

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - Département du VAR

extrait du registre des délibération du conseil
communautaire de la Vallée du Gapeau

NOMBRE DE MEMBRES

Afférents au Conseil Communautaire	En exercice	Qui ont pris part au vote
31	31	29

Séance du 29 septembre 2023

L'an deux mille vingt-trois, le vingt neuf septembre à 9h, le conseil communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi.

Date de convocation : le 22 septembre 2023

**Objet de la délibération : procédure d'arrêt du
Programme Local de l'Habitat de la
Communauté de Communes Vallée du Gapeau
2024-2029**

n°23-09-29/11

Conseillers à voix délibérative ayant pris part au vote :

M. GARRON	Président – Maire de Solliès-Pont
M. PALMIERI	1 ^{er} Vice-Président – Maire de La Farlède
M. AYCARD	2 ^e Vice-Président – Maire de Belgentier
M. GERARDIN	4 ^e Vice-Président – Maire de Solliès-Ville
M. VITRANT	Conseiller communautaire – commune de Belgentier
Mme MARTINEZ	Conseillère communautaire – commune de Solliès-Toucas
Mme DRELON	Conseillère communautaire – commune de Solliès-Toucas
M. CALONGE	Conseiller communautaire – commune de Solliès-Toucas
Mme RAVINAL	Conseillère communautaire – commune de Solliès-Pont
Mme SMADJA	Conseillère communautaire – commune de Solliès-Pont
Mme FOUCOU	Conseillère communautaire – commune de Solliès-Pont
M. DUPONT	Conseiller communautaire – commune de Solliès-Pont
M. LAURERI	Conseillère communautaire – commune de Solliès-Pont
M. COIQUAULT	Conseiller communautaire – commune de Solliès-Pont
Mme DELGADO	Conseillère communautaire – commune de Solliès-Pont
M. BOUBEKER	Conseiller communautaire – commune de Solliès-Pont
Mme VINCENTS	Conseillère communautaire – commune de Solliès-Pont
M. HENRY	Conseiller communautaire – commune de La Farlède
M. BERTI	Conseiller communautaire – commune de La Farlède
Mme FOUASSE	Conseillère communautaire – commune de La Farlède
M. CASTEL	Conseiller communautaire – commune de Solliès-Ville

Conseillers ayant donné procuration :

M. FABRE à M. GÉRARDIN
M. JAULT à Mme MARTINEZ
M. MATTEODO à Mme DRELON
Mme BELTRA à Mme RAVINAL
Mme XICLUNA à M. AYCARD
Mme CORPORANDY-VIALON à M. PALMIÉRI
Mme EXCOFFON-JOLLY à M. HENRY
Mme TÉOBALD à M. BERTI

Le quorum étant atteint, le Conseil Communautaire élit M. Palmiéri secrétaire de séance.

Le président expose que le Programme Local de l'Habitat est un document stratégique de programmation qui « définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux

besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.» [CCH, art. L302-1].

Il précise que le second PLH de la CCVG s'engage à assurer la cohérence de la programmation en logement et sa répartition équilibrée sur le territoire, tout en servant de cadre aux opérations d'aménagement liées à l'habitat et qu'il est le résultat d'une démarche partenariale associant collectivités locales, services de l'État, bailleurs sociaux, associations œuvrant dans le domaine de l'habitat, du logement, professionnels de l'immobilier et qu'il se décompose en trois parties ci-après :

- le diagnostic qui analyse le fonctionnement du marché local du logement et les conditions d'habitat à l'échelle de l'intercommunalité, et s'appuie sur le travail des élus et la participation des partenaires locaux dans les groupes de travail et Comité de Pilotage,
- les orientations stratégiques qui permettent de définir les grands enjeux du territoire communautaire en matière d'habitat, de préciser les thèmes pour lesquels il s'avère nécessaire d'instaurer un plan d'actions, et de répondre aux besoins identifiés dans la perspective d'un développement équilibré de l'habitat sur le territoire communautaire, voire le bassin d'habitat,
- le programme d'actions territorialisé qui décline les objectifs en actions à conduire sur la période 2025-2029.

Au vu de ces éléments, il propose au conseil de valider le PLH ainsi exposé.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment article L302-1 et suivants,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L5211-9 et L5214-16,

VU la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, dite loi « SRU »,

VU le décret n°2005-317 du 4 avril 2005 et ses dispositions relatifs à l'organisation de la procédure d'adoption du PLH,

VU la loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale (DALO),

VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ENL),

VU la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social,

VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « ALUR »,

VU la loi 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et la citoyenneté,

VU la loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,

VU la loi 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale,

VU les statuts de la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau,

VU la délibération du 18 octobre 2019 engageant la procédure d'élaboration du deuxième Programme Local de l'Habitat de la CCVG,

~~CONSIDÉRANT que la Communauté de communes la Vallée du Gapeau regroupe plus de 30 000 habitants et comprend une commune de plus de 10 000 habitants et qu'en conséquence elle doit disposer d'un programme local de l'habitat,~~

CONSIDÉRANT le premier Comité de Pilotage du 20 septembre 2022 validant le diagnostic du PLH,

CONSIDÉRANT le second Comité de Pilotage du 8 décembre 2022 validant les orientations stratégiques et objectifs de production du PLH,

CONSIDÉRANT le troisième Comité de Pilotage du 25 mai 2023 validant le volet opérationnel du PLH,

DÉLIBÈRE ET DÉCIDE :

pour : 29

contre : 0

abstension(s) : 0

- **D'APPROUVER** le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes Vallée du Gapeau, pour la période 2024 – 2029, qui contient :

- le diagnostic,
- les orientations stratégiques,
- le programme d'actions,

- **D'AUTORISER** le Président, à engager la procédure d'arrêt du PLH et à signer tout acte nécessaire à la bonne exécution de la présente délibération.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits,
pour copie conforme,

Certifié exécutoire compte tenu de sa transmission en Préfecture du Var le et de sa publication le



Docteur André GARRON

Président CCVG

Maire de Solliès-Pont

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa transmission, de sa publication ou notification. Il peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyen » accessible sur le site internet www.telerecours.fr.



conseil communautaire

Séance du vendredi 29 septembre 2023 à 9h
au siège de la Communauté de Communes

Documents PLH 2024-2029 :

- diagnostic p 2
- orientations p 101
- actions p 125

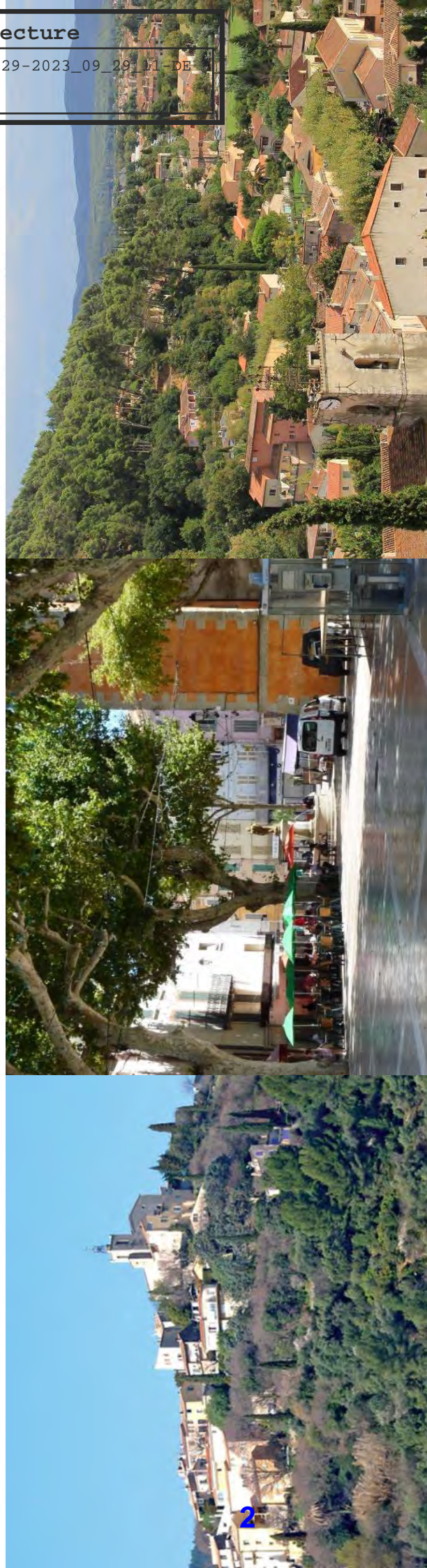
Programme Local de l'Habitat 2023-2029

Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau



AR Préfecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
 Reçu le 03/10/2023
 Publié le 03/10/2023



Envoyé en préfecture le 01/12/2023

Reçu en préfecture le 01/12/2023

Publié le

ID : 083-218301323-20231130-37_2023-DE



DIAGNOSTIC

1

Évolutions socio-démographiques

2

Caractéristiques et évolutions du parc de logements

3

Dynamiques du marché du logement

4

Besoins en logements publics spécifiques

5

Diagnosti

Programme Local de l'Habitat 2023-2029

Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau

DIAGNOSTIC



CONTEXTE TERRITORIAL ET CADRE JURIDIQUE

AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
Reçu le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023

Envoyé en préfecture le 01/12/2023

Reçu en préfecture le 01/12/2023

Publié le

ID : 083-218301323-20231130-37_2023-DE



SOMMAIRE

Contexte territorial et cadre juridique
Focus méthodologique : la méthode de réalisation du diagnostic
Le contexte d'élaboration du PLH : ouverture du territoire par les documents cadres

1. EVOLUTIONS SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

Une topographie contraignant fortement le développement résidentiel
Une dépendance économique du territoire à la polarité toulonnaise
Une forte concentration du peuplement sur deux communes
Une croissance démographique qui s'essouffle sur la période récente
Des évolutions démographiques différenciées entre les communes au début des années 2000
La croissance démographique est portée par l'attractivité du territoire
Un phénomène de desserrement rapide des ménages de l'intercommunalité
Un solde naturel faible pour l'ensemble des communes et un essoufflement du solde migratoire entre les deux derniers recensements
La population a un profil âgé et présente une tendance rapide au vieillissement
Une surreprésentation des ménages familiaux encore marquée en comparaison avec le Var
Un faible indice de jeunesse pour l'ensemble des communes
Une grande majorité de flux résidentiels locaux avec le reste du Var : une arrivée de ménages aux capacités financières importantes et un départ des jeunes ménages aux moyens plus limités

L'intercommunalité capte des jeunes familles comme des ménages seniors
Des flux migratoires légèrement excédentaires pour les différentes catégories socio-professionnelles

Un territoire qui capte des propriétaires occupants de maison
Une concentration de l'emploi sur la commune de La Farlède
Un territoire de report et sous influence de la métropole toulonnaise
Les actifs de Solliès-Pont sont davantage touchés par le chômage
Des niveaux de revenus supérieurs à ceux du département du var
Synthèse – évolutions socio-démographiques

2. CARACTERISTIQUES ET EVOLUTIONS DU PARC DE LOGEMENTS

Un territoire résidentiel, domine par les résidences principales
Un phénomène de vacance peu prégnant, à l'instar du département du var
Un parc de logements plus récent qu'à l'échelle départementale
Une tendance à la diversification du parc vers les petits logements
Un territoire moins soumis au phénomène de précarité énergétique
Un parc de logements pour partie énergivore et dégradé dans les centres-villes
Un parc de petites copropriétés, plutôt performant sur le plan énergétique
Un parc locatif privé davantage concerné par des situations de dégradation
Un parc locatif privé sous tension, pouvant loger des ménages précaires

Programme local de l'habitat de la CC Vallée du Gapeau

Des moyens financiers élevés engagés sur l'amélioration du parc ancien
Des objectifs de l'OPAH « Cœur de Ville » de Solliès-Pont non-atteints
Un bilan peu satisfaisant de l'OPAH « Cœur de Ville » de Solliès-Pont
Synthèse - caractéristiques et évolutions du parc privé

Le parc de logements locatifs sociaux est concentré sur La Farlède et Solliès-Pont
Des objectifs élevés de rattrapage des objectifs de logements locatifs sociaux
Un équilibre des typologies au sein du parc social de l'intercommunalité
Une accélération de la production sociale à partir des années 2010
Une faible part de petits logements au sein du parc social
Des niveaux de loyers dans le parc social nettement en deçà des loyers du libre
Une demande en logement social croissante, qui porte sur les petites et moyennes typologies
Une forte pression sur le parc social
Une très forte précarité des demandeurs d'un logement social
Des difficultés d'accès au logement en début de parcours résidentiel
Synthèse - caractéristiques et évolutions du parc social

3. DYNAMIQUES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Une production dynamisée par le rattrapage SRU sur la dernière décennie
Une raréfaction des terrains à bâtir
Une activité de promotion immobilière soutenue, en secteur d'aménagement et dans le différé
Un surenchérissement des niveaux de prix, déjà élevés
Les capacités d'accession demeurent toutefois contraintes sur l'individuel
Une pénurie de biens en location dans le parc privé, notamment en grands logements
Synthèse – dynamiques du marché immobilier

4. BESOINS EN LOGEMENT DES PUBLICS SPECIFIQUES

Une population vieillissante qui cherche de nouvelles solutions plus adaptées à ces besoins
Un territoire bien couvert en structures d'hébergement pour seniors
Le parc social répond difficilement aux besoins du public senior
Un accès au logement ordinaire difficile pour les publics jeunes
Les jeunes ménages se tournent peu vers le parc locatif social
Une capacité de réalisation des parcours résidentiels contraintes pour les jeunes ménages
Des difficultés à loger les ménages les plus fragiles
Une offre d'accueil à destination des ménages handicapés étoffée
L'intercommunalité répond aux objectifs actuels en matière d'accueil des gens du voyage
Synthèse – besoins en logements des publics spécifiques

5 - DIAGNOSTIC FONCIER

LEXIQUE ANNEXES

Mai 2022

Contexte territorial et cadre juridique

- Le PLH doit être compatible avec le SCOT
- Les PLU et les cartes communales doivent être compatibles avec le PLH.

- Place les EPCI comme chef de file des politiques en matière d'attributions des logements locatifs sociaux (pour les EPCI compétents en matière d'habitat et ayant au moins un QPV sur leur territoire) ;
- Élaboration d'une Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) qui permet d'appliquer les orientations définies en matière d'attributions.
- Modification des critères pour définir les communes où s'applique le taux de 20% et les communes exemptées dans le cadre de la loi SRU ;
- Renforcement du volet foncier des PLH avec une analyse de l'offre foncière et de son utilisation, la mise en place d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH, des actions à mener en matière de politique foncière.

- Simplifie les procédures d'aménagement ;
- Crée les Opérations de Revitalisation des Territoires (ORT) ;
- Impose une part (20%) de logements évolutifs neufs ;
- Amplifie la dynamique de vente HLM
- Encadre la location touristique meublée ;
- Réaffirme l'expérimentation de l'encadrement des loyers ;
- Facilite la mobilité dans le parc HLM ;
- Oblige le regroupement des organismes HLM de moins de 12 000 logements.

2000

Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)

2013

Loi Duflot

2014

Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

2017

Loi relative à l'Égalité et à la Citoyenneté

2018

Loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN)

2022

Loi Différenciation, Décentralisation, Déconcentration et Simplification (3DS)

- Modification de l'art. 55 de la loi SRU : seuil minimum de logements sociaux qui passe de 20 à 25%.

- Densification : suppression de la taille minimale des terrains, suppression du COS et assouplissement des règles de majorités requises pour la subdivision des lots en lotissement ;
- Arrêt de l'artificialisation des sols ;
- Lutte contre l'étalement urbain ;
- Préservation des espaces naturels et agricoles ;
- Obligation dans le cadre du PLH de faire un plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs, et donne la possibilité de mettre en place une CIL ;
- Possibilité pour une commune ou un EPCI compétent en matière d'habitat de créer un régime d'autorisation préalable ou de déclaration de mise en location.

- Pérennise le dispositif SRU au-delà de 2022 et permet une meilleure adaptation locale.
- Inscrit les contrats de mixité sociale, qui d'adapter les objectifs triennaux de production de logements sociaux en fonction des contraintes localement.
- Définit les moyens qui permettent de parvenir à atteindre les objectifs en termes de logements sociaux.
- Élargit le dispositif d'encadrement des loyers à de nouveaux territoires.

083-2483410-20230929-23_09_29_11-DE
Reçu le 03/10/2023
Publié le 10/10/2023

AR, la Préfecture

Envoyé en préfecture le 01/12/2023

Reçu en préfecture le 01/12/2023

Publié le 10/10/2023
ID : 083-218301323-20231130-37_09_2023-DE

Berger Levrault

➤ Focus méthodologique : la méthode de réalisation du diagnostic

Le diagnostic du Programme Local de l'Habitat a été élaboré sur la période d'octobre 2021 à juin 2022, et validé lors du Comité de Pilotage en septembre 2022.

Il vise à apporter les éclairages préalables, par un état des lieux de la situation de l'habitat et des dynamiques des marchés immobiliers, à la définition d'une stratégie globale en faveur de l'amélioration des conditions d'habitat des habitants de la CC Vallée du Gapeau.

Le diagnostic s'articule de la manière suivante :

- **Une contextualisation de la politique publique de l'Habitat au sein des différentes politiques sectorielles et transversales** menées à l'échelle du département du Var et du SCoT Provence Méditerranée et les liens de transversalité à tisser avec les autres documents cadres.

6

- **Un diagnostic complet sur les tendances démographiques, sur le fonctionnement des différents segments de parc** (locatif social, privé, accession, location) afin d'identifier les principaux besoins en habitat replacés dans le fonctionnement global de la CC de la Vallée du Gapeau.

Ce diagnostic a été construit à l'appui des diverses sources statistiques et de productions, dont le détail des différentes sources de données mobilisées est présenté dans la partie annexe du diagnostic. Il synthétise et reprend des **études déjà conduites** (SCoT, CIL, étude pré-opérationnelle de PIG, étude foncière réalisée par l'AUDAT...)

Élément d'objectivation essentiel des phénomènes observés, ce premier regard chiffré, quantitatif sur les dynamiques socio-démographiques et du fonctionnement du marché du logement a également été mis en perspective avec **l'avis des élus et partenaires lors de temps de rencontres** :

- Avec les communes lors de réunions communales (réalisées en juillet 2022) pour évoquer les enjeux communaux et travailler sur le potentiel foncier (identification des **zones de projet et périmètres de potentiel foncier**).
- Avec les services de l'État, le Conseil Départemental du Var, les associations les bailleurs sociaux les partenaires (EPF, Action Logement), les promoteurs et agents immobiliers, etc., lors d'une journée d'ateliers tenue en mai 2022.

Cette démarche permet d'aboutir à un **portrait objectif du territoire, mettant en évidence des déséquilibres et problématiques auxquels faire face.**

➤ Le contexte d'élaboration du PLH : couverture du territoire par les documents cadres

Le PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l' Hébergement des Personnes Défavorisées)

Le PDALHPD du Var 2016-2022, arrêté le 17 novembre 2016, s'articule principalement autour de 3 axes :

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

Sur le territoire de La Vallée du Gapeau, le diagnostic du PLALHPD révèle :

- un taux de pauvreté de **10,8 % plus bas que l'ensemble du département.**
- une **demande de logement social plutôt faible par rapport au reste du département : 20,7/1 000 habitants.**
- les sollicitations au 115 peu fréquentes : 164 demandes, soit 1,2 % des demandes du Var.
- un nombre de **recours au FSL**, pour l'accès et le maintien dans logement, **plus faible que la moyenne départementale.**
- un nombre de recours au FSE, pour régler les factures d'énergie, également plus faible que pour la moyenne du Var

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des Gens du Voyage 2012-20184 approuvé le 15 octobre 2012 a recensé **plusieurs types de situations 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 en vue de déboucher sur des solutions d'habitat adapté.**

Le schéma 2012-2018 prescrit la création d'une aire d'accueil. Ce territoire est conforme au schéma en offrant une aire de 30 emplacements à la Farliède.

Le schéma départemental est en cours de révision. Le diagnostic lancé le 4 février 2020 est en cours de réalisation. Cette démarche est co-pilotée par l'État et le Conseil Départemental du Var, et prévoit l'association des EPIC.

Le futur PLH devra prendre en compte les éléments de diagnostic en matière ainsi que les dispositions qui seront arrêtées dans le futur schéma.

Le Schéma Départemental de l'Habitat 2016-2022

L'État et le Conseil Départemental du Var ont élaboré un Schéma Départemental de l'Habitat 2016-2022. Ce document a pour objectifs :

- 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 territoire. Sur le périmètre de la CC de la Vallée du Gapeau, 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**
- **accès au parc locatif privé**
- développement des **possibilités de parcours résidentiels de la population en pees**
- **retraitée ; adaptation de logements aux besoins de la population**
- **de mobilité et/ou handicapée**
- **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.**

➤ Le contexte d'élaboration du PLH : couverture du territoire par les documents cadres : le SCOT Provence Méditerranée

Le **SCOT Provence Méditerranée** a été approuvé par délibération du comité syndical n° 06-09-2019/06/401 le 06 septembre 2019, transmis en Préfecture le 04 octobre 2019 et devenu exécutoire le **4 décembre 2019**.

Le SCOT couvre quatre EPCI (la CA Sud Sainte-Baume, la Métropole Toulon Provence Méditerranée, La CC de Méditerranée Porte des Maures et la CC de la Vallée du Gapeau) et accueille plus de 575 000 habitants (source INSEE RP 2018).

Pour faire face aux défis (sociaux, économiques, environnementaux, liés au fonctionnement et à l'équilibre du territoire) auxquels le territoire est confronté. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) poursuit 4 grands objectifs, **Le Document d'Orientations et d'Objectifs** du SCOT de Provence Méditerranée reprend et décline les objectifs du PADD en objectifs clairs, chiffrés, mesurables et évaluable. Il définit des objectifs et les principes de la politique de l'habitat (tendances socio-démographiques, mixité sociale, intervention sur le parc ancien...).

1/ ENCADRER ET STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT POUR MENAGER LE TERRITOIRE

Ainsi, le SCOT vise à recentrer le développement sur la MTPM, mais aussi à favoriser le développement par renouvellement urbain afin d'apporter une réponse aux besoins tout en limitant la consommation d'espaces. Maîtrise de la consommation d'espace et optimisation des usages du fonciers constituent des objectifs de premier ordre. Enfin, le SCOT porte l'ambition de structurer une stratégie foncière assurant la mise en œuvre de ces objectifs.

En termes de consommation d'espaces, le SCOT autorise l'urbanisation de 1 000 hectares jusqu'en 2030, dont 77 hectares pour la CC Vallée du Gapeau à vocation d'habitat et de services.

Le **DOO préconise de construire des stratégies foncières communales à l'échelle des EPCI, afin de faciliter la mise en œuvre du projet de développement, à cibler les sites stratégiques et les outils fonciers adéquats.** Sur base de cette stratégie, il pourra se développer un programme d'actions foncières, qui précisera les périmètres, les acteurs, les estimations financières et le phasage.

2/ FIXER LES AXES DU DEVELOPPEMENT

La réponse aux besoins en logements constitue le 3^{ème} axe, après ceux positionnement régional et euro-méditerranéen du territoire d'une part et localisation préférentielle des activités économiques d'autre part.

Ces besoins sont quantitatifs pour couvrir ceux liés à la population résidente, à l'accueil d'une population nouvelle et aux publics spécifiques. Ils sont également qualitatifs pour veiller à l'accès au logement pour tous, et pour disposer d'un parc ancien réhabilité, confortable et performant thermiquement. Au-delà du logement, il importe de veiller à la mixité des fonctions et à la qualité du cadre de vie. Le DOO du SCOT met en avant le rôle majeur des Programmes Locaux de l'Habitat en matière de développement et de structuration d'une offre de logements diversifiée et complète.

➤ Le contexte d'élaboration du PLH : couverture du territoire par les documents cadres : le SCOT Provence Méditerranée

- Le DOO du SCOT prévoit une croissance démographique annuelle moyenne de 0,4% par an, représentant un besoin annuel de 3 500 logements.

Il inscrit l'objectif que 60% de la production soit réalisée sur MTPM, et les 40% restants sur les autres EPCI, en fonction notamment de leur population, du poids des résidences secondaires et des obligations de productions de logements locatifs sociaux.

Par conséquent, le SCOT ne fixe pas d'objectifs précis en matière de production de logements par EPCI et laisse donc ce rôle au PLH.

Cette réponse aux besoins en logements doit s'inscrire :

- ❖ **Dans le respect de la capacité d'accueil des territoires**, en dehors des espaces non propices à la réalisation de nouveaux logements (espaces naturels, secteurs soumis à des nuisances et/ou des risques naturels et technologiques) **et en tenant compte de son offre d'équipements et services**, ainsi que de la proximité avec les bassins d'emplois, supports de l'accueil de populations dans de bonnes conditions.

- ❖ **En renforcement des centres-villes, dans le respect du principe de mixité fonctionnelle et de mixité sociale.** Cet objectif vise à corriger trois grands déséquilibres : la périurbanisation (par recentrage de la production sur les centralités), le manque de logements locatifs sociaux par rapport aux besoins (par inscription d'objectifs de production d'une offre sociale / maîtrisée), la faible mixité de certains secteurs urbains ou ruraux (par renforcement de la mixité fonctionnelle sur les secteurs de développement).

- ❖ **Par une offre architecturale variée, respectueuses de la diversité des formes urbaines et rurales caractéristiques du territoire et adaptée au climat**

méditerranéen. Il s'agit de réaliser une offre de logements variée, diversifiée et adaptée à la demande sociale tout en veillant à disposer d'un parc de logements sobre énergétiquement (confort d'été, utilisation des renouvelables...)

