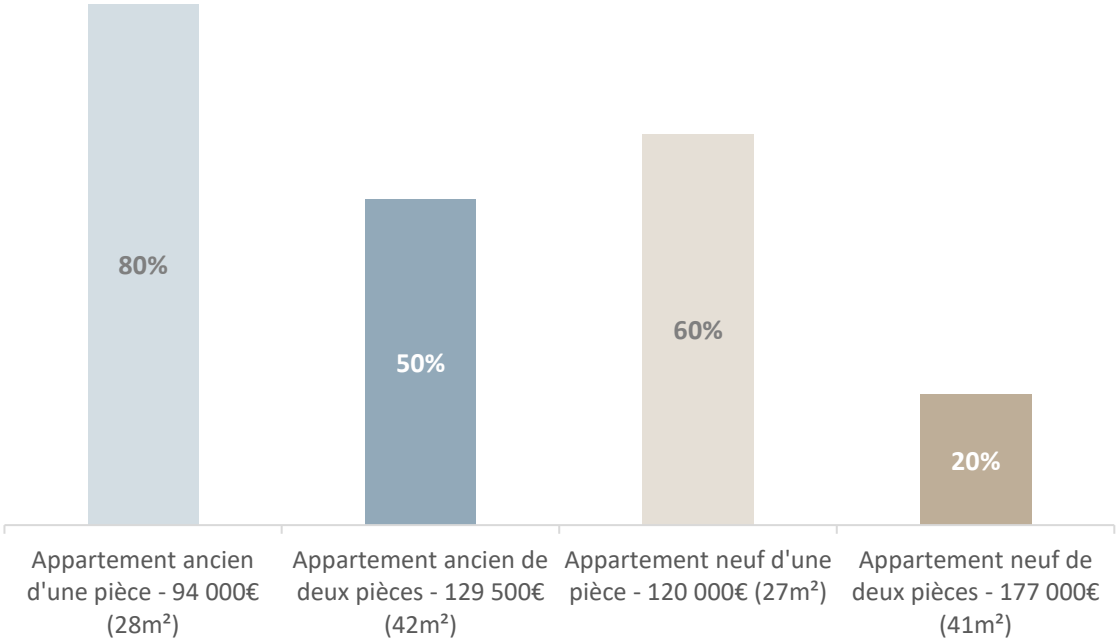
- Les ménages du 2e décile ont des revenus disponibles mensuels de 1 115 € maximum. Leurs capacités d'emprunt sur 25 ans s'élèvent à 83 600 € : avec un apport personnel compris entre 10 500 € (D2) et 28 500 € (D1), ces ménages seraient en capacité d'acquérir un T1 dans l'ancien au sein de la Métropole.

L'achat d'un logement avec une pièce supplémentaire n'est quant à lui possible que pour 50% des personnes seules de la Métropole (T2 de 42 m² à 129 500 €), et nécessite des revenus disponibles supérieurs à 1 730 €/mois. Les personnes seules dont les revenus disponibles sont trop faibles pour acquérir un T2 devront proposer un apport personnel compris entre 7 000 € (D5) et 64 000 € (D1) pour y parvenir.

Le marché du neuf apparaît moins accessible, avec 60% des personnes seules pouvant acquérir un T1 de 27 m² à 120 000 €. Ces ménages devront avoir des revenus mensuels supérieurs à 1 600 €. L'achat d'une pièce supplémentaire n'est accessible qu'à 20% des personnes seules, leurs revenus sont supérieurs à 2 360 €/mois.

Part des personnes seules en capacité d'acquérir un T1 ou un T2 dans MTPM

Sources : INSEE Filosofi 2018, Min.not-Perval 2018-2020, OIP-Adéquation 2018-2020, traitements audat.var



Lecture : un appartement ancien d'une pièce de 28m², vendu à 94 000 € (hors frais de notaire), est accessible à 80% des ménages d'une personne résidant au sein de la Métropole.

Apport minimum pour acquérir un appartement dans MTPM *(hors frais de notaire)*

Sources : INSEE Filosofi 2018, Min.not-Perval 2018-2020, OIP-Adéquation 2018-2020, traitements audat.var

Déciles	D1	D2	D3	D4	D5	D6	D7	D8	D9
AA T1	28 521 €	10 455 €							
AAT2	63 931 €	45 866 €	33 927 €	19 424 €	7 110 €				
AN T1	54 364 €	36 298 €	24 359 €	9 857 €					
AN T2	111 517 €	93 452 €	81 512 €	67 010 €	54 696 €	41 944 €	26 316 €	4 000 €	

AA : appartement ancien ; AN : appartement neuf.

Une offre plus accessible au sein des communes urbaines et familiales de la Métropole

Si le marché de l'ancien apparaît relativement accessible aux personnes seules, les écarts de prix observés entre les communes de la Métropole peuvent fortement contraindre la zone géographique de recherche.

Les simulations sont mesurées à partir du revenu médian des personnes seules et des niveaux de prix pratiqués au sein des communes. Le revenu disponible médian d'une personne seule résidant au sein de la Métropole s'élève à 1 630 €/mois, ses capacités d'emprunt sur 25 ans, à un taux de 1,5%, sont de 122 000 €.

Une personne seule peut faire le choix d'acquérir un appartement ancien d'une pièce. Celui-ci lui est accessible dans la majorité des communes de la Métropole, à l'exception de Carqueiranne et du Pradet où les niveaux de prix pratiqués sont trop élevés, et du Revest-les-Eaux où aucune vente n'a été recensée entre 2018 et 2020 pour ce type de bien. La superficie achetable peut également fortement varier d'une commune à l'autre, allant de 28 m² pour un T1 à Six-Fours-les-Plages à 56 m² à Ollioules.

La moitié des personnes seules de la Métropole est également en mesure d'acquérir un appartement ancien de deux pièces. A l'échelle des communes, seuls les niveaux de prix pratiqués à Toulon, Ollioules et La Seyne-sur-Mer permettraient l'achat d'un deux pièces sans être en taux d'effort excessif.

Superficies achetables pour un appartement ancien d'une pièce par une personne seule ayant des revenus disponibles de 1 630 €/mois

Sources : INSEE Filosofi 2018, Min.not-Perval 2018-2020, OIP-Adéquation 2018-2020, traitements audat.var

Nota : la taille des cases est proportionnelle à la superficie achetable. Chaque commune dispose d'une couleur propre.

Superficies achetables pour un appartement ancien de deux pièces par une personne seule ayant des revenus disponibles de 1 630 €/mois

Sources : INSEE Filosofi 2018, Min.not-Perval 2018-2020, OIP-Adéquation 2018-2020, traitements audat.var

Bien non accessible dans la commune car prix moyen > capacité d'emprunt

Des deux pièces dans l'ancien accessibles aux couples sans enfant

Les simulations d'accession réalisées à partir des prix de vente moyens pratiqués dans la Métropole et des revenus disponibles des ménages résidants montrent que près de 80% des couples sans enfant peuvent acquérir un T2 de 42 m² à 129 500 € dans l'ancien. En effet, l'achat d'un tel bien nécessite d'avoir des revenus supérieurs à 1 740 €/mois.

Un apport personnel pourrait permettre aux couples sans enfant restant d'accéder à ce bien, malgré un niveau de ressources trop faible :

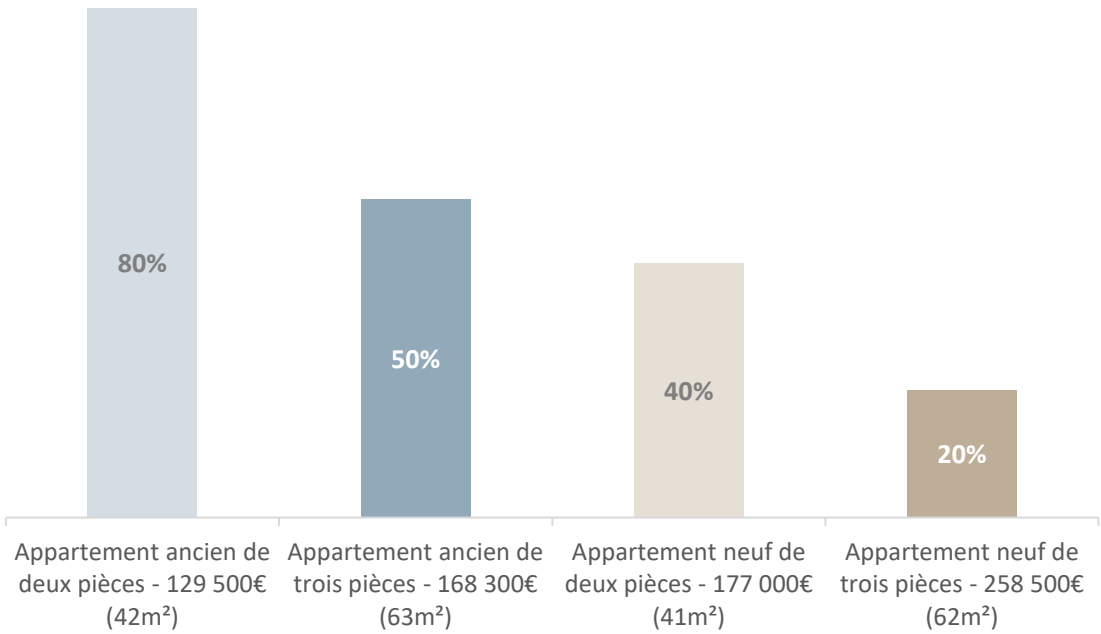
- Les ménages du 2e décile ont des revenus disponibles mensuels de 1 510 €. Leurs capacités d'emprunt sur 25 ans s'élèvent à 113 300 € : avec un apport de 16 000 €, ces ménages seraient en capacité d'acquérir un deux pièces dans l'ancien au sein de la Métropole.

L'achat d'un logement avec une pièce supplémentaire n'est quant à lui possible que pour 50% des couples sans enfant de MTPM (T3 de 63 m² à 168 300 €) et nécessite des revenus disponibles supérieurs à 2 250 €/mois. Les couples sans enfant dont les revenus disponibles sont trop faibles pour acquérir un T2 devront proposer un apport personnel compris entre 9 000 € (D5) et 78 000 € (D1) pour y parvenir.

Le marché du neuf apparaît moins accessible avec 40% des couples sans enfant pouvant acquérir un deux pièces de 41 m² à 177 000 €. Ces ménages ont des revenus mensuels disponibles supérieurs à 2 360 €. L'achat d'une pièce supplémentaire n'est accessible qu'à 20% des couples sans enfant, leurs revenus sont supérieurs à 3 450 €/mois.

Part des couples sans enfant en capacité d'acquérir un T2 ou un T3 dans MTPM

Sources : INSEE Filosofi 2018, Min.not-Perval 2018-2020, OIP-Adéquation 2018-2020, traitements audat.var



Lecture : un appartement ancien deux pièces de 42 m², vendu à 129 500 € (hors frais de notaire), est accessible à 80% des couples sans enfant résidant au sein de la Métropole.

Apport minimum pour acquérir un appartement dans MTPM *(hors frais de notaire)*

Sources : INSEE Filosofi 2018, Min.not-Perval 2018-2020, OIP-Adéquation 2018-2020, traitements audat.var

Déciles	D1	D2	D3	D4	D5	D6	D7	D8	D9
AA T2	38 990 €	16 111 €							
AA T3	77 793 €	54 914 €	37 724 €	23 159 €	8 969 €				
AN T2	86 576 €	63 697 €	46 507 €	31 942 €	17 752 €	1 625 €			
AN T3	168 058 €	145 180 €	127 990 €	113 425 €	99 235 €	83 107 €	64 104 €	36 725 €	

AA : appartement ancien ; AN : appartement neuf.

Une localisation contrainte pour l'achat d'une pièce supplémentaire

Si le marché de l'ancien apparaît relativement accessible aux couples sans enfant, les écarts de prix observés entre les communes de la Métropole peuvent fortement contraindre la zone géographique de recherche.

Les simulations sont mesurées à partir du revenu médian des couples sans enfant et des niveaux de prix pratiqués au sein des communes. Le revenu médian disponible d'un couple sans enfant résidant au sein de la Métropole s'élève à 2 120 €/mois, ses capacités d'emprunt sur 25 ans, à un taux de 1,5%, sont de 159 300 €.

Environ 80% des couples sans enfant sont en mesure d'acquérir un deux pièces dans l'ancien. Néanmoins, les écarts de prix observés à l'échelle des communes de la Métropole peuvent fortement réduire la superficie du bien acheté, allant de 39 m² à Six-Fours-les-Plages à 68 m² à Toulon. Seule la commune de Carqueiranne propose des niveaux de prix trop élevés pour ce profil.

La moitié des couples sans enfant de la Métropole semble en mesure d'acquérir un appartement ancien de trois pièces, toutefois seuls les niveaux de prix pratiqués à Toulon permettraient l'achat d'un trois pièces sans avoir un taux d'effort excessif.

Superficies achetables pour un appartement ancien de deux pièces par un couple sans enfant

Sources : INSEE Filosofi 2018, Min.not-Perval 2018-2020, OIP-Adéquation 2018-2020, traitements audat.var

Nota : la taille des cases est proportionnelle à la superficie achetable. Chaque commune dispose d'une couleur propre.

Superficies achetables pour un appartement ancien de trois pièces par un couple sans enfant

Sources : INSEE Filosofi 2018, Min.not-Perval 2018-2020, OIP-Adéquation 2018-2020, traitements audat.var

Bien non accessible dans la commune car prix moyen > capacité d'emprunt

Des grands logements inaccessibles financièrement aux familles, favorisant leur vers des territoires plus abordables

Les simulations d'accession réalisées à partir des prix de vente moyens pratiqués dans la Métropole, et des revenus disponibles des ménages résidents montrent des capacités d'achat très limitées pour les familles au sein de la Métropole.

En effet, les niveaux de prix pratiqués concernant les grands logements dans MTPM, en individuel comme en collectif, dans le neuf comme dans l'ancien, ne sont accessibles qu'aux familles les plus aisées du territoire : ainsi, moins de 10% des couples avec deux enfants ont les revenus nécessaires pour acquérir ce type de bien au sein de la Métropole.

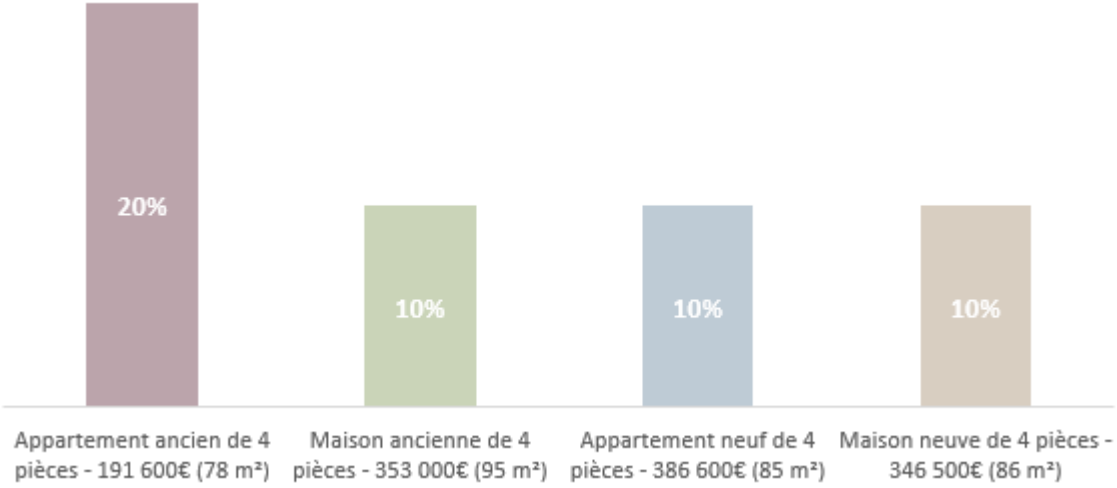
Les appartements de quatre pièces dans l'ancien apparaissent légèrement plus accessibles, puisque 20% de ces ménages seraient en mesure de les acquérir. Ce type de bien ne demeure toutefois accessible qu'aux hauts revenus, et ce, malgré un apport personnel conséquent.

Les niveaux de prix pratiqués dans la Métropole peuvent ainsi favoriser des situations de suroccupation des logements et/ou un départ des familles vers des territoires plus abordables.

Si les prix de vente pratiqués dans la Vallée du Gapeau sont aujourd'hui peu accessibles, l'offre proposée au sein de Cœur du Var et de Provence Verte permettrait à plus de la moitié des couples avec deux enfants de la Métropole d'accéder à un bien adapté en termes de typologies.

Part des couples avec deux enfants en capacité d'acquérir un T4 dans MTPM

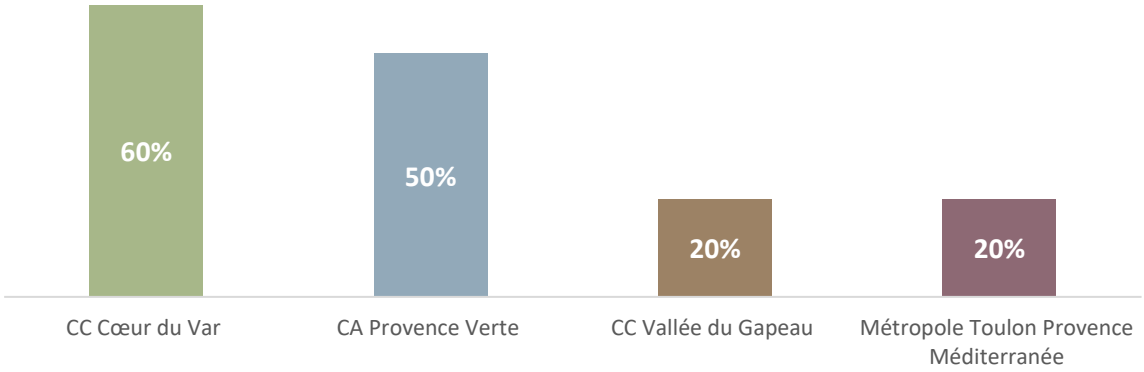
Sources : INSEE Filosofi 2018, Min.not-Perval 2018-2020, OIP-Adéquation 2018-2020, traitements audat.var



Lecture : un appartement ancien quatre pièces de 78 m², vendu à 191 600 € (hors frais de notaire), est accessible à 20% des couples avec deux enfants résidant au sein de la Métropole.

Part des couples avec deux enfants en capacité d'acquérir un T4 dans certains EPCI varois

Sources : INSEE Filosofi 2018, Min.not-Perval 2018-2020, OIP-Adéquation 2018-2020, traitements audat.var



Une offre de grands logements plus accessibles au sein des communes urbaines de la Métropole

Si les grands logements sont inaccessibles à la majorité des couples avec deux enfants de MTPM, les écarts de prix observés entre les douze communes pourraient permettre aux familles de se maintenir dans la Métropole.

Les simulations qui vont suivre sont mesurées à partir du revenu des couples avec deux enfants et des niveaux de prix pratiqués au sein des communes. Ces derniers sont trop élevés pour accueillir des ménages dont les revenus sont inférieurs au 8e décile, soit moins de 2 540 €/mois (revenu médian : 1 830 €/mois). Avec ce niveau, leur capacité d'achat sur 25 ans, à un taux de 1,5%, est de 190 300 €.

A l'échelle de la Métropole, les appartements de quatre pièces semblent inaccessibles aux couples avec deux enfants du 8e décile. Les seuls prix pratiqués au sein des communes de Toulon, La Valette-du-Var, La Garde et La Seyne-sur-Mer permettraient néanmoins à ces couples d'acquérir ce type de bien dans l'ancien.

Si l'achat d'un appartement ancien avec une pièce supplémentaire semble contraint au regard de la valeur moyenne observée à l'échelle de la Métropole, la commune de Toulon, offre toutefois des niveaux de prix permettant l'acquisition d'un tel bien.

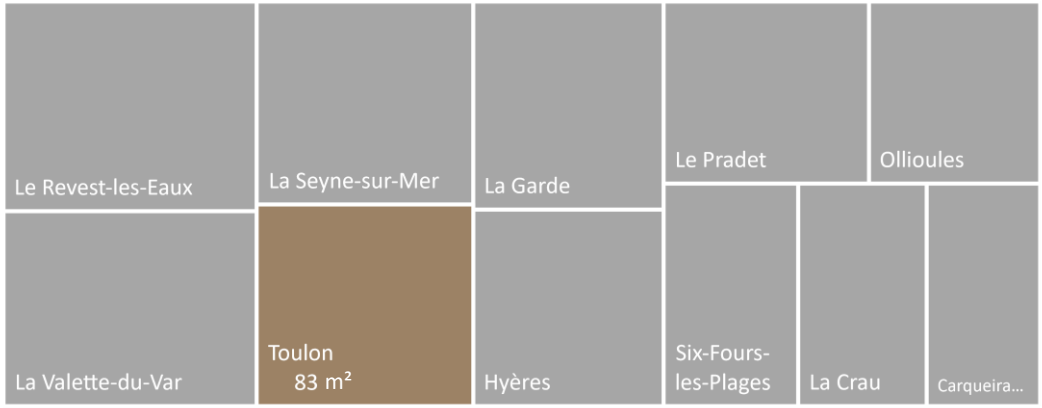
Superficies achetables pour un appartement ancien de quatre pièces par un couple avec deux enfants

Sources : INSEE Filosofi 2018, Min.not-Perval 2018-2020, OIP-Adéquation 2018-2020, traitements audat.var

Nota : la taille des cases est proportionnelle à la superficie achetable. Chaque commune dispose d'une couleur propre.

Superficies achetables pour un appartement ancien de cinq pièces par un couple avec deux enfants

Sources : INSEE Filosofi 2018, Min.not-Perval 2018-2020, OIP-Adéquation 2018-2020, traitements audat.var



Bien non accessible dans la commune car prix moyen > capacité d'emprunt

Une offre en Bail Réel Solidaire en dessous des prix du marché qui demeure malgré peu accessible

Zoom sur le bail réel solidaire (BRS)

Le bail réel solidaire (BRS) est un dispositif d'accession sociale à la propriété développé au sein de territoires tendus. Il s'appuie sur une distinction du bâti et du foncier : l'organisme de foncier solidaire (OFS) est propriétaire du foncier, tandis que le ménage est propriétaire du bien immobilier et verse une redevance à l'OFS.

Il doit permettre à des ménages, sous conditions de plafonds de ressources, d'accéder à un logement, au titre de résidence principale, en dessous des prix du marché (15% à 30%). Ces ménages ne peuvent revendre le logement qu'à un prix de cession encadré, inférieur au prix du marché, et à un ménage répondant aux mêmes critères de ressources que ceux auxquels ils étaient soumis. Ce dispositif peut concerner des logements neufs comme anciens.

Une opération de 40 logements, la Résidence *La Cauquière* à Six-Fours-les-Plages, doit être livrée à l'été 2022, avec un prix de sortie à 3 200 €/m² contre 5 300 €/m² dans le marché libre. Ainsi, un appartement de quatre pièces au sein de cette opération est proposé à 251 800 €, quand il en vaut 406 600 € dans le marché du neuf.

De ce fait, un couple avec deux enfants pourrait accéder à un trois pièces en BRS avec des revenus supérieurs à 3 550 €/mois, contre 5 420 €/mois dans le marché libre. Les opérations en BRS demeurent ainsi réservées aux ménages à hauts revenus de la Métropole puisque moins de 10% de ces couples ont des revenus mensuels disponibles supérieurs à 3 550 €.

Une autre opération, la *Résidence Initiale,* à La Valette-du-Var, propose des logements de quatre pièces à 210 000 € (contre 327 000 € dans le marché du neuf). Ils seraient accessibles aux couples avec deux enfants avec des revenus mensuels disponibles supérieurs à 2 800 €/mois, soit moins de 20%.

Résidence La Cauquière (Six-Fours-les-Plages), 40 logements proposés en BRS du T2 au T4 – Livraison au deuxième trimestre 2022 – Source : OFS Coop foncière Méditerranée

Résidence Initiale (La Valette-du-Var), 42 logements proposés en BRS du T2 au T4 – Livraison au deuxième trimestre 2023 – Source : Arcade Promotion

Un marché locatif privé important mais très axé sur les T2 et T3

Le parc locatif privé compte en 2018, selon l'INSEE, près de 73 500 résidences principales, dont la moitié sont situées à Toulon, puis dans les communes de La Seyne-sur-Mer et de Hyères (qui représentent 24% des résidences principales de la Métropole).

Ce parc locatif privé représente plus d'un tiers du parc de résidences principales de la Métropole (35%). Ce taux est toutefois beaucoup plus bas dans certaines communes telles que Le Revest (15%), La Crau (23%) ou encore Le Pradet (27%). **Ces locations sont composées à 86% d'appartements.**

Globalement, 54% des biens datent d'avant 1970 (dont 23% avant 1945) et peuvent être considérés comme de qualité moindre en l'absence de travaux d'entretien, voire relevant de l'indignité pour certains d'entre eux. Cette potentielle vétusté conjuguée à des biens de petite taille rend ainsi une partie du parc, particulièrement dans le collectif, obsolète et peu attractif à la location.

Les logements proposés sur le parc locatif privé sont principalement des T2 (30%) et des T3 (34%). Les grands logements sont plus rares (20%) au même titre que les studios (16%).

Source : INSEE 2018

	Nombre de logements locatifs privés	Poids dans les résidences principales	Part des appartements	Part des logements loc. privés < à 1945	Part des logements loc. privés de type T4 et plus
Carqueiranne	1 365	28,2%	71%	8%	22%
Hyères	9 175	34,3%	86%	24%	17%
La Crau	1 794	22,7%	59%	25%	27%
La Garde	3 668	30,2%	81%	7%	18%
La Seyne-sur-Mer	9 007	30,7%	86%	15%	19%
La Valette-du-Var	3 604	31,9%	90%	13%	22%
Le Pradet	1 356	26,8%	74%	8%	21%
Le Revest-les-Eaux	239	15,0%	41%	34%	35%
Ollioules	1 802	29,5%	70%	41%	24%
Saint-Mandrier-sur-Mer	884	33,5%	84%	5%	17%
Six-Fours-les-Plages	4 793	28,4%	71%	5%	23%
Toulon	35 813	41,2%	92%	30%	20%
MTPM	**73 499**	**34,8%**	**86%**	**23%**	**20%**
CS SSB	7 788	26,5%	68%	19%	25%
CC VG	3 284	24,9%	70%	26%	26%
CC MPM	5 400	26,6%	70%	17%	26%
SCoT PM	89 972	32,8%	83%	22%	21%

Les autres EPCI du SCoT Provence Méditerranée proposent une part relative plus forte de maisons en location (30% en moyenne contre 12% dans la Métropole). Ils disposent par là même d'un poids plus conséquent de grands logements, biens recherchés par les familles qui pourraient alors être tentées de se reporter sur ces territoires.

Source : MTPM, Ollioules

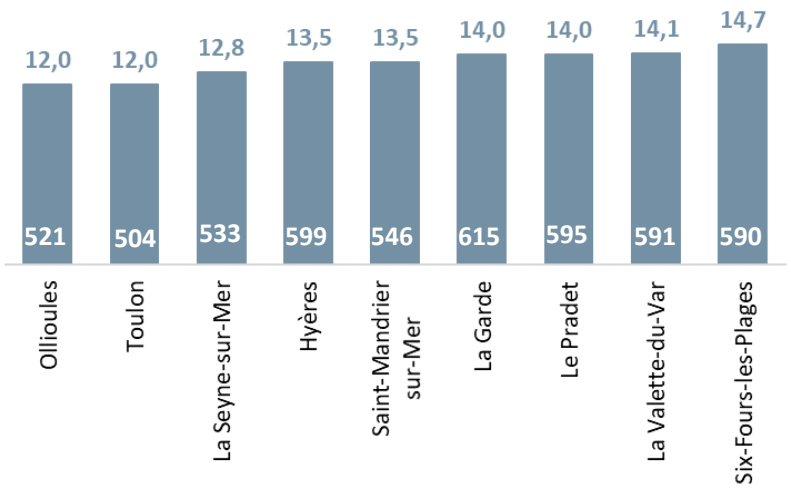
Des loyers du parc locatif privé globalement élevés…

En 2020, selon l'Observatoire des loyers du Var de l'ADIL83, les loyers médians des appartements mis en location dans la Métropole sont compris entre 400 €/mois pour un studio (15,1 €/m²) à 900 €/mois pour un T5 et plus (9 €/m²). Cette fourchette est de 550 €/mois pour une maison de type T2 (13,6 €/m²) à 1 265 €/mois pour une de type T5 et plus (10,7€/m²).

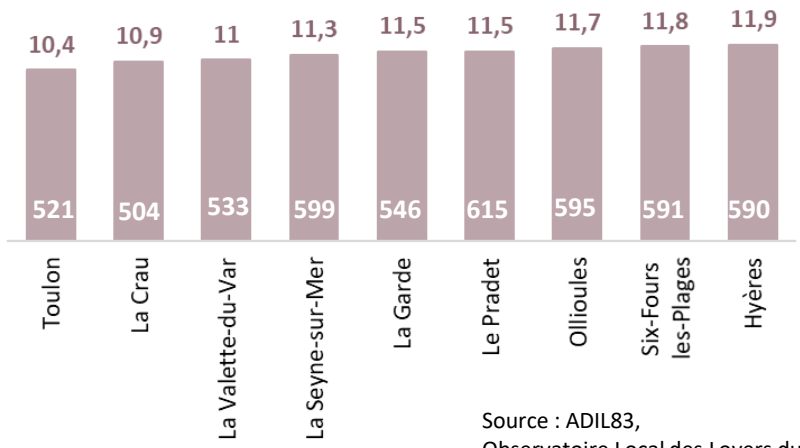
Loyers médians HC 2020 Métropole TPM Source : ADIL83, OLV	**Appartements**		**Maisons**	
	€/m²/mois	€/mois	€/m²/mois	€/mois
T1	15,1	400	ns	ns
T2	12,7	535	13,6	549
T3	11,0	665	12,7	864
T4	9,6	721	12,5	1 110
T5 et +	9,0	897	10,7	1 265
Ensemble	11,7	589	12,2	1 025

Si les espaces très urbains comme certains quartiers de Toulon et de La Seyne-sur-Mer restent accessibles tant par la diversité de l'offre (cf. carte page suivante) que par les loyers, les autres communes littorales (Carqueiranne ou certains quartiers de Hyères par exemple), le sont difficilement à une partie des ménages résidents, de surcroît familiaux.

Loyers médians HC 2020 Source : ADIL83, OLV	**Appartements**		**Maisons**	
	€/m²/mois	€/mois	€/m²/mois	€/mois
Carqueiranne	14,9	730	ns	ns
Hyères	12,7	637	12,5	1 091
La Crau	10,9	675	ns	ns
La Garde	11,8	688	ns	ns
La Seyne-sur-Mer	12,0	572	12,1	952
La Valette-du-Var	12,3	643	ns	ns
Le Pradet	12,7	682	ns	ns
Le Revest-les-Eaux	ns	ns	ns	ns
Ollioules	11,5	607	ns	ns
Saint-Mandrier-sur-Mer	14,3	488	ns	ns
Six-Fours-les-Plages	13,1	639	12,7	1 171
Toulon	11,1	564	12,3	901



Loyers médians hors charges, des appartements T2 ▲ et T3 ▼ en 2020
en €/m²/mois (valeurs en couleurs) et en €/mois (valeurs en blanc)

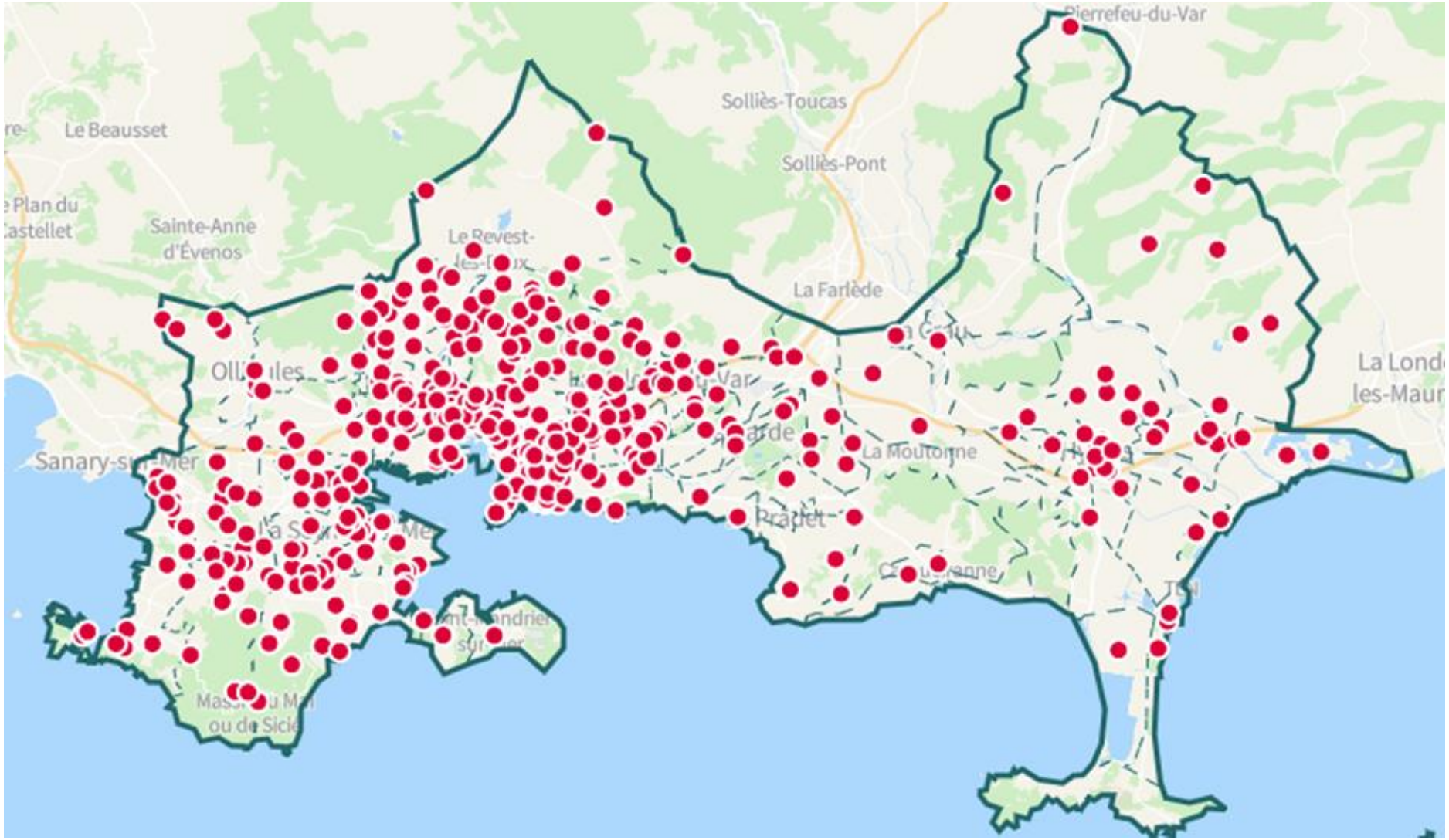


Source : ADIL83, Observatoire Local des Loyers du Var

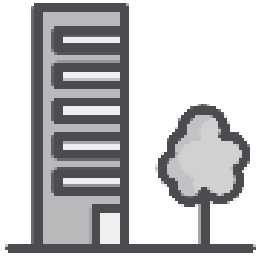
… et une offre majoritairement centrée sur Toulon et La Seyne-sur-Mer

Zoom sur l'offre privée disponible à la location

700 offres d'appartements à louer et 20 de maisons au 4 avril 2022
Source : SeLoger.com



Des loyers peu en adéquation avec les revenus des ménages, surtout pour les grands logements



Loyer d'un studio = 400 €/mois ▶ Revenus nécessaires > 1 200 €/mois ▶ Accessible à 80% des ménages

Loyer d'un T2 = 535 €/mois ▶ Revenus nécessaires > 1 600 €/mois ▶ Accessible à 60% des ménages

Loyer d'un T3 = 665 €/mois ▶ Revenus nécessaires > 1 990 €/mois ▶ Accessible à 50% des ménages

Loyer d'un T4 = 721 €/mois ▶ Revenus nécessaires > 2 160 €/mois ▶ Accessible à 40% des ménages

Loyer d'un T5 et plus = 897 €/mois ▶ Revenus nécessaires > 2 690 €/mois ▶ Accessible à moins de 20% des ménages

Les grands logements du parc locatif privé inaccessibles à la plupart des ménages de la Métropole…

Loyer d'un T2 = 549 €/mois ▶ Revenus nécessaires > 1 640 €/mois ▶ Accessible à 60% des ménages

Loyer d'un T3 = 864 €/mois ▶ Revenus nécessaires > 2 590 €/mois ▶ Accessible à 20% des ménages

Loyer d'un T4 = 1 110 €/mois ▶ Revenus nécessaires > 3 330 €/mois ▶ Accessible à moins de 10% des ménages

Loyer d'un T5 et plus = 1 265 €/mois ▶ Revenus nécessaires > 3 790 €/mois ▶ Accessible à moins de 10% des ménages

	Rev. Mens	Loyer max.
D1	921€	307€
D2	1 173 €	391€
D3	1 393 €	464€
D4	1 597 €	532€
D5	1 789 €	596€
D6	1 998 €	666€
D7	2 235 €	745€
D8	2 557 €	852€
D9	3 143 €	1 048 €

◀ Loyers maximum selon les revenus des ménages, par décile

Source : FiLoSoFi 2019

Lecture : les ménages du 1er décile (D1) ont des revenus inférieurs à 921 €/mois. Avec un taux d'effort de 30%, le loyer doit être au maximum de 307 €/mois.

… et ce, dans un contexte où ces biens sont déjà rares au sein du parc ▶

	Appartements	Maisons
Studio	11%	0%
T2	29%	2%
T3	32%	4%
T4	**12%**	**4%**
T5 et +	**3%**	**3%**
Ensemble	87%	13%

Source : INSEE 2018

Définitions

Le **taux d'effort** logement représente le **rapport entre le montant total du loyer et le montant total des ressources d'un locataire.** Ce calcul permet de connaitre le poids de la dépense en logement dans le budget d'un ménage. Idéalement, le taux d'effort doit représenter **25% à 30% des revenus nets totaux d'un ménage, sans jamais excéder 33%. Dans les calculs présentés ici, le taux a été fixé à 30%.**

Le **revenu disponible** est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activité nets des cotisations sociales, les indemnités de chômage, les retraites et pensions, les revenus du patrimoine (fonciers et financiers) et les autres prestations sociales perçues, nets des impôts directs.

Des écarts importants entre les loyers du parc locatif privé et ceux du parc social

Des écarts de loyers importants entre le parc social et le privé

Compte tenu de la vocation sociale du parc locatif public dont les niveaux de loyers ne doivent pas dépasser certains plafonds et le contexte de cherté sur le marché locatif privé, il est observé des écarts élevés entre les deux types de parcs.

Le loyer médian des logements sociaux est de 5,8 €/m² de surface habitable au sein de MTPM, soit près de deux fois moins qu'au sein du parc locatif privé (11,7 €/m²). Ainsi, un ménage dépense 371 €/mois pour un T3 dans le parc social alors qu'il dépense 665 €/mois dans le parc privé (soit un écart notable de + 305 €/mois).

Loyers médians mensuels MTPM (hors charges) Sources : RPLS 2020, ADIL83 OLL 2020	**Parc locatif social** (tout type de financement)	**Parc locatif privé**
T1	225 €	400 €
T2	311 €	535 €
T3	371 €	665 €
T4 et +	436 €	711 €

Info : Le loyer moyen dans le parc social, en 2020, est de 6 €/m²/mois en France et en PACA et de 5,8 €/m²/mois dans le Var (RPLS). Il est respectivement de 11,4 €/m²/mois, 12,4 €/m²/mois et 10,0 €/m²/mois dans le parc locatif privé selon Clameur.

Zoom sur les loyers du parc locatif social

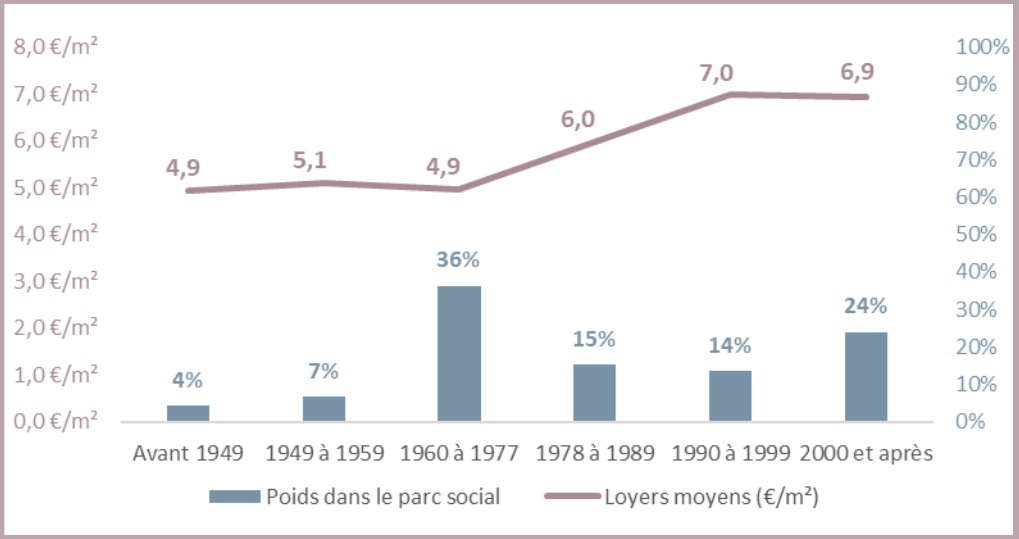
La géographie des loyers du parc social montre que ces derniers sont moins chers au sein des communes où le parc social est ancien : 5,6 €/m² à Toulon et 5,7 €/m² à La Seyne-sur-Mer, quand les loyers s'élèvent à 6,8 €/m² à La Crau et 7,1 €/m² au Revest-les-Eaux.

Les écarts de loyers sont particulièrement marqués entre les logements neufs et les logements anciens. Les logements sociaux construits avant 1977 (47% du parc) proposent des niveaux de loyers entre 4,9 €/m² et 5,1 €/m² de surface habitable selon les époques de construction. Ils sont en dessous des plafonds de loyer des logements financés en PLAI situés à 6 €/m². Les logements construits après 1977 proposent, quant à eux, des niveaux de loyers entre 6 €/m² et 7 €/m².

Ainsi, un T3 construit avant 1977 a en moyenne un loyer de 309 €/mois quand un T3 des années 2000 affiche un loyer plus élevé : PLAI : 354 €/mois, PLUS : 426 €/mois, PLS : 549 €/mois.

Niveau de loyers du parc social selon son époque de construction

source : RPLS 2020



Des loyers élevés, une offre de grands logements réduite : quelles conséquences pour les ménages ?

Le niveau globalement élevé des loyers affecte une majorité des ménages du parc privé puisqu'en termes de ressources, selon l'Observatoire départemental de l'Habitat du Var et d'après Filocom, 71% des ménages ont des revenus modestes en 2017 (inférieurs ou égaux à 100% des plafonds HLM).

Pour se loger, en attendant pour certains de se voir attribuer un logement social, les ménages à revenus modestes augmentent le plus souvent leur taux d'effort à 30%, voire au-delà. Cela engendre plusieurs conséquences autant pour les ménages que pour le parc de logements.

Pour les ménages les principales conséquences sont :

- **La fragilisation des plus modestes, et notamment des jeunes**

Compte tenu des caractéristiques du parc locatif (cherté du marché locatif privé et manque de disponibilité du parc locatif social), des niveaux de revenus des jeunes (souvent plus faibles que les autres tranches d'âges) et de leur type de contrat (parfois précaire), ceux-ci peuvent avoir des difficultés à vivre dans le parc locatif privé.

Par ailleurs, pour le choix des locataires, les propriétaires bailleurs privés ou les agences immobilières qui les représentent prêtent en premier lieu attention aux revenus des futurs occupants et aux caractéristiques de leur contrat de travail. Les candidats à la location sont ainsi en concurrence les uns avec les autres. Lorsque plusieurs candidats remplissent les conditions demandées (le loyer représentant environ le tiers des ressources des candidats par exemple), les propriétaires choisissent les candidats qu'ils jugent les plus à mêmes de payer leur loyer sans incident (notamment quand ils souscrivent une assurance locative). Par ailleurs, la sollicitation très fréquente des assurances locatives par les propriétaires bailleurs poussent à privilégier les ménages aux revenus les plus importants dans le choix des locataires.

Les jeunes peuvent ainsi souffrir de la mise en concurrence avec d'autres ménages, notamment pour les communes au sein desquelles l'offre n'est pas très importante. Quand ils ne restent pas vivre chez leur parents, ceux-ci ont ainsi tendance à partir vers des communes où l'offre est plus importante.

- **Une précarité financière qui peut engendrer des situations de précarité énergétique** ayant des impacts sur la santé des occupants comme sur l'état des logements.

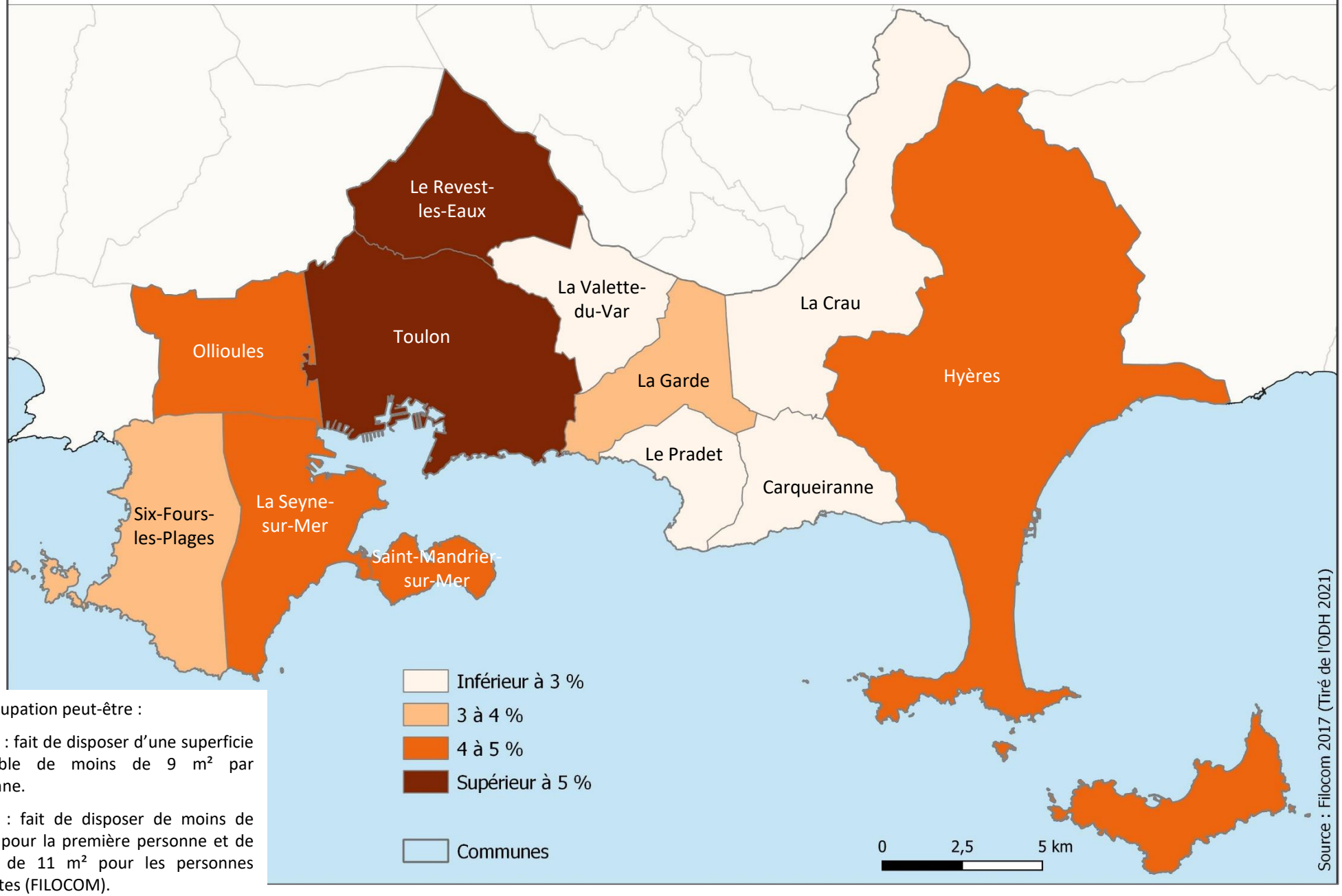
- **Des situations de sur-occupation au sein des logements locatifs privés**

La sur-occupation signale généralement que les marchés du logement sont tendus et chers. C'est également une manifestation du mal logement, assez problématique en termes de « bien vivre ». **En 2017, selon la définition de Filocom, 4,6% des locataires du parc privé dans MTPM sont en situation de sur-occupation, soit près de 3 000 ménages.**

© Alamy

Source : Pixabay

Part de sur-occupation des locataires du parc privé en 2017



La sur-occupation peut-être :

- lourde : fait de disposer d'une superficie habitable de moins de 9 m² par personne.
- légère : fait de disposer de moins de 16 m² pour la première personne et de moins de 11 m² pour les personnes suivantes (FILOCOM).

Zoom sur le parc social de fait ou « l'habitat tiers » : une conséquence inévitable ?

« L'habitat tiers » est une notion élaborée par Gustave Massiah et Jean-François Tribillon en 2000. L'habitat tiers regroupe des logements, généralement anciens et mal entretenus, le plus souvent situés en centre ville et occupés par des propriétaires ou des locataires dont les revenus sont comparables à ceux des ménages en logement social.

Malgré ses qualités médiocres, voire insalubres, cet habitat a une fonction sociale. Il joue en effet un rôle de « parc social de fait » par deux formes contradictoires : des prix bas liés à l'état de certains logements ou, au contraire, des logements à prix élevés au regard de la localisation et/ou de la prestation, mais qui abritent des personnes qui, pour des raisons de discrimination ou de statut, ne peuvent entrer dans le parc social ou privé « classique ». Cet « habitat tiers » permet donc l'accès à un logement à des ménages qui autrement n'en trouveraient pas.

Dans un contexte de marchés immobiliers tendus, d'une offre de logement social insuffisante au regard du nombre de ménages aux revenus modestes voire très modestes, cet « habitat tiers » peut être vu comme un « mal nécessaire ». Le rôle des collectivités est alors de surveiller et de lutter contre les marchands de sommeil et de veiller à ce que les propriétaires de ces logements les rendent salubres afin que les populations résidentes vivent dans des conditions décentes et dignes.

Le maintien d'un parc locatif privé jouant un rôle social de fait

L'estimation quantitative du parc privé jouant un rôle social de fait auprès de ménages aux revenus modestes est difficile. Toutefois, la part des **locataires du parc privé ayant des revenus inférieurs aux plafonds de ressources HLM** permet de rendre compte du poids de ménages captifs de leur logement. Dans MTPM, en 2017, près de 45 200 ménages locataires du parc privé ont des revenus en dessous des plafonds PLUS, soit, comme au niveau du département, 71% des locataires du privé. Parmi eux, 41% ont des revenus très modestes, en dessous des plafonds PLAI, soit 26 100 ménages.

Une concurrence entre les marchés locatifs de l'ancien et du neuf

Les appartements neufs achetés par des investisseurs en défiscalisation (Scellier, Pinel, Duflot), correspondent souvent mieux aux attentes actuelles de la demande locative (cuisine ouverte, extérieur privatif, stationnement, etc.). Ils peuvent entraîner, si les écarts de loyers ne sont pas importants, un relâchement de l'effort d'amélioration et d'entretien, faute de rentabilité, du parc ancien, et par là même une vacance de longue durée.

Une occupation de logements potentiellement indignes

En 2017, le parc privé potentiellement indigne (PPPI) représente 5,3% du parc privé de MTPM, soit 10 068 logements et 19 237 personnes concernées. Toulon est la commune où le PPPI est le plus important : 8% (5,1% à l'échelle départementale). Plus globalement, ce sont dans les centres anciens que le PPPI est le plus présent, signe de fragilité de ces secteurs.

Une utilisation inadaptée du parc de résidences secondaires

Hors saison, ce parc loge un certain nombre de ménages en difficulté de logement et parfois en attente d'un logement social : actifs confrontés aux aléas de la vie, étudiants, etc., mais n'a aucun caractère pérenne.

Une demande de logement locatif social importante, concentrée là où se situe l'offre

Au 1er janvier 2021, 16 830 demandes de logement locatif social étaient encore actives au sein de la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

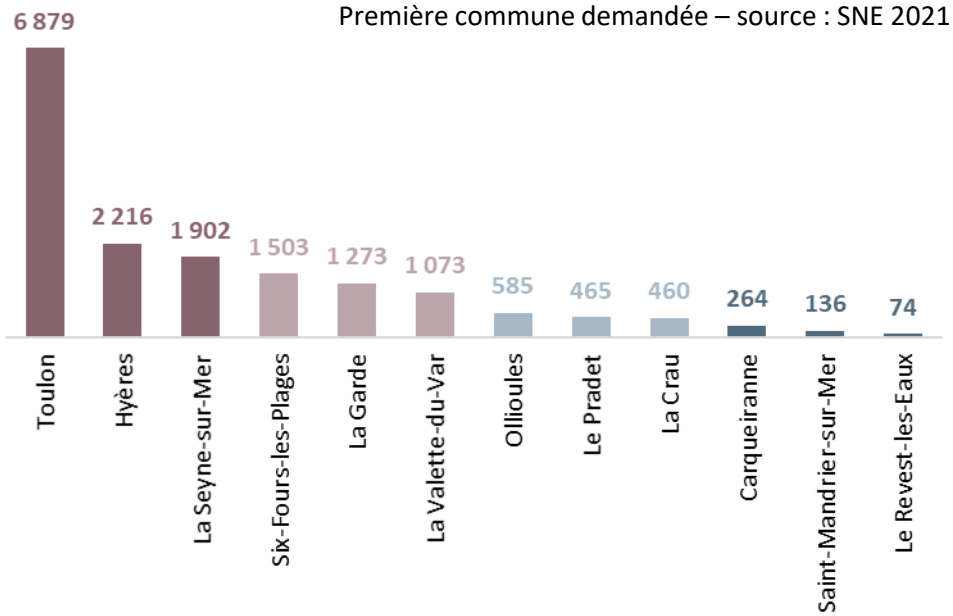
Parmi celles-ci, 12 159 demandes sont issues de ménages extérieurs au parc social (72% de demandes hors mutation) et 4 671 demandes correspondent à des ménages y habitant déjà (28% de demandes de mutation). Ces dernières sont plus représentées à La Seyne-sur-Mer (34%), Ollioules (33%) et La Garde (31%).

A l'image du parc, les communes les plus demandées par les ménages en quête d'un logement social respectent le schéma géographique suivant (tant pour les nouvelles demandes que pour les demandes de mutation) :

- les grandes communes (Toulon, La Seyne-sur-Mer, Hyères) : 65% des demandes ;
- les communes de la première couronne (Six-Fours-les-Plages, La Valette-du-Var, La Garde) : 24% ;
- les communes de taille moyenne (Ollioules, La Crau, Le Pradet) : 9% ;
- les communes de petite taille (Carqueiranne, Le Revest-les-Eaux, Saint-Mandrier-sur-Mer) : 3%.

Répartition de la demande en cours par commune

Première commune demandée – source : SNE 2021



Zoom sur la demande potentielle en logement social

Le volume de ménages locataires du parc privé dont les revenus entrent dans les plafonds de ressources HLM permet d'approcher la demande locative sociale potentielle.

En 2017, MTPM compte 45 189 ménages locataires du parc privé ayant des revenus situés en dessous des plafonds HLM (demande potentielle).

Source : ODH du Var FILOCOM 2017	Locataires du parc privé ayant des revenus en dessous de plafonds PLUS	Dont ménages aux revenus très modestes (plafonds PLAI)
Carqueiranne	864	403
La Crau	1 307	632
La Garde	1 673	851
Hyères	6 065	3 304
Ollioules	1 189	669
Le Pradet	796	354
Le Revest-les-Eaux	132	70
La Seyne-sur-Mer	6 442	3 750
Six-Fours-les-Plages	3 334	1 772
Toulon	20 747	12 928
La Valette-du-Var	1 975	1 012
Saint-Mandrier-sur-Mer	665	352
MTPM	**45 189**	**26 097**

Une demande en logement locatif social importante issue de ménages locaux aux revenus modestes, dont une partie en grande difficulté

Au 1er janvier 2021, 12 159 ménages souhaitent accéder au parc social au sein de la Métropole (demandes hors mutation)

Naturellement, les demandeurs vont se tourner en priorité vers les communes où l'offre est la plus conséquente et où ils sont susceptibles d'accéder plus rapidement à un logement. Toulon, Hyères et La Seyne-sur-Mer concentrent ainsi 64% de la demande, en lien avec le parc social existant (73% du parc y est concentré).

Les demandeurs hors mutation sont très majoritairement issus du territoire : 89% habitent l'une des 12 communes de la Métropole et 6% dans le reste du Var.

Parmi les demandeurs, 59% résident dans le parc locatif privé, celui-ci devenant un parc de report par défaut pour de nombreux ménages qui n'arrivent pas à accéder à un logement social. 22% sont logés actuellement chez un tiers, qu'il s'agisse des parents, d'amis ou de connaissances. 19% sont dans une autre situation, souvent très précaire : hébergement temporaire, hôtel, camping, sans abri, etc.

Ces ménages invoquent comme premier motif de leur demande une situation d'urgence (34% sont sans logement propre, en procédure d'expulsion, victime de violences familiales ou dans un logement insalubre), loin devant les raisons économiques (23%) ou la taille de leur logement (14%).

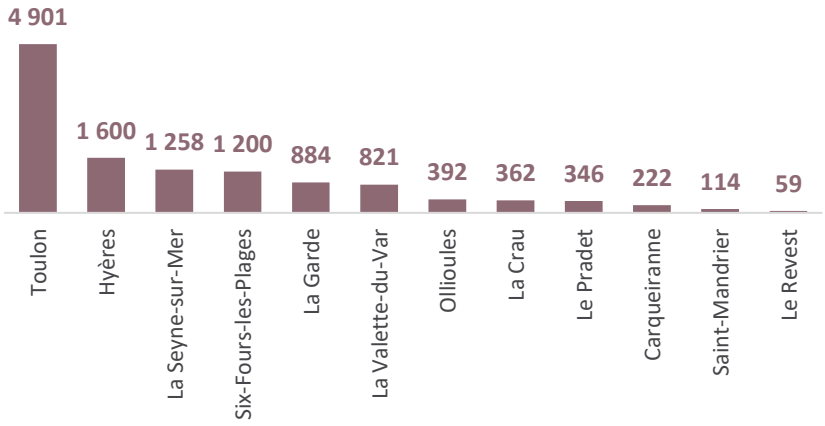
Les principaux demandeurs : des ménages de petite taille aux ressources modestes

Les personnes seules représentent presque un demandeur sur deux (47%) et les familles monoparentales sont également très présentes (26%). La demande est donc logiquement centrée sur les petits logements : 51% des demandeurs souhaitent un T1 ou un T2 et 32% un T3.

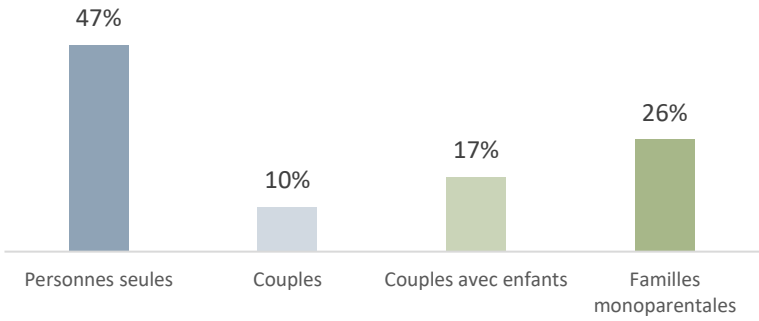
Les demandeurs ont, en moyenne, 45 ans. Les personnes âgées de 30 à 49 ans sont les plus nombreuses (44%). Ces demandeurs sont plus jeunes que ceux souhaitant déménager au sein du parc social (42% ont moins de 40 ans contre 28% des demandeurs d'une mutation).

Les ménages ont des ressources très faibles : en effet, 75% des demandeurs ont des revenus compatibles avec les plafonds requis pour un logement PLAI. Le revenu déclaré mensuel moyen est de 1 100 €/UC, soit un revenu total moyen, toutes typologies de ménages confondues, de 1 496 €/mois. 44% des demandeurs disposent de revenus issus du travail et 13% des pensions de retraite.

Répartition de la demande au sein de MTPM hors mutation - Source : SNE 2021



Répartition des demandeurs - hors mutation selon la composition familiale - Source : SNE 2021



28% des demandes de logement social en cours résultent de ménages souhaitant déménager au sein du parc

Au 1er janvier 2021, 4 671 ménages souhaitent changer de logement au sein du parc social

Ce besoin de mutation au sein du parc est le plus souvent motivé par un logement actuel trop petit. Ce motif est en effet le plus évoqué par les ménages (21%), suivi du souhait de changer de quartier, que ce soit pour des problèmes d'environnement ou de voisinage (16%), ou pour des raisons de santé (14%).

Comme pour les demandes hors mutation, Toulon, Hyères et La Seyne-sur-Mer concentrent 69% de la demande, en lien avec le parc social existant (73% du parc y est concentré).

Les principaux demandeurs : des ménages familiaux, plus âgés que les nouveaux demandeurs, avec des ressources modestes

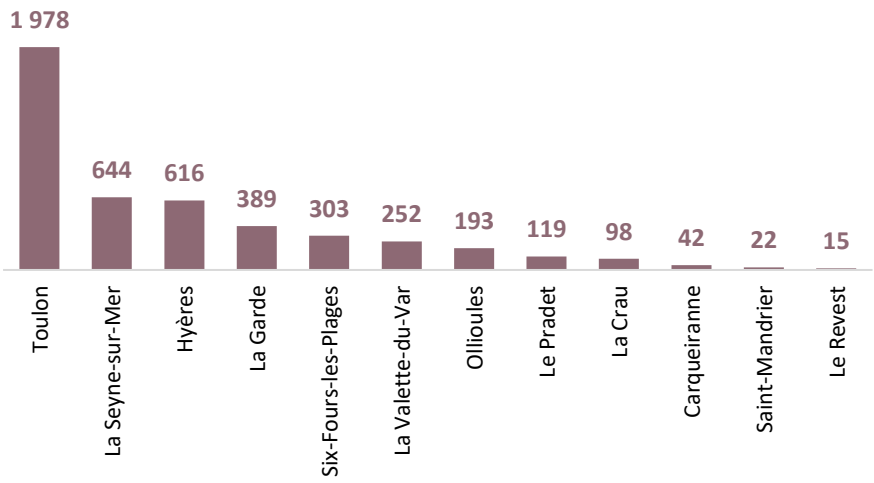
Le profil des ménages en demande d'une mutation diffère sensiblement des nouveaux demandeurs : les couples avec enfant(s) sont plus nombreux (32%) et les familles monoparentales surreprésentées (27%). Les familles nombreuses sont également très présentes : 22% des ménages, soit deux fois plus que chez les ménages hors mutation (10%).

La demande est donc logiquement centrée sur les plus grands logements : 33% souhaitent un T3 et 37% un T4 ou plus. Leur besoin de mutation étant souvent lié à une taille de logement inadaptée.

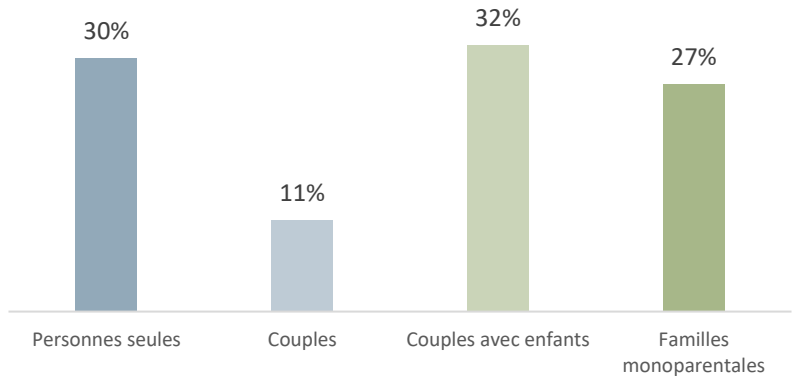
Les demandeurs ont, en moyenne, 50 ans. Ils sont plus âgés que les demandeurs qui n'habitent pas déjà dans le parc social. Les 60 ans et plus représentent 28% des demandeurs de mutation et les 40-59 ans 44%.

Les ménages ont des ressources très faibles. En effet, 77% des demandeurs ont des revenus compatibles avec les plafonds PLAI. Le revenu déclaré mensuel moyen est de 1 059 €/UC, soit un revenu total moyen, toutes typologies de ménages confondues, de 1 841 €/mois. 43% des demandeurs disposent de revenus issus du travail et 20% des pensions de retraite.

Répartition de la demande au sein de MTPM Mutation - Source : SNE 2021



Répartition des demandeurs - mutation selon la composition familiale - Source : SNE 2021



Une demande exprimée difficile à satisfaire…

En 2020, 1 981 demandes ont été satisfaites sur la Métropole Toulon Provence Méditerranée. Parmi ces demandes, 1 558 provenaient de demandeurs souhaitant accéder au parc social (soit 79% de demandes hors mutation) et 423 de demandeurs déjà présents dans le parc social (soit 21% de demandes de mutation).

Au sein du territoire, La Garde et La Seyne-sur-Mer sont les deux communes où la part des demandes de mutation satisfaites est la plus élevée (respectivement 27% et 28%). Pour les autres communes, celle-ci oscille entre 16% et 24%.

Face à la demande de logements locatifs sociaux, l'offre disponible n'arrive pas à répondre de manière réactive à l'ensemble de cette demande. En effet, une demande sur quatre date de 3 ans et plus (29% pour les demandes de mutation). C'est à Saint-Mandrier-sur-Mer et à La Garde que l'ancienneté de la demande est la plus importante avec respectivement 35% et 29% de demandes de 3 ans et plus.

Ancienneté de la demande Source : SNE 2021	**Moins d'un an**	**1 à 2 ans**	**2 à 3 ans**	**3 ans et +**
Carqueiranne	43%	22%	9%	25%
La Crau	45%	22%	13%	20%
La Garde	37%	21%	13%	29%
Hyères	43%	22%	10%	24%
Ollioules	40%	24%	13%	24%
Le Pradet	36%	31%	8%	25%
Le Revest-les-Eaux	48%	25%	8%	19%
La Seyne-sur-Mer	44%	23%	13%	20%
Six-Fours-les-Plages	38%	25%	13%	24%
Toulon	43%	20%	10%	27%
La Valette-du-Var	37%	23%	13%	27%
Saint-Mandrier-sur-Mer	39%	22%	4%	35%
MTPM	**42%**	**22%**	**11%**	**25%**

… qui se traduit par une pression de la demande élevée

En 2020, la pression de la demande est importante : 7,8 demandes pour une attribution hors mutation dans MTPM, à l'image du Var et de la Région Sud Provence-Alpes-Côte-d'Azur (7,9) mais au-dessus de la France Métropolitaine (5,2).

La pression de la demande est particulièrement élevée dans cinq communes : Carqueiranne (24,7), La Valette-du-Var (17,5), Saint-Mandrier-sur-Mer (14,3), La Garde (13,6) et Le Pradet (12,4). Notons que la tendance est à une légère augmentation de la tension dans le parc locatif social, puisqu'en 2018, il y avait 7,7 demandes en attente pour 1 attribution.

Les ménages se sont vus attribuer un logement au bout de 22 mois environ, soit davantage qu'aux échelles nationale (15 mois) et régionale (20 mois), mais équivalente au département du Var.

Source : SNE 2021	**Demandes satisfaites en 2021 (hors mutation)**	**Nombre de demandes en attente pour une demande satisfaite**
Carqueiranne	9	24,7
La Crau	86	4,2
La Garde	65	13,6
Hyères	222	7,2
Ollioules	45	8,7
Le Pradet	28	12,4
Le Revest-les-Eaux	13	4,5
Saint-Mandrier-sur-Mer	8	14,3
La Seyne-sur-Mer	157	8
Six-Fours-les-Plages	127	9,4
Toulon	751	6,5
La Valette-du-Var	47	17,5
MTPM	**1 558**	**7,8**
Var	**3 156**	**7,8**

Des attributions de logements sociaux qui profitent aux familles

Le profil des ménages dont la demande a été satisfaite (hors mutation)

L'analyse du profil des ménages dont la demande de logement social a été satisfaite montre que les attributions hors mutation favorisent les familles : 57% des ménages sont des couples avec enfant(s) ou des familles monoparentales, alors qu'ils représentent 43% des demandeurs. La demande des personnes seules semble plus difficile à satisfaire, étant donné la faible disponibilité des petits logements sociaux disponibles au sein du parc.

Concernant l'âge de la personne de référence, les 30-39 ans sont les plus représentés parmi les ménages dont la demande (hors mutation) a été satisfaite (32%). De manière générale, les jeunes ménages semblent davantage favorisés : 55% des attributions concernent les moins de 40 ans alors même qu'ils représentent 42% des demandeurs. Par conséquent, les plus de 60 ans comptent pour 12% des demandes satisfaites, alors qu'ils représentent 20% des demandeurs hors mutation.

Les attributions hors mutation bénéficient en grande majorité à des ménages dont les ressources sont en dessous des plafonds PLAI (72%), en lien avec le profil des demandeurs (75%). Ceci atteste d'une certaine paupérisation des locataires du parc social puisque, parmi les ménages occupant le parc social, 63% ont des ressources en dessous des plafonds du PLAI (source : OPS 2020).

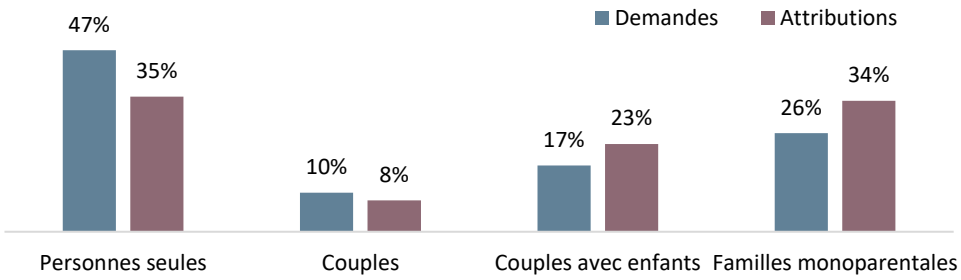
La tension apparait forte sur les petites typologies, en lien direct avec la structure du parc social existant qui compte, pour rappel, une majorité de T3 et T4. Ainsi, seulement 32% des attributions concernent des petits logements (T1 et T2), alors qu'ils sont demandés par 51% des demandeurs.

Les ménages dont la demande de mutation a été satisfaite

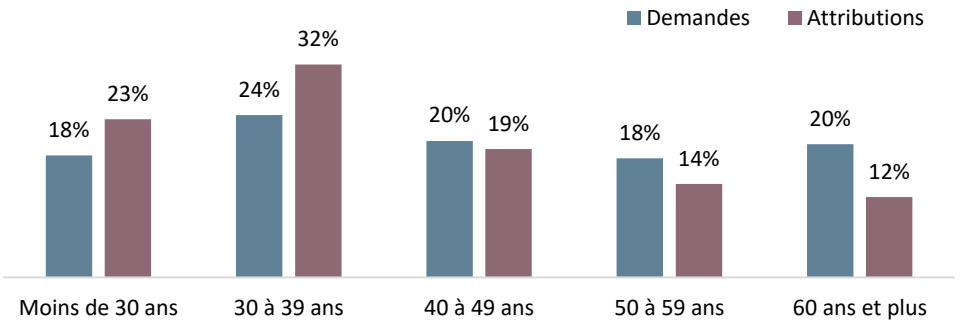
Concernant le profil des ménages qui ont obtenu une demande de mutation, des écarts apparaissent selon le profil des demandeurs, révélant une tension plus ou moins importante : 13% des attributions concernent les demandeurs de plus de 60 ans quand ils représentent 28% des demandeurs d'une mutation et les familles voient davantage leur demande satisfaite.

La tension est aussi très forte sur les T1 et T2 : 16% des logements attribués dans le cadre d'un déménagement au sein du parc, alors qu'ils sont demandés par 29% des demandeurs d'une mutation.

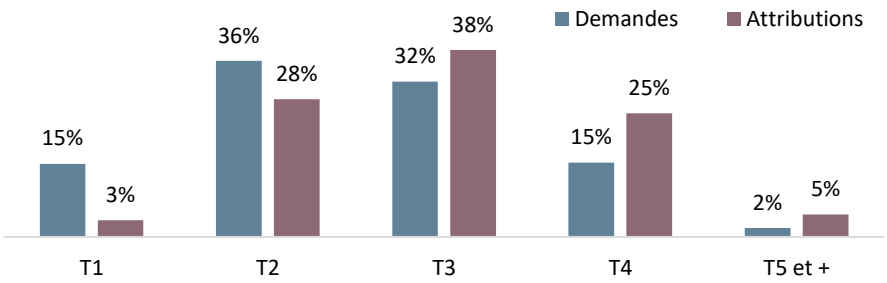
Comparaison des demandes et des attributions au sein de MTPM selon la composition familiale, hors mutation
Source : SNE 2021



Comparaison des demandes et des attributions au sein de MTPM selon l'âge de la personne de référence, hors mutation
Source : SNE 2021



Comparaison des demandes et des attributions au sein de MTPM selon la taille des logements, hors mutation
Source : SNE 2021



Bilan de la loi Egalité et Citoyenneté : les attributions selon les quartiles de ressources des demandeurs

La loi Égalité et Citoyenneté pose comme principe que toutes les catégories de ménages en demande d'un logement social doivent bénéficier d'une « égalité des chances » pour accéder à l'ensemble des secteurs géographiques dans lesquels le parc social est présent.

La loi introduit deux mesures pour appliquer ce principe :

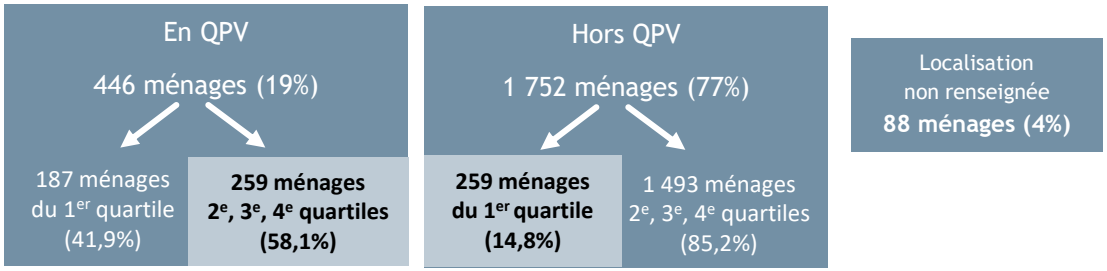
- **25% des attributions réalisées hors QPV** doivent bénéficier à des ménages appartenant au 1er quartile des demandeurs ainsi qu'aux ménages relogés (opération de renouvellement urbain) ;
- **50% des attributions en QPV** doivent venir servir les ménages des trois autres quartiles des demandeurs (quartiles 2, 3 et 4).

Elle introduit également un troisième principe de 25% d'attributions sur les contingents de chaque réservataire (y compris Action Logement) au bénéfice des ménages reconnus DALO et à défaut des ménages prioritaires.

A fin 2021, hors QPV, ce taux n'est pas encore atteint dans la Métropole : 14,8% des ménages relevant du 1er quartile ont été logés dans des résidences hors QPV. Toutefois, compte tenu du fait que 4% des ménages relogés ne sont pas, à ce jour, localisés, ces statistiques restent indicatives et sont susceptibles d'évoluer.

Le deuxième objectif est quant à lui rempli. En QPV, 58% des attributions ont bénéficié à des ménages des 2e, 3e et 4e quartiles.

MTPM : 2 286 attributions en 2021



Source : SNE 2022 - traitement audat.var

Le seuil du quartile des demandeurs les plus pauvres est fixé annuellement par arrêté préfectoral à l'échelle de chaque EPCI concerné. Il est actualisé tous les ans sur la base des données de l'année précédente. La ministre de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article L. 441-1, a fixé **par arrêté du 30 juin 2021 le seuil de ressources des demandeurs de logement social du premier quartile à 7 816 €/UC et par an pour la Métropole Toulon Provence Méditerranée, soit 651 €/mois.**

Zoom sur la Conférence Intercommunale du Logement

Une réforme de la politique du logement social a été engagée dès 2014 au moyen de plusieurs lois, qui portent notamment sur la gestion de la demande et des attributions.

La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) rendue obligatoire par la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté élabore les orientations en matière d'attributions, formalisées dans un document-cadre. Ces orientations sont soumises à l'approbation du Préfet et du Président de l'EPCI.

Ces orientations sont déclinées dans **une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA),** créée par la loi « Egalité et citoyenneté », document contractuel et opérationnel qui porte sur les engagements des principaux acteurs en matière d'attributions de logements sociaux.

Sur le territoire de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, les orientations de la CIL sont réparties en trois volets :

- Piloter et observer la politique d'attribution ;
- Favoriser l'attribution d'un logement adapté ;
- Réduire les délais d'attente pour un logement social.

Le 14 décembre 2021, la CIL a approuvé, à l'unanimité des trois collèges, le projet de Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) pour une durée de six ans.

Plusieurs éléments pénalisent la bonne la satisfaction de la demande en logement social

La faiblesse de la rotation du parc social

L'offre disponible de logements locatifs sociaux est composée à la fois des relocations et des nouvelles mises en location. Or, dans la Métropole, le taux de rotation est de 6,5% soit un taux faible (9% à l'échelle nationale). Il apparait en dessous de 5% au sein de trois communes : Ollioules (4,9%), Le Pradet (4,2%) et La Seyne-sur-Mer (3,5%). Par ailleurs, la rotation est moins importante pour les logements financés en « PLAI » (5,5%) et en « PLUS avant 1977 » (4,7%), soit les logements sociaux affichant les niveaux de loyers les plus faibles du parc social.

La mauvaise image de certains secteurs pousse des candidats à refuser une proposition de logement

Des candidats au logement social rejettent les offres qui leur sont faites, y compris lorsqu'ils se trouvent dans une situation d'urgence, car ils ne souhaitent pas emménager dans certains quartiers. Les quartiers faisant l'objet de refus sont, en général, les Quartiers prioritaires au titre de la Politique de la Ville ainsi que des quartiers souffrant d'une mauvaise image.

Des taux d'effort maximum qui excluent souvent les ménages les plus modestes

Le taux d'effort est un élément majeur pour l'attribution d'un logement. Il est le potentiel qu'a un demandeur de logement à pouvoir régler son loyer et ses charges en fonction de ses revenus. En règle générale, il ne doit pas dépasser 30%.

Pour les ménages aux revenus les plus modestes, il arrive fréquemment que les taux d'effort dépassent 30% malgré les aides de la CAF, notamment pour l'attribution d'un logement neuf pour lequel le loyer avec les charges est trop élevé, ne leur laissant pas de chance de se voir attribuer un logement. Ces situations fragilisent d'autant plus les ménages aux revenus très modestes qui se logent dans le parc privé avec des taux d'effort extrêmement importants.

Constats et premiers enjeux sur les marchés de l'habitat et le fonctionnement des parcours résidentiels

Constats

- Les écarts de prix observés au sein de la Métropole contraignent fortement les choix de mobilité résidentielle des ménages du territoire et renforcent la spécialisation des communes :
  - Le littoral (Saint-Mandrier-sur-Mer, Carqueiranne, Le Pradet, Hyères et Six-Fours-les-Plages), inaccessible à la majorité des ménages locaux, joue une fonction d'accueil des personnes aisées, souvent proches de la retraite, qu'elles soient locales ou extérieures au territoire ;
  - Les communes urbaines de la Métropole (Toulon, La Seyne-sur-Mer, La Valette et La Garde), offrant des prix accessibles à la majorité des ménages et disposant d'une offre conséquente, notamment à Toulon, exerce une fonction d'accueil pour les ménages modestes et les classes moyennes ;
  - Les communes familiales (Ollioules, La Crau et Le Revest-les-Eaux) proposent des niveaux de prix plus accessibles que celles du littoral mais l'offre y est moins conséquente en volume que dans les communes urbaines de la Métropole, limitant de fait les possibilités d'achat pour les ménages (taille et état du bien par exemple).
- Le marché de l'accession favorise peu les parcours résidentiels ascendants des ménages locaux au sein de la Métropole. Cela peut ainsi engendrer des situations de mal-logement (surpeuplement, difficultés à décohabiter, etc.) et un départ des ménages, notamment des jeunes, en couple de surcroît, et des familles, vers des territoires plus abordables (créant dans le même temps des déplacements domicile-travail importants).
- Les niveaux de loyers dans le privé sont élevés et peu en adéquation avec les revenus des ménages, engendrant des difficultés d'accès ou de maintien dans le logement. Cette situation favorise également des situations de mal-logement et une demande de report vers le parc social.
- L'écart entre les loyers du parc social et ceux du secteur privé limite, en outre, les sorties du logement social vers le parc privé, engendrant une difficulté à accueillir de nouveaux ménages dans le social.

Premiers enjeux

- Trouver un nouvel équilibre dans la construction neuve pour répondre aux besoins des ménages, notamment en termes de diversification de l'offre neuve (typologie, forme urbaine, etc.) et de sa répartition spatiale.
- Encourager le développement de l'accession aidée à la propriété.
- Encourager la production de logements locatifs à loyers abordables privés.
- Continuer l'effort de production de logements locatifs sociaux.

5. Parc locatif social

- Caractéristiques du parc locatif social
- Offre nouvelle de logements locatifs sociaux
- Constats et premiers enjeux

Un parc locatif social concentré, qui pèse pour près de 16% des résidences principales

Au 1er janvier 2021, selon le décompte SRU réalisé par la DDTM83, le parc locatif social de la Métropole compte 34 098 logements. 82% du parc social se concentrent dans les 4 communes de Toulon, La Seyne-sur-Mer, Hyères et La Garde.

Toutes les communes de la Métropole sont soumises à l'article 55 de la loi SRU et doivent disposer d'au moins 25% de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales.

Au 1er janvier 2021, la Métropole dispose de 15,7% de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales.

➔ Avec 28,9% de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales, **seule la commune de La Garde est conforme aux obligations de l'article 55 de la loi SRU**.

Les communes déficitaires en logements sociaux sont par ailleurs soumises à des obligations triennales de rattrapage, qui doivent les amener à produire du logement social.

Le logement locatif social au 1er janvier 2021 Source : DDTM83	Inventaire du parc locatif social en 2021 en nombre de logements	Poids des logements locatifs sociaux dans les résidences principales		Nombre de logements sociaux nécessaires pour disposer du taux SRU de 25%	Logements sociaux nécessaires pour augmenter le taux 2021 de 1 point
		en 2011	en 2021		
Carqueiranne*	280	5,9%	5,4%	1 023	52
La Crau*	607	6,0%	7,3%	1 465	83
La Garde	3 411	29,1%	28,9%	/	/
Hyères*	4 123	13,2%	14,4%	3 039	286
Ollioules	808	9,5%	12,5%	807	64
Le Pradet*	594	7,7%	10,3%	842	57
Le Revest-les-Eaux	86	2,8%	5,1%	340	17
Saint-Mandrier-sur-Mer	186	5,8%	6,6%	518	28
La Seyne-sur-Mer*	5 967	21,7%	19,0%	1 905	315
Six-Fours-les-Plages*	1 954	7,5%	10,2%	2 842	193
Toulon*	14 530	15,1%	17,1%	6 697	847
La Valette-du-Var*	1 552	10,9%	13,4%	1 354	116
MTPM	**34 098**	**14,6%**	**15,7%**	**20 832**	**2 046**

* Communes carencées.

Au 1er janvier 2021, il manquerait 20 832 logements locatifs sociaux pour atteindre le taux SRU de 25%. En comparaison, 941 logements ont été financés par an en moyenne entre 2014-2018, période où la dynamique de financements a été très soutenue.

Pour augmenter d'un point le taux de logements locatifs sociaux dans la Métropole[1], soit une augmentation similaire à celle observée entre 2011 et 2021, **il serait nécessaire de disposer de près de 2 046 logements sociaux supplémentaires.**

A l'échelle des communes de la Métropole, ce nombre de logements supplémentaires pour augmenter d'un point le taux de logements sociaux va de 17 logements au Revest-les-Eaux à 847 à Toulon.

[1] A nombre constant de résidences principales *(source : RP 2021 de la DGFiP du Var)*.

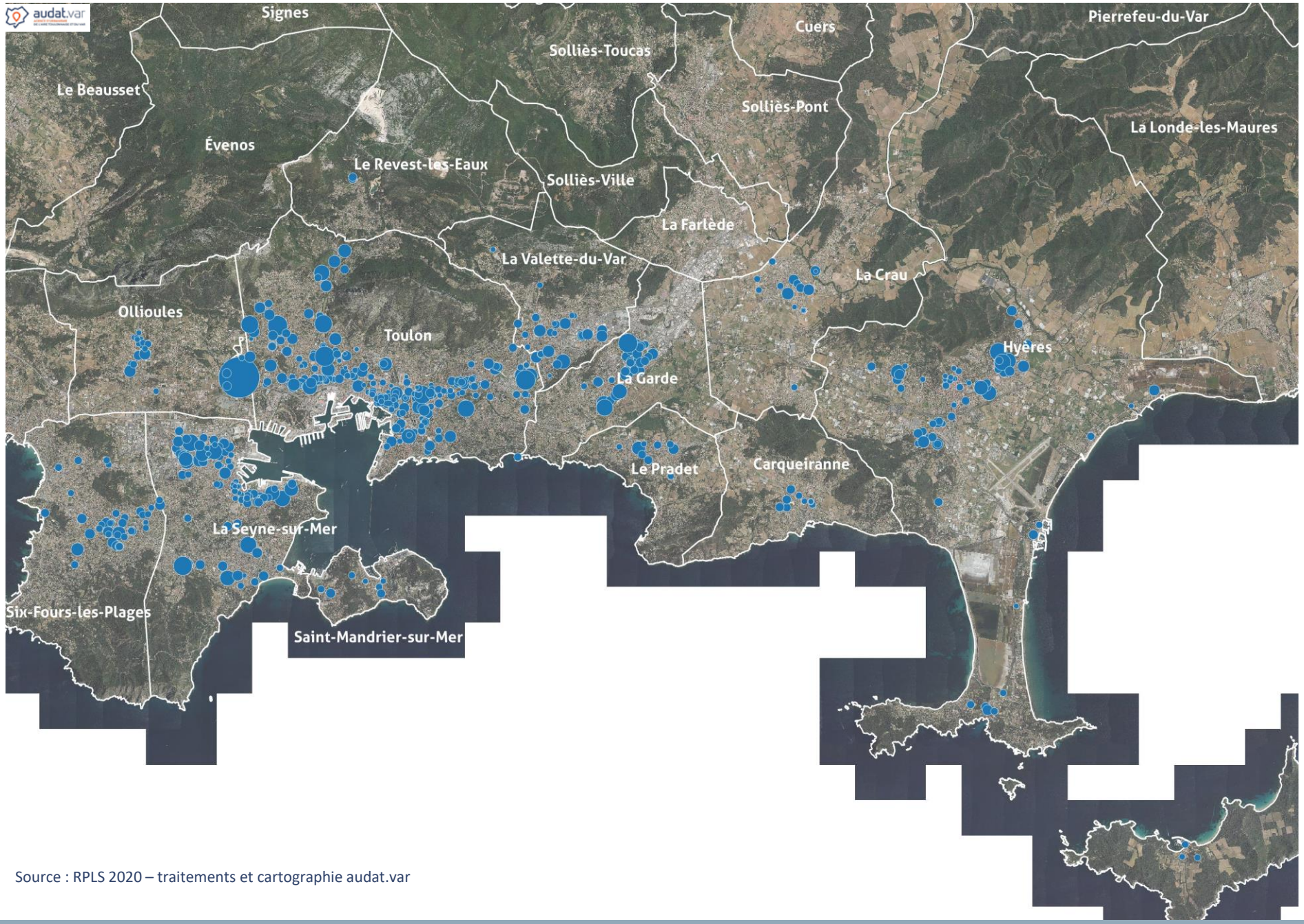
Zoom sur l'évolution du taux de logement social entre 2011 et 2020

Le poids des logements locatifs sociaux parmi les résidences principales dans la Métropole a légèrement augmenté depuis 2011 passant de 14,6% en 2011 à 15,5% en 2020 (+0,9 point). Dans un contexte d'augmentation importante des résidences principales (+ 2 524 par an entre 2013 et 2018), ce constat souligne une importante production de logements locatifs sociaux ces dernières années dans la Métropole.

Notons que la baisse du taux de logements locatifs sociaux à La Seyne-sur-Mer s'explique par la réalisation du projet de rénovation urbaine (PRU) engagé en 2006. Le PRU a ainsi notamment concerné la restructuration de l'offre de logements locatifs sociaux avec la construction de 900 logements environ, après la démolition de plus de 800 logements.

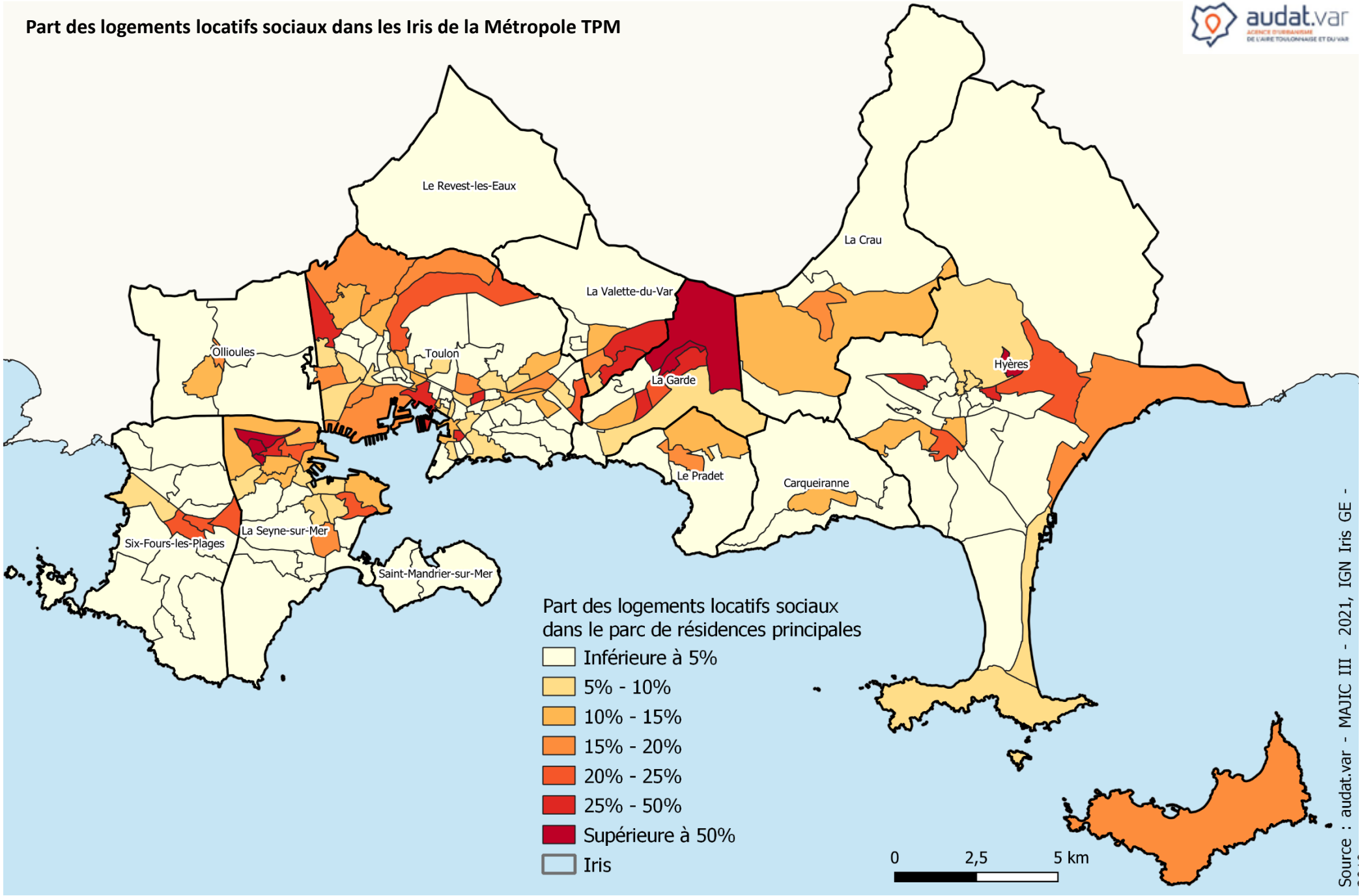
Pour d'autres communes, la baisse du taux de logements locatifs sociaux, dans un contexte d'effort important de production, s'explique par une dynamique encore plus élevée de construction de résidences principales.

Répartition des logements sociaux appartenant aux bailleurs sociaux au sein de la Métropole Toulon Provence Méditerranée



Source : RPLS 2020 – traitements et cartographie audat.var

Part des logements locatifs sociaux dans les Iris de la Métropole TPM



Un parc social réparti entre huit principaux bailleurs dont le patrimoine est essentiellement composé de logements « familles »

Huit principaux bailleurs, dont quatre regroupant 77% des logements locatifs sociaux

- Si dix-huit bailleurs sociaux sont présents sur le territoire de la Métropole, 94% du parc locatif social est réparti entre seulement huit d'entre eux.
- Près des trois-quarts du parc (77%) appartient à quatre bailleurs : Toulon Habitat Méditerranée, Var Habitat, Erilia et le Logis Familial Varois.
- Notons qu'en lien avec les obligations de la loi ALUR, les offices publics communaux ont été rattachés à la Métropole. Ce rattachement permet à la Métropole de disposer d'un outil efficace pour mettre en œuvre sa politique Habitat. Les deux Office Publics de l'Habitat (OPH), Toulon Habitat Méditerranée et Var Habitat, concentrent 61% des logements sociaux de la Métropole. Ils sont particulièrement implantés à Saint-Mandrier-sur-Mer (88%), La Seyne-sur-Mer (82%) et Toulon (68%).
- Les Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH) regroupent 29% du parc social du territoire. Elles sont implantées sur presque toutes les communes, en particulier au sein de celles où le parc social est récent : La Crau (100%) et La Valette-du-Var (47%).
- Les Sociétés d'Economie Mixte (SEM) détiennent 8% du parc social. Elles sont surtout présentes à La Garde (61% du parc détenu par la SAGEM) et au Revest-les-Eaux (55% par CDC Habitat).
- Les 2% restants appartiennent à la catégorie « autre » : Habitat et Humanisme et La Foncière Logement.

Les organismes HLM en 2020 Source : RPLS 2020	Nombre de logements en 2020	Poids des logements des organismes dans le parc de MTPM
Toulon Habitat Méditerranée	**12 759**	**42%**
Var Habitat	**5 658**	**19%**
ERILIA (Groupe Habitat en Région)	**2 783**	**9%**
Logis Familial Varois	**2 110**	**7%**
SAEM Gardéenne	**1 770**	**6%**
CDC Habitat	**1601**	**5,3%**
Logirem (Groupe Habitat en Région)	**828**	**2,7%**
Soc. Fr. d'Habitations Eco. (Groupe Arcade)	**820**	**2,7%**
Foncière Logement (Groupe Action Logement)	435	1,4%
Unicil (Groupe Action Logement)	411	1,4%
3F Sud (Groupe Action Logement)	281	0,9%
Batigere	271	0,9%
Prolétazur	240	0,8%
Grand Delta Habitat	195	0,6%
ICF Habitat Sud-Est Méd. (Groupe SNCF)	77	0,3%
Société foncière Habitat et Humanisme	32	0,1%
Association Habitat Plus (SEM)	13	0,04%
ADOMA (Groupe CDC Habitat)	9	0,03%
MTPM	**30 293**	**100%**

Près de 83% du parc a été construit par les opérateurs sociaux

- L'acquisition avec ou sans travaux représente 9% du patrimoine des bailleurs, la Vente en Etat de Futur Achèvement (VEFA) 9% également.

90% des logements locatifs sociaux sont des logements ordinaires

- 90% du parc locatif social se composent de logements ordinaires, dits logements « familles », du parc public, et jusqu'à 99% à La Crau et au Revest-les-Eaux, 100% à Saint-Mandrier-sur-Mer ;
- Les foyers et résidences sociales représentent 7% des logements locatifs sociaux et jusqu'à 13% à Carqueiranne et à Six-Fours-les-Plages ;
- Les logements conventionnés ANAH du parc privé, sociaux et très sociaux, représentent, quant à eux, 3% du parc social et jusqu'à 4,1% à Ollioules, 4,2% à Toulon et 4,4% à Hyères.
- Les logements locatifs sociaux en intermédiation locative (IML) représentent 0,1% du parc social métropolitain, ceux-ci sont localisés à Toulon et La Seyne-sur-Mer.

Une majorité d'appartements T3 et plus, anciens et semi-récents, globalement bien entretenus

97% du parc social est composé d'appartements

- Le parc locatif social est quasi-exclusivement composé d'appartements. C'est même la seule forme d'habitat du parc social à Carqueiranne, La Garde, Le Revest-les-Eaux et La Seyne-sur-Mer.

Près des trois-quarts du parc social sont composés de T3 ou +

- 36% des logements sont des T3 dans le parc social de la Métropole et 40% des T4 ou plus.
- Les T3 sont particulièrement présents à Toulon, au Pradet et à La Crau, où cette typologie représente entre 40% et 45% du parc social.
- Les T4 ou plus composent la moitié du parc social à La Seyne-sur-Mer (50%) et sont surreprésentés à Saint-Mandrier-sur-Mer (47%).
- A La Garde, 30% des logements sociaux sont des T1, contre 6% à l'échelle métropolitaine. Cette spécificité est à mettre en lien avec la présence de l'Université sur cette commune et donc de logements destinés aux étudiants.

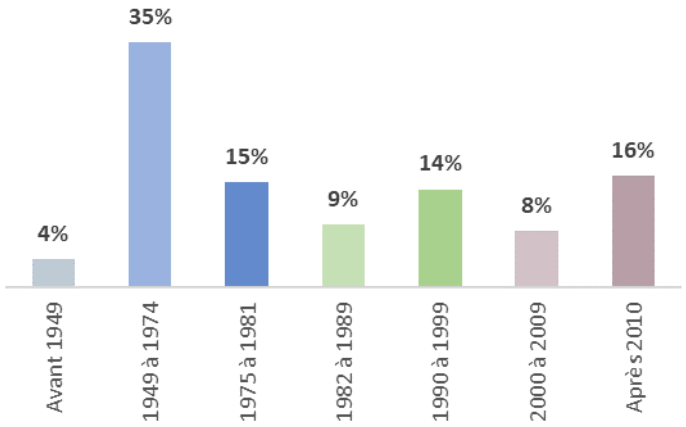
Répartition des typologies du parc social au sein des communes en 2020 Source : RPLS 2020	T1	T2	T3	T4	T5	T6 ou +
Carqueiranne	8%	22%	39%	23%	7%	0%
Hyères	2%	18%	37%	33%	9%	1%
La Crau	1%	19%	45%	31%	4%	0%
La Garde	30%	11%	24%	30%	4%	1%
La Seyne-sur-Mer	2%	14%	34%	43%	6%	1%
La Valette-du-Var	15%	17%	25%	29%	10%	2%
Le Pradet	1%	19%	40%	29%	11%	0%
Le Revest-les-Eaux	0%	30%	38%	25%	7%	0%
Ollioules	5%	26%	35%	27%	7%	0%
Saint-Mandrier-sur-Mer	6%	10%	37%	40%	7%	0%
Six-Fours-les-Plages	4%	27%	37%	27%	6%	0%
Toulon	4%	19%	40%	30%	7%	1%
MTPM	**6%**	**18%**	**36%**	**32%**	**7%**	**1%**

54% des logements locatifs sociaux sont anciens et/ou semi-récents (avant 1982)

- Le parc ancien représente un peu plus du tiers du parc social (39% datent d'avant 1975). Il est particulièrement présent à Toulon (54%) et à La Seyne-sur-Mer (51%).
- Le parc construit entre les années 1980 et 2000 regroupe 23% des logements sociaux.
- Le parc très récent (après 2000) représente quant à lui 24% du parc social métropolitain. A Six-Fours-les-Plages et à La Crau, plus d'un logement social sur deux est très récent (respectivement 63% et 53%).

Epoque de construction des logements sociaux en 2020

Source : RPLS 2020



Zoom sur la qualité énergétique du parc locatif social : un parc globalement bien entretenu

➔ **70% des logements en classe A, B ou C** pour la consommation énergétique et 53% pour les émissions de gaz à effet de serre (GES) ;

➔ **Près d'un logement sur quatre a une étiquette de consommation énergétique en D** (23% du parc) **et un logement sur trois pour l'émission de gaz à effet de serre** (31%) ;

➔ **Des étiquettes de consommation énergétique E et F peu fréquentes** (7% du parc) **mais plus nombreuses concernant l'émission de gaz à effet de serre** (16%).

Un parc ancien et semi-récent qui propose de grands logements avec des loyers bas

Près d'un logement social sur deux a été financé en « PLUS avant 1977 »

- De manière générale, 87% des logements sont accessibles avec des plafonds de ressources PLUS au regard de leur type de financement, dont 48% sont des logements « PLUS avant 1977 ». Ces derniers affichent les loyers les plus bas du parc social. Ils sont particulièrement présents à La Seyne-sur-Mer (65%) et à Toulon (55%). Les logements financés en « PLUS 1977 et après » composent, quant à eux, 30% du parc social métropolitain.
- Les logements financés en PLAI, et accessibles avec des plafonds de ressources très sociaux, représentent 6% du parc social et près de 27% des mises en services (période 2016-2019).
- Notons que les financements accessibles avec des plafonds de ressources intermédiaires (PLS et PLI) ne constituent que 6% du parc de la Métropole. Ils sont toutefois davantage représentés à La Valette-du-Var et à Six-Fours-les-Plages (11%).

Parc social selon le type de financement initial	PLAI		PLUS avant 1977		PLUS 1977 et après		PLS		PLI		Parc total
Source : RPLS 2020	Eff.	Poids	Eff.	Poids	Eff.	Poids	Eff.	Poids	Eff.	Poids	Eff.
Carqueiranne	3	1%	91	37%	149	61%	-	0%	-	0%	243
Hyères	201	6%	1 473	41%	1 668	47%	167	5%	64	2%	3 573
La Crau	52	10%	-	0%	479	88%	12	2%	-	0%	543
La Garde	39	1%	812	28%	1 982	69%	40	1%	-	0%	2 873
La Seyne-sur-Mer	176	3%	3 573	65%	1 370	25%	312	6%	73	1%	5 504
La Valette-du-Var	130	9%	421	29%	742	51%	47	3%	120	8%	1 460
Le Pradet	59	11%	158	30%	303	58%	-	0%	-	0%	520
Le Revest-les-Eaux	8	12%	-	0%	61	88%	-	0%	-	0%	69
Ollioules	80	13%	253	40%	263	42%	-	0%	34	5%	630
Saint-Mandrier-sur-Mer	10	6%	42	24%	125	71%	-	0%	-	0%	177
Six-Fours-les-Plages	182	11%	480	30%	773	48%	170	11%	-	0%	1 605
Toulon	981	7%	7 253	55%	4 055	31%	406	3%	401	3%	13 096
MTPM	**1 921**	**6%**	**14 556**	**48%**	**11 970**	**40%**	**1 154**	**4%**	**692**	**2%**	**30 293**

Le parc de logements locatifs intermédiaires des bailleurs sociaux

Les dispositifs de logements intermédiaires visent l'émergence d'un segment de niveau de loyer compris entre l'offre sociale et l'offre privée classique. Ce parc permet de diversifier l'habitat sur les territoires où des écarts entre loyers sociaux et loyers libres sont importants.

Au cours des années, différents produits ont accompagné le développement d'un parc de logements intermédiaires par les bailleurs sociaux : les logements financés par des prêts PLI ainsi que les Immeubles à Loyers Normaux (ILN). Les Logements Locatifs Intermédiaires (LLI), non comptabilisés au titre de la loi SRU, constituent aujourd'hui le principal canal de développement de ce parc intermédiaire.

Au sein de MTPM, les bailleurs sociaux possèdent 692 logements locatifs sociaux intermédiaires (soit 2,3% de leur parc de logements), répartis au sein de cinq communes : Toulon (58% de l'offre), La Valette-du-Var (17%), La Seyne-sur-Mer (11%), Hyères (9%) et Ollioules (5%). Cette offre s'est particulièrement développée ces dernières années (30% ont été mis en service après 2015).

Par ailleurs, en 2019 et 2020 près de 200 logements LLI ont été agréés chaque année (229 LLI en 2019 et 193 en 2020) laissant penser à une augmentation des mises en service dans les prochaines années. Ces opérations sont localisées au sein de 6 communes de la Métropole, principalement dans les communes les plus peuplées : Hyères (25% des LLI agréés en 2019 et 2020), Toulon (17%), La Seyne-sur-Mer (6%), Six-Fours-les-Plages (14%) mais aussi La Valette-du-Var (19%) et Saint-Mandrier-sur-Mer (19%). Les deux tiers des opérations agréées ont été enregistrées par le bailleur CDC Habitat.

En plus des LLI, les bailleurs sociaux du territoire ont affiché leur volonté de développer de nouveaux produits (PSLA – Prêt social location-accession – et BRS – Bail réel solidaire – notamment). Ces logements, dont une partie est destinée à la vente, leur permettent d'équilibrer les opérations et de diversifier leurs ressources tout en proposant des parcours résidentiels positifs pour les ménages.

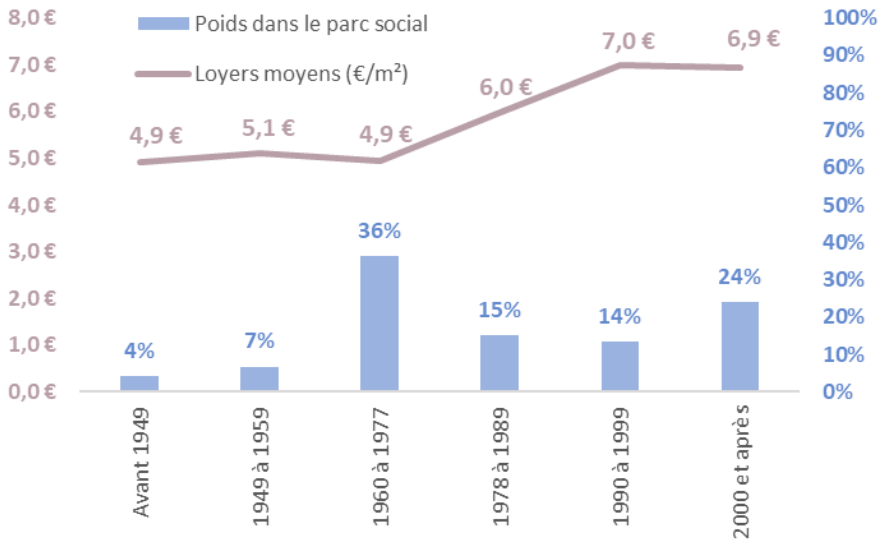
Un parc ancien et semi-récent qui propose de grands logements avec des loyers bas

Zoom sur les caractéristiques des logements locatifs sociaux anciens et semi-récents : de plus grands logements et des niveaux de loyers inférieurs au reste du parc

- **De plus grandes typologies** : les logements financés en « PLUS avant 1977 », soit les logements sociaux les plus anciens, proposent des typologies plus grandes que ceux financés en « PLUS 1977 et après » (financement typique de l'époque de construction récente).
  Parmi les logements sociaux « PLUS avant 1977 », on compte 84% de T3 et plus dont 46% de T4 et plus contre 69% de T3 et plus et 34% de T4 et plus pour les « PLUS 1977 et après ».
- **Des cuisines séparées** : les cuisines des logements anciens et semi-récents sont des pièces propres, à contrario des logements très récents, notamment ceux réalisés en VEFA où les cuisines sont ouvertes sur le salon-salle à manger permettant de réduire les surfaces habitables.
- **Les niveaux de loyers les plus bas :** les logements construits avant 1977 (47% du parc) proposent des niveaux de loyers entre 4,90 €/m² et 5,10 €/m² de surface habitable. Soit des niveaux inférieurs à la moyenne du parc social située à 5,90 €/m² et inférieurs aux loyers des PLAI situé à 6 €/m².
  Les logements construits après 1977 proposent des niveaux de loyers compris entre 6 €/m² et 7 €/m² de surface habitable. Ainsi un T3 construit avant 1977 coutera en moyenne 309 €/mois quand un T3 des années 2000 affichera un loyer plus élevé quel que soit le type de financement : PLAI : 354 €, PLUS : 426 €, PLS : 549 €. Les niveaux de loyers du parc locatif social sont près de deux fois moins chers que ceux pratiqués dans le parc locatif privé (11,7 €/m² selon l'ADIL83 en 2020).

Niveau de loyers du parc social selon son époque de construction

Source : RPLS 2020



Une vacance quasi inexistante et un taux de rotation faible des logements, témoignant de la tension qui s'exerce sur le parc social

Très peu de logements sociaux sont vacants : 4,2% des logements en 2020

Au 1er janvier 2020, le taux de vacance dans le parc locatif social de la Métropole est de 4,2%, soit un taux de vacance particulièrement bas.

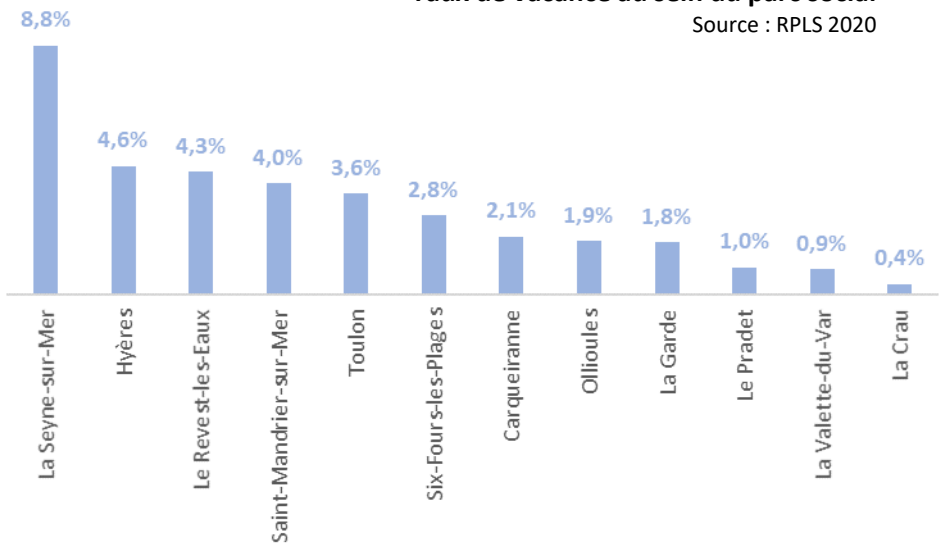
Les logements sociaux vacants sont quasiment inexistants à La Crau (0,4%), à La Valette-du-Var (0,9%), au Pradet (1%), à La Garde (1,8%) et à Ollioules (1,9%).

La Seyne-sur-Mer est la seule commune dont le parc social connaît une vacance importante (8,8% soit environ 500 logements), notamment à Berthe.

A l'échelle des bailleurs, on observe cette même faiblesse de la vacance avec un taux de vacance de 1,4% chez le parc métropolitain du Logis Familial Varois, 2,7% chez Erilia, 3% chez Var Habitat et 5,3% pour Toulon Habitat Méditerranée.

Taux de vacance au sein du parc social

Source : RPLS 2020



Une rotation du parc social faible

Un faible taux de vacance témoigne d'une forte tension du marché et est souvent accompagné d'une faible rotation.

En région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur, le taux de rotation du parc social est parmi les plus faibles de France. Dans la région, la rotation varie selon les années entre 5% et 7% (contre environ 9% à l'échelle nationale en 2020).

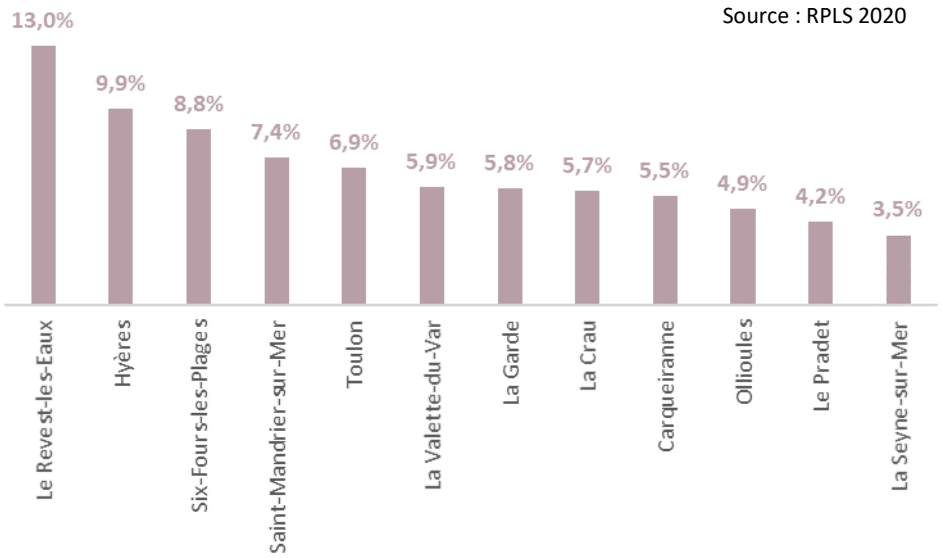
Ce taux de rotation faible traduit la « captivité » des ménages locataires du parc social et participe au difficile accès pour les ménages en attente d'un logement social.

A l'échelle de la Métropole TPM, le taux de rotation est de 6,5%. Il est particulièrement bas au sein du parc social des communes de La Seyne-sur-Mer (3,5%), du Pradet (4,2%) et d'Ollioules (4,9%). Les taux de rotation sont un peu plus élevés à Hyères (9,9%) et Six-Fours-les-Plages (8,8%), mais restent en deçà du taux national.

A noter que la rotation est moins importante pour les logements sociaux financés en PLAI (5,5%) et en PLUS avant 1977 (4,7%), soit les logements sociaux qui affichent les loyers les plus bas du parc social.

Taux de rotation des logements sociaux en 2019

Source : RPLS 2020

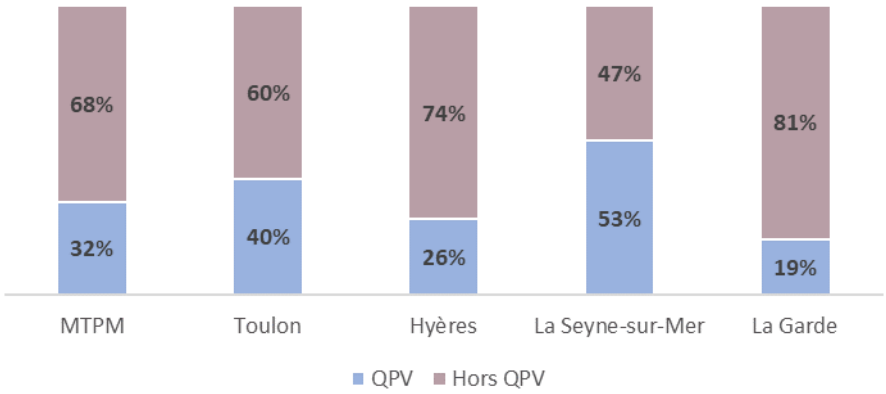


Le parc de logement social situé en Quartier prioritaire de la Politique de la Ville (QPV)

Au sein de Toulon Provence Métropole, un logement social sur trois (32%) est situé en Quartier prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) :

- à Toulon, 40% du parc locatif social est situé en QPV ;
- à Hyères, c'est 26% du parc social ;
- à La Seyne-sur-Mer, c'est le cas de plus d'un logement sur deux : 53% ;
- Et à La Garde, 19%.

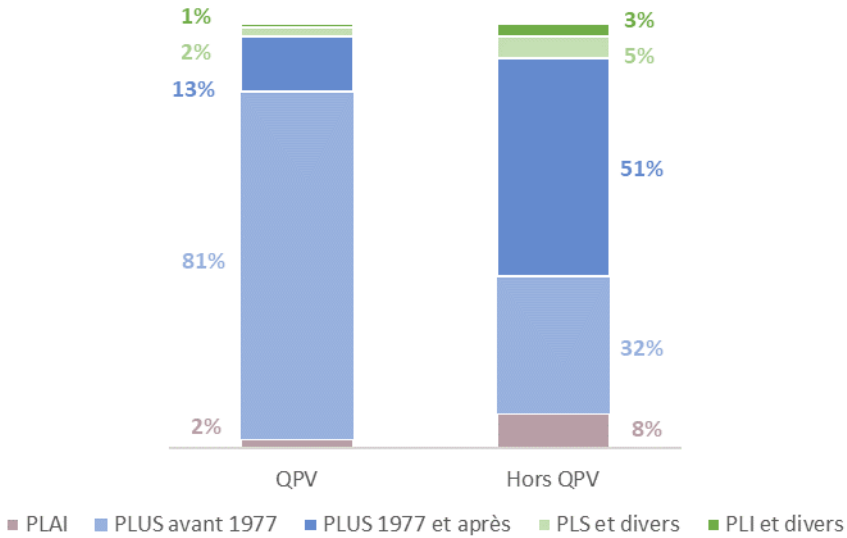
Répartition des logements sociaux en QPV et hors QPV
Source : RPLS 2020



Le parc social en QPV présente des caractéristiques propres :

- Les logements sont essentiellement des appartements ;
- Le parc est ancien (69% du parc construit avant 1975) ;
- Les T3 et T4 sont les plus nombreux (73%) ;
- Une majorité des logements a été financée en « PLUS avant 1977 » (81%).

Répartition des logements sociaux selon le financement initial
Source : RPLS 2020



Ainsi, du fait des caractéristiques du parc social présent en QPV, **ces quartiers regroupent les logements les moins chers de la Métropole :** 5,1 €/m² de surface habitable en moyenne, soit 322€/mois pour un T3 (hors charges).

Par conséquent, le parc social en dehors des QPV est plus récent (seulement un quart de logements construits avant 1975) et un tiers des logements a été financé en « PLUS avant 1977 ». Les loyers pratiqués sont donc plus élevés : 6,1 €/m² de surface habitable, soit 394 €/mois pour un T3.

L'offre à très bas loyer (PLUS avant 1977) est très peu présente hors QPV en particulier au sein des communes où l'offre de logements sociaux est récente. Ceci peut constituer un frein non négligeable quant à l'accueil des populations les plus fragiles.

Des volumes de logements agréés en hausse continue jusqu'en 2016, mais un rythme qui s'est essoufflé ces dernières années

Un nombre de logements sociaux agréés en hausse sur les deux périodes triennales 2011-2013 et 2014-2016

Une hausse importante et continue de logements locatifs sociaux agréés est observée depuis 2011 dans le territoire de MTPM.

Entre 2011 et 2013, en moyenne, 622 logements ont ainsi été agréés par an, et entre 2014 et 2016, 949 par an, soit une augmentation de 52% entre les deux périodes triennales.

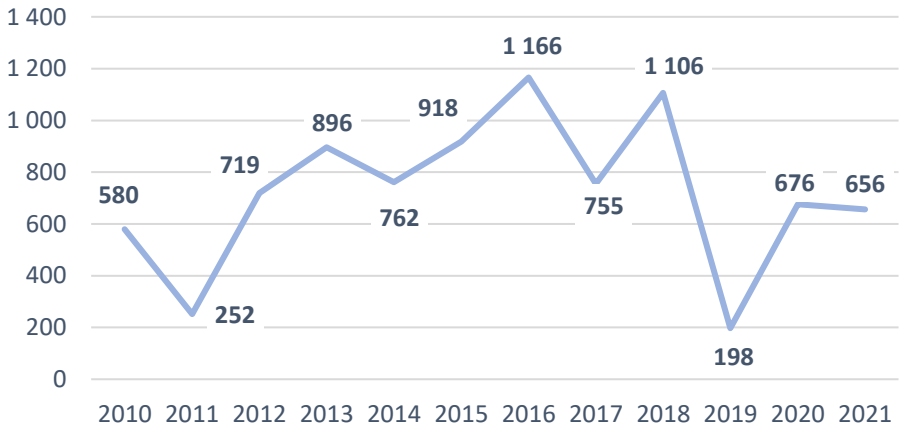
Une baisse des agréments pour la période triennale 2017-2019

A l'image de la Région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur, le nombre d'agréments de logements locatifs sociaux dans le territoire de MTPM a diminué en 2017 (755 logements), après le record de 2016 (1 166 logements). Ainsi, 686 logements sociaux ont été agréés par an en moyenne entre 2017 et 2019, avec une baisse notable en 2019 (198 logements).

Un retour progressif pour 2020 et 2021

En 2020, 676 logements sociaux ont été agréés. Cette hausse par rapport à 2019 est due à l'obtention d'agréments pour une résidence étudiante de 200 logements et à l'acquisition-amélioration de la résidence Fleurs des Champs à Toulon (134 logements). En 2021, 656 logements sociaux ont été agréés soit un volume sensiblement équivalent à 2020. Néanmoins, davantage de logements ordinaires (c'est-à-dire hors résidences et foyers) ont été financés (615 logements ordinaires contre 440 en 2020) laissant entrevoir une timide reprise.

Evolution du nombre de logements locatifs sociaux agréés depuis 2010
Source : SISAL



Quels freins à la production de logements locatifs sociaux ?

➔ **Un foncier complexe à mobiliser** : en espace urbain, la rareté du foncier nu amène les opérateurs à travailler sur des fonciers déjà bâtis, sur lesquels les opérations sont souvent plus complexes à monter.

➔ **Un équilibre d'opérations difficiles** :

- compte tenu de prix de foncier élevés ;
- compte tenu des coûts de construction élevés, parfois en lien avec des exigences qui appellent à suivre les normes du neuf. Celles-ci sont identifiées par les opérateurs comme très coûteuses (règles de stationnement, normes environnementales, normes d'adaptabilité des logements au handicap, exigences architecturales dans les centres anciens, etc.) ;
- compte tenu de l'absence d'aide de l'Etat pour les financements PLUS, qui composent de 50 à 70% des opérations.

Un poids de plus en plus important de la production portée par les opérateurs privés

De plus en plus de logements sociaux agréés sont issus de programmes en Vente en Etat Future d'Achèvement (VEFA)

- Depuis 2011, globalement, la moitié des agréments concerne des logements en VEFA. En augmentation depuis 2017, la VEFA atteint, en 2019 et 2020, 61% de la production.
- L'importance de la VEFA est la traduction du PLH2 du territoire dans les PLU des communes via des emplacements réservés (ER) et des servitudes de mixité sociale (SMS). Ces dispositifs ont permis d'augmenter la production de logements locatifs sociaux, dont une partie est aujourd'hui portée par les opérateurs privés (SMS).
- Les logements sociaux neufs construits en propre par les bailleurs sociaux représentent entre 36% et 39% des logements sociaux agréés entre 2017 et 2019. En 2020, leur part chute (6%), au profit des opérations d'acquisition-amélioration.

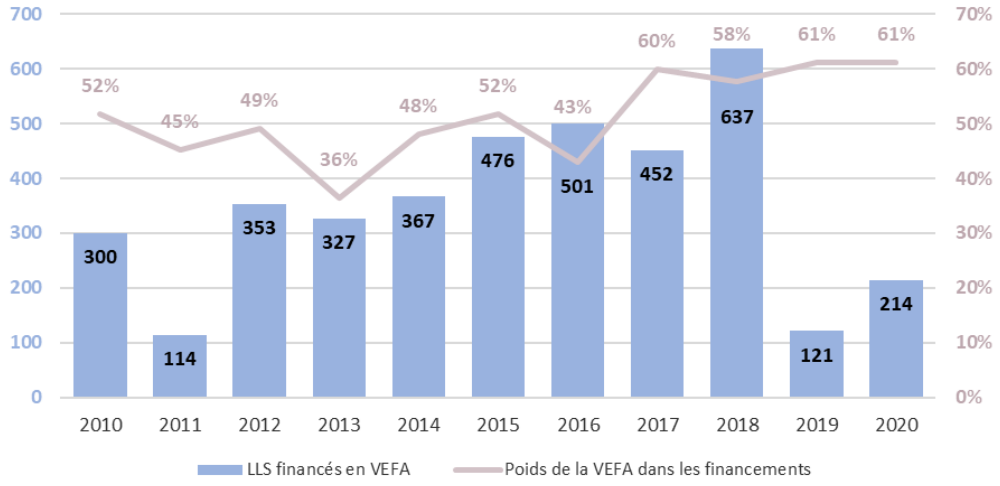
Des opérations d'acquisition-amélioration très minoritaires mais néanmoins en augmentation

- En 2020, les acquisitions-améliorations ont représenté 224 logements soit 33% des agréments, contre 25 par an entre 2011 et 2013, soit 2% des agréments et 87 logements par an entre 2014 et 2018, soit 5% des agréments. En 2020, il s'agit des opérations Fleurs des Champs à Toulon (134 logements), Gambetta à Hyères (87 logements), 2 logements à Saint-Mandrier-sur-Mer et 1 logement à Ollioules.

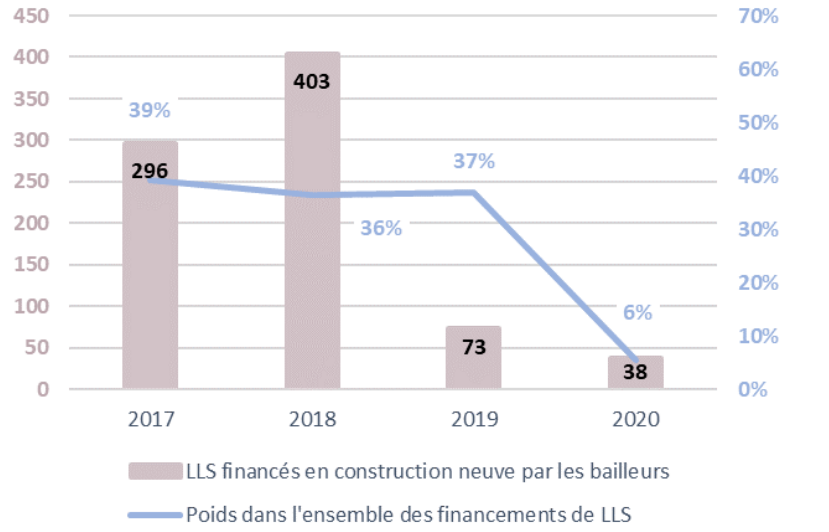
Zoom sur les avantages et inconvénients de la production de logements locatifs sociaux en VEFA

- La VEFA est une alternative intéressante à la production en direct par les bailleurs sociaux. Elle permet notamment de faire assumer le portage économique de la charge foncière aux opérateurs privés.
- Néanmoins la VEFA comporte plusieurs risques :
  - la perte d'expertise des opérateurs sociaux quand la VEFA devient trop fréquente ;
  - la baisse de la qualité du patrimoine des bailleurs sociaux quand les opérations en VEFA ne sont pas de bonne qualité.
- Les bailleurs sociaux du territoire souhaitent limiter le recours à la VEFA et reprendre la maîtrise d'œuvre sur la construction de logements sociaux en propre dans les années à venir. Certains l'ont inscrit dans leur plan stratégique.

Logements locatifs sociaux agréés en VEFA
Source : SISAL



Logements locatifs sociaux agréés et construits en propre par les bailleurs sociaux - Source : SISAL

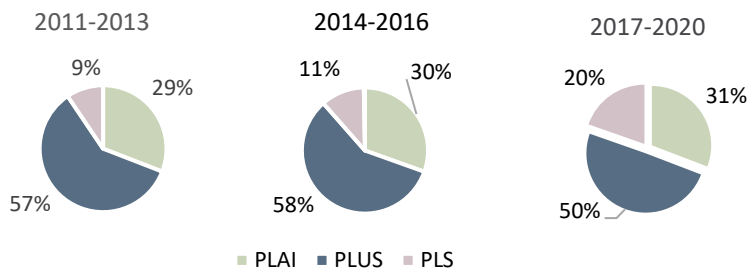


Une offre nouvelle essentiellement composée de petites et moyennes typologies dont les niveaux de loyers sont élevés

L'analyse de la répartition des types de financements souligne une stabilité depuis 2011 : 30% de PLAI, 60% de PLUS et 10% de PLS. Sur une période plus récente, 2017-2020, la part de logements agréés en PLUS a diminué au profit des PLS : 31% de PLAI, 50% de PLUS et 20% de PLS.

Cette répartition se rapproche des obligations introduites par la loi Egalité Citoyenneté (au moins 30% de PLAI et 20% maximum de PLS).

Types de financements des LLS agréés - Source : SISAL

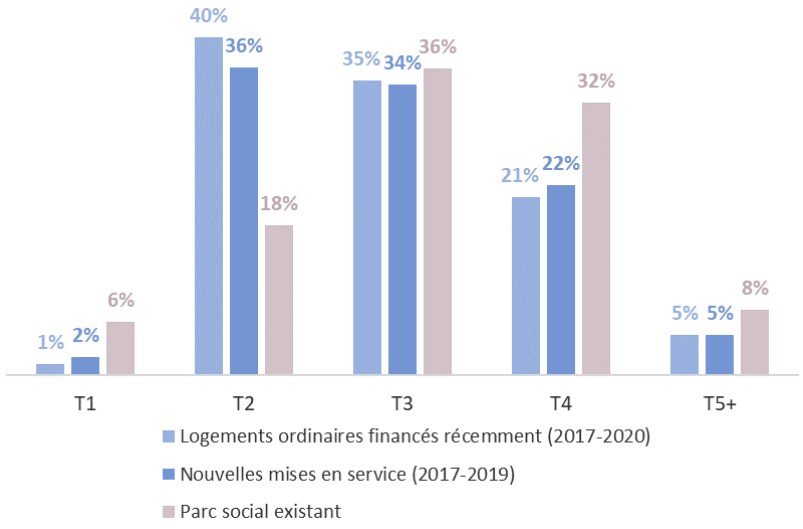


Une offre neuve essentiellement composée d'appartements et de petites et moyennes typologies

Les logements sociaux ordinaires agréés récemment (entre 2017 et 2020) sont plutôt de petites typologies : 40% de T2 et 35% de T3. Les résidences sociales, pensions de familles et résidences universitaires agréées sur la même période proposent uniquement des T1.

Il en est de même pour les mises en service récentes de logements sociaux familiaux : entre 2017 et 2019, 36% de T2 et 34% de T3, témoignant là aussi d'un rééquilibrage de l'offre locative sociale vers de plus petites typologies. Les personnes seules représentent près d'un demandeur sur deux en 2021 (47%), la tension locative est donc particulièrement forte en ce qui concerne l'attribution de petits logements.

Typologies des logements sociaux agréés et mis en service au regard du parc social existant
Sources : SISAL, RPLS 2020



Des loyers élevés dans l'offre locative sociale neuve

Parmi l'offre disponible dans le parc social, les écarts de loyers sont particulièrement marqués entre les logements sociaux construits après 2010 et ceux construits dans les années 1950 à 1970.

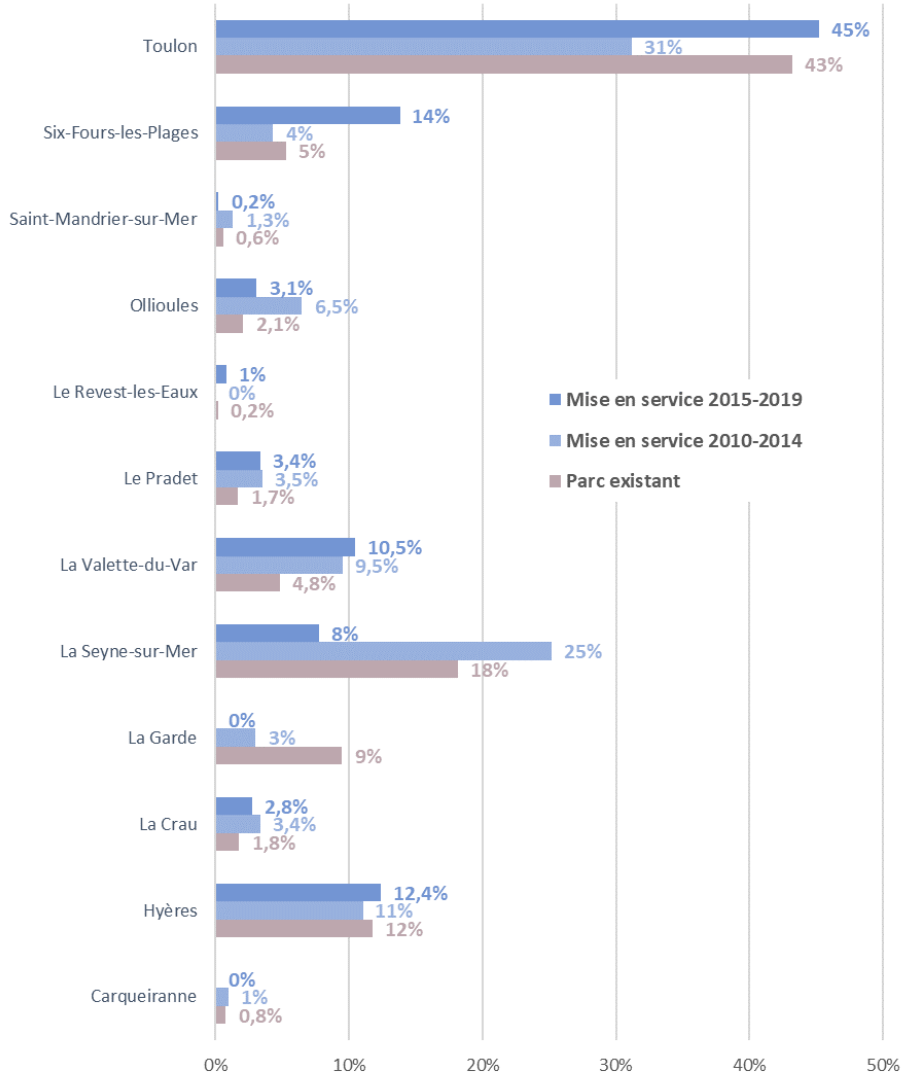
Les écarts vont de 1,17 €/m² de surface habitable pour les T4 à près de 1,9 €/m² pour le T2. Ainsi, pour un T3 datant des années 1950 à 1970, il faudra compter 316 €/mois en moyenne alors qu'un T3 construit après 2010 coûtera 423 €/mois (soit un écart de 107 €).

Une localisation de l'offre nouvelle qui permet un meilleur équilibre territorial du parc locatif social…

Une localisation de l'offre nouvelle qui permet un meilleur équilibre territorial :

- Près de 45% des logements sociaux ordinaires mis en service entre 2015 et 2019 restent concentrés à Toulon.
- **25% des logements mis en service à la même période sont localisés à Six-Fours-les-Plages et à La Valette-du-Var** alors que ces deux communes regroupent 10% du parc social de la Métropole.
- Dans le même temps, on observe peu de nouvelles mises en service à La Seyne-sur-Mer et à La Garde (8%, alors que 27% du parc social existant y est concentré).

Répartition géographique des logements sociaux mis en service entre 2010 et 2019 Source : RPLS 2020

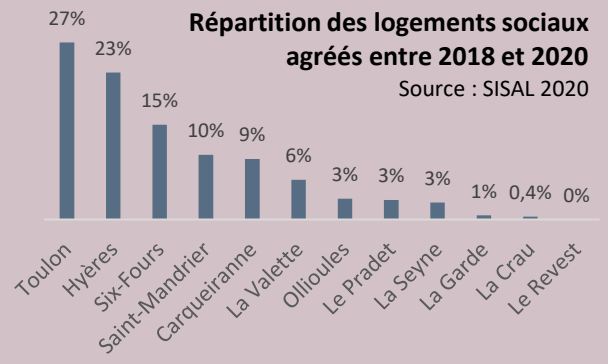


Cette logique de rééquilibrage du parc devrait se poursuivre dans les années à venir…

… comme en témoigne la répartition géographique des logements agréés entre 2018 et 2020 :

- Si les logements agréés récemment sont localisés pour plus d'un quart d'entre eux à Toulon (27%), les deux autres communes de La Garde et de La Seyne-sur-Mer comptent 3% des logements sociaux agréés depuis 2018. Pour rappel, ces trois communes concentrent 71% du parc social de la Métropole (et donc 30% des logements agréés récemment).
- Un rééquilibrage en faveur de Hyères, Carqueiranne, Six-Fours-les-Plages et Saint-Mandrier-sur-Mer qui regroupent 34% des logements agréés depuis 2018 (alors qu'elles regroupent 18% des logements sociaux existants).

Répartition des logements sociaux agréés entre 2018 et 2020
Source : SISAL 2020



… et qui s'accompagne d'une amélioration de la cohérence urbanisme-transport

L'analyse du niveau de desserte des logements locatifs sociaux montre une amélioration significative de la cohérence urbanisme-transport depuis 2010

- 48% des logements sociaux construits entre 2010 et 2014 disposent d'une bonne desserte contre 38% pour les logements réalisés avant 2010 ;
- Cette proportion baisse légèrement pour la période 2015-2020 mais augmente autour des gares (20% contre 18% sur 2010-2014 et 11% avant 2010).

Il est à noter que si avant 2015 les petits logements (2 pièces maximum) étaient davantage concernés par ce recentrage, sur la période 2015-2020 ce sont les 3 pièces ou plus qui sont davantage construits dans les secteurs bien desservis (48% contre 43% des petits logements).

Réseau de transports en commun urbains structurant en 2022	Logements locatifs sociaux construits avant 2010	Logements locatifs sociaux construits entre 2010 et 2014	Logements locatifs sociaux construits entre 2015 et 2020	Total
Gares	11%	18%	20%	12%
Embarcadères maritimes	3%	3%	3%	3%
Lignes inférieures à 10 minutes	24%	27%	24%	24%
Lignes 10-20 minutes	38%	25%	14%	35%
Niveau de desserte inférieur	24%	26%	39%	26%
Total général	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Bonne desserte	38%	48%	46%	40%
Moyenne à bonne desserte	76%	74%	61%	74%

La part des logements sociaux construits sur la période 2010-2014 qui aura une bonne desserte à horizon PDU est plus importante que pour les logements construits depuis 2015

- 68% des logements sociaux construits entre 2010 et 2014 disposeront d'une bonne desserte contre 59% pour les logements réalisés avant 2010 ;
- Cette proportion baisse significativement pour la période 2015-2020 mais augmente autour des gares (27% contre 23% sur 2010-2014 et 21% avant 2010).

Au global, le projet PDU permettra de fournir une bonne desserte à 59% du stock de logements sociaux contre 40% en 2022.

Réseau de transports en commun urbains structurant projeté dans le PDU (approuvé en déc. 2016)	Logements locatifs sociaux construits avant 2010	Logements locatifs sociaux construits entre 2010 et 2014	Logements locatifs sociaux construits entre 2015 et 2020	Total
Gares	21%	23%	27%	21%
Embarcadères maritimes	3%	3%	2%	3%
Lignes inférieures à 10 minutes	35%	42%	25%	35%
Lignes 10-20 minutes	25%	14%	26%	25%
Niveau de desserte inférieur	16%	18%	20%	17%
Total général	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Bonne desserte	59%	68%	53%	59%
Moyenne à bonne desserte	84%	82%	80%	83%

Constats et premiers enjeux sur le parc locatif social

Constats

Le parc locatif social de la Métropole compte 34 098 logements et représente 15,7% des résidences principales du territoire.

- Il se concentre à 82% dans 4 communes : Toulon, La Seyne-sur-Mer, Hyères et La Garde. Les 12 communes de la Métropole sont soumises à l'article 55 de la loi SRU. La Garde dispose de 28,9% de logements locatifs sociaux tandis que les 11 autres communes sont déficitaires dont 8 sont carencées.
- Il a principalement été produit entre 1949 et 1982 (50%), dont 39% ont été construits avant 1975. Ces époques de construction sont en général signe de faible qualité énergétique. Le parc de la Métropole est cependant bien entretenu et ne devrait pas être soumis à de grosses opérations de réhabilitation. De même, ces périodes de construction permettent au parc de se positionner à des niveaux de loyers globalement bas par rapport aux logements sociaux construits plus récemment.
- Il se compose essentiellement d'appartements de moyennes et grandes typologies, à partir du T3.
- Il souffre d'une vacance quasi inexistante et d'une rotation faible, signe de tension et de difficile réponse aux demandes en cours.
- Un logement sur trois se situe dans un Quartier prioritaire de la Politique de la Ville. Ces quartiers concentrent les logements les plus anciens du parc social et sont aussi ceux dont les loyers sont les moins élevés. L'offre à bas loyer se trouve ainsi concentrée et est peu développée en dehors de ces quartiers.

Depuis 2010, le parc locatif social est en forte augmentation grâce à des volumes de logements agréés en hausse. Néanmoins, ces derniers accusent une forte baisse en 2019 et 2020, ce qui risque d'entrainer une diminution du nombre de logements sociaux mis en service dans les prochaines années.

- Les nouveaux logements sont principalement produits en VEFA (61% de la production entre 2019 et 2020). Il est observé par ailleurs une montée en puissance des logements en acquisition-amélioration en 2020 (33% des logements agréés) grâce notamment à deux opérations d'ampleur : Fleurs des Champs à Toulon (134 logements) et Gambetta à Hyères (87 logements).
- L'offre nouvelle est essentiellement composée de petites et moyennes typologies T2 et T3 et les niveaux de loyers sont bien plus élevés que ceux des logements construits auparavant.
- La localisation de l'offre nouvelle permet un meilleur équilibre territorial du parc locatif social à l'échelle communale. Depuis 2010, on observe une amélioration de la cohérence urbanisme-mobilité dans l'offre produite.

Premiers enjeux

- Soutenir la production de logements sociaux sur la base d'objectifs pragmatiques et adaptés aux besoins et au territoire.
- Veiller à la qualité de l'offre locative sociale nouvelle sur le territoire et à sa localisation, proche des commodités et des transports en commun.
- Adapter la production de logements sociaux aux besoins des ménages locaux, en particulier en permettant de développer une offre à bas loyer en dehors des Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville.

6. Dysfonctionnements du parc de logements existants

- Habitat en centre-ville et centre ancien

- Copropriétés
- Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville
- Constats et premiers enjeux

De nombreux centres anciens touchés par la vacance de longue durée…

Une vacance de longue durée modérée à l'échelle de MTPM

La vacance structurelle correspond à des logements inoccupés de longue date et potentiellement dégradés. C'est la typologie qui regroupe le plus de situations différentes et la plus « complexe » à traiter : transformation du bien, situations de blocage (succession, impossibilité de réaliser des travaux), rétention, désintérêt, etc. Ces différents cas mettent le logement vacant dans une situation allant de l'indisponibilité temporaire à l'indisponibilité définitive (en dehors du marché : obsolescence, démolition programmée, etc.).

Dans MTPM, selon les données LOVAC, 8 202 logements sont vacants depuis 2 ans ou plus au 1er janvier 2020, soit 3% du parc des logements (et 30% de la vacance globale).

Une concentration de cette vacance dans les espaces les plus urbains, notamment les centres anciens et les secteurs en difficulté

- Les communes les plus urbaines : Toulon, La Seyne-sur-Mer et Hyères regroupent 73% des logements vacants de 2 ans ou plus de MTPM en 2020. Un poids non négligeable est également observé à Six-Fours-les-Plages : 10% des logements vacants de longue durée de la Métropole.
- La géolocalisation de cette vacance montre que certains secteurs sont particulièrement touchés :
  - La basse-ville, Pont du Las, La Palasse, Sainte-Musse à Toulon ;
  - Le centre-ville de La Seyne-sur-Mer ;
  - La Planquette à La Garde ;
  - Le Pradet Centre ;
  - Les Playes, Rayolet et Le Brusc à Six-Fours-les-Plages ;
  - La Gare et la Vieille-Ville à Hyères.
- 42% de la vacance de 2 ans ou plus se situe dans le parc ancien (avant 1949) alors que celui-ci ne représente que 16% du parc global.

Source : LOVAC 2020	Logements vacants de longue durée (> 2 ans) Nombre	% des logements vacants de longue durée de la Métropole
Carqueiranne	106	1%
Hyères	1 254	15%
La Crau	152	2%
La Garde	447	5%
La Seyne-sur-Mer	1 054	13%
La Valette-du-Var	304	4%
Le Pradet	161	2%
Le Revest-les-Eaux	29	0,4%
Ollioules	167	2%
Saint-Mandrier-sur-Mer	102	1%
Six-Fours-les-Plages	786	10%
Toulon	3 641	44%
MTPM	**8 202**	**100%**

LOVAC

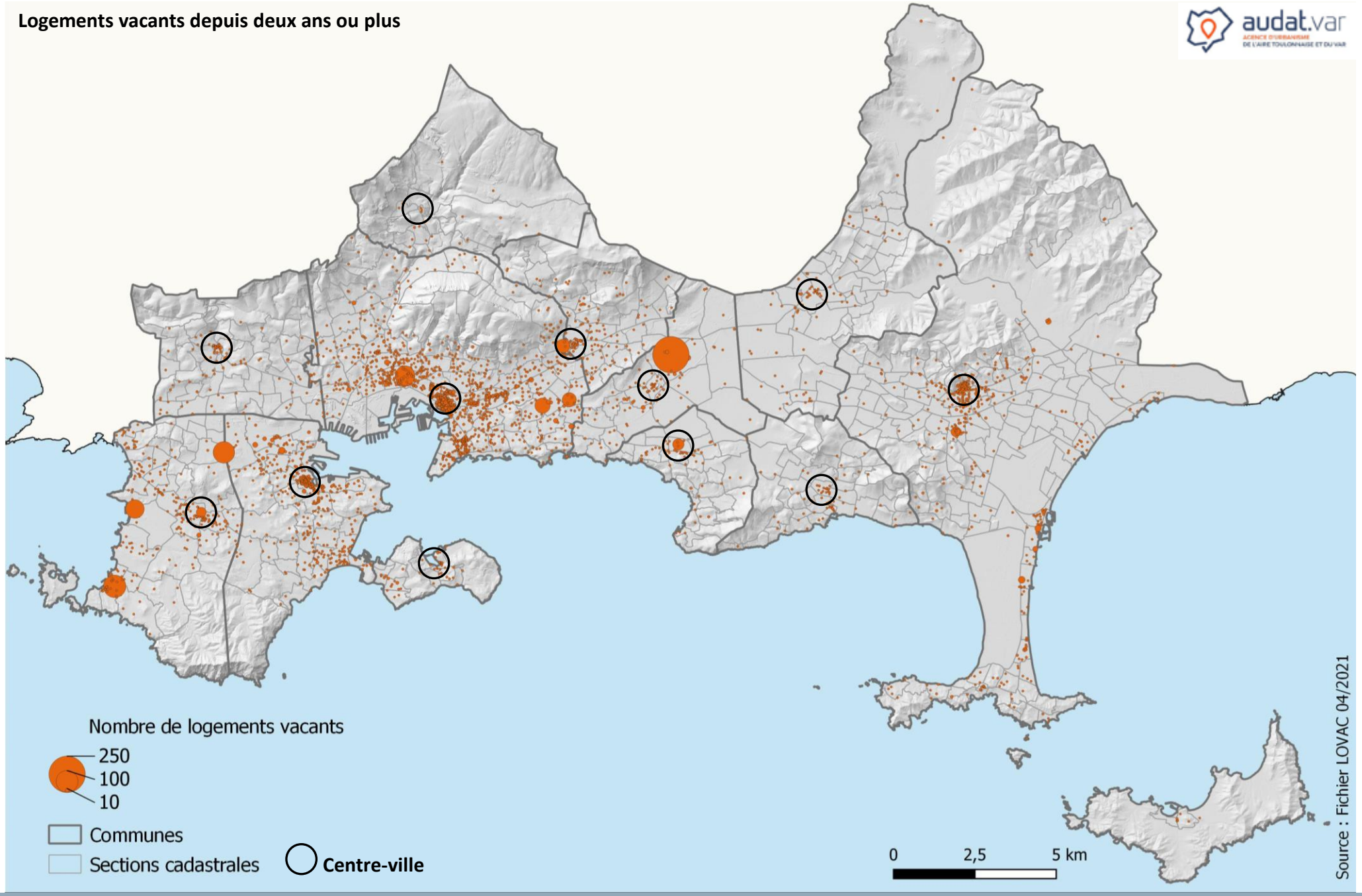
Le traitement LOVAC a été créé dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants. Lancé en 2020, il vise notamment à outiller les collectivités et services déconcentrés dans le repérage et la caractérisation des logements vacants afin de proposer des solutions de remise sur le marché adaptées aux propriétaires concernés.

Le traitement LOVAC est issu du croisement du fichier 1767BISCOM et des Fichiers Fonciers. Réalisé par le Cerema à la demande du Ministère du Logement, il présente l'intérêt de combiner les informations complémentaires des deux sources, notamment la taxation du bien et la durée de vacance dans le fichiers 1767BISCOM, ainsi que les caractéristiques détaillées du logement et du propriétaire (personnes physiques, personnes morales publiques ou privées) dans les Fichiers Fonciers.

Précautions d'emploi

[1] Les données LOVAC, issues des données fiscales, surestiment la vacance par rapport au recensement de population de l'Insee. Cette surestimation s'explique notamment par le fait qu'une partie des logements « fiscalement vacants » au 1er janvier de chaque année correspond à des rotations de locataires, mais aussi à des logements non habitables, détruits ou retirés du marché en vue de leur démolition pour lesquels l'information fiscale n'a pas encore été mise à jour.

Logements vacants depuis deux ans ou plus



… ainsi que par la présence d'un parc de logements privés potentiellement indignes

Définition :

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) est un indicateur statistique issu du croisement de deux données FILOCOM relatives aux revenus des ménages (seuil de pauvreté) et à l'état du bâti qu'ils occupent (catégories cadastrales). La méthode de repérage du PPPI, mise en place par le Ministère du Logement et l'ANAH, repose sur une hypothèse pragmatique : un logement a plus de risque de ne pas avoir été profondément amélioré ou réhabilité depuis 1970, et d'avoir un classement cadastral initial toujours valable, s'il est aujourd'hui occupé par un ménage à revenus modestes.

Sont donc considérés comme « potentiellement indignes » les logements de catégories cadastrales 6, 7 et 8 et qui sont aujourd'hui occupés par des ménages à bas revenus.

En 2017, le parc privé potentiellement indigne représente 5,3% du parc privé de MTPM, soit environ 10 068 logements. Ce taux est légèrement plus élevé que celui du Var (5,1%).

Une concentration dans les espaces des centres anciens, signes de fragilité de ces secteurs :

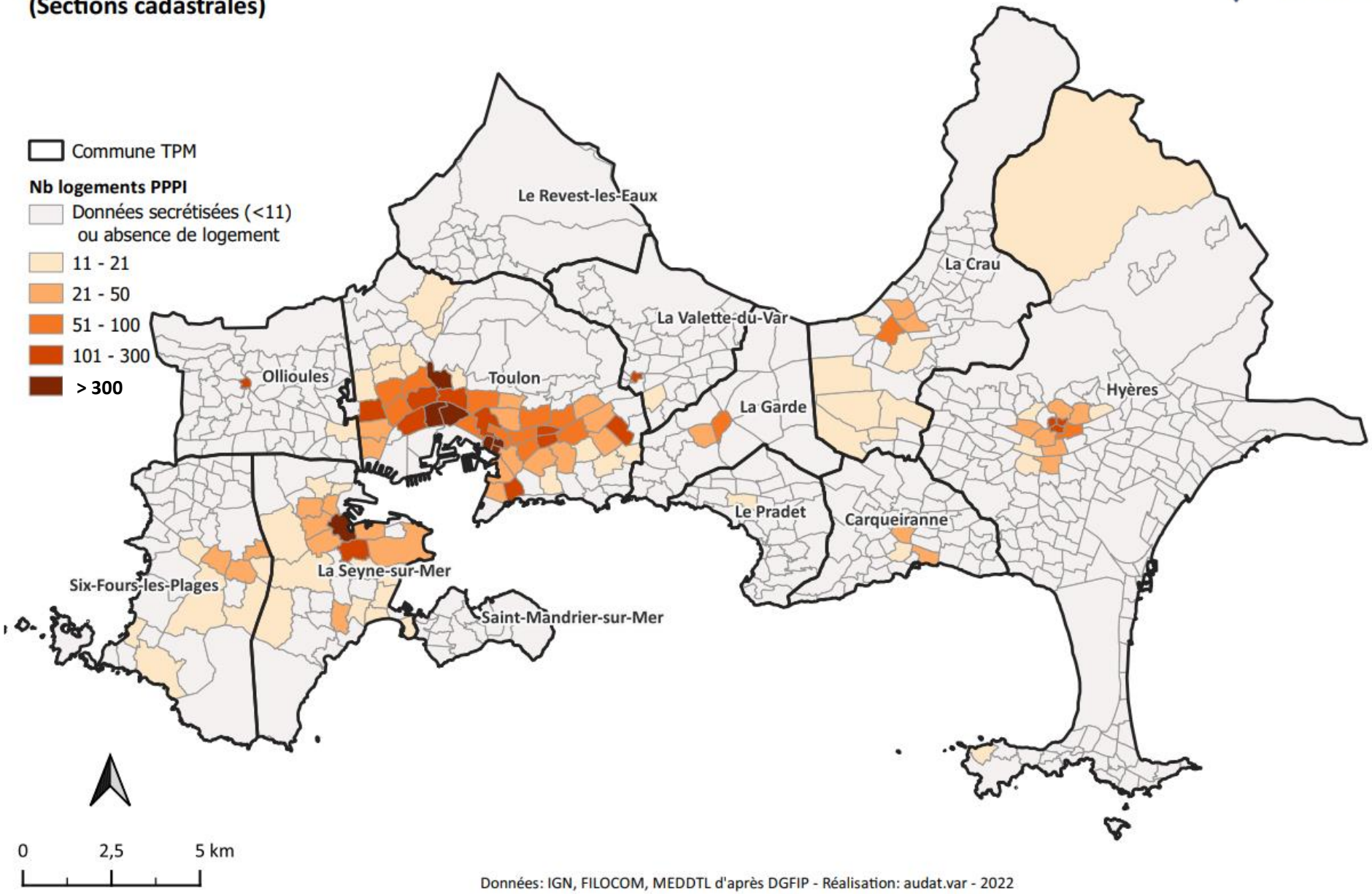
- Toulon, La Seyne-sur-Mer et Hyères regroupent 84% des logements du PPPI de MTPM, dont 35% concentrés dans les 3 secteurs d'OPAH-RU (soit environ 2 780 logements) ;
- Le parc ancien (avant 1949) représente 74% du Parc Privé Potentiellement Indigne de MTPM.

Un PPPI faiblement présent à Six-Fours-les-Plages, au Pradet et à Saint-Mandrier-sur-Mer (moins de 2% du parc en PPPI) ➔ des communes où le parc ancien est également faible.

Parmi ces logements privés potentiellement indignes, 80% relèvent de la catégorie cadastrale 6 et 20% des catégories cadastrales 7 et 8. Le parc le plus dégradé est donc minoritaire.
Cependant, au sein de certaines communes, la part des PPPI relevant des catégories 7 et 8 peut s'avérer importante : c'est le cas du Revest-les-Eaux (41%) ou encore de Hyères (36%).

Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) Source : FILOCOM	**Nombre de logements PPPI 2017**	**Part du PPPI dans l'ensemble des RP privées en 2017**
Toulon	5981	8,0%
Hyères	1 265	5,2%
La Seyne-sur-Mer	1196	4,6%
Ollioules	327	5,8%
Six-Fours-les-Plages	292	1,7%
La Crau	289	3,9%
La Valette-du-Var	226	2,3%
La Garde	193	2,1%
Carqueiranne	128	2,7%
Le Pradet	75	1,5%
Le Revest-les-Eaux	69	4,4%
Saint-Mandrier-sur-Mer	27	1,0%
TPM	**10 068**	**5,3%**
Var	**23 968**	**5,1%**

Parc Privé Potentiellement Indigne en 2017 (Sections cadastrales)



Données: IGN, FILOCOM, MEDDTL d'après DGFIP - Réalisation: audat.var - 2022

… et par la présence d'un parc de logements potentiellement dégradés

Précaution méthodologique

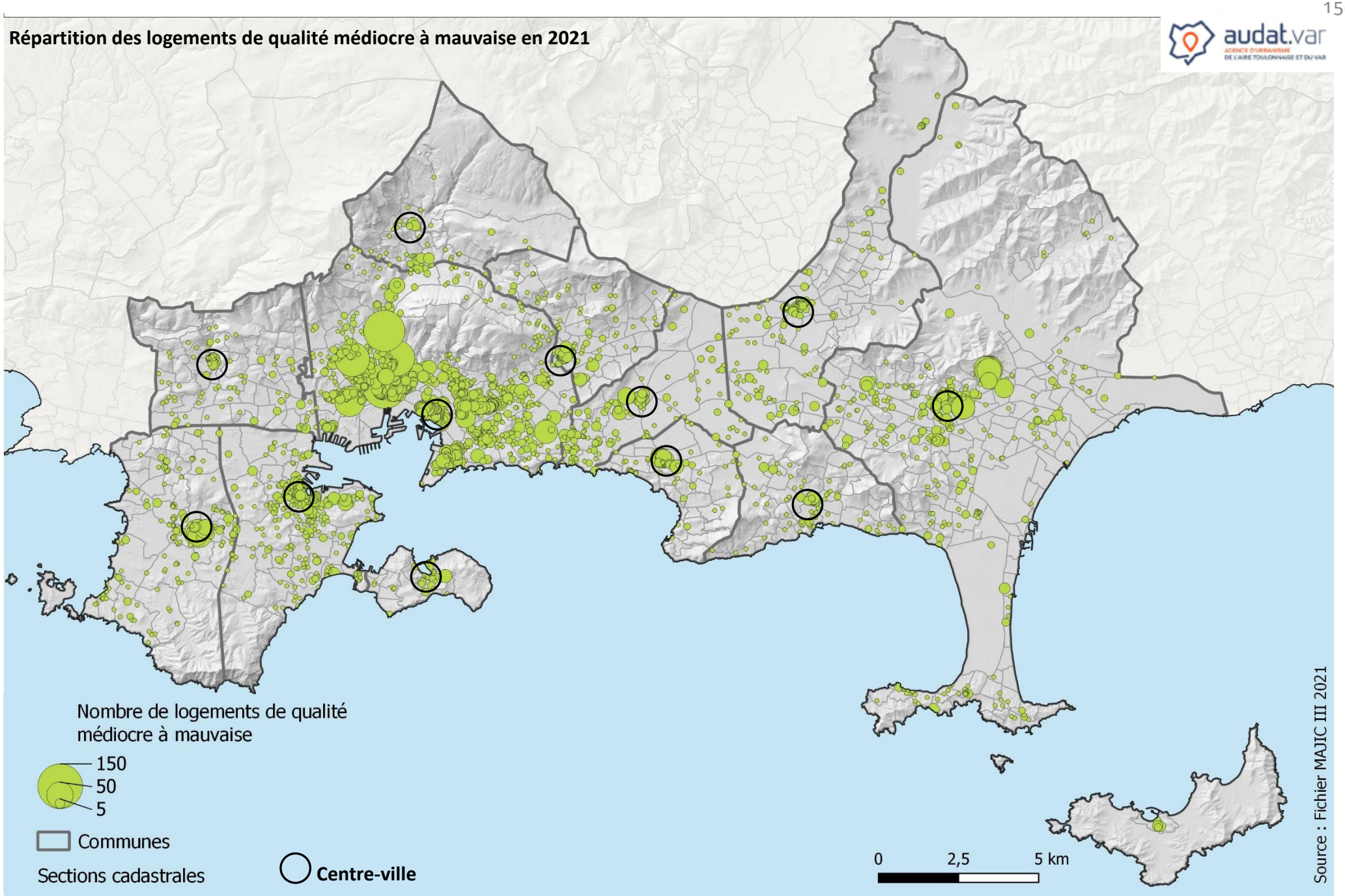
Le parc de logements dégradés peut être abordé à l'aide des niveaux d'entretien des logements selon la source fiscale Majic. Ceux-ci sont classés en cinq catégories : Bon, Assez bon, Passable, Médiocre et Mauvais. Ces catégories souffrant toutefois d'une certain retard d'actualisation, elles peuvent tendre à surestimer le nombre réel de logements dégradés, ceux-ci ayant pu faire l'objet de réhabilitation sans que cela ne soit encore enregistré.

En 2020, le parc de logements potentiellement dégradés représente 4,3% du parc de MTPM, soit **11 600 logements.**

- Toulon, La Seyne-sur-Mer et Hyères regroupent 80% des logements potentiellement dégradés, dont **55% sur la seule commune de Toulon** (soit près de 6 400 logements et 6,4% du parc).
- C'est au Revest-les-Eaux, qu'en poids relatif, ce parc est le plus important : 7% du parc. En revanche, il est particulièrement faible, moins de 2%, dans les communes de Carqueiranne, Six-Fours-les-Plages et Saint-Mandrier-sur-Mer, communes où le parc ancien est également peu présent. En effet, les logements construits avant 1945 représentent en moyenne 5% du parc dans ses communes, tandis que ce taux est de 15% au Revest-les-Eaux (16% à l'échelle de la Métropole).

Source : Majic 2021 Année 2020	Nombre de logements en état "médiocre" à "mauvais"	Taux de logements en état "médiocre" à "mauvais"
Carqueiranne	125	1,7%
La Crau	304	3,4%
La Garde	377	2,7%
Hyères	1 931	4,9%
Ollioules	261	3,5%
Le Pradet	238	3,4%
Le Revest-les-Eaux	130	7,0%
La Seyne-sur-Mer	976	2,5%
Six-Fours-les-Plages	427	1,5%
Toulon	6 361	6,4%
La Valette-du-Var	407	3,1%
Saint-Mandrier-sur-Mer	63	1,2%
MTPM	**11 600**	**4,3%**
Var	**23 252**	**3,0%**

- La géolocalisation de ce parc montre que tous les centres anciens sont concernés par ce phénomène.
- Toutefois, en dehors de ceux-ci d'autres quartiers sont également touchés, notamment :
  - Saint-Roch, Pont du Las, les Routes, Saint-Jean, Sainte Musse ou encore Le Mourillon à Toulon ;
  - Le Val des Rougières à Hyères.


Répartition des logements de qualité médiocre à mauvaise en 2021
audat.var
Nombre de logements de qualité médiocre à mauvaise
150
50
5
Communes
Sections cadastrales
Centre-ville
0
2,5
5 km
Source : Fichier MAJIC III 2021

Un potentiel important de logements de mauvaise qualité énergétique

Les caractéristiques du parc de logements paraissent indiquer que **le potentiel de logements fortement consommateurs d'énergie est important dans MTPM.**

Ce potentiel est principalement composé de logements construits avant 1970, généralement peu performants énergétiquement.

- dans MTPM, ce sont 46% des logements du parc.
- A La Valette-du-Var, Le Pradet, La Seyne-sur-Mer, Hyères, Ollioules, c'est quatre logements sur dix et jusqu'à 65% à Toulon.

Parmi ces logements, certaines caractéristiques, bien que moins impactantes, viennent alimenter le potentiel de logements de mauvaise qualité énergétique :

- **les maisons construites avant 1970,** l'habitat individuel étant plus fortement consommateur d'énergie.
- **les logements construits avant 1970 en vue d'une occupation estivale,** de qualité de construction moyenne (car destinés à n'être occupés que durant l'été) :
  - 35% des résidences secondaires de MTPM sont sorties de terre avant 1970 ;
  - Ce taux est de plus de 45% au Pradet, à Ollioules, à La Garde et à Toulon.

Zoom sur les performances énergétiques selon les époques de construction

- Dans les années 1950, l'isolation de l'habitat n'est pas au centre des préoccupations. Les performances du chauffage permettent de pallier le manque d'isolation.
- Dans les années 1970, les chocs pétroliers changent la manière de consommer l'énergie et une première réglementation d'isolation thermique voit le jour en 1974.
- En 1982, le label Haute Isolation devient obligatoire pour tous les logements. En 1983, le label Haute Performance Energétique est lancé.
- C'est à partir des années 2000, en lien avec l'enjeu mondial de réduction des émissions de gaz à effet de serre (Kyoto 1997) que les réglementations sur l'isolation sont plus exigeantes et visent les économies d'énergie.
- Les règlementations se renforcent depuis le début des années 2010, avec la RT 2012 (bâtiment basse consommation).
- La RT 2020, entrée en vigueur au 1er janvier 2022 pour les logements neufs vise à construire des bâtiments à énergie positive et des maisons passives.

Depuis la **loi Energie-Climat** de 2019, la performance énergétique d'un logement est intégrée à la définition de la décence, au même titre qu'une arrivée d'eau potable ou l'absence de nuisibles. Pour louer un logement, ce dernier doit respecter toutes ces dispositions. La **loi Climat et Résilience** va plus loin, et le niveau minimal de performance énergétique va progressivement être rehaussé.

A partir de 2025, les logements classés G ne pourront plus être mis en location. En 2028, ce seront les logements avec une étiquette énergétique F, et à partir de 2034, ce seront les logements classés E.

22 000 ménages en situation de précarité énergétique liée au logement dans MTPM

Définition de la précarité énergétique

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 définit en situation de précarité énergétique toute personne qui « éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat ».

Comment estimer la précarité énergétique liée au logement ? L'exemple de Géodip

Geodip, pour géolocaliser et diagnostiquer la précarité énergétique, est un outil développé par l'Observatoire National de la Précarité Énergétique. Il permet d'estimer, pour des échelons géographiques allant de l'iris à la région, le nombre et la part de ménages en situation de précarité énergétique. Ces estimations résultent du croisement de nombreuses informations fournies par différents acteurs (INSEE, Ministères, ADEME, etc.) : tout d'abord, la facture énergétique d'un logement est estimée en fonction de ses caractéristiques (époque de construction du bâtiment, nombre de pièces, type d'énergie utilisée, etc.). Ensuite est estimé le revenu du ménage occupant, notamment à partir de sa taille, du type d'activité et du niveau de diplôme de ses membres. Les dépenses énergétiques théoriques du logement sont confrontées au revenu estimé du ménage. Un foyer est considéré en situation de précarité énergétique liée au logement si la part de ses dépenses pour le chauffage, l'eau chaude et la ventilation de son lieu de vie est supérieure à 8% de son revenu. Ce seuil, fixé par l'INSEE, correspond au double du taux d'effort médian de l'ensemble de la population. Pour éviter d'inclure des ménages ayant des ressources « jugées confortables », le choix a été fait de cibler les foyers dont le revenu relève des 30% des valeurs les plus faibles. Il est possible de réaliser avec Geodip le même travail d'estimation pour les dépenses liées à la mobilité.

Une proportion importante de ménages en situation de précarité énergétique dans les faubourgs Est et Sud de Toulon

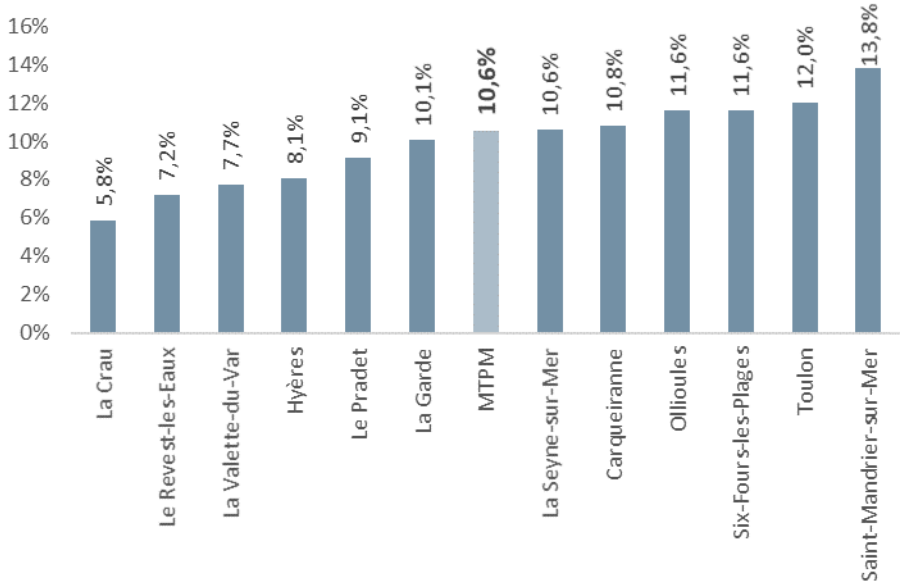
Du fait de l'ancienneté des données (année de référence 2018) sur lesquelles il se base, Géodip donne surtout de l'information sur les zones exposées à la précarité pour des raisons structurelles, telles que l'ancienneté du parc des logements et la faiblesse des revenus des ménages. Un recensement des quartiers présentant d'importantes fragilités est ainsi possible.

Les IRIS les plus concernés se situent dans les faubourgs de Toulon (Port Marchand, Port de commerce, Dutasta-Mayol) et au Nord de La Garde (Les Plantades-Pierrascas). Dans ces zones, plus de 20% des ménages sont touchés par la précarité énergétique selon les estimations de Géodip. Les situations de vulnérabilité énergétique sont également fréquentes dans l'Est toulonnais (Pont-du-Las).

La proportion de ménages en situation de précarité énergétique est assez faible dans les centres anciens de la Métropole, notamment par rapport à ceux d'autres grandes communes varoises (Draguignan, Brignoles, Saint-Maximin-la-Sainte-Baume). Selon Géodip, il y a dans MTPM environ 22 000 foyers touchés par la précarité énergétique liée au logement, soit 10,6% des ménages. Pour l'ensemble du Var, la proportion est de 11,7%.

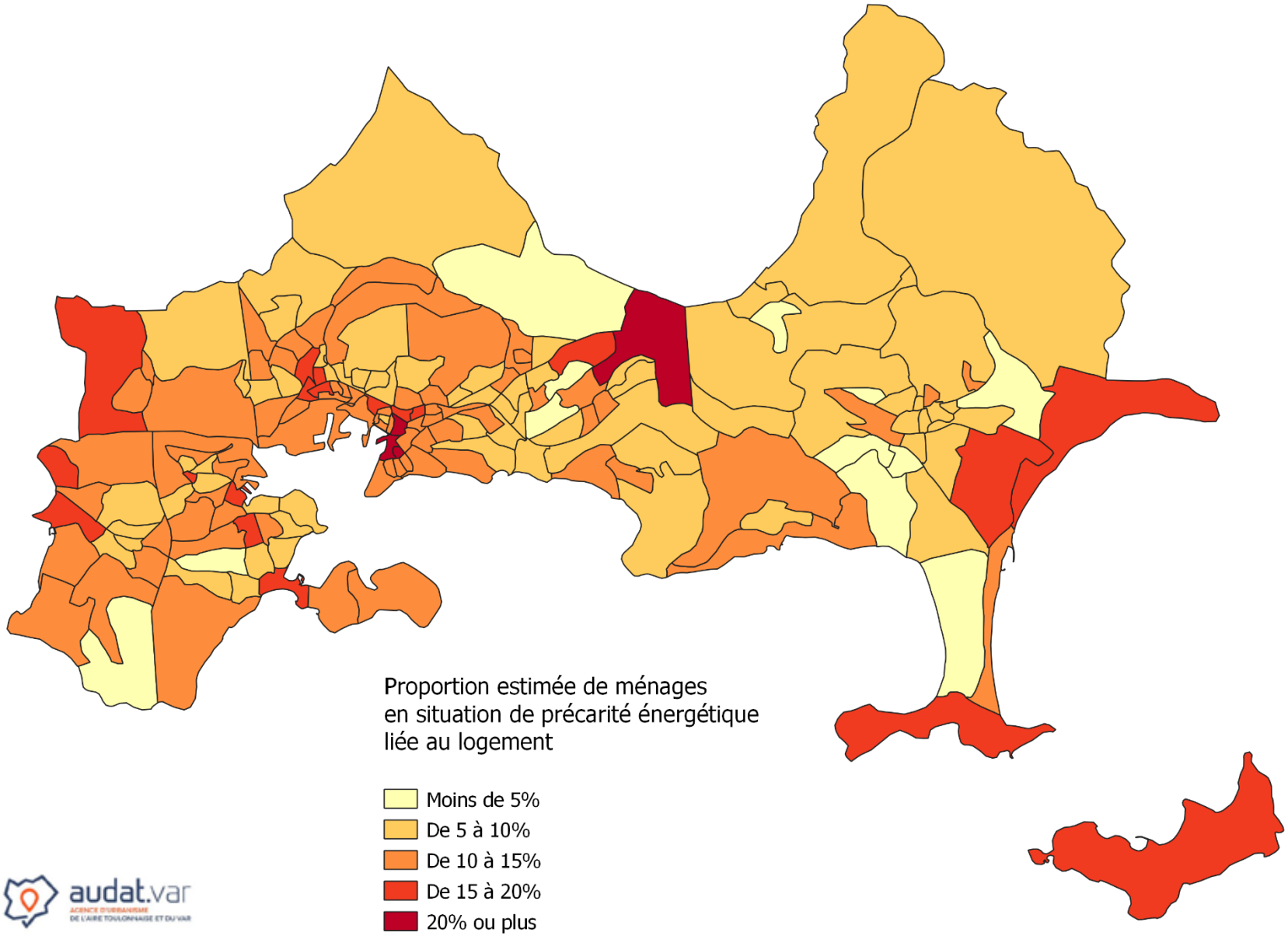
Proportion estimée de ménages en situation de précarité énergétique dans les communes de MTPM

Année de référence 2018 - source : Observatoire national de la précarité énergétique



Proportion estimée de ménages dont le taux d'effort énergétique lié au logement est supérieur à 8% (situation de précarité énergétique)

Année de référence 2018 - source : Observatoire national de la précarité énergétique - cartographie : audat.var



L'intervention volontariste et pérenne de la Métropole sur l'amélioration du parc existant

La Métropole mène depuis plusieurs années des actions visant à améliorer la qualité du parc existant

Pour ce faire, elle s'est dotée d'outils et de dispositifs d'animation permettant d'accompagner les propriétaires volontaires dans la conduite de projets d'amélioration, de rénovation et de production de logements à loyers maîtrisés.

Actuellement, la Métropole met en œuvre un Programme d'Intérêt Général « Habiter et Rénover », trois Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH RU) et une plateforme de rénovation énergétique

La Métropole a conduit un Programme d'Intérêt Général (PIG) de 2012 à 2016

Malgré la faiblesse des résultats en matière de conventionnement de logements locatifs sociaux privés, **les résultats obtenus en matière de travaux d'économie d'énergie et de lutte contre l'Habitat indigne sont satisfaisants, puisque plus de la moitié des projets de** propriétaires occupants et la totalité de ceux relevant des propriétaires bailleurs ont concerné des travaux d'amélioration énergétique, voire de la sortie d'insalubrité. La Métropole a donc relancé un **nouveau PIG sur la période 2017/2022**, qui a la particularité de **s'articuler avec une plateforme de rénovation énergétique**. L'objectif de ce service intégré est de pouvoir renseigner l'ensemble des administrés de la Métropole sur leur projet de travaux d'amélioration de l'habitat.

- **Concernant ce PIG, qui s'achèvera en novembre 2022, il dispose des objectifs suivants :**
  - La lutte contre l'habitat dégradé, indécent et indigne ;
  - La lutte contre la précarité énergétique et pour l'amélioration thermique des logements ;
  - Le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées ;
  - L'accompagnement des ménages modestes dans la réalisation de travaux ;
  - Le développement d'un parc à loyers conventionnés.
- Concernant la plateforme, la Métropole a signé une convention avec l'ADEME et huit autres porteurs associés pour la période 2021/2023 dans laquelle sont fixés des objectifs d'accompagnement aux travaux et mobilisés plus de 2,5 millions d'euros de la part de la collectivité**.**
- Au-delà du PIG, la Métropole porte un regard particulier sur les centres-anciens des trois grandes communes que sont Toulon, Hyères et La Seyne-sur-Mer. Depuis 2019, elle pilote ces trois OPAH-RU qui prendront fin en 2024.

MTPM se positionne dorénavant comme acteur incontournable et chef d'orchestre de la rénovation énergétique sur son territoire.

Définitions

Le **PIG** (R327-1 du code de la construction et de l'habitation) est un programme d'actions visant à améliorer des ensembles d'immeubles ou de logements, approuvé par le préfet du département ou le délégataire.
Définies par l'article L303-1 du CCH, les **OPAH** constituent, depuis 1977, le principal outil d'intervention publique sur des territoires, notamment les centres urbains et les bourgs ruraux, présentant des difficultés liées à l'habitat privé. Les OPAH et leurs déclinaisons (OPAH de renouvellement urbain / OPAH RU, OPAH de revitalisation rurale /OPAH RR) permettent de cibler l'action publique à l'échelle d'un quartier ou secteur.

Zoom sur le dispositif *Bien chez Soi* de MTPM

Bien chez Soi a vocation à :

- proposer une offre de services à destination des ménages (conseil, financement, etc.) ;
- mettre en relation les différents acteurs (maîtrise d'ouvrage/maître d'œuvre/artisans, entreprises) ;
- simplifier les procédures grâce à un service intégré ;
- diffuser la culture de la rénovation globale performante en accompagnant la formation et la qualification des professionnels.

Pour cela, un lieu unique destiné à faciliter le passage à l'acte des particuliers en matière de travaux de rénovation énergétique a été créé.

Un enjeu de repérage et de suivi des copropriétés en difficulté

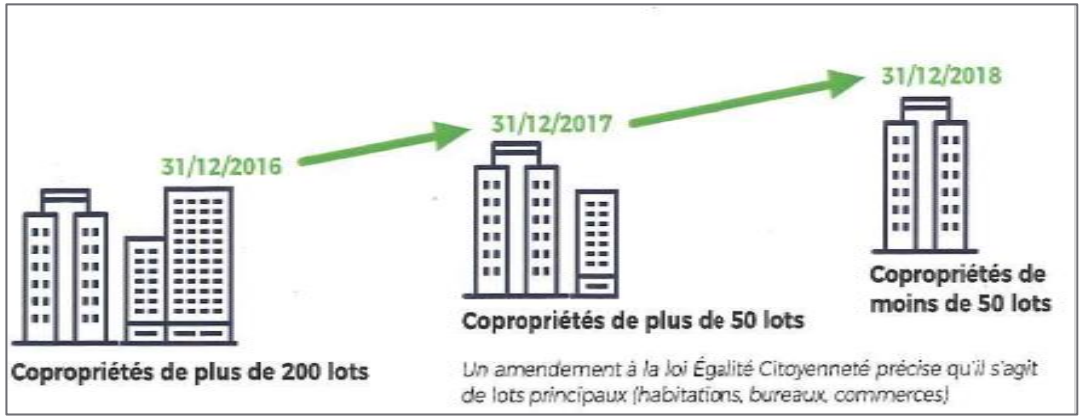
Un repérage qui a longtemps été difficile à mettre en œuvre

Pendant longtemps, l'absence d'outils de repérage des copropriétés en difficulté a rendu particulièrement difficile le repérage et la prévention du phénomène de fragilisation et/ou de dégradation des copropriétés.

De nouveaux outils de repérage

Deux sources de données permettent aujourd'hui d'améliorer le repérage :

- Le fichier d'aide au repérage des copropriétés fragiles confié au CEREMA par la DGALN et l'ANAH. Réalisé à partir de la sélection d'indicateurs issus du fichier des logements par commune (FILOCOM 2017), ce fichier permet de classer chacune des copropriétés en quatre groupes : A, B, C, D, du plus faible au plus fort potentiel de fragilité. Les copropriétés ne sont cependant pas identifiables précisément.
- Le Registre National des Copropriétés. Depuis 2018, les données du Registre National sont disponibles. Le registre vise à recenser les copropriétés à usage d'habitat et offre la possibilité aux territoires d'accéder à des données statistiques variées. L'objectif est notamment de faciliter la connaissance de l'état des copropriétés et de prévenir la survenance de dysfonctionnements. Le registre est complété au fur et à mesure des immatriculations.



Zoom sur la fragilisation/dégradation des copropriétés : un phénomène complexe et générationnel

Les copropriétés en difficulté sont engagées dans une spirale de déqualification que l'on peut qualifier d'«effet ciseau», du fait de la convergence de plusieurs facteurs :

- la **fin d'un premier cycle technique**, nécessitant le renouvellement de nombreux composants d'un bâti qui ont souvent manqué d'entretien depuis l'origine ;
- la **hausse des charges** liée à celle du coût de l'énergie, dans des constructions particulièrement énergivores, doublée de nouvelles **contraintes de la réglementation thermique** applicable aux grands ensembles construits après 1949, qui impliquent des programmes de travaux très onéreux ;
- la **fin d'un premier cycle démographique**, avec le renouvellement généralisé des propriétaires d'origine par une nouvelle génération plus pauvre que les premiers occupants, lourdement endettés et souvent dans l'incapacité de faire face aux travaux nécessaires et aux charges élevées.

Le scénario typique, sans intervention forte sur une copropriété, est qu'après 30-40 ans, et parfois bien plus rapidement, la situation devient de plus en plus difficilement réversible, voire irréversible. Nombre de copropriétés des années 1970 sont touchées par ce syndrome à des stades d'avancement différents et des degrés de gravité plus ou moins élevés.

Sigles

CEREMA : Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement
DGALN : Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature
ANAH : Agence Nationale de l'Habitat
FILOCOM : Fichier des Logements à la Commune

42% des copropriétés de la Métropole sont potentiellement fragiles

La Région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur est particulièrement concernée par la problématique des copropriétés fragiles

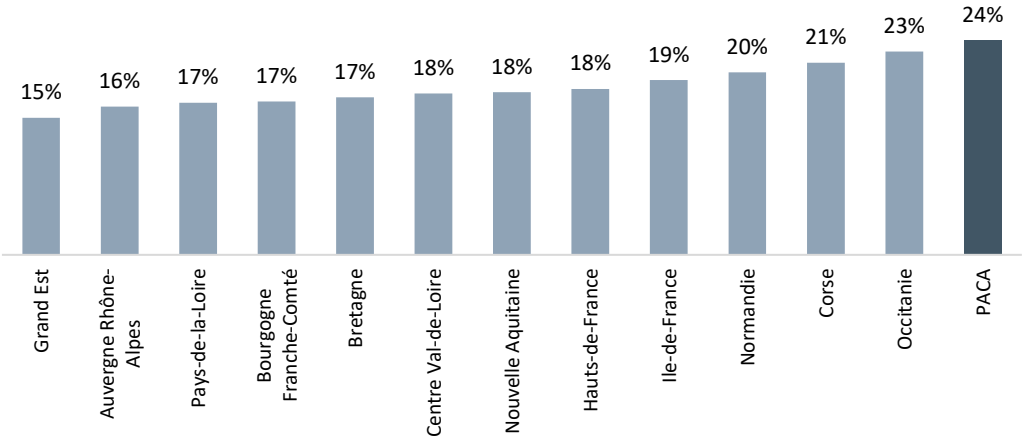
La Région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur est celle où la part de copropriétés classées en famille D est la plus importante : 24% contre 19% à l'échelle de la France métropolitaine.

Elle regroupe ainsi 20% des copropriétés de famille D du territoire national.

A l'échelle régionale, le Var compte également 24% de copropriétés classées en étiquette D. C'est toutefois moins que les Bouches-du-Rhône (25%) et le Vaucluse (28%).

Part des copropriétés de famille D

Source : FILOCOM 2017, MTE d'après DGFIP, Fichier d'aide au repérage des copropriétés fragiles



Près d'un quart des copropriétés de la Métropole sont potentiellement très fragiles

Au sein de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, 2 539 copropriétés sont « potentiellement très fragiles » (famille D), soit 24% des copropriétés du territoire. Celles-ci regroupent 23 184 logements en leur sein.

En ajoutant les copropriétés de famille C, ce sont 42% des copropriétés de MTPM qui sont potentiellement fragiles, soit 4 481 copropriétés de familles C et D (53 817 logements).

Précaution méthodologique

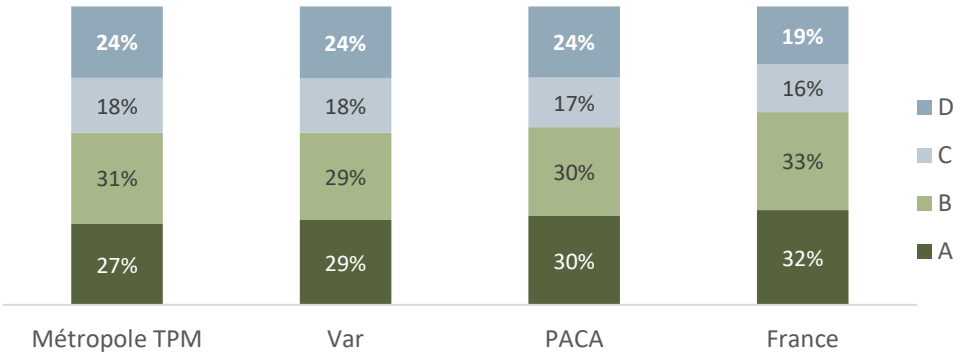
L'évaluation des copropriétés est effectuée à partir d'un certain nombre de critères de difficulté. Chacune des copropriétés est ainsi évaluée au moyen d'un système de notation permettant d'aboutir à une classification des copropriétés en 4 familles de potentiel de fragilité. Les copropriétés de famille D ont le plus fort potentiel de fragilité.

Les principaux indicateurs retenus :

- Critères relatifs à la situation socio-économique des occupants :
  - Revenus des occupants ;
  - Taux de suroccupation ;
  - Taux de familles monoparentales et de familles nombreuses.
- Critère relatif à l'état du bâti :
  - Part des logements de qualité médiocre.
- Critère relatif au positionnement sur le marché :
  - Vacance de longue durée (supérieure ou égale à 3 ans).
- Critère relatif aux difficultés rencontrées par les propriétaires pour assurer l'entretien de la copropriété :
  - Revenus des propriétaires occupants.
- Critères relatifs à la présence de personnes morales de droit privé :
  - Taux de mutation de logements locatifs ou vacants à destination de personnes morales de droit privé au cours des 3 dernières années ;
  - Taux de personnes morales de droit privé parmi les propriétaires de logements locatifs ou vacants.

Répartition des copropriétés selon leur critère de fragilité potentielle

Source : FILOCOM 2017, MTE d'après DGFIP, Fichier d'aide au repérage des copropriétés fragiles



Les copropriétés entrant dans les seuils d'impayés du dispositif Habiter Mieux : des petites copropriétés localisées dans les communes les plus urbaines

Zoom sur le dispositif « Habiter mieux Copropriétés »

L'aide Habiter Mieux Copropriété est attribuée au syndicat de copropriétaires pour un programme de travaux permettant un gain énergétique de 35% minimum dans une copropriété présentant des premiers signes de fragilité. Pour bénéficier de l'aide, la copropriété doit :

- avoir été construite depuis plus de 15 ans ;
- comporter au minimum 75% de lots d'habitation occupés en résidence principale ;
- être considérée comme fragile :
  - étiquette énergétique entre D et G ;
  - budget prévisionnel annuel affichant un certain taux d'impayés de charges (compris entre 8% et 15% pour les copropriétés de plus de 200 lots ; entre 8% et 25% pour les copropriétés de moins de 200 lots).

Dans le cadre du plan France Relance, le Gouvernement a décidé la création d'une aide dédiée à la rénovation énergétique des copropriétés intitulée «MaPrimeRénov' Copropriétés». Elle constitue une extension à toutes les copropriétés du dispositif préexistant de l'Anah «Habiter Mieux Copropriété». Le service en ligne de dépôt des dossiers est ouvert depuis 2021.

Définition
Le taux d'impayés correspond au rapport entre le montant des sommes restant dues par les copropriétaires sur le budget de la copropriété.

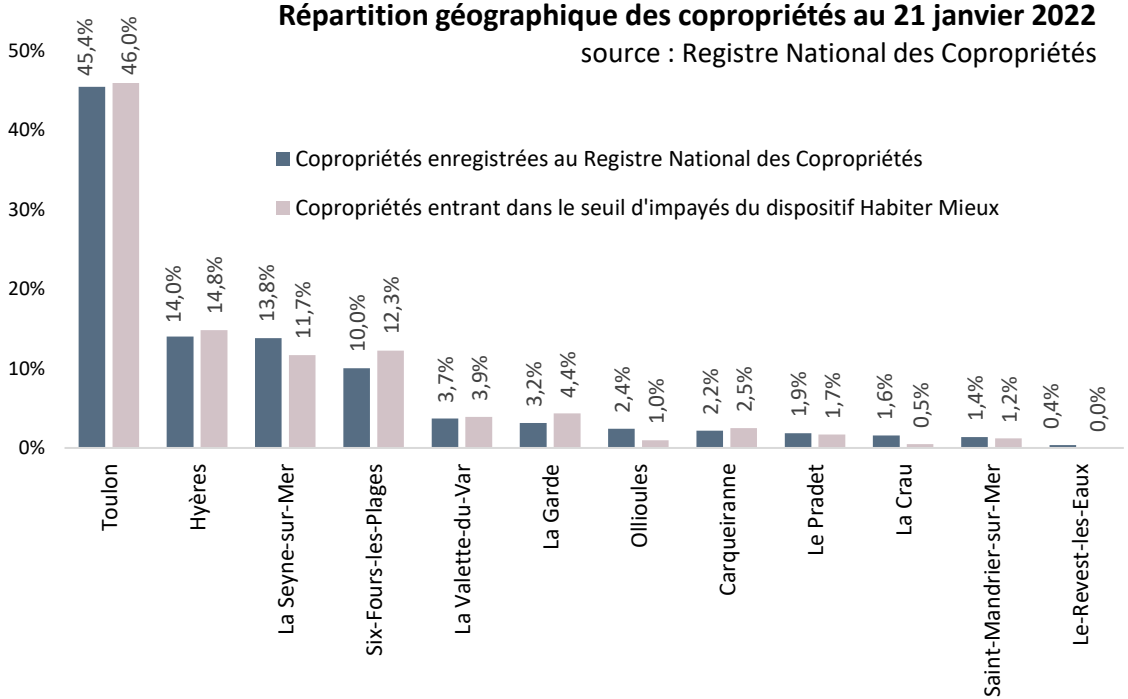
Le Registre National des Copropriétés (RNC, au 21 janvier 2022) recense 7 761 copropriétés au sein de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, regroupant 147 989 lots à usage d'habitation (soit 19 lots en moyenne). 80% d'entres-elles font moins de 25 lots.

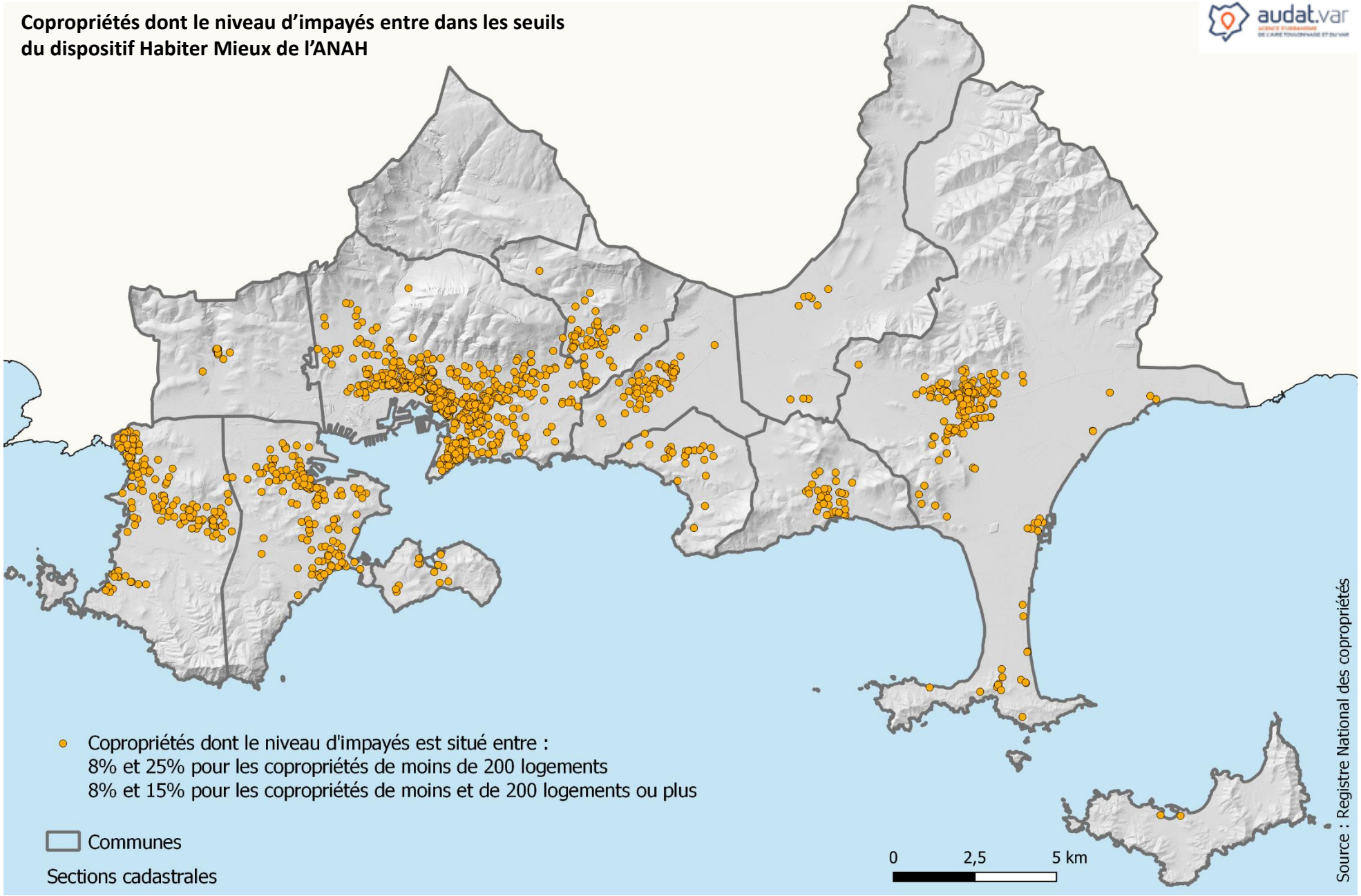
L'analyse des données montre que **1 401 copropriétés ont des taux d'impayés compatibles avec le dispositif Habiter Mieux de l'ANAH**, soit 18% des copropriétés enregistrées. Cela concerne en tout **40 425 lots d'habitation.**

Des petites copropriétés localisées dans les communes les plus urbaines

- **85% des copropriétés** ayant des taux d'impayés compatibles avec le dispositif Habiter Mieux sont localisées **à Toulon, La Seyne-sur-Mer, Hyères et Six-Fours-les-Plages.**
- Les copropriétés qui entrent dans les taux d'impayés comptent en moyenne 29 lots à usage d'habitation. Si les petites copropriétés sont les plus nombreuses parmi les copropriétés entrant dans les seuils d'impayés Habiter Mieux (83% d'entre-elles ont moins de 50 lots à usage d'habitation, dont 67% moins de 25 lots), elles sont moins représentées que dans l'ensemble des copropriétés enregistrées (90% comportent moins de 50 lots et 80% moins de 25 lots).

Répartition géographique des copropriétés au 21 janvier 2022
source : Registre National des Copropriétés




Copropriétés dont le niveau d'impayés entre dans les seuils
du dispositif Habiter Mieux de l'ANAH
audat.var
Copropriétés dont le niveau d'impayés est situé entre :
8% et 25% pour les copropriétés de moins de 200 logements
8% et 15% pour les copropriétés de moins et de 200 logements ou plus
Communes
Sections cadastrales
0
2,5
5 km
Source : Registre National des copropriétés

Les copropriétés dépassant les seuils d'impayés du dispositif Habiter Mieux : des petites copropriétés construites avant 1960 localisées pour moitié à Toulon

766 copropriétés dépassent les seuils d'impayés du dispositif Habiter Mieux de l'ANAH, soit 10% des copropriétés enregistrées et **12 435 lots d'habitation**.

81% des copropriétés dépassant les seuils d'impayés **sont localisées à Toulon, Hyères et La Seyne-sur-Mer.** Toulon regroupe à elle-seule 54% de celles-ci.

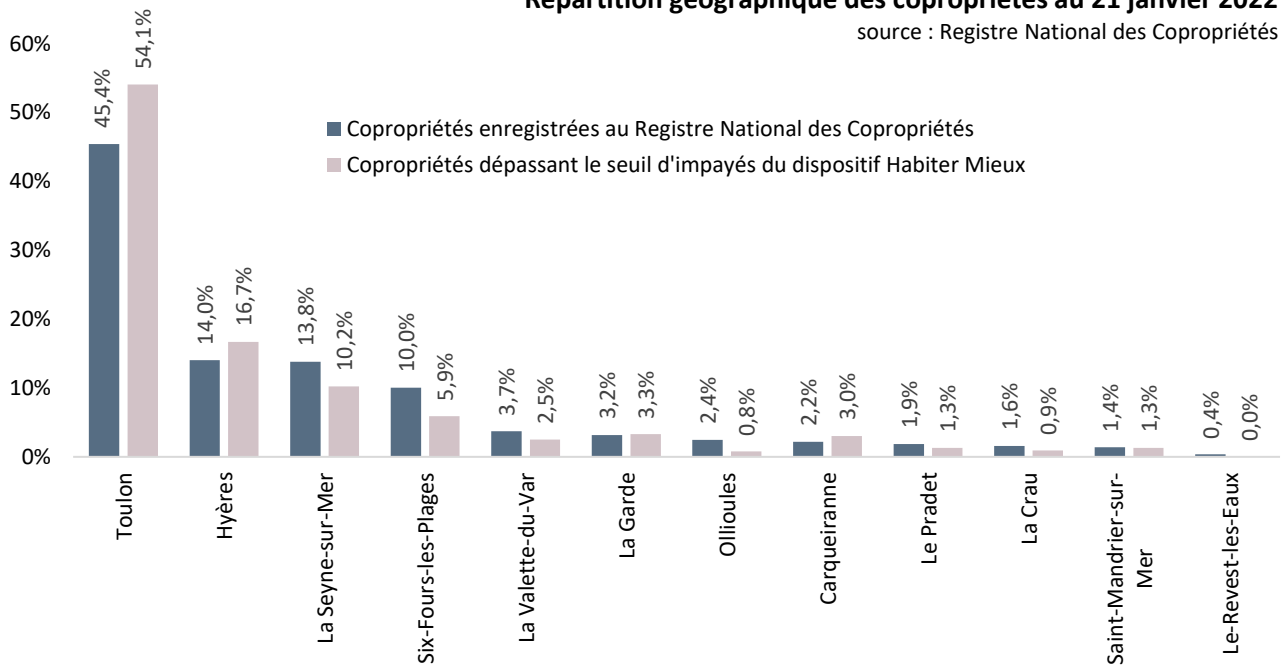
Parmi les copropriétés dépassant les seuils d'impayés on observe :

- **Une surreprésentation des copropriétés construites avant 1960 :**
  - 41% des copropriétés dépassant les seuils d'impayés ont été construites avant 1960 ;
  - Parmi elles, 25% datent d'avant 1949. Elles correspondent à de petites copropriétés situées dans les centres villes.

- **Une surreprésentation de petites copropriétés de moins de 25 lots :**
  - Les copropriétés dépassant le seuil d'impayés ont, en moyenne, 17 lots à usage d'habitation (19 lots pour l'ensemble des copropriétés enregistrées) ;
  - 83% des copropriétés dépassant le seuil d'impayés comportent moins de 25 lots (80% de l'ensemble des copropriétés enregistrées font moins de 25 lots) ;
  - Seules 4 copropriétés dépassant le seuil d'impayés font plus de 200 lots : elles sont localisées à La Seyne-sur-Mer et à Hyères.

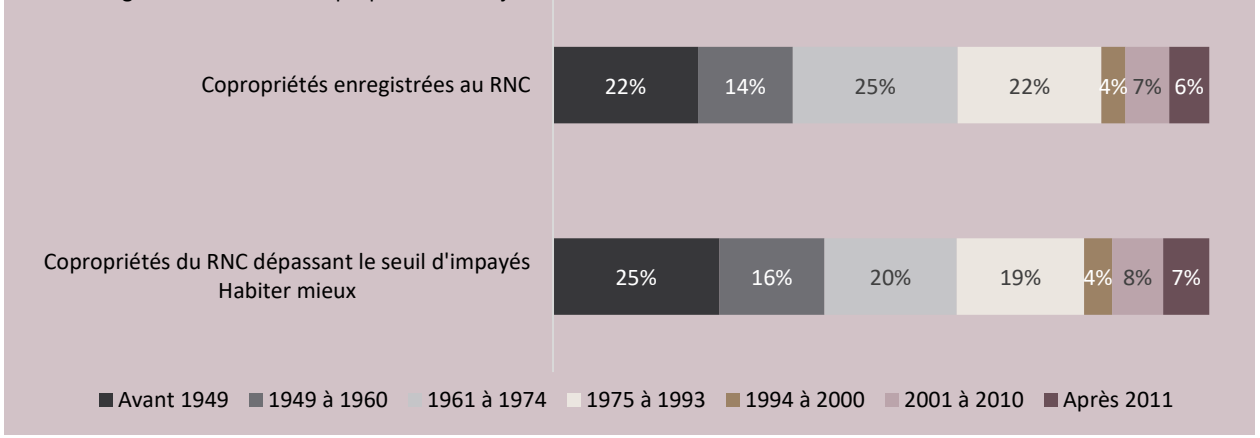
Répartition géographique des copropriétés au 21 janvier 2022

source : Registre National des Copropriétés

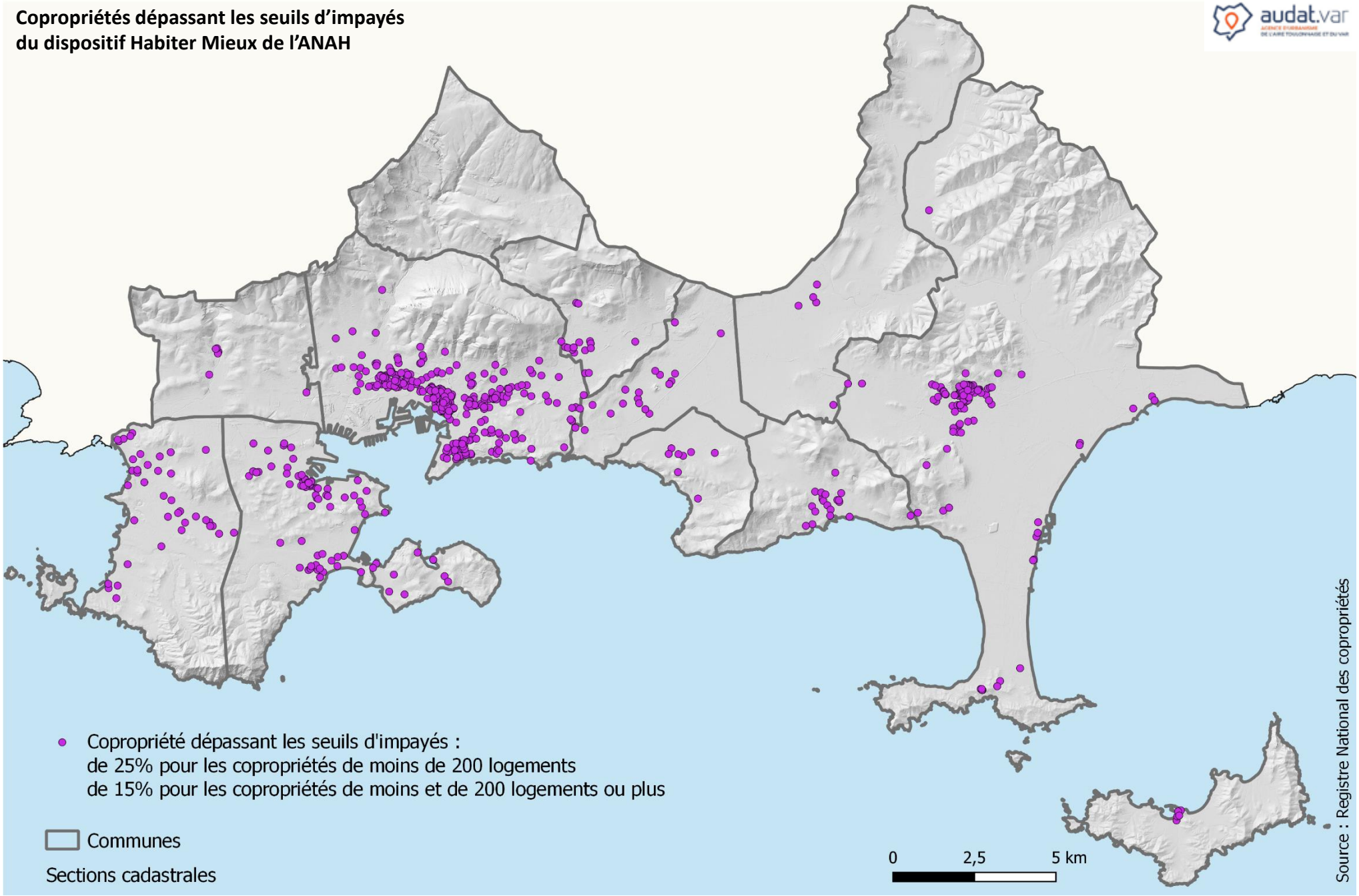


Epoque de construction des copropriétés

source : Registre National des Copropriétés au 21 janvier 2022



Copropriétés dépassant les seuils d'impayés du dispositif Habiter Mieux de l'ANAH



Les 13 Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville logent 10% de la population de la Métropole

La Métropole compte treize quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), caractéristique majeure impactant le territoire puisqu'ils regroupent **43 078 habitants, soit environ 10% de la population de MTPM.**

Nombre de QPV		Habitants 2018 INSEE		Poids dans la population de la commune
La Garde	Romain Rolland	1 363		5,4% de la population de La Garde
Hyères	Val des Rougières	2 100	3,8%	7,5% de la population de Hyères
	Centre-ville	2 022	3,7%	
La Seyne-sur-Mer	Berthe	9 117	14,5%	19,1% de la population de La Seyne-sur-Mer
	Centre-ville	2 867	4,6%	
Toulon	La Beaucaire	4 154	2,4%	14,5% de la population de Toulon
	Pontcarral	1 099	0,6%	
	Beaulieu/Sainte-Marie	1 204	0,7%	
	Jonquet/Baume/Guynemer	1 812	1,0%	
	La Florane	2 286	1,3%	
	Pont du Las/Rodeilhac	3 552	2,0%	
	Sainte-Musse	2 101	1,2%	
	Centre-ville	9 401	5,3%	
MTPM	13 QPV	43 078		9,7% de la population de la Métropole

Les caractéristiques « habitat » en QPV

Zoom sur les QPV

Dans MTPM, les QPV sont issus d'époques d'urbanisation différentes. Ils regroupent des noyaux historiques de communes (Toulon, Hyères et La Seyne-sur-Mer) et des quartiers urbanisés dans les années 1960 pour répondre à l'afflux et à la croissance de la population (quartiers de Berthe, La Beaucaire, Val des Rougières en particulier).

Si l'habitat collectif prédomine partout, la composition des parcs de logements varient entre les QPV où le logement public est nettement majoritaire, ceux où à l'inverse le logement privé prévaut, et ceux enfin où il existe une mixité entre logement public et logement privé.

L'observatoire des QPV, réalisé par l'audat.var pour le compte de la Métropole, permet d'avoir une vision des problématiques patrimoniales qui se posent dans MTPM :

- Un habitat social dense et concentré dans certains quartiers prioritaires ;
- Un habitat dégradé en centre ancien ;
- Des copropriétés des années 1960 en difficulté par manque d'entretien, hausse des charges liée au coût des énergies dans des constructions particulièrement énergivores et le renouvellement généralisé des propriétaires d'origine par une nouvelle génération plus fragile ou par des marchands de sommeil.

Des quartiers d'habitat social denses et concentrés : il s'agit d'ensembles souvent de grande hauteur, datant des années 1950-1960 et 1970, parfois enclavés avec, pour certains, un manque de commerces et services

- Romain-Rolland à La Garde, Val des Rougières à Hyères, Berthe à La Seyne-sur-Mer et La Beaucaire à Toulon concentrent entre 4,2% et 14,4% des populations communales. Les autres QPV (Sainte Musse, Jonquet/La Baume/Le Guynemer, La Florane à Toulon) rassemblent entre 1% et 2% des populations communales.
- **Les problématiques** sont nombreuses : habitat social dense et concentré (les logements sociaux représentent plus de 70% des logements de ces QPV), bâti dégradé dans certains quartiers, problèmes de qualité énergétique des bâtiments et des logements, mauvaise image des quartiers qui pousse certains demandeurs à refuser une attribution ou à demander une mutation, etc.
- Le diagnostic du parc et de la demande de logement social réalisé par l'audat.var en juillet 2021 indique que 100% des opérations les plus importantes en nombre de logements sont inscrites au titre de la géographie prioritaire de la politique de la ville et des opérations de renouvellement urbain.

Romain-Rolland à La Garde

Val des Rougières à Hyères

Centre ancien de Toulon - © Ville de Toulon

Dans les centres anciens

Les trois centres anciens de Toulon, Hyères et La Seyne-sur-Mer **ont des problématiques de vacance, d'habitat dégradé et d'indécence et font l'objet d'actions publiques depuis plusieurs années**

- Ces trois QPV concentrent chacun entre 3,7% et 5,3% de la population communale.
- Les principales problématiques « habitat » sont liées à la présence de logements dégradés qui entrainent des situations d'insalubrité et d'indécence et une vacance forte (autour de 20%). La présence de marchands de sommeil est également observée dans le centre-ville de Hyères.

Des copropriétés privées dégradées dans certains QPV

- Pontcarral et Beaulieu/Sainte-Marie à Toulon concentrent chacun entre 0,6% et 0,7% de la population de Toulon.
- Ils présentent tous deux une situation géographique particulière et problématique, en bordure d'axes de circulation très denses créant des discontinuités urbaines. Les deux quartiers sont ainsi fortement enclavés.
- **Les problématiques «** habitat » sont un parc social de fait avec la présence de marchands de sommeil à Pontcarral, un bâti dégradé à Pontcarral et Beaulieu/Sainte-Marie, des problèmes de qualité énergétique, de mauvaises images, etc.

Pontcarral à Toulon

Le Contrat de ville

Dans le cadre de la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, les Contrats de ville ont été mis en œuvre au sein des territoires. C'est dans ce contexte que le 2 Juillet 2015, le Contrat de ville intercommunal 2015-2020 Toulon Provence Méditerranée, regroupant 32 partenaires, a été signé. Prorogé, il s'achèvera finalement en 2023. La prochaine contractualisation s'appuiera sur les travaux d'évaluation à mi-parcours et les travaux d'évaluation finale (en cours) qui permettront d'affiner et de réajuster les axes du Contrat de ville en fonction des besoins et des thématiques prédominants.

Le Contrat de ville TPM a pour ambition d'améliorer les conditions de vie des habitants des quartiers prioritaires et de favoriser l'insertion de ces territoires dans la dynamique de développement de la Métropole.
Il vise également à améliorer la coordination des politiques sectorielles de droit commun ; notamment en matière d'urbanisme, de développement économique et de cohésion sociale ; en direction de ces quartiers prioritaires. S'inscrivant dans une démarche intégrée, il doit tenir compte à la fois des enjeux de développement économique, de développement urbain et de cohésion sociale. Ces enjeux correspondent aux trois piliers sur lesquels reposent le Contrat de ville : Cohésion sociale, Cadre de vie et renouvellement urbain, Développement de l'activité économique et de l'emploi.

Le pilier « Cadre de vie et renouvellement urbain » a pour objet de relayer les actions relatives au cadre de vie des habitants, qu'elles s'inscrivent dans le nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU) ou non. L'identification du NPNRU dans le Contrat de ville permet une meilleure cohérence entre des actions menées au titre du volet social et celles menées au titre du volet urbain.
Le pilier « Cadre de vie et renouvellement urbain » regroupe l'amélioration et l'appropriation du cadre de vie par les habitants, l'enjeu de lien social au sein du quartier, le projet de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GSUP), les thématiques du logement et de peuplement, ainsi que les enjeux de desserte par les transports collectifs.

Ainsi, ce pilier se décline comme suit sur le territoire de la Métropole :

- L'aspect renouvellement urbain s'inscrit dans les trois Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat des trois QPV centres-anciens des communes de Toulon, Hyères et la Seyne-sur-Mer pour la période 2019-2024. Une ambitieuse politique de renouvellement urbain a été engagée à travers une stratégie d'intervention volontariste en direction du parc privé de ces trois territoires.
- L'aspect GSUP est au cœur des enjeux de la Politique de la Ville pour améliorer le cadre de vie des habitants et favoriser leur participation à la gestion de leur quartier. La GSUP constitue l'ensemble des actes qui concourent au quotidien à un cadre de vie de qualité et à l'amélioration du vivre ensemble. Elle est ainsi un des leviers de la réussite humaine de la Politique de la Ville. Les principaux axes de travail portent sur l'amélioration du service public de proximité et de la qualité de service, du cadre de vie, du lien social et de la tranquillité, l'anticipation de la gestion future (notamment la maîtrise des charges) ainsi que l'association et la responsabilisation des habitants par rapport aux actions mises en œuvre.

Le Contrat de ville

Retour d'expérience : la taxe foncière sur la propriété bâtie (TFPB) et le Contrat de ville

La taxe foncière sur les propriétés bâties est un outil au service des habitants des quartiers politique de la ville. Ainsi, l'abattement de TFPB est annexé au Contrat de ville.

L'article 1388 bis du code général des impôts prévoit que les logements locatifs sociaux bénéficient d'un abattement de TFPB de 30% s'ils sont situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville.

L'abattement TFPB est fondé sur le constat que les coûts de gestion sont plus importants dans les QPV pour les bailleurs sociaux que sur le reste de leur parc locatif.

En contrepartie de cet avantage fiscal, les bailleurs s'engagent à renforcer leurs interventions au travers d'actions de gestion urbaine de proximité :

- renforcement de la présence du personnel de proximité ;
- formation/soutien des personnels de proximité ;
- sur-entretien ;
- gestion des déchets et encombrants / épaves ;
- tranquillité résidentielle ;
- concertation / sensibilisation des locataires ;
- animation, lien social, vivre ensemble ;
- petits travaux d'amélioration de la qualité de service.

Plages du Mourillon à Toulon

L'action « Tous à la plage », QPV Romain Rolland à La Garde / MTPM

Le quartier de Romain-Rolland est à proximité du centre-ville de La Garde et des plages. Il est bien desservi par les transports en commun (bus et train). Toutefois, dans le cadre des actions menées dans le Contrat de Ville et des échanges avec les habitants ou les associations de locataires, la problématique liée au manque de transports en commun apparait notamment :

- pour les personnes à mobilité réduite ;
- les dimanches.

Les principaux constats ont conduit à la mise en place de l'opération « Tous à la plage » pendant l'été 2019 :

- peu (ou pas du tout) d'offre de transports en commun le dimanche depuis Romain Rolland ;
- Romain Rolland est à 15 minutes en bus des plages du Pradet en semaine : mais aucune desserte le dimanche ;
- les plages du Mourillon à Toulon restent accessibles en bus le dimanche mais en comptant 1h20 de trajet (avec correspondances) et une fréquence peu adaptée ;
- absence d'offre de transport adapté pour les personnes à mobilité réduite pour accéder aux plages.

L'organisation du dispositif :

- un contrat entre la SAGEM et un autocariste pour assurer les transports tous les dimanches ;
- des trajets vers les plages du Mourillon à des horaires adaptés ;
- un service à destination des locataires de la SAGEM (Romain Rolland mais aussi La Planquette) ;
- une desserte permettant plusieurs arrêts afin d'offrir un service au plus près des locataires ;
- un minibus adapté pour les personnes à mobilité réduite ;
- un service de bus sur réservation uniquement (auprès de la SAGEM).

Le bilan 2021 : sur la période, soit 10 dimanches, il a été dénombré 130 usagers du service de bus. Celui offert aux personnes à mobilité réduite a systématiquement été utilisé (entre 2 et 4 locataires tous les dimanches). Un dispositif principalement utilisé par les habitants de Romain-Rolland : 84% des participants. Valorisation de la part du service concernant le QPV (environ 3 600 €) dans le cadre des actions.

2022 : l'opération a été renouvelée ; avec une réflexion sur la possibilité de proposer, certains dimanches, d'autres destinations (Le Pradet, Hyères).

Le Contrat de ville

L'opération « Embellissement du cadre de vie, QPV Val des Rougières à Hyères

Cette opération pluriannuelle s'est déroulée en plusieurs étapes :

- chantiers éducatifs de propreté et de peinture à compter de 2018 ;
- personnalisation des containers à ordures ménagères en 2019 ;
- réalisation d'une fresque artistique murale en 2020.

Le contexte : les espaces extérieurs du Val des Rougières sont peu attractifs en dépit d'une végétation luxuriante et de l'implantation d'équipements dédiés à la jeunesse et au lien social (city-stade, aires de jeux, théâtre de verdure, salle des fêtes). Les incivilités (déchets sauvages, graffitis) et les dégradations des communs d'immeuble et du mobilier urbain sont récurrentes (containers incendiés, aires de jeux détériorées, portes d'entrée vandalisées). Il a d'autre part été relevé par le passé, que les réalisations impliquant directement les habitants et notamment les plus jeunes, n'étaient pas dégradées.

L'organisation : l'embellissement du cadre de vie est un objectif à moyen terme, financé notamment par l'abattement de TFPB dont bénéficie Var Habitat. L'appropriation des espaces extérieurs par les habitants du quartier, le respect de l'environnement et du cadre de vie sont des objectifs recherchés ici.

- L'Association de Prévention Spécialisée est régulièrement financée par le bailleur pour organiser des chantiers éducatifs avec de jeunes adolescents du Val des Rougières. Des opérations de nettoyage et de peinture des murs de soutènement et de sous-bassement des immeubles ont été menées depuis 2018.
- En 2019, des enfants accompagnés par l'association Arty Family, ont réalisé un habillage des containers à ordures ménagères (dessins déclinés sous forme de stickers).
- En 2020, des adolescents du CSK (club de football) accompagnés par Arty Family, ont travaillé à la réalisation d'une fresque murale artistique sur le mur de soutènement attenant au Théâtre de verdure. L'œuvre a officiellement été inaugurée par M. le Maire.

Le bilan de l'opération : outre l'aspect esthétique, il est à noter que les travaux de peinture et la fresque murale n'ont pas été dégradés à ce jour. En revanche, certains containers à ordures ménagères personnalisés ont été incendiés.

En 2022 : dans la continuité de cette opération d'embellissement du cadre de vie, les abords de la crèche Tom Pouce ont été revalorisés au printemps 2022 comme suit :

- réalisation d'une fresque artistique murale par les enfants de l'école Excelsior, accompagnés et encadrés par leur enseignant et l'association Arty Family (financement Contrat de ville) ▶
- réalisation de travaux de peinture du soubassement du bâtiment à proximité immédiate de la crèche (financement abattement de TFPB) ;
- implantation de jardinières par la commune, lesquelles seront décorées et entretenues au quotidien par les enfants de l'école maternelle Val des pins et de la crèche Tom Pouce.

L'opération « Bouge ton été », QPV Berthe/Centre-ville à La Seyne-sur-Mer

Le contexte : cette action favorise l'accès aux loisirs des familles qui sont sans activité durant la période estivale dans les QPV de la Seyne-sur-Mer de Berthe et du centre-ville. Durant l'été, un nombre significatif d'adolescents et d'enfants ne partent pas en vacances et restent sans activité. Le coût du transport et le coût de l'accès à la structure de loisirs constituent des freins à la participation à des activités de loisirs.

L'organisation : action conjointe de l'APEA, la MAEFE, le Service municipal jeunesse, le centre social et culturel Nelson Mandela, Femmes dans la cité et l'AMIQ.
Il s'agit d'aller au-devant des enfants, des adolescents et de leurs parents qui restent dans leur quartier durant l'été et de les mobiliser pour leur participation à des animations sur site, à des activités jeunesse adaptées, à des sorties piscine en famille et à des sorties à la plage en autonomie (avec remises de tickets transport et d'entrée sur les lieux).
L'action "Ton été plus 2021" a été réalisée du 1er juillet au 31 août 2021. Elle a été prolongée quelques jours en septembre pour que les familles puissent bénéficier des tickets restants.

Le bilan de l'opération : 1 313 personnes ont bénéficié de l'action représentant 413 familles. Le Contrat de ville a subventionné l'action a hauteur de 6 000 € et le bailleur social Toulon Habitat Méditerranée (THM) via la TFBP à hauteur également de 6 000 €. L'opération a permis de prévenir le désœuvrement des enfants et des adolescents en favorisant les sorties en famille et les déplacements vers les lieux de baignade encadrés par les adultes. Elle a aussi contribué à la tranquillité publique dans les cités HLM de THM et les QPV de la Seyne-sur-Mer durant la période estivale. L'accès aux cartes de bus pour "la plage en autonomie" ont permis à un grand nombre de familles et de jeunes de se déplacer aux Sablettes et de participer aux multiples actions de loisirs prévues l'été. Dès lors, le grand ensemble HLM de Berthe a été très peu fréquenté par les jeunes et l'ambiance très calme. Les familles en grandes difficultés matérielles ont été priorisées et le dialogue entretenu avec elles a permis que l'opération se déroule dans de bonnes conditions, sans excès d'agressivité ni de stress. Cette opération a aussi présenté l'avantage que les familles ne partant pas en vacances se sont mieux fait connaître des structures.

En 2022 : l'opération a été renouvelée pour la septième année consécutive ; elle est aujourd'hui bien repérée par les familles et attendue.

Les dispositifs PRU et NPNRU avec l'ANRU

Après une première génération de rénovation urbaine engagée entre 2007 et 2019 (PRU de Berthe, PRU de Toulon), la Métropole Toulon Provence Méditerranée, les villes de Toulon et de La Seyne-sur-Mer s'engagent dans un Nouveau Projet de Renouvellement Urbain, acté par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine.

Il concerne deux quartiers prioritaires de la politique de la ville : les deux centres-villes de Toulon et de La Seyne-sur-Mer.

La Métropole est donc le porteur de Projet de cet ambitieux programme urbain, dont la convention pluriannuelle a été signée le 15 juin 2022. Cette signature fixe les engagements de l'ANRU à hauteur de plus de 19,6 millions d'euros, qui va permettre la réalisation sur quatre ans, de plus de 70 millions de travaux.

Le NPNRU traduit une ambition politique : la transformation en profondeur des quartiers et leur inscription dans les objectifs de développement durable de la Métropole. A travers ce programme, la stratégie d'intervention de MTPM recouvre les points suivants :

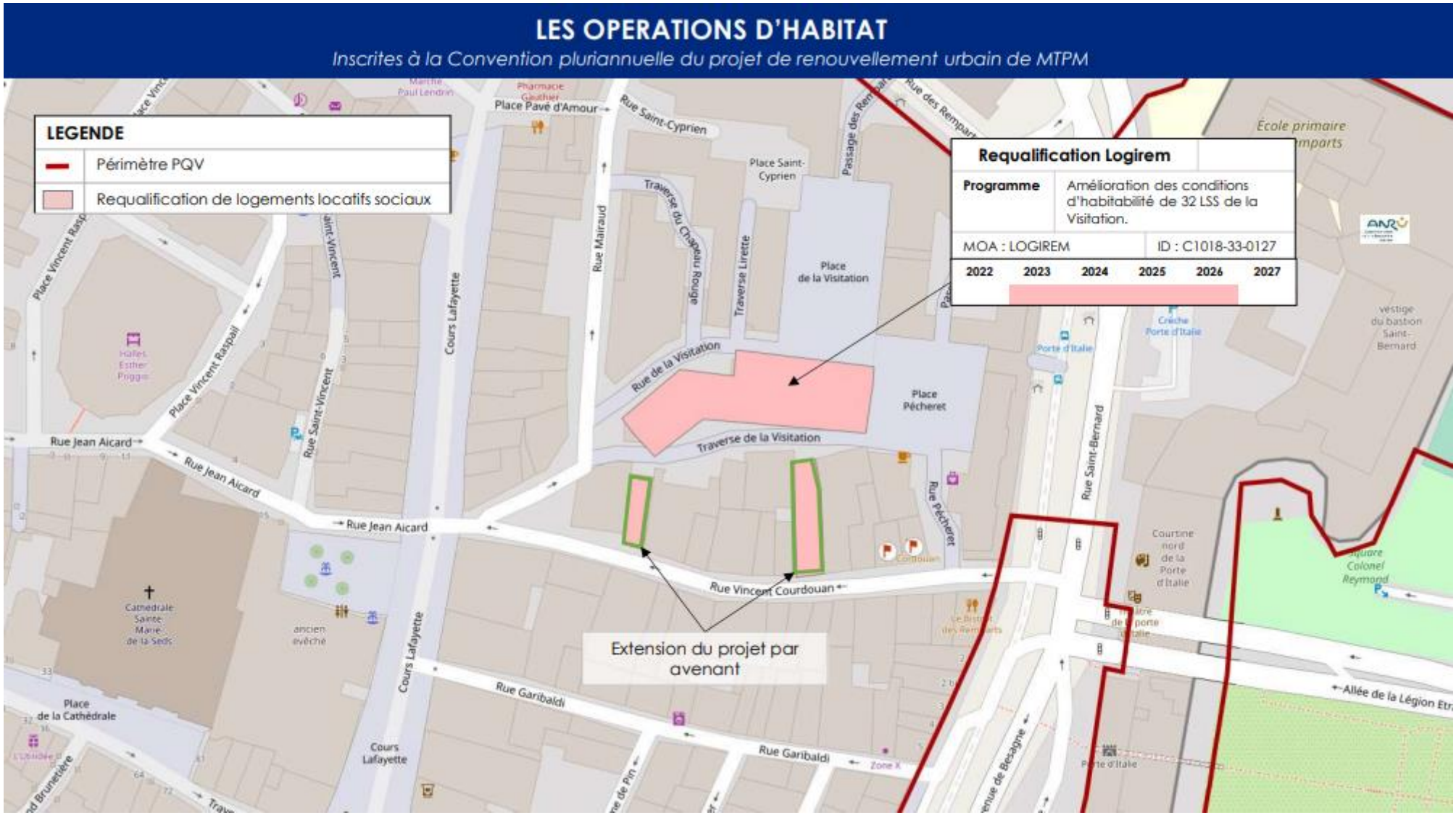
- procéder à une réflexion globale et articulée à l'échelle des deux centres-villes tout en traitant des spécificités de chacun ;
- redonner des richesses durables aux centres-villes : richesse culturelle, diversité et compétitivité économique et commerciale, qualité environnementale et paysagère, attractivité touristique ;
- offrir un cadre de vie de qualité aux résidents actuels et aux futurs résidents (espaces publics, offre de mobilité, commerces et services de proximité, etc.) ;
- proposer une offre diversifiée en logement ;
- enrayer la dynamique du « tout voiture » spécifiquement dans le centre-ville de La Seyne-sur-Mer et répondre aux enjeux d'une mobilité apaisée.

Par ailleurs, rendues obligatoires par l'ANRU, les conventions de Gestion Sociale et Urbaine de Proximité (GSUP) ont comme principaux axes de travail : l'amélioration du service public de proximité et de la qualité de service, du cadre de vie, du lien social et de la tranquillité, l'anticipation de la gestion future (notamment la maîtrise des charges), ainsi que l'association et la responsabilisation des habitants par rapport aux actions mises en œuvre.

L'appropriation du projet urbain par les habitants et usagers et l'adaptation des modes de gestion aux transformations qui s'opèrent dans les quartiers, sont deux des principaux enjeux de la GSUP dans les opérations de rénovation urbaine.

Le projet du centre-ville de Toulon dans le cadre du Programme de Renouvellement Urbain d'Intérêt Régional (PRIR)

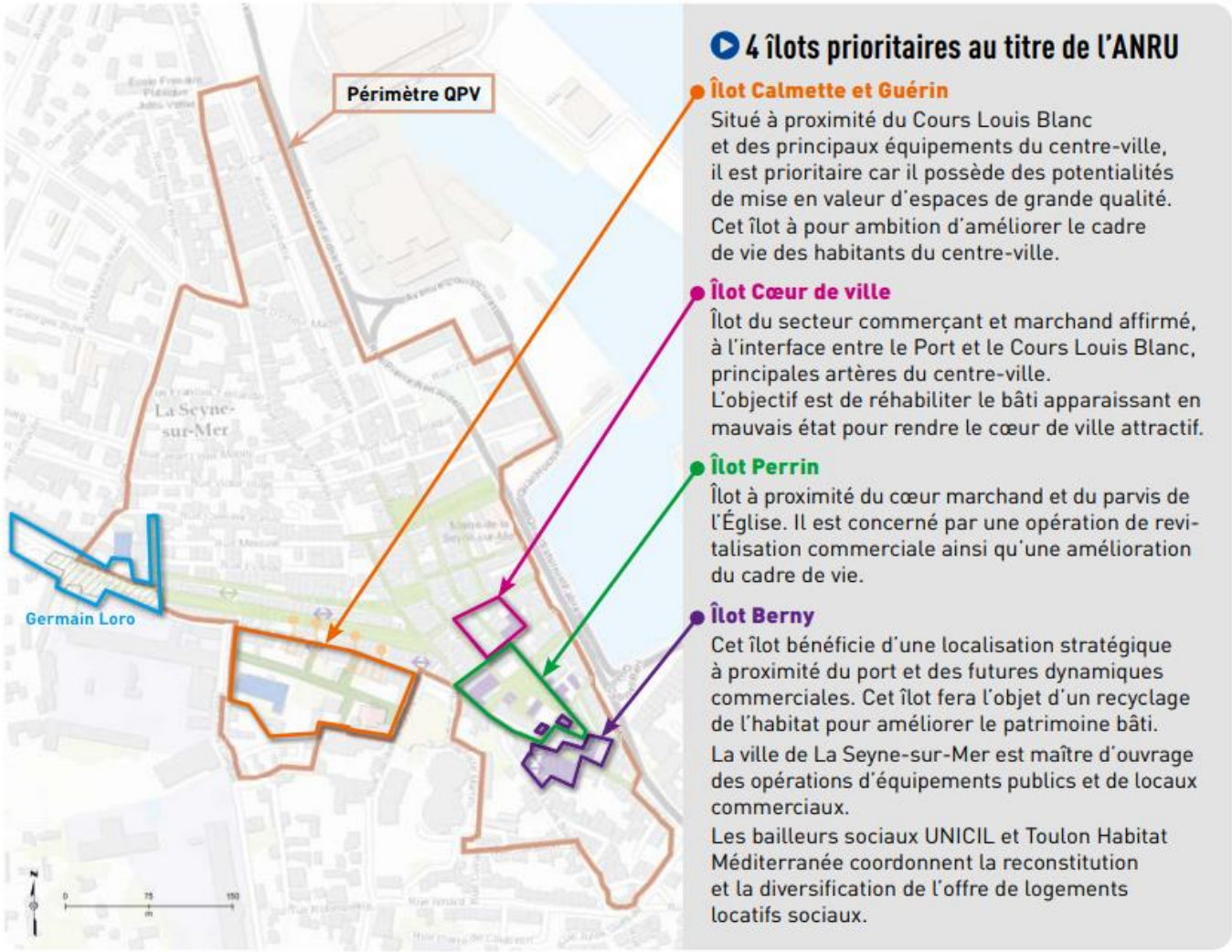
Le projet du centre-ville de Toulon dans le cadre du Programme de Renouvellement Urbain d'Intérêt Régional (PRIR)



Le projet du centre-ville de Toulon dans le cadre du Programme de Renouvellement Urbain d'Intérêt Régional (PRIR)

La politique d'intervention de la Métropole

Le projet du quartier centre-ville de la Seyne-sur-Mer



Objectifs :

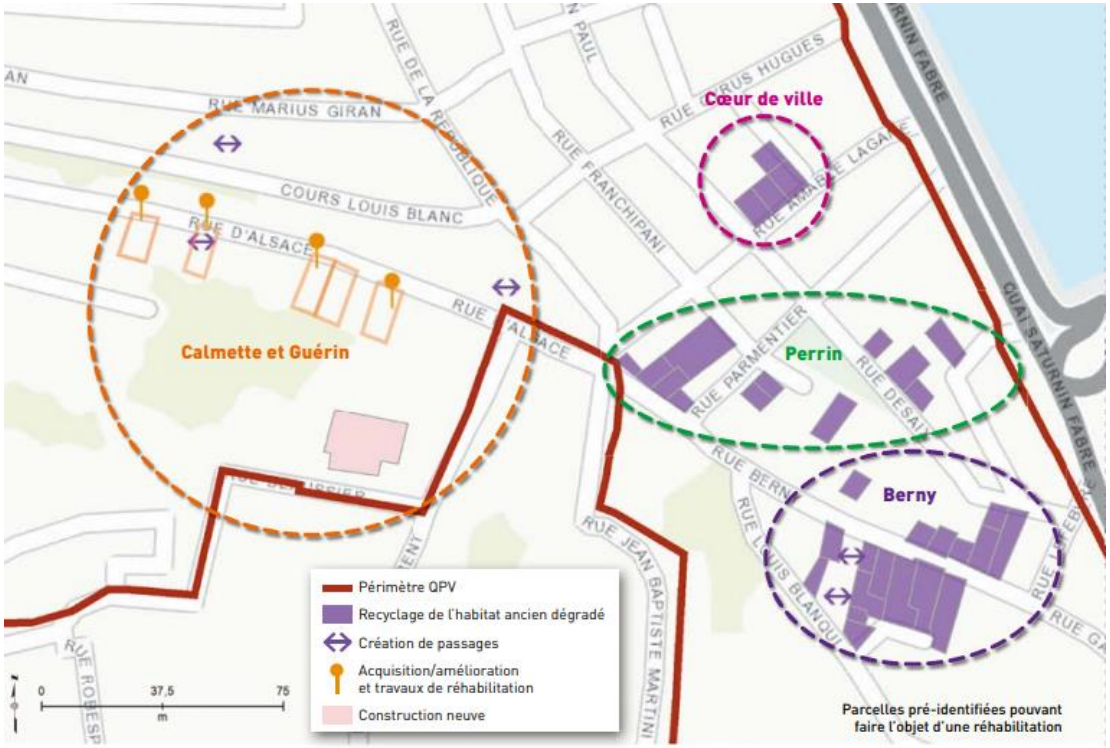
- Favoriser l'intermodalité sur un littoral apaisé.
- Réaffirmer, mailler les espaces publics du cœur de ville en lien avec un port apaisé et développer un secteur piéton
- centré sur le cœur de ville.
- Développer/favoriser les connexions avec les quartiers alentours.
- Favoriser la mixité sociale et lutter contre l'habitat indigne.
- Changer et améliorer l'image du quartier en mettant en valeur les espaces publics et les éléments patrimoniaux.
- Recréer un centre-ville marchand dynamique.
- Valoriser l'offre d'équipements.
- Favoriser la participation citoyenne pour un engagement écologique et social.