Le parc existant représente un levier dans l'objectif de limitation de l'étalement urbain passant par des actions d'amélioration de l'offre de logements et du cadre vie, de remise sur le marché de logement vacants, voire d'actions de curetage sur des secteurs concernés par une offre dégradée.

3/ POURSUIVRE L'AMELIORATION DU CADRE DE VIE ET DEVENIR UN TERRITOIRE RECONNU DU « BIEN-ETRE » ; RELEVER LE DEFI DE LA TRANSITION ENERGETIQUE

En matière d'habitat, cet objectif passe par la réhabilitation des centres anciens et par la qualité architecturale et paysagère des constructions nouvelles.

4/ PLANIFIER UN DEVELOPPEMENT QUI COMPOSE AVEC LES RISQUES, REDUISE LA VULNERABILITE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET ASSURE UNE GESTION DURABLE DES RESSOURCES

Le PADD inscrit la prise en compte de risques divers conduisant à une certaine vulnérabilité du territoire, avec laquelle composer : risques naturels et activités humaines (incendies, mouvements de terrains, risques sanitaire changement climatiques, risques technologiques....).

Par ailleurs, le PADD évoque clairement les limites du territoire en termes de ressources (eau, avec des enjeux de disponibilité en quantité, mais aussi de qualité pour les différents usages), ressources pour le secteur du BTP.

Le contexte d'élaboration du PLH : couverture du territoire par les documents cadres : **synthèse** du Porter à Connaissance de l'État

083-24330000
Reçu le 01/12/2023
Publié le 01/12/2023

0-2023-09-10-2023-09-10-2023-09-11-DE
10-2023-09-10-2023-09-11-DE
10-2023-09-10-2023-09-11-DE

AR Préfecture

Envoyé en préfecture le 01/12/2023
Reçu en préfecture le 01/12/2023
Publié le
ID: 083-218301323-20231130-37-2023-DE

Berser Levrault

9

Constats	Enjeux identifiés pour le futur PLH	Actions à mettre en oeuvre dans le futur PLH
<ul style="list-style-type: none"> Un développement économique et résidentiel dynamique, qui a entraîné un étalement urbain par l'artificialisation des sols notamment sur les espaces agricoles en privilégiant l'habitat individuel en tissu pavillonnaire ou en bâti diffus. 	<p>Maîtriser la consommation d'espace pour le logement</p> <p>Bâtir une stratégie foncière permettant d'identifier les ressources foncières mobilisables</p>	<ul style="list-style-type: none"> Le développement de l'habitat doit participer au renforcement des centres-villes dans le respect du principe de mixité fonctionnelle et de mixité sociale. Cette production de logements doit concilier la fluidité des parcours résidentiels en cohérence avec le développement des transports en commun, pour désengorger la Vallée du Gapeau. Le PLH devra comporter un volet foncière particulièrement développé, préalable indispensable à la production de logements à un coût raisonnable. Il permettra de répondre aux besoins en logements tout en limitant la consommation d'espace et les déplacements automobiles. <ul style="list-style-type: none"> La maîtrise des coûts du foncier nécessite : <ul style="list-style-type: none"> Une analyse de l'offre foncière par l'installation d'un observatoire du foncier (avec une mobilisation possible EPF) Des plans d'actions permettant de concrétiser les objectifs de la stratégie foncière (dispositions claires dans les PLU, outils juridiques et financiers, partenariats adaptés).
<ul style="list-style-type: none"> Un déficit de solvabilité des locataires du parc privé compte-tenu des niveaux de loyers élevés et en progression Une majorité des locataires du territoire sont éligibles pour l'obtention d'un PSLA La Farlède, Solliès-Pont et Solliès-Toucas sont soumises aux objectifs de la loi SRU. En effet, la carence de petites et moyennes typologies contraint le parcours résidentiel positif des ménages. 	<p>Rééquilibrer et diversifier l'offre de logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> Parc privé / parc social Typologie Forme architecturale <p>Privilégier un recentrage vers les centres-villes et les quartiers et reconstituer un parc résidentiel, permettant de maintenir les actifs du territoire.</p> <p>Atteindre les objectifs de la loi SRU dans les communes concernées</p>	<ul style="list-style-type: none"> Produire du logement social en adéquation avec les besoins : <ul style="list-style-type: none"> Le besoin en logements de la CCVG est estimé à 1 925 logements dont la majorité devra être des logements sociaux sur les communes de La Farlède, Solliès-Pont et Solliès-Toucas (Objectif SRU pour 2025 : 1 859 logements). Dans le parc social, la production de logements sociaux devra répondre aux besoins des habitants marqués par une majorité de ménages éligibles au PLAI. Dans les communes concernées par la loi SRU, la part des logements financés en PLS ne peut être supérieure à 30 % des LLS produits et celle des logements financés en PLAI doit être au minimum égale à 30 %. L'atteinte des objectifs SRU peut être recherché par la mobilisation du parc privé à des fins sociales. <ul style="list-style-type: none"> Développer l'offre en PSLA Produire de petites et moyennes typologies dans l'offre sociale Définir les besoins en logements intermédiaires, les objectifs et les moyens d'actions Poursuivre la prise en compte des besoins en hébergement d'urgence et fixer des objectifs en la matière
<ul style="list-style-type: none"> Une part importante du parc ancien constitue une offre significative de logements bon marché, à destination d'une population économiquement plus fragile 	<p>Améliorer la qualité de l'habitat, mobiliser le parc ancien pour répondre aux besoins en logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> Identifier et intervenir sur l'habitat indigne Traiter les copropriétés fragiles et/ou dégradées Garantir le maintien à domicile en luttant contre la précarité énergétique 	<ul style="list-style-type: none"> Constituer une offre locative suffisante pour loger les nouveaux actifs et leurs familles (au neuf que dans l'ancien, et en mobilisant le parc vacant) <ul style="list-style-type: none"> Le PLH doit prévoir une étude spécifique sur les logements en vacances structurelles, les secteurs par l'habitat indigne ou inconfortable. Il aura vocation à viser à remettre aux normes les logements vacances structurelles et lutter contre les logements indignes ou inconfortables. Le PLH doit analyser l'état des copropriétés potentiellement fragiles pour cibler les interventions nécessaires. Le PLH doit déterminer les actions permettant de lutter contre la précarité énergétique.



Programme Local de l'Habitat 2023-2029

Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau

DIAGNOSTIC

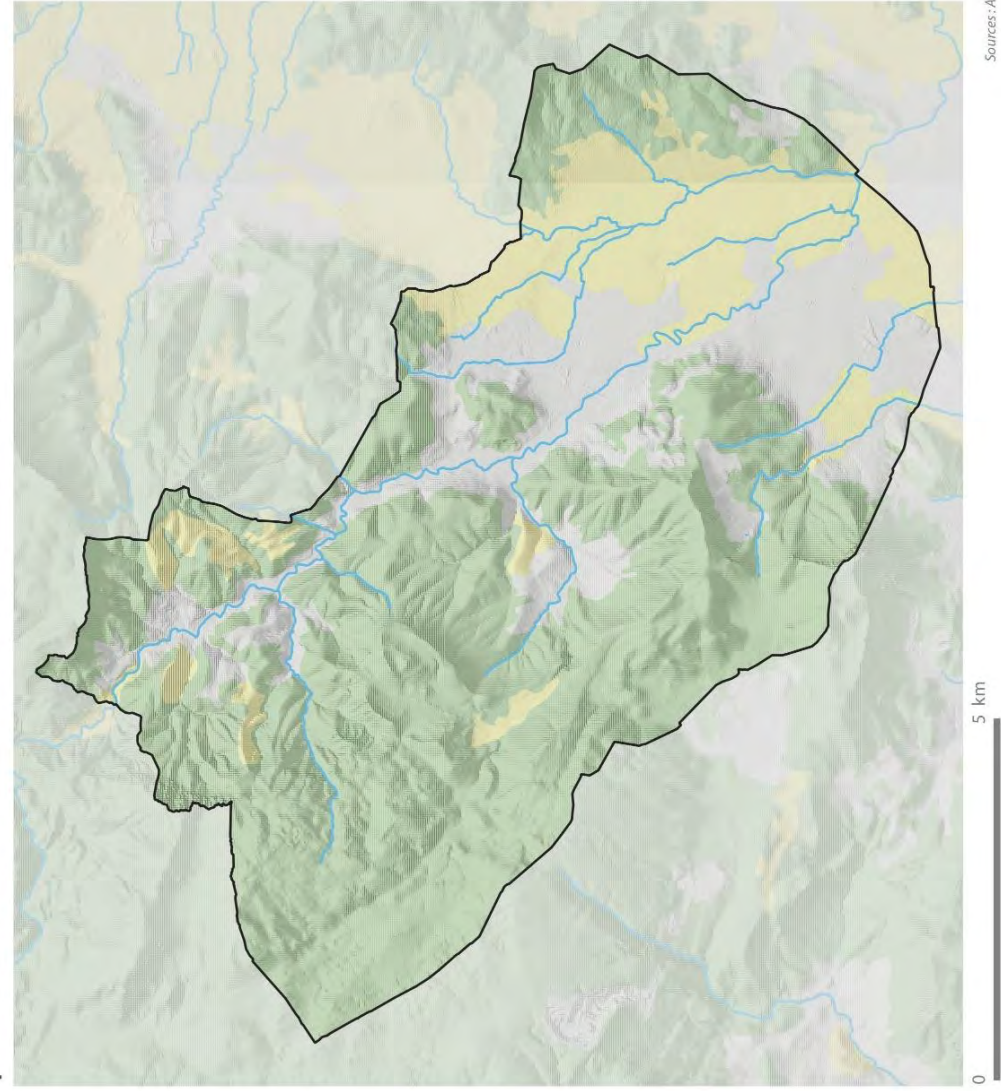


ÉVOLUTIONS SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

➤ Une topographie contraignant fortement le développement résidentiel

- ❖ Le territoire de la Vallée du Gapeau présente un relief **accidenté, marqué par deux grands massifs, la chaîne de la Sainte-Baume (versant Sud) et le massif des Maures**, et traversé par un réseau hydrographique orienté nord-ouest / sud-est.
- ❖ Cette topographie **contraint fortement l'expansion urbaine** et a conduit à une urbanisation linéaire nord-sud du territoire, entraînant une problématique de **tension foncière particulièrement prégnante sur le territoire**.
- ❖ L'organisation des grands axes routiers, marquée par le passage de l'A57, forme par ailleurs **une séparation physique de la partie est et ouest** de la Communauté de communes.
- ❖ **Les franchissements de l'autoroute et de la voie ferrée restent insuffisants**, ce qui nécessite d'emprunter les échangeurs routiers peu voire pas aménagés pour les modes actifs
- ❖ **Le réseau secondaire, largement constitué de voiries rurales anciennes, comporte des irrégularités de gabarit et de fonctionnalité qui interrogent sur la capacité à accueillir une densification résidentielle.**

Communauté de communes de la Vallée du Gapeau



AR Prefecture	
083-248300410-20230929-20230929_29_11-DE	
Reçu le 03/10/2023	
Publié le 03/10/2023	

Envoyé en préfecture le 01/12/2023
Reçu en préfecture le 01/12/2023
Publié le
ID : 083-218301323-20231130-37-2023-DE

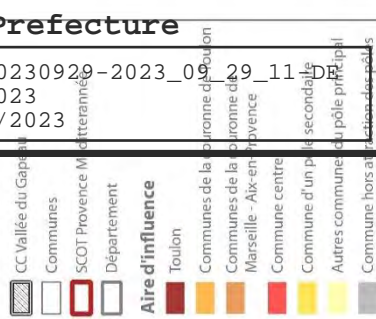
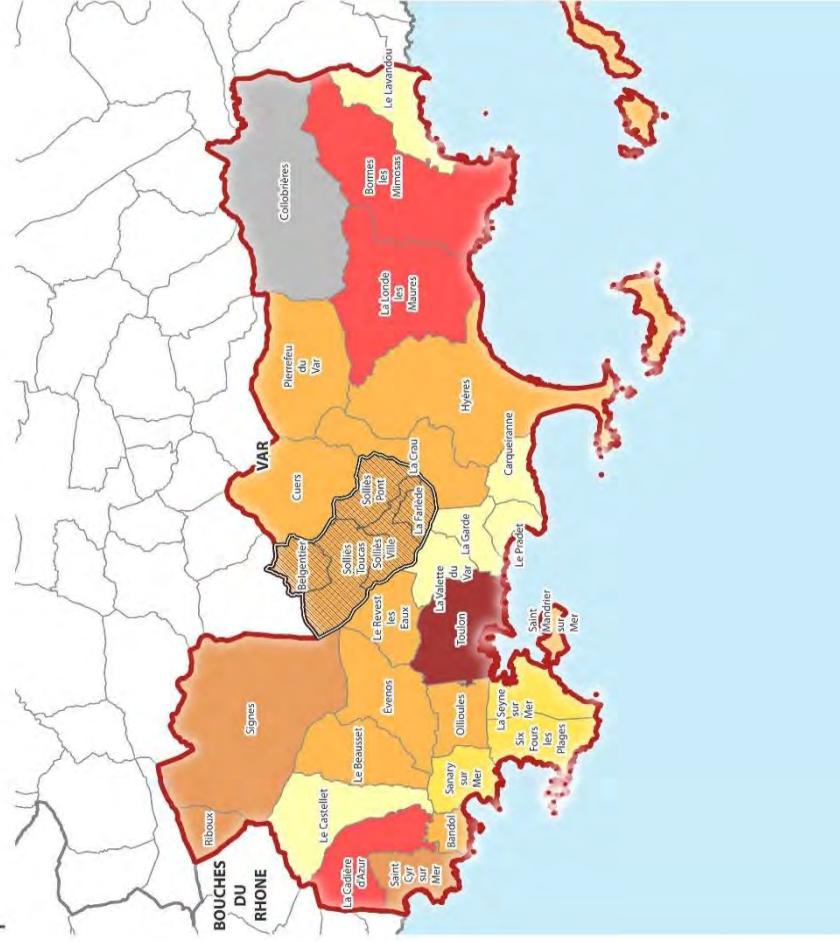


Une dépendance économique du territoire à la polarité toulonnaise

- ❖ L'intercommunalité s'inscrit dans l'axe économique majeur du Var, identifié par le SCoT Provence Méditerranée, qui s'étend le long de l'A50 de Six-Fours-les-Plages / Ollioules, à l'ouest de Toulon, à La Farliède à l'est.
- ❖ La zone d'activités Toulon Est présente l'une des concentrations d'emplois les plus fortes du Var, selon le diagnostic du SCoT. Celle-ci est portée sur le territoire de la Communauté de communes, par la concentration de zones d'activités et industrielles dynamiques et attractives, et d'une bonne accessibilité routière.
- ❖ Cette forte accessibilité autoroutière (90 % des habitants du territoire du SCoT résident à moins de 15 minutes en voiture d'un échangeur) structure les choix résidentiels et les implantations économiques.
- ❖ Les cinq communes de la CCVG sont identifiées comme des « communes de la couronne de Toulon », ce qui signifie qu'au moins 40 % des actifs travaillent au sein de la commune centre, soulignant la dépendance économique du territoire à Toulon.

Une aire urbaine ou « grande aire urbaine » est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

Aire urbaine du territoire de la Vallée du Gapeau



Envoyé en préfecture le 01/12/2023

Reçu en préfecture le 01/12/2023

Publié le

ID : 083-218301323-20231130-37_2023-DE

Réalisation : MERCAT - Mai 2022
Sources : Admin Express 2020, INSEE 2022, SCoT Provence Méditerranée

Berger
Levrault

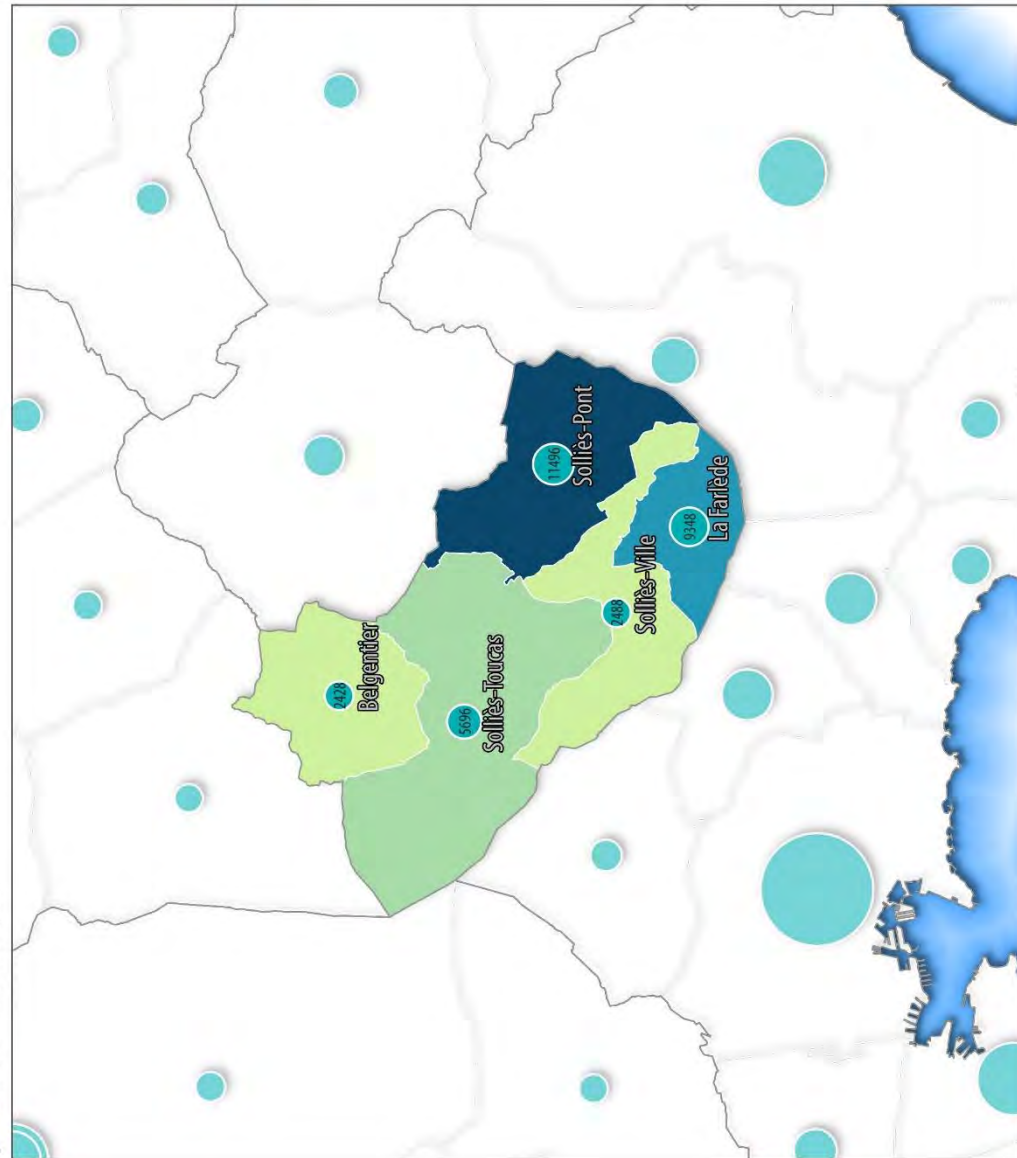
➤ Une forte concentration de la population sur deux communes

Environ
31 500
habitants

La CC de la Vallée du Gapeau regroupe **31 456 habitants en 2018**, répartis sur **5 communes**, dont **66 %** d'entre eux se concentrent sur les communes de Solliès-Pont et de la Farlède.

Population municipale

PLH de la CC Vallée du Gapeau



AR Prefecture

083-248300410-2023029-2023_09_29_11-DE
Reçu le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023

Envoyé en préfecture le 01/12/2023

Reçu en préfecture le 01/12/2023

Publié le

ID : 083-218301323-20231130-37-2023-DE

Realisation : MERCAT - Mai 2022
Sources : Admini Express 2020 - INSEE RP 2018



➤ Une croissance démographique qui s'essouffle sur la période récente

❖ La CC Vallée du Gapeau a connu du milieu des années 1970 à la fin des années 1980 un taux de croissance démographique très important (+4,2 % à +6,1 % par an), sous l'effet de la **dynamique périurbaine depuis la Métropole de Toulon** et de l'**installation d'actifs travaillant dans les pôles d'emplois de l'aire Toulonnaise**.

❖ Ainsi, la population intercommunale a triplé en une quarantaine d'années.

❖ **14** compter du début des années 1990, l'intercommunalité accuse une nette baisse de croissance, qui demeure toutefois élevée et au-dessus de la hausse démographique constatée à l'échelle du département. **La raréfaction du foncier et la baisse de la production neuve sont les deux principaux facteurs de cette évolution.**

❖ Le territoire enregistre **une nouvelle baisse de la croissance démographique sur la dernière période (2013-2018)**, qui place l'intercommunalité au même taux de croissance annuel que le département du Var.

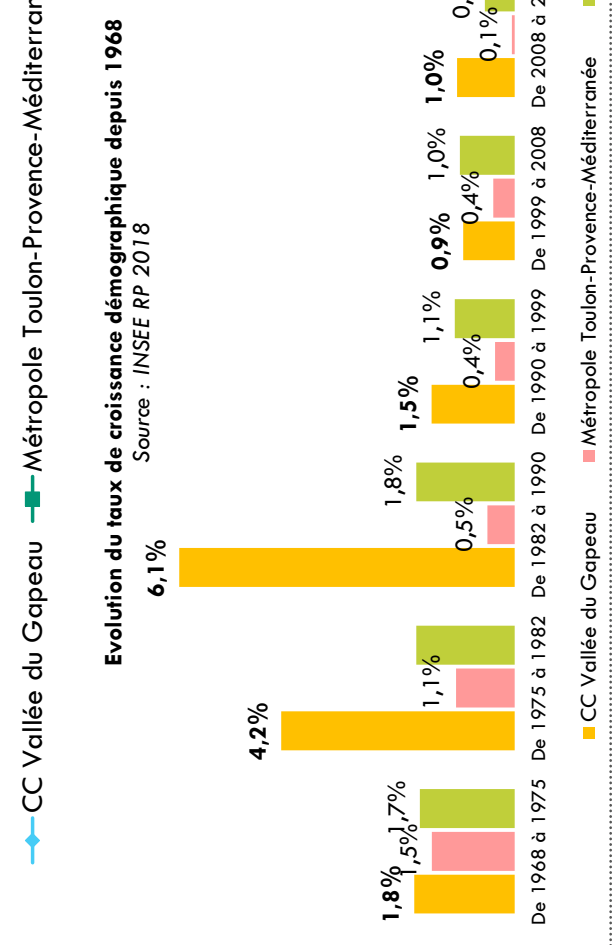
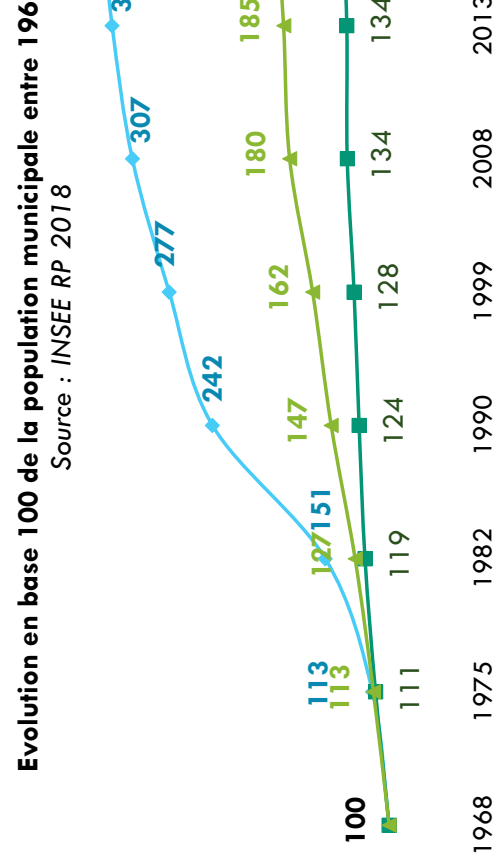
AR Prefecture

083-248300410-20230913-2023_09_29_11-DE

Reçu en préfecture le 03/10/2023

Publié le 03/10/2023

0,7 % de croissance entre 2013 et 2018



Envoyé en préfecture le 01/12/2023

Reçu en préfecture le 01/12/2023

Publié le

ID : 083-218301323-20231130-37-2023-DE

Des évolutions démographiques différenciées entre les communes au début des années 2000

❖ Le phénomène de périurbanisation a bénéficié aux cinq communes de l'intercommunalité, qui ont chacune connu des évolutions démographiques très positives jusqu'au début des années 2000.

❖ Solliès-Pont se démarque des autres communes par une très forte hausse de population au cours des années 1990 (+ 7,1 % par an) qui la place, par son poids démographique, au rang de commune pôle de l'intercommunalité.

❖ À partir de cette date, les communes enregistrent des évolutions démographiques plus contrastées :

- Les communes à l'identité plus rurale de **Belgentier** et **Solliès-Ville** connaissent une stagnation de population depuis la fin des années 2000 ;

- La croissance de **Solliès-Pont** se poursuit, à un rythme toutefois modérée (0,33 % par an entre 2013 et 2018).