- **Le volet Habitat**

- Recycler et traiter 4 îlots dégradés pour améliorer la qualité de l'habitat.
- Mettre en œuvre une stratégie de diversification résidentielle pour favoriser la mixité et la diversité de l'habitat.
- Reconstituer l'offre de Logements Locatifs Sociaux.

La politique d'intervention de la Métropole

Le projet du quartier centre-ville de la Seyne-sur-Mer : Volet Habitat



Le relogement

Combien de ménages sont concernés ?

96 ménages concernés par le relogement dont 25% de propriétaires occupants estimé.

Qui sera relogé ?

Tous les ménages identifiés lors du diagnostic social préalable.

Où se feront les relogements ?

Les 96 ménages seront relogés dans des logements neufs ou de moins de 5 ans.
En cas de besoin de relogement urgent, la ville dispose de logements tiroirs en centre-ville.

Les relogements s'attacheront à répondre aux besoins et souhaits évoqués par les ménages lors de l'enquête sociale.

Recyclage des immeubles dégradés

Les opérations de recyclage

Le recyclage des immeubles : qu'est-ce-que c'est ?

Des immeubles du centre-ville présentent un bâti dégradé mais des qualités architecturales et un patrimoine à préserver. Les travaux de recyclage consistent à restructurer et reconstruire ces immeubles pour les moderniser et créer de nouveaux logements de qualité.

Par exemple, sur le secteur Berny, il est prévu que certaines structures internes soient démolies tout en conservant les murs des immeubles. Ce type d'intervention permet de créer des logements remis à neuf et de qualité pour apporter un nouveau confort aux habitants du centre-ville.

Le recyclage pour créer des passages

Le recyclage passe également par la création de passages : cela consiste à faire des traverses piétonnes au rez-de-chaussée de certains immeubles pour favoriser les modes de déplacement doux (piéton, vélo, etc.) et ouvrir le centre-ville aux habitants.

Par exemple, sur le secteur Calmette et Guérin, il est prévu que deux passages soient créés entre la rue d'Alsace, la rue Calmette et Guérin et le Cours Louis Blanc pour relier l'îlot au cœur de ville et améliorer la liaison avec le marché.

Les objectifs

- ✔ Enclencher un changement radical de l'image urbaine.
- ✔ Diversifier l'offre d'habitat.
- ✔ Proposer une offre de logements de qualité pour favoriser la mixité sociale.
- ✔ Renforcer l'attractivité du centre-ville.

Les étapes du recyclage

- ✔ Identification des parcelles en état de dégradation.
- ✔ Maîtrise du foncier.
- ✔ Travaux de démolition partielle ou totale.
- ✔ Reconstruction/réhabilitation des immeubles.

QUELQUES CHIFFRES

34 immeubles à recycler sur **4** îlots prioritaires

96 ménages concernés

5 passages à créer

Constitution d'une offre de Logements Locatifs Sociaux

Le programme

Deux types d'actions sont prévues dans le cadre de la constitution de l'offre de Logements Locatifs Sociaux :

- ✔ De l'acquisition/amélioration et des travaux de réhabilitation.
- ✔ De la construction neuve.

Les partenaires s'engagent à produire 29 Logements Locatifs Sociaux (LLS) dans le périmètre du centre-ville de La Seyne-sur-Mer pour favoriser la mixité sociale, dont 9 en construction neuve et 20 en acquisition/amélioration. Dans le cadre de la recherche d'une mixité sociale, 67 logements seront quant à eux construits en dehors du centre-ville.

Les objectifs

- ✔ Développer une nouvelle offre locative sociale pour permettre la diversification résidentielle et sociale du cœur de ville afin de faire évoluer l'image du quartier.
- ✔ Produire des logements adaptés et de qualité en centre-ville.
- ✔ Faire de La Seyne-sur-Mer une ville attractive et accueillant toutes les catégories ou compositions sociales.

QUELQUES CHIFFRES

29 LLS en centre-ville rue d'Alsace :
→ **9** logements en construction neuve
→ **20** logements en acquisition/amélioration et travaux de réhabilitation

67 LLS hors centre-ville

Constats sur l'habitat en centre-ville et centre ancien

Plusieurs signes de fragilité en centre-ville et centre ancien :

- la vacance de longue durée, souvent synonyme de logements dégradés, se concentre dans les centres anciens et les quartiers en difficulté.
- L'habitat dégradé est particulièrement présent dans les centres anciens.
- Les logements de mauvaise qualité énergétique, liée à un nombre élevé de constructions avant les première règlementation thermiques (1975) et alimentant une vulnérabilité énergétique des ménages qui les occupent, se localisent le plus souvent en centre ancien et centre-ville.

Premiers enjeux

- Poursuivre la montée en puissance de l'intervention de la Métropole sur l'amélioration du parc privé.
- Veiller à la qualité du parc ancien.
- Poursuivre une action forte et volontaire pour les centres-villes.

Constats sur les copropriétés

Selon le fichier d'aide au repérage des copropriétés fragiles confié au CEREMA par la DGALN et l'ANAH, 42% des copropriétés de MTPM sont potentiellement fragiles, soit 4 481 copropriétés (53 817 logements).

Le Registre National des Copropriétés permet, quant à lui, d'identifier :

- Les copropriétés entrant dans les seuils d'impayés du dispositif Habiter Mieux de l'ANAH (18% de l'ensemble des copropriétés). Il s'agit principalement de petites copropriétés localisées dans les communes les plus urbaines de la Métropole, qui ont été essentiellement construites dans les années 1950-1960 et 1970
- Les copropriétés dépassant les seuils d'impayés du dispositif Habiter Mieux de l'ANAH (10% de l'ensemble des copropriétés). Il s'agit de petites copropriétés datant d'avant 1960, surreprésentées à Toulon et à Hyères.

Premiers enjeux

- Continuer à améliorer et à développer les outils de repérage des copropriétés.
- Animer le volet « Copropriétés de la politique de l'habitat » de la Métropole.

Constats sur les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV)

Les 13 quartiers prioritaires présents dans MTPM logent 10% de la population.

Ils sont issus d'époques d'urbanisation différentes et regroupent des centres anciens historiques de communes (Toulon, Hyères et La Seyne-sur-Mer) et des quartiers urbanisés dans les années 1960 pour répondre à l'afflux de la population (quartiers de Berthe, de la Beaucaire et de Val des Rougières en particulier) :

- Les centres anciens de Toulon, Hyères et La Seyne-sur-Mer connaissent des problématiques de vacance, d'habitat dégradé et d'indécence. Ils font l'objet d'actions publiques depuis plusieurs années.
- les QPV urbanisés dans les années 1950-1960 et 1970 rencontrent différents problèmes dont ceux de mauvaise qualité énergétique des bâtiments et des logements, de bâti dégradé et de mauvaise image (pouvant pousser certains demandeurs de logements locatifs sociaux à refuser des propositions d'attributions dans ces QPV).

Premiers enjeux

- Rechercher la mixité sociale au sein des QPV.
- Poursuivre la politique d'intervention sur les 3 QPV en centre-ancien.
- Veiller à l'articulation Contrat de ville / NPNRU / PLH.

7. Besoins en logement des publics spécifiques

- Jeunes / Constats et premiers enjeux
- Etudiants / Constats et premiers enjeux
- La prise en compte de la dépendance dans le logement
    - Personnes âgées en perte d'autonomie / Constats et premiers enjeux
    - Personnes handicapées / Constats et premiers enjeux
    - La politique volontariste de MTPM
- Personnes en situation de précarité / Constats et premiers enjeux
- Gens du voyage / Constats et premiers enjeux
- Travailleurs saisonniers / Constats et premiers enjeux

Les jeunes, une population sous-représentée dans la Métropole

Précaution méthodologique sur le terme « jeune »

Le terme « jeune » recouvre une diversité de situations en fonction de l'âge des personnes, de leur activité et de leur niveau de vie. Les jeunes représentent donc un sous-ensemble socio-démographique hétérogène dont le besoin en logement, lié au départ du domicile parental peut s'effectuer plus ou moins tardivement. Sont ici étudiées les tranches d'âges de 18 à 30 ans (34 ans pour certaines sources statistiques).

19% des habitants de la Métropole ont entre 18 et 34 ans dont 8% entre 18 et 24 ans. **Par rapport aux intercommunalités environnantes, la proportion de jeunes adultes est assez élevée.** Cependant, les valeurs affichées par MTPM sont les plus faibles au regard des métropoles françaises, qu'il s'agisse de la part des 18-24 ans ou de celle des 25-34 ans. En moyenne, un quart de la population des métropoles a entre 18 et 34 ans, la proportion dépassant 30% à Toulouse ou Nancy.

Répartition de la population en 2018 (Source : INSEE)	**0-17 ans**	**18-24 ans**	**25-34 ans**	**35-49 ans**	**50-64 ans**	**65 ans ou +**
Toulon Provence Méditerranée	**19%**	**8%**	**11%**	**18%**	**20%**	**25%**
Vallée du Gapeau	20%	7%	11%	19%	22%	22%
Sud Sainte Baume	16%	5%	8%	17%	21%	32%
Méditerranée Porte des Maures	17%	6%	10%	17%	21%	29%
Var	19%	6%	10%	18%	20%	26%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	20%	7%	11%	19%	20%	23%
France métro.	22%	8%	12%	19%	19%	20%

Entre 2013 et 2018, on observe une baisse du nombre de 18-24 ans, alors que l'effectif de 25-34 ans est resté stable

Entre 2013 et 2018, la tranche d'âge des 18-24 ans a vu ses effectifs passer de 33 800 à 33 100, soit un rythme de -0,4% par an. Cette baisse est cependant moins importante que celles mesurées à l'échelle du département et de la région, mais aussi des intercommunalités de Sud Sainte Baume et de Vallée du Gapeau.

Sur la même période, le nombre de 25-34 ans s'est maintenu autour de 48 500 personnes. Si, dans le Var la tendance est également à la stabilité, les évolutions dans les EPCI voisins sont assez hétérogènes, avec de fortes augmentations pour Vallée du Gapeau et Méditerranée Porte des Maures, et des baisses dans Sud Sainte Baume et à l'échelle régionale.

Taux d'évolution annuel de chaque tranches d'âge de la population entre 2013 et 2018 (Source : INSEE)	**18-24 ans**	**25-34 ans**
MTPM	**-0,4%**	**0,0%**
Vallée du Gapeau	-1,1%	0,8%
Sud Sainte Baume	-1,3%	-0,2%
Méditerranée Porte des Maures	2,4%	3,6%
Var	-0,6%	0,0%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	-1,0%	-0,1%
France métro.	-0,5%	-0,3%

Des jeunes surtout présents à Toulon, La Garde, La Valette-du-Var et Saint-Mandrier-sur-Mer

Le poids des jeunes adultes et des jeunes actifs est faible dans la majorité des communes du territoire :

- dans les communes littorales : Carqueiranne, Hyères, Le Pradet, Six Fours-les-Plages ;
- dans les communes familiales : La Crau, Ollioules, Le Revest-les-Eaux.

Dans la majorité des communes, on observe une baisse du nombre de 18-24 ans entre 2013 et 2018. La Crau, La Valette-du-Var, Toulon et surtout Saint-Mandrier-sur-Mer, font exception. Dans ces communes des augmentations sont observées, particulièrement au sein des deux dernières, en raison de leurs sites étudiants et militaires.

La situation pour les 25-34 ans est plus contrastée : la proportion est en baisse dans sept communes sur douze mais elle augmente à Toulon (+1%, soit 1 500 personnes supplémentaires). La hausse d'effectifs est également importante à La Valette-du-Var et à La Crau. Ainsi, l'effectif des 25-34 ans est resté stable à l'échelle de la Métropole.

La baisse des populations jeunes observées dans la majorité des communes entre 2013 et 2018, **a accentué la faiblesse du poids de cette population** à Carqueiranne, Le Pradet et Six-Fours-les-Plages.

Source : INSEE	Poids des 18-24 ans en 2018	Poids des 25-34 ans en 2018	Ensemble des 18 -34 ans en 2018
Carqueiranne	5%	8%	13%
Hyères	6%	11%	17%
La Crau	7%	10%	17%
La Garde	11%	10%	21%
La Seyne-sur-Mer	6%	11%	17%
La Valette-du-Var	8%	12%	20%
Le Pradet	6%	8%	15%
Le Revest-les-Eaux	6%	8%	14%
Ollioules	6%	10%	16%
Saint-Mandrier-sur-Mer	21%	6%	27%
Six-Fours-les-Plages	5%	8%	13%
Toulon	8%	13%	21%
MTPM	8%	11%	**19%**
Var	6%	10%	**17%**
Provence-Alpes-Côte d'Azur	7%	11%	18%
France métro.	8%	12%	20%

Source : INSEE	Evolution annuelle moyenne 2013-2018 de l'effectif des 18-24 ans	Evolution annuelle moyenne 2013-2018 de l'effectif des 25-34 ans
Carqueiranne	-3,9%	-2,1%
Hyères	-2,2%	-0,8%
La Crau	1,0%	4,9%
La Garde	-3,0%	-1,7%
La Seyne-sur-Mer	-3,2%	-2,7%
La Valette-du-Var	1,5%	2,7%
Le Pradet	-4,4%	0,2%
Le Revest-les-Eaux	-1,7%	2,2%
Ollioules	-4,3%	-0,4%
Saint-Mandrier-sur-Mer	13,5%	-14,7%
Six-Fours-les-Plages	-2,4%	-1,6%
Toulon	1,2%	1,4%
MTPM	-0,4%	0,0%
Var	-1,0%	0,0%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	-1,0%	-0,1%
France métro.	-0,5%	-0,3%

Des revenus généralement plus bas que pour les autres tranches d'âges…

Précaution méthodologique sur les revenus des jeunes

La connaissance des revenus des jeunes adultes est partielle :

- Une part non négligeable des jeunes ne fait pas de déclaration de revenus autonome.
- Lorsque les jeunes sont soutenus par leur famille, une partie de leurs revenus est inconnue.

La population jeune en début de parcours professionnel dispose généralement de revenus plus modestes que les autres tranches d'âges de la population…

- Les ménages dont la personne de référence est âgée de moins de 30 ans ont des niveaux de revenus nettement inférieurs à l'ensemble des ménages. Leur taux de pauvreté est, dans MTPM comme à l'échelle de la France métropolitaine, nettement supérieur à la moyenne.

… et est plus touchée par le chômage : 30,8% des 15-24 ans sont chômeurs contre 13,2% pour les 25-54 ans et 10,5% pour les 55-64 ans (source : INSEE 2018).

Indicateurs de distribution du niveau de vie mensuel Source : Filosofi INSEE	1er décile	Médiane	9e décile	Taux de pauvreté
Ménages dont le référent a moins de 30 ans - MTPM	803 €	1 497 €	2 299 €	24,1%
Ménages dont le référent a moins de 30 ans - Var	813 €	1 501 €	2 318 €	23,2%
Ménages dont le référent a moins de 30 ans - France métro.	801 €	1 576 €	2 566 €	22,2%
Ensemble des ménages - MTPM	908 €	1 762 €	3 117 €	17,0%

Un sentiment de pauvreté en hausse chez les jeunes fin 2020
DREES, juillet 2021

Les répercussions sociales de la crise sanitaire de la Covid-19 sont multiples. Entre fin 2019 et fin 2020, plusieurs évolutions sont notables : le chômage a augmenté, les rémunérations des personnes en activité partielle et celle des travailleurs indépendants ont été affectées et la situation des jeunes – étudiants et travailleurs – s'est dégradée.

La part des jeunes (18-29 ans) qui jugent leur situation actuelle mauvaise (santé, sociale, précarité, etc.) a particulièrement progressé entre 2019 et 2020. Elle a augmenté de 13 points en un an, une tendance qui touche très fortement les étudiants (+17 points), mais également les non-étudiants (+11 points). La vision de leur avenir personnel s'est aussi nettement dégradée.

La situation des jeunes se distingue du restant de la population, puisqu'ils sont plus nombreux à se déclarer pauvres en 2020 qu'en 2019 (26% contre 20%). Le sentiment de pauvreté est désormais plus répandu chez les eux que dans le reste de la population, alors qu'ils ne s'en distinguaient pas jusque-là.

Les aides de la Métropole : Le Fonds d'Aide aux Jeunes

Au 1er janvier 2020, la compétence du Fonds d'Aide aux Jeunes a été transférée par le Département du Var pour le périmètre métropolitain TPM, dans le cadre de la loi NOTRe.

Le Fonds d'Aide aux Jeunes, soumis à des conditions d'éligibilité, consiste en une aide financière individuelle de la Métropole pour les jeunes de 18 à 25 ans, temporaire, ayant pour objectif de :
• Favoriser l'insertion des jeunes en apportant une aide plus soutenue aux jeunes en situation de grande précarité, voire de marginalisation ;
• Prévenir, grâce à un soutien particulier, les risques d'exclusion économique et sociale pour les jeunes qui en sont proches.

Le Fonds d'Aide aux Jeunes permet d'attribuer aux jeunes en difficulté :
• Des secours temporaires de nature à faire face à des besoins urgents ;
• Une aide destinée à favoriser une démarche d'insertion sociale et professionnelle.

Ce fonds est mis en œuvre de manière à responsabiliser le jeune et lui permettre d'acquérir une véritable autonomie. En 2020, il a aidé 1 041 jeunes et 853 en 2021. 14% et 17% de l'ensemble des sollicitations avaient trait au logement, respectivement, sur ces mêmes années.

Son financement est assuré par la Métropole Toulon Provence Méditerranée et la Caisse d'Allocations Familiales qui peuvent solliciter, dans le cadre de conventions, le concours financier d'autres partenaires.

L'aide proposée par ce fonds peut prendre la forme d'une aide financière ponctuelle (secours d'urgence) ou mensuelle.

… qui impactent les conditions d'accès aux logements …

Les jeunes ayant décohabité se dirigent le plus souvent vers le parc locatif privé de petites et moyennes typologies :

- Notamment dans les communes les plus densément peuplées, telles que Toulon, La Seyne-sur-Mer, Hyères et La Garde :
  - où le poids des petites et moyennes typologies est important et où le parc locatif privé est conséquent ;
  - où les loyers de marché sont moins élevés ;
  - où les déplacements en transports en commun sont plus aisés.
- Notons que le logement des jeunes est plus difficile dans certaines communes, compte tenu :
  - de la faible proportion des petites et moyennes typologies : au Revest-les-Eaux (23%), à La Crau (35%) et à Ollioules (42%) ;
  - et de la faiblesse du parc locatif privé : au Revest-les-Eaux (16%), à la Crau (23%) et au Pradet (27%) ;
  - d'une mobilité soumise à des transports en commun moins fréquents.

Peu de structures dédiées assurent aux jeunes un accès à des logements <u>dont les loyers sont adaptés à leurs revenus</u>

- Les foyers de jeunes travailleurs (FJT) ont pour mission d'accueillir des jeunes (de moins de 30 ans) en stage, en apprentissage ou exerçant une activité professionnelle. Ils proposent un hébergement temporaire comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux affectés à la vie collective. Deux FJT sont recensés dans la commune de Toulon : le Central'Place (86 places) et les Apprentis d'Auteuil (43 places). Ce dernier s'adresse aux jeunes en situation de grande précarité sociale, qui bénéficient d'un suivi renforcé visant, à terme, à favoriser l'accès vers un logement autonome. Ainsi, les étudiants n'apparaissent pas comme le cœur de cible de ce dispositif.
- Les résidences étudiantes CROUS (cf. chapitre « Etudiants ») : trois sont situées à La Garde et une à Toulon, et représentent 884 logements (pour environ 15 000 étudiants à la rentrée 2021).

Quelle adéquation du parc de logements avec les besoins des jeunes ?

Un accès parfois difficile au marché locatif privé…

- Compte tenu de revenus souvent faibles et de types de contrat parfois précaires, les jeunes rencontrent des difficultés pour accéder au marché locatif privé.

… et social…

- Compte tenu de délais d'attente et de typologies de logements peu compatibles avec cette population (6% de T1 et 18% de T2 à l'échelle métropolitaine).

… qui entraine des conditions de logement plus ou moins satisfaisantes :

- Une partie des jeunes de 18-29 ans n'arrive pas à décohabiter comme le souligne le poids particulièrement important de jeunes adultes (dont étudiants) vivant chez leurs parents, grands-parents ou un autre parent en 2018 ➔ plus de 50% à Ollioules, La Crau, Le Pradet, Six-Fours-les-Plages et Le Revest-les-Eaux ➔ là où le parc locatif et le parc de petites et moyennes typologies sont les moins fréquents.
- Une partie des jeunes se loge dans le parc ancien, et parfois dégradé, où les niveaux de loyers sont moins élevés et/ou les conditions d'accès peuvent être plus faciles.

- La résidence sociale Arejana gérée par ADOMA (67 places) : située à La Seyne-sur-Mer, cette résidence est agréée pour accueillir tous les publics. Dans le cadre d'une convention signée avec la mission locale (MIAJ), un projet a toutefois été orienté sur le public jeune. Ainsi, 85% des personnes accueillies sont âgées de 18 ans à 34 ans (dont 38% de 18 ans à 24 ans).
- Les hébergements avec allocation logement temporaire (ALT) sont également mis à disposition du public jeune : 16 logements situés à Toulon sont gérés par l'association ALINEA et 9 à La Seyne-sur-Mer, gérés par l'association Prévention et d'Aide à l'Insertion (APEA).
- La résidence Le Florès de la Sagem est réservée au moins de 30 ans (dont étudiants).

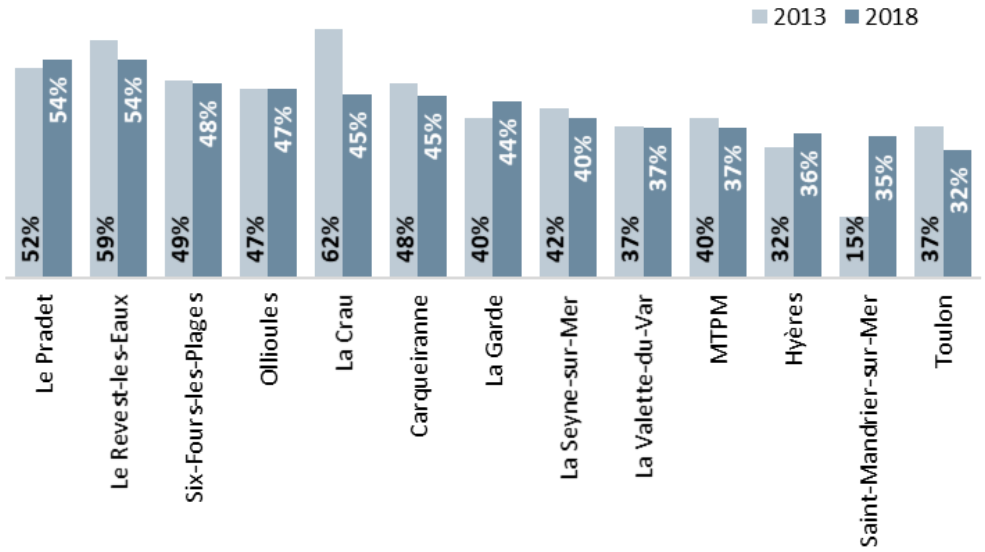
… et alimentent le phénomène « Tanguy »

Le besoin en logement des jeunes est lié au départ du domicile parental
Si l'installation autonome peut s'effectuer de façon très variable, dans un contexte de tension des marchés locatifs, l'hébergement de jeunes actifs chez leur parents est souvent le signe d'un difficile accès au logement.

Une part non négligeable des jeunes actifs ne décohabite pas dans MTPM

- Dans MTPM, 37% des actifs de 18 à 29 ans se logent chez leurs parents. Cette part est cependant en baisse (-3 points par rapport à 2013).
- La proportion apparait particulièrement importante dans les communes où le parc locatif est faible : 54% des actifs de 18 à 29 ans vivent chez leurs parents au Revest-les-Eaux et au Pradet, entre 45% et 48% à Six-Fours-les-Plages, Ollioules, La Crau et Carqueiranne.

Proportion des actifs de 18-29 ans vivant chez leurs parents, grands-parents ou un autre parent en 2013 et 2018
Source : INSEE-RP



Zoom sur le phénomène « Tanguy » et la « génération boomerang » - Extrait de l'étude de la DREES, Pauline Virot, « Vivre chez ses parents ou chez une autre personne à l'âge adulte », juin 2020.

7,3 millions d'adultes **habitent chez autrui**, soit 14% des adultes, selon l'Insee (Enquête Logement 2013). Parmi les 18-24 vivant dans un logement ordinaire, 64% vivent chez autrui, cela concerne 26% des 25-29 ans. Ils ne figurent ni sur l'acte de propriété, ni sur le bail de location.

Parmi eux, 4,7 millions **vivent chez leurs parents**. Ce phénomène touche principalement les jeunes : sept sur dix ont entre 18 et 24 ans, soit 3,3 millions de personnes. 42% des adultes vivant chez leurs parents sont étudiants, trois sur dix sont en emploi et deux sur dix au chômage.
Dans un contexte où la part des revenus consacrée aux dépenses de logement s'est accrue pour les locataires depuis les années 2000 et où la hausse des prix de l'immobilier freine l'accession à la propriété, les trois quarts n'ont pas les moyens financiers d'avoir un logement indépendant. Toutefois, vivre chez ses parents n'est pas toujours contraint puisqu'un tiers des jeunes n'ayant pas les moyens financiers de se loger de façon indépendante ne partirait pas de chez leurs parents, même si leurs finances le leur permettaient.

L'étude estime également que 920 000 adultes appartiennent à la « **génération boomerang** », qui revient vivre chez leurs parents ou un autre adulte après un départ. Une fois sur quatre, le retour chez les parents intervient à la fin des études ou pour rechercher un emploi. Dans les mêmes proportions, le retour chez les parents intervient au cours des études.

Dispositifs et aides au logement à destination des jeunes : quelques exemples

Les associations pour le logement des jeunes

L'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes (**URHAJ**) PACA & Corse fédère et anime le réseau des associations gestionnaires de solutions de logement et d'insertion socio-professionnelle des jeunes de 16 à 30 ans en PACA & Corse.
Dans les résidences (ou le diffus) les jeunes salariés, apprentis, étudiants, stagiaires de la formation professionnelle ou encore jeunes en réflexion sur un projet de formation ou d'emploi, trouvent un logement ainsi qu'un accompagnement dans leurs projets. Les équipes socio-éducatives à leurs côtés au quotidien les guident dans leurs démarches individuelles et collectives.
L'URHAJ PACA & Corse assure cette mission avec l'appui de partenaires, parmi lesquels la Région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur, la Délégation Régionale Académique à la Jeunesse, à l'Engagement et aux Sports (DRAJES), la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL), la Caisse d'Allocations Familiales des Bouches-du-Rhône et de Vaucluse, Action Logement, les collectivités territoriales (départements, Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône, Métropole Toulon Provence Méditerranée, etc.) et l'Association Régionale (AR) Hlm PACA & Corse.

ALINEA (Association pour le logement individuel et autonome), installée à Toulon, propose aux jeunes de 18 à 30 ans de Toulon, La Garde et La Valette un accompagnement pour faciliter l'accès en logement temporaire ou durable. Elle construit avec eux un plan de logement adapté à leur situation personnelle et pouvant bénéficier d'un accompagnement social pour la mise en place de ce projet dans le cadre du Fonds Solidarité Logement (FSL). Pour favorise l'accès et le maintien des jeunes dans un logement autonome, elle gère, entre autres, un **CLLAJ** (Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes),

L'association est conventionnée et agréée par divers partenaires pour la mise en œuvre de plusieurs actions :

- AIO : Accueil, Information et Orientation des personnes sur tout ce qui concerne le logement où l'hébergement. 250 à 300 jeunes sont reçus chaque année.
- ALT : Hébergement temporaire des jeunes entre 18 et 30 ans qui rencontrent des difficultés et sont en rupture d'hébergement. L'Association dispose de 20 logements situés essentiellement à Toulon.
- ASLL : Accompagnement Social Lié au Logement des jeunes entre 18 et 30 ans et qui rencontrent des difficultés d'accès au logement. L'Association est conventionnée pour accompagner mensuellement 60 ménages domiciliés sur les communes de Toulon, La Garde et La Valette.
- EPLD : Ensemble Pour un Logement Durable : regroupement d'ALINEA avec ITINOVA dans le cadre de l'intermédiation locative (Circulaire Boutin de mars 2009). Hébergement temporaire de personnes en situation d'hébergement très précaire (Sans Domicile Fixe, en situation d'expulsion, hébergés à l'hôtel, etc.) par le biais de la sous-location avec ou sans bail glissant. Le groupement est conventionné pour 25 logements, pas tous réservés aux jeunes. Ils sont situés sur les communes de Toulon, Hyères, La Farlède et Cuers.

Le bail mobilité

Crée par la loi ELAN, il s'agit d'un nouveau type de bail meublé, de courte durée, destiné aux locataires en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique ou en mission temporaire dans le cadre de leur activité professionnelle. Plus flexible et plus souple, il se distingue sur de nombreux points du bail meublé traditionnel :

- **Durée et renouvellement** : Le bail mobilité est conclu pour une durée minimale d'un mois et maximale de dix mois, non renouvelable et non reconductible. Le bail meublé traditionnel est en revanche conclu pour une durée minimale d'un an reconductible.
- **Dépôt de garantie** : Aucun dépôt de garantie ne peut être exigé dans le bail mobilité. Il est fixé à 2 mois de loyer en principal dans la location meublé traditionnelle.
- **Charges** : Dans le bail mobilité, les charges locatives accessoires au loyer principal sont récupérées par le bailleur sous la forme d'un forfait. En cas de location meublée traditionnelle, deux options, au choix des parties, sont possibles : le forfait ou la provision sur charges avec régularisation annuelle.
- **Congé du bailleur** : Dans le cadre d'un bail mobilité, le bailleur ne peut pas donner congé au locataire. En cas de bail meublé traditionnel, le bailleur doit respecter un délai de 3 mois et motiver son refus de renouvellement.
- **Clause de solidarité** : En cas de bail mobilité, le bailleur ne peut pas imposer une clause de solidarité entre les colocataires ou leurs cautions (une telle clause est réputée non écrite). Le bailleur d'une location meublée traditionnelle peut en revanche parfaitement exiger un engagement solidaire des colocataires.

Les aides d'Action Logement à l'accès au logement

Visale : garantie de loyer et de charges dans le parc privé, accordée au jeune. Elle concerne les moins de 30 ans, quelle que soit leur situation, et les plus de 30 ans salariés depuis moins de 6 mois (hors CDI confirmé). La prise en charge peut aller jusqu'à 36 mois d'impayés. Les étudiants ou alternants de moins de 30 ans peuvent bénéficier également de ce dispositif dans le parc social.
L'avance Loca-Pass : prêt (sans intérêts, ni frais de dossier) pour aider le futur locataire à verser le dépôt de garantie. Ouverte aux jeunes de moins de trente ans et aux salariés du secteur privé non agricole quel que soit leur âge, elle est aussi versée aux personnes résidant dans un foyer ou une résidence sociale.

L'aide Mobili-Jeune : subvention permettant la prise en charge mensuelle d'une partie du loyer (entre 10 € et 100 € maximum) pour une durée maximale d'un an. Elle s'adresse aux jeunes de moins de 30 ans, en formation en alternance (sous contrat d'apprentissage ou de professionnalisation).

Constats et premiers enjeux sur les besoins en logement des jeunes

Constats

- Les jeunes sont une catégorie démographique sous-représentée dans la Métropole :
    - 8% de la population a entre 18 ans et 24 ans, et 11% entre 25 ans et 34 ans.
- Des jeunes surtout présents à Toulon, La Garde, La Valette-du-Var et Saint-Mandrier-sur-Mer.
- L'offre de logement au sein de ces communes parait peu adaptée aux besoins et au niveau de revenus des jeunes (parc locatif peu développé ou peu accessible financièrement, faible représentation des petites et moyennes typologies).
- L'accès au logement des jeunes est plus complexe que pour d'autres catégories de ménages compte tenu de niveaux de revenus plus bas que pour les autres tranches d'âges, ce qui alimente le phénomène « Tanguy » (jeunes adultes vivant chez leur parents).

Premiers enjeux

- Assurer le développement d'une offre de logements via une mobilisation du parc privé et public, une production de logements intermédiaires ou encore un développement de l'accueil en hébergement de type foyers, résidences sociales et hôtelières, permettant aux jeunes étudiants ou en situation de premier emploi de se fixer sur le territoire ;
- Favoriser la diversité des produits en accession à la propriété pour freiner la concurrence à laquelle les jeunes doivent faire face ;
- Accompagner le développement économique en facilitant l'installation des jeunes actifs et des saisonniers sur le territoire ;
- Accompagner les nouveaux modes d'habiter chez les jeunes ;
- Renforcer le partenariat avec les acteurs de la promotion privée, les bailleurs privés et sociaux, les associations œuvrant sur les thématiques habitat, social et économique à destination des jeunes, avec une réflexion sur la diversité du statut des jeunes (apprentis, étudiants, actifs en insertion, en formation, etc.).

40% des étudiants de la Métropole ont potentiellement besoin d'un logement autonome, soit 5 600 étudiants

Environ 15 000 étudiants sur la Métropole à la rentrée 2021, soit 3% de la population de MTPM

MTPM 2020-2021 Source : MEESRI 2021	**Effectifs étudiants** (hors double inscription université /CPGE)	**Répartition dans la Métropole**	**Dont effectifs universitaires**
Hyères	223	1%	-
La Garde - La Valette	8 091	54%	7 530
La Seyne-sur-Mer	286	2%	-
Ollioules	672	4%	-
Toulon	5 677	38%	2 869
MTPM	**14 949**	**100%**	**10 399**

- Les étudiants sont principalement répartis entre le campus de La Garde-La Valette (54%) et celui de Toulon (38%).
- Près des 70% des étudiants de la Métropole sont inscrits à l'Université.

Un renforcement du poids des campus de Toulon et de La Garde-La Valette

- Entre 2016 et 2021, on observe une **hausse de 1,8% par an** des étudiants inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur de MTPM.
- La commune de Toulon connait une hausse importante de ses effectifs étudiants du fait de l'arrivée de nouveaux établissements.
- Cette croissance devrait se poursuivre avec la relocalisation de l'Institut de formation des professionnels de santé (IFPVPS), dans le quartier Montéty, dès la rentrée 2023.

MTPM 2016-2021 Source : MEESRI 2021	**Evo an.**
La Garde - La Valette	1,8%
La Seyne-sur-Mer	0,5%
Ollioules	1,0%
Toulon	4,4%
MTPM	**1,8%**

Objectif 15 000 étudiants - Stratégie de développement universitaire

Source : entretiens qualitatifs avec MTPM

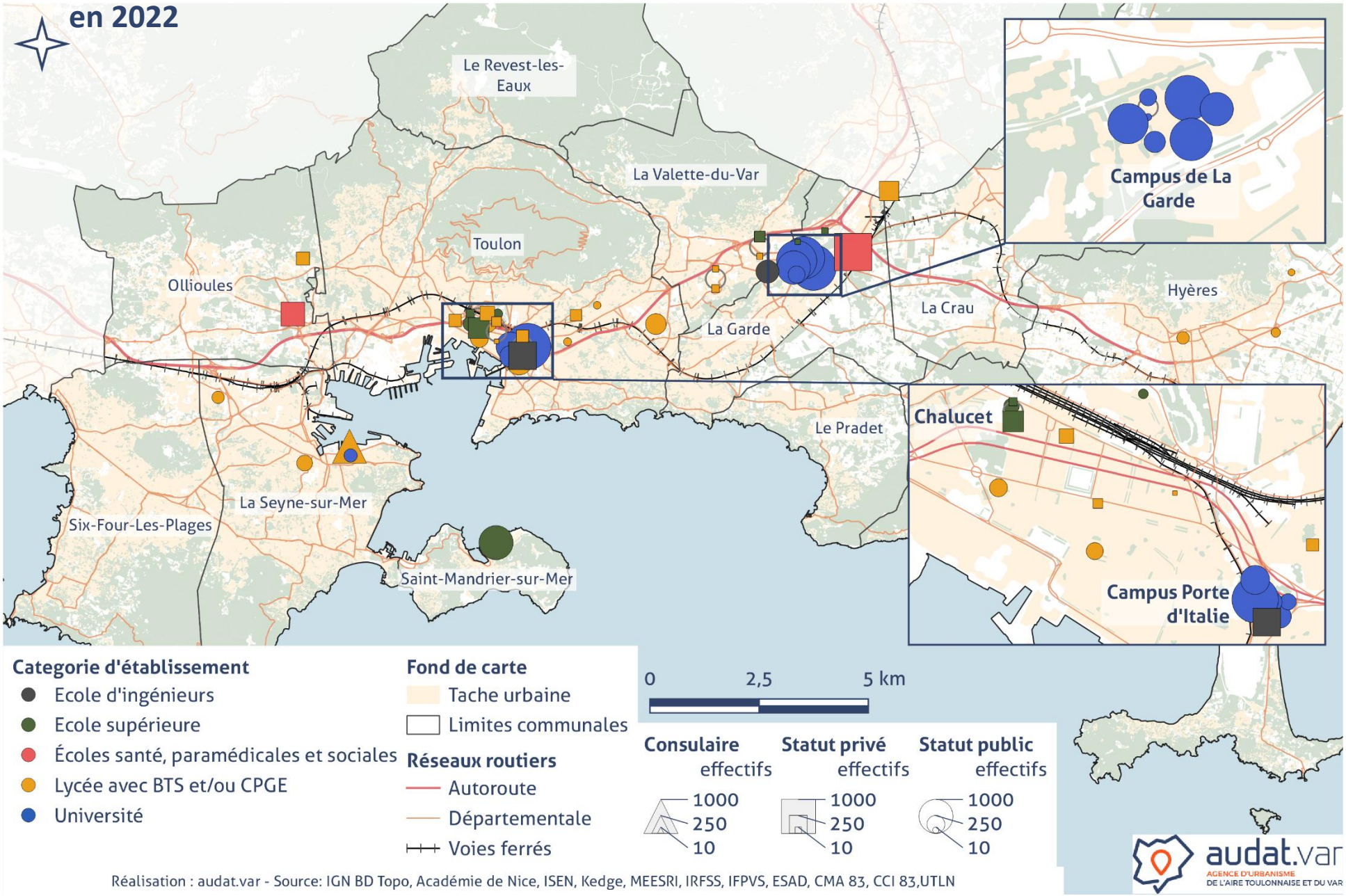
Afin de renforcer la connaissance et l'innovation sur son territoire, la Métropole s'est dotée d'un schéma universitaire visant à diversifier le catalogue de formations existantes en adéquation avec les spécificités du territoire et à accroitre le nombre d'étudiants inscrits dans un établissement de la Métropole.

En ce sens, sont développés des projets de regroupement des activités universitaires, notamment dans le centre-ville de Toulon afin d'y créer un pôle universitaire. L'objectif est d'avoir une véritable identité étudiante à l'échelle des établissements et de la Métropole. Il s'agit de :

- maintenir les étudiants locaux dans MTPM et d'attirer des étudiants venus d'autres territoires ;
- d'adopter une approche multithématique (mobilité, logement, sécurité, etc.), tenant compte des retours des étudiants et de l'ensemble des acteurs de l'enseignement supérieur.

Université de Toulon – Campus de La Garde

Localisation des établissements d'enseignement supérieur dans la Métropole TPM en 2022



Réalisation : audat.var - Source: IGN BD Topo, Académie de Nice, ISEN, Kedge, MEESRI, IRFSS, IFPVS, ESAD, CMA 83, CCI 83,UTLN

Un public aux besoins spécifiques en matière de logement

Les étudiants, un public aux besoins spécifiques en matière de logement :

- Des niveaux de prix accessibles à leurs ressources ;
- Un besoin en petites et grandes typologies (colocations) ;
- Une proximité du lieu d'études ;
- Une proximité des « lieux de vie » (services, commerces, vie nocturne, etc.) ;
- Une bonne desserte en transports en commun.

Une offre dédiée limitée en volume

Source : CROUS 2021, RPLS 2020, audat.var	Résidences gérées par le CROUS	Internats et rés. propres aux étbs. d'ens. sup.	Résidences gérées par les bailleurs sociaux	Résidences privées
Carqueiranne	-	-	-	-
La Crau	-	-	-	-
La Garde	778	8	314	88
Hyères	-	191	-	-
Ollioules	-	-	-	-
Le Pradet	-	-	-	-
Le Revest-les-Eaux	-	-	-	-
La Seyne-sur-Mer	-	-	-	-
Six-Fours-les-Plages	-	-	-	-
Toulon	106	420	71	948
La Valette-du-Var	-	-	192	-
Saint-Mandrier-sur-Mer	-	48	-	-
MTPM	**884**	**667**	**577**	**1 036**

Remarque
Le volume de places estimé au sein des internats tend à surestimer les capacités d'accueil du public étudiant. En effet, une partie des lits est dédiée à l'accueil des élèves du secondaire. Les places consacrées aux étudiants de l'enseignement supérieurs ne sont réservées qu'à ceux inscrits dans l'une des formations des établissements concernés.

La majorité des étudiants réside dans le parc privé (Insee 2018)

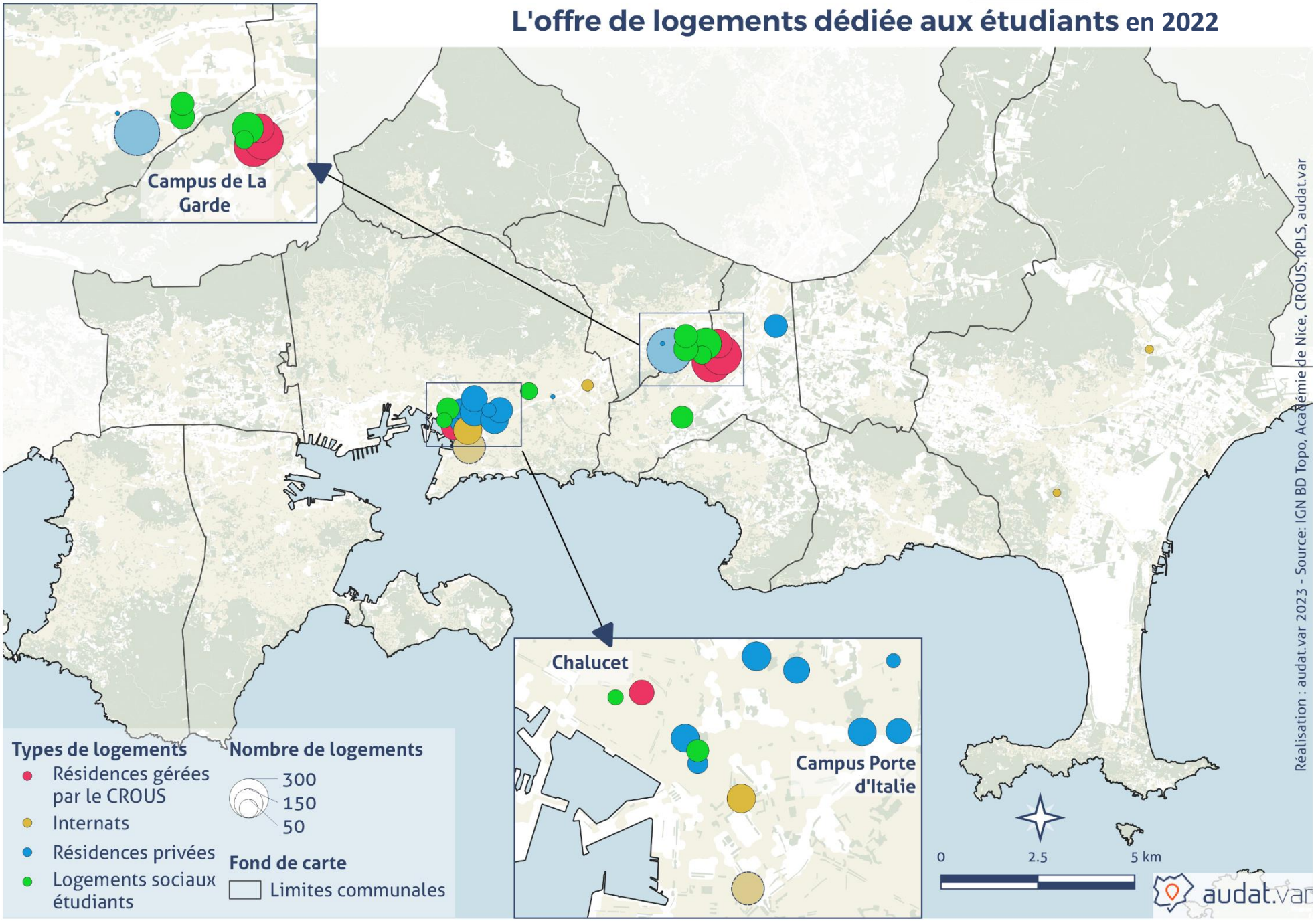
Plus de 90% des étudiants sont logés dans le **parc privé.**
Remarque : les étudiants logés dans le parc privé correspondent à ceux vivant seuls, en couple, chez leurs parents ou en colocation. Les étudiants logés dans des résidences étudiantes privées sont exclus de cet indicateur.

Seuls 9% des étudiants vivent dans une **cité universitaire, un foyer étudiant ou un internat.**

1% résident dans un **autre type de communauté :** foyer de jeunes travailleurs, hôpital, habitations mobiles, etc.

Un poids élevé d'étudiants « locaux » (83%) **qui favorise un maintien au domicile parental : 55% vivent chez leurs parents. Cette situation est parfois subie** compte tenu des niveaux élevés des prix, particulièrement sur le littoral, et d'une offre dédiée limitée.

L'offre de logements dédiée aux étudiants en 2022



Quelles réponses apporte l'offre du CROUS ?

884 logements CROUS dans la Métropole, répartis dans quatre résidences

Un déséquilibre de volume d'offres entre Toulon et La Garde

- Plus de 85% de l'offre de logements CROUS est localisée à La Garde ;
- Au regard de l'objectif national CROUS de couverture de 10% des effectifs étudiants, il est observé un léger surplus d'offre de logements à La Garde et un déficit à Toulon.

	Taux de couverture CROUS (total effectifs)	Surplus/déficit par rapport à l'objectif national CROUS (10%)
La Garde	10,3%	Surplus de 25 lits CROUS
Toulon	3,7%	Déficit de 181 lits CROUS
MTPM	**8,5%**	**Déficit de 156 lits CROUS**

- Ce déséquilibre se traduit par :
  - ✓ Une très forte demande qui ne peut pas être pleinement satisfaite à Toulon comme à La Garde. A titre d'exemple, la résidence Portalis a enregistré 684 demandes sur l'année 2019-2020 pour 136 places disponibles.
  - ✓ De fortes difficultés à répondre à la demande et particulièrement aux demandes d'urgence et/ou à destination des étudiants étrangers.

  Remarque : une communication à renforcer sur les dispositifs existants auprès des étudiants étrangers pour simplifier l'accès au logement.
- Une hausse des étudiants boursiers qui augmente la tension sur le parc de logements CROUS.
- Des perspectives d'amélioration de la satisfaction de la demande voient toutefois le jour à Toulon avec le projet de 200 logements CROUS au sein de l'îlot du Lycée Dumont D'Urville à Toulon.

Offre CROUS en 2021	Année de construction (réhabilitation)	Nombre de logements	dont chambre	dont T1	dont T1 bis
La Garde		**778**	**315**	**405**	**56**
Le Fenouillet	2008	150	-	120	30
Le Faron	1990	313	-	285	26
Le Coudon	1970 (2010)	315	315	-	-
Toulon		**106**	**-**	**76**	**27**
Portalis	2015	106	-	76	27
MTPM		**884**	**315**	**481**	**83**

Une offre pleinement adaptée en termes de loyer, favorisant l'accès au logement des étudiants modestes dans la Métropole, qui favorise une très forte demande de la part des étudiants

Offre CROUS en 2021	Loyer chambre (eau comprise, hors charges d'électricité)	Loyer médian T1 (eau comprise, hors charges d'électricité)	Loyer T1 bis (eau comprise, hors charges d'électricité)
La Garde	**263 €**	**292 €**	**414 €**
Le Fenouillet		328 €	463 €
Le Faron		292 €	365 €
Le Coudon	263 €		
Toulon		**310 €**	**372 €**
Portalis		310 €	372 €
MTPM	**263 €**	**292 €**	**372 €**

Quelle adéquation avec la demande en logement des étudiants ?

- Une offre pleinement adaptée en termes de loyers : 20 à 30% moins chers que les prix du marché.
- Une offre limitée en volume au regard des effectifs étudiants : des enjeux autour du maintien de l'offre à La Garde et de son accroissement à Toulon.
- Des logements qui ne correspondent plus totalement aux attentes des étudiants : des chambres pas assez spacieuses, des logements qui ne permettent pas de colocation.
- Des problèmes de qualité dans la résidence du Faron (construite en 1990), dans laquelle Var Habitat doit engager des travaux de réhabilitation.

Résidence CROUS Portalis, ilot Baudin, centre-ville de Toulon (106 logements)

Source : Var Matin

Résidence Esterel I, à proximité du campus de La Garde (102 logements)

Source : Fac Habitat

Résidence CROUS Le Faron, à proximité du Campus de La Garde (313 logements)

Source : Var Matin

Résidence Les Bartavelles, Toulon (41 logements)

Source : résidence-bartavelle.com

Quelles réponses apportent les offres en internat ou en résidence propre des établissements d'enseignement supérieur ?

Les étudiants en BTS ou en Classes Préparatoires des Grandes Ecoles (CPGE) peuvent être hébergés en internat. Toutefois, le volume de cette offre est surestimée par rapport aux réelles capacités d'accueil de ce public. En effet, au lycée Rouvière, par exemple, les places sont réservées uniquement aux étudiants en CPGE.

Une forte tension s'exerce sur les places en internat : à Dumont D'Urville, seule une demande de logement sur 10 est satisfaite. Le projet de construction de logements CROUS au sein de celui-ci devrait permettre d'atténuer la tension sur l'internat, dont l'accès sera toutefois à terme réservé aux lycéens.

Offres dédiées en internat ou en résidence propre des établissements d'enseignement supérieur en 2021		Nombre de lits
Internats publics lycée		**420**
Toulon	Lycée général et technologique Dumont D'Urville	252
Toulon	Lycée Polyvalent Rouvière	168
Résidences propres à des établissements d'enseignement supérieur		**247**
Hyères (Région)	Lycée Agricampus	191
La Garde (CCI)	Lycée Tourrache	8
Saint-Mandrier (Marine Nationale)	Pole Ecole Méditerranée, Marine Nationale	48
Total Internat MTPM		**667**

Source : audat.var

Quelle adéquation avec la demande en logement des étudiants ?

- Une solution en internat souvent peu adaptée aux besoins des étudiants (horaires stricts, fermeture le weekend et/ou pendant les vacances scolaires, etc.).

© Lycée Dumont D'Urville (Toulon)

Quelles réponses apportent les résidences étudiantes dans le parc social ?

Résidences étudiantes dans le parc social en 2020 *Source : RPLS 2020*	**Localisation**	**Nombre de logements**	**Loyer min. (T1/studio)**
Le Florès	La Garde	81	358 €
Le Saint-Henri	La Garde	50	460 €
Les Asphodèles	La Garde	183	455 €
L'Estérel	La Valette-du-Var	102	438 €
L'Estérel 2	La Valette-du-Var	90	440 €
La Bartavelle	Toulon	41	400 €
La Maison de l'Etudiant	Toulon	30	462 €
MTPM		**577**	**430 €**

© Maison de l'étudiant (Toulon)

La loi Molle (Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion) du 25 mars 2009, également appelée loi Boutin, a ouvert la colocation dans le parc social aux étudiants, aux jeunes en contrat d'apprentissage ou de professionnalisation, ainsi qu'aux moins de 30 ans.

L'article 109 de la loi ELAN, du 23 novembre 2018, ouvre de nouvelles opportunités en rendant possible la réservation de tout ou partie de programmes de logements locatifs sociaux « ordinaires » à des jeunes de moins de 30 ans pour des contrats de location d'une durée maximale d'un an, renouvelables dès lors que l'occupant continue de remplir les conditions d'accès à ce logement.

Le parc social de la Métropole dispose de près de 600 logements à destination des étudiants, répartis sur trois communes : La Garde, La Valette-du-Var et Toulon. **D'autres solutions « sociales » existent** sans, toutefois, que les logements ou hébergements proposés ne soient à destination unique des étudiants :

- un Foyer de Jeunes Travailleurs* situé à Toulon (86 places) ;
- cinq résidence sociales : quatre à Toulon (192 places) + une à La Seyne-sur-Mer (60 places).

* Deux FJT sont recensés dans la commune de Toulon : le Central'Place (86 places) et les Apprentis d'Auteuil (43 places). Ce dernier s'adresse aux jeunes en situation de grande précarité sociale, qui bénéficient d'un suivi renforcé visant, à terme, à favoriser l'accès vers un logement autonome. Ainsi, les étudiants n'apparaissent pas comme le cœur de cible de ce dispositif.

Quelle adéquation avec la demande en logement des étudiants ?

- Une offre accessible en termes de loyers.
- Une offre limitée en volume et sous tension (9 demandes pour une attribution pour les étudiants).
- Des modalités d'accès qui demeurent longues et complexes (dossier, délais, etc.).
- Une offre non accessible aux étudiants étrangers.
- Dans certaines résidences, un éloignement des lieux d'étude et de vie étudiante.
- Des solutions quasi-inexistantes concernant les situations d'urgence.

Quelles réponses apporte l'offre en résidence privée ?

Une offre privée relativement importante, concentrée à Toulon :

- Une dizaine de résidences étudiantes privées sont recensées dans la Métropole ; elles se situent essentiellement à Toulon.
- Pas de difficulté exprimée par les étudiants pour trouver un logement au sein de celles-ci.
- Des logements accessibles aux étudiants étrangers.
- Des résidences soumises à une forte pression à chaque rentrée universitaire, mais des difficultés à maintenir les logements occupés toute l'année (de nombreux départs en stage en janvier).
- Un risque de déficit d'exploitation qui peut décourager les investisseurs à accroitre l'offre dans la Métropole.

Résidences privées recensées	Localisation	Nombre de logements	Loyer moyen (T1/studio)
Alfred Nobel	Toulon	140	390 - 430 €
Carré Vérane	Toulon	120	500 €
Le Sophia	Toulon	63	380 – 460 €
Norbert Ségard	Toulon	80	410 – 460 €
Philippe Lebon	Toulon	153	375 - 475 €
Neoresid Mayol	Toulon	143	420 – 440 €
Résidence Joffre	Toulon	24	350 €
Garden&City	Toulon	110	nd
Nexity Studéa Key Largo	Toulon	115	400 – 460 €
Le Laura Lisa	La Garde	88	440 – 500 €
Total MTPM		**1 036 logements**	

Source : audat.var

Quelle adéquation avec la demande en logement des étudiants ?

- Des modalités d'accès au logement simplifiées.
- Des loyers jugés élevés, non adaptés aux étudiants les plus modestes.

Carré Vérane à Toulon

Quelles réponses apporte l'offre du parc locatif privé ?

Un parc locatif privé bien développé mais trop cher, en dehors des T1, pour une partie des étudiants

- Le parc locatif privé est bien développé dans la Métropole (35% des résidences principales), avec un poids important de petites typologies : 46% des logements sont des T1 et des T2.
- Une offre de colocation en hausse (*leboncoin*), essentiellement concentrée à Toulon.
- Des loyers moyens compris entre 390 €/mois à Toulon et 455 €/mois à Hyères pour un T1 ;
- Un manque de connaissance des dispositifs de garantie locative de la part des propriétaires (Visale, Locapass, etc.), qui limite l'accès au logement des étudiants, notamment pour les plus modestes.

Loyers médians dans le parc privé de MTPM 2020	T1	T2	T3	T4	T5+
Carqueiranne	ns	ns	ns	ns	ns
La Crau	ns	ns	750 €	ns	ns
La Garde	424 €	615 €	737 €	745 €	ns
Hyères	445 €	599 €	751 €	824 €	ns
Ollioules	ns	521 €	728 €	ns	ns
Le Pradet	ns	595 €	723 €	ns	ns
Le Revest-les-Eaux	ns	ns	ns	ns	ns
La Seyne-sur-Mer	ns	ns	ns	ns	ns
Six-Fours-les-Plages	434 €	590 €	742 €	862 €	ns
Toulon	380 €	504 €	625 €	692 €	884 €
La Valette-du-Var	ns	ns	ns	ns	ns
Saint-Mandrier-sur-Mer	394 €	546 €	ns	ns	ns
MTPM	**400 €**	**535 €**	**665 €**	**721 €**	**897 €**

Source : ADIL du Var, 2020

Des actions menées en faveur du logement abordable

- Action du Bureau d'information jeunesse (BIJ) de La Garde, «Les mois du logement étudiant » : les propriétaires gardéens et des villes à proximité de l'Université de La Garde sont mis en relation avec les étudiants (envoi par mail de la liste des logements disponibles).
- La Maison de l'Etudiant de la ville de Toulon tient un listing de logements proposés par des propriétaires privés, à destination d'étudiants (de la chambre à la villa).
- Lokaviz : plateforme gérée par les CROUS proposant des logements étudiants chez des particuliers.
- Des solutions de cohabitation intergénérationnelle : Toit en tandem.
- 116 logements en intermédiation locative, soit 312 places recensées au sein de MTPM, dont une partie peut être louée à des étudiants.

Quelle adéquation avec la demande en logements des étudiants ?

- Une offre locative privée bien développée, mais moins inaccessible aux étudiants aux ressources les plus modestes.
- Des actions menées en faveur de la mobilisation du parc existant : mise en relation d'étudiants et de propriétaires, location de chambre au sein de logements sous-occupés, IML, etc.

Constats et premiers enjeux sur les besoins en logement des étudiants

Constats

- Près de 90% des étudiants de MTPM se logent dans le parc privé. Parmi eux, nombreux sont ceux qui vivent chez leurs parents (56%), soit environ 8 370 étudiants.
- Les étudiants parviennent à se loger s'ils ont un budget logement supérieur à 400-450 €/mois : une problématique de prix, plus que de volume d'offre. On perçoit des difficultés à bien se loger quand les étudiants disposent d'un budget inférieur. Certains étudiants en situation de grande précarité se logent dans un parc plus vétuste, notamment dans le centre-ville de Toulon, beaucoup sont sans solution de logement à la rentrée scolaire.
- Les étudiants en stage ou en apprentissage ont des besoins particuliers difficiles à satisfaire (baux courts, plusieurs logements).
- Une absence de dispositif d'accueil d'urgence, malgré une forte demande.
- De fortes difficultés à répondre aux besoins des étudiants étrangers.
- Une offre du CROUS sous tension à Toulon et La Garde, malgré un taux de couverture qui s'approche de l'objectif national à La Garde. Un projet de construction de logement au sein du lycée Dumont D'Urville.
- Une offre locative sociale peu développée et souvent excentrée des centralités étudiantes.
- Une offre dédiée importante en résidences privées à Toulon.
- Des acteurs présents pour aider les étudiants dans leurs démarches localement : Maison de l'Etudiant de la Ville de Toulon, Bureau information jeunesse de La Garde, permanences du CROUS, etc.

Premiers enjeux

- Assurer le développement d'une offre de logements via une mobilisation des parcs privé et public, une production de logements intermédiaires ou encore un développement de l'accueil en hébergement de type foyers, résidences sociales et hôtelières, permettant aux jeunes étudiants de se fixer sur le territoire.
- Poursuivre le travail d'observatoire au travers de l'OTLE (Observatoire territorial du logement étudiant) débuté en 2018.
- Renforcer le partenariat avec les acteurs de la promotion privée, les bailleurs privés et sociaux, les associations œuvrant sur les thématiques habitat, social, économique à destination des étudiants (notamment La Maison de l'Etudiant), avec l'Université, les grandes écoles, le Rectorat ou encore le CROUS.
- Favoriser la mise en réseau des acteurs du logement étudiant afin d'assurer une bonne communication sur l'ensemble des solutions existantes en matière de logement.

Une population âgée au poids démographique important et en forte augmentation entre 2013 et 2018

Un quart des habitants de MTPM a 65 ans ou plus en 2018

Un poids légèrement plus faible que la moyenne départementale

- La part des personnes âgées de 65 ans ou plus est nettement plus forte dans Sud Sainte Baume (32%) et Méditerranée Porte des Maures (30%).

Répartition de la population selon la tranche d'âge en 2018 (Source : INSEE)	50-64 ans	65-79 ans	80 ans et +
Toulon Provence Méditerranée	**20%**	**17%**	**8%**
Vallée du Gapeau	22%	16%	6%
Sud Sainte Baume	21%	22%	10%
Méditerranée Porte des Maures	21%	21%	9%
Nice Côte d'Azur	19%	16%	8%
Var	20%	18%	8%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	20%	16%	7%
France métro.	19%	14%	6%

Une augmentation très importante du nombre de personnes âgées entre 2013 et 2018

- Entre 2013 et 2018, ce sont les populations de 65 ans ou plus qui ont vu leurs effectifs augmenter le plus rapidement : +2,2% par an pour les 65-79 ans et + 1,9% par an pour les 80 ans ou plus.
- Le constat est identique dans les EPCI limitrophes, même si le rythme d'augmentation des effectifs y est plus soutenu que pour MTPM.
- Le nombre de personnes âgées croît moins vite dans MTPM que dans l'ensemble du Var et de la région ou encore de la France métropolitaine.
- Le rythme de croissance du nombre de seniors est plus soutenu pour MTPM que pour Nice Côte d'Azur, une métropole aux caractéristiques assez semblables.

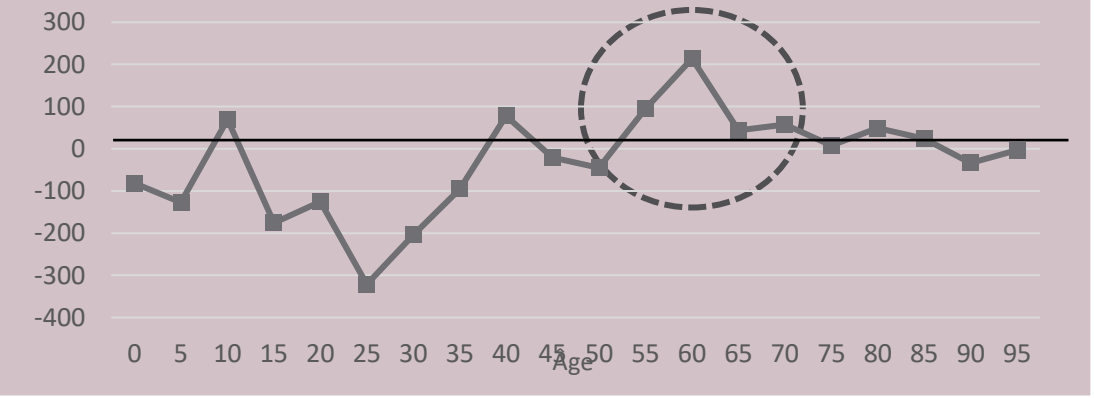
Evolution annuelle moyenne de l'effectif entre 2013 et 2018 (Source : INSEE)	65-79 ans	80 ans ou +	Ensemble 65 ans ou +
Toulon Provence Méditerranée	**2,2%**	**1,9%**	**2,1%**
Vallée du Gapeau	4,2%	4,6%	4,3%
Sud Sainte Baume	4,1%	2,8%	3,7%
Méditerranée Porte des Maures	3,7%	5,0%	4,1%
Nice Côte d'Azur	1,8%	0,7%	1,4%
Var	2,8%	2,3%	2,7%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	2,6%	1,6%	2,3%
France métro.	3,0%	1,6%	2,6%

Une surreprésentation des personnes âgées accentuée par l'attractivité du territoire pour des personnes à la retraite

➔ Outre le vieillissement de la population, les échanges migratoires participent à la surreprésentation des personnes âgées dans la population de MTPM : ainsi, en 2017 la Métropole a gagné 450 habitants âgés de 55 ans et plus par le biais des échanges migratoires (2 730 arrivées pour 2 280 départs). Le ratio est ainsi de 120 arrivées pour 100 départs dans la tranche d'âges dans MTPM. A titre de comparaison, Nice Côte d'Azur compte la même année 88 arrivées pour 100 départs dans la tranche d'âges 55 ans et plus.

Solde migratoire par âge dans MTPM

Source : Recensement de la population, INSEE 2018



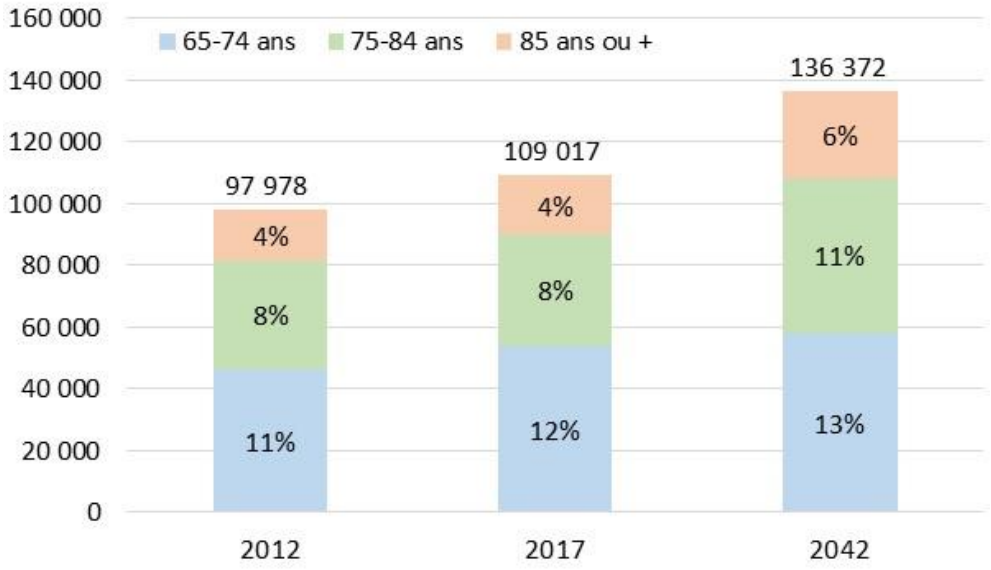
Des projections qui prévoient une poursuite du vieillissement à l'horizon 2040

Trois personnes sur dix âgées de 65 ans ou plus en 2042 :

- Selon les projections de l'audat.var[1], l'effectif de personnes âgées de 65 ans ou plus passerait de 109 000 à 136 400 entre 2017 et 2042 (+27 400 personnes). Cette augmentation correspond à un taux de croissance annuel moyen de +0,90%, alors que dans le même temps le nombre de personnes âgées de moins de 65 ans diminuerait de -0,17% par an (-13 000 personnes).
- La hausse concerne davantage les 85 ans ou plus, dont le nombre passerait de 19 000 à 28 000, à un rythme de croissance de +1,55% par an.

La présence des 85 ans ou plus, population potentiellement dépendante, devrait être particulièrement marquée à compter de 2030, du fait de l'arrivée de la génération du baby boom (nées à la fin de la Seconde Guerre mondiale) dans la tranche d'âges.
Dans les années 2040, le poids des 65-74 ans devrait amorcer une phase de baisse, compte tenu du passage des générations creuses de l'après baby boom dans la tranche d'âges.

Nombre et part de personnes de 65 ans ou plus projetés dans MTPM
Source : INSEE-RP, traitement audat.var



[1] Projections réalisées par l'audat.var à partir des données du Recensement de la population (INSEE).

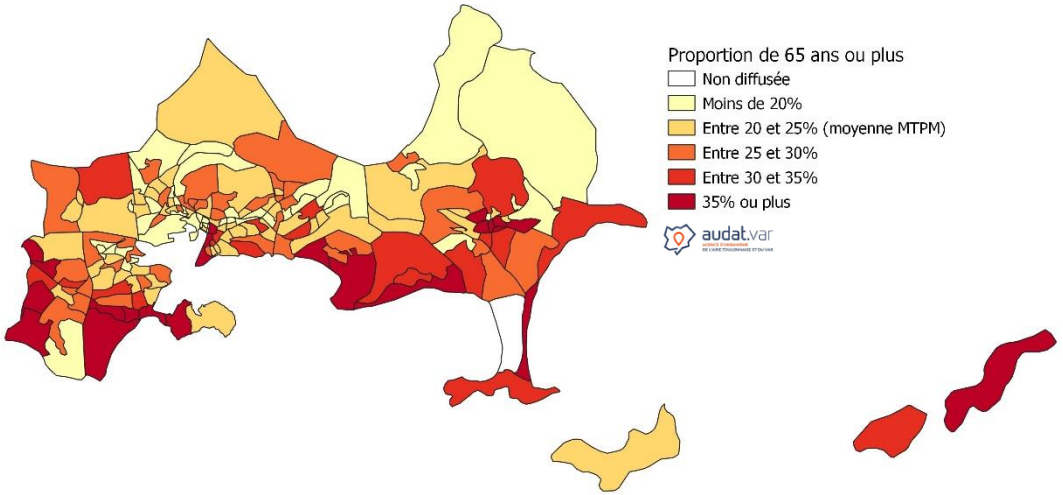
Poids de la population de 65 ans ou plus en 2018 (Source : INSEE)	
Carqueiranne	**35%**
Hyères	**30%**
La Crau	21%
La Garde	23%
La Seyne-sur-Mer	25%
La Valette-du-Var	24%
Le Pradet	**32%**
Le Revest-les-Eaux	23%
Ollioules	25%
Saint-Mandrier-sur-Mer	29%
Six-Fours-les-Plages	**32%**
Toulon	23%
Métropole TPM	**25%**
Var	26%
France métro.	20%

Certaines communes et certains quartiers comptent déjà 30% de personnes de 65 ans ou plus

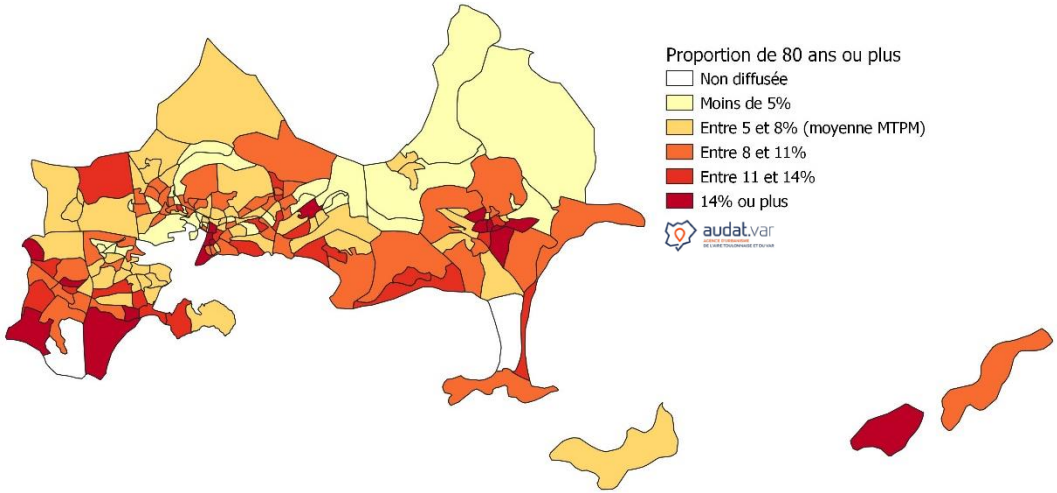
Un poids particulièrement important de la population âgée dans les communes littorales : 30% de population de 65 ans ou plus à Hyères, 32% à Six-Fours-les-Plages et au Pradet et 35% à Carqueiranne.

Ainsi que dans les quartiers littoraux et dans les zones les plus urbaines, dont les centres anciens.

Poids des personnes de 65 ans ou plus dans la population totale en 2018 (Source : INSEE)



Poids des personnes de 80 ans ou plus dans la population totale en 2018 (Source : INSEE)



Deux secteurs de forte concentration des personnes à la retraite : à l'Ouest et à l'Est de la Métropole

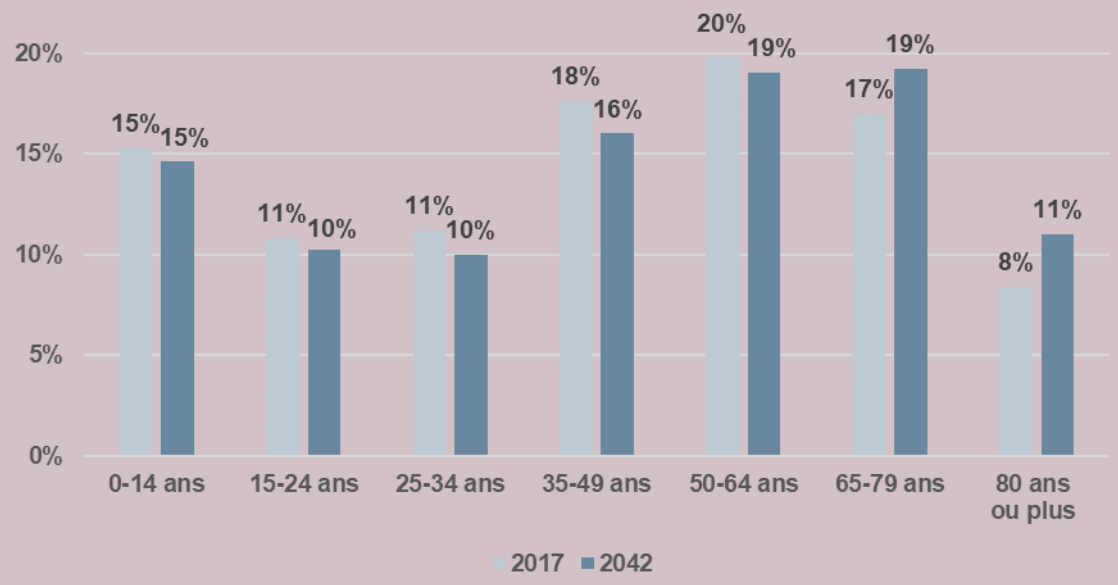
Entre 2013 et 2018, les augmentations les plus importantes en volume des personnes de 65 ans ou plus concernent Hyères, Toulon et La Seyne-sur-Mer. Néanmoins **c'est à La Crau, à Ollioules et au Revest-les-Eaux, que les taux d'évolution annuels sont les plus élevés**. On observe également une forte augmentation du nombre des 80 ans ou plus au Pradet.

A contrario, la croissance relative de la population âgée à Toulon apparait assez modérée. A La Seyne-sur-Mer, La Garde, Six-Fours-les-Plages (pour les 65-79 ans), le rythme d'augmentation de l'effectif des seniors est également plus faible que dans les autres communes.

Evolution 2013-2018 (Source : INSEE)	Taux d'évolution annuel du nombre de 65-79 ans	Taux d'évolution annuel du nombre de 80 ans ou plus
Carqueiranne	2,0%	2,1%
Hyères	2,7%	1,8%
La Crau	4,3%	3,8%
La Garde	1,2%	1,7%
La Seyne-sur-Mer	1,6%	1,9%
La Valette-du-Var	1,9%	3,2%
Le Pradet	2,1%	5,4%
Le Revest-les-Eaux	5,0%	6,5%
Ollioules	5,4%	4,1%
Saint-Mandrier-sur-Mer	3,3%	2,1%
Six-Fours-les-Plages	1,0%	3,4%
Toulon	2,1%	1,0%
MTPM	**2,2%**	**1,9%**
Var	**2,8%**	**2,3%**
France métro.	**3,0%**	**1,6%**

Des tendances qui vont dans le sens de l'évolution de la population âgée à l'horizon 2042 projetée par l'audat.var et qui indiquent, pour MTPM, une proportion de 30% de personnes âgées de 65 ans ou d'ici vingt ans.
Les projections de l'INSEE indiquent également des tendances similaires (31% de 65 ans ou plus en 2040).

Projections par grands groupes d'âges de la population de MTPM à l'horizon 2042
Source : INSEE-RP, traitement audat.var



Des revenus plus importants que la moyenne mais des signes de fragilité pour la population âgée de MTPM

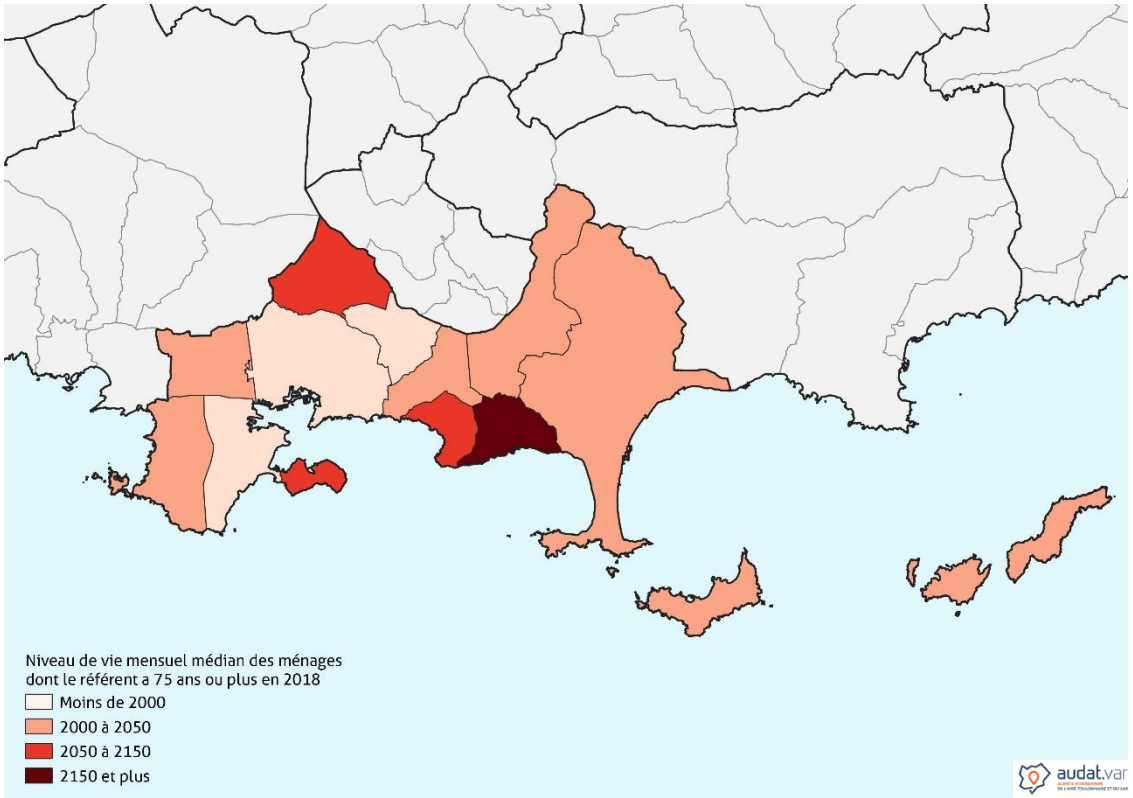
Niveau de vie mensuel médian en 2018 (Source INSEE-FiLoSoFi)	**Ensemble population**	**Ménages dont le référent a entre 60 ans et 74 ans**	**Ménages dont le référent a 75 ans ou plus**
MTPM	1 762 €	1 894 €	1 876 €
Nice Côte d'Azur	1 788 €	1 915 €	1 826 €
Var	1 799 €	1 946 €	1 914 €
PACA	1 779 €	1 918 €	1 837 €
France métro.	1 811 €	1 936 €	1 788 €

Les ménages de personnes âgées de MTPM ont des revenus plus importants que les autres dans l'ensemble. Il y a peu de différences entre les revenus des ménages dont le référent a entre 60 et 74 ans et ceux dont le référent a 75 ans ou plus, notamment par rapport à ce qui est mesuré dans la région et au niveau national.

Néanmoins, il est à souligner que 7,2% des retraités de l'interrégime[1] sont bénéficiaires du minimum vieillesse dans la Métropole, alors qu'en moyenne la valeur est de 5,4% dans le département et de 6,4% dans la région.

Niveau de vie mensuel médian des ménages dont le référent a 75 ans ou plus en 2018

Source : INSEE-FiLoSoFi



Les revenus des personnes âgées sont plus faibles dans les communes urbaines de la Métropole (Toulon, La Seyne-sur-Mer, La Valette-du-Var).

[1] Interrégime : régime général et MSA (régime des salariés agricoles).

Quelle réponse du parc de logements aux besoins de la population âgée ?

En 2018, l'essentiel de la population âgée vit dans son logement :

- Une majorité de ménages dont le référent a 65 ans ou plus est propriétaire occupant (68%) et vit en appartement (58%).
- Un nombre important des ménages âgés est logé en maison.

Source : INSEE 2018	% de ménages dont le référent a 65 ans ou plus logeant en maison	% des maisons parmi les résidences principales
Carqueiranne	62%	55%
Hyères	37%	32%
La Crau	81%	74%
La Garde	45%	34%
La Seyne-sur-Mer	44%	34%
La Valette-du-Var	39%	31%
Le Pradet	54%	46%
Le Revest-les-Eaux	90%	86%
Ollioules	68%	61%
Saint-Mandrier-sur-Mer	44%	38%
Six-Fours-les-Plages	54%	51%
Toulon	27%	22%
MTPM	**40%**	**33%**
Var	**56%**	**49%**
France métro.	**66%**	**56%**

➔ **Le maintien à domicile est aujourd'hui la solution la plus recherchée et la plus choisie par la population en perte de mobilité, même en cas de dépendance**

Quelle adéquation avec les besoins des personnes âgées ?

En maison, l'âge avançant, des problématiques peuvent apparaitre :

- En termes de localisation du logement : éloignement des commodités, absence de transports en commun, pouvant amener à des situations d'isolement ;
- En termes de type de logement : étage et entretien de grandes surfaces et d'extérieurs.

En appartement, les logements sans ascenseur peuvent apparaitre peu adaptés ➔ Dans MTPM, seuls 41% des appartements sont desservis par un ascenseur.

En centre-ancien, les logements sont souvent sans ascenseur et une partie souffre de problèmes de qualité ➔ Dans MTPM en 2011, 75% du PPPI concernait des logements construits avant 1949.

La loi ELAN apporte des avancées en matière d'accessibilité dans les logements en rendant obligatoire la présence d'un ascenseur dans les bâtiments neufs dès le 3e étage (décret du 21/01/2019).

Un début de développement de logements adaptés dans le parc social

L'adaptation du parc social au vieillissement est un enjeu majeur. Dans la Métropole, au 1er janvier 2020, 41% des titulaires de bail dans le parc social ont plus de 65 ans. Ils sont davantage représentés à La Garde (46%), Ollioules (44%), Carqueiranne (43%) et Toulon (41%).

Des besoins d'adaptation dans le parc privé soulignés par les résultats du dernier PIG de MTPM

L'accompagnement à l'adaptation des logements dans le cadre du PIG 2017/2022 souligne l'étendu des besoins : 1/3 des logements financés dans le cadre du PIG a concerné l'adaptation à la perte d'autonomie.

Prise en compte de la dépendance dans le logement : les personnes âgées en perte d'autonomie

Quelle réponse de l'offre de logements dédiés aux personnes âgées ?

Selon le parcours de vie des personnes âgées, celles-ci peuvent se retrouver au sein de différents établissements :

- **Les résidences services** : elles assurent l'hébergement et la prise en charge des personnes âgées à travers la mise en œuvre d'un certain nombre de prestations et de services. Une dizaine de résidences privées sont localisées sur le territoire, elles s'adressent à un public restreint car moins accessibles financièrement. Elles proposent **764 appartements** allant du T1 au T3.
- **Les résidences autonomie :** elles sont conçues pour accueillir des personnes âgées valides et n'ayant besoin d'être aidées qu'occasionnellement. Les logements sont indépendants les uns des autres, avec un espace de vie commun. 20 résidences autonomie sont présentes dans la Métropole, à proximité immédiate des commodités du quotidien. Elles disposent d'une capacité de **993 places**, soit 9 lits pour 1 000 seniors de plus de 65 ans (soit davantage qu'à l'échelle du Var).
- **Les EHPAD privés ou publics** (établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) **:** la Métropole dispose de 50 EHPAD répartis sur l'ensemble des communes (à l'exception de Carqueiranne). Ceux-ci comptent près de **4 211 places**, soit 38 lits pour 1 000 seniors de plus de 65 ans (un taux équivalent à celui du Var). Les EHPAD sont surtout présents à Toulon (39% des places), La Seyne-sur-Mer (15%) et Hyères (13%).

Un secteur privé important et présent dans toutes les communes

- 34 EHPAD privés représentent 63% des places proposées en EHPAD.
- Des résidences services se sont développées ces dernières années, notamment à Toulon, La Valette-du-Var et La Seyne-sur-Mer.

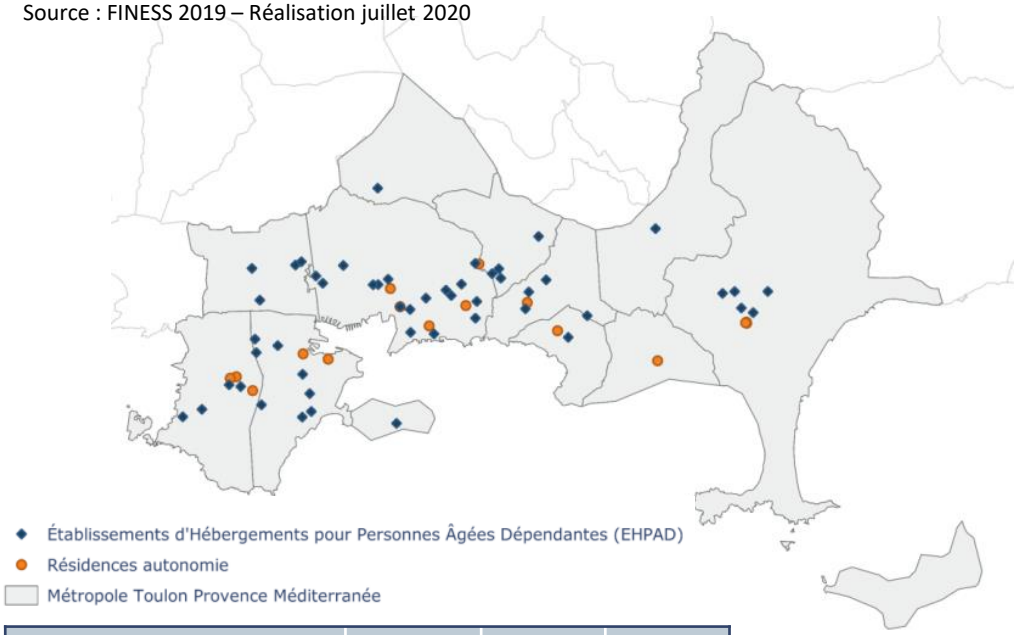
Un secteur public assez faible

- Les 6 EHPAD publics représentent seulement 14% des places en EHPAD. Les résidences autonomie appartiennent davantage au secteur public.

Des EHPAD et des résidences autonomie qui relèvent également d'associations et de fondations

Localisation des EHPAD et résidences autonomie dans la Métropole

Source : FINESS 2019 – Réalisation juillet 2020



Estimation du nombre de places pour 1 000 habitants de plus de 65 ans Source : FINESS 2021	EHPAD	Résidences autonomie	Total
MTPM	38	9	47
Var	38	6	44

Répartition des places en structure selon le secteur - Source : FINESS2021	Public	Associations fondations	Privé
EHPAD	14%	23%	63%
Résidences autonomie	89%	9%	2%

A titre de comparaison, la Métropole Nice Côte d'Azur dispose de 39 places en structure pour 1 000 habitants :
- 37 places en EHPAD pour 1 000 habitants,
- 2 places en résidence autonomie pour 1 000 habitants.

Quelle adéquation avec les besoins des personnes âgées ?

Des loyers élevés dans le secteur privé commercial

➔ Si le maintien à domicile est la solution la plus choisie, même en cas de perte de mobilité ou de dépendance, celui-ci peut se faire également par défaut compte tenu du nombre important de structures privées peu accessibles financièrement.

DOCUMENT DE TRAVAIL

Prise en compte de la dépendance dans le logement : les personnes âgées en perte d'autonomie

Quelles offres alternatives pour le logement des personnes âgées ? Depuis quelques années des formes d'habitat alternatives pour les personnes âgées autonomes apparaissent, même si les initiatives demeurent timides dans le Var.

La colocation intergénérationnelle se développe, la société coopérative Toit en Tandem, a mis en relation près de 50 duos à Toulon (jeunes de moins de 30 ans et seniors de plus de 50 ans).

	Résidences			Domiciles partagés			Domiciles	
	Résidences services	**Résidences autonomie** Présents dans MTPM Ancien « foyer logement »	**Résidences intergénérationnelles** *Cocoon'âges les gavotines (Aubagne) ou L' « habitat intergénérationnel Chabrol » (Paris)*	**Habitat kangourou** Cohabitation intergénérationnelle (logement distinct)	**Hébergement familial** Famille volontaire accueille, sans lien familial, 1 ou 2 résidents Présents dans MTPM	**Habitat inclusif / Famille gouvernante** Personne âgée de plus de 65 ans et/ou cumulant handicaps ou pathologies de nature psychiatrique dont l'état de santé est stabilisé	**Maison en Cohabitation** *« Co-logis des ainés » (lyon)*	**Micro-quartiers** *« Ages et vie »*
Type de logement	Logements individuels (du studio au 3 pièces)			Maison ou appartement indépendant au sein d'une même propriété	Chambre	Habitat inclusif	« Micro-résidence » de 5 à 7 personnes	Maisons de 250 m² / studio de 30 m² avec salle d'eau
Services	Espaces communs Services de type hôteliers (inclus ou à la carte)	Restauration services facultatifs (en fonction des besoins et du budget)	Espaces communs : intérieurs et extérieurs (cuisine, terrasse et jardins potagers)	Entre-aide et assistance		Vivre « chez soi », dans un espace individuel, tout en partageant des temps et des espaces communs avec d'autres personnes, être accompagné dans la vie quotidienne par une gouvernante et des professionnels d'aide à la personne/de santé	« Dame de compagnie », tâches ménagères et animation de la vie sociale	Chaque maison est composée : - espaces communs (cuisine, salle à manger, salon) - espaces privatifs Trois auxiliaires de vie par maison travaillent et résident sur place (à l'étage avec leurs familles)
Secteur	Secteur privé	Secteur public ou associatif	Logements sociaux	Propriété privée	Propriété privée	Secteur associatif : UDAF 3 logements dans le Var : Le Val, Toulon, Saint-Maximim : bailleur social	Propriétaires ou locataires	Secteur privé
Budget	$$$	$$	$	$	$	$	$$	$$

Constats

- La population âgée est surreprésentée dans la Métropole. Un quart des habitants a 65 ans ou plus en 2018, soit un poids plus marqué de la population âgée que pour la moyenne de la France métropolitaine. Outre le vieillissement naturel de la population, la surreprésentation des personnes âgées est accentuée par l'attractivité du territoire pour les personnes à la retraite.
- L'augmentation du nombre et de la proportion de personnes âgées devraient se poursuivre dans les vingt prochaines années, comme le soulignent les projections de l'audat.var.

- Ces constats comportent des risques :
    - une spécialisation de plus en plus marquée des communes et de certains quartiers, avec des impacts éventuels sur les équipements ?
    - un risque de baisse de la qualité de vie de la population âgée, et de fragilisation par le logement de la population aux ressources modestes.
- Les revenus de la population âgée de la Métropole sont plus faibles que la moyenne départementale et la part des seniors en situation de fragilité est assez importante
- L'essentiel de la population âgée vit, aujourd'hui, dans le parc de logement ordinaire. Même en cas de perte de mobilité voire de dépendance, le maintien à domicile est le mode de logement le plus choisi. Il peut s'agir parfois d'une situation subie faute de places d'hébergement adaptées et du coût financier.

Premiers enjeux

- L'enjeu du maintien à domicile : l'adaptation du parc de logements existants et le développement de nouveaux types de logements pour les personnes âgées (solutions intermédiaires entre l'adaptation du logement occupé et l'entrée dans un établissement spécialisé).
- L'enjeu du développement d'offres en hébergement adaptée aux différents niveaux de ressources.

Prise en compte de la dépendance dans le logement : les personnes handicapées

Etat des lieux de la population en situation de handicap au sein de la Métropole

Une concentration des bénéficiaires des prestations liées au handicap au sein de la Métropole

De manière générale, la population en situation de handicap est difficile à quantifier. Les données renseignant le nombre de bénéficiaires de certaines prestations liées au handicap permettent d'établir un état des lieux des besoins du territoire.

- Fin décembre 2020, 10 389 ménages étaient bénéficiaires de l'Allocation aux Adultes Handicapés (AAH) au sein de la Métropole de Toulon Provence Méditerranée (soit 14 811 personnes couvertes). Cela représente 51% des ménages bénéficiaires de l'AAH du Var.
- 47% des ménages allocataires de l'AAH de la Métropole habitent à Toulon.
- La proportion de ménages allocataires de l'AAH est plus importante au sein de la Métropole (4,9% des ménages) que sur l'ensemble du département (4,1%).
- Même si le montant de l'AAH a augmenté ces dernières années pour s'établir à 904 euros par mois en 2022, les personnes en situation de handicap ont des ressources faibles et ont besoin de logements accessibles financièrement.
- En 2017, 2 534 ménages étaient bénéficiaires de la Prestation de Compensation du Handicap (PCH) et 538 ménages recevait encore l'Allocation Compensatrice pour Tierce Personne (ACTP).

Une population en forte progression

- Selon le Schéma de l'autonomie du Var 2019-2023, le nombre de ménages varois percevant l'AAH a augmenté de +12% entre 2011 et 2015 et le nombre de ménages bénéficiaires de la PCH a augmenté de +43% sur la même période. La prospective à l'horizon 2024 souligne une forte augmentation du nombre de personnes en situation de handicap dans le Var (+3 196 personnes en situation de handicap sur cinq ans). Le scénario d'évolution envisagé pour la prestation de compensation du handicap (PCH) est une augmentation de +6 % par an du nombre de bénéficiaires, soit un total de 1 540 bénéficiaires supplémentaires en fin de période du Schéma.
- Effectivement, depuis 2017, le nombre de ménages bénéficiaires de l'AAH a augmenté de 9% au sein de la Métropole (soit +825 ménages).

L'Allocation aux Adultes Handicapés (AAH) est une aide financière qui permet d'avoir un minimum de ressources. Cette aide est attribuée sous réserve de respecter des critères d'incapacité, d'âge, de résidence et de ressources.

La Prestation de Compensation du Handicap (PCH), distribuée par le Département, est une aide financière modulable destinée à prendre en charge, de manière totale ou partielle, les dépenses liées à la perte d'autonomie dans la vie quotidienne.

L'Allocation Compensatrice pour Tierce Personne (ACTP) est destinée aux personnes handicapées ayant besoin de l'aide d'une autre personne pour les actes essentiels de la vie courante. Le dispositif de l'allocation compensatrice est remplacé par celui de la prestation de compensation du handicap depuis le 1er janvier 2006.

Zoom sur la plateforme régionale du logement adapté dans le Var Handitoit Provence

- Au 1er janvier 2022, plus de 600 ménages ont fait une demande de logement social dans le Var et sont inscrits auprès d'Handitoit Provence. 65% souhaitent au moins une des communes du territoire de la Métropole TPM ;
- La plateforme recense 295 ménages en situation de handicap qui résident actuellement sur MTPM ;
- La moitié de ces personnes est en fauteuil roulant et est donc susceptible d'être éligible à un logement UFR (Utilisateur en Fauteuil Roulant) ou « Logement Service Plus ».
- Plus de la moitié des demandeurs (53%) souhaitent se voir attribuer un T2 et un quart d'entre eux un T3 (28%). A noter que les studios sont peu demandés.

Prise en compte de la dépendance dans le logement : les personnes handicapées

Une offre en structure qui doit poursuivre son développement sur le territoire face à une forte demande

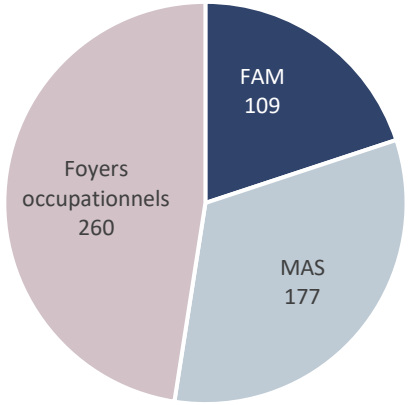
Concernant l'offre d'hébergement présente sur le territoire pour les personnes handicapées, le territoire compte 546 places réparties entre trois types d'établissements (hors accueil de jour) :

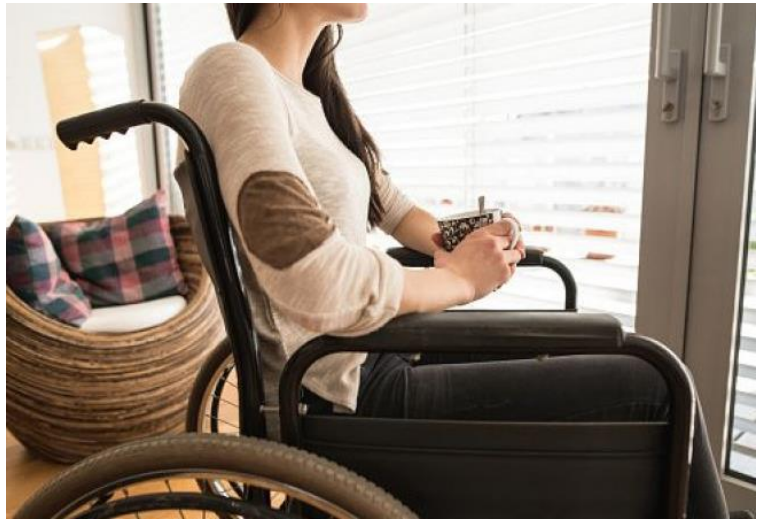
- **Les Foyers d'Accueil Médicalisés** (FAM) sont des structures d'hébergement qui accueillent des adultes gravement handicapés ayant besoin de l'assistance d'une tierce personne pour effectuer les actes essentiels de la vie courante ou d'un suivi médical régulier. Trois structures (deux à Toulon et une à Hyères) proposent 109 places en hébergement.
- **Les Maisons d'Accueil Spécialisées** (MAS) proposent un hébergement permanent à tout adulte handicapé gravement dépendant dont les capacité de décision et d'action dans les actes de la vie quotidienne sont altérées. Deux structures à Hyères offrent 177 places, dont la MAS San Salvadour, ouverte en 2019 qui, avec ses 141 places, a permis d'augmenter significativement l'offre sur le territoire.
- **Les foyers de vie et d'hébergement** (ou foyers occupationnels) accueillent les adultes handicapés ayant une certaine autonomie pour leur proposer des animations, des activités en fonction de leur handicap. Neuf offrent au total 260 places en hébergement. Ils sont présents à Toulon (126 places), Hyères (45 places), Six-Fours-les-Plages (46 places), Le Pradet (36 places) et La Garde (7 places).

La Métropole Toulon Provence Méditerranée compte ainsi 2,6 places d'hébergement en structures réservées aux adultes handicapés pour 1 000 personnes âgées de 20 à 59 ans. Le taux d'équipements est ainsi plus faible qu'à l'échelle du Var (3,7 places pour 1 000 personnes de 20 à 59 ans).

La demande de places en établissements est forte au sein de la Métropole : 60% des personnes en attente d'une place dans le département résident dans la Métropole (soit 422 personnes en attente selon la MDPH en 2017). La tension est plus forte qu'à l'échelle du Var : 2 personnes de 20 à 59 ans sur 1 000 sont en attente dans la Métropole, contre 1 pour 1 000 dans le Var hors MTPM. *Source : Schéma de l'autonomie 2019-2023.*

Places d'hébergement pour les adultes handicapés
Source : Finess 2022





La politique volontariste de MTPM

Une action forte de la Métropole pour pallier la quasi-absence de logements locatifs sociaux adaptés aux personnes handicapées

Dans le parc locatif social, la production de logements adaptés est portée par la démarche « Logement Service Plus » de MTPM engagée en 2012

- Selon la base RPLS, au 1er janvier 2020, les logements **accessibles** aux personnes à mobilité réduite (PMR) représentent 11,3% du parc social de la Métropole Toulon Provence Méditerranée (soit 3 125 logements), seulement 1% sont **accessibles et adaptés** aux PMR (soit 313 logements). Près de la moitié sont localisés à Toulon (46%), puis sur les communes de la Seyne-sur-Mer et de Six-Fours-les-Plages qui concentrent respectivement 17% et 15%.
- Dès 2012, MTPM s'est engagée dans la mise en œuvre d'une démarche locale et partenariale qui a rassemblé l'ensemble des acteurs œuvrant dans le développement de l'offre de logement, pour apporter une réponse qualitative à la perte d'autonomie dans le logement.
- Dans une convention cadre multi-partenariale signée le 24 septembre 2012, MTPM s'est positionnée comme chef de file pour la prise en compte du vieillissement et du handicap.
- MTPM :
  - coordonne l'ensemble des actions des intervenants signataires ;
  - avait fixé un objectif quantitatif de près de 400 logements adaptés d'ici 2016 (fin du PLH2), soit 1,4% du parc public social adapté ;
  - met en place des aides financières pour accompagner au mieux cette offre ;
  - crée un label « Logement Service Plus » permettant l'identification des logements qui auront fait l'objet de travaux.
- MTPM a mis en place des conventions opérationnelles avec des bailleurs qui se sont engagés à produire des logements « Logement Service plus » adaptés aux besoins des personnes âgées « label PMR » et/ou handicapées « label UFR ».
- Dans les opérations neuves dont la localisation est adaptée aux personnes en perte d'autonomie, 10% à 15% des logements sont dédiés aux logements « Logement Service Plus ». Depuis 2012, près de 300 logements adaptés au vieillissement et au handicap ont ainsi été produits en construction neuve ou réhabilitation.

Zoom sur le Label Service Plus de MTPM

Le Label « Logement Service Plus » permet d'identifier deux types de logements en fonction du niveau d'adaptation atteint :

- **Label Service Plus MTPM PMR** : des logements à destination de personnes souffrants de maladies affectant la mobilité et les personnes vieillissantes. Ces logements relèvent de typologies T1 bis, T2 et T3 maximum.
- **Label Service Plus MTPM UFR** : des logements à destination de personnes en fauteuil roulant. Le label est développé sur toutes les typologies.

Il ouvre droit à un accompagnement financier spécifique de la Métropole dans le cadre du développement de l'offre de logement social en production neuve, en réhabilitation et en demande ponctuelle.

Zoom sur la demande de logements locatifs sociaux pour motif de handicap

Au 1er janvier 2021, 969 demandeurs ont évoqué comme 1er motif de leur demande en logement social le handicap (soit 6% des demandes). Ce motif est plus récurrent parmi les demandeurs d'une mutation (10%, soit 468 ménages) que parmi les demandeurs hors mutation (4%, soit 501 ménages).

En 2020, 82 attributions ont été réalisées pour des ménages dont le 1er motif de la demande était la situation de handicap (soit 4,1% des attributions).

La tension de la demande est donc particulièrement forte pour ces ménages : 11,8 demandes pour 1 attribution.

Un soutien de la Métropole à l'adaptation des logements privés existants

Au-delà de la démarche lancée avec les opérateurs du logement social, la Métropole a également inscrit un objectif d'accompagnement à l'autonomie dans ses dispositifs d'amélioration de l'habitat (PIG/OPAH).

C'est donc une dynamique d'adaptation des logements privés existants soutenue par la Métropole depuis de nombreuses années

Dans le parc privé, l'adaptation des logements existants est portée par la Métropole dans le cadre de dispositifs d'amélioration de l'Habitat. De manière générale, l'adaptation des logements fonctionne bien dans le cadre de tels dispositifs et le bilan du PIG 2012-2016 va dans ce sens. Actuellement, le soutien de la Métropole à la dynamique d'adaptation des logements est réalisé à travers le PIG 2017/2022 de la Métropole et les 3 OPAH RU de Toulon, Hyères et La Seyne-sur-Mer.

Cette dynamique est limitée aux travaux d'adaptation de la salle de bain et ne couvre pas l'ensemble du cheminement ainsi que le logement dans son entièreté à l'instar de la démarche conduite sur le parc social. Or, l'enjeu est majeur puisque selon Handitoit, la majorité des demandeurs en logement adapté se loge dans le parc locatif privé.

Pour ces personnes domiciliées dans un logement non adapté, voire non accessible, les principales problématiques rencontrées sont l'isolement (personnes ne pouvant pas sortir de chez elles) et l'absence de logement quand il y a impossibilité de retour après une hospitalisation notamment.

Un logement accessible est un logement dont l'accès est aisé pour tous, y compris les personnes à mobilité réduite (PMR). L'accessibilité concerne autant les abords et les parkings que les parties communes du bâtiment, jusqu'à la porte d'entrée principale du logement. Il est une condition sine qua non pour concevoir un logement adaptable.

Un logement adaptable est un logement accessible qui tient compte dès sa conception du fait que les occupants ainsi que leurs besoins évoluent avec le temps et que l'on est tous susceptible de devenir un jour une PMR. Il peut être aisément transformé en un logement adapté si nécessaire.

Un logement adapté est un logement accessible qui répond directement aux besoins spécifiques d'une PMR. Son principe consiste à lui donner la possibilité de se mouvoir dans le logement sans entrave et de profiter en toute autonomie de ses différentes fonctions, grâce à des aménagements spécifiques et à des surfaces de circulation qui répondent à ses besoins propres.

La politique volontariste de MTPM

Bilan de la démarche Logement Services Plus et perspectives

Les points forts de la démarche

- Une démarche innovante propre à MTPM (label, financements, partenariats reconnus) qui a permis de faire émerger les demandes qui ne s'exprimaient pas (55 demandeurs en 2012, 407 en 2021) ;
- Une démarche coordonnée entre offre et demande avec l'appui d'Handitoit et de sa plateforme ;
- Une évaluation en continu de la démarche favorisant les ajustements ;
- Une intégration du label par l'ensemble des bailleurs ;
- Une démarche qui s'inscrit dans le temps avec le bailleur depuis l'identification du projet, suivi de la construction, livraison et commission d'attribution des logements avec les locataires idoines ;
- Des réservataires de logement qui jouent le jeu ;
- Un développement de l'offre qui est une des orientations fortes de la Conférence Intercommunale du Logement de la Métropole.

Les points d'amélioration à apporter

- La production en réhabilitation ;
- L'identification de l'offre à venir ;
- L'organisation systématique de rencontres en amont entre bailleurs/service Habitat de la Métropole/Association Handitoit (revue de projet) visant à identifier les opérations les plus pertinentes pour porter ce type de logement (pour maîtriser le développement de l'offre de Logement Service Plus).

Une perspective de baisse de la dynamique de production ?

L'article 18 du projet de loi Elan sur le logement prévoit que les constructions neuves devront désormais compter « un dixième des logements, et au moins un logement » qui soit « accessible » aux personnes handicapées. Une diminution par rapport à la loi de 2005 qui imposait 100% de logements accessibles dans les nouvelles constructions.

➔ Quels impacts sur la dynamique engagée avec les bailleurs pour la production de logements adaptés ?

Zoom sur la résidence Lucien Bourgeois à La Valette-du-Var, lauréate du Palmarès Régional PACA

En faisant le choix de la démolition-reconstruction à l'emplacement des 26 maisonnettes « Les Minimes » livrées suite à l'appel de l'Abbé Pierre en 1954, Var Habitat et la commune ont cherché à préserver et valoriser la fonction logement de ce foncier situé à proximité du centre-ville.

Cette opération s'inscrit dans le prolongement des opérations immobilières et économiques récentes (Entrevert, Bell'Avenue, Avenue 83), situées plus au sud de La Valette-du-Var, et confirme la stratégie de la commune de rapprocher les fonctions d'emploi et d'habitat.

Le parti pris architectural a permis la création de 42 logements sociaux (dont 10 destinés à des personnes vieillissantes et 2 à des personnes dont un des membres est en fauteuil roulant), mais aussi de travailler à l'insertion de ces logements au sein du tissu existant (équipements collectifs, habitats collectif/individuel). Cette valorisation du foncier a permis non seulement de reloger les anciens locataires, de positionner des familles mais aussi de travailler à l'adaptation particulière de certains logements pour y accueillir des personnes souffrant de perte d'autonomie (vieillissement ou handicap moteur) dans le cadre du label «Logement Service Plus» porté par la Métropole.

Constats

- Les ménages en situation de handicap sont en forte progression sur la Métropole.
- Des ménages aux ressources faibles, notamment les bénéficiaires de l'AAH, qui ont besoin de logements accessibles financièrement.
- Un soutien de la Métropole depuis de nombreuses années à l'adaptation et à la prise en compte des problématiques de handicap dans les logements privés.
- Une action forte de la Métropole pour pallier la quasi-absence de logements locatifs sociaux adaptés aux personnes handicapées, avec la création de label « Logement Service Plus ». La tension locative sociale est en effet très importante pour ce type de public (près de 12 demandes pour une attribution).

Premiers enjeux

- Améliorer l'accès au logement et le maintien à domicile des personnes handicapées.
- Poursuivre la dynamique d'adaptation dans le parc privé.
- Maintenir une dynamique de production de logements sociaux adaptés neufs « Logement Service Plus ».
- Faciliter la production de logements sociaux adaptés en acquisition-amélioration et en réhabilitation « Logement Service Plus ».
- Elargir au parc privé cette démarche afin de travailler l'adaptation des logements privés dans leur globalité et non plus seulement à la salle de bain.

De nombreux ménages très modestes dans MTPM, parmi lesquels les jeunes et les familles monoparentales sont surreprésentés

17% des habitants de la Métropole en situation de pauvreté (15% à l'échelle nationale)

- En 2018, plus de 70 000 habitants de MTPM, soit 17% d'entre eux, ont un niveau de vie inférieur au seuil de pauvreté de la France métropolitaine (1 063 € par mois).

Un poids important de jeunes et de familles monoparentales parmi les plus modestes

- Parmi les ménages ayant un niveau de vie inférieur au seuil de 60% du niveau de vie médian de France métropolitaine en 2018, on observe une surreprésentation des ménages :
    - de moins de 50 ans et plus particulièrement des jeunes de moins de 30 ans ;
    - des familles monoparentales.

De nombreux ménages en difficulté se logent dans le parc locatif privé

- Le taux de pauvreté parmi les personnes vivant dans un logement du parc locatif privé est de 24%. La valeur est de 40% dans le parc locatif social. Parmi les habitants vivant dans un logement en propriété occupante, 7% sont en situation de pauvreté.

Un poids particulièrement important de ménages aux revenus très modestes dans les zones les plus urbaines, et plus particulièrement dans les centres-villes de Toulon et de La Seyne-sur-Mer

De manière générale, les ménages les plus modestes sont particulièrement présents dans les espaces urbains, compte tenu de la présence d'un parc locatif important ainsi que de services et d'équipements.

C'est à Toulon et La Seyne-sur-Mer que l'on observe les 1ers déciles de niveau de vie les plus bas et les taux de pauvreté les plus importants.

Source : Filosofi 2018	1er décile de niveau du vie mensuel *	Taux de pauvreté au seuil de 60%**
Carqueiranne	1 094 €	10%
La Crau	1 101 €	10%
La Garde	969 €	14%
Hyères	919 €	16%
Ollioules	1 006 €	13%
Le Pradet	1 092 €	10%
Le Revest-les-Eaux	1 208 €	7%
La Seyne-sur-Mer	869 €	19%
Six-Fours-les-Plages	1 045 €	11%
Toulon	841 €	21%
La Valette-du-Var	1 045 €	12%
Saint-Mandrier-sur-Mer	1 013 €	13%
MTPM	**908 €**	**17%**
Var	933 €	16%
France métropolitaine	958 €	15%

* 1er décile : 10% de la population ayant les revenus les plus bas.

** part de la population dont le niveau de vie est inférieur au seuil de 60% du niveau de vie médian de France métropolitaine.

Une densité de bénéficiaires des prestations sociales importante mais à nuancer

100 000 allocataires de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF)

Toulon Provence Méditerranée compte environ 100 000 allocataires de la CAF. Parmi eux, 26% dépendent pour la moitié ou plus de leurs revenus des prestations sociales délivrées. Il s'agit d'une proportion élevée par rapport aux moyennes du département et de la région.

Les métropoles concentrent de manière générale les personnes en situation de pauvreté ; le non-recours aux prestations y est également plus faible que dans les autres territoires. Il en va de même, à l'intérieur des métropoles, des communes les plus peuplées. Les densités de personnes couvertes par le revenu de solidarité active (RSA) et l'allocation adulte handicapé (AAH) apparaissent également importantes dans MTPM.

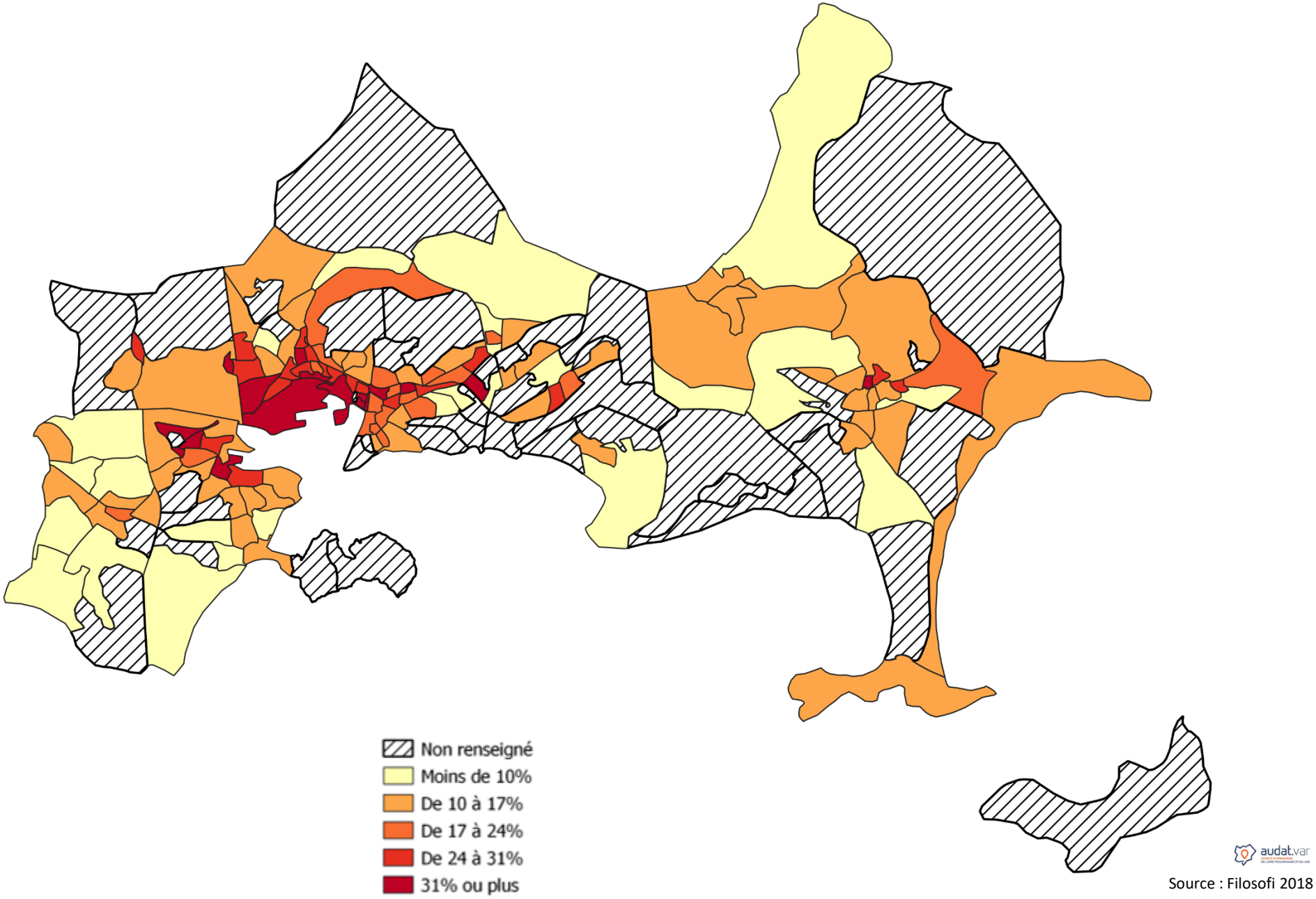
Une concentration des allocataires en difficulté à Toulon, La Seyne-sur-Mer et Hyères

À Toulon et à La Seyne-sur-Mer, plus de 12 habitants sur 100 sont couverts par le RSA. Pour l'AAH, le ratio est supérieur à 5 pour 100. Il s'agit des valeurs les plus élevées parmi les communes de la Métropole. En plus de ces densités importantes, la situation des allocataires est plus difficile qu'ailleurs : 30% des allocataires toulonnais dépendent pour la moitié ou plus de leurs revenus des prestations CAF ; à La Seyne-sur-Mer, la proportion est de 28%. Les fortes densités d'allocataires des prestations sociales dans les deux communes les plus peuplées de la Métropole tire la moyenne de MTPM vers le haut. Les valeurs sont bien moins élevées dans les dix autres communes, exception faite de Hyères, où la part des allocataires dépendants et la densité de personnes couvertes par le RSA sont plus fortes que la moyenne départementale. Plus de 80% des personnes couvertes par le RSA dans la Métropole vivent à Toulon, à La Seyne-sur-Mer ou à Hyères. Pour l'AAH, les trois communes les plus peuplées regroupent 76% des personnes couvertes.

Source : CAF 2020, INSEE-RP 2019.	Proportion d'allocataires dépendant pour des prestations CAF pour 50% ou plus de leurs revenus	Nombre de personnes couvertes* par l'AAH pour 100 habitants âgés de moins de 65 ans	Nombre de personnes couvertes* par le RSA pour 100 habitants âgés de moins de 65 ans
Carqueiranne	17,8%	2,3	4,6
Hyères	23,7%	4,0	7,8
La Crau	15,0%	2,3	3,9
La Garde	20,4%	4,5	6,1
La Seyne-sur-Mer	28,4%	5,9	12,1
La Valette-du-Var	16,8%	3,2	5,4
Le Pradet	19,1%	3,7	5,4
Le Revest-les-Eaux	14,0%	2,6	3,3
Ollioules	19,8%	2,9	6,8
Saint-Mandrier-sur-Mer	21,1%	2,8	4,8
Six-Fours-les-Plages	19,7%	3,5	6,6
Toulon	30,1%	5,1	12,6
MTPM	25,8%	4,5	9,7
Var	23,4%	3,6	8,2
PACA	24,0%	-	8,7

* Les personnes couvertes regroupent l'allocataire ainsi que ses ayants droit (conjoint, enfants et autres personnes à charge).

Part de la population sous le seuil de pauvreté (60% du niveau de vie médian de France métropolitaine : 1 063 € / mois) en 2018



Source : Filosofi 2018

Les demandeurs du Droit au logement (DALO) : les personnes seules et les familles monoparentales davantage concernées

Qu'est-ce que le DALO ?

La loi du 5 mars 2007 (dite loi « DALO »), instaurant le droit au logement opposable, reconnait un droit au logement décent et indépendant aux personnes qui ne peuvent accéder par leurs propres moyens à un tel logement ou s'y maintenir.

L'Etat est le garant du droit au logement. Deux voies de recours sont possibles :

- Le recours amiable qui s'exerce devant une commission de médiation départementale ;
- Le recours contentieux engagé devant le juge administratif pour contester une décision défavorable de la commission de médiation ou pour défaut d'application d'une décision favorable.

Les personnes susceptibles d'engager ces voies de recours doivent remplir les conditions suivantes : être français ou disposer d'un droit ou d'un titre de séjour en cours de validité ; et ne pas pouvoir se loger par leurs propres moyens dans un logement décent et indépendant ; et répondre aux conditions de ressources imposées pour un logement social.

Les ménages pouvant déposer un recours doivent se trouver dans une des situations suivantes :

- Sans domicile ;
- Ou demandeur d'un logement social depuis un délai supérieur au délai anormalement long[1] sans avoir reçu de proposition adaptée à leurs besoins et capacités ;
- Ou menacé d'expulsion sans relogement ;
- Ou hébergé dans une structure d'hébergement ou une Résidence Hôtelière à Vocation Sociale (RHVS) plus de 6 mois consécutifs (ou logé temporairement dans un logement de transition ou un logement-foyer depuis plus de 18 mois) ;
- Ou logé dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux (y compris une situation d'insécurité liée à des actes de délinquance) ;
- Ou logé dans un logement indécent ou suroccupé dès lors que le demandeur a à sa charge au moins un enfant mineur ou une personne handicapée ou s'il présente lui-même un handicap.

En 2020, 369 ménages ont été reconnus prioritaire-urgent DALO à loger dans la Métropole (57% des requérants varois).

Les trois grandes communes qui possèdent les parcs de logements les plus importants enregistrent naturellement le plus grand nombre de ménages reconnus « prioritaire-urgent ». Ainsi, Toulon, La Seyne-sur-Mer et Hyères rassemblent 72% des requérants.

52% des ménages reconnus DALO sont des personnes seules et 42% sont des familles avec enfant(s) dont 28% en monoparentalité.

Publics fragiles, 38% de ces ménages sont inactifs (retraités, pensionnés, en maladie ou autres), 25% sont chômeurs (indemnisés ou non), 15% sont bénéficiaires du RSA et 2% sont étudiants ou en apprentissage/formation. 20% d'entre eux sont toutefois salariés, profession libérale, artisans ou fonctionnaires.

En 2020, 285 requérants « prioritaires-urgent » ont été relogés, principalement dans leur commune de résidence ou dans une des communes limitrophes à celle-ci. Ainsi, 81% des ménages requérants habitant Toulon ont été relogés au sein de cette commune, 7% à La Seyne-sur-Mer, 4% à Hyères et 8% sur une autre commune de la Métropole. La durée moyenne de relogement est d'environ 272 jours.

42% de ces relogements se sont faits à Toulon, suivi par Hyères, La Seyne-sur-Mer (13%) et Six-Fours-les-Plages (12%). Les offices publics de l'habitat Toulon Habitat Méditerranée et Var Habitat sont les plus concernés par ces relogements.

A la fin de l'année 2020, 189 requérants reconnus « prioritaire-urgent » restent à loger au titre du stock. Compte tenu du poids des petits ménages, 66% des logements préconisés sont des T1 et T2.

[1] Le délai « anormalement long » a été fixé par le Préfet à 30 mois pour le Var. *Nota*, le dépassement du délai anormalement long n'ouvre pas droit à la reconnaissance DALO de façon automatique.

Les bénéficiaires du Fonds Social pour le Logement (FSL) : des aides indispensables pour certains ménages du territoire

Le Fonds Solidarité Logement (FSL) a pour objectif de permettre aux personnes en difficulté d'accéder ou de se maintenir dans un logement autonome, stable et adapté à leurs ressources. Initialement géré par le Département, il a été transféré depuis 2020 à la Métropole de Toulon Provence Méditerranée sur son territoire, dans le cadre de la loi NOTRe.

Un règlement intérieur cadre l'éligibilité des demandes selon des critères multiples (quotient social, taux d'effort locatif, etc.).

Au total ce sont près de 1 876 ménages de la Métropole qui ont été aidés au titre du FSL (accès, maintien et énergie) durant l'année 2020.

Près de trois aides sur quatre ont été accordées à un ménage habitant Toulon ou La Seyne-sur-Mer (respectivement 55% et 19% des aides FSL).

Le FSL accès

L'activité du « Fonds Solidarité Logement Accès » (FSL Accès) apporte des indications sur les ménages éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, à accéder à un logement décent et indépendant dans le parc public ou privé.

En 2020, 751 aides au FSL accès ont été accordées au sein de la Métropole, soit 47% des aides FSL accès de l'ensemble du Var.

Parmi ces demandes, près de 4% sont issues de ménages ayant déjà sollicité le FSL accès. En moyenne, les ménages ont bénéficié d'une aide de 1 071 €.

Le FSL Maintien

L'activité du « Fonds Solidarité Logement Maintien » (FSL Maintien) apporte quant à elle des indications sur les ménages éprouvant des difficultés à se maintenir dans leur logement, faute de pouvoir régler leur loyer.

En 2020, 134 aides pour se maintenir dans un logement ont été accordées sur le territoire de la Métropole, soit 50% des aides accordées de l'ensemble du Var.

Les sollicitations récurrentes sont plus importantes pour le FSL Maintien (8%). En moyenne, les ménages ont bénéficié d'une aide de 1 856 € sous forme de subvention ou de prêt. Les plus de 50 ans représentent 48% des demandeurs.

Les ménages sont aussi bien logés dans le parc privé (52%) que dans le parc public (48%), soulignant la présence de ménages fragiles au sein de ces deux parcs.

Le FSL Energie

L'activité du « Fonds Solidarité Logement Energie » est destiné à faire face à des difficultés de paiement des factures d'énergie, d'eau ou de téléphone.

En 2020, 991 aides au FSL Energie ont été accordées dans la Métropole, soit 41% des aides accordées à l'échelle du Var.

Plus de 85% des demandes concernent l'électricité. Les plus de 50 ans sont les plus nombreux à solliciter une aide FSL Energie (48% des demandeurs). Le montant de l'aide accordée s'élève à 233 €, en moyenne, par ménage.

L'accompagnement social lié au logement (ASLL) :

- **Mesure d'aide orientée vers l'Accès dans un logement :** accompagnement d'une personne ou une famille dans la recherche d'un logement, via l'apprentissage des pré-requis socio-éducatifs favorisant son autonomie dans l'élaboration d'un projet d'accès à un logement. Elle concerne les ménages rencontrant des difficultés d'accès à un logement. Elle est d'une durée de 3 mois renouvelables dans la limite de 12 mois.
- **Mesure d'aide orientée vers l'Insertion dans le logement :** accompagnement social qui vise à l'insertion durable des ménages dans un logement décent en développant leurs capacités à se maintenir dans celui-ci et en les aidant à réaliser leur propre parcours d'insertion. Elle concerne les ménages peu autonomes. Elle est d'une durée de 3 mois renouvelables dans la limite de 12 mois.

L'accompagnement prévention des impayés de loyer (APIL) :

- Cet accompagnement permet d'activer rapidement l'ensemble des outils de résorption de l'impayé de loyer. Il s'adresse aux ménages se trouvant en situation d'impayés de loyer, dette de moins de 4 000 € et/ou ayant bénéficié d'une mesure ASLL accès ou insertion. Il a une durée de 3 mois renouvelable une fois.

L'accompagnement prévention des impayés d'énergie (APIE) :

- accompagnement dans le domaine de la maîtrise d'énergie en prévention et traitement des impayés. Il s'adresse aux ménages en situation d'impayés d'énergie et/ou rencontrant des problèmes de précarité énergétique (demandes récurrentes au FSE). Il a une durée de 3 mois renouvelable une fois.

En 2021,
l'ASLL et l'APIL ont concerné environ **1 200 ménages**
et l'APIE **120 ménages**

Les mesures d'accompagnement de l'Etat

Le protocole « BORLOO » est un dispositif de prévention des expulsions pour impayés de loyers des locataires dits « de bonne foi » occupant un logement social. Ce dispositif prend la forme d'une convention proposée par le bailleur (organisme logement social), co-signée par le locataire et le Préfet de département permettant l'apurement de la dette en vue de la signature d'un nouveau bail.

L'accompagnement vers et dans le logement (AVDL) est une aide fournie à un ménage rencontrant un problème d'accès ou de maintien dans un logement, en raison de difficultés financières, de difficultés d'insertion sociale ou d'un cumul des deux.

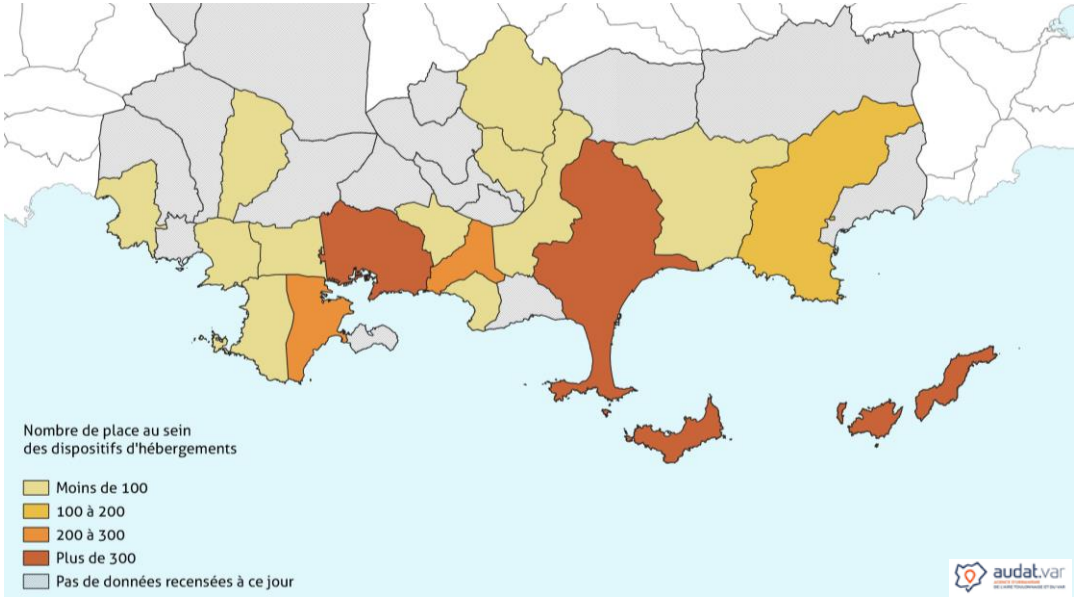
L'accompagnement hors les murs (AHM) est une aide sociale globale, centrée sur les besoins de la personne quel que soit son lieu de vie (rue, squat, hôtel, logement, etc.) afin de permettre un accès et/ou un maintien dans le logement du ménage.

Quelle réponse apportent les structures d'hébergement spécifiques et de logement adapté ?

2 434 places d'hébergement et de logement adapté dans les communes de la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

- La Métropole concentre 59% des places en structures d'hébergement et de logement adapté varoises, soit 5,5 places pour 1 000 habitants contre 3,9 places pour 1 000 habitants à l'échelle du Var ;
- L'offre concerne principalement des logements adaptés en résidence sociale (46%, soit 1 117 places), puis des places en structures d'hébergement CHRS (17%, soit 247 places), en intermédiation locative (13% soit 312 places) et en maison relais (7%, soit 173 places).
- Les structures d'accueil se situent quasiment exclusivement au sein de quatre communes (98% des places) : à Toulon (54%), Hyères (22%), La Garde (12%) et La Seyne-sur-Mer (10%). Les 2% restants (soit 40 places) se répartissent entre les communes d'Ollioules, La Valette-du-Var, Le Pradet et La Crau.

Nombre de places au sein des dispositifs d'hébergement et de logement adapté en 2021 (Source : DDETS83)



Quelle adéquation avec la demande ?

Une offre qui ne permet pas de répondre à l'ensemble des demandes

✓ **Les demandes d'hébergement d'urgence**

- En 2021, on compte 12 205 appels au 115 pour une demande d'hébergement d'urgence, concernant 2 324 ménages (soit 3 108 personnes).
- 34% des demandes d'hébergement d'urgence n'ont pas abouti au moment de l'arrêt de la collecte des données du fait de l'absence de places disponibles.
- Une nette surreprésentation d'hommes seuls (64% des demandes) et dans une moindre mesure de femmes seules ou avec leur(s) enfant(s) (respectivement 18% et 6%) parmi les requérants.

✓ **Les demandes d'insertion**

- En 2021, on compte 2 846 demandes hébergement et de logement adapté, concernant près de 2 327 ménages (soit 3 552 personnes).
- Les demandes émanent principalement d'hommes seuls (49%) et de femmes seules (23%), puis de femmes avec enfant(s) (15%).
- Parmi ces demandes, 55% concernent une demande d'hébergement et 45% une demande de logement adapté.

L'élargissement des réponses s'est aussi organisé à travers le recours à l'intermédiation locative (IML) qui mobilise le parc privé à des fins sociales en sécurisant les propriétaires bailleurs.
En 2021, trois associations (AIVS Le Toit, l'AVAF et En chemin) gèrent 116 logements en IML au sein de la Métropole, soit une capacité de 312 places. Certains logements ont pu bénéficier d'un conventionnement ANAH (loyers plafonnés, avantage fiscal dit « Cosse »).

En 2020, 135 ménages en demande d'un logement en IML ont vu leur demande aboutir, soit 18% des demandes.

◀
Hébergement d'urgence : CHRS, CHU, Hôtel social, dispositif hivernal, etc.
Logement adapté : Résidences sociales, Maison relais, pensions de familles, etc.

Quelle réponse apportent les structures spécifiques d'hébergement et de logement adapté ?

	Nombre de logements	Nombre de places
ALT	**99**	**168**
TOULON	55	93
HYERES	24	53
LA SEYNE-SUR-MER	20	22
ASH	**1**	**5**
TOULON	1	5
CHS	**7**	**7**
LE PRADET	7	7
CHRS	**247**	**411**
TOULON	157	270
LA GARDE	61	72
LA SEYNE-SUR-MER	17	45
HYERES	9	14
LA VALETTE-DU-VAR	3	10
CHU	**91**	**94**
LA GARDE	5	5
TOULON	26	29
HYERES (CHU Temporaire)	60	60
FJT	**129**	**129**
TOULON	129	129
FTM	**9**	**18**
OLLIOULES	9	18
Maisons relais	**140**	**173**
TOULON	104	117
HYERES	16	31
LA GARDE	20	25
Résidences sociales	**1 117**	**1 117**
TOULON	516	516
HYERES	252	252
LA GARDE	189	189
LA SEYNE-SUR-MER	160	160
IML	**116**	**312**
TOULON	54	162
HYERES	55	131
LA SEYNE-SUR-MER	5	14
LA VALETTE-DU-VAR	1	4
LA CRAU	1	1
MTPM	**1 956**	**2 434**

◀ **Places en structures spécifiques d'hébergement et de logement adapté au sein de la Métropole en 2021** - Source : DDETS83

ALT : logements et chambres conventionnés à l'ALT (aide au logement), sans durée règlementaire mais avec pour objectif que celle-ci n'excède pas les six mois. Logements ou chambres dans un parc très diversifié : parc privé, parc social, résidence sociale, hôtel, etc.

ASH : établissements disposant de places habilitées à recevoir des bénéficiaires de l'ASH (aide à l'hébergement, à destination des 65 ans ou plus). Il peut s'agir de résidence autonomie, d'EHPAD ou d'unité de soins de longue durée (USLD). L'ASH prend en charge une partie ou la totalité des frais d'hébergement du résident ; elle peut aussi financer le tarif dépendance pour les résidents des EHPAD et des USLD.

CHS : centre d'hébergement et de stabilisation. Hébergement, ouvert 24h/24h, avec un accompagnement social, permettant aux personnes éloignées de l'insertion, de se stabiliser et de favoriser leur orientation ultérieure vers des structures adaptées à leur situation. La notion d'hébergement de stabilisation a été introduite par le Plan d'action renforcé en direction des personnes sans abri (PARSA).

CHRS : centre d'hébergement et de réinsertion sociale à durée déterminée et renouvelable. Chambres individuelles ou à plusieurs, voire logements dans certains cas.

CHU : centre d'hébergement d'urgence permettant une mise à l'abri immédiate et assurant le gîte, le couvert et l'hygiène, une première évaluation médicale, psychique et sociale, ainsi qu'une orientation vers un professionnel ou une structure susceptible d'apporter à la personne l'aide justifiée par son état. Le public accueilli peut être toute personne sans abri en situation de détresse médicale, psychique ou sociale, isolée ou en famille.

FJT : foyer de jeunes travailleurs ayant pour mission d'accueillir des jeunes en stage, en apprentissage ou exerçant une activité professionnelle. Il propose un hébergement temporaire comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux affectés à la vie collective.

FTM : foyer de travailleurs migrants, pour un mois tacitement renouvelable sans limitation de durée. Chambres ou logements et espaces collectifs.

Maison relais : séjour sans limitation de durée de personnes au faible niveau de ressources dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde et dont l'accès à un logement autonome apparaît difficile à court terme, sans relever, toutefois, de structures d'insertion de type CHRS. Le principe de la maison relais est de proposer un habitat pérenne. Structure de taille réduite comportant entre 20 et 25 logements, alliant logements privatifs et espaces collectifs.

Résidence sociale : logement foyer conventionné à l'APL, meublé et autonome en habitat regroupé répondant aux normes d'habitabilité du Code de la construction et de l'habitation.

IML, Intermédiation locative : système qui permet, grâce à l'intervention d'un tiers social (opérateur, organismes agréé par l'État ou association agréée par l'État), de sécuriser et de simplifier la relation entre le locataire et le bailleur. C'est un système solidaire puisque les logements sont loués à des ménages en grande précarité, par exemple les gens qui sortent des dispositifs d'hébergement et qui ne trouvent pas de logement sur le marché.

Quelle réponse apporte le parc locatif social ?

Peu de logements « très sociaux » dans le parc social

- Seuls 32% des logements du parc social affichent des loyers en dessous de 5 €/m² (soit 8 825 logements).
- Ceux-ci correspondent le plus souvent à des logements sociaux financés en « PLUS avant 1977 », soit des logements anciens.
- La part des logements aux loyers les plus bas est plus importante à Toulon (40%), Carqueiranne (33%), La Seyne-sur-Mer et La Valette-du-Var (32%), par rapport à La Crau (2%), Saint-Mandrier-sur-Mer (10%) qui en comptent très peu.

Les taux de rotation sont encore plus faibles pour les logements à bas loyers

- 614 logements locatifs sociaux disponibles en 2018 et 2019 ont des niveaux de loyers inférieurs à 5 €/m², soit 13% des logements locatifs sociaux disponibles ces mêmes années.

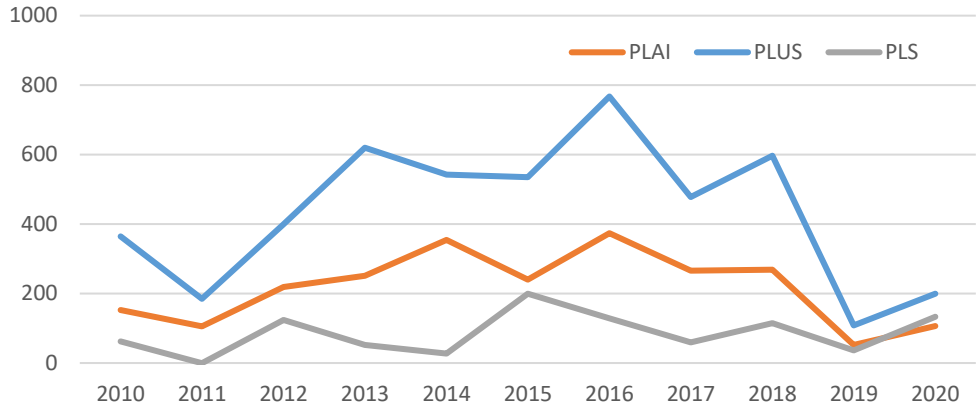
211 logements sont financés en moyenne chaque année en PLAI…

- Entre 2010 et 2018, 1 593 logements ordinaires ont été financés en PLAI, soit 27% des logements locatifs sociaux ordinaires financés (hors hébergement).
- Un volume de logements financés en PLAI en augmentation de 57% entre 2010-2013 et 2014-2017, passant respectivement d'une moyenne annuelle de 159 à 250.

… une baisse du nombre de PLAI financés en 2019 et 2020

- Due à une baisse globale du nombre de logements sociaux financés sur cette période.
- En 2019 et 2020, seuls 159 PLAI ont été financés (80 par an), soit 25% des logements locatifs sociaux ordinaires financés.

Financements des logements sociaux ordinaires 2010-2020 au sein de MTPM - Source : SISAL



Un parc social qui remplit sa fonction d'accueil des plus fragiles…
… mais un enjeu d'accueil de ces publics en dehors des QPV

- En 2020, 43,4% des ménages logés dans le parc social ont de très faibles revenus, c'est-à-dire inférieurs à 40% des plafonds HLM PLUS (Source : OPS 2020). C'est légèrement plus qu'à l'échelle du Var, qui en dénombre 41,5%. Ces ménages sont davantage présents à Toulon (48,9% des ménages locataires du parc social de cette commune) et La Garde (45,5%). A noter que la commune de La Seyne-sur-Mer n'est pas renseignée.
- Ces ménages à faibles revenus sont surreprésentés au sein du parc social situé en QPV, en particulier les centres-villes de Toulon (71,3%) et de Hyères (76,7%).
- La loi Egalité et Citoyenneté a fixé comme objectif de réserver 25% des attributions hors QPV aux ménages du 1er quartile des demandeurs (soit 7 727 €/UC). En 2020, l'objectif n'était pas atteint pour la Métropole puisque 15% des attributions ont bénéficié au 1er quartile des demandeurs (ce taux était de 16,99% à l'échelle métropolitaine). MTPM s'est engagé au travers de sa CIA à atteindre l'objectif fixé d'ici 2027.

De nombreux ménages très modestes du parc locatif privé pourraient prétendre à un logement très social

- 26 097 ménages locataires du parc privé de la Métropole ont des revenus inférieurs à 60% du plafonds PLUS (soit 41% des locataires du parc privé) dont 19,6% ont des revenus inférieurs à 30% des plafonds (source : Filocom 2017).

Le Plan national « Logement d'abord » 2018 - 2022

La Métropole Toulon Provence Méditerranée, un territoire de mise en œuvre accélérée du Plan « Logement d'abord »

La Métropole fait partie des 23 nouveaux territoires sélectionnés en 2021 et sera à ce titre soutenue financièrement par l'État, notamment par des crédits issus de la stratégie nationale de prévention et de lutte contre la pauvreté, pour la mise en œuvre de stratégies de transformation structurelle de l'action publique en faveur de l'accompagnement vers le logement des personnes sans domicile.

Ce Plan propose un changement de modèle à travers une réforme structurelle et ambitieuse de l'accès au logement pour les personnes sans domicile :

- il vise à orienter rapidement les personnes sans domicile de l'hébergement vers un logement durable grâce à un accompagnement adapté, modulable et pluridisciplinaire ;
- il insiste sur la priorité donnée au logement comme condition première de l'insertion.

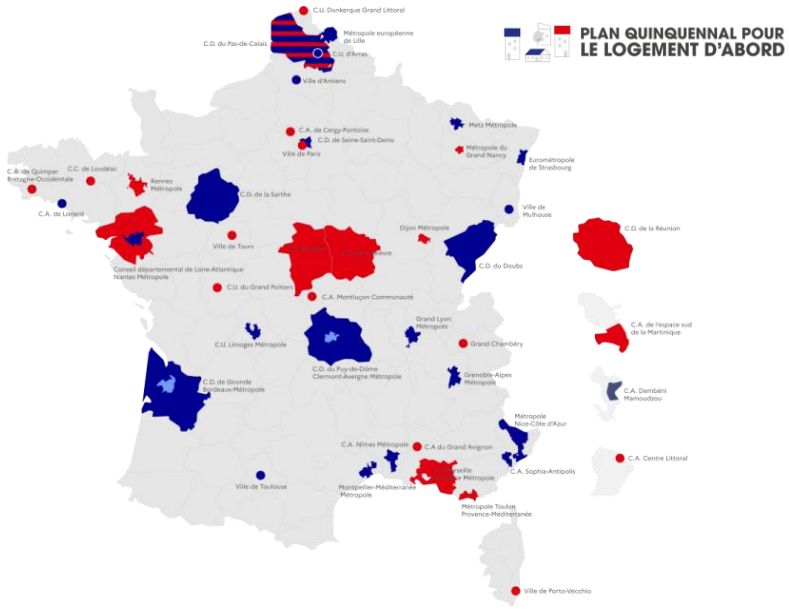
La politique du « Logement d'abord » s'inscrit ainsi dans une double temporalité : elle vise à permettre la réponse rapide aux situations de détresse et elle investit dans des solutions de logement ordinaire ou adapté, dignes et pérennes pour les personnes en difficulté.

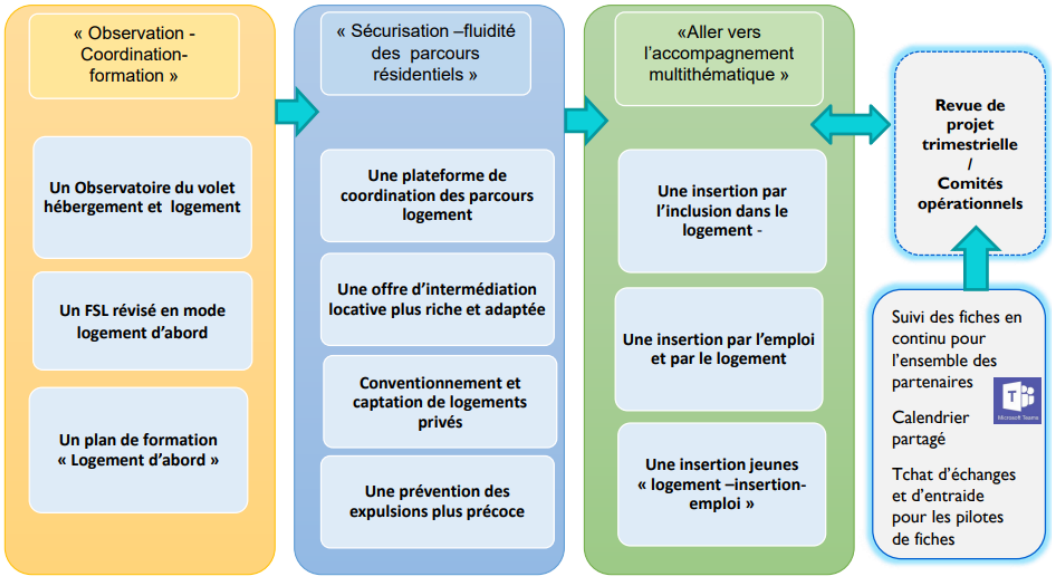
Le Préfet du Var et le Président de la Métropole ont signé le 14 décembre 2021 la convention d'objectifs 2021-2022 pour la mise en œuvre accélérée du Plan national « Logement d'abord » sur le territoire métropolitain.

La Métropole en tant que coordonnateur a défini 3 axes d'actions :

- L'observation, la coordination et la formation des acteurs ;
- La sécurisation et la fluidité des parcours résidentiels, pour lutter contre le sans-abrisme et prévenir les difficultés d'accès à un logement ;
- L'insertion socio-économique dans un logement durable.

Les territoires de mise en œuvre accélérée du « Logement d'abord »
Source : DIHAL





Source : MTPM

Constats et premiers enjeux sur les besoins en logement des personnes en situation de précarité

Constats

- Près de 70 000 habitants sont en situation de pauvreté dans la Métropole (soit 17% de la population), parmi lesquels les jeunes et les familles monoparentales sont surreprésentés.
- De nombreux ménages en difficultés économique et sociale se logent dans le parc privé, notamment dans les zones urbaines et plus particulièrement à Toulon et La Seyne-sur-Mer.
- Pour répondre à leurs besoins en logement et hébergement, le territoire compte :
    - 2 434 places d'hébergements et de logements adaptés.
    - 8 825 logements locatifs sociaux, dont le loyer est en dessous de 5 €/m².
- Néanmoins l'offre de logements sociaux et celle de logements adaptés et d'hébergements ne permettent pas de répondre à l'ensemble des besoins.
- Le parc social loge en son sein près de 43% de ménages à très faibles revenus. Une concentration de ces ménages à faibles revenus est observée au sein des QPV de la Métropole.
- Tissu associatif présent et œuvrant pour des mesures d'accompagnement vers et dans le logement.

Premiers enjeux

- Améliorer la réponse aux besoins en logement ou en hébergement des ménages :
    - dont les ressources ne permettent pas d'entrer dans le parc social, < 500 €/mois (revenus issus du RSA et APL) ;
    - en situation d'urgence suite à un « aléa de la vie ».
- Proposer une offre de logements sociaux à très bas loyers en particulier en dehors des QPV pour éviter la concentration des ménages aux plus faibles ressources au sein de ceux-ci.
- Renforcer les dispositifs de prise en charge et d'accompagnement (Plan « Logement d'abord », FSL, etc.).

Un territoire conforme aux obligations d'accueil des Gens du Voyage

Zoom sur le contexte réglementaire

- Loi du 5 juillet 2000 :
  - ✓ Obligation pour les communes de plus de 5 000 habitants de mettre une aire d'accueil à disposition des gens du voyage ;
  - ✓ Obligation pour chaque département d'élaborer un Schéma pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage.

Le Schéma départemental des gens du voyage du Var 2012-2018 repose sur un découpage en bassins d'habitat. Conformément à la loi, toutes les communes de plus de 5 000 habitants figurent dans le Schéma. Toutefois, le nombre de communes inscrites au Schéma excédant les besoins constatés en équipements, l'étude a été menée à l'échelle du bassin d'habitat, périmètre pertinent en terme de fonctionnement territorial.

- Loi NOTRe du 7 août 2015 :
  - ✓ La compétence aires d'accueil des gens du voyage est exercée par les EPCI.
- Loi « Egalité et Citoyenneté » du 27 janvier 2017 :
  - ✓ La compétence aires de grands passages et terrains familiaux locatifs est exercée par les EPCI.
- Loi du 7 novembre 2018 relative à l'accueil des gens du voyage et à la lutte contre les installations illicites (clarifie les compétences des communes et intercommunalités) :
  - ✓ La commune accueille sur son territoire des aires de vie de gens de voyage ou contribue au financement d'aires situées au sein de communes de son EPCI ;
  - ✓ L'EPCI assure la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux locatifs.

Le territoire de la Métropole est conforme aux obligations issues du Schéma Départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage 2012-2018 : 2 aires d'accueil et 1 aire de grand passage.

- L'aire d'accueil La Millonne, à Six-Fours-les-Plages, avec 14 emplacements, soit 28 caravanes ;
- L'aire d'accueil La Chaberte, à La Garde, avec 20 emplacements, soit 40 caravanes ;
- L'aire de grand passage, lieu-dit L'Estalle, à La Crau, destinée à recevoir des groupes allant de 50 à 150 caravanes.
- S'ajoute à cela, la mise en place de dispositifs pour les familles sédentarisées :
  - Site de l'Almanarre à Hyères (des travaux hygiène et sécurité des familles sur un terrain « occupé » effectués en 2014) ;
  - Site de la Ripelle au Revest-les-Eaux, avec la réalisation de 37 logements sociaux adaptés.

Le Schéma Départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage (SDAGV) 2012-2018 est actuellement en cours de révision

Le SDAGV comporte :

- un diagnostic des besoins des gens du voyage et un état des lieux de l'offre existante à destination de ce public (validé en décembre 2021) ;
- des préconisations en matière de programmations d'équipements publics d'accueil (aires d'accueil permanentes et aires de grand passage), d'équipements à usage privé d'habitat (terrains familiaux locatifs), ainsi que des actions à caractère social.

Zoom sur le fonctionnement des aires dans MTPM

- **Les aires d'accueil**

L'aire d'accueil de La Millonne à Six-Fours-les-Plages
(14 emplacements, soit 28.caravanes)
- Un taux d'occupation 2020 de 76 % : 103 familles, soit 295 voyageurs ;
- 47% des familles sont restées sur le site plus de 46 jours (durée maximale de 60 jours) ;
- Un poids important des jeunes :
  - ✓ Seuls 4% des voyageurs ont 65 ans ou plus ;
  - ✓ 44,5% des voyageurs ont moins de 25 ans (dont 37% moins de 18 ans) ;
  - ✓ Une majorité de couples avec enfant(s) : 48% ;
- 70 des 110 enfants sont scolarisés (64%) :
  - ✓ 35% des enfants scolarisés ont entre 6 et 11 ans, suivis des 3-5 ans (19%).

L'aire d'accueil de La Chaberte à La Garde
(20 emplacements, soit 40 caravanes)
- Un taux d'occupation 2020 de 87% : 122 familles, soit 303 voyageurs ;
- 34% des familles sont restées sur le site plus de 46 jours (durée maximale de 60 jours) ;
- Une population moins familiale que sur la Millonne à Six-Fours-les-Plages :
  - ✓ 10% des voyageurs âgés de plus de 65 ans ;
  - ✓ 38% des voyageurs ont moins de 25 ans (dont 28% moins de 18 ans) ;
  - ✓ Une majorité de couples sans enfant : 40% ;
- 69 des 85 enfants sont scolarisés (80%) :
  - ✓ 35% des enfants scolarisés ont entre 6 et 11 ans, suivis des 12-16 ans (26%).

- **L'aire de grand passage, lieu-dit L'Estalle, à La Crau**

Une occupation moindre en 2019
- 6 groupes pendant 10 semaines entre le 26 mai et le 31 août (taux d'occupation de 59%).

=> Pas de réservation systématique de la part des familles, engendrant des difficultés de gestion et d'organisation des flux de population. A quoi s'ajoute des réservations non honorées pouvant s'expliquer par un délai requis inadapté aux modes de vie des gens du voyage (7 mois), des difficultés économiques ou encore une posture de certains groupes.

Définitions

- **Les aires d'accueil** sont destinées aux gens du voyage itinérants dont les durées de séjour dans un même lieu sont variables. Elles sont ouvertes tout au long de l'année sauf en cas de fermeture temporaire (travaux d'aménagements, de réhabilitation, mises aux normes, etc.). La durée de séjour maximum, mentionnée dans le règlement intérieur, est de trois mois consécutifs. Des dérogations, dans la limite de sept mois supplémentaires, peuvent être accordées par le gestionnaire sur justification (scolarisation des enfants, suivi d'une formation, exercice d'une activité professionnelle ou hospitalisation).
- **Les aires de grand passage (AGP)** sont destinées à recevoir des grands groupes de 50 à 200 caravanes voyageant ensemble ou se rassemblant pour une occasion particulière pour une durée de une à trois semaines ; elles ne sont pas ouvertes en permanence mais doivent être rendues accessibles en tant que de besoin.
- **Les terrains familiaux** sont destinés à l'installation prolongée de familles (souvent élargies) et se composent d'habitat mobile - une ou plusieurs places de caravanes - et généralement d'une construction d'appoint.

Les dispositifs en matière d'accueil

La Métropole a choisi de faire appel à une société spécialisée, la SG2A l'Hacienda, pour gérer et entretenir les aires d'accueil et l'aire de grand passage du territoire. Celle-ci assure une présence sur site 6 jours sur 7 et un accueil téléphonique 7 jours sur 7.

SOLIHA assure, depuis 2013, une mission de coordination et de médiation en faveur des gens du voyage qui comprend notamment la préparation, la coordination et la réservation des terrains de grand passage à l'échelle départementale. A ce titre, SOLIHA est présent lors de l'arrivée et du départ des groupes estivaux sur l'aire de grand passage de La Crau.

Les dispositifs en matière d'habitat et d'accompagnement à la sédentarisation

- L'Almanarre (Hyères) : suite à un diagnostic social portant sur les gens du voyage, sédentarisés, occupant un terrain à l'Almanarre, des travaux ont été effectués par la commune de Hyères pour améliorer les conditions d'hygiène et de sécurité des familles.
- La Ripelle (Le Revest-les-Eaux) : 37 logements sociaux adaptés ont été livrés en 2021, ils sont gérés par Toulon Habitat Méditerranée.
- L'accompagnement des ménages : la DDETS a missionné SOLIHA pour accompagner deux EPCI volontaires du Var dans l'élaboration de projets sociaux des aires d'accueil. La Métropole a candidaté pour participer à ce projet.

Aire d'accueil de La Millonne à Six-Fours-les-Plages

La Ripelle au Revest-les-Eaux
© THM

Constats

Le territoire de la Métropole est conforme aux obligations issues du Schéma Départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage 2012-2018 : deux aires d'accueil et une aire de grand passage.

225 familles se sont arrêtées dans les deux aires d'accueil du territoire, avec des taux de remplissage compris entre 76% et 87%. L'aire de grand passage a accueilli six groupes en 2019.

Premiers enjeux

- Réflexion pour améliorer la gestion de l'aire de grand passage.
- Investir le champ social et accès aux droits de ce public.
- Poursuivre l'accompagnement à la sédentarisation des groupes volontaires

Huit communes de la Métropole sont classées comme « touristiques »

Communes touristiques et stations classées de tourisme

Deux niveaux de classement sont prévus pour les communes qui disposent d'une politique touristique sur leur territoire :

- **commune touristique** ;
- **station classée de tourisme**.