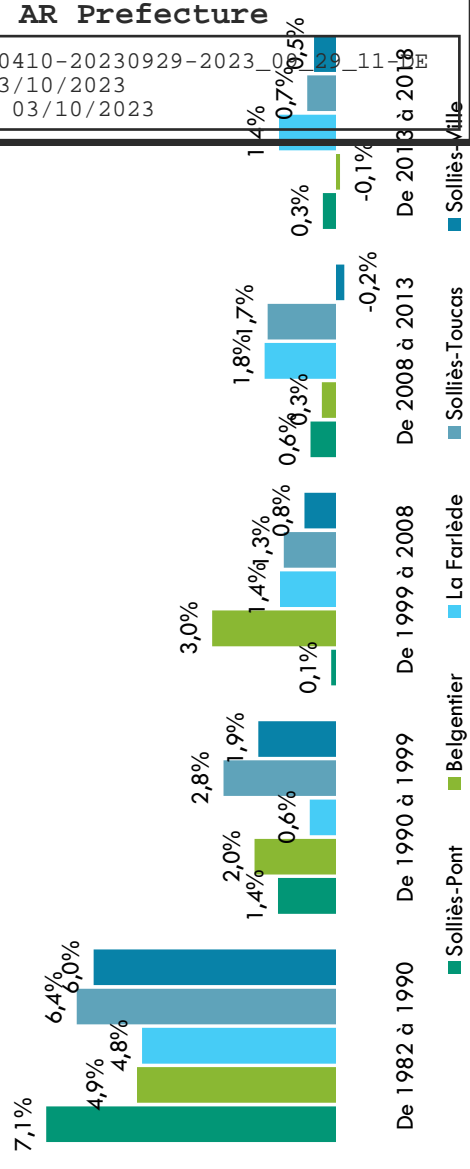
- **Solliès-Toucas** enregistre un essoufflement du taux de croissance sur la dernière période (+0,71 %), après une période de forte croissance continue.

- Enfin, **La Farlède** se distingue par le taux de croissance le plus élevé (+1,4 % par an entre 2013 et 2018), qui s'explique par le développement ces dernières des zones d'activités de la commune, et de la forte création d'emploi concomitante (+ 1321 emplois sur la commune entre 2008 et 2018).

☐ La croissance démographique sur le territoire se localise sur les secteurs de développement économique. L'enjeu pour le territoire réside dans sa capacité à offrir aux actifs travaillant sur place les conditions de logements permettant d'accompagner la croissance économique et d'assurer une dynamique démographique plus homogène entre les communes.

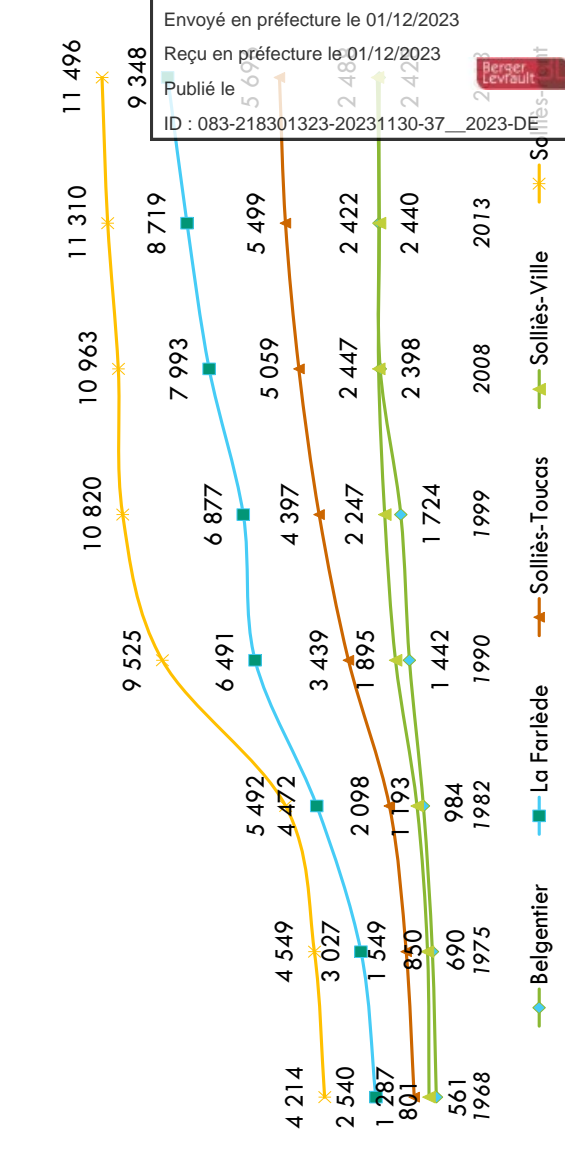
Evolution du taux de croissance démographique depuis 1968

Source : INSEE RP 2018



Evolution de la population du territoire entre 1968 et 2018

Source : INSEE RP 2018



Mai 2022

AR Prefecture
 083-248300410-20230929-2023-09-29
 Reçu le 03/10/2023
 Publié le 03/10/2023

Envoyé en préfecture le 01/12/2023
 Reçu en préfecture le 01/12/2023
 Publié le 01/12/2023
 ID : 083-218301323-20231130-37-2023-DE
 Berger Levraut

➤ La croissance démographique est portée par l'attractivité du territoire

- ❖ Le principal moteur de la croissance démographique de l'intercommunalité **demeure le solde migratoire, qui est excédentaire au solde naturel, toute période confondue.**
- ❖ Le solde naturel participe peu à la croissance de population, et stagne à un niveau compris entre 0,2 % et 0,1 % par an depuis le début des années 1990. Il est à noter toutefois que ce taux est légèrement supérieur à celui du Département, qui est nul.
- ❖ La baisse progressive de la croissance démographique s'explique ainsi par **une érosion de l'attractivité de l'intercommunalité**, qui atteint son niveau le plus bas entre 2013 et 2018 (+0,5 %), inférieur à celui du département du Var et de la Métropole toulonnaise. **Les causes principales sont à rechercher du côté de la baisse des capacités de production de logements neufs sur l'intercommunalité (raréfaction du foncier, restrictions des possibilités de développement urbain en extension).**

- ❖ Le poids démographique de Solliès-Pont, qui présente un solde migratoire faible (+0,1 % par an) influe toutefois fortement sur les évolutions démographiques globales du territoire. **Les autres communes de l'intercommunalité sont davantage attractives (+0,8 %).**

✓ Les moteurs de l'évolution démographique

✓ L'évolution de la population est le résultat de deux composantes :

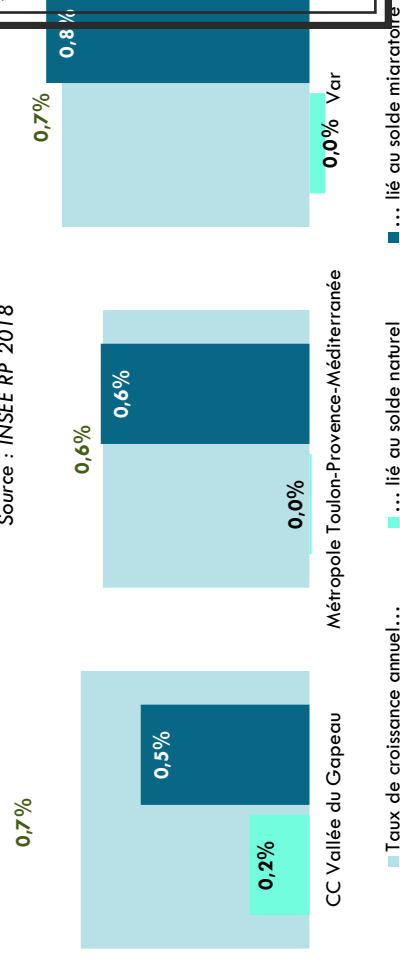
- ❑ Le solde naturel, différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès. Il est généralement positif, le nombre de naissances étant le plus souvent supérieur à celui des décès ;
- ❑ Le solde migratoire, différence entre le nombre de personnes entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont parties au cours d'une période donnée.

AR Prefecture

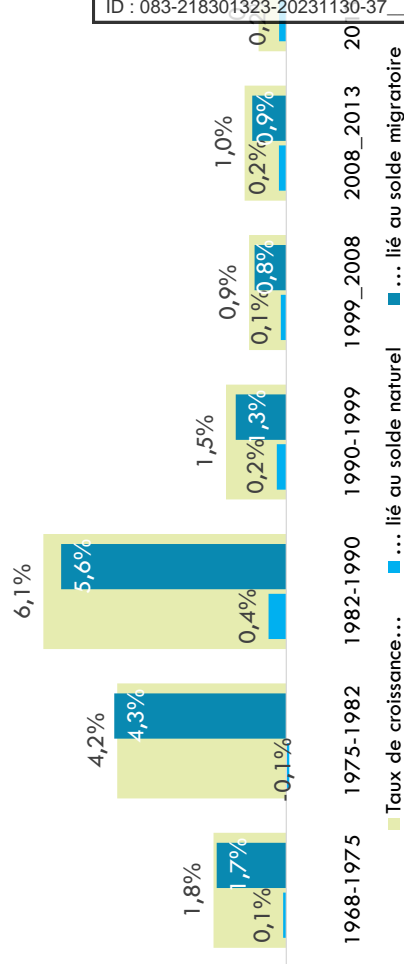
083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
Reçu le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023

Moteurs de la croissance démographique entre 2013 et 2018

Source : INSEE RP 2018



Moteurs de la croissance démographique sur la CC Vallée du Gapeau entre 2013 et 2018 - Source : INSEE RP 2018



Envoyé en préfecture le 01/12/2023

Reçu en préfecture le 01/12/2023

Publié le

ID : 083-218301323-20231130-37_2023-DE



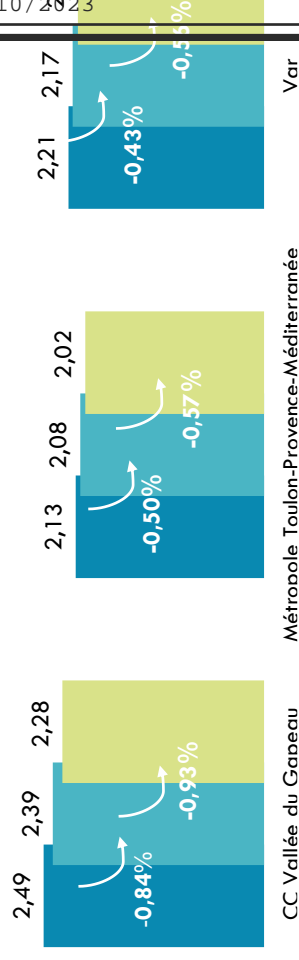
➤ Un phénomène de desserrement rapide des ménages

- ❖ La Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau présente **un profil encore relativement familial en comparaison avec le département du Var et la métropole toulonnaise** (2,3 personnes par foyer contre 2,1 pour le Département et 2 personnes par foyer pour TPM)
- ❖ Toutefois, **la taille moyenne des ménages diminue à un rythme élevé : la taille moyenne des foyers se réduit à 2,3 personnes par ménages en 2018, contre 2,5 en 2008.**
- ❖ Ainsi le territoire connaît-il **un phénomène de desserrement important**, lié aux phénomènes de décohabitation et de séparation, mais surtout de vieillissement, que le Département du Var a déjà enregistré au cours des 18 périodes antérieures.
- ❖ **La commune de Solliès-Toucas regroupe une population légèrement plus familiale** en proportion que l'échelon intercommunal, avec une taille moyenne des ménages de 2,45 personnes.
- ❖ **La Farlède se distingue également par un nombre de personnes par ménages inférieur (2,18) à la moyenne de l'intercommunalité.**

2,3
personnes
par ménage

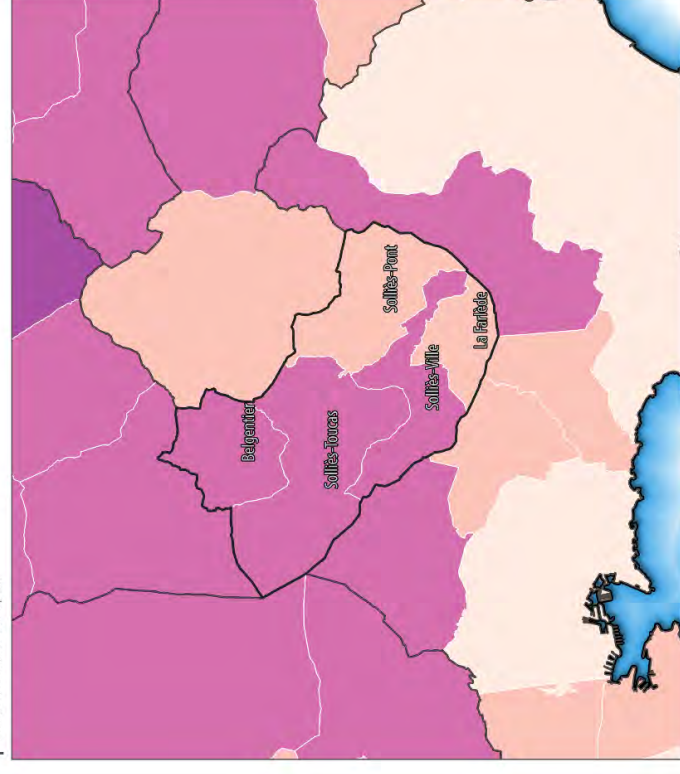
Evolution de la taille moyenne des ménages depuis 2008

Source : INSEE RP 2018



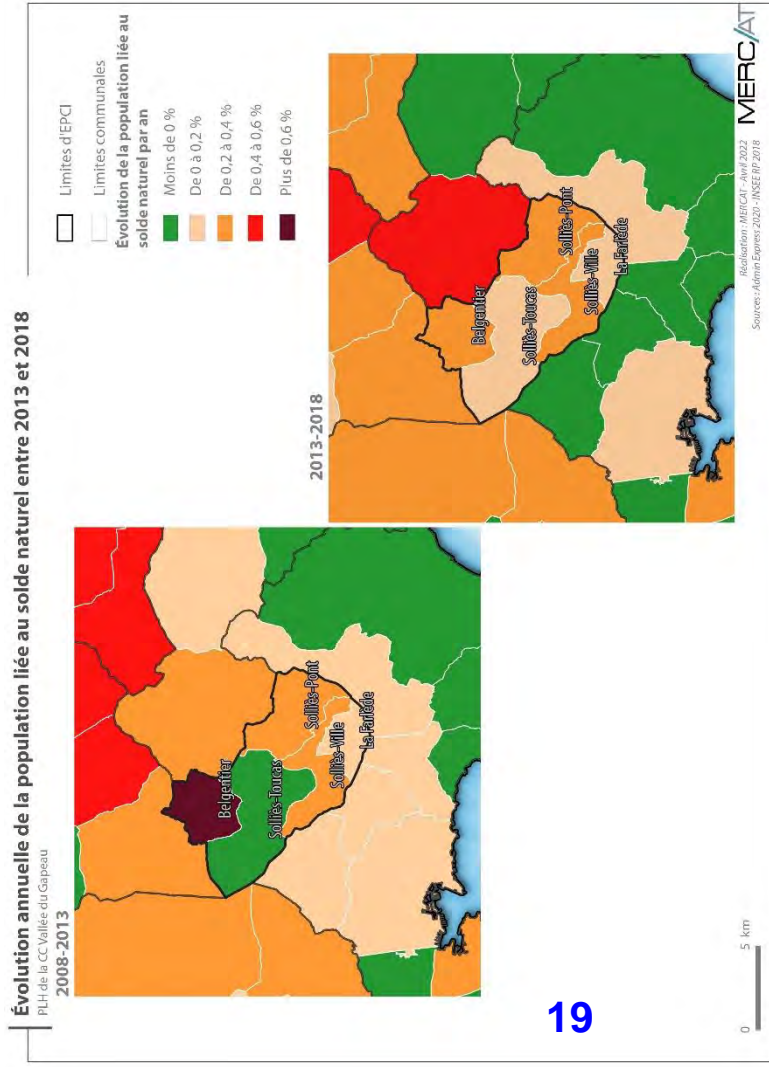
Taille moyenne des ménages

PI.H de la CC Vallée du Gapeau



Réalisation: MURCAT - Avril 2022
Sources: Admin Express 2020 - INSEE RP 2018

Un solde naturel faible pour l'ensemble des communes et un essoufflement du solde migratoire entre les deux derniers recensements

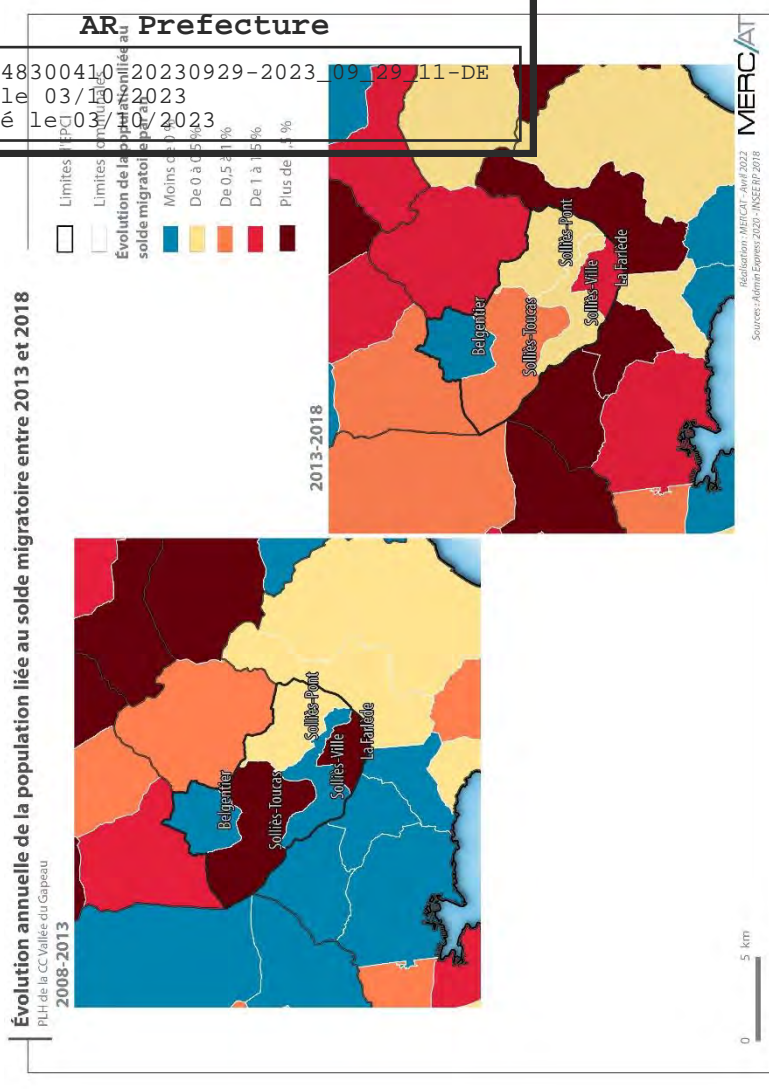


19

❖ L'évolution du solde naturel des cinq communes de l'intercommunalité participe peu à la croissance démographique et évolue peu entre 2008 et 2013 et 2013-2018.

❖ Le solde naturel est plus élevé que le niveau intercommunal sur les communes rurales (+ 0,2 % par an à Belgentier, +0,4 % par an à Solliès-Ville) et sur la commune pôle de Solliès-Pont (+0,3 % par an).

❖ Il est à noter l'érosion du solde naturel de La Farlède entre la période 2008-2013 (0,17 % par an) et la période 2013-2018, durant laquelle le nombre de naissances et de décès est à l'équilibre.



❖ Les communes les plus constituées de la Communauté de Communes accusent une diminution notable du solde migratoire entre les dernières périodes :

- de 0,4 % à 0,1 % par an à Solliès-Pont
- de 1,6 % à 1,4 % par an à La Farlède
- de 1,8 % à 0,6 % par an à Solliès-Toucas

❖ Sur les communes rurales, le solde migratoire enregistre une légère Solliès-Ville renoue légèrement avec l'attractivité, et le déficit migratoire de Belgentier est légèrement moins marqué.

Envoyé en préfecture le 01/12/2023
 Reçu en préfecture le 01/12/2023
 Publié le
 ID : 083-218301323-20231130-37-2023-DE

MERCAT
 Réalisation ATE/CAT - Avril 2022
 Sources : Aliméa Espaces 2020 - INSEE RP 2018

Berger Levraut

➤ La population a un profil âgé et présente une tendance rapide au vieillissement

❖ La population de la CC Vallée du Gapeau présente **un déséquilibre entre les classes les plus âgées et les plus jeunes** (22 % de jeunes de moins de 20 ans, contre 29 % de personnes de plus de 60 ans en 2018). Ainsi l'indice de jeunesse est-il faible (0,76 en 2018).

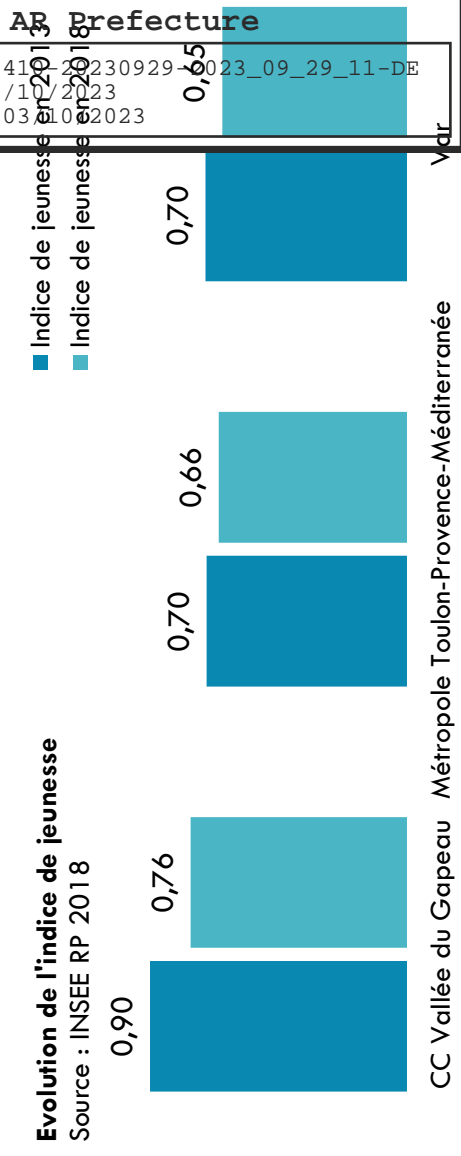
❖ Bien que les ménages de l'intercommunalités soient en proportion plus jeunes au sein de la CC Vallée du Gapeau en comparaison avec le Var et la Métropole toulonnaise (indice de jeunesse de 0,65), **la tendance est au vieillissement rapide de la population** (-0,14 points d'indice de jeunesse entre 2013 et 2018) et tend à se rapprocher de la situation varoise.

❖ Ce phénomène s'explique par le vieillissement des actifs installés sur le territoire au cours des années 1970 et 1980, alimenté par l'installation de ménages âgés originaires de l'extérieur de l'intercommunalité.

❖ En effet, **les effectifs de population de plus de 60 ans progressent fortement** (+ 2,5 % par an pour les 60-74 ans, + 4,7 % par an pour les plus de 75 ans) tandis que la population globale n'augmente que de 0,7 % par an.

Répartition de la population par classe d'âge

Source : INSEE RP 2018



CC Vallée du Gapeau Métropole Toulon-Provence-Méditerranée

Evolution des classes d'âge à l'échelle de la CC Vallée du Gapeau — source : INSEE

Source : INSEE RP

Taux annuel	Taux d'évolution	
	2013	2018
Pop 0-14 ans	5 119	5 054
Pop 15-29 ans	5 040	4 771
Pop 30-44 ans	5 671	5 944
Pop 45-59 ans	6 922	6 726
Pop 60 - 74 ans	5 199	5 892
Pop > 75 ans	2 439	3 070
ENSEMBLE	30 390	31 456

Envoyé en préfecture le 01/12/2023

Reçu en préfecture le 01/12/2023

Publié le

ID : 083-218301323-20231130-37_2023-DE

➤ Une surreprésentation des ménages familiaux encore marquée en comparaison avec le Var

- ❖ Le profil de la population de la Communauté de Communes et de la Métropole toulonnaise se distingue nettement de l'échelon départementale **par la surreprésentation des ménages avec enfants** (29 % de couples avec enfants et de ménages monoparentaux, contre 23 % pour le Var et 21 % pour TPM).

- ❖ **La typologie du parc (majorité de logements individuels et de grands logements) explique la persistance de l'identité familiale du territoire, qui continuent d'accueillir de nouveaux ménages familiaux originaires de l'extérieur.**

- ❖ **Il est à noter que les couples sans enfant sont également davantage représentés (32 %), tandis que les personnes seules sont nettement sous-représentées (29 %)**

Un ménage désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes ne soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne (source : INSEE).

Une famille est la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée:

☑ Soit d'un couple vivant au sein du ménage, avec le cas échéant son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage

☑ Soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage.

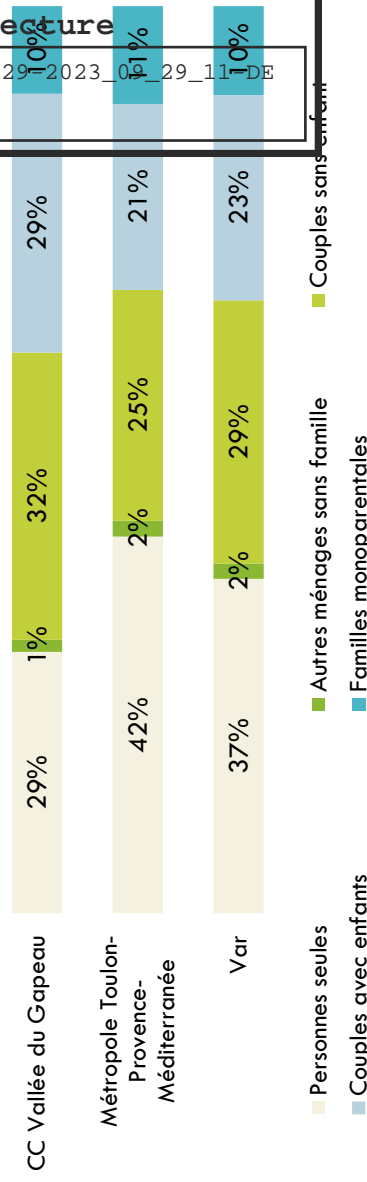
Un ménage peut comprendre zéro, une ou plusieurs familles.

La taille des ménages d'un territoire correspond au nombre moyen d'occupants par résidence principale.

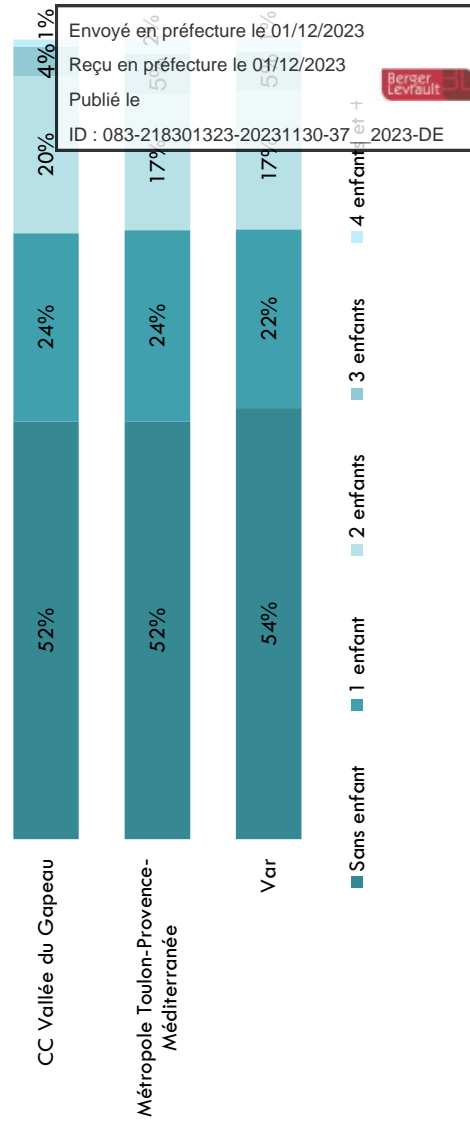
39 % de familles avec enfant(s)

Répartition des ménages selon leur composition familiale

Source : INSEE RP 2018



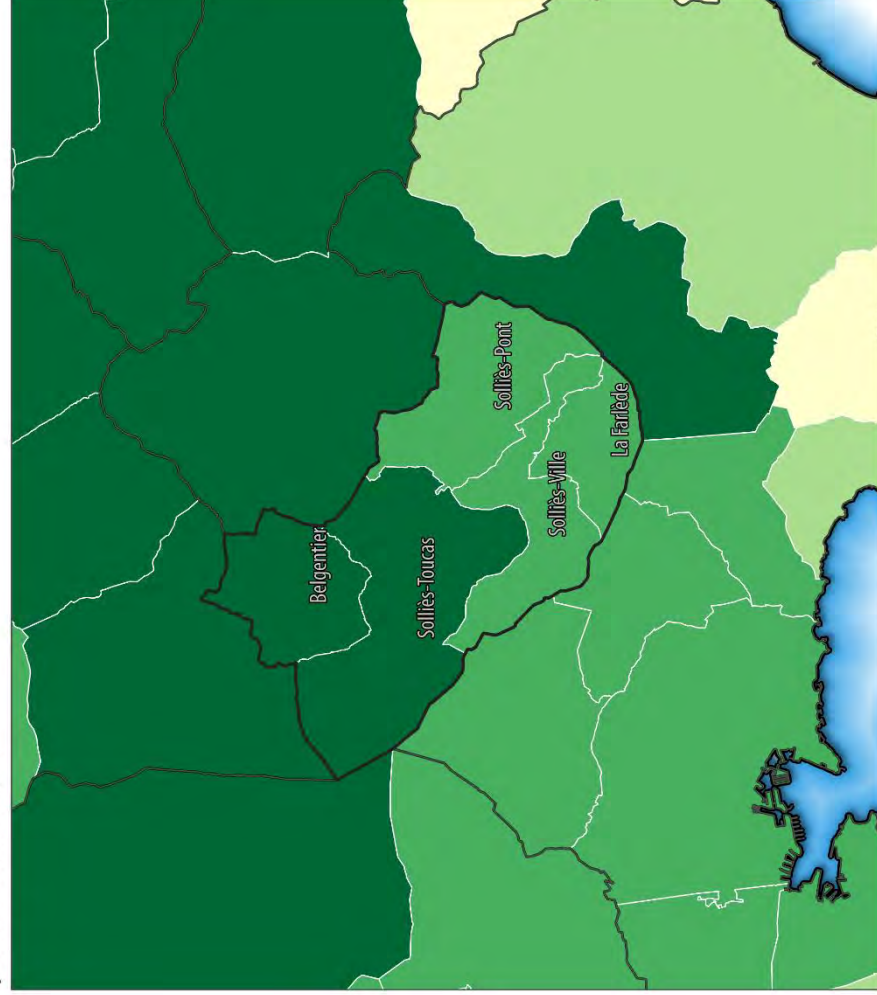
Nombre d'enfants au sein des familles Source : INSEE RP 2018



Un faible indice de jeunesse pour l'ensemble des communes

- ❖ Bien que l'indice de jeunesse soit faible sur les 5 communes de l'intercommunalité, des écarts dans la répartition des classes d'âge peuvent toutefois être notés :
- ❖ **Un profil davantage familial au sein des communes du nord de la CC Vallée du Gapeau** : l'indice de jeunesse est plus proche de l'équilibre pour les communes de Solliès-Toucas (0,9) et Belgentier (0,9).
- ❖ **Un profil plus âgé des ménages de Solliès-Pont** (indice de jeunesse de 0,73), **Solliès-Ville** (0,68), **La Farlède** (0,71), un indice de jeunesse en dessous de la moyenne intercommunale.

Indice de jeunesse
PLH de la CC Vallée du Gapeau



Rédaction : MERCAT - Avril 2022
Sources : Admin Express 2020 - INSEE RP 2018

AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
Reçu le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023

Envoyé en préfecture le 01/12/2023

Reçu en préfecture le 01/12/2023

Publié le

ID : 083-218301323-20231130-37_2023-DE

Berger
Levrault

➤ Une grande majorité de flux résidentiels locaux avec le reste du Var : une arrivée de ménages aux capacités financières importantes et un départ des jeunes ménages aux moyens plus limités

Migrations résidentielles à l'échelle de la CC Vallée du Gapeau



Total : 1 956 entrants / 2 047 sortants



AR Prefecture

083-2483004100230929-1203-19-21-DE

Reçu le 03/10/2023

Publié le 03/10/2023

➤ Si les ménages s'installant sur la CC Vallée du Gapeau sont en premier lieu des propriétaires occupants (45 %), il est constaté également un **départ de ménages jeunes (moins de 40 ans), familiaux, et d'actifs ouvriers ou employés, qui interroge la capacité du territoire à disposer de logements accessibles à des ménages disposant de revenus moins élevés que la moyenne intercommunale.**

Envoyé en préfecture le 01/12/2023

Reçu en préfecture le 01/12/2023

Publié le

ID : 083-218301323-20231130-37-2023-DE

Berger Levraud

22

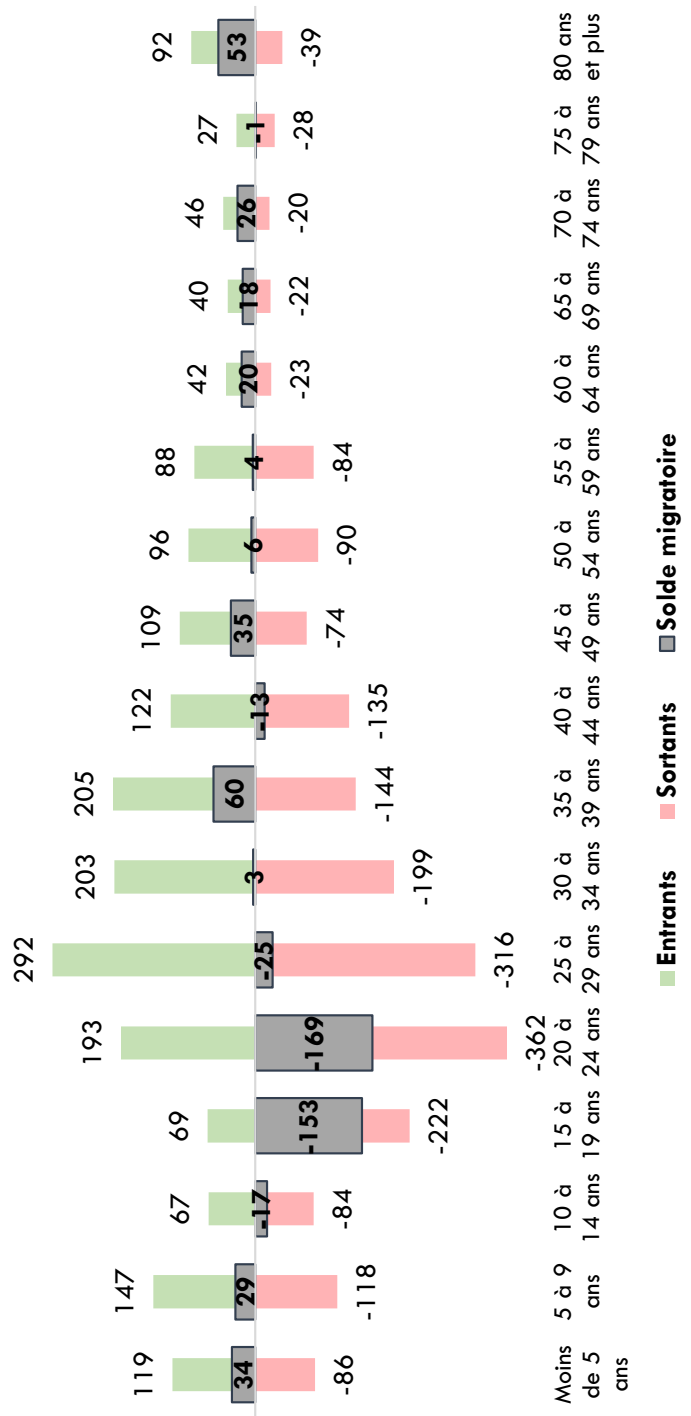
Migrations résidentielles

Cette base de données, issue du recensement de l'INSEE, permet de connaître les flux résidentiels (provenance, destination, ménage, âge, composition familiale) des ménages s'installant sur un territoire et ceux le quittant. Les migrations résidentielles portent sur :

- Le lieu de résidence des ménages un an auparavant,
- La population âgée d'un an ou plus

L'intercommunalité capte des jeunes familles comme des ménages seniors

Solde migratoire selon l'âge à l'échelle de la CC Vallée du Gapeau
Source : INSEE RP 2018



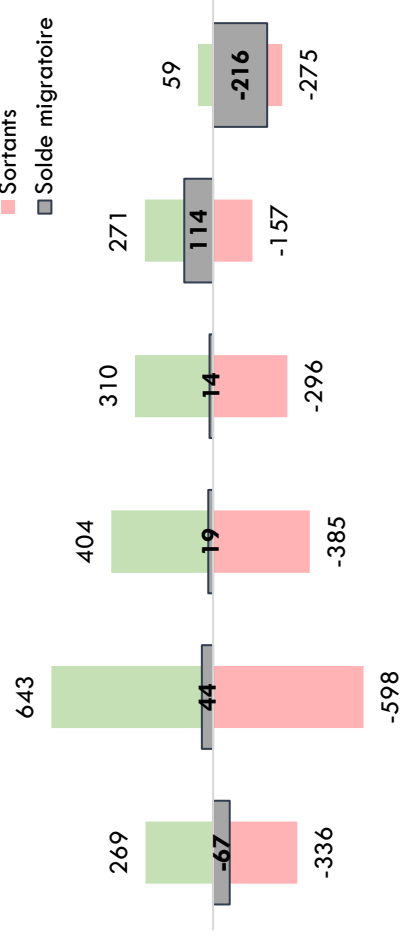
- ❖ Les classes d'âges jeunes (15 à 29 ans), correspondant à des étudiants ou à des jeunes actifs, constituent les flux migratoires les plus importants, et sont déficitaires, la CC Vallée du Gapeau n'offrant pas de lieux de formation ni de grands pôles d'emplois.
- ❖ Les flux migratoires sont également importants en ce qui concerne les jeunes familles (entre 30 et 40 ans) et excédentaires, pointant le caractère résidentiel du territoire.
- ❖ L'intercommunalité capte également les classes d'âges les plus âgées, qu'il s'agisse de jeunes retraités ou de seniors de plus de 80 ans.

AR Prefecture
083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
Reçu le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023

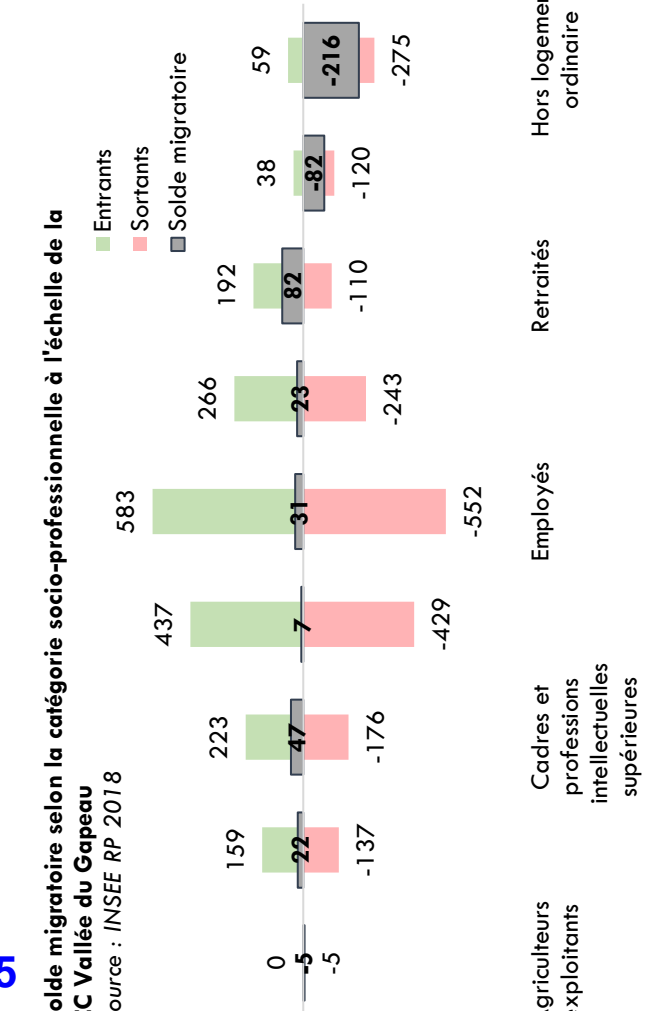
Envoyé en préfecture le 01/12/2023
Reçu en préfecture le 01/12/2023
Publié le
ID : 083-218301323-20231130-37_2023-DE
Berger Levrault
23

➤ Des flux migratoires légèrement excédentaires pour les différentes catégories socio-professionnelles

Solde migratoire selon le nombre de personnes par ménage à l'échelle de la CC Vallée du Gapeau
Source : INSEE RP 2018



Solde migratoire selon la catégorie socio-professionnelle à l'échelle de la CC Vallée du Gapeau
Source : INSEE RP 2018



- ❖ Les couples, ainsi que les familles comptant un ou deux enfants présentent un flux relativement à l'équilibre.
- ❖ En revanche, les flux sont nettement excédentaires pour les familles plus nombreuses (3 enfants et plus)
- ❖ Les personnes seules quittent davantage le territoire, correspondant en premier à des étudiants / premier actifs.

Enfin, le solde migratoire concernant les ménages logés « hors logement ordinaire » est nettement déficitaire. Il peut notamment s'agir d'étudiants logés dans une résidence services.

- ❖ Compte-tenu de l'attractivité de la CC Vallée du Gapeau auprès des ménages seniors, les flux de retraités sont nettement excédentaires.
- ❖ Les ménages employés et professions intermédiaires constituent la moitié des flux entrants et sortants de l'intercommunalité. Les cadres et ouvriers sont plutôt peu représentés.

➤ Les flux sont légèrement excédentaires pour l'ensemble des catégories socio-professionnelles, à l'exception des agriculteurs.

*Les ménages relevant dans la catégorie hors logement ordinaire correspond à des personnes vivant dans des « communautés », qui se distinguent des logements ordinaires par une offre de services supplémentaires (casernes, établissements hébergeant des étudiants, maisons de retraités, résidences sociales...), de personnes vivant dans des habitations mobiles (caravanes, péniches) ou sans abri.

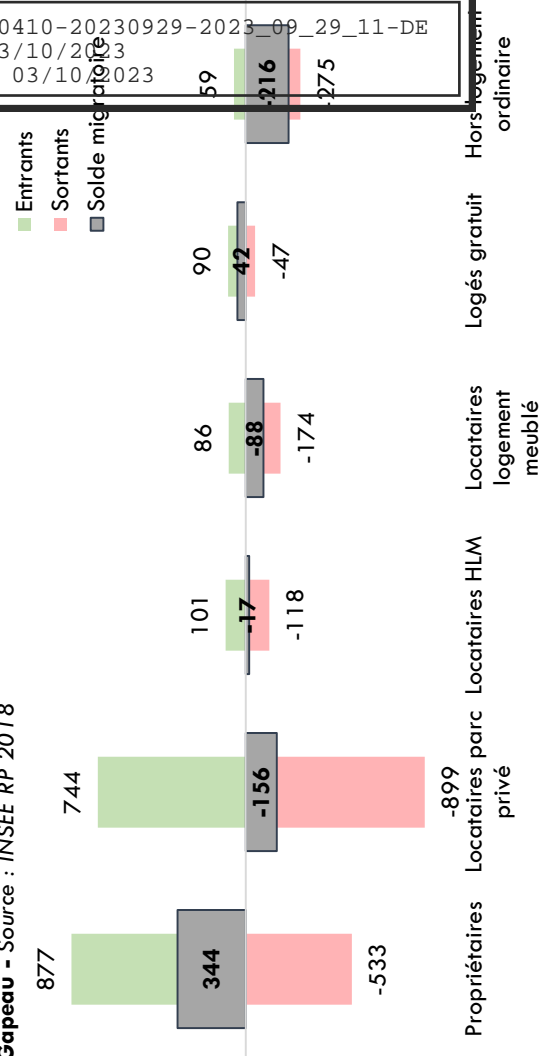
083-24800410-20230929-2023_09_29-DE
Reçu le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023

Envoyé en préfecture le 01/12/2023
Reçu en préfecture le 01/12/2023
Publié le
ID : 083-218301323-20231130-37-2023-DE

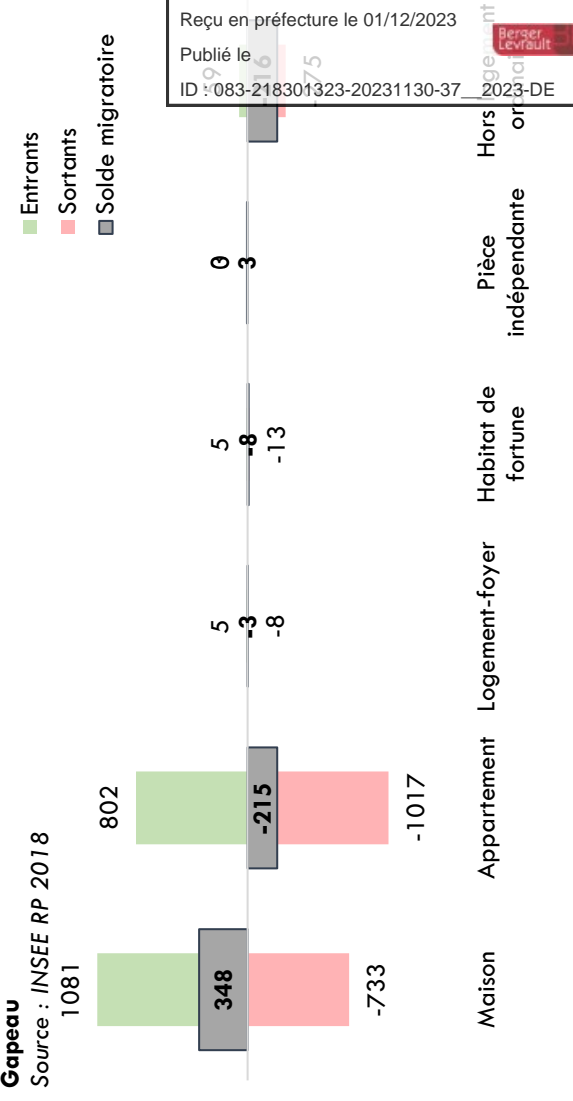
Un territoire qui capte des propriétaires occupants de maison

- ❖ La CC Vallée du Gapeau capte largement les propriétaires occupants de maison, en lien avec l'arrivée de familles sur le territoire, et de la surreprésentation du parc individuel sur l'intercommunalité.
- ❖ Le solde migratoire des ménages locataires du parc privé est en revanche déficitaire, en lien avec le départ massif des populations les plus mobiles (étudiants, jeunes actifs), qui quittent le territoire pour des raisons économiques, mais également compte-tenu de la tension du parc locatif.
- ❖ Les flux des ménages locataires du parc HLM sont relativement faibles (5 % des ménages entrants, 6 % des ménages sortants), compte-tenu du parc locatif social restreint de l'intercommunalité.

Solde migratoire selon le statut d'occupation à l'échelle de la CC Vallée du Gapeau - Source : INSEE RP 2018



Solde migratoire selon le type de logements à l'échelle de la CC Vallée du Gapeau - Source : INSEE RP 2018



AR Prefecture
 083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
 Reçu le 03/10/2023
 Publié le 03/10/2023

Envoyé en préfecture le 01/12/2023
 Reçu en préfecture le 01/12/2023
 Publié le 01/12/2023
 ID : 083-218301323-20231130-37_2023-DE

➤ Une concentration de l'emploi sur la commune de La Farlède

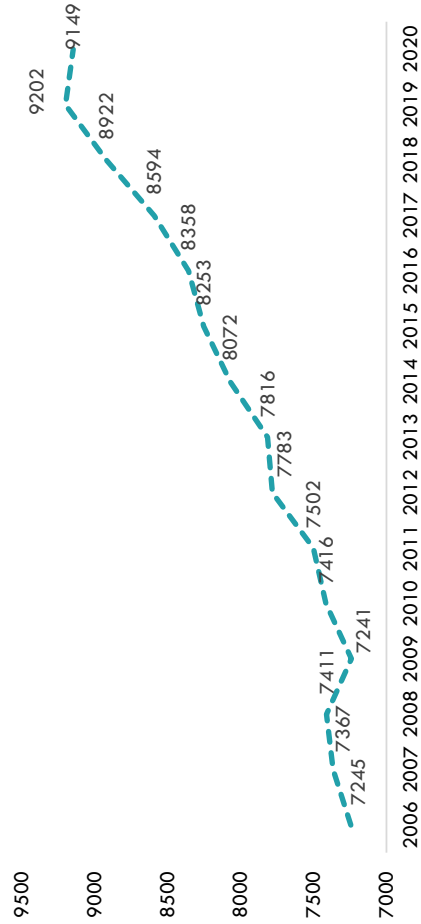
❖ **Le taux de concentration d'emplois* de la CC Vallée du Gapeau est peu élevé** (79 emplois occupés pour une zone de 100 actifs résidant dans l'intercommunalité et ayant un emploi) inférieur à celui du Var (0,94). Il témoigne du caractère résidentiel du territoire et du **phénomène de migrations domicile-travail des actifs vers l'extérieur de l'intercommunalité en particulier vers la métropole toulonnaise, qui présente un indice de concentration d'emplois plutôt élevé (1,08).**

❖ Le territoire a enregistré sur la dernière décennie **une augmentation forte et constante des effectifs salariés du secteur privé** : le volume total de salariés de l'intercommunalité a augmenté de 27 % (+1 961 actifs). Cette croissance des actifs est fortement concentrée sur la commune de La Farlède, qui totalise 1 880 actifs supplémentaires.

27

Evolution des effectifs salariés de la CC Vallée du Gapeau

Source : Acoess-Ursaf



Le taux de concentration de l'emploi est égal au nombre d'emplois disponibles dans une zone pour 100 actifs résidant dans la zone et ayant un emploi. Dans un pôle attractif (taux supérieur à 1), le nombre d'emplois est supérieur à celui de ses actifs occupés.