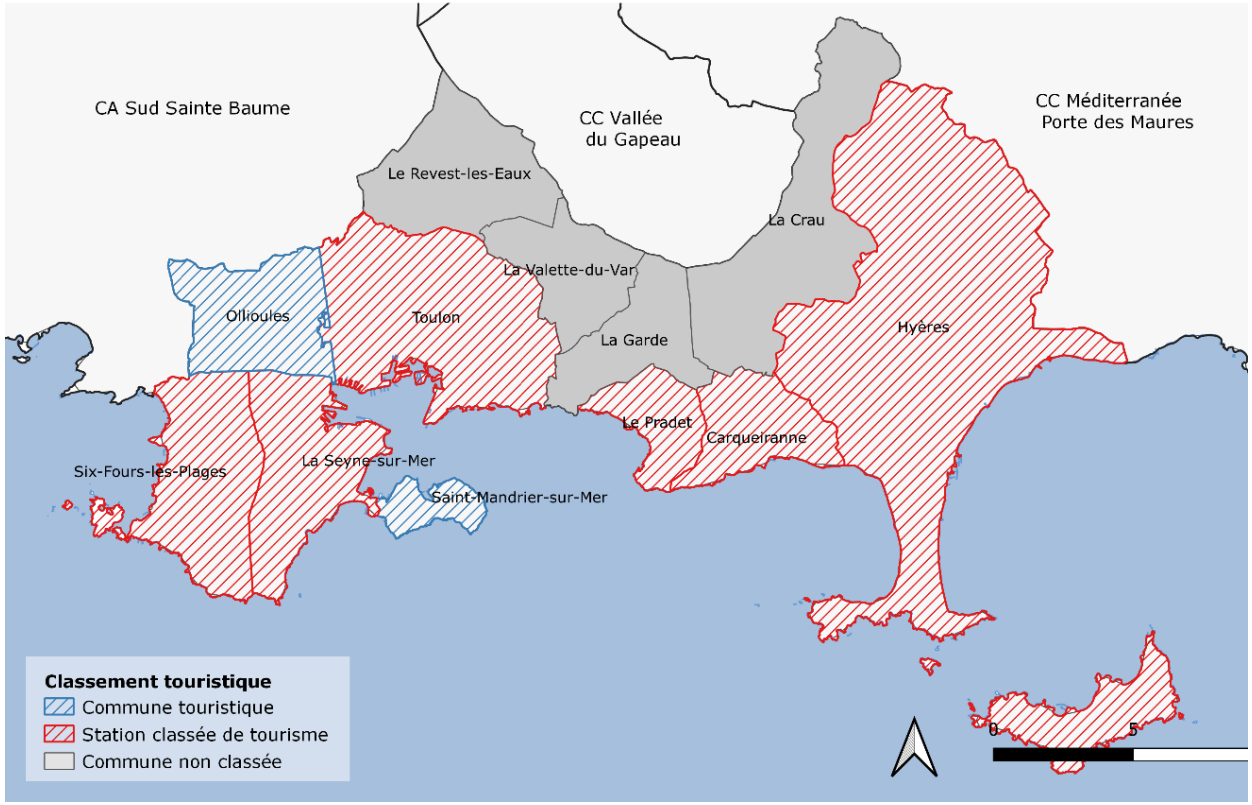
Le premier niveau se matérialise par l'obtention de la dénomination en **commune touristique** régie par les articles L.133-11 et L.133-12 du code du tourisme. Celle-ci est délivrée par un arrêté préfectoral pris pour une durée de cinq ans. Pour cela, trois critères sont à respecter : détenir un office de tourisme classé, organiser des animations touristiques et disposer d'une capacité d'hébergement destinée à une population non permanente.

Le second niveau, plus élevé que le premier, se matérialise par le classement en **station de tourisme** tel que défini par les articles L.133-13 à L.133-16 du code du tourisme. Ce classement est l'acte par lequel, les pouvoirs publics reconnaissent les efforts accomplis par une collectivité pour structurer une offre touristique adaptée et un accueil d'excellence. Ce classement, attribué par décret pour une durée de douze ans, suppose le respect d'une grille de critères. Très complexe, celle-ci a été simplifiée par l'arrêté du 16 avril 2019, à compter du 1er juillet 2019, suite à un travail mené par le Conseil interministériel du tourisme ; une nouvelle grille fixant les critères de classement a été élaborée.

▼ Huit communes sont classées dans la Métropole Toulon Provence Méditerranée :

- **deux communes touristiques** : Ollioules et Saint-Mandrier-sur-Mer ;
- **six stations classées de tourisme** : Carqueiranne, Hyères, La Seyne-sur-Mer, Le Pradet, Six-Fours-Les-Plages et Toulon.

Les communes classées au sein de la Métropole



L'ensemble des communes classées « touristiques » de la Métropole ont signé une convention pour le logement des travailleurs saisonniers

Communes classées « touristiques » et conventions pour le logement des travailleurs saisonniers : contexte réglementaire

L'article 47 de la Loi de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne du 28 décembre 2016 prévoit que **toutes les communes ayant reçu la dénomination de « touristique » doivent conclure avec l'Etat, avant le 28 décembre 2018, pour une durée de trois ans, une convention pour le logement des travailleurs saisonniers.** La Loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) a prorogé ce délai jusqu'au 28 décembre 2019.

Les conventions pour le logement des travailleurs saisonniers sont élaborées en association avec l'EPCI auquel appartiennent les communes « touristiques », le Département et Action logement.

Ces conventions comprennent un diagnostic des besoins en logement des travailleurs saisonniers sur les territoires qu'elles couvrent. Lorsque celui-ci conclut à la nécessité de mettre en œuvre une politique locale visant à mieux répondre à ces besoins, la convention fixe également les objectifs de cette politique et les moyens d'action à mettre en place pour les atteindre dans un délai de trois ans à compter de sa signature.

L'ensemble des communes classées de la Métropole ont signé leur convention en 2021. Pour chacune d'elles ont été mis en avant les principaux enjeux en termes de besoins et les actions inhérentes à mener.

Définitions

Un **emploi saisonnier** est un emploi qui se répète chaque année à des dates à peu près fixes et qui est généré par un pic d'activité dû à l'alternance des saisons

Un **travailleur saisonnier** est une personne qui a occupé au moins un poste saisonnier dans la saison. Cette qualification recoupe celle de « pluriactif », qui concerne les personnes ayant exercé plusieurs emplois ou activités de façon successive ou simultanée dans la même année.

La **saisonnalité** est l'impact de la saison sur la vie économique d'un territoire et de ses acteurs économiques.

© AFP

© DR

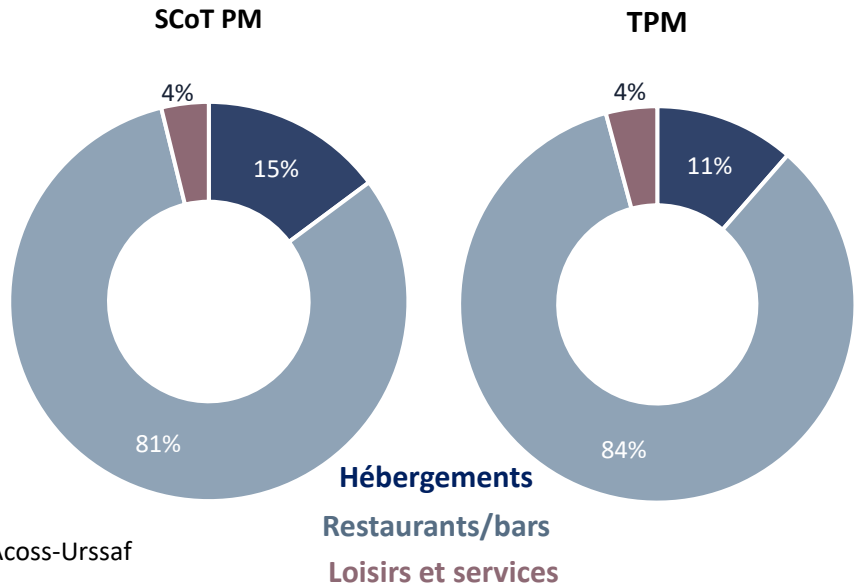
Le contexte touristique de la Métropole : une économie plus diversifiée que sur le reste du littoral du SCoT Provence Méditerranée

Le volume de salariés du tourisme est important dans la Métropole. Toutefois, son poids reste modéré en raison d'un tissu économique plus diversifié que dans les autres EPCI littoraux limitrophes : 7 026 emplois en 2019*, soit 7%, contre 14,8% dans la Communauté d'agglomération Sud Sainte Baume et 9,1% dans la Communauté de communes Méditerranée Porte des Maures.

	Nombre de salariés du tourisme et répartition selon les secteurs				Poids du tourisme dans l'emploi privé
	Hébergements	Restaurants et débits de boissons	Loisirs et autres services touristiques	Total*	
MTPM	**15%**	**81%**	**3%**	**7 026**	**7,0%**
CA SSB	38%	60%	2%	1 593	14,8%
CC VDG	11%	87%	2%	232	2,6%
CC MPM	40%	55%	5%	609	9,1%
Var	26%	70%	4%	17 928	8,4%

Source : Acoss-Urssaf

Les établissements touristiques dans MTPM en 2019*



Source : Acoss-Urssaf

Un poids du tourisme qui varie selon les communes

- Au sein des communes littorales[1], toutes classées comme « touristiques », le tourisme a, un poids important (10,1% de l'emploi privé), allant de 8,3% à Six-Fours-les-Plages à 19,9% à Carqueiranne.
- Sa part est en revanche plus modérée dans les communes urbaines de la Métropole (6,3%) et les communes familiales (4,7%).

[1] Rappel. Les communes de la Métropole peuvent être classées en trois groupes :
- **Communes urbaines**: Toulon, La Seyne-sur-Mer, La Valette, La Garde ;
- **Communes familiales** : Ollioules, La Crau, Le Revest-les-Eaux ;
- **Communes littorales** : Saint-Mandrier-sur-Mer, Carqueiranne, Le Pradet, Hyères, Six-Fours-les-Plages.

Ces classements ont été réalisés grâce à une typologie croisant plusieurs variables telles que l'évolution de la population, le poids des familles, les revenus, l'évolution du parc de logements, le poids des résidences principales, des logements sociaux, les prix à l'accession, etc.

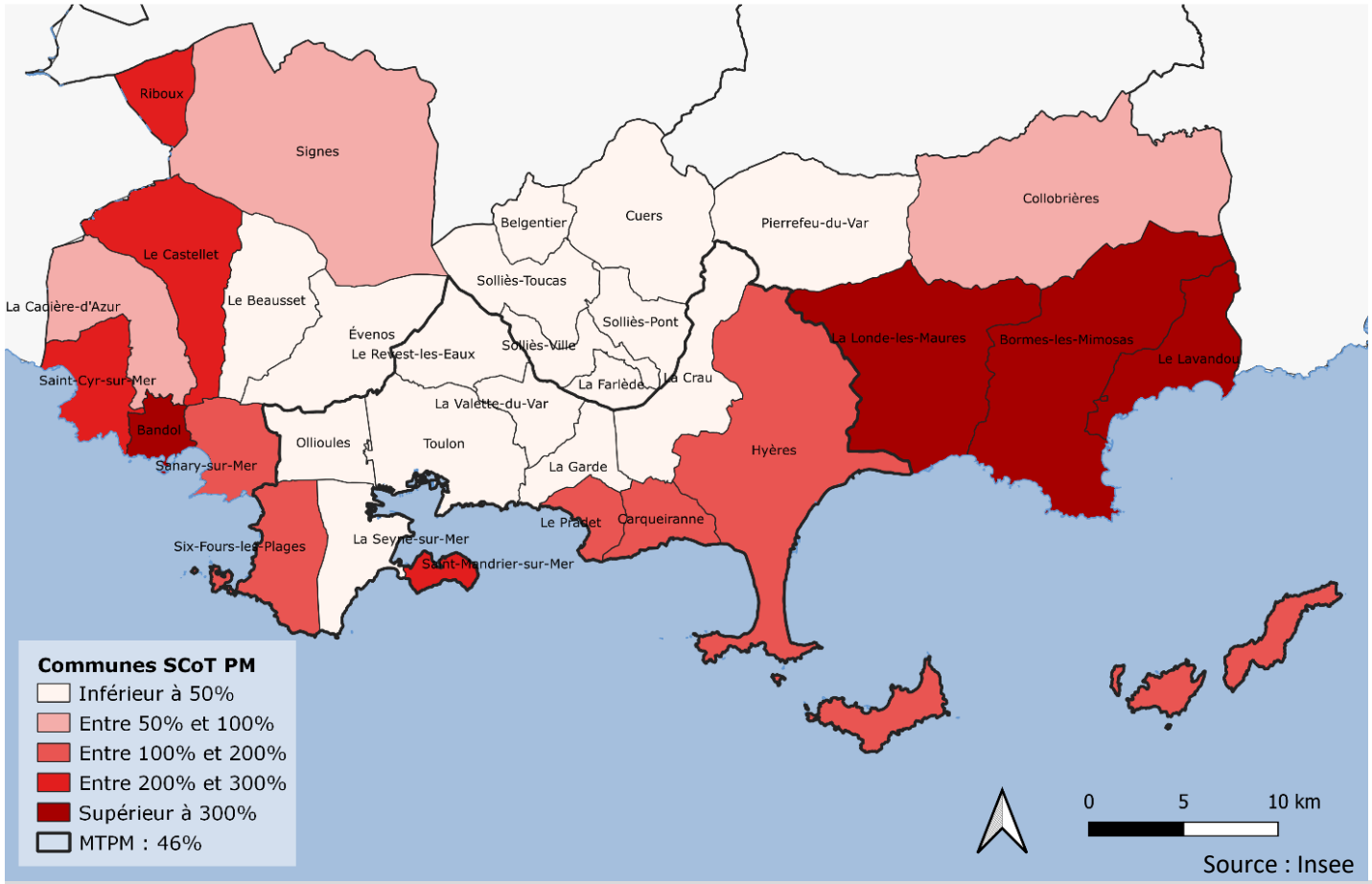
1 409 établissements touristiques dans la Métropole

- Parmi eux, 84% sont des restaurants/bars. Certains n'étant ouverts que pour la saison estivale, d'avril à octobre, ils s'appuient généralement sur une main d'œuvre saisonnière.
- La Métropole dispose aussi de capacités d'accueil importantes au sein des campings, villages vacances et résidences de tourisme. Ces établissements ont également souvent besoin d'un renfort en saison.

* Effectifs calculés au 31 décembre 2019, les établissements ne recrutant qu'en période estivale ne sont pas compatibilisés.

Le contexte touristique de la Métropole : une pression touristique moins forte que sur le reste du littoral du SCoT Provence Méditerranée

Taux de fonction touristique des communes du SCoT Provence Méditerranée en 2021



Une capacité d'accueil importante en volume

- La Métropole concentre près de 202 000 lits touristiques, représentant 18% des lits du département. Elle peut ainsi multiplier sa population par 1,46 soit un taux de fonction touristique de 46%.
- La pression touristique apparaît toutefois plus mesurée qu'au sein des EPCI littoraux voisins. En effet, Méditerranée Porte des Maures peut voir sa population multiplier par 3,9, celle de Sud Sainte Baume par 2,8. Leur taux de fonction touristique est alors, respectivement, de 292% et 188%.

Une pression touristique qui s'exerce surtout au sein des communes littorales de la Métropole (136%, soit une multiplication par 2,36)

- Les communes littorales concentrent 77% des lits touristiques alors qu'elles ne logent que 26% des habitants de la Métropole.
- Cette capacité d'accueil provient des résidences secondaires (79% des lits touristiques) en premier lieu, suivies des campings (10%).

Définitions

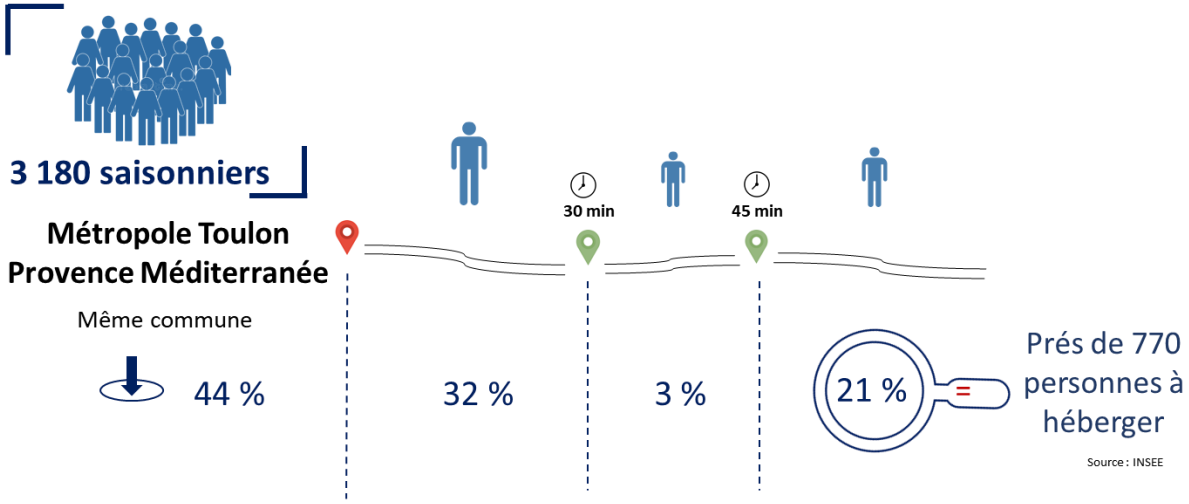
Le **taux de fonction touristique** est un indicateur de pression touristique qui permet de quantifier la multiplication théorique de la population en période d'afflux touristique. Il mesure le rapport entre la capacité en hébergements touristiques des communes (nombre de lits touristiques) et leur population résidente à l'année.

Le **nombre de lits touristiques** est estimé à partir des ratios suivants : pour les hôtels (deux lits par chambre), les campings (trois lits par emplacement) et les résidences secondaires (cinq lits par résidence secondaire). A cela s'ajoute la somme des lits touristiques des villages vacances, des auberges de jeunesse et des résidences de tourisme.

Les travailleurs saisonniers dans la Métropole : une majorité de locaux, ce qui limite le besoin en logement

Selon l'INSEE, environ 3 180 saisonniers sont présents dans MTPM au pic de fréquentation touristique. Parmi eux, une majorité de « locaux » résident à l'année à moins de 45 minutes de leur lieu de travail. Ce sont, en revanche, **près de 770 travailleurs saisonniers qui doivent se trouver un logement pour la durée de leur contrat.**
Ce volume est toutefois à relativiser car une partie d'entre eux peut être logée par l'employeur, ou avoir déjà trouvé une solution d'hébergement.

La présence d'une main d'œuvre locale abondante et la bonne accessibilité du territoire limitent les difficultés de recrutement.
Ces dernières existent toutefois et sont exprimées au sein des secteurs les plus isolés, comme l'île de Porquerolles à Hyères, ou sur certains postes qualifiés.

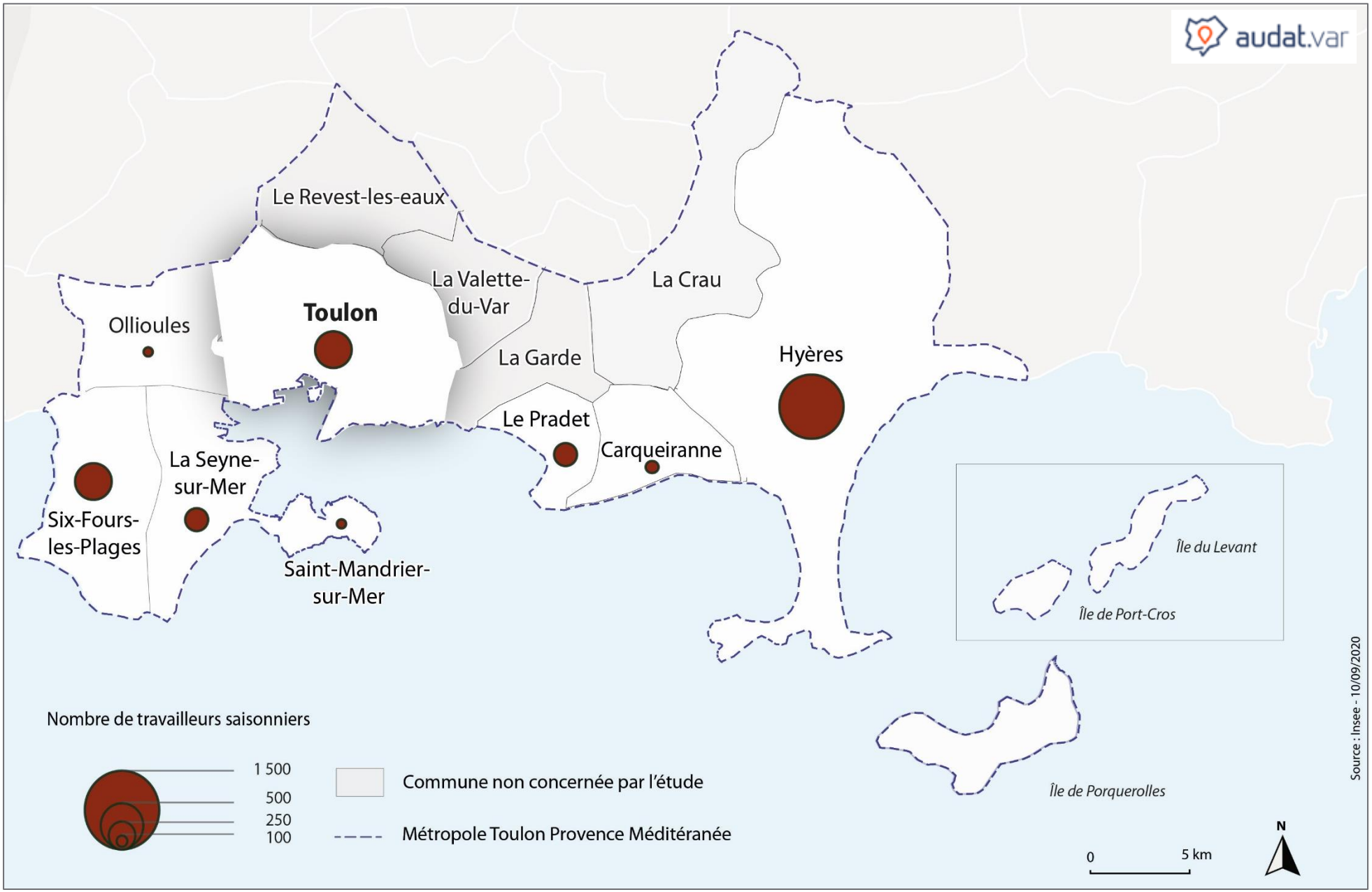


Enquête employeurs (menée par l'audat.var pour les communes du territoire et la Métropole)

Une enquête « employeurs » a été réalisée du 20 juillet au 31 août 2020 pour croiser les regards et identifier les enjeux en termes d'accueil et d'hébergement de leurs saisonniers.
82 employeurs présents sur la Métropole ont répondu, dont 60% sont localisés à Hyères.

- Un peu plus d'un quart des établissements enquêtés recrute des saisonniers pour des contrats de 2 mois (juillet/août) et près de 20% pour des contrats de 6 mois.
- 38% des établissements recrutent des saisonniers en horaire décalé : petit matin, soirée et nuit, avec peu de possibilités de transports en commun pour les déplacements domicile-travail.
- 25% des employeurs interrogés identifient le logement comme un frein au recrutement.
- 10% des employeurs indiquent loger leurs saisonniers, en étant soit propriétaires soit locataires des biens.
- 78% des employeurs accepteraient de participer aux frais d'hébergement de leurs saisonniers.

Nombre de travailleurs saisonniers au sein des communes classées de la Métropole



Quelle offre de logements pour les travailleurs saisonniers dans la Métropole ?

Un parc locatif privé plus abordable dans les communes urbaines de la Métropole mais des disponibilités de biens pas forcément en phase avec les périodes d'emplois

- Comparativement aux autres EPCI du SCoT Provence Méditerranée, le parc locatif privé est bien développé dans la Métropole : 35% du parc, contre 26% hors MTPM. Il compte près de 73 500 biens. Parmi ceux-ci, 7 000 sont loués meublés, dont 77% de T1-T2. L'offre de colocation est également présente dans la Métropole, même si cette dernière est concurrencée par les locations touristiques, réduisant les disponibilités en saison.
- Malgré les possibilités offertes, les travailleurs saisonniers ont des besoins spécifiques en matière de logement : ils doivent être disponibles sur leur période de présence, ce qui peut s'avérer difficile en été, être adaptés non seulement au rythme de vie qu'impose leur emploi mais surtout à leurs moyens financiers. **Un saisonnier payé au SMIC peut difficilement allouer plus de 420 € par mois au logement sans être en taux d'effort excessif.** Ainsi, si le niveau de prix médian d'un studio dans la Métropole apparaît accessible (400 €/mois), **celui-ci varie selon les communes allant de 380 € par mois à Toulon à 445 € par mois à Hyères.**

La création d'un réseau d'hébergement en chambre chez les particuliers, animé par une structure accompagnant les propriétaires et locataires

Un potentiel de mobilisation des résidences secondaires et des logements vacants

- La Métropole concentre 32 110 résidences secondaires en 2018, leur poids est en hausse depuis 2013. Si celles-ci sont généralement occupées par leurs propriétaires et leurs proches en saison, une partie peut également être mise en location. Les résidences secondaires qui peinent à être louées car jugées peu attractives aux yeux des touristes, mais respectant les normes de décence, pourraient ainsi être mobilisées à destination des travailleurs saisonniers. Un travail de communication serait alors à effectuer auprès des propriétaires.
- L'Insee recense 14 400 logements vacants en 2018 dans MTPM, leur poids a diminué de 5% par an depuis 2013. Ces logements représentent également un potentiel mobilisable qui implique néanmoins une étude plus approfondie pour identifier les logements.

Source : INSEE 2018	Nombre de logements du parc locatif privé	dont loués vide	dont meublés
T1	11 745	70%	30%
T2	22 398	91%	9%
T3	24 687	96%	4%
T4	10 946	96%	4%
T5	3 723	94%	6%
MTPM	**73 499**	**90%**	**10%**

Loyers médians mensuels dans le parc privé de MTPM en 2020
Source : ADIL 83

T1	T2	T3	T4	T5+
400 €	535 €	665 €	721 €	897 €

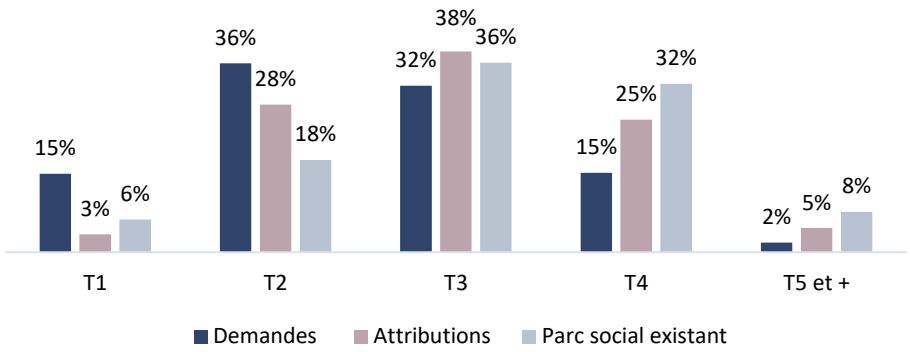
Source : INSEE 2018	Nombre de logements en 2018	Poids des :		
		résidences principales	résidences secondaires	logements vacants
MTPM	**257 891**	**82%**	**12%**	**6%**
CA SSB	52 400	56%	40%	4%
CC VG	14 608	90%	3%	6%
CC MPM	43 058	47%	50%	3%

Quelle offre de logements pour les travailleurs saisonniers dans la Métropole ?

Un parc locatif social difficilement accessible en raison de fortes tensions

- L'offre locative sociale apparait pleinement adaptée en termes de loyers. Le parc est néanmoins soumis à une tension importante (7,8 demandes pour une attribution), générant des délais d'attente bien supérieurs à la durée de contrat des travailleurs saisonniers dans la Métropole : 27 mois d'attente en moyenne. La pression de la demande est encore plus forte sur les petites typologies avec 34,5 demandes de T1 pour une attribution en 2021, et 10 demandes pour une attribution pour les T2.
- Ces fortes tensions laissent peu de chance à un travailleur saisonnier d'obtenir un logement social compte tenu de la durée de son contrat sur le territoire qui est en moyenne de 39 jour en région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Demandes et attributions de logements sociaux en 2020 au regard du parc existant source : SNE, RPLS

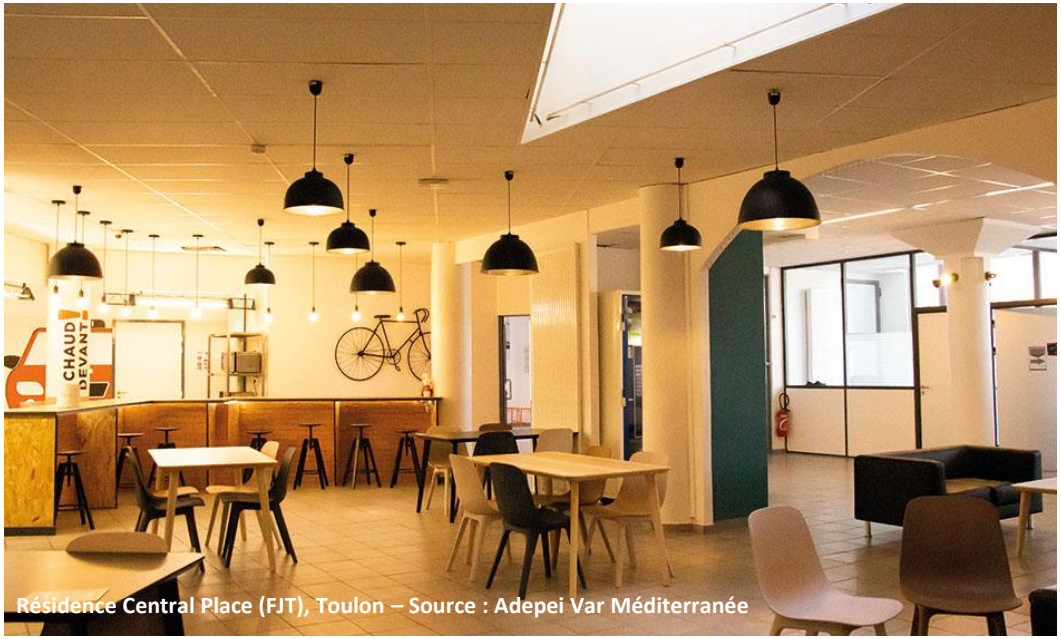


Une offre de logements « spécifiques » présente mais généralement saturée et qui n'est pas à destination unique des saisonniers

- Un foyer de jeunes travailleurs (FJT)* à Toulon (86 places) ;
- 24 résidences sociales sont recensées à Toulon, La Seyne-sur-Mer, La Garde et Hyères, pour un total d'environ 1 120 places. Les travailleurs saisonniers ne sont **pas le cœur de cible** de ce type de structure.

Un potentiel de mobilisation des internats et logements étudiants

- Non accessibles aux saisonniers à ce jour, ces logements constituent néanmoins une offre intéressante à étudier, au regard de leur proximité des lieux d'emplois et des tarifs avantageux qu'elles permettraient de pratiquer ;
- 1 700 lits** en internat et 884 logements CROUS sont recensés au sein de la Métropole.



Résidence Central Place (FJT), Toulon – Source : Adepei Var Méditerranée

*Deux FJT sont recensés dans la commune de Toulon : le Central'Place (86 places) et les Apprentis d'Auteuil (43 places). Ce dernier s'adresse aux jeunes en situation de grande précarité sociale, qui bénéficient d'un suivi renforcé visant, à termes, à favoriser l'accès vers un logement autonome. Ainsi, les saisonniers n'apparaissent pas comme le cœur de cible de ce dispositif.
**Le volume de lits en internat estimé dans cette partie prend en compte l'ensemble des lits tous niveaux confondus (collèges/lycées), que l'établissement soit public ou privé. Il diffère ainsi de celui présenté dans la partie sur les étudiants, qui ne comptabilise que les lits accessibles à ce public.

Une offre en hébergement touristique rare et/ou chère

En dehors de l'offre de logement ordinaire (public ou privé) et en logement adapté, les travailleurs saisonniers pourraient également se loger dans des hébergements dits « touristiques » : hôtels, chambres d'hôtes, AirBnB, campings, auberges de jeunesse/centres sportifs, etc.

Toutefois, ce type d'offre est souvent inabordable financièrement en période estivale pour les saisonniers.

Dans les campings[1] en particulier, il est à noter que depuis quelques années les établissements n'accueillent plus les saisonniers à un tarif spécifique ou n'hébergent plus que ceux y travaillent. En outre, le camping peut constituer une solution peu satisfaisante notamment compte tenu de problèmes de mobilité : horaires tardifs ou de nuit, accessibilité du lieu, bruit, etc. De plus légalement, si les employeurs peuvent loger leurs travailleurs saisonniers au sein de campings, ils ne peuvent pas leur proposer d'emplacements en tente, ces derniers n'étant pas considérés comme des logements (contrairement aux bungalows). Certains travailleurs saisonniers se logent néanmoins en camping de manière provisoire, sans passer par l'employeur et sans indiquer qu'ils sont des actifs saisonniers. Ils ne peuvent pas rester plus de 3 semaines au sein de la même structure (durée maximum pour une location d'un emplacement).

© Camping Orly d'Azur, Six-Fours-les-Plages

©Camping Lou Pantai, Le Pradet

© Camping Le Beau Vezé, Carqueiranne

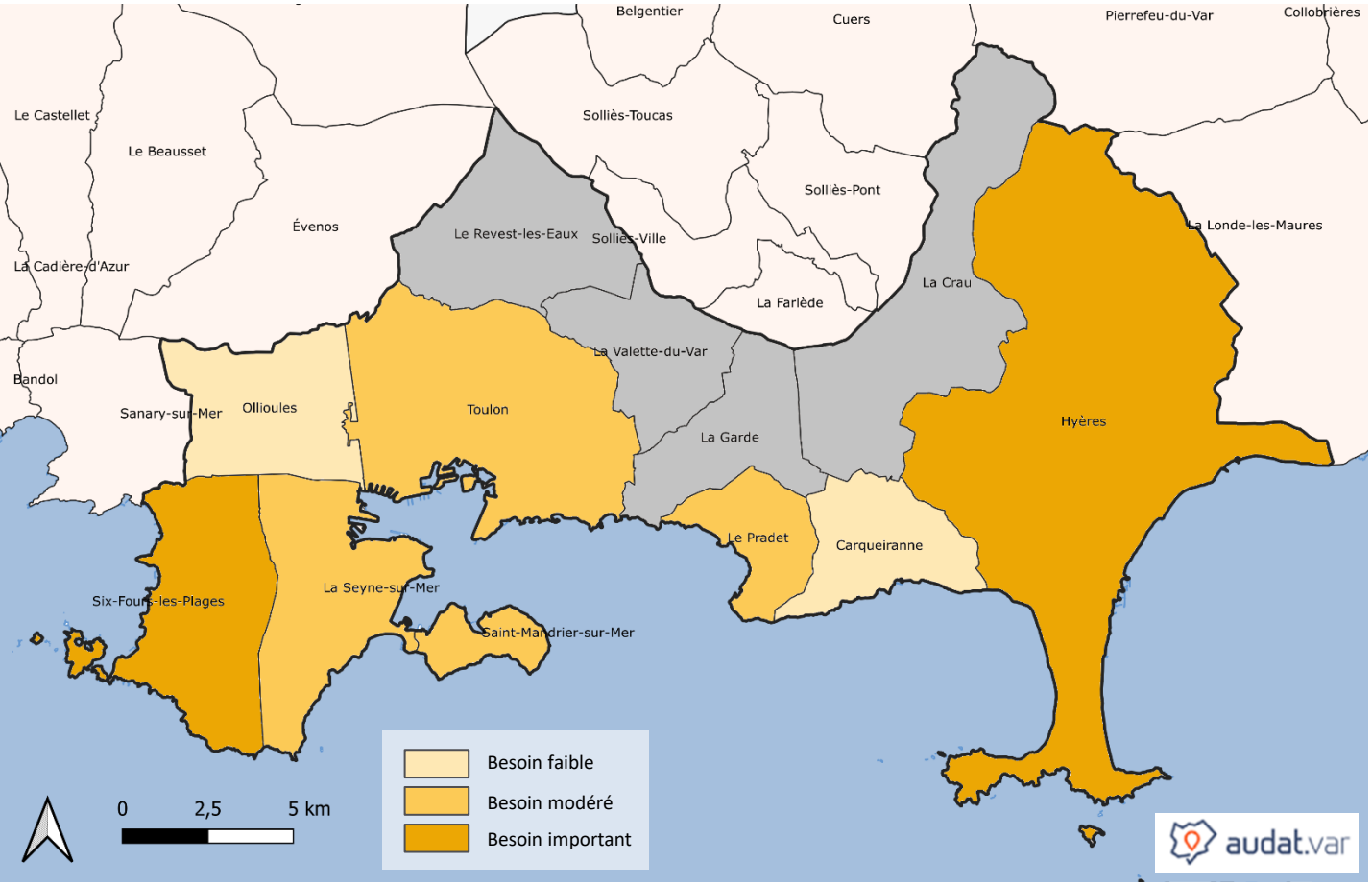
[1] Selon le site des vacances en camping, « campingfrance.com », qui référence environ 9 800 campings en hexagone, le Var est le département le plus cher de France avec un coût moyen de 39,3 € par nuit en 2019 pour un emplacement nu pour 2 personnes. Comparativement, ce tarif moyen est de 36 € dans l'Hérault, 34,9 € dans les Alpes-Maritimes, et enfin de 31,6 € dans les Landes et les Pyrénées-Orientales.

L'intensité du besoin en logement saisonnier selon les communes de la Métropole

Les diagnostics réalisés pour chacune des huit communes touristiques concluent à la nécessité de poursuivre les actions existantes en faveur de l'accès au logement des travailleurs saisonniers et d'en développer de nouvelles. Il s'agit également de suivre les évolutions liées au tourisme que les communes de la Métropole pourraient connaitre, et ce afin d'anticiper les besoins en logement. Ce suivi sera réalisé par l'audat.var, à l'échelle plus large du Département.

A l'issu de ces diagnostics, l'audat.var a pu répartir les communes touristiques de la Métropole en trois classes, selon le degré d'intensité du besoin en logement. Ce dernier est mesuré à partir du volume de saisonniers ayant besoin d'un hébergement pour la durée de leur contrat, car leur lieu de résidence permanente est à plus de 45 minutes de leur lieu de travail.

Intensité du besoin en logement saisonnier sein des communes classées de la Métropole



Besoin faible :
Ollioules et Carqueiranne comptent peu d'établissements touristiques ou ont un faible volume de travailleurs saisonniers ayant besoin d'un logement pour la durée de leur contrat (< 15 actifs).

Besoin modéré :
Saint-Mandrier-sur-Mer, La Seyne-sur-Mer, Toulon et Le Pradet ont un volume de travailleurs saisonniers ayant besoin d'un logement pour la durée de leur contrat plus important (entre 15 et 50 actifs).

Besoin important :
Hyères et Six-Fours-les-Plages ont un volume de travailleurs saisonniers ayant besoin d'un logement pour la durée de leur contrat important (> 50 actifs).

Suite à ces diagnostics, les communes touristiques de la Métropole ont défini des actions à mettre en œuvre pour mieux répondre aux besoins des travailleurs. A l'issu des trois ans, un bilan des actions sera établi.

Constats

Les communes touristiques de la Métropole ont réalisé leur convention pour le logement des travailleurs saisonniers.

La problématique du logement saisonnier apparaît plus mesurée qu'au sein d'autres EPCI touristiques varois. Néanmoins des difficultés de recrutement liées à l'absence de logement sont recensées, notamment au sein des secteurs les moins bien desservis (ex: île de Porquerolles à Hyères).

Les communes littorales de la Métropole ont un volume de saisonniers résidant à plus de 45 min de leur lieu de travail plus conséquent que sur le reste de MTPM (> 50 saisonniers), notamment Hyères et Six-Fours-Les-Plages.

Si des solutions ponctuelles peuvent exister dans le parc locatif privé, certains segments du parc sont inaccessibles aux actifs saisonniers pour différentes raisons :

- le parc social est inaccessible en raison de fortes tensions et de délais d'attente trop importants ;
- l'offre en logement adapté est souvent saturée et le public saisonnier n'apparaît pas comme le cœur de cible ;
- les locations touristiques sont trop onéreuses pour les travailleurs saisonniers.

Des gisements potentiels sont néanmoins identifiés :

- dans le parc de logements CROUS et au sein des internats, ces logements étant inoccupés l'été ;
- au sein de logements sous-occupés (sous-location de chambres) ;
- au sein du parc de logement vacants.

Premiers enjeux

- Assurer un suivi du besoin en logement saisonnier (Observatoire de la saisonnalité) et des actions mises en œuvre dans le cadre des conventions.
- Identifier les logements potentiellement mobilisables pour les travailleurs saisonniers (logements vacants, sous-occupés, etc.).
- Communiquer auprès des propriétaires de logements sur les dispositifs de sécurisation de la relation locative, pour encourager la location aux travailleurs saisonniers.

Sources des données

Recensement de la population, Source : INSEE, Millésime disponible : 2018
Les données thématiques pour un millésime n du Recensement de la population sont **diffusées à n+3 et n+5.** Ainsi, les fichiers pour le 1er janvier 2019 seront diffusés en juillet 2022. Par conséquent, à l'heure actuelle, **les données les plus récentes sur les caractéristiques socio-démographiques de la population au niveau local ont pour date de référence le 1er janvier 2018. Les nombres d'habitants des communes sont en revanche diffusés à n+3 : ainsi, les populations au 1er janvier 2019 sont disponibles depuis le début de l'année 2022.**

Dispositif sur les revenus localisés sociaux et fiscaux – Filosofi, Source : INSEE, Millésime disponible : 2018
Le dispositif Filosofi permet une **observation du revenu disponible des ménages,** c'est-à-dire ce dont ils disposent au cours d'une année pour consommer et épargner.

Observatoire des loyers du Var (OLV), Source : ADIL83, Millésime disponible : 2020
L'observatoire des loyers du Var (OLV) présente les **niveaux de loyer observés en 2020 par typologie et pour chacune des communes de MTPM** où il a été récolté au moins 50 références. Ces données ne portent que sur des **appartements** confiés en gestion à des agences immobilières. Aucun élément sur les logements en gestion directe des propriétaires n'a été collectée en 2020.

Inventaire SRU, Source : DDTM83, Millésime disponible : 2020
Les données transmises par la DDTM83 assurent le **suivi de l'article 55 de la loi SRU**, à travers un bilan annuel communal qui **recense l'ensemble des logements locatifs ordinaires** (organismes HLM, SEM, les logements communaux), **les logements conventionnés ANAH, et les logements ou les lits des logements en structure** (ex : résidences sociales, les logements foyers, les FJT, les EHPAD, les pensions de familles, etc.).

RPLS 2020, Source : Ministère de la Transition écologique -Service des données et études statistiques (SDES), Millésime disponible : 2020
Le répertoire des logements locatifs sociaux (RPLS) a pour objectif de dresser l'état global du parc de logements locatifs sociaux appartenant aux bailleurs sociaux au 1er janvier d'une année.
Les données issues du RPLS concernent **les logements locatifs sociaux ordinaires** et diffère donc de l'inventaire SRU qui lui prend en compte d'autres types de logements sociaux.

Demande locative sociale, Source : Système National d'Enregistrement (SNE), Millésime disponible : 2021
Les données issues du SNE présentent les **caractéristiques de la demande de logement social, sa localisation** (1er choix du demandeur)**, ses caractéristiques et son niveau de satisfaction** (attributions) **à l'échelle des communes**.

Cartographie de la précarité énergétique, Source : ADEME – ONPE, Millésime disponible : 2020
Les données issues de l'outil ont pour objectif de **cartographier le nombre de ménages en précarité sur un territoire** (jusqu'à la maille IRIS), suivant un certain nombre d'indicateurs. Ces indicateurs peuvent être calculés en prenant en compte la consommation énergétique du logement, des moyens de mobilité ou la combinaison des deux. La méthodologie repose sur le croisement de différentes sources de données (ex : MOBPRO, ENL, etc.).

Fonds Solidarité Logement 2020, Source : MTPM, Millésime disponible : 2020
Les données issues du fonds de solidarité logement permettent **le suivi des aides octroyées** aux ménages pour accéder à un logement, s'y maintenir, ou pour régler les dépenses en énergie.

Construction neuve - Sitadel 2, Source : Ministère de la Transition écologique - Service des données et études statistiques (SDES), Millésime disponible : 2020
Les données de Sitadel2 permettent **l'analyse des permis des différents mouvements relatifs à la vie du permis** (dépôts, autorisations, annulations, modificatifs, mises en chantier, achèvements des travaux) et **les caractéristiques des opérations** (formes d'habitat, surface).

Fichiers fonciers, Source : DGFiP, Millésime disponible : 2020
Les fichiers fonciers MAJIC III sont les bases de **données brutes décrivant les parcelles, propriétaires et bâtiments**.

FILOCOM, Source : SDES, Millésime disponible : 2017
Le Fichier des Logements à la Commune (FILOCOM) décrit la **situation du logement au 1er janvier N ainsi que les revenus de N-1 des éventuels occupants du logement**. Le champ couvert est celui des locaux à usage d'habitation, assujettis à la taxe d'habitation (logements occupés, qu'ils soient imposés ou exonérés) ou non (logements vacants ou meublés soumis à la taxe professionnelle). Les données sont disponibles au niveau de la commune.

Activité de promotion immobilière, Source : OIP-Adéquation, Millésime disponible : 2018-2020
Adéquation, associé à l'Observatoire Immobilier de Provence, assure **un suivi de l'activité de promotion immobilière** à travers l'analyse du rythme de commercialisation des logements neufs ~~issus de la promotion immobilière~~, destinés à la vente, réalisés en collectif ou en individuel groupé. Les logements individuels en diffus sont exclus.

Min.not-Perval, Source : Notaires de France, Millésime disponible : 2018-2020
Le fichier Perval est une base de données immobilières qui recense **les statistiques des transactions immobilières réalisées par les notaires**. Les biens immobiliers concernés englobent aussi bien les maisons et les appartements, que les immeubles non bâtis (terrains nus, lotissements, etc.).

Effectifs scolaires ministère de l'Education Nationale, Source : Ministère de l'Education Nationale, Millésime disponible : 2019
La plateforme open-data sur l'enseignement supérieur présente les **données sur les effectifs scolaires des établissements du premier et du second degré, publics et privés, sous tutelle du ministère en charge de l'Education Nationale.**

Base permanente des équipements (BPE), Source : INSEE, Millésime disponible : 2020
La base permanente des équipements (BPE) est une **base qui répertorie un large éventail d'équipements et de services, marchands ou non, accessibles au public sur l'ensemble de la France au 1er janvier de chaque année**.

MÉTROPOLE TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE

3ème Programme local de l'habita (n) t

2024 - 2029

Orientations stratégiques

PLH

Sommaire

1. Toulon Provence Méditerranée : un territoire attractif dont les équilibres doivent être préservés 3

Une attractivité qui génère des tensions en matière d'habitat 3

Un PLH pour anticiper et accompagner toutes les transitions 4

Un territoire unique, mais pas uniforme 7

Synthèse des enjeux 9

2. Les capacités théoriques du territoire métropolitain 10

3. Le scénario de développement retenu pour définir les besoins en logements 12

Scénario 1 : une stagnation démographique 12

Scénario 2 : poursuite des tendances observées 14

Scénario 3 : un territoire attractif avec une croissance maîtrisée et une politique ciblée. 15

4. Des objectifs de production qui allient production neuve, valorisation de l'existant et équilibres géographiques 18

Une production raisonnée et axée sur une reconquête de l'existant 18

Une territorialisation de la production qui articule réponses aux enjeux et vision opérationnelle 19

Une offre en logements sociaux étoffée 20

5. Les 5 grandes orientations du PLH pour répondre aux enjeux du territoire 24

Orientation n°1 : Favoriser le développement d'une offre de logements adaptée et abordable 26

Orientation n°2 : S'engager vers un modèle de développement visant sobriété foncière et rééquilibrage de l'offre de logement 28

Orientation n°3 : Renforcer la qualité et l'attractivité du parc existant 31

Orientation n°4 : Accompagner les problématiques logement liées au vieillissement de la population et répondre aux besoins des publics spécifiques 36

Orientation n°5 : Porter le PLH sur l'ensemble du territoire a travers la gouvernance, l'observation et l'animation 43

Toulon Provence Méditerranée : un territoire attractif dont les équilibres doivent être préservés

Une attractivité qui génère des tensions en matière d'habitat

Le territoire de Toulon Provence Méditerranée présente de nombreux atouts résidentiels, économiques et touristiques, qui en font une métropole particulièrement attractive au niveau régional et national. Sa façade maritime diversifiée, ses paysages montagneux typiques de la Provence, son environnement exceptionnel (parc national), son accessibilité routière et ferroviaire et sa dimension urbaine sont autant d'aménités qui fondent la dynamique du territoire.

Entre 2013 et 2019, la Métropole a connu une croissance démographique soutenue de l'ordre de +0,68 %, pour 0.42 % en région Sud-PACA, intégralement liée au solde migratoire. En comparaison, la métropole Aix-Marseille-Provence a connu sur la même période une croissance de 0.44 %, et Nice Côte d'Azur de seulement 0.27 %.

Dans le même temps, le nombre d'emplois a augmenté de 0.77 %, contre 0.23 % en France (0.57 % pour Aix Marseille Provence, et 0.15 % pour Nice Côte d'Azur).

Côté tourisme, la Métropole compte 200 000 lits touristiques marchands et non marchands (résidences secondaires). En 2019, 15.2 millions de nuitées ont été recensées, soit 23 % des nuitées du département.

A l'instar de nombreux territoires attractifs, cette dynamique s'accompagne également de défis à relever : les conséquences sur les équilibres des principales composantes du développement et de l'aménagement sont fortes, en particulier en matière d'habitat.

La politique habitat engagée par la Métropole à travers ses deux précédents PLH était déjà guidée par l'ambition de concilier développement et équilibres. Pour autant, des tensions en matière d'habitat perdurent ou se sont accentuées par les effets du marché, que ce soit en locatif ou en accession.

Ainsi, d'un point de vue global, le déséquilibre entre l'offre et la demande génère toujours un surenchérissement des prix du foncier et de l'immobilier, qui restreint l'accès au logement pour certains profils de ménages. De fait, la demande en logements est particulièrement forte et l'offre en résidences principales ne parvient pas à satisfaire complètement cette demande, malgré les efforts en termes de production.

Cette situation est accentuée par la vocation touristique du territoire, qui se traduit par une part importante de résidences secondaires (12 %, pour 9.7 % en France) et un nombre de meublés destinés à de la location saisonnière « pure » en augmentation. L'élargissement des ailes de saison amplifie le phénomène et impacte notamment l'accès au logement de certaines catégories particulières de ménages (jeunes, étudiants, saisonniers).

Au-delà de cette tension globale, certains segments de logements présentent des problématiques spécifiques : le parc de logements est constitué d'une part importante de

grandes typologies, impliquant des prix ou des loyers relativement élevés, alors que la taille des ménages diminue.

Enfin, une part confirmée du parc de logement est ancienne et présente un vieillissement marqué, traduit par une étiquette énergétique médiocre et génératrice de charges énergétiques significatives.

Au vu de ces tensions, l'accession à la propriété sur le territoire peut s'avérer difficile, en particulier pour les ménages qui aspirent à vivre en maison individuelle. De nombreux ménages optent alors pour un éloignement de leur lieu de travail, parfois même hors de la métropole, au prix d'un allongement de leurs trajets quotidiens. Cette réalité contribue notamment à la saturation des axes routiers que connaît le territoire.

Le parc locatif est également sous tension. C'est particulièrement observable sur le parc social : au 1er janvier 2022, la Métropole dispose de 15,9 % logements locatifs sociaux, lesquels ne permettent qu'une attribution pour 7.7 demandes (hors mutations). A noter que onze des douze communes de la métropole sont assujetties aux objectifs réglementaires de la loi SRU, fixant un objectif de 25 % de logements sociaux dans le parc total de résidences principales. A date, seule la commune de la Garde dépasse cet objectif tandis que les 10 autres communes doivent maintenir leur effort de production sociale pour atteindre cet objectif. En outre, le parc social est composé de typologies plutôt adaptées à des ménages familiaux (75 % de T3 et +), alors que la demande se porte plutôt sur des petites typologies. Une diversification est en cours grâce à la production neuve, qui intègre de plus en plus les petites typologies (T2-T3).

L'essentiel à retenir

Une attractivité résidentielle, économique et touristique indéniable qui génère des tensions sur le marché immobilier et fragilise les équilibres sociologiques du territoire avec un phénomène de report des ménages hors de la métropole.

Un PLH pour anticiper et accompagner toutes les transitions

- **Accueillir des jeunes et des familles tout en offrant les conditions du bien vieillir**

Le territoire connaît un vieillissement conséquent de sa population avec un habitant sur quatre âgé de plus de 65 ans. Cette tendance est confirmée par l'arrivée de ménages âgés et de petits ménages, notamment des personnes seules.

La métropole souhaite continuer d'accompagner cette évolution sociétale, et de proposer des solutions d'habitat adaptées au vieillissement de la population, tout en veillant à rééquilibrer la pyramide des âges. Cette dernière se creuse en effet de plus en plus au détriment des jeunes. Cette ambition implique ainsi de mieux accompagner le début de parcours résidentiel de ces derniers, et notamment de renforcer l'offre en petites typologies à bas coût, plus

adaptée à une demande au profil jeune et modeste. De même, la production de typologies familiales doit rester soutenue pour penser aux parcours résidentiels des familles.

- **Des qualités environnementales à préserver, un territoire « fini » à gérer avec sobriété**

Les qualités environnementales et paysagères du territoire sont précieuses, d'autant plus que le littoral d'une part et le relief d'autre part constituent de véritables limites géographiques. Ainsi, la Métropole veut intégrer de façon encore plus soutenue les enjeux liés à l'environnement et l'espace dans sa stratégie habitat.

Le cadre réglementaire national récent vient amplifier cette ambition. Le PLH doit en effet tenir compte d'une approche foncière maîtrisée, dans le cadre de la politique nationale Zéro Artificialisation Nette (ZAN). La loi "Climat et résilience" du 22 août 2021 a fixé un double objectif : diviser par deux le rythme d'artificialisation entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente, puis atteindre d'ici à 2050 le zéro artificialisation nette, c'est-à-dire l'absence d'artificialisation nouvelle ou autant de surfaces renaturées que de surfaces artificialisées.

L'élaboration du PLH a été l'occasion de recenser les disponibilités foncières et les potentiels de renouvellement urbain.

A ce jour, 484 ha à vocation habitat et mixte ont été identifiés, soit 5 % de l'enveloppe urbaine. Mais la Métropole souhaite également permettre la production de nouveaux logements à partir d'espaces déjà bâtis et/ou à requalifier.

Ainsi, il s'agit de définir une stratégie foncière d'ensemble pour optimiser l'utilisation des ressources restantes. Par ailleurs, du fait de la pénurie foncière, la stratégie de lutte contre la spéculation foncière sera renforcée, notamment pour favoriser une production de logements à bas prix.

La sobriété de l'habitat passera donc nécessairement par la maîtrise de la consommation des espaces. Elle veillera également à la maîtrise énergétique du parc de logements publics et privés.

La métropole entend poursuivre et amplifier ses efforts pour améliorer la performance énergétique du parc de logements, baisser la consommation énergétique des bâtiments, réduire les coûts liés à la facture d'énergie et, in fine, réduire l'empreinte carbone. La rénovation énergétique du patrimoine des bailleurs sociaux a été lancée et actée dans les conventions d'utilité sociale de ces derniers. La Métropole poursuivra cette dynamique lors des renouvellements des Conventions d'utilité sociale afin d'offrir un parc de logements de qualité.

Dans le parc privé, la rénovation énergétique est un enjeu intégré de longue date dans les dispositifs de la métropole (via son PIG et ses OPAH). Le développement de mesures coercitives, associées à des aides financières et d'ingénierie, devraient permettre d'accélérer le mouvement. Le PLH prend ainsi en compte les effets de la loi Climat et Résilience de 2021, qui est venue durcir les conditions de location des passoires thermiques, les évolutions des

aides « MaPrimeRénov » pourvues par l'ANAH. Cet enjeu sera porté sur l'ensemble de la Métropole et notamment dans les centralités des différentes communes afin de concourir à leur attractivité.

- **Un modèle de production de logements à diversifier et un parc actuel à optimiser**

Pourquoi produire ailleurs ce qui existe déjà ? C'est à partir de ce principe de bon sens que la Métropole s'attellera à transformer et améliorer le patrimoine existant inexploité. Il s'agit d'engager deux principaux axes de développement : l'acquisition/ amélioration et le recyclage des logements vacants au travers de dispositifs incitatifs et en accompagnant l'ensemble des acteurs.

Mais il s'agit aussi de développer des formes urbaines plus compactes : réfléchir le gabarit du bâti, sur l'existant en imaginant des possibilités de rehausse ou surélévation de bâtiments existants, ou une production neuve allant vers des formes plus collectives. Evidemment, il ne s'agira pas de développer la même forme urbaine de façon homogène sur le territoire. Entre pavillon individuel et grands immeubles collectifs, une multitude de formes urbaines intermédiaires existent. La métropole s'assurera que les formes retenues s'intègrent du mieux possible au patrimoine existant.

Tout le monde ne pourra donc pas vivre en maison individuelle, mais cela ne signifie pas pour autant une perte en termes de qualité de vie. Tout d'abord, la Métropole veillera à ce qu'un maximum de constructions bénéficie des prestations qui font l'attrait des maisons individuelles, à savoir des espaces extérieurs privatifs de qualité (grands balcons/terrasses, parties communes aménagées et végétalisées, qualité de l'isolation phonique, prise en compte du vis-à-vis). La métropole s'attachera également à développer un maillage d'espaces publics qui offriront des poches de respiration pour les habitants, des lieux de rencontre et de partage.

Il est également crucial d'accélérer la végétalisation des espaces déjà urbanisés. Cette végétalisation contribuera à la fois à ramener de la nature en ville, mais aussi à la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbains pour réduire les impacts du changement climatique. Les centres anciens seront ainsi plus vivables et attractifs.

Enfin, l'optimisation des enveloppes urbaines actuelles pourrait amener la métropole à améliorer son offre de services : elle pourrait notamment contribuer à la densification du maillage et de la desserte des transports en commun, ce qui pourrait améliorer la mobilité de l'ensemble de la population.

Depuis quelques années déjà, l'effort d'optimisation est à l'œuvre. La production de plus de 2 460 nouveaux logements / an entre 2013 et 2018 s'est tournée majoritairement vers une production de logements collectifs.

La production neuve devra également répondre aux besoins des ménages actuels, tout en anticipant les besoins des foyers de demain, en favorisant le développement de logements

modulaires, évolutifs, qui pourront évoluer au gré des évolutions de la société (baisse de la taille des ménages, séparations familiales, familles recomposées, vieillissement…).

L'essentiel à retenir

Les évolutions démographiques qui sont à l'œuvre sur le territoire, ainsi que les enjeux de préservation des espaces et de l'environnement, le changement climatique et la transition énergétique sont les pierres angulaires de la stratégie Habitat de la Métropole.
Ils vont déterminer largement les actions du PLH 3 pour optimiser le foncier disponible dans un environnement géographiquement contraint, valoriser le parc existant et permettre à toutes les générations d'habiter le territoire.

Un territoire unique, mais pas uniforme

Si certains enjeux sont communs à l'ensemble des communes, il existe des spécificités propres à certaines d'entre elles, qui impliquent des enjeux différenciés en matière d'habitat :

Les communes au profil urbain

Toulon, La Seyne-sur-mer, La Valette du Var, La Garde

Les communes au profil urbain sont caractérisées par une urbanisation dense, faite de logements collectifs, une forte proportion de logements sociaux (près de 75 % du parc de logements sociaux de la métropole sont situés sur ces communes), un niveau de vie médian et des prix d'accession faibles. Dès lors, la population qui y habite présente un profil plus modeste que le reste du territoire, et cette précarité se retrouve notamment sur la qualité du parc résidentiel, marqué par une vacance importante, notamment sur la ville de Toulon (44 % des logements vacants de la métropole), et par une concentration du nombre de logements privés potentiellement indignes (plus de 7 500 logements dont près de 6 000 sur Toulon). Les communes peuvent ainsi être caractérisées par un parc social, de droit ou de fait. Le parc social de fait ne garantissant pas forcément une qualité du logement, l'un des défis est d'assurer un parc social de droit, que ce soit avec des bailleurs sociaux ou des propriétaires privés (via le conventionnement ANAH par exemple). Et ce d'autant plus qu'à l'exception de la Garde, les communes n'atteignent pas les taux SRU réglementaires. Toutefois, il ne s'agira pas pour ces communes de concentrer les ménages modestes de la métropole. Il conviendra de renforcer l'attractivité de ces communes pour capter des profils plus divers. En raison de l'urbanisation importante de ces communes, le développement de ces dernières nécessitera certainement de passer par le parc de logements existant. Différentes solutions peuvent être encouragées au cas par cas : accompagnement à la sortie de la vacance, amélioration du parc dégradé, ajouts d'étages supplémentaires, conversion de bâtiments existants, divisions de logements, voire démolition-reconstructions…

L'essentiel à retenir

Ces communes rencontrent des enjeux de valorisation et d'amélioration du parc existant, tout en assurant une diversification des typologies pourfavoriser l'accueil de familles, des seniors, des étudiantset de catégories socioprofessionnelles plurielles ainsi que les parcours résidentiels

Les communes au profil familial

Ollioules, La Crau, Le Revest-les-Eaux

Les communes au profil familial sont concernées par une proportion élevée de familles avec enfants et de maisons individuelles, donc une urbanisation peu dense, et une croissance importante du nombre de logements. Le mode de production historique de ces communes ne pourra certainement pas perdurer, et devra composer avec les nouvelles exigences attendues avec le ZAN. L'enjeu urbanistique sera ainsi majeur, car l'intensification urbaine devra se faire en harmonie avec l'existant. Par ailleurs, la production devra contribuer à diversifier les typologies d'habitat pour prendre en compte les évolutions familiales et sociétales (diminution de la taille moyenne des ménages, développement de la monoparentalité, de la garde alternée, des familles recomposées…).

L'essentiel à retenir

L'enjeu majeur pour ces communes sera d'optimiser les potentiels fonciers, avec une mutation progressive dans la manière de produire du logement, tout en offrant des typologies plus petites pour accompagner la diminution de la taille des ménages.

Les communes au profil littoral

Saint-Mandrier-sur-Mer, Carqueiranne, Le Pradet, Hyères, Six-Fours

Les communes littorales présentent de leur côté une proportion importante de résidences secondaires et de séniors. La forte attractivité de ces communes entraîne des prix d'accession élevés, et par conséquent une croissance démographique faible, et une proportion de familles avec enfant(s) plus réduite. Le sujet du vieillissement des ménages et du grand âge sera ainsi à considérer avec encore plus d'acuité que dans le reste du territoire. Par ailleurs, il s'agira pour ces communes de concilier les besoins du secteur touristique avec ceux des résidents locaux en matière de logement, afin de permettre aux résidents locaux de trouver un logement abordable et stable, et aux saisonniers, qui contribuent à l'économie locale, de trouver un logement pendant la haute saison. La pression sur le marché immobilier, renforcée par le développement de résidences secondaires, rendra nécessaire la maîtrise des locations de meublés de courte durée. La production sociale pourra être un levier pour permettre un

développement de résidences principales permettant d'assurer une dynamique territoriale toute l'année.

L'essentiel à retenir

Il s'agira de permettre un équilibre entre les trajectoires résidentiels des ménages, la vocation touristique du parc de logements et le maintien d'une part de résidences principales.

Synthèse des enjeux

L'ensemble des enjeux présentés ci-dessus sont résumés ci-dessous :

Une forte attractivité héliotropique,

et donc une attractivité résidentielle naturelle

Un territoire qui présente des atouts en termes d'attractivité touristique, universitaire, économique

Une surreprésentation des séniors

Diminution de la taille des ménages

Mais des besoins en logements diversifiés

Des parcours résidentiels bloqués

entrainant l'éloignement de ménages hors du territoire

Un parc de logements tendu et présentant des signes de fragilités qui nécessite un investissement dans le parc existant

Des phénomènes de concurrence qui engendrent des difficultés d'accès au logement

Résidences secondaires vs. principales

Diminution de la part des classes moyennes / accentuation des écarts entre les populations modestes (en locatif) et aisées (en accession)

Un potentiel foncier limité, qui nécessite d'optimiser les ressources dans le cadre du ZAN

Les capacités théoriques du territoire métropolitain

Les possibilités offertes par le territoire comprennent à la fois le potentiel de production neuve et le potentiel de remise sur le marché des logements vacants.

- Le potentiel de production neuve a été défini par l'étude foncière du PLH. Cette étude a permis d'identifier les gisements fonciers à vocation habitat pour les années à venir et leurs déclinaisons en nombre de logements. Le périmètre d'étude a été déterminé par l'enveloppe urbaine du SCoT comprenant les espaces urbanisés (zonage U des PLU) et les espaces urbanisables (zonages AU). Sur ce périmètre, les contraintes réglementaires, environnementales, paysagères et urbanistiques ont été prises en compte. Afin quantifier les gisements fonciers pouvant être mobilisés pour l'habitat, seuls les espaces non contraints et moyennement contraints ont été étudiés et ont fait l'objet d'une évaluation en nombre de logements. Cette évaluation a été réalisée selon 2 approches par ratio, fondées soit sur la forme urbaine de proximité soit sur les préconisations du SCoT. Dans ces deux approches, les logements déjà présents sur les parcelles sont soustraits aux estimations. Ainsi le gisement foncier identifié pour l'habitat offre une capacité de production estimée entre 16 776 et 17 772 logements.

- Le potentiel de remise sur le marché des logements vacants est basé sur les données LOVAC, fichier fiscal spécifique pour approcher et traiter la vacance. Au 1er janvier 2020, 8 202 logements vacants théoriques sont recensés sur le territoire métropolitain. La Métropole, par le biais de sa politique en faveur de l'amélioration du parc privé, considère qu'une partie de parc pourrait être réinvestie et remis sur le marché, constituant ainsi une offre supplémentaire de résidence principale.

Par conséquent, le territoire métropolitain dispose d'**un potentiel d'environ 25 000 logements maximum théorique** sur le territoire.

Gisement foncier à vocation Habitat

Evaluation théorique en nombre de logements du gisement foncier maximum :
484 ha

2 approches

Approche au regard de la forme urbaine de proximité
(intégration des futurs projets aux tissus existants – bonne acceptabilité

17 751 logements

Approche au regard des ambiances de densité préconisées par le SCoT
(intégration des futurs projets aux tissus existants – bonne acceptabilité)

16 626 logements

Parc existant potentiellement mobilisable

Logements vacants (source LOVAC 2020)

8 202 logements

Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) (source FILOCOM)

10 068 logements

Le scénario de développement retenu pour définir les besoins en logements

Les objectifs de production de logements sur la Métropole vont guider la croissance démographique, l'aménagement du territoire et l'accessibilité au logement pour les résidents. Dans cette perspective, il est essentiel de prendre en compte une multitude de facteurs et de variables pour garantir une programmation pertinente et équilibrée.

Pour fixer ces objectifs, plusieurs scénarios ont été mis en débat auprès des élus. Ces scénarios identifiaient les mesures nécessaires pour favoriser leur mise en œuvre. En effet, ces scénarios ont pris en compte les besoins des résidents, ainsi que les phénomènes qui facilitent ou complexifient le développement de résidences principales.

Si plusieurs simulations ont été réalisées, trois principaux scénarios ont été présentés aux élus :

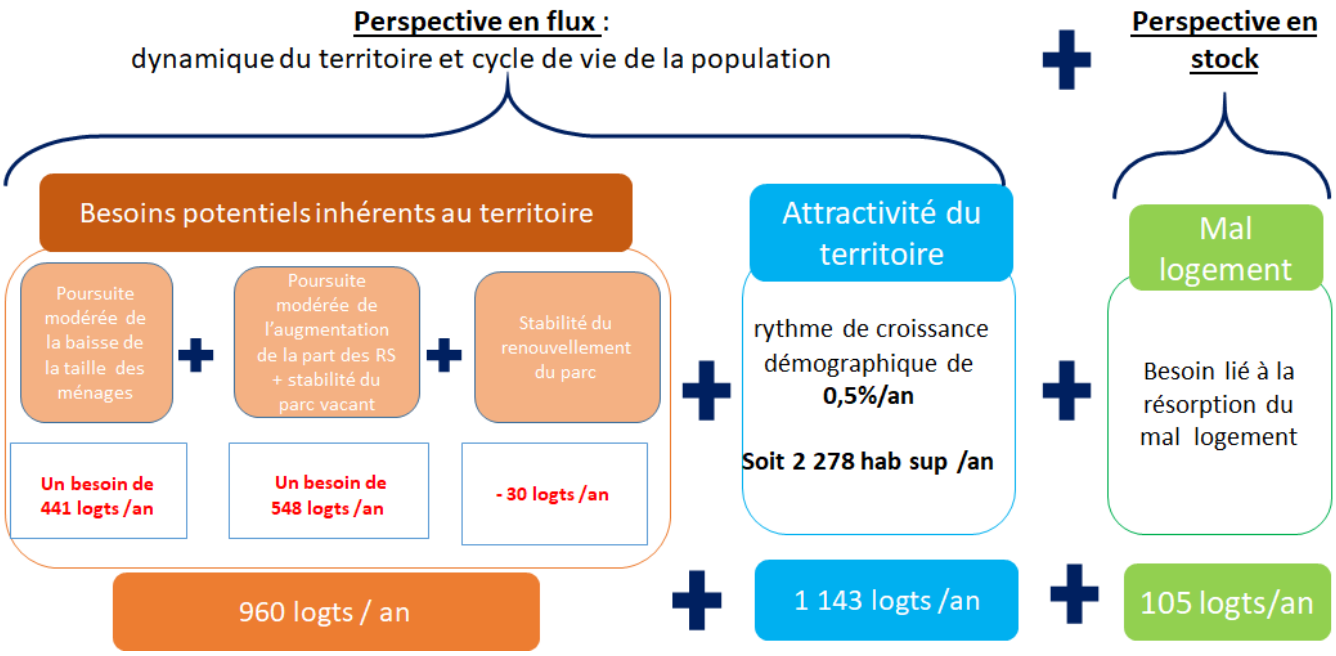
- Un scénario de stagnation démographique (soit un scénario « socle », qui indique le nombre de logements minimum à produire pour éviter une perte de population),
- Un scénario de poursuite des tendances observées ces dernières années (+ 0,67%),
- Un scénario permettant de maintenir l'attractivité de la métropole, avec une croissance maîtrisée et une politique ciblée (+ 0,5%).

Si le troisième scénario a été retenu, les trois scénarios sont explorés ci-dessous. Les avantages et inconvénients qu'ils intégraient ont permis d'éclairer les décisions des élus.

Scénario 1 : une stagnation démographique

Ce 1er scénario repose sur le concept de point mort démographique. Selon la définition du Cerema, c'est « la mesure a posteriori de la production de logements, qui correspond à la stabilité démographique au cours d'une période révolue. Il correspond au nombre de logements nécessaires pour accueillir le nombre de ménages issus du seul desserrement, c'est-à-dire à population constante. » Son utilité est de déterminer un nombre minimal de nouveaux logements nécessaires, en dehors de tout gain de population. Suivant une évolution au fil de l'eau prolongeant la tendance mesurée entre 2013 et 2018, la taille moyenne des ménages passe de 2,02 personnes en 2018 à 1,89 en 2030.

Les conséquences de ce scénario sont présentées ci-dessous :



Ce scénario se base donc sur l'hypothèse d'une croissance démographique nulle dans MTPM. La population resterait à son niveau actuel, soit 445 000 personnes environ (Source Audat Var, étude 2022). Par conséquent, il n'y aurait pas de besoin lié à l'accueil de population supplémentaire (bloc bleu dans le graphique).

Pour répondre à l'évolution de la taille moyenne des ménages, il faudrait 1 262 logements supplémentaires par an. Les besoins liés au renouvellement du parc permettraient de créer 28 nouveaux logements par an. Ainsi, les besoins inhérents au territoire seraient de 1 234 logements par an (bloc orange). Les ambitions en matière de résorption du mal-logement impliqueraient de créer annuellement 62 logements supplémentaires (bloc vert). **En tout, ce sont 1 296 logements par an qui seraient nécessaires, soit 7 775 en tout sur la période.**

Ce scénario est théorique et est décorrélé de l'attractivité historique du territoire : le passage d'un taux de croissance annuel moyen de la population de 0,67 % à 0,00 % n'est pas réaliste. Toutefois, l'intérêt de ce scénario est de définir les besoins inhérents au territoire à population constante indépendamment de sa capacité d'attractivité.

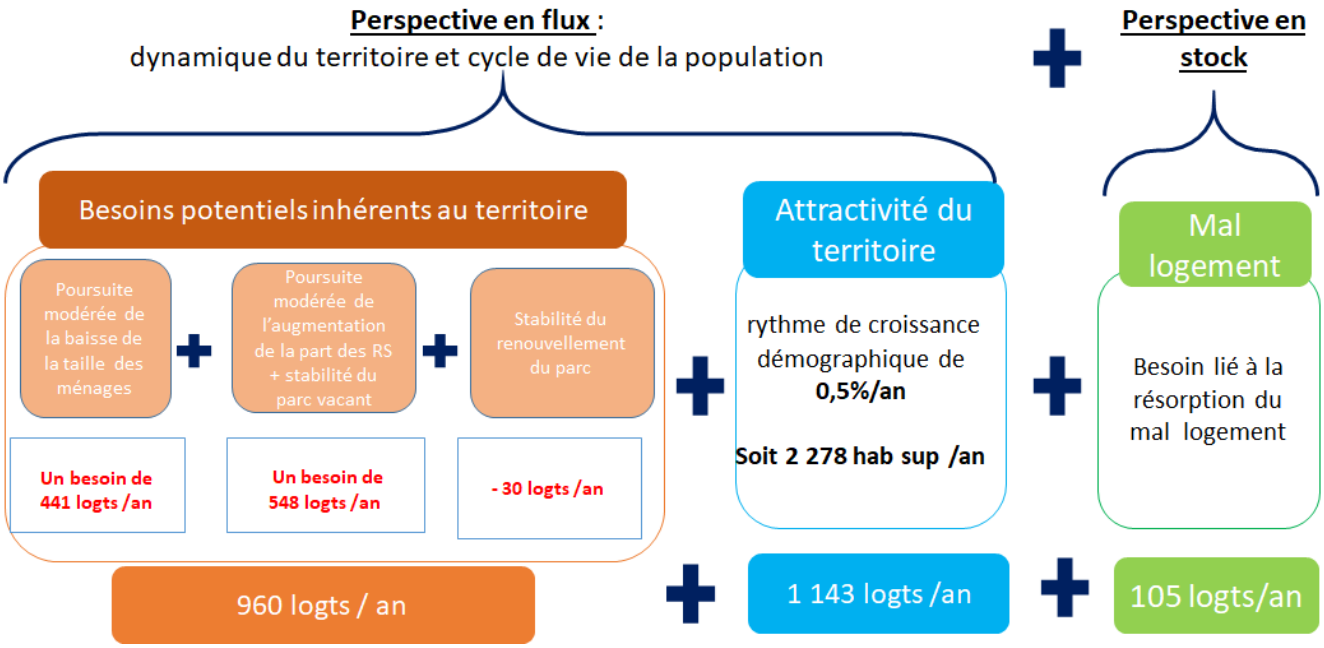
Il constitue donc une base à partir de laquelle il est possible de définir les besoins en logement pour l'accueil de nouveaux ménages.

Scénario 2 : poursuite des tendances observées

La croissance démographique se poursuit au même rythme qu'entre 2013 et 2018, la population augmentant de 0,67 % par an, soit 3 000 habitants de plus en moyenne. En 2030, la Métropole dans son périmètre actuel compterait 475 000 habitants.

Cette croissance induirait un besoin de 1 593 logements supplémentaires par an. La part de résidences secondaires dans le parc de logements continuerait d'augmenter, étant passée de 11,5 % à 12,5 % entre 2013 et 2018, période de référence. En 2030, elle serait de 15,1 %. La proportion de logements vacants poursuivrait sa diminution, ayant perdu 2 points (de 7,6 à 5,6 %) entre 2013 et 2018. En 2030, seuls 2,7 % des logements seraient inoccupés ce qui serait l'indicateur d'un marché extrêmement tendu, avec une augmentation probablement très significative des prix. En effet, on considère que pour assurer une fluidité du marché, le taux de vacance doit être compris entre 5 et 7 %. Un taux inférieur serait donc au mieux improbable, ou au pire dangereux pour les résidents.

Les besoins liés à l'évolution du parc de résidences secondaires et de logements vacants seraient de 742 logements supplémentaires par an. La taille moyenne des ménages continuerait également de baisser, atteignant 1,89 en 2030 alors qu'elle était de 2,02 en 2018 ; les besoins liés au desserrement seraient ainsi de 1 314 logements par an.



Dans le cas de ce scénario il faudrait, compte tenu de ces paramètres, 3 799 logements supplémentaires par an, soit 22 794 au total entre 2024 et 2029.