Indice de concentration d'emploi (Nombre d'emplois pour 1 actif occupé)

Source : INSEE RP 2018

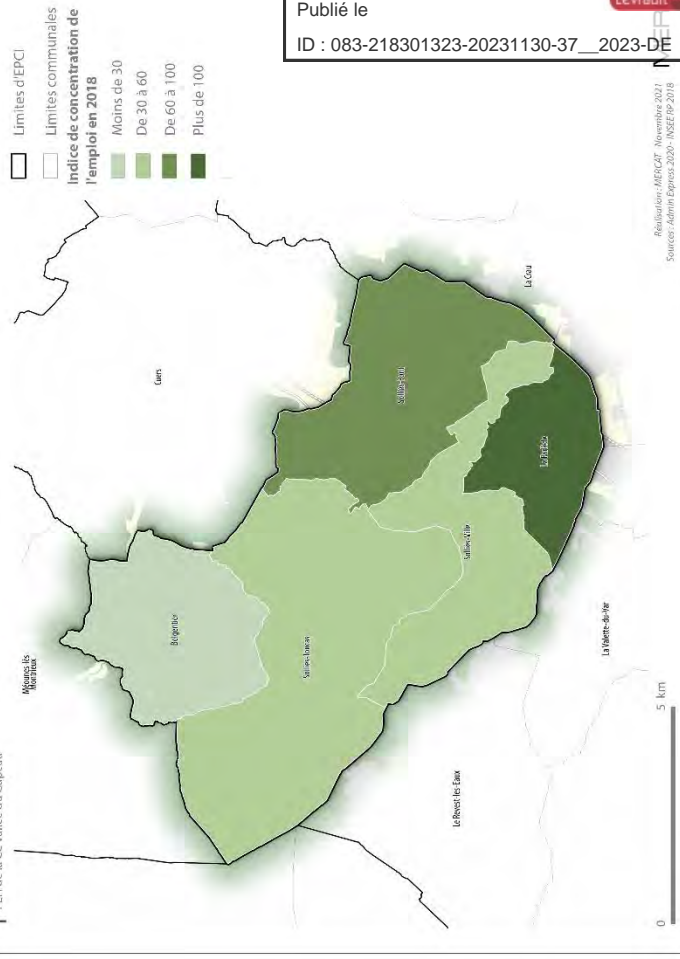
1,08

0,79

CC Vallée du Gapeau Métropole Toulon-Provence-Méditerranée

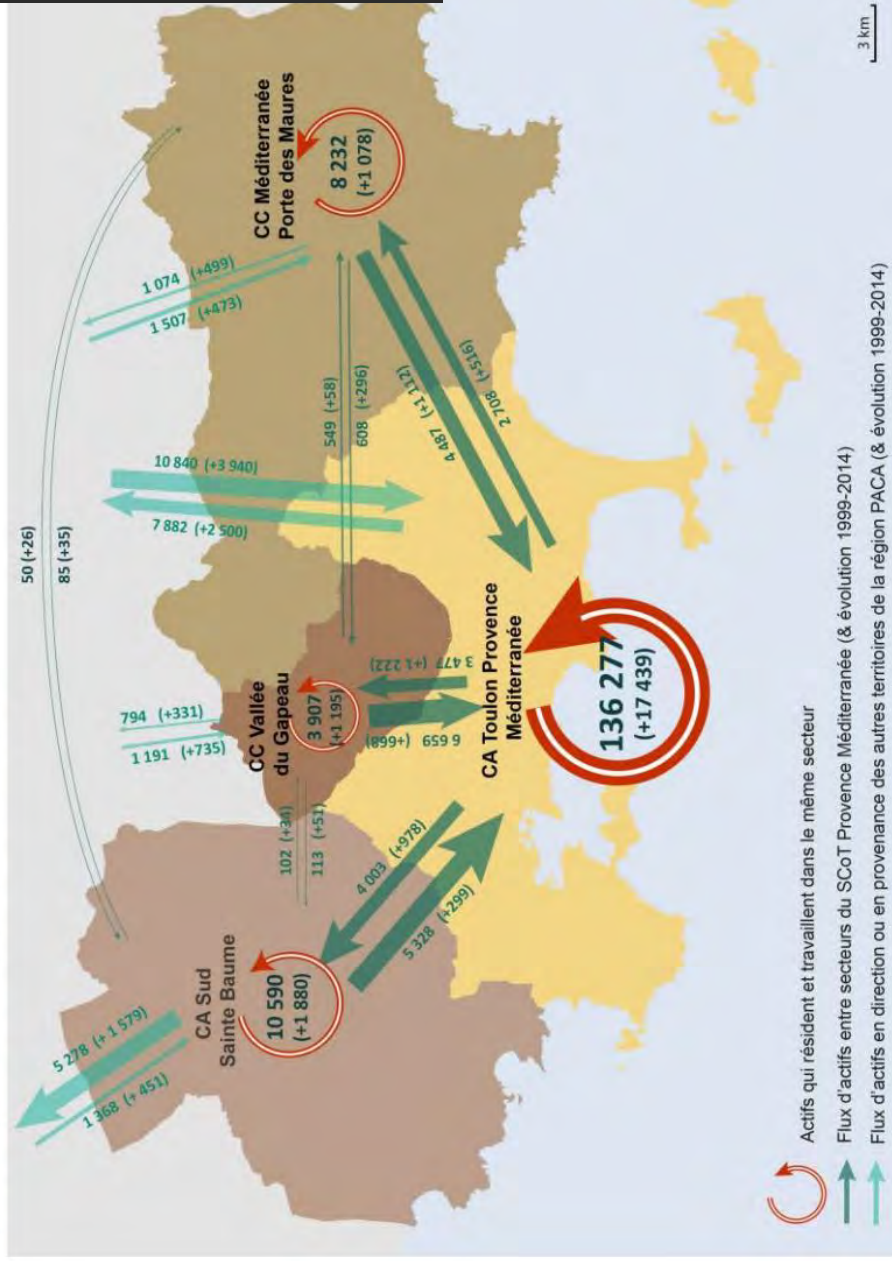
Indice de concentration de l'emploi

PLH de la CC Vallée du Gapeau



➤ Un territoire de report et sous influence de la métropole toulonnaise

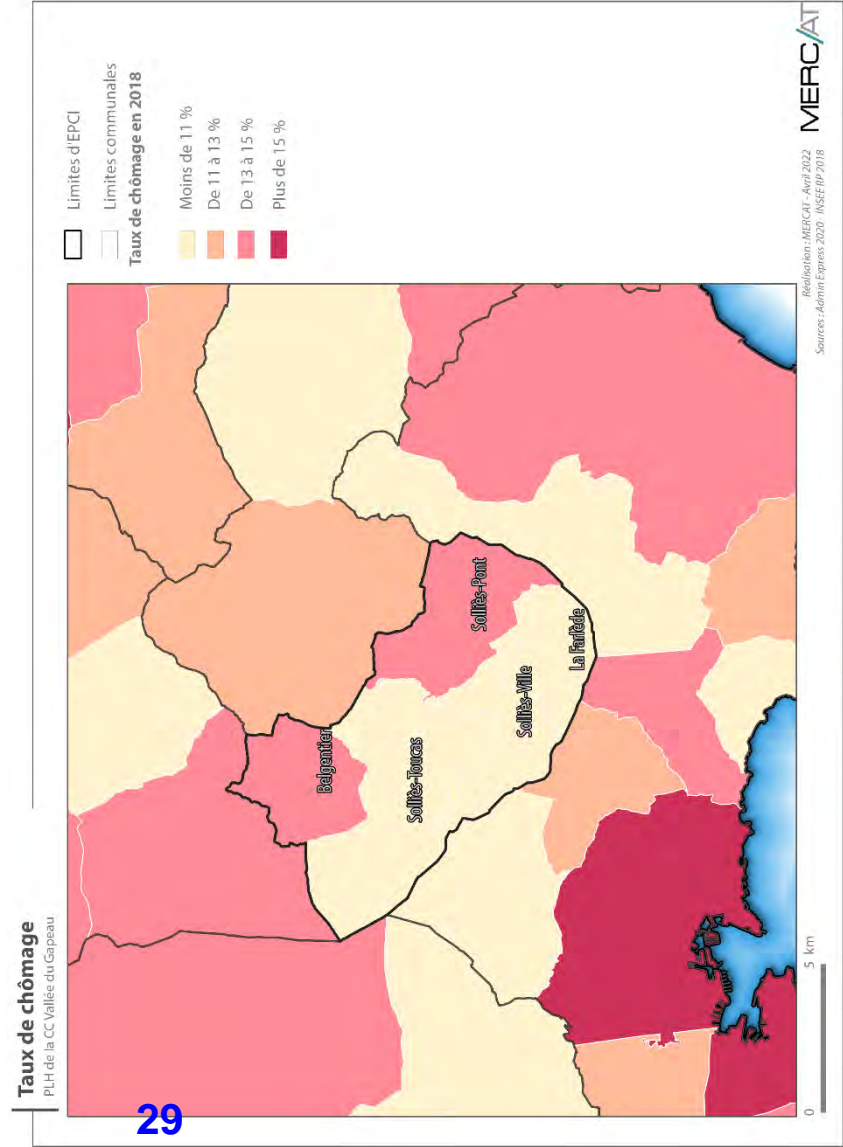
Flux domicile-travail dans l'aire du SCoT Provence Méditerranée



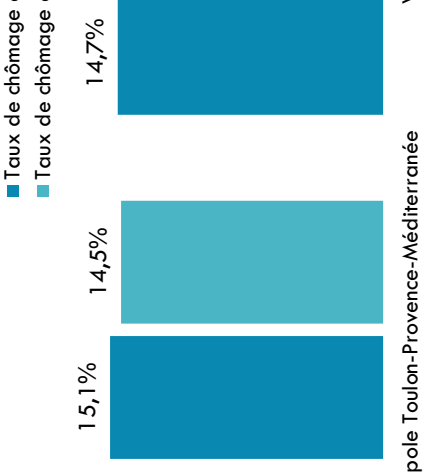
- ❖ Plus de 3900 actifs résident et travaillant sur le territoire.
- ❖ La majorité des actifs du territoire travaillent au sein de la métropole toulonnaise (plus de 6500).
- ❖ Le territoire attire, à l'inverse, presque 3500 travailleurs en provenance de Toulon, ce volume connaissant une forte augmentation (+ 1 222 actifs), compte-tenu du développement économique du sud de l'intercommunalité.
- ❖ Les flux domicile-travail sont nettement moins importants, et relativement à l'équilibre avec la CA Sud Sainte Baume et la CC Méditerranée Porte des Maures, excédentaires avec l'arrière-pays varois.

Les actifs de Solliès-Pont sont davantage touchés par le chômage

- ❖ Les actifs de la Communauté de Communes sont **moins touchés par le chômage que la moyenne départementale** (taux de chômage de 11,8 % contre 14,3 % pour le Var selon l'INSEE).
- ❖ La commune de **Solliès-Pont se distingue par un taux de chômage élevé (14,5 %), tandis que La Farlède et Solliès-Toucas présentent un taux de chômage contenu** (respectivement 9,7 et 9,6 %).
- ❖ Par ailleurs, alors que le taux de chômage de l'intercommunalité stagne entre 2013 et 2018, celui de Solliès-Pont augmente (+0,8 points entre 2013 et 2018), et dépasse celui du Var.



Taux de chômage parmi les actifs
Source : INSEE RP 2018



Définition : taux de chômage

Un chômeur, au sens de l'INSEE, est une personne en âge de travailler (15 ans ou plus) qui répond simultanément à trois conditions :

- Être sans emploi (ne pas avoir travaillé au moins une heure durant une semaine de référence) ;
- Être disponible pour prendre un emploi dans les 15 jours ;
- Avoir cherché activement un emploi dans le mois précédent ou en avoir commencé dans moins de trois mois.

Cette définition est celle adoptée en 1982 par le Bureau international du travail (BIT). Un chômeur au sens du BIT n'est pas forcément inscrit à Pôle Emploi, et inversement.

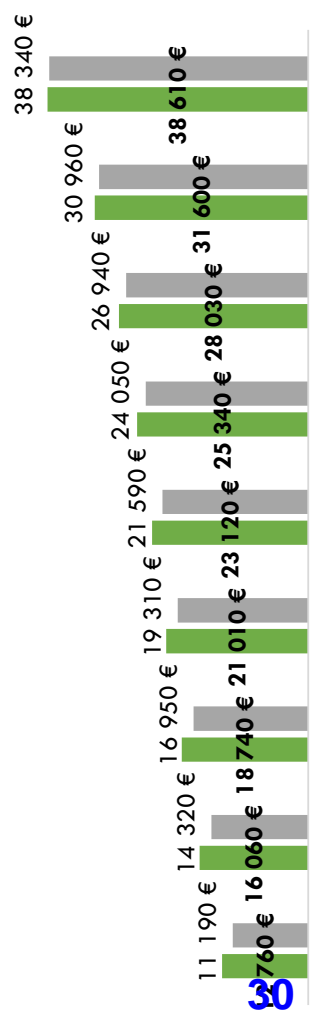
Un demandeur d'emploi selon Pole Emploi est une personne inscrite à Pôle Emploi, sous conditions exigées pour l'inscription sont : « Être à la recherche d'un emploi, sur le marché du travail ; Être en règle avec leur situation pour les étrangers ». Pole Emploi distingue 5 catégories de demandeurs d'emploi (de A à E).

Envoyé en préfecture le 01/12/2023
Reçu en préfecture le 01/12/2023
Publié le
ID : 083-218301323-20231130-37_2023-DE

Des niveaux de revenus supérieurs à ceux du département du var

❖ **Les ménages de la CCVG disposent de revenus supérieurs à la moyenne départementale** ; c'est le cas pour l'ensemble des communes hormis Sollières-Pont pour laquelle les ménages ont des revenus équivalents à la moyenne varoise.

Revenus disponibles de l'ensemble des ménages de la CC Vallée du Gapeau - Source : données Filsofi 2018 – Revenus disponibles



1er décile 2e décile 3e décile 4e décile 5e décile 6e décile 7e décile 8e décile 9e décile

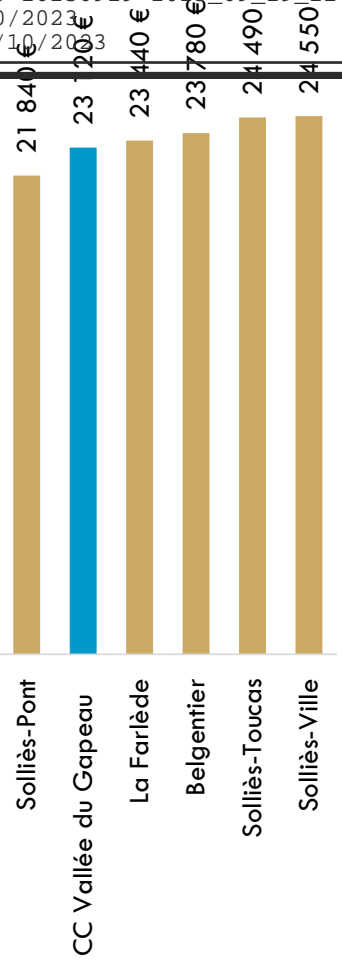
■ CC Vallée du Gapeau ■ Var

L'unité de consommation (UC) est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC).

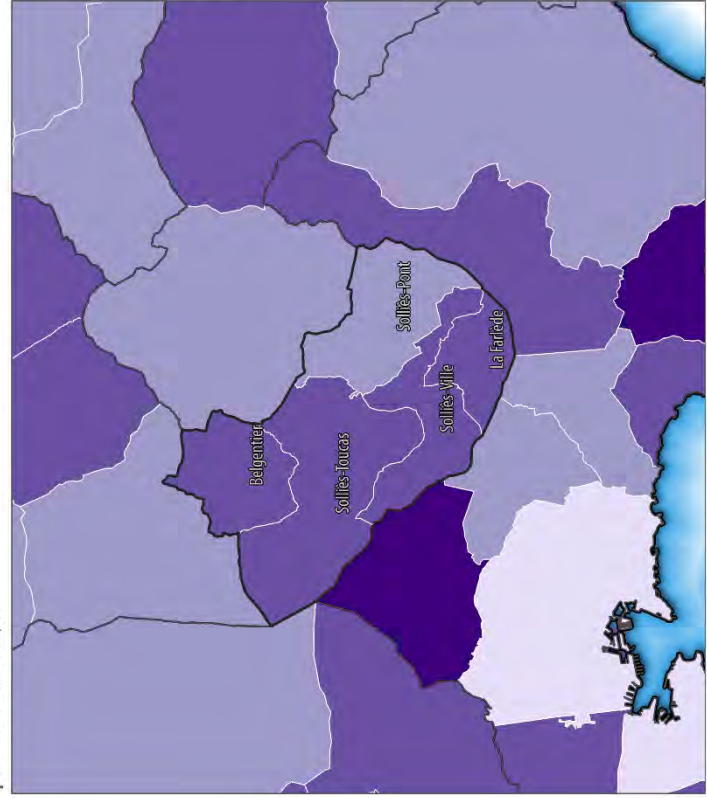
Le revenu disponible est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activités, indemnités de chômage, retraites et pensions, revenus fonciers, les revenus financiers et les prestations sociales reçues auxquels sont déduits les impôts directs et prélèvements sociaux.

Le revenu disponible par unité de consommation (UC), également appelé "niveau de vie", est le revenu disponible par "équivalent adulte". Il est calculé en rapportant le revenu disponible du ménage au nombre d'unités de consommation qui le composent. Toutes les personnes rattachées au même ménage fiscal ont le même revenu disponible par UC (ou niveau de vie).

Revenus disponibles médian par UC
Source : Revenus disponibles - données Filsofi 2018



Revenus mensuels médians déclarés par Unité de Consommation (UC)
PIH de la CC Vallée du Gapeau



Limites d'ERPC
Limites communales
Revenus mensuels médians déclarés en euro par UC en 2018
Moins de 1700 €
De 1700 à 1900 €
De 1900 à 2100 €
Plus de 2100 €

AR Prefecture
083-248300410-20230929-2023_0929_11-DE
Reçu le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023

Envoyé en préfecture le 01/12/2023
Reçu en préfecture le 01/12/2023
Publié le
ID : 083-218301323-20231130-37_2023-DE

Synthèse – évolutions socio-démographiques

☐ Atouts

Un territoire attractif, avec un profil encore familial., qui capte des couples avec enfants compte-tenu des caractéristiques du parc (prédominance du parc individuel, grands logements).

Des niveaux de revenus plus élevés que pour le département.

Un développement économique, principalement porté par la commune de la Farlède

☐ Points de vigilance

Une attractivité à renforcer à l'égard des jeunes actifs et des catégories socio-professionnelles les moins élevées.

Une population qui tend à se structurer en petits ménages.

Un territoire concerné par un double phénomène de vieillissement et de géronto-croissance, très rapide.

☐ Opportunités

Une croissance économique, qui entraîne une augmentation de l'emploi sur le territoire, et vecteur de développement résidentiel endogène.

☐ Menaces

Une poursuite du départ des jeunes et des familles les moins aisés, ainsi que des profils les plus précaires (personnes seules, familles monoparentales) vers des territoires moins tendus.

Une baisse de l'attractivité des communes les moins dynamiques économiquement.

Un territoire qui continue à jouer un rôle de report de la métropole toulonnaise avec une saturation des axes routiers



Programme Local de l'Habitat 2023-2029

Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau

DIAGNOSTIC

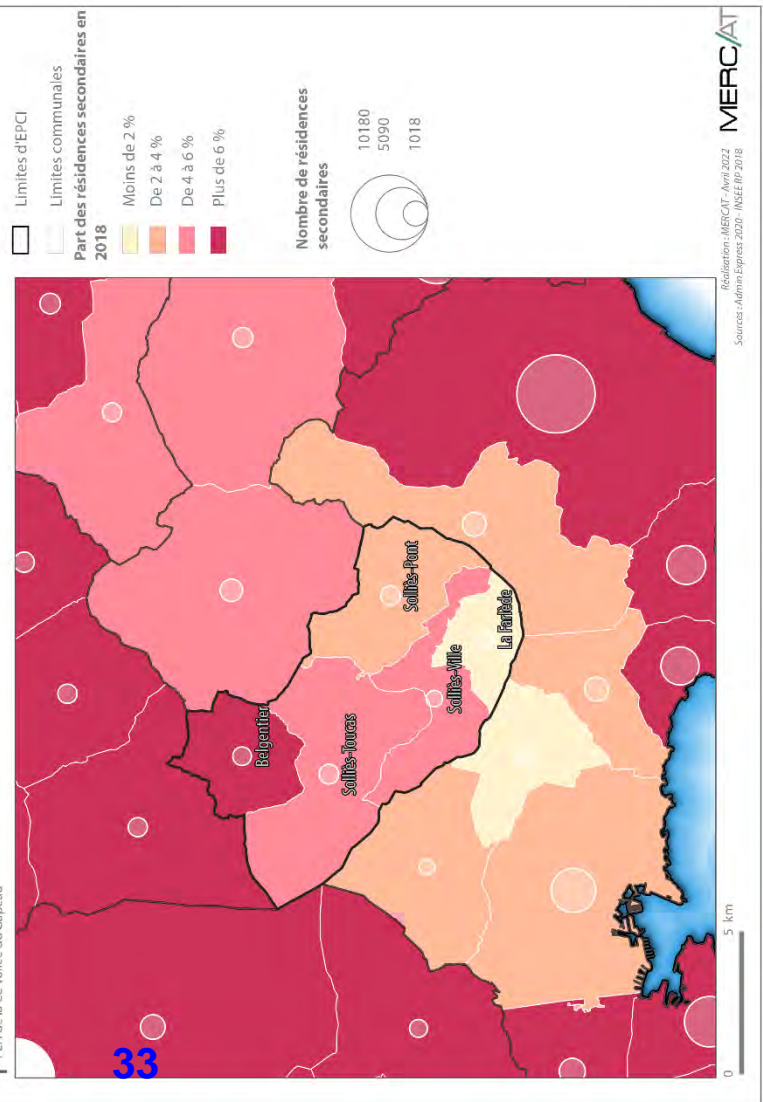


CARACTÉRISTIQUES ET EVOLUTIONS DU PARC DE LOGEMENTS

Un territoire résidentiel, domine par les résidences principales

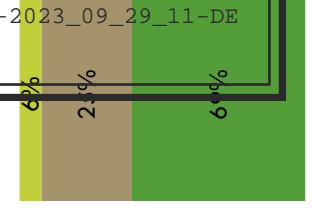
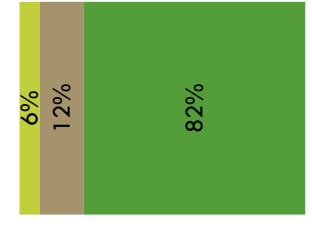
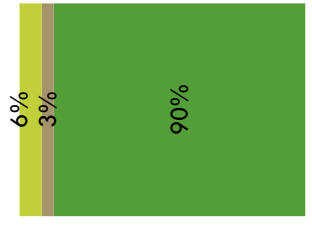
- ❖ Le parc de logements de l'intercommunalité est dominé par les résidences principales (90 % du parc), montrant l'identité résidentielle du territoire.
- ❖ Le parc de résidences secondaires, très peu représenté, distingue la CC Vallée du Gapeau, marqueur de la forte tension sur le marché du logement, du reste du département du Var, très touristique, où les résidences secondaires pèsent pour un quart du parc total.
- ❖ La part des résidences secondaires se contracte davantage sur la période récente.

Taux de résidences secondaires
PLH de la CC Vallée du Gapeau



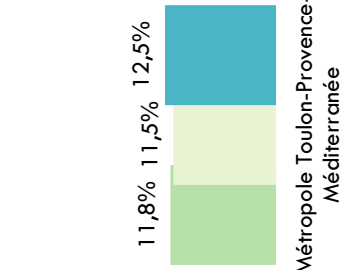
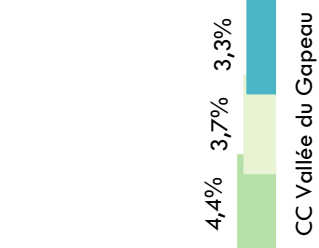
90 % de résidences principales

Répartition des logements par catégorie - Source : INSEE RP 2018



Evolution de la part des résidences secondaires depuis 2008
Source : INSEE RP 2018

2008 2013 2018



Envoyé en préfecture le 01/12/2023
Reçu en préfecture le 01/12/2023
Publié le
ID : 083-218301323-20231130-37_2023-DE

Berger Levraut

Un phénomène de vacance peu prégnant, à l'instar du département du var

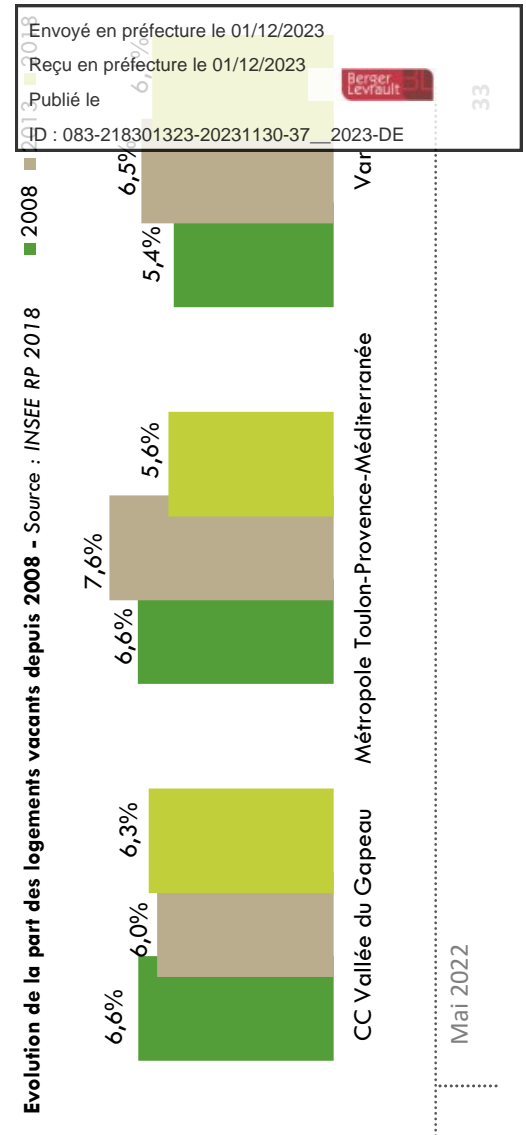
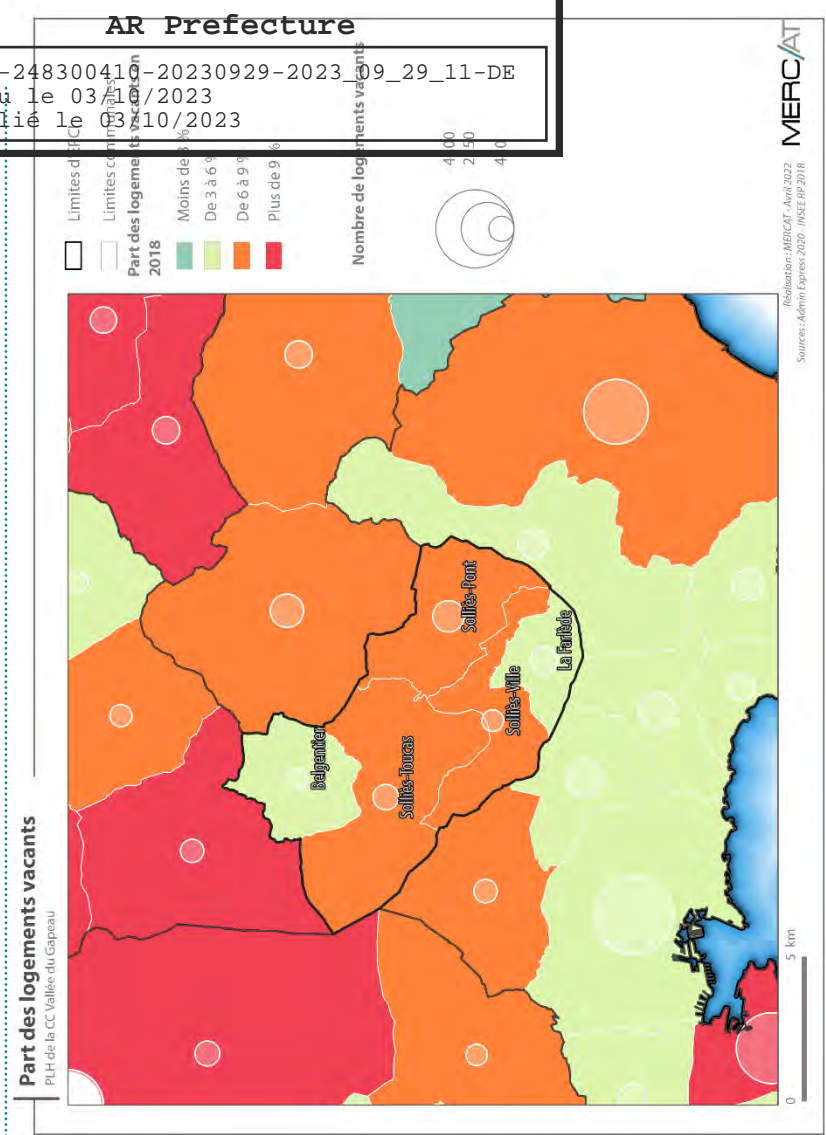
- ❖ Le phénomène de vacance se maintient à des niveaux plutôt peu élevés (6,3 % en 2018), similaires à ceux du département du Var, qui permet toutefois une certaine fluidité des marchés résidentiels.
- ❖ Compte-tenu de l'attractivité du territoire et de la tension sur le marché immobilier, le phénomène de vacance évolue peu sur la période récente (6,6 % de vacance en 2008).
- ❖ À l'échelle de l'intercommunalité, 913 logements sont identifiés vacants par l'INSEE, dont 384 sont localisés sur Solliès-Pont.
- ❖ Les communes de Belgenlier et la Farlède présentent des taux de vacance inférieurs à la moyenne intercommunale (respectivement 4,6 % et 5,3 %), pouvant traduire une plus forte tension du marché immobilier.

34

La mesure de la vacance constitue un indicateur de l'ajustement entre les caractéristiques du parc et la demande locale. Un minimum de vacance est nécessaire pour permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements (réalisation de travaux). Une vacance comprise entre 5% et 7% est ainsi généralement admise comme ne présentant pas de problématique majeure sur un territoire.

De manière générale, on peut distinguer deux grands types de vacance :

- La vacance conjoncturelle ou de marché, dite aussi « frictionnelle » : cette vacance assure une certaine fluidité du marché et est donc nécessaire. Ce peut être le cas d'un logement en attente de locataire ou nouvellement mis en vente, d'un logement étudiant lors de vacances d'été, etc. L'indisponibilité peut aussi être temporaire lors d'une période de réhabilitation, de travaux d'amélioration du logement.
- La vacance structurelle : au-delà de deux ans, les logements sont considérés comme étant exclus du marché. Cette vacance renvoie à des situations diverses : inadéquation entre l'offre en logement et la demande des ménages (vétusté, taille) ou stratégie des propriétaires (refus de louer, problème de succession, travaux importants...).



Un parc de logements plus récent qu'à l'échelle départementale

❖ Le développement résidentiel récent de la CC Vallée du Gapeau, sous l'effet des vagues de périurbanisation successives des années 1970 et 1980 inclut **une relative jeunesse du parc**, en comparaison avec l'échelle départementale.

❖ Ainsi, 72 % du parc de l'intercommunalité a été construit après 1970, dont un tiers après 1990, contre, respectivement, 62 % et 28 % pour le Var.

❖ **Les communes de Solliès-Pont et Belgentier présentent une part plus élevée que la moyenne intercommunale** de logements très anciens (construits avant 1970), soit 32 % et 33 %.

35

☐ **Ce parc, érigé avant les premières normes de réglementations thermiques, présentent plus de risques de dégradation.**

La première Règlementation Thermique (RT) a été mise en place en 1974. Elle s'applique uniquement aux bâtiments neufs d'habitation, elle a pour objectif de baisser de 25% la consommation énergétique des bâtiments.

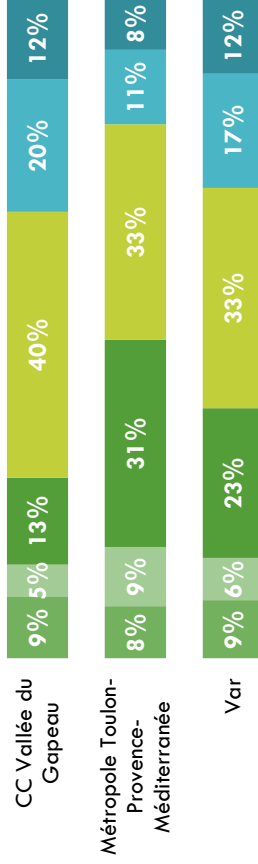
La Règlementation actuelle est la RT 2020. Elle réunit un ensemble de normes visant à construire des bâtiments à énergie positive et des maisons passives. Les normes RT 2020 ciblent le zéro gaspillage énergétique, ainsi que la production d'énergie. Elle rend également l'utilisateur acteur de la transition énergétique.

AR Prefecture

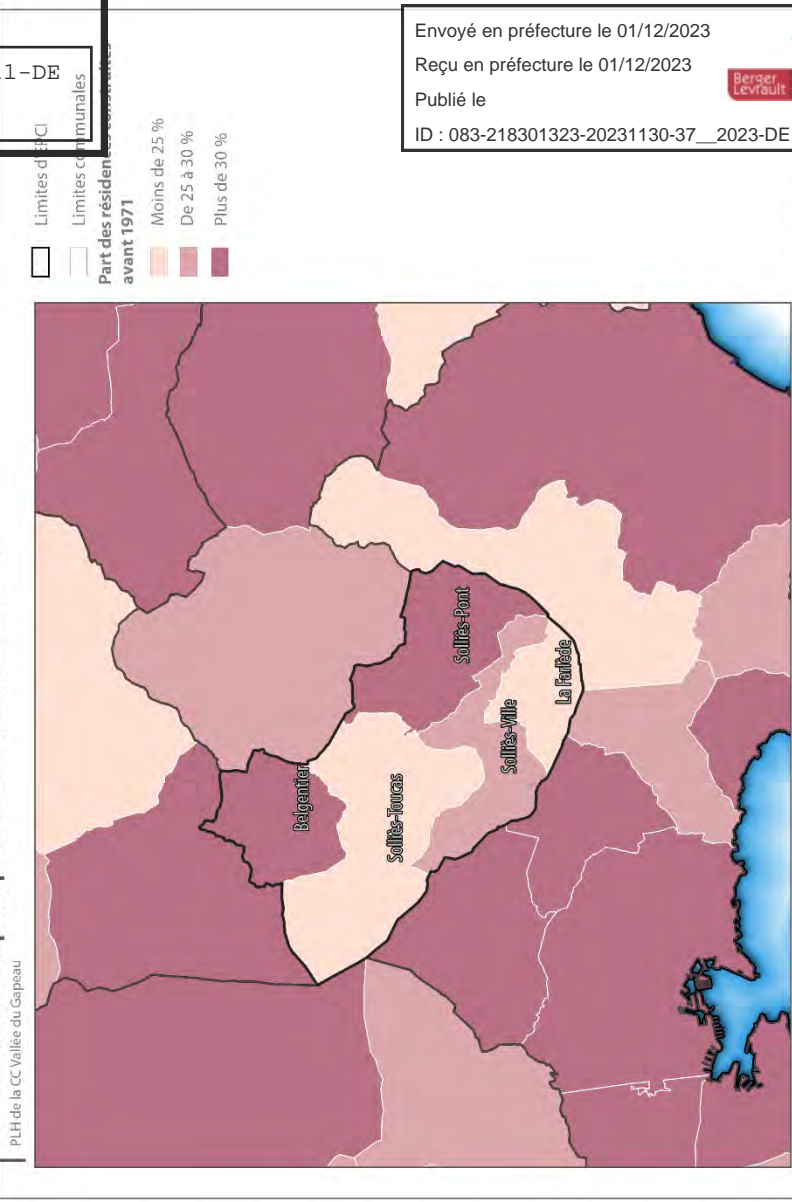
083-248300410-222000
 Reçu le 03/10/2023
 Publié le 03/10/2023

Envoyé en préfecture le 01/12/2023
 Reçu en préfecture le 01/12/2023
 Publié le
 ID : 083-218301323-20231130-37_2023-DE

Ancienneté de construction des résidences principales
 Parmi les résidences principales construites avant 2013 - Source : INSEE RP 2018



Part des résidences principales construites avant 1971

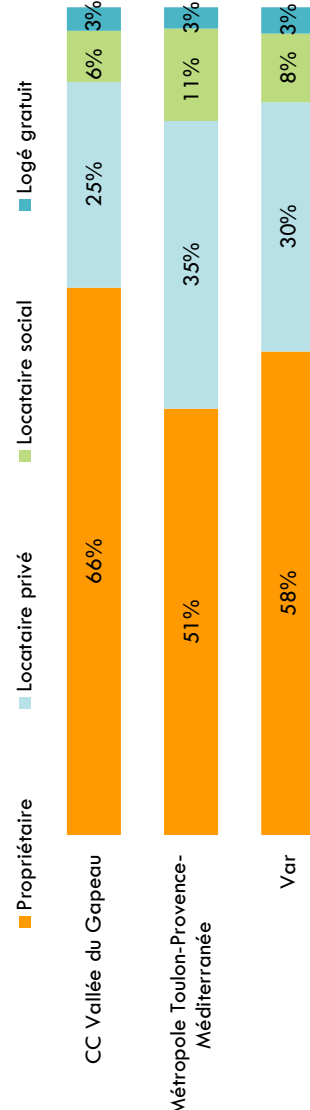


➤ Une tendance à la diversification du parc vers les petits logements

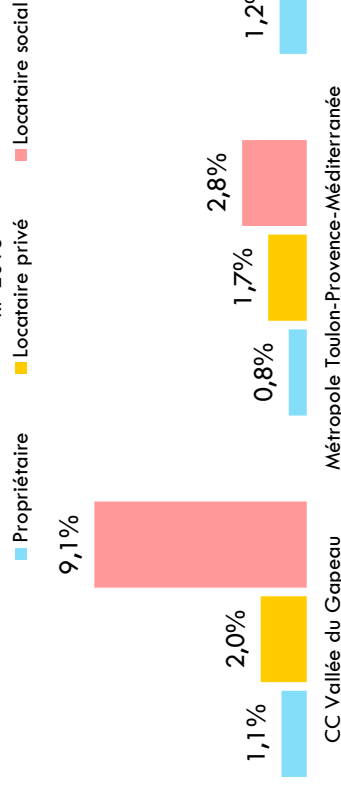
- ❖ **Les logements individuels et les grands logements sont nettement sur-représentés au sein de l'intercommunalité** en comparaison avec le Département (67 % contre 52 % de maisons et 64 % de logements de 4 pièces ou plus contre 51 %).
- ❖ **Les propriétaires occupants constituent le statut d'occupation majoritaire sur l'intercommunalité (66 %),** compte-tenu du caractère résidentiel de l'intercommunalité.
- ❖ Le volume de locataires du parc social, inférieur à celui du département (6 % contre 8 % pour le Var) **connait toutefois la plus forte augmentation sur la période récente (+9,1 % par an entre 2013 et 2018), compte-tenu de l'effort de rattrapage des communes vis-à-vis des objectifs de la loi SRU.**

36

Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation
Source : INSEE RP 2018



Taux d'évolution annuel des résidences principales par statut d'occupation - Source : INSEE RP 2018

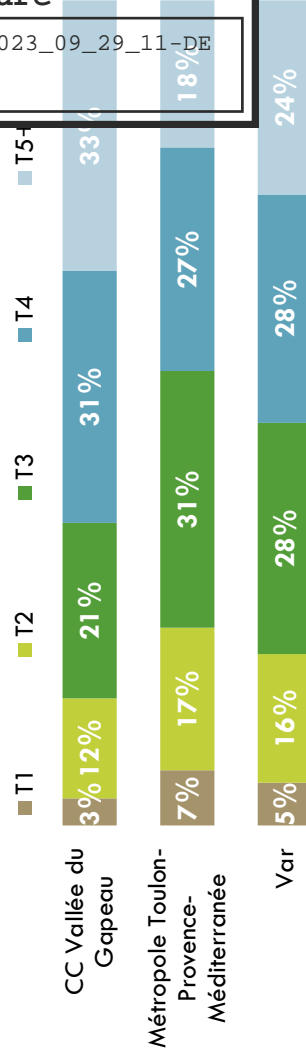


AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
Reçu le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023

67 % de maisons individuelles

Répartition des résidences principales par typologie - Source : INSEE RP 2018



Envoyé en préfecture le 01/12/2023

Reçu en préfecture le 01/12/2023

Publié le

ID : 083-218301323-20231130-37_2023-DE

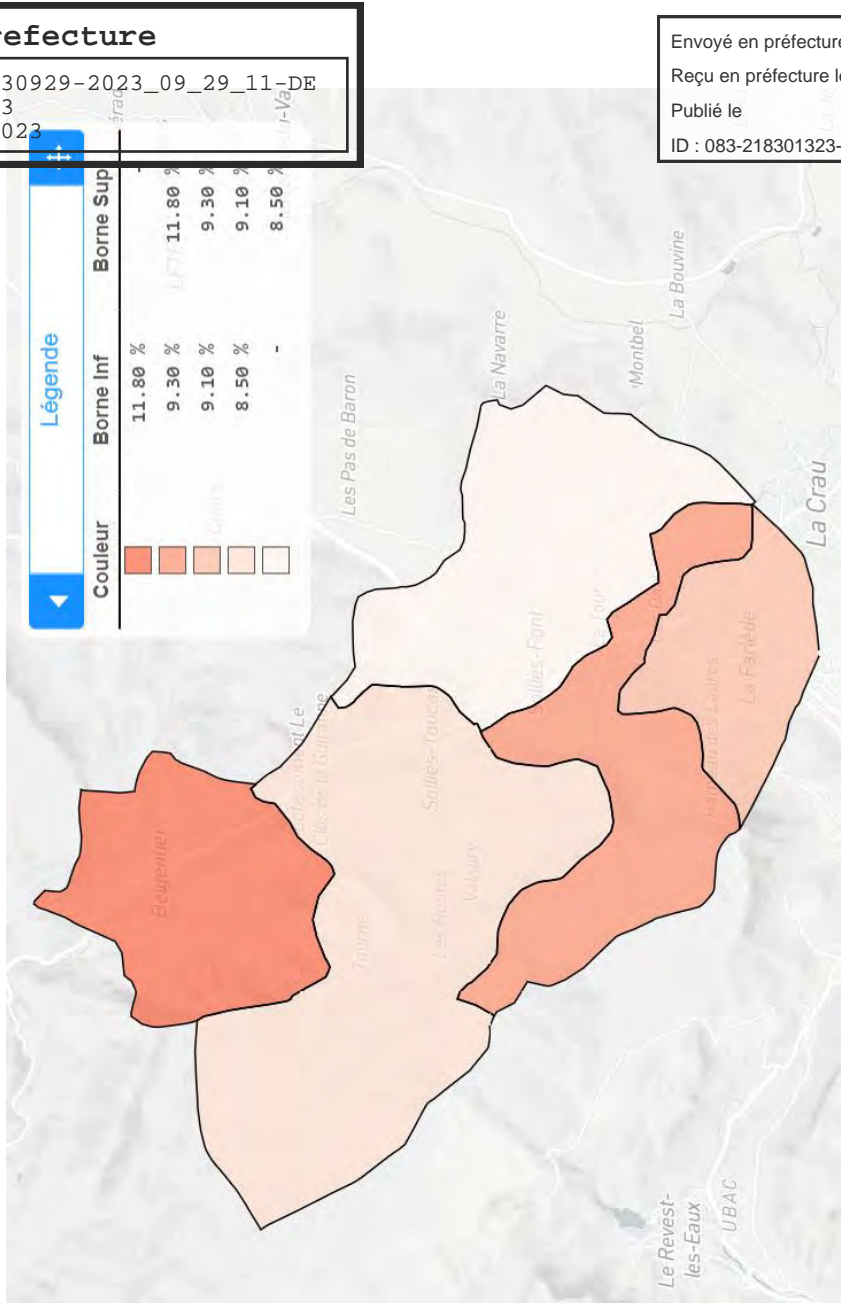


Un territoire moins soumis au phénomène de précarité énergétique

- ❖ Selon l'observatoire national de la précarité énergétique, **8,8 % des ménages sont en situation de précarité énergétique liée au logement au sein de la CCGV, soit environ 1150 ménages.**
- ❖ **Cette part est inférieure à celle constatée à l'échelle de la région PACA (12.2 %) et nationale (14 %),** du fait d'un parc plus récent sur l'intercommunalité et de niveaux de ressources plus élevés pour les ménages locaux.
- ❖ Par ailleurs, la part des ménages en situation de précarité énergétique liée à la mobilité quotidienne, **soit 13 %, est inférieure à la moyenne régionale et nationale.**

37

Part des ménages en situation de précarité énergétique face au logement (ONPE 2021)



AR Prefecture
 083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
 Reçu le 03/10/2023
 Publié le 03/10/2023

Envoyé en préfecture le 01/12/2023
 Reçu en préfecture le 01/12/2023
 Publié le
 ID : 083-218301323-20231130-37_2023-DE

Un parc de logements pour partie énergivore et dégradé dans les centre-villes

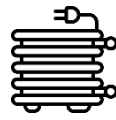
❖ Il convient de souligner que près de 40 % des logements de l'intercommunalité ont été construits entre 1970 et 1990. Si ces logements peuvent disposer d'éléments d'isolation, il s'agit d'un parc vieillissant, et potentiellement peu performant énergétiquement.

La répartition du parc selon le mode de chauffage pointe une forte part de logements consommateur d'énergie :

- Compte-tenu de la prépondérance du parc individuel sur l'intercommunalité, la grande majorité des logements disposent d'un chauffage individuel (80 %).
- La part des logements disposant d'un chauffage électrique, correspondant au mode de chauffage le plus énergivore, atteint près de 60 % du parc de résidences principales.

Parole à SOLIHA Var

La précarité énergétique est illustrée par des concessions effectuées par les ménages pour pouvoir se nourrir (baisser le chauffage notamment).



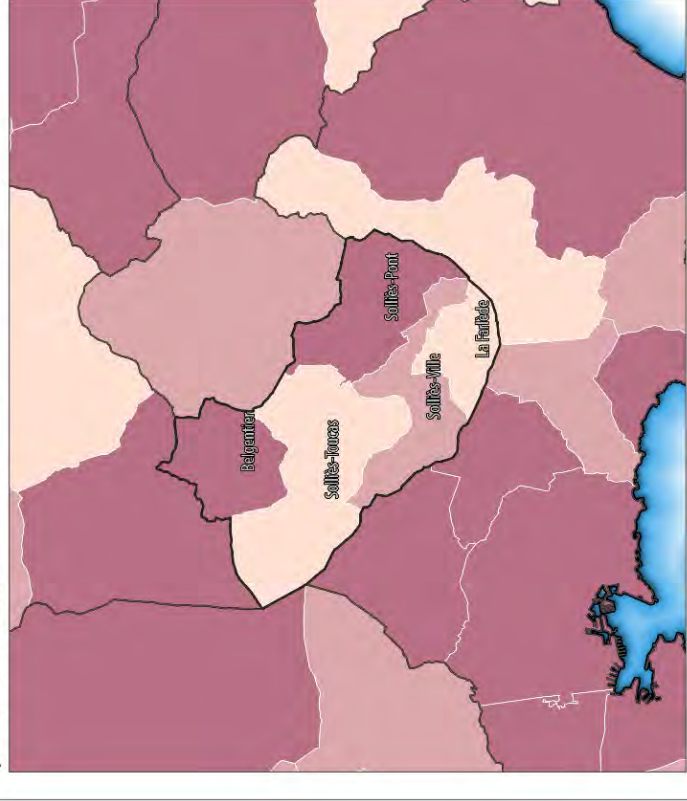
58,0 % de résidences principales au chauffage électrique



80,2 % de résidences principales au chauffage individuel

Source : INSEE RP 2018

Part des résidences principales construites avant 1971
PLH de la CC Vallée du Gapeau



AR Prefecture
083-2483004
Reçu le 03/10/2023
Publié le 01/10/2023

MERCAT
Révision : MERCAT - Avril 2022
Sources : Adm. Gapeau 2020 - INSEE RP 2018

Potentiel d'intervention habitat indigne et très dégradé

Modéré
élevé
Très élevé

Solliès-Ville
Solliès-Toucas,
Belgentier
Solliès-Pont,
La Farlède

> 100
100 à 300
> 300

Solliès-Ville,
Belgentier
Solliès-Toucas,
La Farlède
Solliès-Pont

Nombre de PO éligibles à l'ANAH

Envoyé en préfecture le 01/12/2023
Reçu en préfecture le 01/12/2023
Publié le
ID : 083-218301323-20231130-37_2023-DE

➤ Un parc de petites copropriétés, plutôt performant sur le plan énergétique

- ❖ **La CCVG regroupe 337 copropriétés, dont 43 %** sont localisées à Solliès-Pont et 30 % à La Farlède.
- ❖ Ce parc se compose en majorité de petites unités : **71 % de copropriétés de 10 lots** ou moins, 91 % de moins de 50 lots.
- ❖ Il s'agit d'un parc relativement récent, **construits en majorité avant les premières réglementations thermiques** (seules 94 copropriétés ont été construites avant 1974, 60 avant 1949).

➤ **Aussi, seules 37 copropriétés peuvent être considérées comme énergivores (en étiquette énergie D, E, F, G) à l'échelle de la CCVG.**

39

Type de dossier	Étiquettes A/B/C	Étiquettes D/E/F/G	Non renseigné
Belgentier	6	6	18
La Farlède	7	8	85
Solliès-Pont	22	18	104
Solliès-Toucas	10	4	27
Solliès-Ville	3	1	18
Total	48	37	252

Parole à SOLIHA Var

Le PIG ne prévoit pas uniquement des subventions, mais aussi des accompagnements à la réorganisation des copropriétés non organisées (constitution du syndicat, des AG, vote des travaux...), ainsi, dans le cadre du PIG, peu de copropriétés ont été ciblées mais l'accompagnement sera approfondi sur ces ensembles.

Registre des copropriétés de l'ANAH :

Depuis la loi ALUR (2014), les copropriétés ont l'obligation de procéder à leur immatriculation. Cela permet au syndicat d'établir chaque année la fiche synthétique de la copropriété.

Plus généralement, il permet de faciliter la connaissance de l'état des copropriétés en France (gestion et les comptes du syndicat, le montant du budget prévisionnel, provisions pour travaux, les dettes à l'égard des fournisseurs et les impayés, le nombre de copropriétaires débiteurs, la présence d'employés du syndicat).

Les informations mentionnées doivent être actualisées tous les ans et lors d'événements particuliers. La gestion du registre est assurée par l'agence nationale de l'habitat (ANAH).

Il convient toutefois de souligner que, malgré l'obligation, toutes les copropriétés ne sont pas immatriculées sur ce registre

AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
 Reçu le 03/10/2023
 Publié le 03/10/2023

Envoyé en préfecture le 01/12/2023

Reçu en préfecture le 01/12/2023

Publié le

ID : 083-218301323-20231130-37-2023-DE



➤ Un parc locatif privé davantage concerné par des situations de dégradation

❖ À l'échelle du territoire, **662 résidences principales privées sont potentiellement indignes**, (5,5 % des résidences principales privées), dont 317 à Solliès-Pont et 150 à La Farlède.