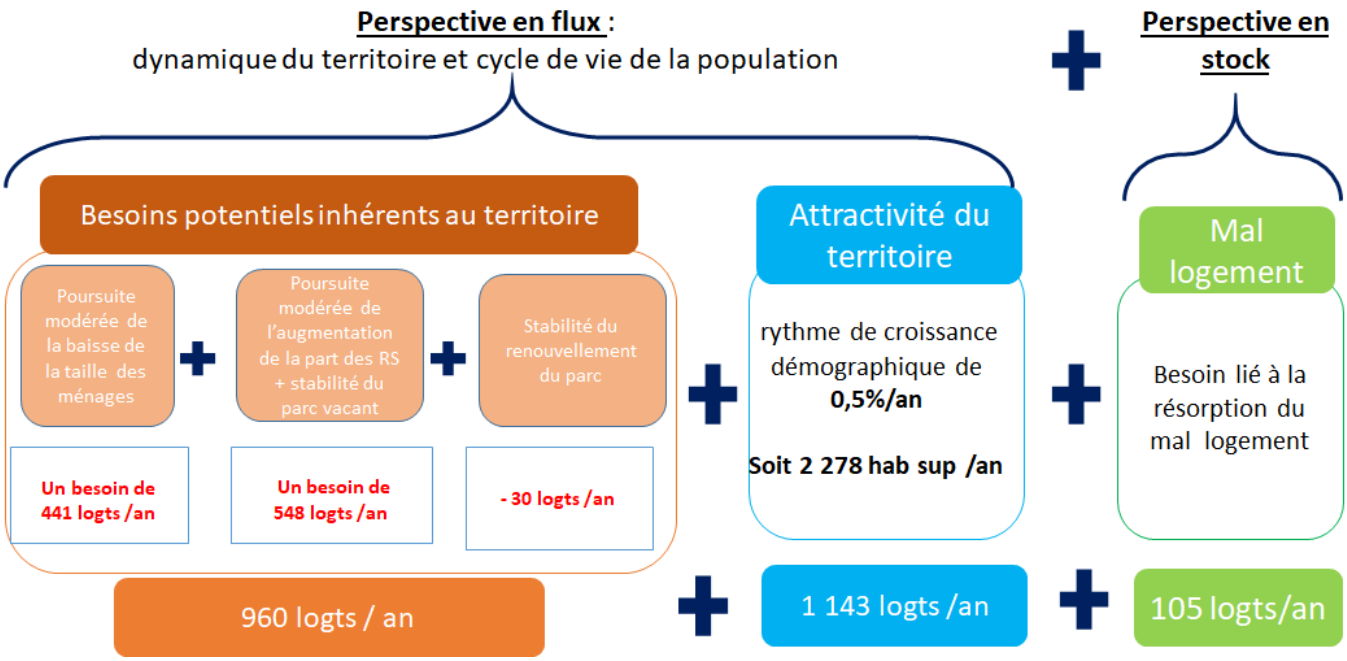
Ce scénario est celui d'un prolongement des tendances observées sur la période 2013-2018. Il vise à illustrer une évolution possible du territoire sans actions pour freiner, notamment, la diminution de la taille moyenne des ménages ou la production de résidences secondaires. Par ailleurs, le nombre de logements commencés dans la Métropole est en moyenne de 2 210 par an entre 2012 et 2022. Ce scénario impliquerait un rythme bien plus élevé. Enfin, la création de ces 22 800 logements consommerait l'ensemble du gisement foncier identifié sur le territoire.

Scénario 3 : un territoire attractif avec une croissance maîtrisée et une politique ciblée

Ce troisième scénario est celui retenu par la Métropole.

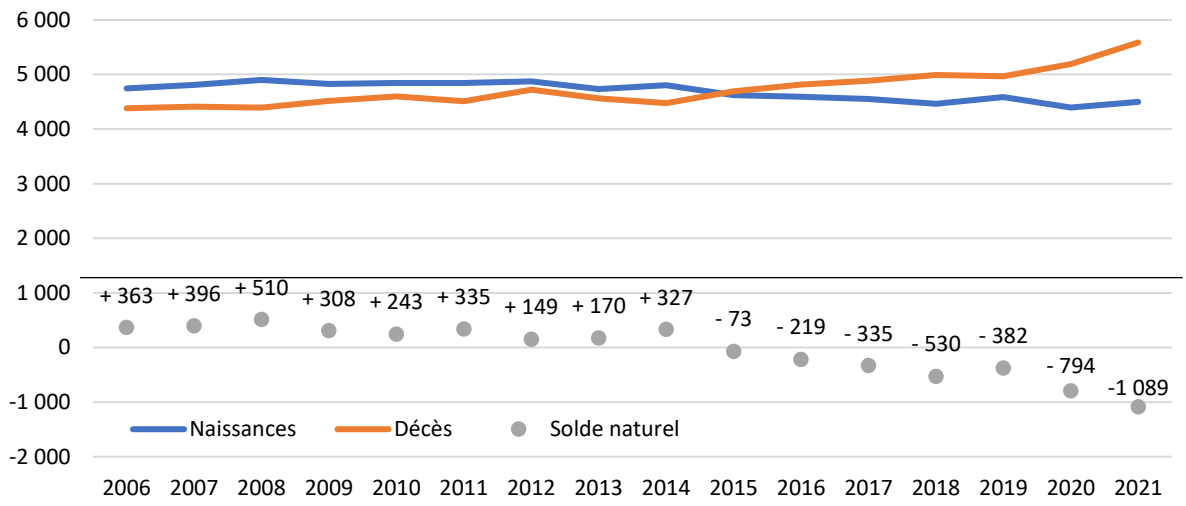
Il rompt avec les scénarios précédents, qui sont des scénarios prospectifs. Ici, les simulations proposées ont cherché à concilier les ambitions de développement démographique, avec les capacités et contraintes du territoire, et les marges de manœuvre opérationnelles permettant de lever les blocages.

La croissance démographique serait moins importante que lors de la période 2013-2018, mais elle s'inscrit dans la perspective du SCoT, avec 0,5 % par an. En 2030, la Métropole dans son périmètre actuel compterait 470 000 habitants. **Dans le cas de ce scénario, il faudrait 2 208 logements supplémentaires par an**, soit 13 248 au total entre 2024 et 2029. L'attractivité du territoire induirait un besoin de 1 143 logements supplémentaires chaque année. Le nombre de résidences secondaires augmenterait au rythme de 1,5 % par année, contre 2,6 % entre 2013 et 2018, période de référence. Le nombre de logements vacants resterait stable. Passée de 2,08 personnes en 2013 à 2,02 en 2018, la taille moyenne des ménages continuerait de diminuer mais de façon plus lente, atteignant 1,95 en 2030 (contre 1,89 dans un scénario de prolongement des tendances) ; les besoins liés au desserrement seraient ainsi de 445 logements par an.



Ce scénario tient compte du ralentissement probable de la croissance démographique : la population de la Métropole vieillissant, les décès seraient proportionnellement plus importants tandis que le nombre de naissances continuerait à baisser ; par conséquent, au fil des années le solde naturel devient de plus en plus déficitaire, prolongeant les trajectoires présentées ci-dessous.

Evolution du nombre de naissances, de décès et du solde naturel dans MTPM (source Etat civil)



Cette tendance n'est pas propre à MTPM, mais à l'ensemble de la France et des pays occidentaux ; elle est amenée à se poursuivre dans les années à venir : à apports migratoires stables, la croissance de population est donc amenée à ralentir. Le choix d'un taux de croissance à 0,5 % par an paraît concilier cette tendance attendue et l'attractivité historiquement importante du territoire. Toutefois, le ralentissement du desserrement implique que la croissance démographique se fasse davantage que par le passé par le biais du maintien/de l'arrivée de familles avec enfants sur le territoire. Il est nécessaire de mettre en place des actions prévues à cet effet. La baisse de la production de résidences secondaires doit être également le résultat de choix allant dans ce sens.

Ce scénario permet également d'éviter de consommer intégralement le gisement foncier identifié au cours du PLH à venir. La préservation du foncier permettra de poursuivre le développement du territoire au-delà de la période du PLH, en ne mobilisant qu'une partie de ce maximum de 484 ha identifiés.

L'essentiel à retenir

L'élaboration des objectifs de programmation prévisionnelle de logements pour le 3ème PLH de TPM a tenu compte de plusieurs paramètres :

- *les possibilités de production offertes par le territoire,*
- *les besoins découlant du scénario de développement retenu par les élus du territoire*
- *et le « potentiel réalisable » souhaité par les communes.*

Concrètement ce scénario démographique se traduit par un besoin estimé de :

- *2 220 logements/an*
- *soit 13 320 logements sur la durée du PLH*

Le diagnostic foncier a permis aux communes d'identifier des gisements potentiellement mobilisables sur la durée du PLH qui se traduiraient une production envisageable de :

- *X logements* par an*
- *soit X logements* sur les 6 ans du PLH*

**Partie en cours de finalisation*

Des objectifs de production qui allient production neuve, valorisation de l'existant et équilibres géographiques

Le choix par les élus de la Métropole et des communes de retenir le 3ème scénario traduit la volonté de maîtriser le développement démographique du territoire, avec une ambition particulièrement forte sur la valorisation du parc existant et les équilibres sociologiques et géographiques.

Une production raisonnée et axée sur une reconquête de l'existant

Le territoire dispose de 484 ha à vocation habitat disponibles à terme. Selon les hypothèses de densité, cela correspond à un volume situé entre 16 000 ou 17 000 logements selon les hypothèses de densité. La production prévue dans le temps du PLH mobilisera une partie de ces gisements fonciers disponibles, mais veillera à en conserver d'autres pour travailler à un développement résidentiel à l'échelle de plusieurs autres PLH. Ainsi, environ X logements* neufs seront produits sur les 6 ans du programme.

Pour limiter la consommation foncière, et ce faisant la production neuve, la Métropole se donne pour ambition de mobiliser le parc existant et d'accélérer le renouvellement urbain. La Métropole compte en effet plus de 8 200 logements vacants théoriques. Dans le cadre du PLH, elle encouragera la remise sur le marché de 1 790 de ces logements, soit près d'un quart du parc vacant.

Enfin, la production de logements pourra passer par d'autres modes, dont les objectifs chiffrés n'ont pas été déterminés mais qui pourraient être mobilisés : surélévation de bâtiments, divisions de logements, division parcellaire, etc.. Les solutions sont multiples. Elles seront étudiées au cas par cas, en fonction des opportunités et de l'environnement, et en limitant au maximum les risques de dérives.

En résumé

La production prévisionnelle des X logements sera répartie comme suit :*

- *X logements* en production neuve*
- *1 790 logements en mobilisation de la vacance.*

Cette mobilisation du parc existant permettra donc de recourir à la production neuve de manière raisonnée et de préserver du foncier pour l'après PLH3.

**Partie en cours de finalisation*

Une territorialisation de la production qui articule réponses aux enjeux et vision opérationnelle

La territorialisation des objectifs a fait l'objet d'un travail étroit avec les 12 communes de la Métropole pour tenir compte à la fois des enjeux du territoire métropolitain, de l'identité et des projets de développement des communes (notamment à travers leur PLU et les éventuelles OAP) et des gisements fonciers identifiés. De nombreux échanges en bilatéral ont été assurés, suivis d'échanges en collectif dans les instances de la Métropole (comité de pilotage PLH, commission habitat, bureau métropolitain…).

Ainsi, les objectifs de production de chaque commune sont les suivants :

Territorialisation de la programmation prévisionnelle PLH 2024-2029

Partie en cours de finalisation

En résumé

Les objectifs de production prévisionnelle de chaque commune, et leur répartition entre production neuve et mobilisation du parc vacant sont adaptés à chaque territoire.

Une offre en logements sociaux étoffée

X logements* sociaux/an

L'ensemble des communes de la Métropole sont concernées par la loi SRU, dont l'article 55 dispose qu'elles doivent disposer de 25% de logements sociaux au sein de leur parc de résidences principales. Avec 28,9% de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales au 1er janvier 2021, seule la commune de La Garde est conforme aux obligations de l'article 55 de la loi SRU. Au 1er janvier 2021, il manque 20 832 logements locatifs sociaux pour disposer du taux SRU de 25%. Les communes déficitaires en logements sociaux sont soumises à des obligations triennales de rattrapage, qui doivent les amener à produire du logement social.

Consciente des enjeux de mixité sociale et des objectifs de rattrapage fixés par la loi SRU, la Métropole se donne pour ambition **de produire X logements sociaux* sur le temps du PLH**. Cet objectif tient également compte des capacités de production sur le territoire. Ce cap est ambitieux, et suppose de mobiliser une diversité de solutions et de modes de production.

Tout d'abord, la production de logements sera réalisée en majorité via la construction neuve avec environ X logements* soit X %* de logements sociaux.

En parallèle, la production de logements sociaux s'appuiera sur le parc existant : d'une part via la reconquête des logements vacants et d'autre part via l'amélioration du parc privé potentiellement indigne

Ainsi, sur les objectifs de reconquête de logements vacants (1 790 sur le temps du PLH), environ 30 % pourraient être conventionnés en logements sociaux, soit 544 logements. Ce vivier représenterait ainsi 6 % de l'offre sociale supplémentaire.

** Partie en cours de finalisation*

Par ailleurs, l'amélioration du parc privé potentiellement indigne sera également poursuivi. Sur les 10 000 logements qualifiés de potentiellement indignes, qui peut être qualifié de « parc social de fait », le PHL fixe ainsi pour objectif d'en transformer 33 % en logements conventionnés, soit en « parc social de droit ». Si cet objectif ne contribue en soi pas à une production supplémentaire de résidences principales, il assure aux occupants un logement de qualité et donc une amélioration de leurs conditions de vie. Environ 3 300 logements indignes deviendraient ainsi des logements sociaux de droit, soit 37 % de l'offre sociale nouvelle.

La Métropole mobilisera ainsi à la fois les bailleurs sociaux et les propriétaires particuliers pour développer le parc locatif social.

Conformément à la loi, pour chaque période triennale, les typologies produites dans les communes devront être les suivantes :

- un minimum de 30 % de PLAI,
- un maximum de 30 % de PLS.

La part des logements en PLUS n'est pas encadrée par le cadre réglementaire, mais la production de locatif social intégrera ces produits.

La production sociale pourra également être développée à partir de produits en accession sociale à la propriété, afin de permettre notamment aux primo-accédants d'acheter leur logement sur le territoire.

PROGRAMMATION PREVISIONNELLE PLH 2024-2029

Partie en cours de finalisation

Afin de faciliter la production sociale, et parallèlement à l'élaboration du PLH, 7 communes ont conclu avec l'Etat et la Métropole un contrat de mixité sociale sur la période 2023-2025, permettant d'ajuster leurs objectifs de rattrapage SRU par rapport au cadre légal. Ces CMS constituent un cadre d'engagement de moyens devant permettre à ces communes d'atteindre les objectifs de rattrapage de logements sociaux (en locatifs et en accession).

Les objectifs sont les suivants :

Hyères : objectif de rattrapage de 25 % du nombre de logements sociaux manquants : 523 logements sociaux inscrits au CMS pour la période 2023 - 2025

Ollioules : objectif de rattrapage de 25 % du nombre de logements sociaux manquants : 144 logements sociaux inscrits au CMS pour la période 2023 - 2025

Le Pradet : objectif de rattrapage de 25 % du nombre de logements sociaux manquants : 204 logements sociaux inscrits au CMS pour la période 2023 - 2025

La Seyne sur Mer : objectif de rattrapage de 25 % du nombre de logements sociaux manquants : 496 logements sociaux inscrits au CMS pour la période 2023 - 2025

Six-Fours-les-Plages : objectif de rattrapage de 25 % du nombre de logements sociaux manquants : 707 logements sociaux inscrits au CMS pour la période 2023 - 2025

Toulon : objectif de rattrapage de 25 % du nombre de logements sociaux manquants : 1 546 logements sociaux inscrits au CMS pour la période 2023 - 2025

La Valette : objectif de rattrapage de 25 % du nombre de logements sociaux manquants : 274 logements sociaux inscrits au CMS pour la période 2023 - 2025

En résumé

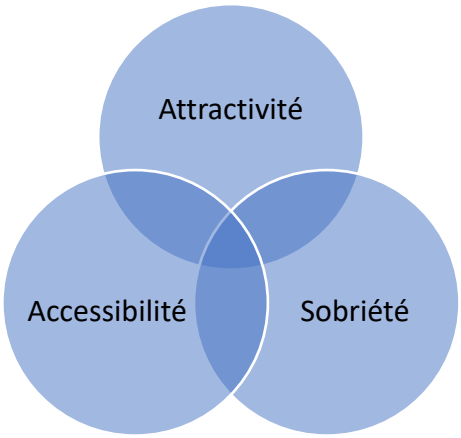
La production du parc de logements locatifs social sera réalisée à travers :

- *la construction neuve,*
- *la production de logements sociaux issue du parc vacant*
- *et la conversion d'une partie du parc privé potentiellement indigne.*
-

L'offre de logements abordables supplémentaire permettra de réduire la consommation d'espace et participera à l'attractivité du territoire.

Les 5 grandes orientations du PLH pour répondre aux enjeux du territoire

Partant des constats du diagnostic et des ambitions métropolitaines, le territoire se fixe pour ce nouveau PLH, 5 orientations destinées à produire des actions opérationnelles réalistes et efficaces, conciliant attractivité du territoire, accessibilité des logements pour tous, et sobriété foncière.



A travers ces 5 orientations, la Métropole ancre pour la période 2024-2029 une politique de l'habitat nouvelle et ambitieuse.

Lors de l'élaboration de ce programme, la Métropole, et les 12 communes qui la composent, ont pris soin de requestionner ce que pouvait recouvrir une politique d'habitat.

Une politique d'habitat, certes, mais :

- « Pour Qui ? » Qui sont les ménages ne pouvant poursuivre leurs projets résidentiels sur le territoire ?
- « Pourquoi ? » Quels sont les publics exclus du logement ?

Ce troisième Programme Local de l'Habitat n'est pas seulement le document cadre d'une politique publique, mais bien un projet de territoire résolument tourné vers l'habitant et devant répondre à ses besoins en matière d'habitat et de logement. **Ce troisième PLH est donc le Programme Local de l'Habitant.**

Une fois, le besoin confirmé, la Métropole s'est ensuite questionnée sur le « Comment ? »

Le diagnostic foncier mené en amont de la démarche a permis d'objectiver le foncier disponible sur le territoire, de le quantifier, de le qualifier.

Il a été partagé la nécessité de gérer au mieux ce restant de foncier disponible. Une gestion « en bon père de famille », une gestion économe et efficiente s'avère plus que nécessaire. Par ailleurs, le contexte de « zéro artificialisation nette » a également conduit la Métropole à envisager de nouvelles sources de production de logements.

En effet, aujourd'hui, sur le territoire de la Métropole, la production neuve ne peut plus constituer le seul vecteur de développement. Le parc privé existant doit être investigué et considéré comme un potentiel avéré. Pour ce faire, il conviendra d'imaginer de nouveaux outils, partenariats et process permettant de concrétiser ce choix.

<u>Avec cette posture innovante mais expressément nécessaire, la Métropole pose le cadre d'une politique de l'habitat inédite tout en répondant avec vigilance aux enjeux de chacune des communes composant ce territoire.</u>

Comment produire ?

- ⇨ **Orientation 1 : favoriser le développement d'une offre de logements adaptée et abordable**
- ⇨ **Orientation 2 : s'engager vers un modèle de développement visant sobriété foncière et rééquilibrage de l'offre de logement**
- ⇨ **Orientation 3 : renforcer la qualité et l'attractivité du parc existant**
- ⇨ **Orientation 4 : accompagner les problématiques logement liées au vieillissement de la population et répondre aux besoins des publics spécifiques**

Pour Qui produire ?

Ces 4 premières orientations trouveront leur ancrage dans l'orientation 5 qui constitue le socle transversal d'animation et de coordination de la politique d'habitat.

L'élaboration de ce troisième PLH s'est inscrit avec les 12 communes dans une logique de confiance, de transparence et de prise en compte des identités de chacune. L'animation de ce programme en sera tout autant.

Au-delà de la déclinaison de cette politique à l'échelle de chaque commune, la Métropole poursuivra les partenariats avec les acteurs du logement et partagera au sein d'instance de travail et d'échanges la mise en œuvre et le suivi de ce PLH.

Enfin, il conviendra disposer d'outils d'observation d'une part et financier d'autre part qui garantiront alors l'engagement plein et entier de la métropole dans ce nouveau programme.

- ⇨ **Orientation 5 : Porter le PLH sur l'ensemble du territoire a travers la gouvernance, l'observation et l'animation**

1

Orientation n°1 : Favoriser le développement d'une offre de logements adaptée et abordable

Pour mémoire, le scénario de développement résidentiel choisi par les élus vise à répondre :

- Aux besoins intrinsèques de la population déjà en place : 960 logements/an
- Aux besoins de la population nouvelle : 1 143 logements/an
- Aux besoins pour sortir des situations de mal logement : 105 logements/an

Le total des besoins en logement estimé à 2 208 logements/an, soit 13 248 logements sur 6 ans. Ce volume de construction permet de répondre à la croissance démographique de 0,5 % /an, qui s'inscrit en cohérence avec les préconisations du SCoT PM.

Le diagnostic a mis en exergue les difficultés à mener un parcours résidentiel sur le territoire métropolitain.

Au sein du marché de l'accession d'abord, les difficiles conditions d'accès à la propriété sur le territoire conduisent les ménages et familles aux revenus modestes à quitter la Métropole. Pour les maintenir, TPM visera à soutenir les produits favorisant l'installation de ces ménages en travaillant notamment sur l'accession maitrisée. La Métropole encouragera ainsi la production de logements en accession sociale à la propriété, mais aussi la production via des modes innovants tels que l'habitat participatif.

Le marché du parc de logements locatifs, ensuite, sera investigué afin de multiplier les réponses en matière logement. La production de logements locatifs sociaux sera poursuivie pour renforcer l'offre disponible.

Le parc de logements locatifs du Ministère des armées sera également à développer. Au 31/12/2023 on comptait 2 782 logements conventionnés permettant de loger environ 10% des ressortissants du Ministère en poste sur le territoire de la Métropole. Au vu de la hausse des demandes ces dernières années, le partenariat avec l'Etablissement Territorial du Logement sera à engager en lien avec les bailleurs sociaux pour développer une offre de logements supplémentaire à destination des familles du personnel de la Défense.

Dans le cadre des travaux d'élaboration du PLH, les communes se sont dotées **d'objectifs de production de logements libres, de logements locatifs intermédiaires et de logement locatif social**. A l'instar du marché de l'accession, la mobilisation des différents produits logement locatif à loyers maîtrisés seront soutenus. Qu'il s'agisse du regard porté sur la production neuve que l'accompagnement qui sera opéré dans le parc privé existant auprès des propriétaires bailleurs particuliers permettant le conventionnement de logements privés ANAH (Loc'Avantages).

Par ailleurs, la Métropole est engagée dans le Plan Logement d'Abord avec plusieurs partenaires. Le **développement d'une offre de logements pour les publics vulnérables** (dont les personnes ayant eu une rupture dans leur parcours résidentiel) constitue un enjeu. Cette offre se traduira notamment par la mobilisation du parc privé pour développer l'intermédiation locative.

Enfin, le **développement d'un parc de logements étudiants abordables** viendra abonder l'offre nouvelle.

Pour assurer ce développement, **des outils réglementaires seront mobiliser**, tels que des servitudes de mixité sociale ou des emplacements réservés pourront être instaurés dans les documents d'urbanisme. De plus, la Métropole accompagnera les communes à la bonne mise en œuvre des contrats de mixité sociale.

Par ailleurs, le diagnostic a mis en lumière qu'à l'instar de la tendance nationale, la taille des ménages de la Métropole diminue progressivement quand le parc de logements du territoire est composé de grandes typologies. Si un rééquilibrage des typologies a été initié depuis quelques années, la Métropole entend poursuivre et amplifier cet effort afin de proposer un logement adapté aux familles, mais aussi aux petits ménages. Elle sera attentive à ce que cet enjeu soit intégré dans les prochaines **Conventions d'Utilité Sociale** des bailleurs du territoire, ainsi que dans les futures constructions.

Enfin, il est important de mentionner que ce territoire dispose d'une forte attractivité résidentielle et que le **développement de l'offre de logements à vocation touristique** (résidences secondaires, meublés de tourisme, location temporaire) grève une partie du parc résidentiel.
Cela accentue la tension constatée sur le marché immobilier et locatif. Dès lors, un encadrement du développement de logements touristiques semble indispensable pour faciliter l'accès à un logement abordable pour tous.

Si les collectivités ont peu de marges de manœuvre, le sujet est désormais considéré comme un enjeu majeur pour le territoire. Les travaux parlementaires (projet de loi en cours, avec a priori un volet sur la fiscalité) et les mesures gouvernementales (décret autorisant la majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et les logements vacants) permettront de proposer des outils mobilisables par le territoire. Par ailleurs, les initiatives de quelques collectivités et les jurisprudences récentes qui s'en sont suivies ouvrent des pistes opérationnelles intéressantes (ex : principe de compensation qui implique pour un propriétaire de produire une résidence principale en cas de mise sur le marché d'un meublé touristique).

Cependant, si la Métropole est amenée à mettre en place des mesures spécifiques, ces dernières ne devront pas entraver le développement touristique du territoire**, la volonté étant de trouver un équilibre entre besoins en logements et développement économique**.

Pour répondre à cette orientation, plusieurs axes devront être investigués :

→ Produire 13 000 logements pour rester un territoire accueillant
→ Proposer un accès à la propriété abordable pour les actifs et les familles
→ Développer des logements locatifs à loyers abordables
→ Concilier le besoin en logements permanents et le développement touristique du territoire.

2

Orientation n°2 : S'engager vers un modèle de développement visant sobriété foncière et rééquilibrage de l'offre de logement

Dans le cadre de ce troisième PLH, le diagnostic a été assorti d'une étude foncière.
Réalisée par l'AUDAT VAR, elle a été construite selon une méthode scientifique en prenant compte les documents d'urbanisme en cours ainsi que le SCoT avec l'enveloppe urbaine, la loi Climat et résilience et la notion de « Zéro Artificialisation Nette » à venir.
Par conséquent, cette démarche a permis de mesurer et d'objectiver le potentiel du foncier à vocation habitat à travers les territoires déjà urbanisés tout en sanctuarisant les espaces à haute valeur agricole et naturelle de la Métropole.

Plusieurs principes sont à retenir de cette étude :

- d'une part, et d'un point de vue quantitatif, ce sont 484 ha disponibles à vocation habitat sans limite dans le temps,
- d'autre part, d'un point de vue qualitatif, cette étude pointe une stratégie foncière insuffisante et la complexité des projets à venir tant opérationnelle que financière. En effet, ce sont moins de 20% du foncier inscrits dans des zones de projets ou programmatique, et moins de 20% du foncier situés sur des unités fonciers libres et sans contraintes.
- Enfin, ce gisement disponible ne peut répondre à lui seul aux besoins en logement du territoire. En effet, même si ce territoire vise une croissance démographique modérée et maitrisée, des besoins intrinsèques demeurent.
- **Le seul vecteur de la construction neuve ne pourra y satisfaire pleinement. L'investigation du parc existant est donc majeure pour ce PLH.**

Dans un souci du bon usage de ces derniers hectares, la Métropole sera soucieuse de travailler à l'optimisation et à l'efficience des opérations par l'élaboration d'une stratégie foncière. L'étude foncière ayant approché ce gisement selon la localisation préférentielle (proximité

des axes de transports collectifs, des aménités urbaines) est une première étape de la méthodologie à construire.

Dans le même sens, la mobilisation des acteurs, tel que l'EPF, sera renforcée afin de donner corps à ces intentions. Par ailleurs, il sera encouragé une production neuve plus compacte avec des formes d'habitat innovantes et dans lesquelles la végétalisation et la qualité des espaces publics devront être au cœur des préoccupations architecturales permettant ainsi de répondre aux besoins de logement et ce dans un exercice de sobriété foncière. Afin de préserver et respecter l'identité propre de chaque commune ainsi que son précieux patrimoine, la Métropole exercera pour ce faire un accompagnement des communes et ce de manière attentive.

Enfin, le regard sera également porté sur la mobilisation du parc de logements existant (reconquête de logements vacants), et le renouvellement urbain (démolitions-reconstructions, surélévation de bâtis…) qui de ce fait permettront de valoriser du patrimoine, de reconfigurer certains secteurs.

L'investigation et l'investissement que la Métropole entame sur le parc existant sont majeurs pour ce troisième PLH. Tout en travaillant à l'amélioration du cadre de vie des habitants, cette stratégie permet d'une part de répondre aux besoins en logements, d'autre part de remettre sur le marché un parc de résidences principales confortables et adaptés et enfin de veiller à rendre plus attractif les différents secteurs (centre-ville, copropriétés).

Au-delà de cette étude foncière qui permet d'appréhender la capacité du territoire à répondre aux besoins en logement, le diagnostic a permis de partager qu'**une spécialisation du peuplement des communes s'est progressivement installée sur la Métropole**, entre les communes touristiques, les communes familiales, et les communes urbaines. Les écarts de prix observés au sein de la Métropole contraignent fortement les choix de mobilité résidentielle des ménages et renforcent cette spécialisation. En outre, le parc locatif social se concentre à 82 % dans 4 communes.

Dans le cadre de ce PLH, il conviendra d'atténuer ces écarts afin de favoriser la mixité sociale sur le territoire. Pour ce faire, la Métropole poursuivra une stratégie de diversification portant aussi bien sur le développement de l'offre que sur le peuplement.

Le développement de cette offre nouvelle sera encouragé dans un souci de consolider la part des résidences principales notamment dans les communes littorales, de mieux répondre aux nouveaux formats familiaux dans les communes familiales (séparations, garde alternée, familles recomposées), et à l'inverse, de favoriser le développement de logements familiaux dans les communes urbaines. De la vigilance devra donc être apportée quant aux choix de typologies envisagées mais aussi aux produits logement, notamment la production de logement social. Enfin, cette mixité sociale pourra également être inscrite dans le soutien que

la Métropole apportera au développement des nouveaux modes d'habitat (participatif, intergénérationnel…).

En matière de développement d'habitat social et compte tenu la présence de 15 Quartiers Prioritaires Politique de la Ville sur le territoire, il est évident que la Métropole travaillera à la diversification géographique de l'offre neuve pour favoriser une mixité sociale. L'évolution de la taille des ménages conjugué aux grandes typologies des logements sociaux dans certaines résidences conduiront nécessairement des perspectives vers des programmes de requalification. Ces programmes permettront ainsi d'adapter les typologies de logements sociaux aux demandes des ménages. Concernant les QPV, il conviendra qu'en pleine concertation avec les communes et les services de l'Etat, la métropole puisse établir une stratégie commune du développement de cette offre nouvelle en proximité ou en cœur de QPV.

En matière de peuplement, la loi ALUR de 2014 a positionné l'intercommunalité comme chef de file du logement social avec notamment l'élaboration d'une politique d'attribution à l'échelle du territoire. Aussi, dès 2016, la Métropole s'est investie dans ce nouveau champ de la politique habitat d'abord en installant la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), et plus récemment, en 2021, en adoptant la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).

Ainsi, la Métropole, chargée de la réalisation du programme Local de l'Habitat, dispose d'une vision intégrée depuis le développement de l'offre jusqu'à l'attribution**.**

La Métropole est donc en mesure d'articuler la politique de production de logements avec celle du peuplement de façon à favoriser la fluidité des parcours résidentiels.

Partie intégrante de ce PLH, la CIA ainsi adoptée définit la politique métropolitaine d'attributions des logements sociaux. L'accent est mis sur les habitants à travers la prise en compte de la demande de logement social dans notre territoire.
Dans un contexte de tension sur le logement, il s'agit de réguler la demande et favoriser l'accès des personnes qui en ont le plus besoin à un logement adapté à leur profil. Cette politique d'attribution s'inscrit à travers le développement de l'offre neuve mais aussi et surtout à travers la mutation. Jusqu'à ce jour, la mutation, pourtant source de fluidité dans le parc et de réponse à la demande, n'a que très peu été éprouvée.

Bien que plus complexe et nécessitant des changements de fonctionnement pour l'ensemble des acteurs, **la Métropole souhaite que ce troisième PLH soit le temps de la mise en œuvre de la mutation en tant que réelle réponse aux demandeurs.**

Gage d'une meilleure efficience, de plus d'équité et de transparence, cette CIA décline les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires, les modalités de relogement dans le cadre des projets de renouvellement urbain et les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les réservataires. L'enjeu du territoire métropolitain réside en la présence de 15 Quartiers Prioritaires Politique de la Ville (QPV) regroupant près d'un tiers du parc social et offrant les logements les moins chers de la Métropole. Par conséquent, l'offre à très bas loyer (PLUS avant 1977) est très peu présente hors QPV en particulier au sein des communes où l'offre de logements sociaux est récente. Ceci peut constituer un frein non négligeable quant à l'accueil des populations les plus fragiles. Ainsi, par l'animation et le déploiement des engagements pris par l'ensemble des partenariats de cette CIA, **la Métropole fera de la mixité sociale la priorité de la politique d'attribution de logement social et notamment dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville.**

Dans un souci de performance et d'équité, la Métropole œuvrera au déploiement d'outils favorisant la coordination des nombreux acteurs impliqués dans la politique du logement social (ex : 18 bailleurs) et l'harmonisation des pratiques.

Il s'agit en filigrane de construire les fondations d'une gestion partagée du dispositif des logements sociaux, qui sera confortée par **la mise en place du Plan Partenarial de Gestion et d'Information de la Demande (PPGID) et de l'instauration de la cotation de la demande.**

Pour répondre à cette orientation, plusieurs axes devront être investigués :

→ Mettre en œuvre une politique de développement d'offre de logements basée sur deux principes : la sobriété foncière en vue de la mise en œuvre du ZAN et d'une consommation maîtrisée de l'espace, et la reconquête du parc existant

→ Développer une offre favorisant une plus grande proximité entre logement / emploi / équipements / services / transports en commun

→ Déployer une Politique de l'Habitat plus innovante garantissant l'équilibre démographique social et intergénérationnel entre communes

3

Orientation n°3 : Renforcer la qualité et l'attractivité du parc existant

Le territoire métropolitain se caractérise par l'ancienneté de son parc de logement avec plusieurs périodes marquantes. Un premier développement permettant de répondre aux besoins de l'urbanisation d'avant 1945 (17% du parc, 60% sont des appartements), puis une seconde période offrant des réponses aux besoins liées aux événements de 1945 et de 1962

(30% du parc, 75% sont des appartements), enfin une dynamique sur les années 70/90 (33% du parc). Depuis 1991, le rythme de construction s'est ralenti, avec 20% des logements du parc construits. A noter qu'entre 1991 et 2005 l'urbanisation s'est réalisée sur des espaces plus éloignés des centres historiques, avec un regain du poids de l'individuel : 46% des logements construits sur cette période sont des maisons. Toutefois, à partir de 2015, la part des appartements redevient largement majoritaire avec, en moyenne, 75% des logements sortis de terre.

Aujourd'hui, les quartiers réceptacles des premières périodes de ce développement urbain ainsi que les types d'habitat dominants à ces époques ne répondent plus aux besoins d'aujourd'hui et en limitent leur attractivité : forte vacance (11%), de logements indignes (5,3%) ou encore identification de copropriétés présentant des désordres cumulés (majoritairement antérieures à 1970) pouvant conduire à des situations de fragilités de structure mais également sociales (TPM compte plus de 2 500 copropriétés potentiellement très fragiles, et des centaines d'autres à risque) ou à des situations de précarité énergétique (10,6% des foyers).

Plus précisément, bien que la vacance de longue durée soit relativement faible en proportion du parc (3 %), elle représente un volume important (près de 8 300 logements théoriques). Cette vacance se concentre dans les centres anciens et les quartiers en difficulté, en particulier des communes urbaines. La plupart des logements vacants le sont car ils nécessitent des travaux d'amélioration et de remise aux normes.

Par ailleurs, Le parc de logements fortement consommateurs d'énergie est potentiellement important compte tenu du nombre de logements construits avant 1970. Selon la base Géodip, il y a dans TPM environ 22 000 foyers touchés par la précarité énergétique liée au logement, soit 10,6 % des foyers. La précarité énergétique renforce la précarité générale des ménages car elle entraîne des charges élevées, que ce soit pour se chauffer en hiver, mais aussi se refroidir en été.

Enfin, la Métropole compte plus 10 000 logements potentiellement indignes en 2017, accueillant près de 20 000 personnes. Ce parc se concentre dans les centres anciens, essentiellement sur les communes de Toulon, La Seyne-sur-Mer et Hyères.

Pour accompagner le bon état général du parc de logement, depuis la création de l'intercommunalité, la Métropole s'est toujours investie dans une politique d'amélioration de l'offre de logement. En effet, elle a su mobiliser l'ensemble des outils mis à disposition :

- des outils d'animation et d'accompagnement tels que des Opération Programmées pour l'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU), Un Programme d'Intérêt Général (PIG), un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) à La Seyne-sur-Mer, le déploiement du permis de louer (Ollioules et la Seyne-Sur-Mer),

- des outils programmatiques avec l'ANRU : deux programmes de renouvellement urbain à Toulon (centre-ville) et La Seyne sur mer (Berthe) entre 2006 et 2015, puis un NPNRU d'intérêt régional dans les centres-villes de Toulon et de La Seyne-sur-Mer à compter de 2021.

Malgré la mise en place de dispositifs locaux de lutte contre l'habitat dégradé, ce phénomène persiste. Par conséquent, la Métropole poursuivra son engagement en matière de politique d'amélioration de l'habitat avec le déploiement d'outils agréés par l'Etat et les services de l'ANAH. Ainsi, la Métropole travaillera à la déclinaison des dispositifs les plus pertinents pour chacun des enjeux repérés sur les différents territoires (Opération Programmées pour l'Amélioration de l'Habitat, Programme d'Intérêt Général, Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés, Opération Programmées pour l'Amélioration de l'Habitat des Copropriétés, Service d'Accompagnement pour la rénovation énergétique, MA PRIME RENOV…).

Tout en visant l'amélioration général du logement, la Métropole souhaite accompagner massivement à la rénovation énergétique du parc existant, à l'accompagnement du maintien à domicile, à la résorption de l'habitat insalubre et ce à toutes les échelles de territoire (centre ancien, communes, y compris dans les Quartier prioritaires de la politique de la ville).

Dans la poursuite de cette politique d'animation, les partenariats seront renforcés entre les villes, le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), la CAF, l'ARS pour lutter contre l'habitat indigne, notamment pour mieux identifier et gérer les situations délicates. La mobilisation d'outils de partage devrait permettre de faciliter la gestion inter partenariale.

Au-delà de ces dispositifs d'animation, le parc privé potentiellement indigne est pour ce troisième PLH vecteur d'offre de logements abordables supplémentaires.

Tout est à faire et est à construire avec l'ensemble des acteurs. Depuis les communes et le repérage des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) le portage par l'EPF et le positionnement des opérateurs sociaux, la Métropole mettra en place une stratégie et les outils financiers et techniques nécessaires permettant d'aboutir à la réalisation d'opérations d'acquisition-amélioration.

Ce **réinvestissement du parc privé vétuste et potentiellement indigne** est majeur à plusieurs titres. En effet, tout en permettant leur remise en état par des opérateurs sociaux et donc leur conventionnement, ces logements demeurent des résidences principales d'une part,

relèvent de l'inventaire loi SRU d'autre part et peut offrir le maintien dans les lieux au locataire en place avec loyer abordable.

Cette transformation du « parc social de fait » en « parc social de droit » contribue à ce que certains quartiers ou territoires n'entrent pas dans une spirale de dégradation, à ce qu'ils

demeurent attractifs en termes d'habitat ; la gestion locative et la contribution financière opérées par le bailleur social évitant ainsi le basculement de certaines copropriétés.

Par ailleurs, le diagnostic rappelle que la Métropole compte quinze Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV), caractéristique majeure impactant le territoire puisqu'ils regroupent environ 50 000 habitants, soit environ 10% de la population de MTPM.

Issus d'époques d'urbanisation différentes, ils regroupent des centres anciens historiques de communes (Toulon, Hyères et La Seyne-sur-Mer) et des quartiers urbanisés dans les années 1960 pour répondre à l'afflux de la population (quartiers de Berthe, de la Beaucaire et de Val des Rougières en particulier). Les centres anciens de Toulon, Hyères et La Seyne-sur-Mer connaissent des problématiques de vacance, d'habitat dégradé et d'indécence. Ils font l'objet d'actions publiques depuis plusieurs années. Les QPV urbanisés dans les années 1950-1960 et 1970 rencontrent différents problèmes dont ceux de mauvaise qualité énergétique des bâtiments et des logements, de bâti dégradé et de mauvaise image (pouvant pousser certains demandeurs de logements locatifs sociaux à refuser des propositions d'attributions dans ces QPV).

Il est important de noter que près d'un tiers des logements sociaux est situé en QPV (40% pour Toulon, 26% à Hyères, 53% à la Seyne-sur-Mer et 19% à la Garde). Les caractéristiques de ce parc (appartements, grandes typologies, parc ancien et donc loyers peu importants), en génèrent une offre à très bas loyer et permettant de répondre à la demande la plus précaire.

La nouvelle géographie de la Politique de la Ville a été revu en fin d'année 2023. Elle a introduit deux nouveaux quartiers pour la Métropole. Situés sur la commune de Toulon, il s'agit des quartiers de Saint-Jean du Var et de la Rode.

En réponse à ces problématiques et enjeux, la Métropole investie ces quartiers depuis de nombreuses années à travers le déploiement de plusieurs politiques : le programme de rénovation urbaine et le contrat de ville. En investissant le logement et le cadre de vie, ces politiques permettent de remettre l'habitant au centre des préoccupations et vise une réappropriation des espaces par la population.

Les dispositifs PRU et NPNRU avec l'ANRU

Après une première génération de rénovation urbaine engagée entre 2007 et 2019 (PRU de Berthe, PRU de Toulon), la Métropole Toulon Provence Méditerranée, les villes de Toulon et de La Seyne-sur-Mer se sont engagées dans un Nouveau Projet de Renouvellement Urbain, acté par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine. Il concerne deux quartiers prioritaires de la politique de la ville : les deux centres-villes de Toulon et de La Seyne-sur-Mer.

La Métropole est donc le porteur de projet de cet ambitieux programme urbain, dont la convention pluriannuelle a été signée le 15 juin 2022. Cette signature fixe les engagements de l'ANRU à hauteur de plus de 19,6 millions d'euros, qui va permettre la réalisation sur quatre ans, de plus de 70 millions de travaux. Le NPNRU traduit une ambition politique : la transformation en profondeur des quartiers et leur inscription dans les objectifs de développement durable de la Métropole. A travers ce programme, la stratégie d'intervention de MTPM porte notamment sur la proposition d'un cadre de vie de qualité aux résidents actuels et aux futurs résidents (espaces publics, offre de mobilité, commerces et services de proximité, etc.), et d'une offre diversifiée en logement. Par conséquent, l'appropriation du projet urbain par les habitants et usagers et l'adaptation des modes de gestion aux transformations qui s'opèrent dans les quartiers, sont deux des principaux enjeux de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GSUP) dans les opérations de rénovation urbaine.

Le Contrat de ville MTPM

Le Contrat de Ville mené sur la période 2015/2020, a été prorogé jusqu'en 2023. La prochaine contractualisation 2024/2030, en cours d'élaboration, s'appuiera sur les travaux d'évaluation ainsi que sur les axes développés dans le cadre de « Quartiers 2030 ».

Pour mémoire, le Contrat de Ville TPM initial avait pour ambition d'améliorer les conditions de vie des habitants des quartiers prioritaires et de favoriser l'insertion de ces territoires dans la dynamique de développement de la Métropole. Les trois piliers constitutifs du contrat étaient : Cohésion sociale, Cadre de vie et renouvellement urbain, Développement de l'activité économique et de l'emploi. Déjà, dans le cadre de cette contractualisation, la Métropole s'est engagée à articuler les différentes politiques stratégiques. C'est pourquoi, le pilier « Cadre de vie et renouvellement urbain » a relayé les actions relatives au cadre de vie des habitants, inscrites ou pas dans le nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU). Ce pilier visait également l'amélioration et l'appropriation du cadre de vie par les habitants, l'enjeu de lien social au sein du quartier, le projet de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GSUP), les thématiques du logement et de peuplement, ainsi que les enjeux de desserte par les transports collectifs.

Ainsi, l'aspect renouvellement urbain s'est inscrit plus spécifiquement dans les trois Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) des trois QPV centres-anciens des communes de Toulon, Hyères et la Seyne-sur-Mer pour la période 2019-2024, appuyant donc toute la stratégie d'intervention volontariste de la Métropole en direction du parc privé de ces trois territoires.

Aujourd'hui, la Métropole est à l'aune d'une nouvelle période de contractualisation 2024/2030. Voué à réarrimer ces quartiers au territoire, ce contrat sera construit avec et pour les habitants. Il se fondera sur le prolongement des avancées déjà réalisées via une articulation accrue urbain/humain, et par une recherche de mixité sociale renforcée. Ces orientations envisagées porteront sur une action plus territorialisée et cherchant à toucher plus efficacement les personnes résidant dans les quartiers de la Politique de la ville.

C'est la raison pour laquelle, la Métropole approche ce contrat non plus en logique de piliers (conformément aux directives nationales) mais selon une logique d'accès des habitants.

La Métropole vise deux grandes orientations que sont l'amélioration de la situation globale des habitants pour mieux vivre ensemble et assurer la tranquillité publique ainsi que l'amélioration des parcours individuels des habitants pour favoriser leur émancipation.

Il s'agit donc pour la Métropole et les acteurs partenaires d'améliorer concrètement la vie des habitants des quartiers en articulant toutes les politiques publiques, les mobiliser toutesensemble. Avec l'ensemble des actions entreprises dans le traitement de l'habitat et du cadre de vie, la Métropole répondra concrètement aux besoins des habitants de ces quartiers.

Parce que dans ces quartiers, les maux sont encore plus forts que partout ailleurs sur le territoire, parc ce que la fragilité sociale y est davantage marquée, parce que la question du cadre de vie et des aménités urbaines doit être au centre des préoccupations, parce que la possibilité du parcours résidentiel y est plus difficile… l'articulation des différentes politiques sous couvert du PLH devra contribuer à faire société sur le territoire métropolitain.

Pour répondre à cette orientation, plusieurs axes devront être investigués :

→ Poursuivre l'investissement public mené pour l'amélioration du parc existant
→ Poursuivre l'amélioration du cadre de vie de qualité des espaces urbains (centres-villes, Quartiers Prioritaires DE LA Politique de la Ville).

Accentuer les actions dans les quartiers fragiles dans un dynamique vertueuse de développement

4

Orientation n°4 : Accompagner les problématiques logement liées au vieillissement de la population et répondre aux besoins des publics spécifiques

Divers profils de ménages ont des besoins particuliers en logements : les jeunes, les séniors, les travailleurs saisonniers, les publics vulnérables. La Métropole veillera à développer des actions spécifiques à ces différents publics, favorisant une meilleure cohésion et une plus grande solidarité.

A la suite des deux précédents programmes, ce troisième PLH, résolument tourné vers l'habitant, contribuera à proposer des réponses envers des publics aux besoins en logement particulier.

Qui sont-ils et quels sont leurs besoins ? Plusieurs approches peuvent être envisagées :

- **En fonction de l'âge et/ou du handicap**, les besoins différèrent :

- Les séniors, car ils représentent une part importante de la population (1 habitant sur 4) et qu'en fonction de leur besoin les solutions logement sont

- différentes (maintien à domicile, résidence autonomie, logement intergénérationnel, …),
- Les jeunes, qui ne disposent pas d'une offre suffisante et abordable, qu'il s'agisse de logements adaptés, de petits logements étudiants ou logements en colocation,
- Les Personnes en situation de handicap

- **En fonction du lien à l'emploi**, certains publics peuvent rencontrer des problématiques logement :
  - Les travailleurs saisonniers, qui rencontrent des difficultés compte tenu du phénomène de concurrence entre les parcs,
  - Les plus démunis qui sans solution logement voit leur accès à l'emploi limité, ou qui disposant d'une solution logement doit être assortie de mesures d'accompagnement social.

- **En fonction des pratiques de vie**, telle que l'itinérance au sein de la communauté des gens du voyage, les attentes en matière de logement varient.

Les besoins en logement en fonction de l'âge et/ou du handicap

- **Les seniors et les personnes en situation de handicap**

Concernant l'évolution démographique du territoire, le diagnostic a mis en lumière le constat que la population âgée est particulièrement présente dans la Métropole, et que son poids dans la population devrait augmenter dans les prochaines années. La question de la prise en charge du grand âge doit donc être anticipée. Dans le même temps, le public en situation de handicap est en forte progression sur le territoire du Var, entraînant une forte demande de logements accessibles et adaptés (près de 1 000 en 2021).

Que ce soit pour les séniors ou les publics en situation de handicap les enjeux sont souvent similaires : il s'agit de proposer un logement adapté, permettant aux personnes de rester le plus autonome possible. Le maintien à domicile sera ainsi la priorité, via l'adaptation des logements, mais également grâce au développement d'une offre de services pour accompagner ces ménages. Dans le cadre de ce PLH, la métropole veillera à poursuivre la politique de prise en compte de la dépendance dans le logement avec son label « Logement Service Plus » en garantissant une production de logements sociaux adaptés au handicap, à proximité des services (label « logements Service Plus »).

S'il est plébiscité par les ménages, le maintien à domicile n'est pas toujours adapté aux besoins de ces derniers. Or peu de solutions intermédiaires entre le logement autonome et les résidences médicalisées existent sur le territoire. La métropole encouragera le développement de ce type d'habitat adapté aux différents niveaux de ressources et de problématiques liés à la dépendance (résidences services, habitat intergénérationnel, habitat inclusif).

- **Les jeunes**

Autre public mis en lumière par le diagnostic : les jeunes. TPM compte relativement peu de jeunes au sein du territoire. Cette sous-représentation s'explique en partie par le fait que l'offre de logements du territoire est peu adaptée aux besoins et au niveau de revenus des jeunes (le parc locatif est peu développé ou peu accessible financièrement, et comporte peu de petites et moyennes typologies). Le parcours résidentiel des jeunes est ainsi particulièrement freiné.

Afin de retenir les jeunes ménages sur son territoire, qu'ils soient étudiants, décohabitants ou en situation de premier emploi, la Métropole considère comme nécessaire de proposer une offre de logements abordables et flexibles. Cette ambition est inscrite dans le « Plan Jeune » que la Métropole vient de lancer et qui se présente telle une réponse locale aux problématiques générales éprouvées par ce public.

Le logement étant une dimension majeure et fondamentale, la Métropole veillera à favoriser le développement de ce type d'offre (logement social dédié aux jeunes et étudiants, Foyer Jeunes Travailleurs), idéalement à proximité des secteurs d'emplois, des campus et des transports en commun, pour pallier les difficultés de mobilité qui peuvent être plus forte pour ce public. Elle encouragera le développement d'une offre à très bas loyer, tel que le PLAI adapté, mais également de l'accueil en hébergement de type foyers, résidences sociales et hôtelières. A ce titre, la Métropole mobilisera également le parc privé, en encourageant le conventionnement ANAH et l'intermédiation locative. Consciente que les besoins et les envies évoluent, TPM accompagnera les nouveaux modes d'habiter qui sont plébiscités par les jeunes, à la fois pour leur accessibilité financière et par le lien social que ces solutions créent (colocation, logement temporaire).

Si la mise en place d'une offre dédiée est indispensable, elle ne pourra être efficace que si les acteurs travaillent ensemble pour bien cibler les besoins et orienter les publics. La Métropole travaillera à l'animation des partenariats, la mise en réseau et la diffusion d'informations au public avec les acteurs **:** promotion privée, bailleurs privés et sociaux, associations œuvrant sur les thématiques habitat, social, économique à destination des jeunes et, plus particulièrement pour les étudiants, Université, grandes écoles, Rectorat ou encore le CROUS.

Enfin, la connaissance, la mesure et l'évaluation de besoins en logements des jeunes étant incontournables pour mener cette politique, la Métropole poursuivre le travail d'observatoire du logement étudiant, engagée par l'Observatoire territorial du logement étudiant (OTLE) depuis 2018, afin de mieux appréhender l'offre et la demande.

Les besoins en logement au regard de l'emploi et de la précarité économique et sociale

- **Les travailleurs saisonniers**

De par son attractivité touristique, nombreuses sont les communes de la Métropole à être confrontées à la problématique du logement des saisonniers. Le diagnostic a rapporté que cette main d'œuvre ponctuelle est essentielle à deux secteurs d'activités principaux : l'agriculture et le tourisme. La présence d'une main d'œuvre locale abondante et la bonne accessibilité du territoire en limitent les difficultés de recrutement pour autant la question du logement peut constituer un réel frein.

Le tourisme offre de nombreuses opportunités d'emplois et constitue également une voie privilégiée d'insertion pour les plus jeunes et les demandeurs d'emploi. Regroupant avant tout des métiers résolument tournés vers l'autre, vers la découverte et l'accompagnement, l'emploi saisonnier doit être le commencement d'une réflexion pour inciter jeunes et demandeurs d'emplois à se tourner vers ces métiers à plus long terme.
Le secteur connaît de fortes difficultés de recrutement qui se sont accrues sous l'effet de la crise sanitaire puis de la reprise, avec une forte intensité d'embauche. De nombreux postes restent non pourvus, notamment dans la branche de l'hôtellerie-restauration. Au-delà des solutions concrètes en matière de formation qui pourraient être proposées, la question du logement, est essentielle pour recruter mais aussi proposer des parcours adaptés aux aspirations des saisonniers. En effet, elles doivent être adaptées aux besoins des différents profils de saisonniers, de ceux qui en ont fait leur carrière aux saisonniers en reconversion, en passant par les jobs étudiants.

Sur le territoire de la Métropole, l'enjeu du logement pour ce public est primordial à plus d'un titre : garantie d'une fidélisation et d'attractivité des saisonniers pour les besoins de la filière économique de notre territoire, réponse permettant une première expérience professionnelle favorisant l'insertion économique et social de la personne, … .

La Métropole accompagnera ainsi les communes disposant de la dénomination « commune touristique » (Six Fours, La Seyne, Ollioules, Toulon, Le Pradet, Carqueiranne, Hyères), à renouveler ce label en travaillant sur le développement de réponse logement, voire d'offre de logements temporaires par le soutien à des opérations innovantes, mais aussi et surtout à la mise en lien entre partenaires pour rendre efficient des occupations de logements qui ne le seraient pas (internats, logements étudiants, …).

- **Les publics les plus démunis**

Dans la Métropole, près de 70 000 habitants sont en situation de pauvreté (soit 17 % de la population) et une grande part d'entre eux se logent dans le parc privé, notamment dégradé. Le territoire compte 2 434 places d'hébergements et de logements adaptés, et 8 825 logements locatifs sociaux à bas loyer (<5 €/m²). Le parc social loge en son sein près de 43 %

de ménages à très faibles revenus. Néanmoins, les besoins sont encore importants, et l'offre existante ne permet pas d'y répondre.

Ce troisième PLH permet de confirmer la volonté de la Métropole de pouvoir dispenser une solution logement à destination de ce public fragile. La Métropole poursuivra ses actions en la matière avec une ambition portant à la fois sur le renforcement de la fluidité des parcours de ces publics vers un logement autonome, et sur le renforcement de l'offre adaptée dédiée. Outre l'enjeu de production, la Métropole souhaite que ce PLH puisse être le cadre invitant les partenaires à participer à cette réponse.

Qu'il s'agisse du déploiement du Plan Logement d'Abord ou de la prise en compte des publics identifiés comme prioritaires dans le cadre de sa politique d'attribution, la Métropole déclinera cette ambition à travers les outils dont elle s'est dotée. Enfin, l'ensemble de ces plans et politiques nécessitent de se doter d'outils d'observations afin d'en évaluer l'impact. Au-delà de leur animation et coordination, il conviendra de construire, voire de disposer des éléments techniques nécessaires.

Le Plan Logement d'Abord

La Métropole a été retenu « territoire de mise en œuvre accélérée » du Plan Logement d'Abord sur la période 2018/2022. Ce plan a été co-élaboré avec l'Etat et le Département, plusieurs partenaires ont également été associés, la Caf du Var, Action logement et l'association régionale HLM Paca-Corse. L'articulation avec la politique d'hébergement conduite par l'Etat est également à cette démarche vient compléter l'engagement de la Métropole en matière d'amélioration du parcours résidentiel des publics vulnérables et d'insertion socio-économique durable.

Confirmant son engagement avec la poursuite dans le cadre du second plan pour la période 2023/2027, la Métropole atteste que faire le pari du Logement d'abord, c'est donner la priorité au logement comme condition première à l'insertion et choisir de mettre en valeur les compétences des personnes. La Métropole conserve son statut de chef de file et le coordonnateur du plan. A travers ce nouveau plan, la Métropole souhaite apporter des solutions concrètes pour un accès durables au logement. Cette ambition sera portée au travers de la mobilisation du parc privé (IML), d'une production de logements spécifiques (maisons relais, habitat inclusif), d'un soutien au développement d'une gestion locative adaptée, et d'une coordination des acteurs présents sur le territoire avec les dispositifs déjà déployés (tel que le SIAO avec la plateforme Bien chez Soi).

La politique d'attribution et stratégie de peuplement

Avec l'installation de la **Conférence Intercommunale du Logement (CIL)** en 2016, puis l'adoption récente de la **Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)** pour la période

2022/2027, la Métropole s'est engagée fortement dans la construction d'une politique de peuplement à l'échelle de son territoire.

Co-élaborée avec l'ensemble des membres de la CIL (réservataires, bailleurs, associations), cette politique vise, lors des attributions de logements sociaux, des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale en tenant compte de la situation des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville, des modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre des projets de renouvellement urbain, et des modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

Par ailleurs, en tant que chef de file de cette politique de peuplement, la Métropole veille au respect des engagements de chaque partenaire pour remplir les objectifs définis, et notamment ceux pris à l'égard des publics prioritaires légaux et « métropolitains ».

Ainsi, dans le cadre de l'animation de ce troisième PLH, la Métropole veillera à la bonne prise en compte des publics relevant du **Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)**. Co-élaboré et piloté par l'Etat et le Département, il définit les objectifs et les moyens pour aider les personnes fragilisées, sans abri ou mal logées, à accéder à des hébergements ou des logements adaptés à leurs besoins, et à construire des parcours leur permettant de s'y maintenir durablement.

Enfin, la Métropole poursuit l'animation de cette CIA au cours de ce troisième PLH en s'engageant dans le **déploiement du Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGDID)** et visant une simplification de l'enregistrement, une meilleure information du demandeur, un plus grand apport de transparence et d'équité dans le processus d'instruction. L'objectif pour la Métropole étant de se doter d'un outil qui permette de consolider les règles et les processus communs dans l'attribution des logements locatifs sociaux pour garantir l'équité d'accès de chaque demandeur à l'ensemble des parcs de logements et des territoires et favoriser ainsi la mixité sociale prévue par la politique intercommunale d'attribution.

Les besoins en fonction des modes de vie

Avec deux aires d'accueil et une aire de grand passage, le territoire de la Métropole répond aux obligations du **Schéma Départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage** 2012-2018. L'élaboration du PLH intervenant alors que la révision du schéma 2024-2030 n'a toujours pas été voté, il convient toutefois de mentionner que les équipements existants sur la Métropole sont suffisants au regard des besoins actuels. Pour autant, de nouvelles prescriptions sont mentionnées dans le projet. En effet, la Métropole devra travailler à la production de terrains locatifs familiaux. Ces équipements individuels sont désormais pris en compte au titre de la loi SRU (décret du 5 mai 2017).

Dans le cadre de ses prescriptions, le schéma précise pour la Métropole :

- pour les aires permanentes, l'amélioration de la gestion de l'aire de la Millonne et la mise en place d'une couverture végétale sur celle de la Chaberte ;
- le maintien de la gestion et l'amélioration qualitative de l'aire de grand passage ;
- 53 terrains familiaux ont été identifiés dans le cadre du diagnostic et devront faire l'objet de précision complémentaire dans le cadre de pré-diagnostic d'usage.

En 2022, la Métropole a engagé un travail sur l'élaboration des projets sociaux des aires d'accueil, avec SOLIHA, via une démarche dynamique et participative avec l'ensemble des partenaires. Des premières actions ont été mises en place et animées par SOLIHA, avec le soutien financier de l'Etat. Une permanence socio-administrative d'une demi-journée par semaine a par ailleurs été décidée et animée par SOLIHA pour chacune des aires d'accueil, afin d'identifier les premiers besoins des familles et de leur offrir une première orientation vers les services publics idoines. Soucieuse de poursuivre cet accompagnement, la Métropole a prévu dans le nouveau marché de gestion des aires d'accueil une mission de ce type. Le prestataire qui sera retenu sera donc chargé du déploiement du projet social envisagé.

Compte tenu de la nécessité de répondre aux prescriptions du schéma et de poursuivre le maintien de la gestion des équipements existants, les orientations pour TPM, dans le cadre du PLH3 portent notamment sur :

- la prise en compte des dispositions du schéma départemental 2024-2030 et notamment la poursuite de l'accompagnement à la sédentarisation des groupes volontaires, via des terrains familiaux, PLAI adapté ;
- l'accompagnement au maintien du bon fonctionnement de ces aires ;
- la poursuite du travail conduit dans le cadre du déploiement du projet social.

Pour répondre à cette orientation, plusieurs axes devront être investigués :

→ Accompagner la perte d'autonomie des nombreux séniors du territoire en proposant une offre de logements adaptés
→ Proposer des logements autonomes et adaptés aux besoins des publics en situation de handicap
→ Renforcer l'offre en logements adaptée aux besoins des jeunes
→ Développer une offre pour les saisonniers permettant d'assurer l'activité des filières touristiques et agricoles
→ Répondre aux besoins d'hébergement et de logements des plus démunis
→ Maintenir une offre d'accueil des gens du voyage en conformité avec la réglementation

5

Orientation n°5 : PORTER LE PLH SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE A TRAVERS LA GOUVERNANCE, L'OBSERVATION ET L'ANIMATION

Bien que ne disposant pas de Programme Local de l'Habitat depuis 2018, la Métropole a pu offrir à ses administrés de nombreux services et dispositifs en matière d'habitat. Nombreux et diversifiés selon les objectifs qu'ils poursuivent, ils ont été portés ou animés par différents acteurs. Cela concerne aussi bien les aides financières que les conseils ou l'appui en ingénierie.

Toutefois, la Métropole reste consciente que l'accès à certains de ces dispositifs peut parfois être complexe pour un public non averti (propriétaires occupants, locataires, bailleurs individuels…), voire l'en exclure.

Consciente de ces difficultés, la Métropole souhaite mettre le PLH au service de l'ensemble des habitants. Il conviendra ainsi d'amplifier les actions relevant non seulement d'un accès facilité à l'information mais aussi participant à la visibilité des dispositifs existants. Cette ambition sera déclinée par des moyens alloués permettant d'organiser une logique de guichet unique d'information et de conseil en créant une **Maison de l'Habitant**, par la poursuite des dispositifs apportant un réel service aux habitants (« Bien chez soi »), par une communication adaptée et cohérence sur les différents dispositifs de soutien relevant de sa compétence.

Par ailleurs, lors du bilan du PLH2, bien que les objectifs de production n'aient été atteints qu'en partie seulement, le travail d'animation a été largement salué par l'ensemble des partenaires et acteurs de l'habitat : la mise en place d'instances de travail et d'échanges ayant facilité la rencontre entre les acteurs et la mise en œuvre opérationnelle de certains projets. Par ailleurs, les réunions régulières du comité des techniciens habitat à l'échelle de la Métropole et regroupant les homologues des 12 communes a permis, quant à lui, de favoriser la montée en compétence des agents ainsi que la diffusion de la politique habitat intercommunale.

C'est donc dans ce contexte que la Métropole poursuivra cette démarche d'animation, de coordination et de dialogue pour fédérer les acteurs de l'habitat et du logement autour d'un projet commun.

L'élaboration du PLH a été menée en concertation avec l'ensemble des partenaires, notamment les communes. L'enjeu pour la métropole est de prolonger cette mobilisation tout au long de la mise en œuvre du PLH par la **mise en place d'instances de pilotage et d'animation**.

Au-delà de l'animation, la Métropole se dotera d'outils efficaces et probants permettant de décliner la politique habitat au plus près des besoins et des territoires. Ces outils visant

plusieurs objectifs, certains relèveront plutôt de la thématique financière quand d'autres relèveront plutôt de l'observation et de l'évaluation de la politique publique.

Compte tenu des objectifs de production et de la complexité à venir des projets de développement de l'offre de logements, il convient d'organiser des moyens financiers efficients permettant de constituer un réel effet levier.

Chef de file de la politique locale de l'habitat, la Métropole mobilisera les subventions et les fonds propres de l'Etat ainsi qu'une partie des pénalités SRU dans le cadre de la **prise de délégation des aides à la pierre**. La Métropole ne pourra être pertinente auprès des partenaires et opérateurs que si et seulement elle dispose de cette délégation. La prise de délégation des aides à la pierre confortera l'action de la Métropole au service de la politique de l'Habitat définie au sein de chacune de ses communes. Cette délégation permettra de renforcer le lien métropole/communes, en les accompagnant dans la programmation de logements, dans le montage opérationnel et la relation avec les opérateurs. Cette relation de proximité veillera à inscrire chaque programme au regard des besoins locaux des habitants et du cadre de vie. La Métropole aura un rôle de facilitateur pour accompagner les maires dans leur dialogue avec l'Etat et faciliter la sortie des projets. Avec la possibilité de délivrer les agréments de logements sociaux, la Métropole favorisera l'émergence d'une logique de projet dans la programmation avec les bailleurs et les promoteurs.

Par ailleurs, **la Métropole adaptera son règlement d'intervention Fonds d'Aides à l'Habitat** afin de constituer une aide probante sur les actions des partenaires, notamment des bailleurs sociaux (programmes d'acquisition-amélioration dans le parc existant).

Avec un volant financier augmenté et composé des aides à la pierre de l'Etat, des pénalités de base des communes versées à la Métropole, et du Fonds d'Aides à l'Habitat, la Métropole disposera de l'ensemble des leviers pour garantir la sortie d'opérations complexes ou simplement innovantes. Ce mode opératoire sera garant d'une plus grande efficacité et permettra un gain de souplesse dans les opérations. En disposant de cette ingénierie financière, la Métropole organisera de manière encore plus intégrée et efficace sa politique de l'habitat

Au-delà de cet outil financier, la Métropole œuvrera à la **mise en place d'un Observatoire de l'Habitat et du Foncier (OHF)**. Il permettra d'appréhender les dynamiques du territoire (tendances démographiques, parcs de logements et accès à ceux-ci, marchés fonciers et immobiliers, potentiels fonciers pour l'habitat, vacance et habitat dégradé) et de mettre en

place un dispositif de veille juridique, législatif et technique, ainsi qu'un espace de dialogue avec les communes qui viendront alimenter cet observatoire. Cet outil permettra également de suivre l'état de réalisation du PLH et d'identifier les éventuels besoins d'adaptation selon l'évolution de la situation sociale ou démographique du territoire.

La Métropole s'appuiera notamment sur l'Observatoire pour réaliser le bilan annuel du PLH. Il permettra, pour chacune des communes, la comparaison entre les objectifs annualisés du PLH et les résultats de l'exercice écoulé. L'Observatoire de l'Habitat et du Foncier sera un outil d'ingénierie et de connaissance à la disposition des communes.

Pour répondre à cette orientation, plusieurs axes devront être investigués :

- → Être à l'écoute et au service de tous les habitants de la Métropole
- → Animer la Politique Habitat sur le territoire métropolitain avec le concours des principaux partenaires institutionnels et aux côtés des bailleurs sociaux
- → Déployer les outils transversaux indispensables pour la bonne mise en œuvre de la Politique Habitat souhaitée sur le territoire métropolitain

Les 5 grandes orientations du PLH 3 pour répondre aux enjeux du territoire métropolitain TPM

1

Orientation n°1 : Favoriser le développement d'une offre de logements adaptée et abordable

- → Produire 13 000 logements pour rester un territoire accueillant
- → Proposer un accès à la propriété abordable pour les actifs et les familles
- → Développer des logements locatifs à loyers abordables
- → Concilier le besoin en logements permanents et le développement touristique du territoire

2

Orientation n°2 : S'engager vers un modèle de développement visant sobriété foncière et rééquilibrage de l'offre de logement

- → Mettre en œuvre une politique de développement d'offre de logements basée sur deux principes : la sobriété foncière en vue de la mise en œuvre du ZAN et d'une consommation maîtrisée de l'espace, et la reconquête du parc existant
- → Développer une offre favorisant une plus grande proximité entre logement / emploi / équipements / services / transports en commun
- → Déployer une politique de l'habitat plus innovante garantissant l'équilibre démographique social et intergénérationnel entre communes

3

Orientation n°3 : Renforcer la qualité et l'attractivité du parc existant

- → Poursuivre l'investissement public mené pour l'amélioration du parc existant
- → Poursuivre l'amélioration du cadre de vie et de la qualité des espaces urbains (centres-villes, QPV)
- → Accentuer les actions dans les quartiers fragiles dans un dynamique vertueuse de développement

4

Orientation n°4 : Accompagner les problématiques logement liées au vieillissement de la population et répondre aux besoins des publics spécifiques

- → Accompagner la perte d'autonomie des nombreux séniors du territoire en proposant une offre de logements adaptés
- → Proposer des logements autonomes et adaptés aux besoins des publics en situation de handicap
- → Renforcer l'offre en logements adaptée aux besoins des jeunes
- → Développer une offre pour les saisonniers permettant d'assurer l'activité des filières touristiques et agricoles
- → Répondre aux besoins d'hébergement et de logements des plus démunis

→ Maintenir une offre d'accueil des gens du voyage en conformité avec la réglementation

5

Orientation n°5 : PORTER LE PLH SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE A TRAVERS LA GOUVERNANCE, L'OBSERVATION ET L'ANIMATION

→ Être à l'écoute et au service de tous les habitants de la Métropole
→ Animer la politique habitat sur le territoire métropolitain avec le concours des principaux partenaires institutionnels et aux côtés des bailleurs sociaux
→ Déployer les outils transversaux indispensables pour la bonne mise en œuvre de la Politique Habitat souhaitée sur le territoire métropolitain

3ème Programme local de l'habita(n) t

Programme d'actions

SOMMAIRE

ORIENTATION 1 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTEE ET ABORDABLE

Action 1 : Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière permettant la production de 13 000 logements

Action 2 : Diversifier les produits en accession à la propriété

Action 3 : Accélérer le développement de l'offre de logements locatifs à loyers abordables

ORIENTATION 2 : S'ENGAGER VERS UN MODELE DE DEVELOPPEMENT VISANT SOBRIETE FONCIERE ET REEQUILIBRAGE DE L'OFFRE DE LOGEMENT

Action 4 : Soutenir le développement d'une offre de logement moins consommatrice d'espace

Action 5 : Garantir la mixité sociale par le développement de l'offre et une stratégie de peuplement

ORIENTATION 3 : RENFORCER LA QUALITE ET L'ATTRACTIVITE DU PARC EXISTANT

Action 6 : Endiguer la détérioration du parc ancien et freiner la spirale de dégradation

Action 7 : Améliorer la qualité de l'habitat des centres anciens

Action 8 : Accompagner la mise en en œuvre des politiques menées en faveur des quartiers prioritaires

ORIENTATION 4 : ACCOMPAGNER LES PROBLEMATIQUES LOGEMENTS LIEES AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION ET REPONDRE AUX BESOINS DES PUBLICS SPECIFIQUES

Action 9 : Anticiper et accompagner la perte d'autonomie des séniors et des publics en situation de handicap

Action 10 : Répondre aux besoins en logement des plus démunis

Action 11 : Poursuivre l'accueil des gens du voyage

Action 12 : Répondre aux besoins des jeunes dans leur diversité (étudiants, alternants, apprentis, jeunes actifs) et des travailleurs saisonniers

ORIENTATION 5 : PORTER LE PLH SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE A TRAVERS LA GOUVERNANCE, L'OBSERVATION ET L'ANIMATION

Action 13 : Mettre en œuvre l'Observatoire du Foncier et de l'Habitat

Action 14 : Affirmer le rôle de la métropole comme coordonnateur de l'habitat

Action 15 : élaborer une feuille de route et une gouvernance partagée entre MTPM et chaque commune

Action 16 : Animer et mettre en œuvre le PLH

ORIENTATION 1 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTEE ET ABORDABLE

ACTION 1 : DEFINIR ET METTRE EN ŒUVRE UNE STRATEGIE FONCIERE PERMETTANT LA PRODUCTION DE 13 000 LOGEMENTS

ELEMENTS DE CONSTATS

Le territoire de TPM se caractérise comme un territoire attractif, dont le besoin en logements est estimé à 2 208 logements/an. Pour répondre à ce besoin, la Métropole a pour objectif d'optimiser ses dernières ressources foncières disponibles, tout en préservant les qualités environnementales et paysagères du territoire. La collectivité cherche également, à travers sa stratégie de production, à concourir au rééquilibrage du territoire. En effet, ce territoire est soumis à une forte concurrence des usages. Attractif et dépendant pour une grande part de l'activité touristique, la métropole accueille également de nombreux militaires notamment sur les communes de Hyères, Toulon et Saint Mandrier. Le besoin en logement pour les personnels de la Défense est estimé à environ 100 logements/an afin de compenser les conventions de réservation qui ne seront pas renouvelées. Le poids des résidences secondaires et du locatif touristique, et la forte présence de l'activité Défense sont autant de facteurs contribuant à la hausse progressive du prix du foncier.

OBJECTIFS ET CONTENU

- Maîtriser le foncier à vocation habitat pour favoriser la production de logements abordables
- Construire une stratégie foncière de moyen et long terme afin de gérer sur le long terme les opportunités foncières identifiées aujourd'hui
- Poursuivre le travail collaboratif avec le bureau interarmées du logement afin d'accompagner les projets de développement de ces acteurs pour répondre aux besoins de ses ressortissants.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

Développer un observatoire du foncier permettant : ○ Connaître les dynamiques et les enjeux fonciers du territoire ○ Disposer d'une connaissance actualisée du gisement foncier mobilisable pour le logement ○ Connaitre les contraintes règlementaires, paysagères, urbanistique, et législatives impactant le territoire ○ Connaître le potentiel de constructibilité en fonction de l'évolution des documents d'urbanisme ○ Identifier les périmètres de projets et de conventionnement EPF
Poursuivre et renforcer le partenariat avec l'EPF pour décliner la stratégie foncière de la métropole : ○ Adapter le conventionnement partenarial TPM/EPF aux enjeux du PLH, notamment en matière d'acquisition-amélioration, et du futur PLU-i ○ Atteindre les objectifs de CMS en mobilisant le conventionnement avec l'EPF
Mettre en place un comité foncier dédié au logement intégrant les collectivités et les professionnels du foncier et de l'aménagement (EPF, SPLM..) pour : ○ Partager la connaissance du territoire et des potentiels fonciers disponibles ○ Partager les projets en cours sur des secteurs identifiés ○ Inciter à la réflexion autour d'action pré-opérationnelle

○ Permettre le croisement des outils mobilisables sur le foncier (outils de planification, de maîtrise ou outils fiscaux) pour encourager la concrétisation des projets ○ Faire apparaitre les enjeux (planification, habitat, développement, mobilités...) du territoire métropolitain pour orienter la démarche du PLU-I en identifiant les zones de projets (ex-ville du quart d'heure) ○ Permettre le travail en réseau des différentes directions opérationnelles de la métropole (transport/voierie, aménagement, planification, développement économique..)
Animer et sensibiliser les acteurs du territoire sur l'enjeu du foncier pour le développement de l'offre de logement : ○ Poursuivre le travail partenarial avec le Ministère de la Défense sur la connaissance des besoins et projets de développement sur le territoire de la métropole ○ Faciliter l'intervention de l'EPF lors des projets identifiés ○ Inciter à la mise en place d'outils de planification et/ou de maîtrise ○ Encourager les acteurs à investir une posture d'anticipation s'inscrivant dans une dynamique de projet ○ Impliquer les acteurs dans la définition de la stratégie foncière métropolitaine et obtenir l'adhésion collective

ARTICULATION AVEC LES AUTRES FICHES ACTION

- Action 4 : Soutenir le développement d'une offre de logement moins consommatrice d'espace
- Action 13 : Mettre en œuvre l'Observatoire du Foncier et de l'Habitat

SECTEUR DE MISE EN ŒUVRE

- Ensemble du territoire de la Métropole

PILOTAGE ET PARTENAIRES

- pilotage : MTPM
- Partenaires : TPM (Direction Aménagement), Communes, EPF, Défense (bureau interarmées du logement), bailleurs sociaux, société d'aménagement, SCoT, Audat Var

INDICATEURS DE SUIVI

- ○ Suivi annuel de la consommation foncière totale par rapport aux objectifs
- ○ Suivi de la part du foncier mobilisé dans les secteurs prioritaires
- ○ Nombre de DIA mobilisés sur les terrains nus, superficies mobilisées
- ○ Suivi des conventions EPF : superficies gérées par EPF et nombre de logements produits via les conventions EPF
- ○ Nombre d'instances techniques et politiques organisés par an

CALENDRIER ET COUT DE MISE EN ŒUVRE

NATURE	PHASE 2024/2026	PHASE 2027/2029	TOTAL

Observatoire	Cf action 13

ORIENTATION 1 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTEE ET ABORDABLE

ACTION 2 : DIVERSIFIER LES PRODUITS EN ACCESSION A LA PROPRIETE

ELEMENTS DE CONSTATS

La forte tension sur le marché foncier et immobilier se traduit par un niveau de prix élevé. Par ailleurs le parc de logement est constitué pour une part importante de grandes typologies, alors qu'une partie de la demande porte sur des petits logements. Ainsi, une partie des ménages en recherche d'accession à la propriété et disposant de revenus moyens ou modestes est amenée à quitter le territoire de la Métropole pour aller vers les intercommunalités voisines où l'immobilier est moins cher.

OBJECTIFS ET CONTENU

- Accompagner le développement des produits en accession à la propriété (BRS/PSLA) à hauteur de 10% de la production neuve

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

Conduire une étude sur les conditions de développement et de financement métropolitain des logements BRS

Cette étude aurait plusieurs objectifs :

- Mener une réflexion sur les différents outils pouvant être mobilisés par la métropole pour accompagner le développement du BRS
- Identifier les cibles de ménages pouvant bénéficier du dispositif
- Se doter d'un référentiel des prix préconisés pour le logement en accession sociale et abordable sur le territoire de MTPM
- Identifier les plafonnements de prix/m² et du montant maximal de la redevance à mettre en place pour bénéficier des aides financières de la métropole (une actualisation des plafonds pourrait être réalisée régulièrement pour ajuster les plafonds)

L'étude alimentera la charte encadrant les subventions métropolitaines au BRS (voir ci-dessous)

Construire une charte pour conditionner l'octroi des subventions métropolitaines au respect de conditions définies par la métropole :

- Identification d'un public cible : les jeunes ménages et aux familles
- Définition des conditions d'octroi des subventions : forme urbaines, plafonnement du montant des redevance et des prix de sortie
- Suivi et évaluation de la charte, communication avec les différents partenaires

Soutenir financièrement les opérations comportant du BRS

- Modifier le fonds d'aide à l'Habitat métropolitain afin de proposer des subventionnements au BRS. Ces subventions seront conditionnées à certains critères, afin que les opérations de BRS correspondent aux besoins des habitants.