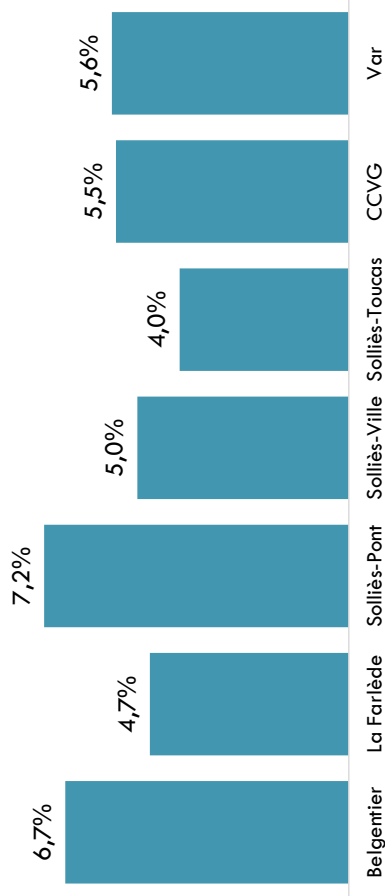
❖ Il s'agit en majorité d'un parc très ancien : 55 % des logements du PPPI ont été construits avant 1949.

❖ Les locataires sont surreprésentés au sein des occupants du PPPI : 69 % contre 25 % de locataires du parc privé sur l'ensemble du parc, **pointant des situations de captivité au sein de ce segment du parc, et un taux d'effort consacré au logement potentiellement trop élevé pour une partie des locataires.**

40

Poids du PPPI parmi les résidences principales

Insee, Filocom/Anah 2013



457 logements du PPPI sont occupés par des locataires

→ **soit 69 %** des occupants du PPPI

53 % de ces ménages résident à **Solliès-Pont**

Communes	Nombre de logements dans le PPPI
Belgentier	62
La Farlède	150
Solliès-Pont	317
Solliès-Ville	49
Solliès-Toucas	84

Le parc privé potentiellement indigne :

*Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) est une **méthode pré-repérage des logements potentiellement indignes**, elle ne permet pas un repérage exhaustif. Ces données permettent de cibler des secteurs prioritaires qui peuvent être investigués de manière plus précise dans le cadre de la définition d'un dispositif d'amélioration de l'habitat.*

Cette méthode croise la catégorie cadastrale des logements avec le revenu des occupants à partir du fichier FILOCOM, en faisant l'hypothèse qu'un logement dont le bâti est considéré comme médiocre d'autant plus de chance d'être indigne qu'il est occupé par un ménage ne dépassant pas certains seuils de revenus.

Depuis 2010, le PPPI est composé des résidences principales privées considérées comme :

- ordinaires (catégorie 6), et occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté ;

- médiocres (catégorie 7) ou très médiocres (catégorie 8), occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté soit 75% du revenu médian.

➤ Un parc locatif privé sous tension, pouvant loger des ménages précaires

❖ À l'échelle de l'ensemble de la population, le taux de pauvreté demeure inférieur à celui du Var

❖ Plus d'un ménage locataire sur 5 de la CCVG vit sous le seuil de pauvreté.

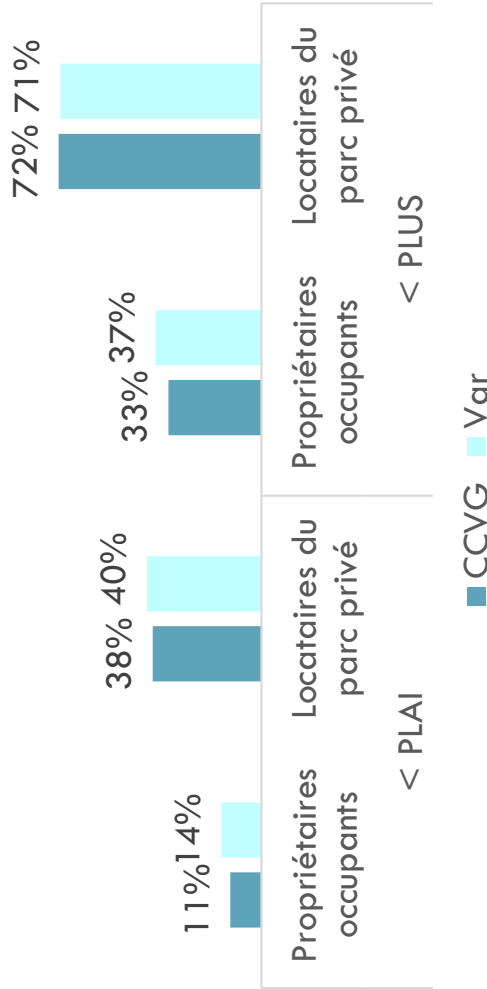
❖ Un parc locatif privé qui joue un rôle social de fait :

- Plus de 70 % des ménages locataires privés peuvent prétendre à un logement social (PLUS et PLAI) contre un tiers des propriétaires occupants.
- La moitié des demandes de logement social sont issues de locataires du parc privé (45 % pour le Var).

41

Part des ménages éligibles au logement social

Source : ODH, Filocom 2017



Taux de pauvreté (Insee-DGFIP)

CCVG 21,3 % des locataires propriétaires
 5,0% des propriétaires
 10,1 % total

Situations de suroccupation (ODH, filocom 2017)

CCVG 5 % des locataires propriétaires
 1,5% des propriétaires
 2,4 % total

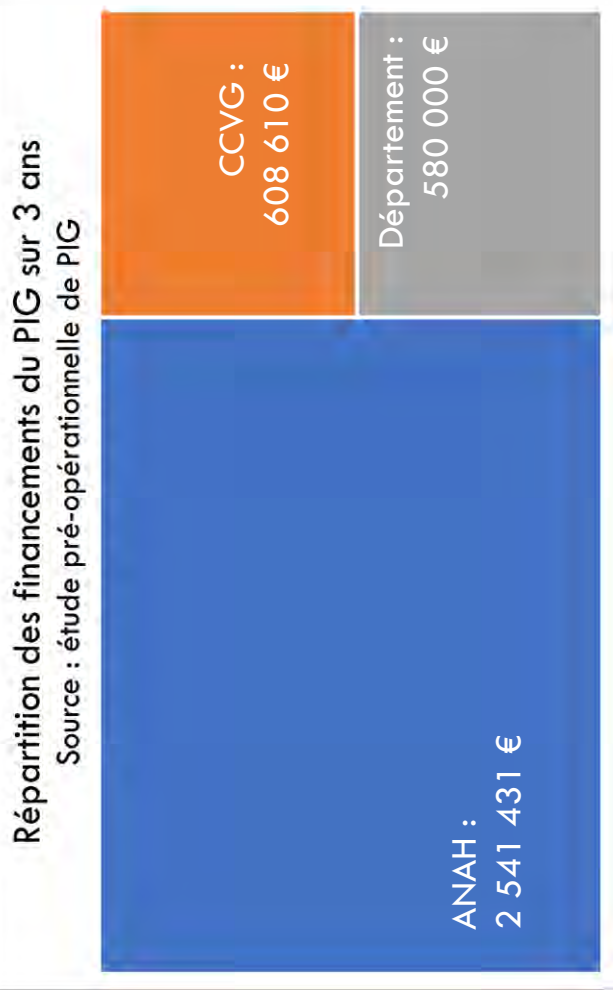
➤ La tension sur le parc privé conduit à des concessions sur la taille des logements pour les locataires.

➤ Des moyens financiers élevés engagés sur l'amélioration du parc ancien

❖ La CC de la Vallée du Gapeau a lancé en 2019 la mise en œuvre d'un **Programme d'Intérêt Général, qui constitue la mise en œuvre opérationnelle du volet amélioration de l'habitat du précédent PLH.**

- ❖ Le PIG concourt à la réalisation de plusieurs objectifs :
- La reconquête des cœurs de village par l'amélioration de l'habitat en luttant contre l'insalubrité, la précarité énergétique, la résorption de la vacance
 - L'amélioration énergétique
 - L'adaptation à la perte de mobilité

42



083-2483002010-20230929-2023_09_29_11-DE
 Reçu le 03/10/2023
 Publié le 03/10/2023

AR Prefecture

LES CHIFFRES CLES

Le PIG poursuit les objectifs opérationnels suivant pour 3 ans à échelle de l'intercommunalité :

- 140 logements de propriétaires occupants
- 30 logements de propriétaires bailleurs
- Le traitement de 6 copropriétés en difficulté
- Le conventionnement sans travaux de 15 logements



Objectifs quantitatifs du PIG de la CC Vallée du Gapeau pour 3 ans – source : Étude pré-opérationnelle de PIG, janvier 2021

Type de dossier	Habitat indigne et très dégradé	Logements énergivores	Logements à adapter	TOTAL
Belgentier	6	8	3	17
La Farliède	13	20	12	45
Solliès-Pont	8	30	16	54
Solliès-Toucas	3	14	7	24
Solliès-Ville	3	8	3	14
Total objectifs CCVG	33	80	41	154

Envoyé en préfecture le 01/12/2023
 Reçu en préfecture le 01/12/2023
 Publié le 14/12/2023
 ID : 083-218301323-20231130-37_2023-DE

Berger Levraut

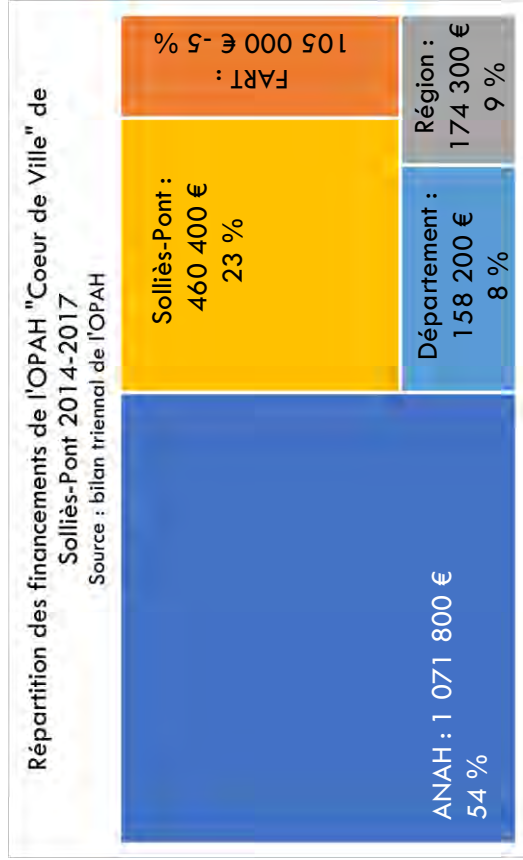
➤ Des objectifs de l'OPAH « Cœur de Ville » de Solliès-Pont non-atteints

❖ La commune de Solliès-Pont a mis en œuvre sur la période 2014-2016 une OPAH « Cœur de Ville », poursuivant plusieurs objectifs : **la résorption de l'habitat indigne, la rénovation du parc dégradé, l'autonomie dans le logement, la mise en valeur patrimoniale (objectif de ravalement de 50 façades).**

❖ Le dispositif visait également la diversification de l'offre par le biais du développement de 17 logements conventionnés sociaux et très sociaux familiaux (par le regroupement de petits logements notamment).

❖ L'OPAH mobilisait des financements importants, soit 1 969 700 € au total sur 3 ans, dont près d'un quart était pris en charge par la commune et 17 % par le département et la région.

43



AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
Reçu le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023

LES CHIFFRES CLES

Un objectif de 45 propriétaires occupants, 45 propriétaires bailleurs et 10 copropriétés accompagnées via l'OPAH.

24 % des objectifs de l'OPAH centre-ville réalisés

- 13,3 % des objectifs réalisés auprès des propriétaires occupants
- 35,5 % des objectifs réalisés auprès des propriétaires bailleurs

35 % des crédits dédiés à l'OPAH consommés



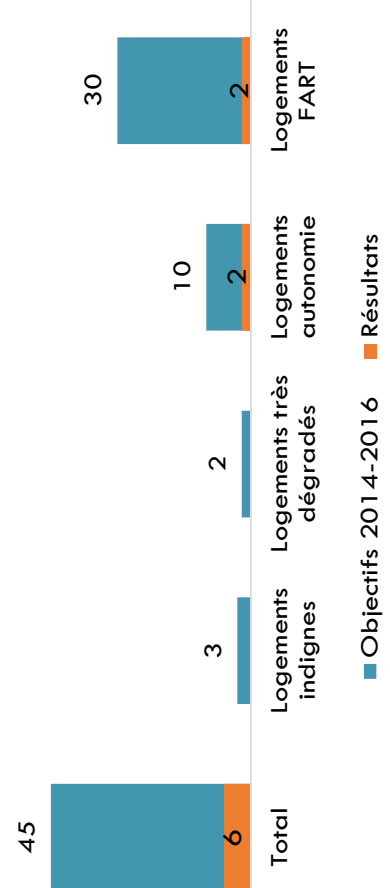
❖ **Le bilan de l'OPAH met en avant des facteurs explicatifs à la non atteinte des objectifs :**

- De nombreuses demandes de la part des propriétaires non éligibles aux aides de l'ANAH (ravalement façade, travaux déjà commencés, etc.).
- Une opération qui a mis du temps à se faire connaître.
- Des dossiers qui ont mis du temps à avancer (difficultés dans la réalisation des devis, crainte des propriétaires pour le préfinancement des travaux, difficulté à récupérer certaines pièces manquantes de l'instruction des dossiers par l'ANAH).
- Des loyers conventionnés jugés trop sévères par les propriétaires bailleurs.

Envoyé en préfecture le 01/12/2023
Reçu en préfecture le 01/12/2023
Publié le
ID : 083-218301323-20231130-37_2023-DE

➤ Un bilan peu satisfaisant de l'OPAH « Cœur de Ville » de Solliès-Pont

Réalisation des objectifs de l'OPAH de Solliès-Pont concernant les propriétaires occupants (2014-2016)



Des objectifs très peu atteints auprès des propriétaires occupants

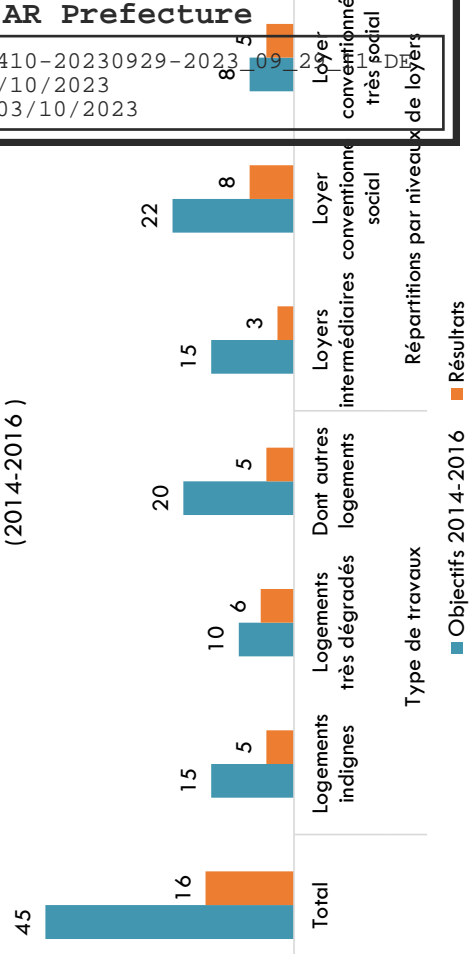
44 Sur l'objectif de 45 propriétaires occupant sur les 3 années du dispositif, seuls 6 propriétaires ont bénéficié d'un accompagnement financier.

Selon le bilan de l'OPAH, le nombre de contacts pour ce type de propriétaires est resté faible pendant toute la durée de l'opération.

Plusieurs facteurs d'explication sont avancés pour expliquer ces résultats :

- Des craintes liées au préfinancement des travaux (malgré le préfinancement SACICAP possible), un reste à charge potentiellement important, l'obligation d'occuper le logement pendant 6 ans ;
- Des projets de travaux non adaptés au dispositif. Les propriétaires ont des petits travaux à réaliser : les fenêtres à changer, une ventilation à poser, etc. (travaux non éligibles à l'OPAH)
- Des travaux déjà réalisés. Certains propriétaires se renseignent une fois les travaux achevés, en pensant pouvoir bénéficier d'une aide de façon rétroactive

Réalisation des objectifs de l'OPAH de Solliès-Pont concernant les propriétaires occupants (2014-2016)



Les propriétaires bailleurs montrent davantage d'intérêt pour l'OPAH

- ❖ Les objectifs fixés auprès des propriétaires accompagnés sur un objectif de 45), atteints (16 propriétaires accompagnés sur un objectif de 45).
- ❖ Le dispositif a notamment permis de remettre sur le marché logements réhabilités et d'amorcer une diversification de logement social dans le parc privé, par le bais de différents de conventionnement (loyers intermédiaires, loyers conventionnés et très sociaux).
- ❖ Il est souligné au sein du bilan de l'OPAH l'intervention du CC pour orienter la location des logements vers des publics prioritaires.

Envoyé en préfecture le 01/12/2023
 Reçu en préfecture le 01/12/2023
 Publié le 03/10/2023
 ID : 083-218301323-20231130-37_2023-DE



1	Évolutions socio-démographiques	2	Caractéristiques et évolutions du parc de logements	3	Dynamiques du marché du logement	4	Besoins en logements publics spécifiques	5	Diagnostic foncier
---	---------------------------------	---	---	---	----------------------------------	---	--	---	--------------------

➤ Un bilan peu satisfaisant de l'OPAH « Cœur de Ville » de Solliès-Pont

Des copropriétés difficilement mobilisables par le dispositif d'OPAH

L'étude préopérationnelle d'OPAH a permis d'identifier 20 copropriétés « potentiellement à suivre » sur les 90 copropriétés recensées, au regard de l'état des parties communes et de la présence ou non d'un syndic de copropriété.

Le bilan de l'OPAH dresse toutefois **un constat peu satisfaisant** :

- Seules copropriétés 9 se sont rapprochées de l'équipe de suivi-animation)
- Les syndicats se sont montrés intéressés tardivement
- Une impossibilité de constituer le dossier pour 3 syndicats du fait de travaux déjà démarrés
- Des tensions dans la copropriété qui bloquent le projet

1	Évolutions socio-démographiques	2	Caractéristiques et évolutions du parc de logements	3	Dynamiques du marché du logement	4	Besoins en logements publics spécifiques	5	Diagnostic foncier
---	---------------------------------	---	---	---	----------------------------------	---	--	---	--------------------

Synthèse - caractéristiques et évolutions du parc privé

Atouts

- Une vacance modérée (6,3 %), qui permet une certaine fluidité de marché et qui augmente peu.
- Un parc en proportion plus récent qu'à l'échelle départementale,
- Un parc de copropriétés plutôt performant sur le plan énergétique.

Opportunités

- Un investissement important de la collectivité et des partenaires sur la requalification du parc ancien (mise en place du PIG depuis novembre 2021 sur le territoire de la CCVG et d'une OPAH « cœur de ville » sur la ville centre de Solliès-Pont entre 2014 et 2017).
- L'attractivité du territoire auprès des investisseurs privés, levier de requalification et de remise sur le marché du parc ancien/vacant.

AR Prefecture

083-248300410-20230929_2023_09_29_11-DE
 Reçu le 03/10/2023
 Publié le 03/10/2023

Point de vigilance

- Des formes urbaines peu denses, consommatrices d'espace
- Une faible diversification de l'offre de logements, ne permettant pas de couvrir l'ensemble des besoins.
- Une difficulté à mobiliser les propriétaires de logements anciens, notamment bailleurs, pour l'amélioration des logements.
- Un potentiel d'intervention sur l'habitat dégradé élevé au sein des centre-bourgs.

Menaces

- Une aggravation du phénomène de précarité énergétique pour les ménages les plus précaires avec la hausse des coûts de l'énergie
- Des situations de fragilité qui s'amplifient pour les ménages occupant les centres-villes et certains bourgs et pour une partie des locataires du parc privé.

Envoyé en préfecture le 01/12/2023

Reçu en préfecture le 01/12/2023

Publié le

ID : 083-218301323-20231130-37_2023-DE



➤ Le parc de logements locatifs sociaux est concentré sur La Farlède et Solliès-Pont

❖ Au 1^{er} janvier 2020, l'intercommunalité compte **1 123 logements conventionnés**, selon les données RPLS 2020, soit **8,5 % du parc de résidences principales**.

➤ **La répartition du parc social est très inégale : 91 % des logements sont concentrés sur les communes de la Farlède et de Solliès-Pont.**

❖ Les trois communes de **Solliès-Pont, La Farlède et Solliès-Toucas sont soumises aux obligations de l'article 55 de la loi SRU** (obligation de disposer de 25 % de logements locatifs sociaux au sein de leur résidences principales), avec un taux de, respectivement, 13,2 %, 9,3 % et 3,3 % de logements sociaux.

❖ **Le parc social de la Communauté de Communes présente un très faible taux de vacance commerciale de 1,2 %**, soit 13 logements concernés, et demeure très contenu sur l'ensemble des communes (entre 0,8 % et 2,7 % du parc).

❖ **Parmi les logements sociaux vacants, 72 % le sont depuis plus de 3 mois et plus et 43 % depuis plus d'un an.**

❖ **Il est à noter qu'aucun logement n'est considéré comme « vide »**, correspondant à des logements faisant l'objet d'une vacance technique (retrait de la location par les bailleurs pour réalisation de travaux par exemple).

Communes	Nombre de logements locatifs sociaux	Poids du LLS conventionnés au sein du parc de résidences principales	Poids du parc social au sein de l'intercommunalité
Belgentier	29	2,8%	2,8%
Solliès-Pont	659	13,2%	59%
La Farlède	360	9,3%	32%
Solliès-Toucas	75	3,3%	7%
CC de la Vallée du Gapeau	1123	8,5%	
Var	52056	11,2%	

Source : RPLS 2020

Commune	Nombre de logements sociaux	Logements loués	Logements proposés à la location mais vacants	Taux de vacance commerciale dans les LLS
Belgentier	29	27	2	0,8%
Solliès-Pont	659	651	6	0,9%
La Farlède	360	354	3	0,8%
Solliès-Toucas	75	72	2	2,7%
CC de la Vallée du Gapeau	1123	1104	13	1,2%

Source

Envoyé en préfecture le 01/12/2023
 Reçu en préfecture le 01/12/2023
 Publié le
 ID : 083-218301323-20231130-37_2023-DE



➤ Des objectifs élevés de rattrapage des objectifs de logements sociaux

❖ Au regard de l'article 55 de la loi SRU, les communes de plus de 3 500 habitants comprises dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, doivent faire état en 2025 d'un parc de résidences principales composé d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux.

➤ **La CCVG compte 1208 logements recensés au titre de la Loi SRU. Le déficit de logement sociaux au 1^{er} janvier 2022 s'élève à 1719 logements qui devront être produits à hauteur de 33 % des logements manquants lors de chaque période triennale.**

48

❑ Au 1er janvier 2022, la situation des communes concernées est la suivante :

CONTEXTE SRU		SIMULATION RAT TRAPAGE SRU (sans CILs)		Déficit SRU au 1er Janv. 2022 (= logements manquants pour atteindre 25% de LLS)		Rappel objectif SRU 2020-2022	
SRU 2022 volume	dont parc public	dont PSLA	dont conventionnés ANAH	Résidences principales 2022	Taux SRU 2022	SRU 2020-2022	Taux SRU 2022
740	722	0	18	5270	14,04%	269	14,04%
387	372	12	3	3978	9,73%	209	9,73%
81	79	0	2	2460	3,29%	259	3,29%
1208	1 173	12	23	11 708	10,32%	737	10,32%
Sollies-Pont							
La Farliède							
Sollies-Toucas							
TOTAL Communes SRU						1719	

CONTEXTE SRU

SIMULATION RAT TRAPAGE SRU (sans CILs)

AR Prefecture
083-248300-2023-DE
Reçu le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023

- ❖ Selon le porter à connaissances de l'État, la mise en place d'objectifs en logements sociaux, pour ces communes, **doit rester cohérente avec, d'une part, la satisfaction de la demande, mais également avec l'objectif de la loi SRU.**
- ❖ L'atteinte de cet objectif peut être recherché, entre autres, par **la mobilisation du parc privé à des fins sociales (Acquisition/Amélioration (A/A), conventionnement Anah, mobilisation de l'intermédiation locative par des organismes agréés IML). A ce titre, la subvention allouée par l'État est majorée dans le cadre de la production de LLS en A/A.**

OBJECTIFS TRIENNAUX ET FINANCEMENTS

source : DDTM83, Sisal

	Sollies-Pont	CC de la Vallée du Gapeau	Var
	Nombre	Nombre	Nombre
Objectifs triennaux 2020-2022	269	737	20 716
Logements sociaux financés de 2017-2020*	253	555	8 467
*PLAI, PLUS, PLS.			
La Farliède			
	Nombre	CC de la Vallée du Gapeau	Var
	Nombre	Nombre	Nombre
Objectifs triennaux 2020-2022	209	737	20 716
Logements sociaux financés de 2017-2020*	203	555	8 467
*PLAI, PLUS, PLS.			
Sollies-Toucas			
	Nombre	CC de la Vallée du Gapeau	Var
	Nombre	Nombre	Nombre
Objectifs triennaux 2020-2022	259	737	20 716
Logements sociaux financés de 2017-2020*	99	555	8 467
*PLAI, PLUS, PLS.			