○ Travailler à des financements adaptés pour permettre un équilibre entre typologies familiales et petites typologies, afin que l'accession à la propriété ne soit pas orienté « mono-cible » réservée aux couples
Mobiliser les Organismes de Foncier Solidaire (OFS) et des opérateurs pour développer les produits en BRS La mobilisation des opérateurs de BRS passera par l'aspect financier (subventions au BRS, voir ci-dessus), mais aussi avec un renforcement de l'accompagnement en ingénierie des acteurs. Le travail partenarial sera renforcé entre la métropole, les communes, les OFS locaux et des opérateurs chargés du développement de programmes et de la commercialisation des logements. Ce travail permettra de faire avancer les projets, mais aussi de faire le bilan des programmes commercialisés, de mieux connaitre les niveaux de prix et les clientèles. Au-delà des réunions en bi ou multilatéral qu'elle pourra organiser, la métropole demandera aux opérateurs les bilans des opérations et des profils d'acquéreurs. La communication de ces bilans sera une condition à l'octroi des subventions métropolitaines en faveur du BRS.
Encourager et accompagner les communes à intégrer dans leur PLU des secteurs de mixité (OAP, emplacements réservés ou SMS) intégrant une part de logements en accession sociale. Un travail sur une harmonisation des seuils par profil de commune pourra être engagé dans le cadre de l'élaboration du PLUI. Sans attendre le PLUi, la métropole mettra à disposition l'ensemble des outils dont elle dispose pour appréhender les secteurs opportuns de déploiement de ces outils. Elle favorisera également la production de secteurs en 100% social. Si nécessaire, des études diagnostics pourront être lancées par la métropole permettant ainsi de disposer d'une méthodologie plus fine.
Suivre la production des produits d'accession sociale sur le territoire Si MTPM souhaite favoriser en priorité le BRS, d'autres produits d'accession sociale peuvent être développés par les opérateurs, comme le PSLA. La métropole veillera à connaitre ces projets et à suivre leur développement.

ARTICULATION AVEC LES AUTRES FICHES ACTION

- Action 15 : élaborer une feuille de route et une gouvernance partagée entre MTPM et chaque commune

SECTEUR DE MISE EN ŒUVRE

- Ensemble du territoire de la Métropole

PILOTAGE ET PARTENAIRES

- pilotage : MTPM
- Partenaires : Organismes Fonciers Solidaires, bailleurs sociaux, promoteurs, communes, EPF, banques, service de l'Etat, agence immobilière (FNAIM), Conseil Départemental

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre d'opérations publiques d'aménagement réservant une part à l'accession abordable et nombre de logements prévus
- Nombre de logements en accession à la propriété livrés
    - Nombre de logements en BRS
    - Nombre de logements en PSLA

CALENDRIER ET COUT DE MISE EN ŒUVRE

NATURE	PHASE 2024 / 2026	PHASE 2027/2029	TOTAL
Etude d'opportunité pour un dispositif de subvention des opérations d'accession sociale + Elaboration d'une charte	40 000€	-	40 000 €
Subventions BRS	Montant à définir après étude d'opportunité ; Intégré au FAH Habitat public – cf. action n°14		
Etude pré-opérationnelle d'identification de secteurs de mixité sociale	40 000€	-	40 000 €

TOTAL ACTION 2	80 000€	-	80 000€

ORIENTATION 1 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTEE ET ABORDABLE

ACTION 3 : ACCELERER LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS A LOYERS ABORDABLES

ELEMENTS DE CONSTATS

De nombreux ménages, en particulier les jeunes, connaissent des blocages dans leur parcours résidentiel, alimentés par des difficultés d'accès à un parc locatif sous tension, en privé comme en social. Ainsi, une attribution de logement social équivaut par exemple à 8,7 demandes (hors mutations). Concernant le parc privé, le coût de location apparaît relativement élevé (loyer médian compris entre 15,1 €/m² pour un studio à 9 €/m² pour un T5).

OBJECTIFS ET CONTENU

- Soutenir le développement des différents produits de la chaîne logements locatifs sur les segments de parc (privé et public)
    - Répondre aux demandes de logements locatifs sociaux
    - Développer une gamme de logements intermédiaires pour les ménages aux ressources supérieures aux plafonds de logements sociaux, mais pour lesquels le parc privé est trop cher
- Maintenir et renforcer la dynamique de production de logements sociaux dans tout le territoire métropolitain en cohérence avec la capacité à faire et l'expression des besoins.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

Poursuivre l'accompagnement financier des opérations de logement social et le dispositif de garantie d'emprunts des bailleurs.

- Poursuivre l'accompagnement financier des **opérations neuves**, car ces opérations permettent un développement plus important en volume du parc social
- Renforcer les aides pour encourager **l'acquisition-amélioration (AA)** (subventions + garanties d'emprunt). L'AA permet d'étoffer l'offre de logements sociaux, de participer à la rénovation du patrimoine, et de faire face à la rareté du foncier. Le FAH sera révisé pour assurer un meilleur développement des opérations d'acquisition-amélioration. Une étude de l'ARHLM sur la question, en cours début 2024, pourrait alimenter la stratégie de la métropole.

Évaluer et suivre la production de logements locatifs intermédiaires (LLI) à travers un dialogue régulier entre TPM, les communes et les différents opérateurs

Le LLI est un produit adapté sur le territoire tendu qu'est MTPM, le parc locatif privé étant onéreux, et le parc social soumis à des conditions de revenus qui excluent certains ménages. Ce produit permet aux ménages qui n'ont pas accès au logement social de se loger dans des logements aux loyers règlementés, inférieurs de 10 à 15% par rapport au marché libre.

La métropole et les communes prévoient ainsi de produire environ 1 200 logements locatifs intermédiaires dans les 6 années du PLH. Cet objectif représente une accélération de ce produit sur le territoire (190 logements/an entre 2018 et 2022). Le travail avec les opérateurs devra donc être renforcé pour développer cette production.

Une attention devra être portée sur la commercialisation de ces logements, pour confirmer que ce produit a toute sa place dans le marché locatif, et éventuellement réajuster les objectifs de production. Ce suivi est d'autant plus important que le développement de LLI sera une première pour certaines communes (la Crau, la Garde, Le Pradet, le Revest). La Métropole pourra également travailler en partenariat avec l'Etablissement territorial du logement et le Bureau logement qui soutiennent la production de LLI à destination des personnels de la Défense.
Favoriser le développement de petites opérations à 100% sociales dans les secteurs moins dotés en logements locatifs sociaux Accompagnement en ingénierie des communes pour identifier les secteurs prioritaires pour mettre en place des servitudes de mixité sociale (PLU), constitution de réserves foncières avec l'EPF.
Accompagner la production de logements à loyers maîtrisés dans le parc privé (Conventionnement via des dispositifs opérationnels, avec ou sans travaux) : MTPM fera évoluer son FAH pour mettre en place une prime métropolitaine au conventionnement. Les montants et conditions de cette prime seront travaillés en 2024-2025.
Favoriser les opérations avec du LLS en PLAIa (adapté) en assurant la promotion du dispositif auprès des bailleurs. MTPM veillera à travailler avec les opérateurs sur le développement de PLAIa sur l'ensemble des opérations neuves et en acquisition-amélioration. Une animation particulière sera mise en place dans le cadre du Plan Logement d'Abord 2 pour faciliter la mise en lien et la naissance de projets opérationnels.

ARTICULATION AVEC LES AUTRES FICHES ACTION

- Action 1 : Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière permettant la production de 13 000 logements
- Action 7 : Améliorer la qualité de l'habitat des centres anciens

SECTEUR DE MISE EN ŒUVRE

- Ensemble du territoire de la Métropole

PILOTAGE ET PARTENAIRES

- pilotage : MTPM - communes
- Partenaires : bailleurs sociaux, Etat, ANAH, EPF, ARHLM, partenaires du Plan Logement d'Abord, Ministère de la Défense (bureau interarmées du logement)

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre et part de logements sociaux PLUS, PLAI, PLAIa dans les opérations agréées et la production autorisée
- Nombre et part de LLI autorisés

- Nombre de logements conventionnés
- Nombre de logements en opérations d'acquisition-amélioration
- Ratio entre le nombre de demandes de logements sociaux et nombre d'attributions (par financements et par typologies)
- Nombre et part de logements locatifs sociaux par typologies (dans le stock global et dans l'offre nouvelle)

CALENDRIER ET COUT DE MISE EN ŒUVRE

NATURE	PHASE 2024/2026	PHASE 2027/2029
Subventions logement social	Budget du FAH Habitat public – cf. action n°14	
Subventions aux opérations d'acquisition-amélioration	Budget du FAH Habitat privé – cf. action n°14	
Prime conventionnement	Budget du FAH Habitat privé – cf. action n°14	

ORIENTATION 2 : S'ENGAGER VERS UN MODELE DE DEVELOPPEMENT VISANT LA SOBRETE FONCIERE ET LE REEQUILIBRAGE DE L'OFFRE EN LOGEMENT

ACTION 4 : SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENT MOINS CONSOMMATRICE D'ESPACE

ELEMENTS DE CONSTATS

Du fait de son attractivité et de sa géographie, la métropole fait face à une raréfaction du foncier disponible. Cela devrait se renforcer en raison des réglementations de plus en plus contraignantes telles que la loi Climat et Résilience du 22 aout 2021 (article 302-1 III du CCH/ décret n° 2022-1309 du 12 octobre 2022), qui encadre le rythme d'artificialisation des sols. Les leviers et potentiels existent, à travers des formes urbaines différentes, le renouvellement urbain ou la mobilisation du parc vacant (11% du parc, principalement situé en centre ancien).

OBJECTIFS ET CONTENU

- Optimiser la mobilisation de la ressource foncière dans le cadre du PLH N°3 afin de ne pas obérer les capacités de développement futur à travers une production neuve plus compacte, le recours au renouvellement urbain (démolitions reconstructions, surélévation de bâtis…) mais aussi la mobilisation de l'existant (reconquête des logements vacants).

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

La mise en œuvre de cette action jouera sur deux volets : la production neuve et le parc existant

Encourager les nouvelles formes urbaines favorisant les espaces privatifs, les espaces communs à partager, la végétalisation, la modularité des logements, le confort d'été, la qualité acoustique ▪ Organiser des retours d'expériences et des séminaires sur les opérations exemplaires à destination des élus, en mobilisant le CAUE ou tout autre partenaire (a minima 2 séminaires sur le temps du PLH) ▪ Organiser des ateliers participatifs pour sensibiliser aux notions de densité, urbanité et sur les fonctions urbaines qui favorisent la ville, le quartier, le cadre de vie (3 a minima sur le temps du PLH) ▪ Travailler à la notion de « nature en ville » en intégrant le sujet de la végétalisation dans les PLU et le futur PLUI pour les nouvelles constructions. ▪ Reproduire l'étude participative sur les « ilots de chaleur » conduite sur le NPNRU de la Seyne-sur-Mer sur des projets de requalification identifiés en amont
Favoriser la remise sur le marché des logements vacants et potentiellement indignes ▪ Accompagner les communes dans la mobilisation de l'outil Zéro Logement Vacant ▪ Travailler avec les bailleurs, l'EPF et l'ARHLM pour favoriser encourager la sortie des opérations en acquisition amélioration

Favoriser la déclinaison d'outils dans les PLU permettant la densification et/ou le rehaussement des bâtiments existants par l'accompagnement des communes. ▪ Intégrer la question de la végétalisation et des règles de densité et d'architecture pour rendre la densification plus acceptable ▪ Expérimenter ces approches dans des sites pilotes portés par les communes ▪ Engager un dialogue avec les élus pour définir les conditions d'acceptabilité de la densification (création de parc, espace public)
Encourager la restructuration de l'existant pour diversifier les typologies des logements (division parcellaire / BIMBY, division en volume) ▪ Elaborer un cahier de recommandations et de prescriptions pour éviter les dérives, et qui pourra alimenter les PLU(i) ▪ Identifier avec les communes volontaires des sites pilotes pour expérimenter ces approches ▪ Accompagner les communes à la mise en place de permis de diviser sur des secteurs dans lesquels la division de logements pourrait avoir des impacts indésirables
Favoriser le recyclage urbain : ○ Identifier les friches (par commune) et analyser leur mutabilité potentielle en fonction de la régle d'urbanisme en vigueur, de l'inscription comme site à enjeux au SCOT, PLH , PLU /PLUI ○ Mobiliser le fonds friche pour un projet urbain économe d'espaces validé par les élus

ARTICULATION AVEC LES AUTRES FICHES ACTION

- Action 1 : Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière permettant la production de 13 000 logements
- Action 7 : Améliorer la qualité de l'habitat des centres anciens
- Action 6 : Endiguer la détérioration du parc ancien et freiner la spirale de dégradation

SECTEUR DE MISE EN ŒUVRE

- Ensemble du territoire de la Métropole

PILOTAGE ET PARTENAIRES

- pilotage : MTPM – communes
- Partenaires : promoteurs, bailleurs sociaux, Etat, ANAH, EPF, communes, SCoT, CAUE, Audat Var, ARHLM Cerema (cf Etat), AFU

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre d'actions de sensibilisation et nombre d'élus/agents concernés
- Suivi de la consommation foncière issu des secteurs « localisation préférentielle »

- Nombre d'opérations exemplaires financées (formes urbaines innovantes, habitat participatif), et montants engagés
- Nombre de logements vacants remis sur le marché
- Nombre de mesures de lutte contre le logement indigne

CALENDRIER ET COUT DE MISE EN ŒUVRE

NATURE	PHASE 2024 / 2026	PHASE 2027/2029	TOTAL
Séminaires d'études, retours d'expériences, Ateliers participatifs	20 000€	20 000€	40 000€
Subventions aux opérations exemplaires	Cf Action 14		
Cahier de recommandations / de prescriptions à la densification	15 000 €	-	15 000€
Etude « ilots de chaleur »	-	15 000€	15 000€

TOTAL ACTION 4	35 000€	35 000 €	70 000€

ORIENTATION 2 : S'ENGAGER VERS UN MODELE DE DEVELOPPEMENT VISANT LA SOBRETE FONCIERE ET LE REEQUILIBRAGE DE L'OFFRE EN LOGEMENT

ACTION 5 : GARANTIR LA MIXITE SOCIALE PAR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE ET UNE STRATEGIE DE PEUPLEMENT

ELEMENTS DE CONSTATS

Au fil des années, le territoire de TPM a progressivement vu émerger une tendance à la spécialisation du peuplement des communes (touristiques, familiales ou encore urbaines), alimentée par les écarts de prix d'accès au logement contraignant ainsi les choix de mobilité résidentielle des ménages, mais avec des enjeux spécifiques à chaque catégorie de communes :

- Par la vocation touristique du territoire, traduit par une part importante de résidences secondaires (12% pour 9.7% en France) et un nombre de meublés destinés à de la location saisonnière « pure » en augmentation.
- Par une inadéquation entre les grandes typologies proposées et la diminution progressive de la taille des ménages dans les communes à profil familial
- Par une concentration à 82% du parc locatif social dans 4 communes.

OBJECTIFS ET CONTENU

- Garantir une solution logement à chaque étape du parcours résidentiel respectueuse de la mixité sociale entre les territoires (équilibre démographique et social)
- Renforcer l'attractivité des quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville
- Renforcer l'accessibilité du parc métropolitain à l'ensemble des demandeurs de logements sociaux

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

Sanctuariser une partie de la production en tant que résidences principales

Pour permettre aux ménages de la métropole de rester sur le territoire, une vigilance sur l'usage des logements est nécessaire. Les nouveaux logements peuvent en effet être acquis en tant que résidence secondaire par des ménages extérieurs au territoire, ce qui retire une partie de l'offre pour les populations permanentes. Pour sanctuariser une offre de résidences principales, la métropole mobilisera plusieurs leviers :

- **Imposer des produits de logements assurant une occupation à titre principal :** le cadre législatif actuel ne permet pas de contraindre la destination d'un logement. Il n'existe pas de « servitude de résidences principales ». Le seul levier existant pour assurer qu'un logement soit occupé à titre principal est que ce dernier soit du logement social (en locatif ou en accession) ou du logement locatif intermédiaire. L'engagement des communes en matière de production sociale et intermédiaire sur le temps du PLH (60% de la production) via notamment leur Contrat de Mixité Sociale pour la période 2023-2025, devrait ainsi permettre d'assurer qu'une forte part de la production de logements soit réservée à un usage de résidence principale.
- **Veille juridique** : La métropole sera attentive à toute évolution législative qui pourrait aller dans le sens d'un encadrement des usages des logements

Encourager l'encadrement de la production de meublés de tourisme et de résidences secondaires

- **Réalisation d'une étude sur l'impact de l'économie touristique sur l'habitat.** Une étude pourra être lancée pour mieux connaitre le phénomène des meublés touristiques, le parc concerné, et les profils de propriétaires à l'échelle des communes.
- **Mettre en place un outil de suivi régulier de l'évolution des résidences secondaires et des meublés de tourisme** : ce suivi sera réalisé par les services de la métropole, dans le cadre de l'observatoire de l'Habitat et du Foncier.

Œuvrer en faveur de la diversification des typologies des logements avec des règles adaptées en fonction du profil des communes

Les typologies de logements influent sur le profil des ménages qui les occupent, et donc à une spécialisation des communes. Ainsi, les communes sur-représentées par des logements de grande taille accueillent une population plutôt familiale, tandis que les communes ayant une part importante de petits logements sont composées de petits ménages. Sans aller jusqu'à une homogénéisation des communes, la métropole souhaite engager un rééquilibrage des typologies au sein des communes, permettant aux différents profils de ménages d'accéder à un logement adapté à leur situation. Plusieurs outils seront mobilisés :

- **Travailler avec les communes à l'identification de secteurs instaurant des objectifs de répartition typologique** : ces objectifs ne seront pas règlementaires, ou opposables, mais permettront de clarifier les orientations de la commune en termes de production, qui pourront servir de cadre lors des échanges avec les opérateurs. Ces objectifs seront adaptés en fonction du profil des communes.
- **Encadrement des typologies dans les PLU** des communes volontaires et le futur PLUI, via l'instauration de **secteurs de taille minimale de logements**

Etudier les conditions de réussite d'une offre en diversification dans les quartiers prioritaires

Certains Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) disposent de fonciers libres, sur lesquels une offre nouvelle en logements pourrait être développée, idéalement dans un objectif de mixité sociale. Une **étude d'opportunité sur des projets de diversification** de ces quartiers (QPV et abords) sera réalisée pour envisager les marges de manœuvres sur ces fonciers et la production de logements abordables.

Les grandes lignes de cette étude serait :

- Constants des dynamiques de production de logements dans les QPV ? Quid des QPV avec moins de 50% de LLS
- Les dynamiques du marché locatif dans le parc privé dans les QPV
- Les dynamiques du marché immobilier dans les QPV
- Quelles stratégies de production de logements dans les QPV et aux abords? Quels scénarii à court, moyen et long terme pour chaque scénario ?

L'enjeu serait de définir avec chaque ville, la nature des logements abordables, la localisation potentielle et la volumétrie afin de dépasser les éventuelles opportunités et demandes de dérogations sporadiques.

Promouvoir une stratégie de peuplement favorisant la mixité sociale au sein de la métropole

- Mettre en œuvre les actions nécessaires à l'atteinte des orientations et engagements des partenaires de la Conférence Intercommunale du Logement.
- Mettre en œuvre les actions nécessaires à l'atteinte des objectifs de la Convention Intercommunale d'Attribution

Pour rappel l'ensemble des réservataires se trouve soumis à des obligations légales en matière d'attribution des logements sociaux :

- *25% d'attributions aux publics prioritaires ;*
- *25% d'attributions hors QPV aux ménages du 1er quartile ;*
- *50% en QPV aux ménages des 2ème, 3ème et 4ème quartiles.*

- Mettre en œuvre les actions déclinant le Plan Partenarial de Gestion De la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID) avec notamment les éléments techniques de la cotation de la demande ainsi que l'organisation du Service Intercommunal d'Accueil du Demandeur.

Mettre en place des outils pour améliorer la gestion des attributions

- Qualifier l'offre de logements :

La métropole mettra en place un outil d'analyse de la situation du parc à une échelle très fine pour aiguiller les attributions et éviter des phénomènes de concentration. Cet outil cartographique à construire s'appuiera sur un croisement de données relatives aux logements, aux occupants, mais également à des éléments de contexte plus précis tels que la desserte, services, niveau d'intégration à la ville, vie associative, usage et gestion des espaces collectifs (propreté, état des équipements) et la tranquillité et sécurité (troubles de voisinage, dégradations/incivilités, problèmes de sécurité)
Cette cartographie permettra d'établir un classement des quartiers, résidences et immeubles du territoire en fonction de leur fragilité.

- Assurer le suivi des attributions :

Un onglet spécifique relatif au suivi des attributions réalisées sur le territoire sera développé au sein de l'Observatoire Départemental de l'Habitat permettant de mesurer les résultats des politiques locales de peuplement en matière de mixité sociale et de mettre en évidence les éventuels écarts à corriger par chacun des acteurs en responsabilité.

ARTICULATION AVEC LES AUTRES FICHES ACTION

- Action 2 : Diversifier les produits en accession à la propriété
- Action 3 : Accélérer le développement de l'offre de logements locatifs à loyers abordables
- Action 12 : Répondre aux besoins des jeunes dans leur diversité (étudiants, alternants, apprentis, jeunes actifs) et des saisonniers

SECTEUR DE MISE EN ŒUVRE

- Ensemble du territoire de la Métropole

PILOTAGE ET PARTENAIRES

- pilotage : MTPM
- Partenaires : TPM (Office Intercommunal du Tourisme), bailleurs sociaux, Etat, ANAH, communes, Conseil Départemental (ODH), les membres de la CIL

INDICATEURS DE SUIVI

- Suivi de la production de RP/RS
- Evolution du nombre de meublés de tourisme
- Nombre de logements selon les typologies produites
- Suivi de la politique de peuplement (dans le cadre de la CIA)

CALENDRIER ET COUT DE MISE EN ŒUVRE

NATURE	PHASE 2024/2026	PHASE 2027/2029	TOTAL
Contribution financière à mise en œuvre de l'ODH	20 000 €	20 000 €	40 000€
Etude d'opportunité sur des projets de diversification en QPV	50 000 €	-	50 000 €
Mise en œuvre de la CIA/PPGDID, achat outil métier	50 000€	50 000€	100 000€
Déploiement de la Bourse au logement	20 000 €	180 000€	200 000 €
Partenariat ADIL pour la mise en œuvre de la commission de coordination	180 000€	180 000€	360 000 €

TOTAL ACTION 5	320 000 €	430 000 €	750 000€

ORIENTATION 3 : RENFORCER LA QUALITE ET L'ATTRACTIVITE DU PARC EXISTANT

ACTION 6 : ENDIGUER LES DETERIORATIONS DU PARC EXISTANT ET FREINER LA SPIRALE DE DEGRADATION

ELEMENTS DE CONSTATS

Les centres anciens de la Métropole regroupent plusieurs difficultés affectant la qualité du parc existant : la présence de logements vacants (11%), de logements indignes (5,3%) ou encore l'existence de copropriétés vieillissantes (majoritairement antérieures à 1970) pouvant conduire à des situations de copropriétés fragiles (TPM compte plus de 2 500 copropriétés potentiellement très fragiles, et des centaines d'autres à risque) ou à des situations de précarité énergétique (10,6% des foyers).

Pour répondre à ces différents constats, la Métropole mène depuis plusieurs années plusieurs actions visant à améliorer la qualité du parc existant : le PIG 2012 – 2016 ; le nouveau PIG Bien chez soi ; le suivi des 3 OPAH-RU dans les centres anciens de Toulon, Hyères et La Seyne-sur-Mer (compétence de la Métropole) ou encore la mise en place d'une plateforme de rénovation énergétique.

OBJECTIFS ET CONTENU

- Favoriser la massification de la rénovation du parc privé de logements
- Accompagner les projets de renouvellement urbain en matière d'habitat (hors ANRU)

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

Travailler au confort thermique et énergétique des logements

- **Encourager les audits énergétiques** : une thermographie aérienne sera réalisée au cours de l'hiver 2024, la métropole et les communes communiqueront sur les résultats pour sensibiliser les ménages au sujet de la rénovation énergétique
- **Favoriser la mise en place des SLIME** (Services Locaux d'Intervention pour la Maîtrise de l'Énergie) avec les CCAS
- **Travailler à la création d'îlots de fraîcheur dans les opérations neuves, mais aussi dans l'existant**
    - Via les prescriptions des documents d'urbanisme (cf. action n°4)
    - Via des subventions liées à la végétalisation des copropriétés à inscrire dans le FAH
- **Mettre en œuvre les préconisations de l'étude sur les îlots de chaleur en lien avec les PLU/ PLUi** : une étude sur les ilots de chaleur est en cours de réalisation sur les communes de Toulon et la Seyne-sur-Mer. La métropole veillera à diffuser aux communes les préconisations issues de cette étude, et d'intégrer ces dernières dans le futur PLUI.
- **Elargir la cible de ménages pouvant bénéficier des dispositifs d'animation et de financements liés à la rénovation de l'habitat (Bien chez Soi)**
    - apport en ingénierie porté par la métropole
    - aides financières aux travaux élargies (modification du FAH)

Lutter contre les dégradations des copropriétés

- **Poursuivre l'accompagnement à l'amélioration des copropriétés vieillissantes**

    - Mise en place et suivi d'un **dispositif d'observation et de recensement des copropriétés dégradées** en lien avec l'outil VOC (Veille et Observation des Copropriétés) porté par l'Anah
    - Poursuite du soutien en ingénierie
    - Mise en place d'un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) multisites pour améliorer l'organisation des copropriétés
- Reconduire les dispositifs d'intervention (PIG- OPAH) en travaillant sur la mise en place de secteurs ciblés
- Lancer des études pour définir les dispositifs les plus adaptés au traitement de certains quartiers (type OPAH RU/ OPAH CD)
- Mettre en place des partenariats avec les SACICAP pour financer le reste à charge des copropriétés
- Encourager la **production de logement social au sein des copropriétés dégradées par l'acquisition - amélioration** en définissant un **process d'intervention** bailleurs/EPF/Métropole avec des montants de subvention adaptés (évolution du FAH)

ARTICULATION AVEC LES AUTRES FICHES ACTION

- Action 3 : Accélérer le développement de l'offre de logements locatifs à loyers abordables
- Action 4 : Soutenir le développement d'une offre de logement moins consommatrice d'espace
- Action 5 : Garantir la mixité sociale par le développement de l'offre et une stratégie de peuplement
- Action 7 : Améliorer la qualité de l'habitat des centres anciens

SECTEUR DE MISE EN ŒUVRE

- Ensemble du territoire de la Métropole

PILOTAGE ET PARTENAIRES

- pilotage : MTPM
- Partenaires : bailleurs sociaux, Etat, ANAH, communes

LES INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de copropriétés/logements en impayés (cf. registre des copropriétés)
- Nombre de copropriétés/logements bénéficiant du POPAC
- Nombre de logements ayant bénéficié de travaux financés avec le dispositif Bien chez Soi
- Nombre de copropriétés ayant bénéficié de créations d'îlots de fraîcheur
- Nombre de logements sociaux conventionnés par le biais d'une acquisition amélioration issue d'une copropriété dégradée.

CALENDRIER ET COUT DE MISE EN ŒUVRE

NATURE	PHASE 2024/2026	PHASE 2027/2029	TOTAL
FAH aide à la rénovation énergétique	Budget du FAH Habitat privé – cf. action n°14		
FAH OPAH Copropriété dégradé	Budget du FAH Habitat privé – cf. action n°14		
Subventions Acquisition-Amélioration	Budget du FAH Habitat public – cf. action n°14		
Subvention Ilots de fraîcheur	Budget du FAH Habitat Innovant/Innovation territoriale – cf. action n°14		
Dispositif de veille et d'observation des copropriétés	100 000€	100 000€	200 000 €
POPAC multisites	75 000 €	75 000 €	350 000 €

TOTAL ACTION 6	175 000 €	175 000 €	350 000€

Remarque :

La métropole sollicitera les financements de l'ANAH mis en place pour le déploiement de :

- Dispositif de veille et d'observation des copropriétés : 50 % de la dépense HT dans la limite de 60 000 € par an.
- POPAC multisites : 50 % de la dépense HT dans la limite de 50 000 € par an.

ORIENTATION 3 : RENFORCER LA QUALITE ET L'ATTRACTIVITE DU PARC EXISTANT

ACTION 7 : AMELIORER LA QUALITE DE L'HABITAT DES CENTRES ANCIENS

ELEMENTS DE CONSTATS

Le parc de la Métropole comprend une part importante de logements potentiellement indignes (plus de 10 000 logements, accueillant près de 20 000 personnes), en particulier dans les centres anciens de communes comme Toulon, La Seyne-sur-Mer ou Hyères. Ces centres anciens comprennent également un nombre important de logements vacants du fait de leur vétusté.

Les aides mises en place jusqu'à présent ont permis de traiter de nombreuses situations, mais l'effort doit être néanmoins maintenu et amplifié, en particulier auprès des propriétaires bailleurs.

OBJECTIFS ET CONTENU

- Renforcer l'attractivité résidentielle des centres anciens
- Lutter contre la vacance
- Améliorer la mixité sociale dans les centres anciens

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

Inciter les propriétaires à remettre leur logement vacant sur le marché

- **Poursuivre les dispositifs d'animation (PIG /OPAH) en lien avec les autres fonctions urbaines** (espaces publics, activité économique) à travers :
  - La poursuite et adaptation du dispositif Bien chez soi,
  - Un accompagnement en ingénierie
  - Le maintien des primes métropolitaines en cas de travaux subventionnés par l'ANAH

- **Sensibiliser et mieux informer les ménages** sur leurs droits, via des campagnes d'incitation plus offensives : la métropole accompagnera les communes à la mobilisation de la plateforme Zéro Logement Vacant, pour identifier les propriétaires de logements vacants. Les communes pourront ainsi contacter ces propriétaires pour les convaincre de rénover leur logement et le remettre sur le marché. La Maison de l'Habita(n)t pourra renseigner les propriétaires sur les solutions adaptées à leur besoin.

- **Elargir les conditions d'octroi des primes de sortie de vacance** : une prime métropolitaine à la sortie de vacance existe déjà, mais cette dernière est limitée aux périmètres d'OPAH, et son effet levier reste encore marginal (l'aide est de 2 000€/logement). La métropole travaillera à une évolution de son FAH pour éventuellement élargir la prime hors périmètre OPAH, et envisager une augmentation de son montant.

- **Encourager les propriétaires de logements vacants à mobiliser les aides de l'ANAH pour financer les travaux**
  - Mettre en place une aide financière permettant de **compenser l'écart entre loyer conventionné et loyer du marché libre** en cas de conventionnement. De

nombreux logements vacants sont « en diffus », et donc difficilement accessibles pour les opérateurs privés ou publics. Il convient donc de mobiliser les propriétaires particuliers. Des leviers existent pour aider ces propriétaires à faire des travaux, comme les aides ANAH. Or de nombreux propriétaires renoncent à faire appel à ces aides, car en contrepartie, les loyers doivent être plafonnés pendant 6 ans. Le manque à gagner par rapport à un logement libre peut être élevé. Pour limiter ces freins, un mécanisme de compensation financière de ce manque à gagner pourrait être proposé par la métropole, dans le cadre de son FAH. Les modalités de ce mécanisme de compensation seront à définir.

- **Travailler avec Action logement sur la mise en place d'un package intégrant Garantie Visale/compensation des loyers en cas de conventionnement ANAH**. Les propriétaires peuvent être réticent à louer leur logement à des inconnus. Pour sécuriser la relation bailleur/locataire, Action Logement a mis en place la Garantie Visale. Ce dispositif assure notamment au propriétaire d'être couvert en cas d'impayé ou de dégradation, ce qui peut les rassurer

Encourager les opérateurs à mobiliser et améliorer le parc existant

- Définir un **process d'intervention** bailleurs/EPF/Métropole sur les opérations d'Acquisition-Amélioration
- Renforcer les processus de suivi des déclarations d'intention d'aliéner pour mobiliser le droit de préemption, en lien avec les communes (fixer une stratégie d'acquisitions)
- Augmenter les aides financières dédiée aux **opérations d'acquisition–amélioration** (évolution du FAH) : ce type d'opération pouvant être difficile à équilibrer, en raison de couts élevés des travaux et des matériaux, une augmentation des aides financières est à engager dans le cadre de la révision du FAH
- **Accompagner les opérations de maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) dans le parc existant** : aide à l'acquisition ou à la mise à disposition du bien via du bail à réhabilitation), garanties d'emprunt, majoration complémentaire aux prêts et aux financements ANAH (évolution du FAH)
- Accompagner les opérateurs à la restructuration des immeubles permettant de diversifier les typologies

Renforcer les outils coercitifs et les pouvoirs de police des collectivités pour lutter contre l'habitat indigne

- Accompagner les communes dans la mise en œuvre du permis de louer (apport d'ingénierie, mise en place de partenariats avec la CAF et EDF)
- Favoriser l'articulation avec la gouvernance existante et les partenaires (PDLHI, communes (SCHS, CCAS), département…) avec le déploiement d'outils de suivi commun tel que HISTOLOGE.

ARTICULATION AVEC LES AUTRES FICHES ACTION

- Action 4 : Soutenir le développement d'une offre de logement moins consommatrice d'espace

SECTEUR DE MISE EN ŒUVRE

- Ensemble du territoire de la Métropole

PILOTAGE ET PARTENAIRES

- Pilotage : MTPM
- Partenaires : bailleurs sociaux, Etat, ANAH, communes ; ARHLM, SEM, EPF, opérateur MOI, Conseil Régional, Conseil Départemental

INDICATEURS DE SUIVI

- Suivi de la politique de peuplement
- Suivi de la production de résidences principales/secondaires

CALENDRIER ET COUT DE MISE EN ŒUVRE

NATURE	PHASE 2024/2026	PHASE 2027/2029	TOTAL
Etudes pré-opérationnelles pour dispositif d'amélioration de l'habitat	200 000 €	200 000 €	400 000 €
Etude MOI production logements abordables	30 000 €	30 000 €	60 000 €
Ingénierie PIG et OPAH	2 700 000 €	2 700 000 €	5 400 000 €
Ingénierie OPAH hors concession	900 000 €	900 000 €	1 800 000 €
Partenariat Bien chez soi (CMAR, chambre consulaire et potentiellement FNAIM)	240 000 €	240 000 €	480 000 €
Etude préalable à un outil à la compensation loyer conventionné	60 000 €	-	120 000 €
FAH en faveur des opérations d'AA	Budget du FAH Habitat public – cf. action n°14		
AMO permis de louer	75 000€	75 000€	150 000 €

TOTAL ACTION 7	4 205 000	4 145 000 €	8 350 000 €

ORIENTATION 3 : RENFORCER LA QUALITE ET L'ATTRACTIVITE DU PARC EXISTANT

ACTION 8 : ACCOMPAGNER LA MISE EN EN ŒUVRE DES POLITIQUES MENEES EN FAVEUR DES QUARTIERS PRIORITAIRES

ELEMENTS DE CONSTATS

Après une première génération de rénovation urbaine conduite entre 2007 et 2019, la métropole s'engage à nouveau en faveur de la transformation en profondeur des quartiers à travers un Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (NPNRU). Deux quartiers prioritaires de la politique de la ville ont été retenus ; les centres-villes de Toulon et de La Seyne-sur-Mer font l'objet d'une convention pluriannuelle signé en 2022 pour une durée de 4 ans, permettant la réalisation, de plus de 70 millions d'euros de travaux (avec une participation globale de la Métropole de 11,5 millions).

Le volet urbain du Contrat de ville de la Métropole a identifié des objectifs stratégiques majeurs s'articulant avec ceux des quartiers retenus au titre du NPNRU. Il permettra d'intervenir sur les 15 QPV de la Métropole pour freiner notamment la spirale de dégradation des copropriétés fragiles.

OBJECTIFS ET CONTENU

- Accompagner la transformation en profondeur des quartiers Prioritaires de la Ville
- Améliorer le cadre de vie des quartiers prioritaires en favorisant l'accès aux services et aux équipements publics
- Suivre l'avancement des interventions permettant la rénovation urbaine et sociale des quartiers et l'atteinte des objectifs du PLH en matière de logement social et de diversification de l'offre de logements

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

Elaborer un nouveau Contrat de Ville pour la période 2024-2030 : 15 quartiers Prioritaires de la métropole vont bénéficier du contrat de Ville métropolitain sur la période. Le Contrat de ville vise à promouvoir des actions diversifiées à destination des habitants des Quartiers Prioritaires de la Ville et adaptées aux besoins de ces quartiers à travers la méthode de « l'aller vers les habitants », le travail dans la proximité, la capacité à innover et expérimenter des actions répondants aux attentes exprimées. Il mobilise différentes parties signataires : Etat, collectivités, entreprises économiques, culturelles ou sportives… En 2024, une nouvelle génération de contrat de ville est instituée : « Engagements quartiers 2030 ». La métropole conduira l'élaboration de ce contrat, à la faveur de 15 QPV, situés sur 4 communes :

- La Garde : 1 quartier retenu : Romain Rolland
- Hyères : 2 quartiers retenus : Val des Rougières et Centre-ville ;
- La Seyne-sur-Mer : 2 quartiers retenus : Berthe et Centre-ville ;
- Toulon : 10 quartiers retenus : La Beaucaire, Pontcarral, Beaulieu/ Ste Marie, Jonquet/ Baume /Guynemer, La Florane, Pont du Las / Rodeilhac, Sainte-Musse, Centre-ville, Saint-Jean, La Rode.

Accompagner les nouveaux projets nationaux de renouvellement urbain (NPNRU) dans le volet habitat/logement

Deux Projets de Renouvellement urbain d'Intérêt Régional (PRIR)sont identifiés au titre du NPNRU :

Le PRIR de Toulon (15,9 M€) et le PRIR de la Seyne-Sur-Mer (54M€) permettant le recyclage de 34 immeubles sur 4 ilots prioritaires.
La métropole participera à la mise en œuvre du programme de renouvellement urbain pour :

- Constituer une nouvelle offre de logements abordables
- Réhabiliter les immeubles dégradés
- Offrir un cadre de vie attractif, agréable et accessible à tous
- Aménager les espaces publics par la requalification de rues et de places majeures
- Créer des locaux associatifs sur le centre-ville de Toulon
- Créer une médiathèque bibliothèque, un centre social et une crèche sur le centre-ville de la Seyne-sur-Mer
- Revitaliser et créer de nouveaux locaux commerciaux
- Mener des actions permettant la concertation avec les habitants et leur implication dans la gestion des projets.

ARTICULATION AVEC LES AUTRES FICHES ACTION

- Action 5 : Garantir la mixité sociale par le développement de l'offre et une stratégie de peuplement

SECTEUR DE MISE EN ŒUVRE

- QPV de la Métropole
- Centres-villes de Toulon et de La Seyne-sur-Mer

PILOTAGE ET PARTENAIRES

- pilotage : MTPM
- Partenaires : ANRU, Ville de Toulon, Ville de La Seyne-sur-Mer, Conseil Régional, Conseil départemental du Var, ANAH, VAD, Unicil, THM, Logirem, EPF, Caisse des Dépôts, Association Foncière Logement, Action Logement Services, ARHLM

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de logements démolis par typologie
- Nombre de logement reconstruits par typologie
- Part d'attributions hors Q.P.V. aux ménages du 1er quartile, part d'attributions en Q.P.V aux ménages des quartiles 2, 3 et 4 aux publics prioritaires de l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation (cf. CIA)
- Revue de projet ANRU
- Suivi de la production de logements locatifs sociaux
- Suivi du relogement
- Suivi de l'insertion sociale par l'activité économique
- Suivi de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP)

CALENDRIER ET COUT DE MISE EN ŒUVRE

NATURE	2024 /2026	2027/2029	TOTAL
NPNRU Budget affecté au service NPNRU	8 555 371€		8 555 371 €

TOTAL ACTION 8	8 555 371€	8 555 371 €

ORIENTATION 4 : ACCOMPAGNER LES PROBLEMATIQUES LOGEMENTS LIEES AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION ET REPONDRE AUX BESOINS DES PUBLICS SPECIFIQUES

ACTION 9 : ANTICIPER ET ACCOMPAGNER LA PERTE D'AUTONOMIE DES SENIORS ET DES PUBLICS EN SITUATION DE HANDICAP

ELEMENTS DE CONSTATS

La population âgée est particulièrement présente dans la Métropole (¼ des habitants a plus de 65 ans), et son poids dans la population devrait augmenter dans les prochaines années. Ce vieillissement de la population s'accompagne d'un risque de spécialisation des communes/quartiers, en particulier des communes touristiques littorales.

En parallèle, le public en situation de handicap est en forte progression, entraînant une forte demande de logements accessibles et adaptés (près de 1 000 demandes en 2021). Cela invite également à penser la prise en charge du grand âge et des publics en situation de handicap via l'adaptation des logements et l'offre en hébergement (bien que limitée).

La Métropole tente d'y répondre au travers de l'adaptation des logements privés existants via le PIG ou encore en proposant une offre d'hébergement (Foyers ou maisons d'accueil médicalisés, foyers de vie et d'hébergement, etc.) bien que celle-ci soit très limitée.

OBJECTIFS ET CONTENU

- Accompagner les problématiques de mobilité et de perte d'autonomie dans le logement
- Améliorer l'accueil et l'accompagnement des personnes âgées et des personnes en situation de handicap
- Accompagner l'adaptation du logement au vieillissement de la population et handicap dans le parc social existant

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

Agir sur l'offre de logements existante

- Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et/ou en situation de handicap dans le parc privé en poursuivant le volet autonomie du dispositif « Bien chez soi » en lien avec le dispositif national MaPrimeAdapt'. Ce dernier a été lancé au 1er janvier 2024. Il financera la réalisation des travaux d'adaptation du logement pour les personnes âgées et celles en situation de handicap. Un accompagnateur AMO (Assistant à maîtrise d'ouvrage) assistera obligatoirement le ménage pour l'aider à définir son projet de travaux et l'accompagner dans sa réalisation. MaPrimeAdapt' pourra financer 50% à 70% du montant des travaux selon les ressources du ménage. Le dispositif « Bien chez soi » porté par TPM permettra de compléter en partie le reste à charge.

- Accompagner les bailleurs sociaux pour faire face aux besoins liés au vieillissement de la population en :
  - soutenant financièrement leur travaux d'adaptation au sein de leur parc
  - favorisant les partenariats avec les organismes tels que les caisses de retraites ou mécènes
  - leur permettant de mieux connaître leur parc de logements adaptés (participation de la métropole à la démarche régionale conduite par l'ARHLM PACA)
  - articulant avec la politique d'attribution métropolitaine et les outils liés tels que l'identification des publics prioritaires et de la cotation.

Travailler sur l'offre à venir

- Soutenir l'émergence de formes d'habitat et d'habiter innovantes en favorisant le dialogue entre les porteurs de projet publics et privés / communes

- Travailler à la diffusion des nouveaux produits tels que habitat partagé, habitat regroupé, habitat intergénérationnel, habitat inclusif, colocations seniors, résidences services, logements modulaires, résidences autonomie et logements intermédiaires avec ou sans services pour les personnes âgées

- Poursuivre le développement du label « Logement Service Plus » porté par la métropole auprès des opérateurs

- Poursuivre la diffusion de ce label auprès des réservataires de logements sociaux :
  - Informer les techniciens et les élus sur le label pour qu'ils le suggèrent aux opérateurs qui déposent un permis de construire sur leur commune
  - Décliner dans les fiches communales la promotion du label « Logement Service Plus »

- Mettre en place des subventions (évolution du FAH) : les opérations pourront être aidées financièrement via le volet « Habitat innovant/innovation territoriale du FAH métropolitain)

ARTICULATION AVEC LES AUTRES FICHES ACTION

- Action 3 : Accélérer le développement de l'offre de logements locatifs à loyers abordables
- Action 5 : Garantir la mixité sociale par le développement de l'offre et une stratégie de peuplement

SECTEUR DE MISE EN ŒUVRE

- Ensemble du territoire de la Métropole

PILOTAGE ET PARTENAIRES

- pilotage : MTPM

- Partenaires : Conseil Départemental du Var ANAH, communes, partenaires de l'habitat (aménageurs, associations), maison de l'habitant de MTPM, CARSAT

LES INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de démarches ayant permis de recueillir l'expertise d'usage
- Nombre de logements adaptés via l'aide aux travaux Bien chez Soi
- Nombre de logements labellisés « Logement Service Plus »
- Nombre de projets et de logements développés et livrés dans des opérations innovantes

CALENDRIER ET COUT DE MISE EN ŒUVRE

NATURE	PHASE 2024/2026	PHASE 2027/2029	TOTAL
Appui aux projets innovants (colocation, …)	50 000 €	50 000 €	100 000 €
Subventions aux projets d'habitat (formes, montages)	Budget du FAH Habitat innovant / innovation territoriale – cf. action n°14		
Dispositif Bien chez soi	Budget du FAH Habitat privé – cf. action n°6		

TOTAL ACTION 9	50 000 €	50 000 €	100 000 €

ORIENTATION 4 : ACCOMPAGNER LES PROBLEMATIQUES LOGEMENTS LIEES AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION ET REPONDRE AUX BESOINS DES PUBLICS SPECIFIQUES

ACTION 10 : REPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENT DES PLUS DEMUNIS

ELEMENTS DE CONSTATS

Sur le territoire de la Métropole, près de 70 000 habitants sont en situation de pauvreté (soit 17% de la population) et une grande part d'entre eux se loge dans le parc privé, notamment dégradé. Le parc social est lui en forte tension, et loge déjà 43% de ménages à très faibles revenus. Pour répondre aux besoins, le territoire compte 2 434 places d'hébergement et de logements adaptés, et 8 825 logements locatifs sociaux à bas loyer (<5 €/m²). Les besoins sont encore importants, et l'offre existante ne permet pas d'y répondre.

Souhaitant pouvoir dispenser une solution logement à destination de ce public fragile, la métropole poursuivra le renforcement de la fluidité des parcours de ces publics vers un logement autonome, et celui de l'offre adaptée dédiée. Outre l'enjeu de production, la métropole souhaite que ce PLH puisse être le cadre invitant les partenaires à participer à cette réponse.

La métropole déclinera cette ambition à travers les outils dont elle s'est dotée ainsi que la prise en compte des publics identifiés comme prioritaires dans le cadre de sa politique d'attribution et le déploiement du Plan Logement d'Abord. En ce sens notamment, l'Etat et la Métropole ont dernièrement signé une convention pluriannuelle d'objectifs 2021-2022 pour assurer la mise en œuvre accélérée du plan national « Logement d'abord » sur le territoire de la Métropole.

OBJECTIFS ET CONTENU

- Accompagner les plus démunis vers le logement
- Poursuivre le développement de réponses en hébergement pour les plus précaires
- Accélérer les conditions de mise en œuvre de la politique du Logement d'abord

LES MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

Améliorer la connaissance des besoins des publics au regard de l'offre, en matière d'hébergement et de logement, dans le cadre du Logement d'abord (LDA) :

- Poursuivre le recensement annuel de l'offre d'hébergement et de logement social au travers des indicateurs LDA de l'Observatoire Départemental de l'Habitat (ODH) ainsi que la connaissance fine des publics prioritaires LDA (à partir des remontées du SIAO).
- Mettre en place une démarche et un outil d'étude des ruptures de parcours des publics prioritaires, des personnes hébergées ou logées, afin de mieux les accompagner et éviter les retours à la rue, en centres d'hébergement, en hébergement chez des tiers, les expulsions, … (Démarche Synchro).
- Mettre en place le comité de la démarche Synchro outil de connaissance, actualisé mensuellement, et outil de pilotage des actions pour favoriser l'accompagnement des publics prioritaires.

- Communiquer aux acteurs les résultats des études de parcours régulièrement ainsi que les préconisations pour participer à l'efficience des actions en faveur de l'habitat et du logement.

Inscrire l'évolution du secteur de l'hébergement et de logement adapté dans une logique de programmation
(projet social/projet immobilier) : travail partenarial à renforcer

- Travailler avec les opérateurs sur la programmation locale, en fonction des objectifs transmis par la DDETS et/ou la DDTM, notamment dans le cadre du Plan LDA 2 :
  - Ouverture de places de pensions de familles et de résidences accueil
  - Relance de la production de résidences sociales généraliste et des Habitats Jeunes (anciens FJT)
  - Travail sur la transformation/rénovation des Foyers de travailleurs migrants
- Travailler avec les opérateurs les projets sociaux des résidences.

Développer une coordination globale à l'échelle de la métropole en articulation avec le PDLHPD

- Participer aux travaux de pilotage et d'évaluation du PDALHPD comme pilote opérationnel des actions fléchées dans le plan, notamment en sa qualité de territoire de mise en œuvre accélérée du plan Logement d'Abord.

Soutenir la production de PLAI adaptés :

- Par des actions de communication à destination des différents partenaires (bailleurs, gestionnaires pour la gestion locative adaptée, communes)
- Par des actions de suivi de la programmation :
  Repérage des projets de PLAI adapté (relevé trimestriel des intentions déposées par les bailleurs auprès de la DDTM83 mettant en évidence la volumétrie en nombre de logements des projets PLAI-A).
- Par des actions d'accompagnement : valorisation du club MO (club des acteurs bailleurs et financeurs) pour l'échange d'expériences et l'accompagnement pour le montage technique des dossiers.

Encourager l'Intermédiation Locative (IML) :

- Communiquer auprès des propriétaires bailleurs de logements vacants via le guichet Bien chez soi, la maison de l'habita(n)t, sur le site web de la métropole, dans les revues métropolitaines…
- Pour les communes et les opérateurs de l'IML : travailler à une stratégie locale de captation coordonnée des logements suivant : les objectifs LDA (publics prioritaires et typologies de logements), les objectifs de rénovation énergétique, la lutte contre la vacance des logements, la redynamisation des cœurs de ville, …
- Favoriser le déploiement de la location / sous-location, du mandat de gestion avec l'Agence à Vocation Sociale (AIVS), le glissement de bail.

Favoriser l'articulation des solutions logements avec la mobilisation de mesures ASLL (accompagnement social lié au logement) / **FSL** (fonds de solidarité logement)

- Présenter le nouveau règlement intérieur du FSL (adopté en décembre 2023)
- Former le réseau au nouveau RI et à l'outil (plateforme de saisie et traitement des demandes)

Mettre en œuvre les actions de la CIA et du PPGDID

- Instaurer un système de cotation de la demande de logement uniforme sur le territoire permettant de repérer plus facilement les ménages à prioriser pour l'accès au logement social ;
- Améliorer l'accueil et de l'information du demandeur de logement au travers de la mise en place d'un SIAD intercommunal, garantissant une répartition territoriale et des niveaux de services équilibrés sur le territoire et une réponse aux problématiques de fracture numérique ;
- Continuer d'animer la commission métropolitaine de coordination des attributions, réunissant autour de situations individuelles complexes l'ensemble des réservataires mais également le SIAO et les associations d'aide aux personnes dans une logique d'accompagnement des parcours ;
- Déployer une bourse intercommunale d'échanges des logements sociaux pour améliorer le traitement des demandes de mutations, fluidifier les parcours résidentiels, et ainsi augmenter le turn over global au sein du parc social.
- Poursuivre la mise en place par les bailleurs la mise en place de commissions d'étude de l'occupation des logements afin d'optimiser l'occupation du parc social en ciblant les cas de sur-occupation, sous-occupation, dépassement de plafond, taux d'effort élevé, impayés

ARTICULATION AVEC LES AUTRES FICHES ACTION

- Action 3 : Accélérer le développement de l'offre de logements locatifs à loyers abordables
- Action 5 **:** Garantir la mixité sociale par le développement de l'offre et une stratégie de peuplement

SECTEUR DE MISE EN ŒUVRE

- Ensemble du territoire de la Métropole

PILOTAGE ET PARTENAIRES

- pilotage : MTPM
- Partenaires : bailleurs, Etat, département, SIAO, ANAH, communes, AIVS

LES INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de places d'hébergement développées
- Nombre de logements en intermédiation locative

CALENDRIER ET COUT DE MISE EN ŒUVRE

NATURE	PHASE 2024/2026	PHASE 2027/2029	TOTAL
Fonds d'Aide à l'Habitat parc public	Cf Action 14		
Fonds d'Aide à l'Habitat parc public	Cf Action 14		
Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL)	6 600 000 €	6 600 000€	13 200 000 €
Plan LDA (dont Plan Pauvreté)	1 182 000 €	1 182 000 €	2 364 000 €

Animation coordination PDLAHPD	30 000 €	30 000 €	60 000 €
Soutien à Intermédiation locative	75 000 €	75 000 €	150 000 €
Soutien à l'AIVS	90 000 €	90 000 €	180 000 €

TOTAL ACTION 10	7 977 000 €	7 977 000 €	15 954 000 €

ORIENTATION 4 : ACCOMPAGNER LES PROBLEMATIQUES LOGEMENTS LIEES AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION ET REPONDRE AUX BESOINS DES PUBLICS SPECIFIQUES

ACTION 11 : POURSUIVRE L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

ELEMENTS DE CONSTATS

Le territoire de la Métropole répond aux obligations du Schéma Départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage 2012-2018 (SDAHGV). Il compte à ce jour deux aires d'accueil et une aire de grand passage. Ces aires présentent un taux de remplissage annuel moyen relativement important (entre 76 et 87%).

OBJECTIFS ET CONTENU

Disposer d'une offre diversifiée et adaptée aux besoins des gens du voyage

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

Maintenir la qualité des aires et mettre en place le Projet Social et Educatif

- La métropole assure le suivi et la gestion de aires sur son territoire, via un prestataire, permettant d'accueillir dans de bonnes conditions la communauté des gens du voyage. Les équipements ainsi mis à disposition sont entretenus au quotidien.
- Des travaux de réhabilitation permettant de lutter contre les épisodes de de fortes chaleurs (type végétalisation) seront conduits.
- Par ailleurs, une mission sociale sera assurée avec le nouveau prestataire déclinant le projet social éducatif et offrant aux usagers de ces aires des actions d'accompagnement liées notamment à la scolarisation ou d'accès aux droits.

Répondre aux obligations du futur Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyages, notamment en matière de terrains familiaux locatifs (TFL)

- A l'adoption du schéma pour la période à venir, la métropole lancera un diagnostic permettant d'analyser les besoins réels en matière de terrains familiaux locatifs nécessaires qui auront été identifiés par le schéma.

Mieux appréhender les besoins des familles sédentarisées

- Se doter d'une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) permettant de mieux identifier les besoins des familles sédentarisées ou en cours de sédentarisation
  - Analyser les besoins de ces familles en matière d'habitat
  - Travailler à la régularisation de la situation des familles sédentarisées
- Aménager l'aire de l'Almanarre

Prendre en compte les besoins des populations vieillissantes

ARTICULATION AVEC LES AUTRES FICHES ACTION

- Sans objet

SECTEUR DE MISE EN ŒUVRE

- Ensemble du territoire de la Métropole

PILOTAGE ET PARTENAIRES

- pilotage : MTPM
- Partenaires : bailleurs, Etat, ANAH, communes

INDICATEURS DE SUIVI

- Evolution du taux de remplissage des aires d'accueil
- Nombre de communautés accueillies

CALENDRIER ET COUT DE MISE EN ŒUVRE

NATURE	PHASE 2024/2026	PHASE 2027/2029	TOTAL
Gestion, entretien / maintenance des aires	2 031 000 €	2 031 000 €	4 042 000 €
Travaux d'amélioration / Gestion du patrimoine	375 000€	375 000€	750 000 €
Prescription du schéma sur de l'habitat adapté (terrains familiaux, Almanarre)	100 000 €	100 000 €	200 000€
MOUS habitat adapté Gens du Voyage	30 000€	-	30 000€

TOTAL ACTION 11	2 536 000 €	2 506 000 €	5 042 000 €

ORIENTATION 4 : ACCOMPAGNER LES PROBLEMATIQUES LOGEMENTS LIEES AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION ET REPONDRE AUX BESOINS DES PUBLICS SPECIFIQUES

ACTION 12 : REPONDRE AUX BESOINS DES JEUNES DANS LEUR DIVERSITE (ETUDIANTS, ALTERNANTS, APPRENTIS, JEUNES ACTIFS) ET DES SAISONNIERS

ELEMENTS DE CONSTATS

Le territoire de TPM compte relativement peu de jeunes au sein du territoire (principalement localisés sur les communes de Toulon, La Garde, La Valette-du-Var et Saint-Mandrier-sur-Mer). Cette sous-représentation s'explique en partie par une offre de logements avec peu de petites typologies, une absence de dispositifs d'hébergement adaptés (stage, alternance, dispositifs d'urgence) et un coût peu accessible. Ainsi, le parcours résidentiel des jeunes semble particulièrement freiné.

La Métropole considérant comme nécessaire de proposer une offre de logements abordables et flexibles, cette ambition est inscrite dans le Plan Jeune que la métropole vient de lancer et qui se présente telle une réponse locale aux problématiques générales éprouvées par ce public. Elle encouragera le développement d'une offre à très bas loyer mais également de l'accueil en hébergement de type foyers, résidences sociales et hôtelières. A ce titre, la métropole mobilisera également le parc privé, en encourageant le conventionnement ANAH et l'intermédiation locative. Consciente que les besoins et les envies évoluent, TPM accompagnera les nouveaux modes d'habiter qui sont plébiscités par les jeunes, à la fois pour leur accessibilité financière et par le lien social que ces solutions créent (colocation, logement temporaire).

L'autre enjeu pour la métropole est celui du logement pour les travailleurs saisonniers. Primordial à plus d'un titre : garantie d'une fidélisation et d'attractivité des saisonniers pour les besoins de la filière économique de notre territoire, réponse permettant une première expérience professionnelle favorisant l'insertion économique et social de la personne, la métropole accompagnera ainsi les communes (Six Fours, La Seyne, Ollioules, Toulon, Le Pradet, Carqueiranne, Hyères) disposant de la dénomination « commune touristique », à renouveler ce label en travaillant sur le développement de réponse logement, voire d'offre de logements temporaires par le soutien à des opérations innovantes, mais aussi et surtout à la mise en lien entre partenaires pour rendre efficient des occupations de logements qui ne le seraient pas (internats, logements étudiants, …).

OBJECTIFS ET CONTENU

- Accompagner au développement d'une offre diversifiée et adaptée dans le parc public et privé
- Disposer d'outils de suivi
- Mieux informer sur l'offre existante

LES MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

Développer une offre de logements dédiés aux jeunes et aux étudiants

- **dans le parc public**

  - Accompagner le développement d'une **offre de logements sociaux** pour les jeunes : CROUS, résidence étudiante, Résidence Sociale à Orientation Éducative (RSOE), foyers jeunes travailleurs
  - Veiller au maintien du développement d'une offre de logements locatifs de petites typologies dans les communes aux profils urbains
  - Travailler avec les bailleurs sociaux au développement et à la promotion d'une offre en colocation dans le parc social
  - Travailler à la mobilisation de l'article 109 de la loi ELAN
  - **Impulser les partenariats** pour travailler au développement d'une offre de logements pouvant répondre aux besoins des étudiants et aux saisonniers (colocation, réseau acteurs tourisme, internats/résidence étudiants)

- dans le parc privé
  - **Fidéliser les propriétaires mettant à disposition des logements à loyers modérés**, via une prime métropolitaine (évolution du FAH)
  - Communiquer pour capter davantage de logements dans le parc privé
  - **Renforcer la communication** auprès des propriétaires sur la garantie Visale portée par Action Logement, qui sécurise les rapports locatifs

Mobiliser et animer les outils de connaissance des besoins en logement pour les jeunes :

- L'OTLE

L'OTLE a pour objectif une meilleure identification des besoins en matière de logement étudiant, et plus largement jeune, ainsi qu'un approfondissement de la connaissance sur la diversité de l'offre. Son animation et son alimentation permettront de venir éclairer les actions à déployer dans le cadre du plan jeune métropolitain.

- L'observatoire des jeunes

Véritable outil d'aide à la décision, partenarial et transversal, un tel dispositif d'observation permet une analyse multithématique à différentes échelles territoriales, un suivi dans le temps du public jeune et une évaluation des actions menées en sa faveur. Il s'articule autour d'un réseau d'acteurs qui participe à l'élaboration de l'observatoire et à l'analyse des résultats obtenus. Alimenté par les différents dispositifs d'observation et études réalisés dans le territoire, il est convenu que la thématique logement puisse s'appuyer sur l'Observatoire Territorial du Logement Etudiant déployé depuis quelques années.

Informer les jeunes sur les dispositifs dont ils peuvent bénéficier

Les jeunes qui emménagent dans leur premier logement n'ont pas toujours connaissance des aides et dispositifs auxquels ils ont droit (ex : aide mobili-jeune d'Action Logement, permettant une réduction du loyer, prêt d'avance à 0% Loca-Pass…).
L'information de ces ménages est donc particulièrement importante.

- La mise en place d'une Maison de l'Habita(n)t pourra renseigner les jeunes ménages
- Communiquer autour de la présence de la Maison de l'Étudiant destinée à faciliter l'intégration des étudiants. Elle propose notamment un guide de l'étudiant recensant les principaux renseignements concernant les études (y compris formation en apprentissage), le logement, la recherche de job, les soins, l'orientation, les déplacements et les divertissements

Développer une offre de logements dédiés aux travailleurs saisonniers

- Accompagner les communes au renouvellement de leur conventions relatives au logement des travailleurs saisonniers

- Communiquer auprès des partenaires sur la nouvelle plateforme numérique « mes aides » visant à recenser les offres de logements pour les saisonniers dans les parcs publics, associatifs ou sociaux
- Encourager les propriétaires privés à mettre en location leur logement au profit des travailleurs saisonniers (expérimentation d'un nouveau dispositif fiscal permettant l'exonération d'impôt des loyers perçus)
- Favoriser les solutions logements étudiants/saisonnier

ARTICULATION AVEC LES AUTRES FICHES ACTION

- Action 3 : Accélérer le développement de l'offre de logements locatifs à loyers abordables
- Action 5 : Garantir la mixité sociale par le développement de l'offre et une stratégie de peuplement

SECTEUR DE MISE EN ŒUVRE

- Ensemble du territoire de la Métropole

PILOTAGE ET PARTENAIRES

- Pilotage : MTPM
- Partenaires : bailleurs, Etat, CROUS, CAF, COMMUNES, UMIH, universités, Région, Action Logement

LES INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de logements et hébergements développés pour les jeunes
- Nombre de logements sous forme innovante développés
- Nombre de bénéficiaires de la garantie Visale

CALENDRIER ET COUT DE MISE EN ŒUVRE

NATURE	PHASE 2024/2026	PHASE 2027/2029	TOTAL
Animation Observatoires (OTLE, observatoire des jeunes)	60 000€	60 000€	120 000 €
Prime de fidélisation des propriétaires	Budget du FAH Habitat– cf. action n°14		
Subvention offre innovante jeunes	Budget du FAH Habitat innovant / innovation territoriale – cf. action n°14		

TOTAL ACTION 12	60 000 €	60 000 €	120 000 €

ORIENTATION 5 : PORTER LE PLH SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE A TRAVERS LA GOUVERNANCE, L'OBSERVATION ET L'ANIMATION

ACTION 13 : METTRE EN ŒUVRE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER

ELEMENTS DE CONSTATS

La loi Climat et Résilience prévoit l'instauration d'un Observatoire de l'Habitat et du Foncier (OHF) (article L302-1 III modifié du CCH et décret n° 2022-1309 du 12 octobre 2022) afin d'analyser la conjoncture des marchés fonciers et immobiliers ainsi que l'offre foncière disponible, dans une logique de production de logements à prix maîtrisés, tout en veillant à une gestion économe des espaces et à limiter l'artificialisation des sols.

OBJECTIFS ET CONTENU

- Développer un outil de connaissance et d'analyse lié à la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat
- Suivre l'évolution du gisement foncier disponible pour l''habitat
- Disposer d'un outil cartographique, via le lizmap, permettant de suivre l'évolution du parc de logements

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

Mettre en place un outil de connaissance permettant de : - Appréhender les dynamiques du territoire : tendances démographiques, parcs de logements et accès à ceux-ci, marchés fonciers et immobiliers, potentiels fonciers pour l'habitat, vacance et habitat dégradé, etc - Suivre et accompagner les politiques publiques (bilan PLH, SCoT, ZAE, PLUi, Contrat de ville, etc.) pour aider à la décision des élus
Suivre la consommation foncière et l'artificialisation des sols Ce suivi sera assuré par la mise en place d'un outil cartographique en lien avec les communes et ce dans la continuité du travail réalisé lors du diagnostic foncier (LIZMAP)
Mise en place de la gouvernance de cet observatoire Les textes prévoient que cet observatoire soit opérationnel dans les trois à compter de l'adoption du PLH. Il conviendra donc d'organiser rapidement les instances nécessaires au fonctionnement de cet outil : - Le comité de pilotage : instance décisionnelle et de suivi de l'outil - Le comité technique - le comité technique élargi, en cas de besoin, cet espace de dialogue pourra être élargi à des acteurs nécessaires dans le cadre de l'animation de l'observatoire

ARTICULATION AVEC LES AUTRES FICHES ACTION

- Action 1 : définir et mettre en œuvre une stratégie foncière permettant la production de 13 000 logements
- Action 14 : Affirmer le rôle de la métropole comme coordonnateur de l'habitat
- Action 15 : Elaborer une feuille de route et une gouvernance partagée entre MTPM et chaque commune
- Animer et mettre en œuvre le PLH

PILOTAGE ET PARTENAIRES

- Pilotage : MTPM
- Partenaires : Audat Var, communes, ADIL 83, ODH, EPF, OTLE

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de réunions organisées
- Nombre d'études thématiques réalisées par l'observatoire

CALENDRIER ET COUT DE MISE EN ŒUVRE

NATURE	PHASE 2023 /2025	PHASE 2027/2029	TOTAL
Observatoire de l'habitat et du foncier	30 000 €	70 000 €	100 0000 €

TOTAL ACTION 13	30 000 €	70 000 €	100 0000 €

ORIENTATION 5 : PORTER LE PLH SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE A TRAVERS LA GOUVERNANCE, L'OBSERVATION ET L'ANIMATION

ACTION 14 : AFFIRMER LE ROLE DE LA METROPOLE COMME COORDONNATEUR DE L'HABITAT

ELEMENTS DE CONSTATS

A travers ses différentes actions et l'expérience des deux 1er PLH, la Métropole, les communes et l'ensemble des acteurs de l'habitat et partenaires ont tissé des relations étroites. Des habitudes de travail ont été construites et se traduisent par une régularité des échanges, par des postes mutualisés métropole-communes…

Toutefois, la métropole ne disposant pas de l'ensemble des outils dévolus pour mener à bien sa politique de l'habitat, ce troisième PLH constituera le temps fort de construction de la posture de la métropole en tant que « coordonnateur » de l'habitat. La métropole n'étant pas délégataire des aides à la pierre, cette prise de délégation lui permettrait notamment de franchir une marche supplémentaire pour agir sur le logement et l'habitat.

OBJECTIFS ET CONTENU

- Devenir l'interlocuteur central des acteurs de l'habitat sur le territoire de la métropole
- Améliorer les conditions d'information et d'accès au logement pour les habitants

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

Conforter les outils financiers permettant la mise en œuvre du PLH

- Prise de la Délégation des aides à la pierre
- Modification du Fonds d'Aide à l'Habitat (FAH) pour réorienter les aides financières de la métropole

Donner la visibilité de la politique habitat de la métropole en créant la Maison de l'Habita(n)t

- pour les habitants :
  - un lieu d'accueil pour les administrés permettant de retrouver l'ensemble des informations et conseils sur l'habitat et le logement dans la métropole
  - un lieu d'accueil du grand public permettant de sensibiliser sur les grandes thématiques du PLH telles que les notions de densité, urbanité, cadre de vie, végétalisation, mixités des fonctions urbaines (ateliers participatifs, expositions, …)
- pour les partenaires
  - un lieu de permanences pour être au plus près des habitants
  - un lieu d'échanges et de réunions techniques entre les acteurs publics

Cette Maison de l'Habita(n)t s'article avec l'ensemble des guichets communaux prévus dans le déploiement du Service Intercommunal d'Accueil du Demandeur (SIAD).

ARTICULATION AVEC LES AUTRES FICHES ACTION

- En lien avec toutes les autres actions du PLH

SECTEUR DE MISE EN ŒUVRE

- Ensemble du territoire de la Métropole

PILOTAGE ET PARTENAIRES

- pilotage : MTPM
- Partenaires : COMMUNES, acteurs de l'habitat

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de projets étudiés et financés dans le cadre de la DAP (et nombre de logements)
- Montants engagés via la DAP et réversion des fonds SRU par l'Etat
- Nombre de projets financés par le FAH (et nombre de logements concernés)
- Montants du FAH engagés
- Nombre de ménages accueillis dans la maison de l'Habita(n)t

CALENDRIER ET COUT DE MISE EN ŒUVRE

NATURE	PHASE 2024/2026	PHASE 2027/2029	TOTAL
FAH parc privé	6 000 000€	6 000 000€	12 000 000 €
FAH parc public	22 200 000€	22 200 000€	44 400 000 €
Prise de la DAP (moyens humains)	405 000 €	405 000 €	810 000 €
Maison de l'habitant / partenariat avec l'ADIL	150 000 €	150 000 €	300 000 €

TOTAL ACTION 13	28 755 000 €	28 755 000 €	57 510 000 €

Dans la perspective de la délégation de l'aide à la pierre, la Métropole bénéficierait pour mettre en œuvre cette fiche action du reversement du prélèvement SRU versé par les communes pour déficit de logements sociaux (hors majoration liée à la carence), soit en moyenne 3 000 000 € / an (18 000 0000 € pour la durée du PLH).

ORIENTATION 5 : PORTER LE PLH SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE A TRAVERS LA GOUVERNANCE, L'OBSERVATION ET L'ANIMATION

ACTION 15 : ELABORER UNE FEUILLE DE ROUTE ET UNE GOUVERNANCE PARTAGEE ENTRE MTPM ET CHAQUE COMMUNE

ELEMENTS DE CONSTATS

La politique habitat engagée par la Métropole à travers ses deux précédents PLH était déjà guidée par une ambition forte de concilier développement et équilibre et de dialoguer de manière continue avec les communes dans le cadre de la mise en œuvre de leur fiche communale, et plus globalement dans la prise en compte de leurs projets.

Les objectifs de production de logement étant territorialisés et les gisements fonciers ayant été identifiés à l'échelle de chaque commune, il s'agit de maintenir et d'amplifier ce dialogue, au service de la réalisation des projets des communes.

OBJECTIFS ET CONTENU

- Accompagner les communes dans le déploiement de la politique locale de l'Habitat et la mise en œuvre des outils

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

Suivre les fiches communales constituant la feuille de route et l'outil de base du pilotage du PLH en précisant : - Le volume de logements définissant la contribution de la commune à la réalisation des objectifs du PLH - Les objectifs en matière de logement social, abordable ou libre - Une priorisation des zones à développer - L'engagement de chaque commune sur les actions thématiques du PLH (amélioration du parc privé et du parc social, politique de peuplement...) Ces fiches communales ont été réalisées dans le cadre de l'élaboration du PLH.
Animer les groupes de pilotage bilatéraux des fiches communales assurant annuellement le suivi des objectifs territorialisés Afin que les travaux réalisés dans le cadre de l'élaboration du PLH « vivent » et que le partage d'informations entre les communes et la métropole soit fait régulièrement, des rendez-vous annuels seront proposés aux communes.
Accompagner les communes avec toute l'ingénierie métropolitaine dans : - la déclinaison d'actions du PLH via la mise en place d'outils opérationnels dans les PLU (SMS, OAP…) et le futur PLUI - la connaissance des outils existants et/ou à mettre en place (démarche Zéro Logement Vacant, permis de louer, Bien chez soi…) - au regard de leurs obligations légales (bilan SRU, gestion en flux) et partenariats (EPF)

ARTICULATION AVEC LES AUTRES FICHES ACTION

- En lien avec toutes les autres actions du PLH

SECTEUR DE MISE EN ŒUVRE

- Ensemble du territoire de la Métropole

PILOTAGE ET PARTENAIRES

- pilotage : MTPM
- Partenaires : COMMUNES

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de rencontres techniques avec les communes
- Niveau d'atteinte des objectifs pour chaque commune

CALENDRIER ET COUT DE MISE EN ŒUVRE

NATURE	PHASE 2024/2026	PHASE 2027/2029
-	-	-

ORIENTATION 5 : PORTER LE PLH SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE A TRAVERS LA GOUVERNANCE, L'OBSERVATION ET L'ANIMATION

ACTION 16 : ANIMER ET METTRE EN ŒUVRE LE PLH

ELEMENTS DE CONSTATS

La métropole a pu déployer des modalités d'animation et de gouvernance à travers ses deux premiers PLH.

L'élaboration de ce troisième PLH a renforcé ce socle partenarial, avec d'une part les communes, mais aussi l'ensemble des personnes publiques associées qui ont été invités sur les trois étapes clés de ce travail. En effet, trois ateliers participatifs ont été organisés, réunissant plus de 50 acteurs à chaque fois. L'animation de ce PLH reposera donc sur le maintien de ce partenariat.

Cette dynamique constitue un acquis essentiel pour ce nouveau PLH, au regard de l'intensification de des enjeux caractérisant ce PLH (sobriété foncière, diversification de l'offre, mixité sociale).

OBJECTIFS ET CONTENU

- Assurer la mise en œuvre de la gouvernance du PLH et l'élaboration des documents afférents
- Garantir les modalités de travail partenarial du PLH

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

Animer les instances de pilotage du PLH

- Le comité de pilotage chargé de suivre la réalisation des objectifs du PLH
- Les comités techniques avec les partenaires de l'habitat qui permettent de partager la mise en œuvre du PLH et qualifier les besoins et l'offre à développer

Animer les instances techniques d'animation

- Le comité des techniciens des communes permettant de suivre la déclinaison générale du PLH
- Les réunions bilatérales commune/ MTPM assurant annuellement le suivi des objectifs territorialisés

Animer les instances liées à propres certaines actions du PLH

- Réunir annuellement **la Conférence Intercommunale du Logement** pour dresser un bilan annuel de l'atteinte des objectifs en matière d'attributions et de mutations dans le patrimoine locatif social.
- Réunir régulièrement le comité de pilotage de l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier
- Réunir le comité des financeurs

Poursuivre et renforcer les partenariats avec les acteurs institutionnels et locaux de l'habitat : Plusieurs partenaires interviennent aux côtés de la métropole : l'ARHLM, la Chambre des métiers, Handitoit, l'AFEV, l'AIVS « le Toit ». La métropole subventionne ces partenaires afin qu'ils concourent à la politique habitat qu'elle porte. Pour assurer leur mobilisation au cours du PLH, la métropole maintiendra ces financements

Elaborer les bilans annuels, l'évaluation du PLH à 3 et le bilan final à 6 ans

ARTICULATION AVEC LES AUTRES FICHES ACTION

- En lien avec toutes les autres actions du PLH

SECTEUR DE MISE EN ŒUVRE

- Ensemble du territoire de la Métropole

PILOTAGE ET PARTENAIRES

- Pilotage : MTPM - CIL
- Partenaires : Communes - Partenaires de l'habitat

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de réunions des instances : comité technique, comité de pilotage, comité des financeurs, comité du foncier
- Nombre de réunions de la CIL
- Nombre de groupes de pilotage bilatéraux avec les communes

CALENDRIER ET COUT DE MISE EN ŒUVRE

NATURE	PHASE 2024/2026	PHASE 2027/2029	TOTAL
AMO Evaluation et bilan du PLH à 6 ans	40 000 €	40 000 €	80 000 €

TOTAL ACTION 16	40 000 €	40 000 €	80 000 €

Synthèse des moyens financiers mobilisés dans le cadre des différentes orientations du PLH

Orientation	Action	2024-2026	2026-2029	TOTAL PLH
Orientation 1	Action 1 : Participer à la définition et à la mise en œuvre d'une stratégie foncière permettant la production de 13 000 logements sur l'ensemble du territoire métropolitain	- €	- €	- €
	Action 2 : Diversifier les produits en accession à la propriété	80 000 €	- €	80 000 €
	Action 3 : Accélérer le développement de l'offre de logements locatifs à loyer abordable	- €	- €	- €
	TOTAL Orientation 1	**80 000 €**	**- €**	**80 000 €**
Orientation 2	Action 4 : Soutenir le développement d'une offre de logement moins consommatrice d'espace	35 000 €	35 000 €	70 000 €
	Action 5 : Encourager une production de logement garantissant les grands équilibres du territoire	320 000 €	430 000 €	750 000 €
	TOTAL Orientation 2	**355 000 €**	**465 000 €**	**820 000 €**
Orientation 3	Action 6 : Endiguer la détérioration du parc ancien et freiner la spirale de dégradation	175 000 €	175 000 €	350 000 €
	Action 7 : Améliorer la qualité de l'habitat des centres anciens	4 205 000 €	4 145 000 €	8 350 000 €
	Action 8 : Accompagner les nouveaux projets nationaux de renouvellement urbain (NPNRU)	8 555 371 €		8 555 371 €
	TOTAL Orientation 3	**12 935 371 €**	**4 320 000 €**	**17 255 371 €**
Orientation 4	Action 9 : Anticiper et accompagner la perte d'autonomie des séniors et des publics en situation de handicap	50 000 €	50 000 €	100 000 €
	Action 10 : Répondre aux besoins en logement des plus démunis	7 977 000 €	7 977 000 €	15 954 000 €
	Action 11 : Poursuivre l'accueil des gens du voyage	2 536 000 €	2 506 000 €	5 042 000 €
	Action 12 : Répondre aux besoins des jeunes dans leur diversité (étudiants, alternants, apprentis, jeunes actifs) et des saisonniers	90 000 €	90 000 €	180 000 €
	TOTAL Orientation 4	**10 623 000 €**	**10 593 000 €**	**21 216 000 €**
Orientation 5	Action 13 : Mettre en œuvre l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier	30 000 €	70 000 €	100 000 €
	Action 14 : Affirmer le rôle de la métropole comme coordonnateur de l'habitat	28 755 000 €	28 755 000 €	57 510 000 €
	Action 15 : Elaborer une feuille de route et une gouvernance partagée entre MTPM et chaque commune	- €	- €	- €
	Action 16 : Animer et mettre en œuvre le PLH	40 000 €	40 000 €	80 000 €
	TOTAL Orientation 5	**28 825 000 €**	**28 865 000 €**	**57 690 000 €**
TOTAL PLH		**52 818 371 €**	**44 243 000 €**	**97 061 371 €**

Synthèse des moyens financiers mobilisés selon une ventilation des dépenses Fonctionnement / Investissement dans le cadre du PLH

Budget prévisionnel des dépenses

Orientations	Fonctionnement	Investissement	Total
1	80 000 €	- €	80 000 €
2	820 000 €	- €	820 000 €
3	3 300 000 €	13 955 371 €	17 255 371 €
4	20 316 000 €	900 000 €	21 216 000 €
5	1 290 000 €	56 400 000 €	57 690 000 €
Total général	**25 806 000 €**	**71 255 371 €**	**97 061 371 €**

Le BP investissement comprend également la valorisation de la participation au PRIR de La Seyne sur mer sur le volet recyclage de l'habitat privé à hauteur de 8 555 371 €.