➤ Un équilibre des typologies au sein du parc social de l'intercommunalité

- ❖ Le parc social de la CC Vallée du Gapeau est composé très majoritairement d'une offre collective (92 %).
- ❖ La répartition des typologies est relativement équilibrée (30 % de petites typologies, 36 % de T3, 38 % de grandes typologies). Il est à noter que les T2 sont surreprésentées en comparaison avec le parc social du Var, et les grands logements sont moins représentés.
- ❖ Enfin, le territoire regroupe un parc très restreint de studios (30 unités).

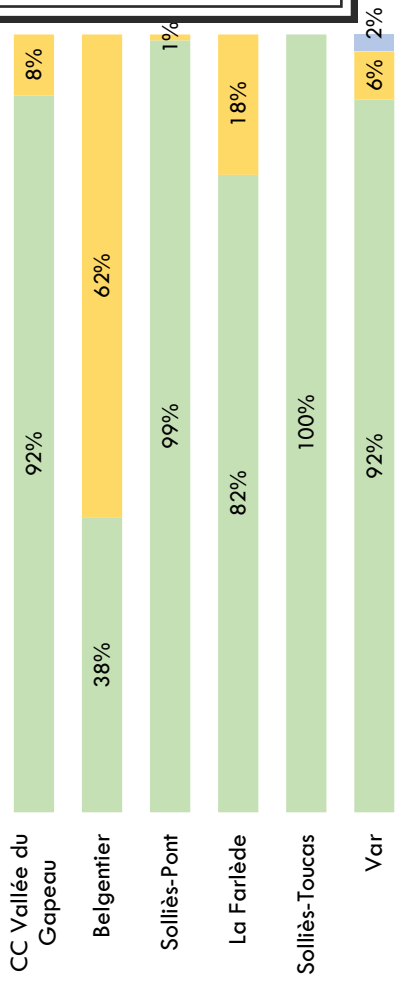
49

- ❖ Solliès-Pont et Solliès-Toucas se distinguent par un parc social monotypé collectif, tandis que la Farlède regroupe une petite part de logements sociaux individuels (65 unités). Seul Belgentier se distingue par une prédominance du logement individuel au sein de son parc social (18 logements individuels contre 11 appartements).
- ❖ Compte-tenu de la prédominance du parc collectif à Solliès-Pont et Solliès-Toucas, la part de petits et moyens logements est plus importante sur ces communes (respectivement 67 et 66 %).

92 % de collectif dans le parc social

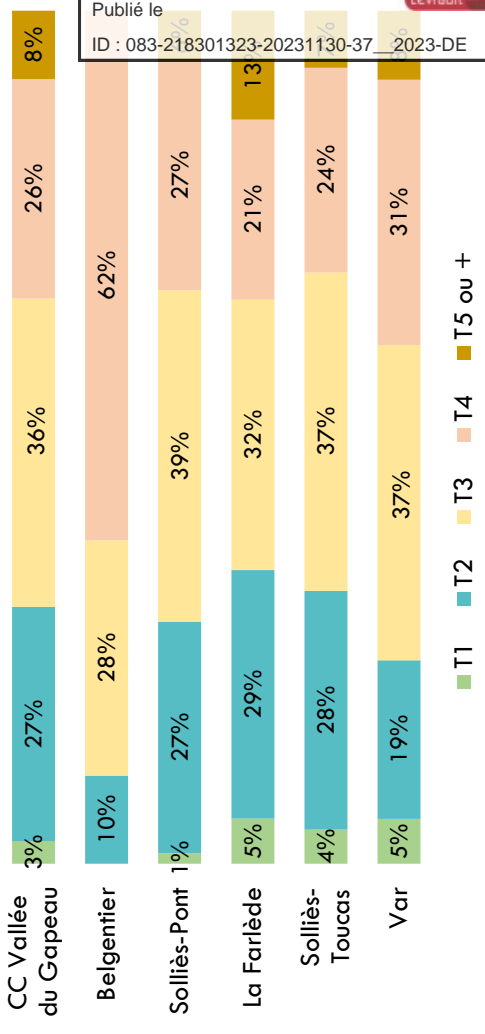
Formes urbaines du parc social

Source : RPLS 2020



Typologies du parc social

Source : RPLS 2020



Une accélération de la production sociale à partir des années 2010

❖ La majorité du parc social de la CC Vallée du Gapeau est très récent : **67 % a été construit après les années 2000** et la quasi-totalité du parc a été érigé après **1974**, date d'instauration des premières réglementations thermiques dans la construction de logements.

❖ A titre de comparaison, 30 % du parc social varois est antérieur à 1974.

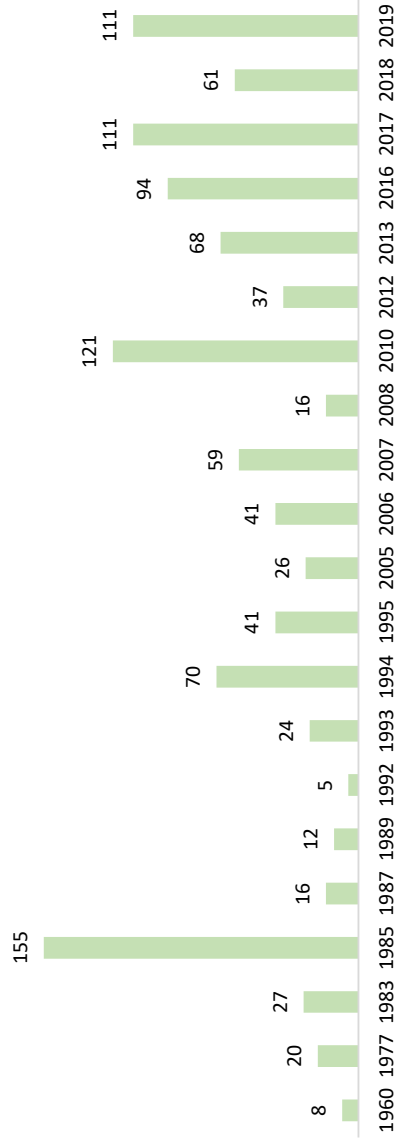
❖ Aussi le parc social présente-t-il un niveau de performance du point de vue de la consommation énergétique satisfaisant : les logements relevant d'une classe énergétique inférieur à D sont marginaux.

❖ La production annuelle de logement locatifs sociaux s'accroît à l'échelle intercommunale à compter de 2010 : 37 logements ont été produits chaque année entre 1960 et 2008, contre 86 logements entre 2010 et 2019.

50

Dynamique de construction du parc social de la CC Vallée du Gapeau

Source : RPLS 2020



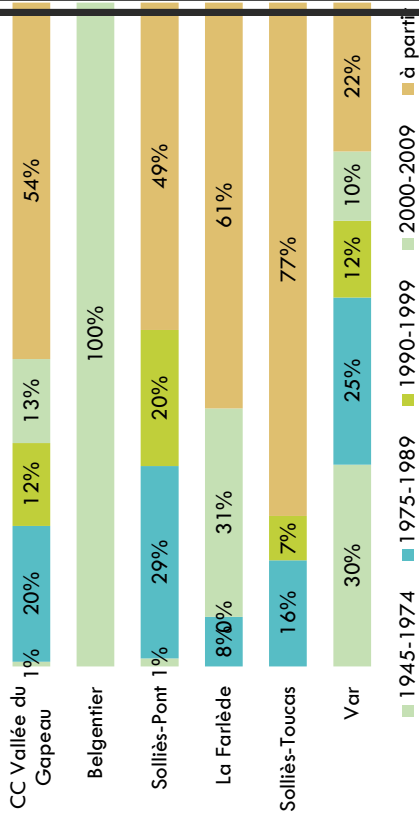
Parole aux bailleurs sociaux

La production sociale est assez concentrée sur certaines communes soumises à la Loi SRU. Les bailleurs sont confrontés à la pénurie de foncier.

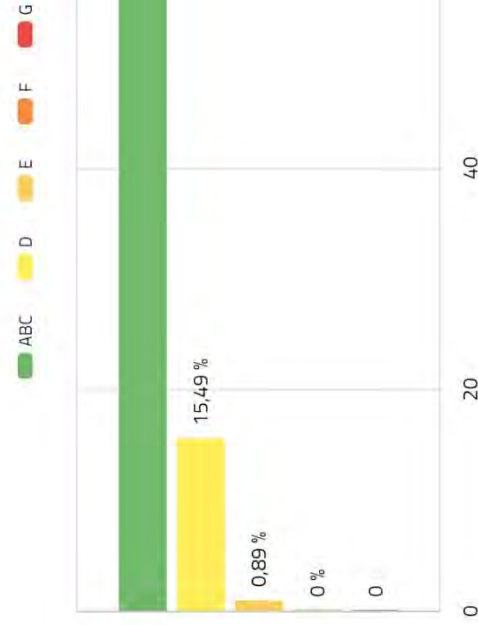
Programme Local de l'habitat de la CC Vallée du Gapeau

Mai 2022

Période de construction du parc social
Source : RPLS 2020



Consommation énergétique des logements sociaux



Source : RPLS 2020

Envoyé en préfecture le 01/12/2023
Reçu en préfecture le 01/12/2023
Publié le
ID : 083-218301323-20231130-37_2023-DE

Berger Levrault

➤ Une faible part de petits logements au sein du parc social

❖ En 2020, 1123 logements sociaux sont disponibles à l'échelle de l'intercommunalité. Dans le même temps, 153 logements sociaux ont été attribués, soit un **taux de rotation du parc social de 6,0 %**, inférieur à celui du Var (6,7 %). **Ce faible turn-over s'explique par la forte pression qui s'exerce sur le parc social et une certaine captivité des ménages locataires sociaux au regard de la tension du marché immobilier classique.**

❖ À l'exception de la commune de Solliès-Toucas, qui enregistre un taux de rotation très important (18,8 %, soit 14 logements), les différentes communes enregistrent toutes un faible turn-over de leur parc social (entre 5,4 % et 6,3 %).

51

❖ **La grande majorité des logements de la Communauté de Communes ont été financés en PLUS après 1977 (71 %).**

❖ Bien que la répartition des financements du parc social soit légèrement plus diversifiée qu'à l'échelle du département, **la CC Vallée du Gapeau ne regroupe que 13 % de logements très sociaux (PLAI) et 9 % de logements PLS.**

➤ **Cette répartition interroge la capacité du territoire à répondre à la fois à la demande des ménages les plus précaires, et aux ménages non éligibles au logement social classique, mais confronté à la tension du parc locatif privé.**

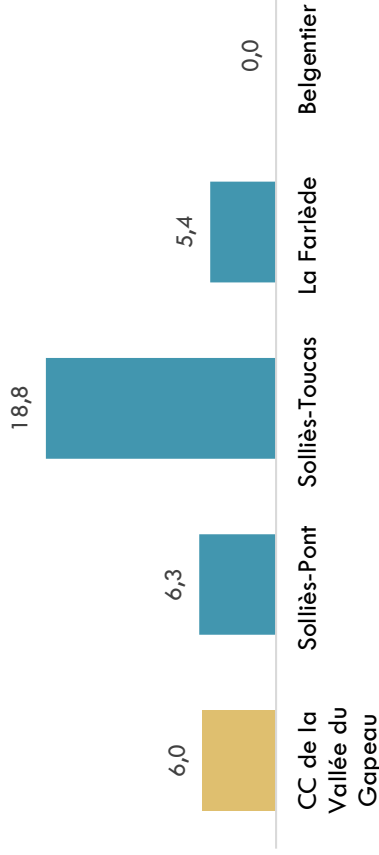
AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
 Reçu le 03/10/2023
 Publié le 03/10/2023

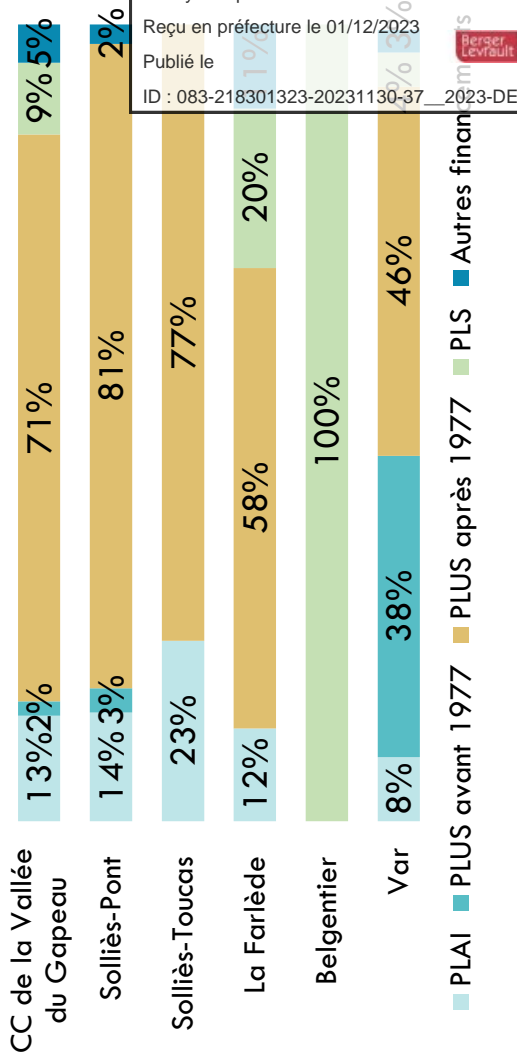
Un taux de rotation de 6 %

Taux de rotation du parc locatif social au 01/01/2020

Source : RPLS 2020



Répartition des financements du parc social - Source : RPLS 2020



Envoyé en préfecture le 01/12/2023

Reçu en préfecture le 01/12/2023

Publié le

ID : 083-218301323-20231130-37-2023-DE

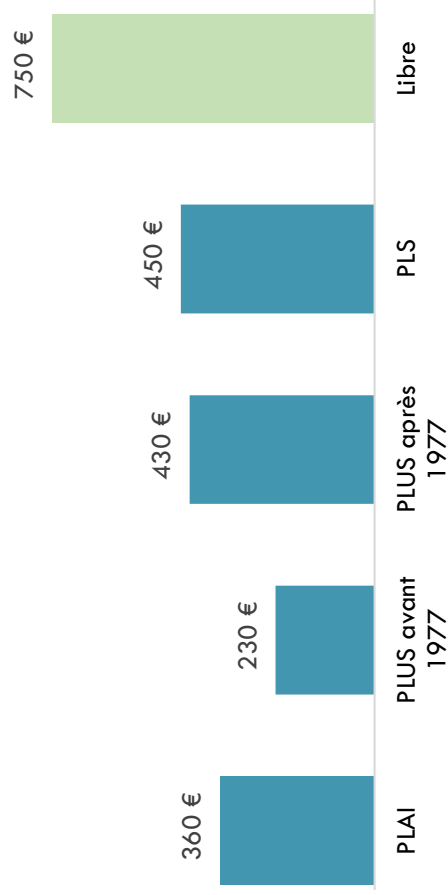


➤ Des niveaux de loyers dans le parc social nettement en deçà des loyers du libre

- ❖ En raison de la plus forte proportion de logements financés en PLUS après 1977, le **loyer moyen des logements sociaux de l'intercommunalité est plus élevé que la moyenne départementale (6,5 €/m² contre 5,7 €/m²)**.
- ❖ La Farlède et Belgentier se distinguent par des loyers plus élevés que ceux de l'intercommunalité.
- ❖ Il est à noter que les logements financés en PLUS avant 1977 présentent des niveaux de loyers inférieurs à ceux du PLAI, en raison de l'ancienneté de ce parc.

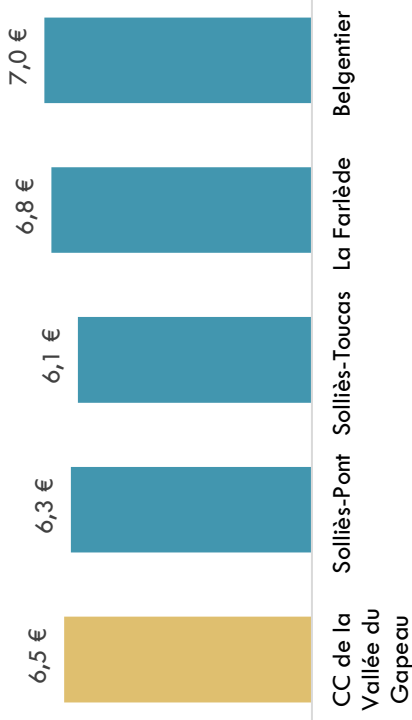
➤ **Les niveaux de loyers du parc social sont nettement moins élevés que la moyenne du parc locatif privé. Les loyers moyens pratiqués en PLS se distinguent peu de ceux pratiqués en PLUS après 1977**

Comparaison des niveaux de loyers selon le type de financement pour un T3 de 65 m² (source : RPLS 2020, seloger)



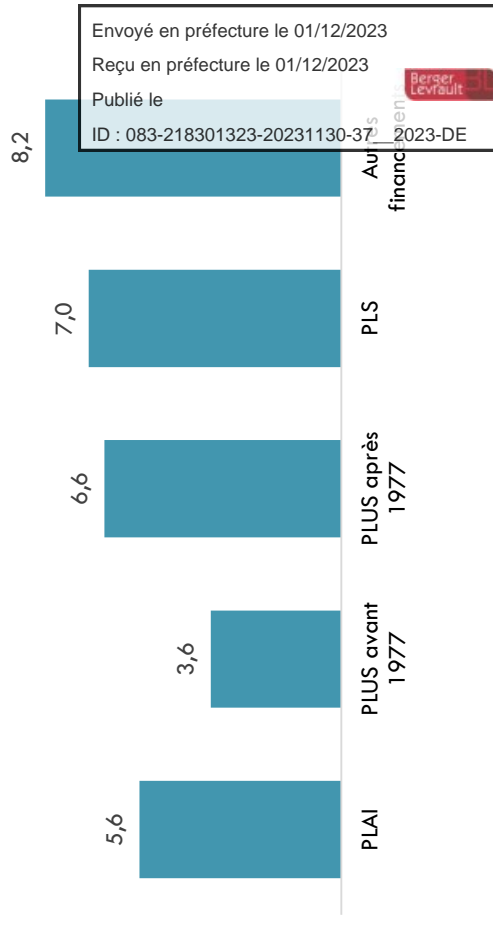
Loyer moyen des logements locatifs sociaux selon les secteurs (en €/m²)

Source : RPLS 2020



Loyer moyen des logements locatifs sociaux par type de financement sur la CC Vallée du Gapeau (en €/m²)

Source : RPLS 2020



AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
 Reçu le 03/10/2023
 Publié le 03/10/2023

5,7 €

Var

Envoyé en préfecture le 01/12/2023
 Reçu en préfecture le 01/12/2023
 Publié le

ID : 083-218301323-20231130-37-2023-DE

Une demande en logement social croissante, qui porte sur les petites et moyennes typologies

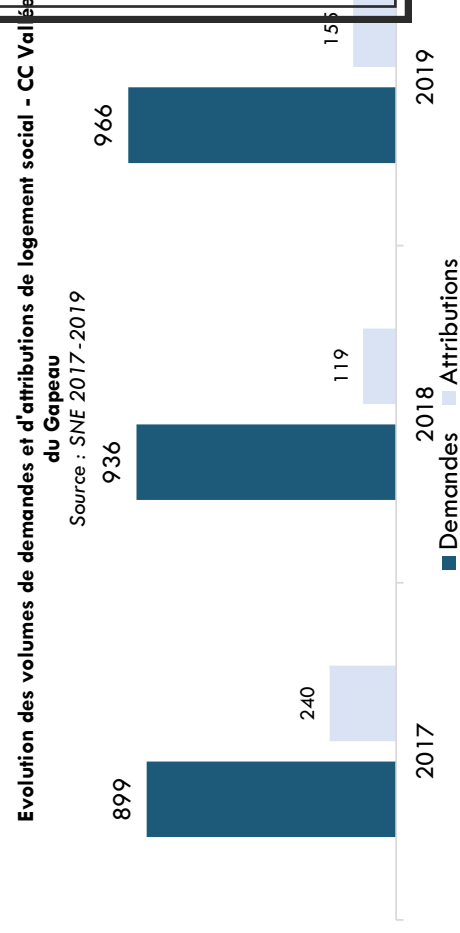
966 demandes de logement social en 2019

AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
 Révisé le 03/10/2023
 Publié le 03/10/2023

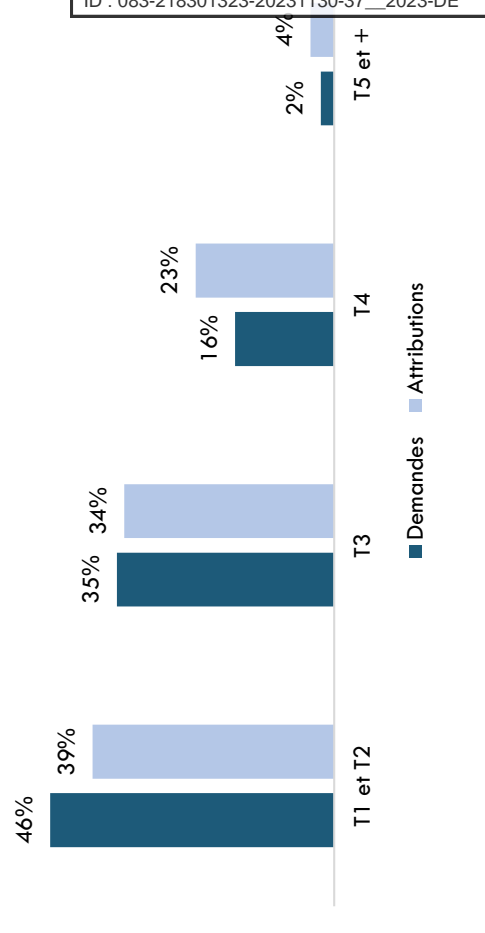
❖ Les données issues du Système National d'Enregistrement (SNE) permettent de connaître le profil des demandeurs :

- ❑ Entre 2017 et 2019, le volume de demandeurs enregistre une hausse régulière, de 899 demandes en 2017 à 966 demandes en 2019.
- ❑ En parallèle, le volume des attributions diminue. La tension sur le parc se renforce un peu plus.
- ❑ Les petites superficies (T1 et T2) constituent la typologie la plus recherchée (46 %), soient 447 demandes, (il est à noter que les ménages seuls font souvent des demandes de T2), mais sont également les plus attribuées (39 %, soient 61 logements).



Poids des demandes et des attributions par typologie - CC de la Vallée du Gapeau

Source : SNE 2019



❑ Environ un tiers des demandes et des attributions concernent les T3 (342 demandes en 2019, pour 53 attributions).

❖ Enfin, la demande pour des grands logements (T4 et plus) est minoritaire (18 % des demandes exprimées en 2019, soient 177 demandes). La part des attributions est supérieure en proportion à la demande (27 %), mais concerne de faibles volumes (41 logements).

Envoyé en préfecture le 01/12/2023
 Reçu en préfecture le 01/12/2023
 Publié le
 ID : 083-218301323-20231130-37_2023-DE

Berger Levraut

➤ Une forte pression sur le parc social

❖ En 2019, **153 logements ont été attribués à l'échelle de la CC de la Vallée du Gapeau, soit un indice de pression élevé de 6,2 demandes par attribution.**

Il convient de souligner que la pression sur le parc social est également très forte à l'échelle du département du Var (8,3 demandes par attributions) et de la région PACA (7,8 demandes par attribution) et supérieure à celle de l'intercommunalité.

❖ **La tension de l'offre est plus importante sur les petites et moyennes typologies, qui font l'objet de la grande majorité des demandes.** La pression sur les T1 et T2 atteint ainsi 7,3 demandes pour une attribution au cours de l'année 2019, et 6,5 demandes pour une attribution en ce qui concerne les T3.

❖ **Solliès-Pont et La Farlède concentrent la grande majorité des demandes du territoire (88 % de la total des demandes de l'intercommunalité).**

54

Les deux communes présentent toutefois d'importants écarts du point de vue des capacités d'accueil des demandeurs : **la commune de Solliès-Pont concentre 58 % des attributions de l'intercommunalité, quand La Farlède couvre 9 % des attributions.**

Cette dernière présente un indice de pression sur le parc social très élevé de 26 demandes pour une attribution.

Enfin, les communes rurales de Belgentier et Solliès-Ville font l'objet d'une faible demande (14 en 2020).

	Demandes	Part dans la CCVG	Attributions	Part dans la CCVG	Pression de la demande
CC de la Vallée du Gapeau	966		153		
Solliès-Pont	465	49 %	89	58 %	6,2
La Farlède	369	39 %	14	9 %	26,4
Solliès-Toucas	118	12 %	50	33 %	2,4
Belgentier et Solliès-Ville	14	1 %	2	1 %	7,0

AR Prefecture

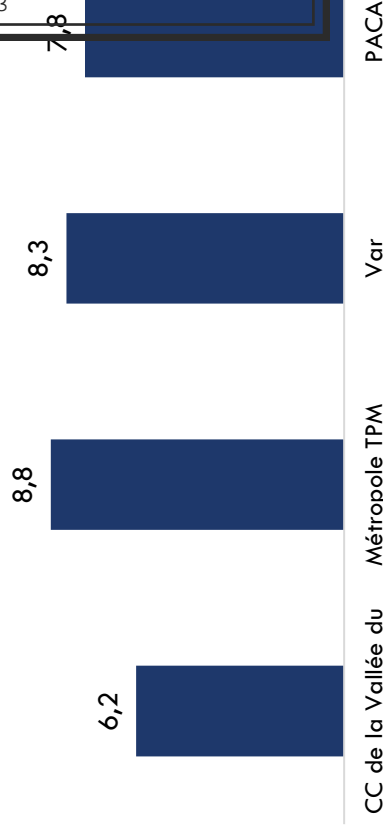
083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE

Reçu le 03/10/2023

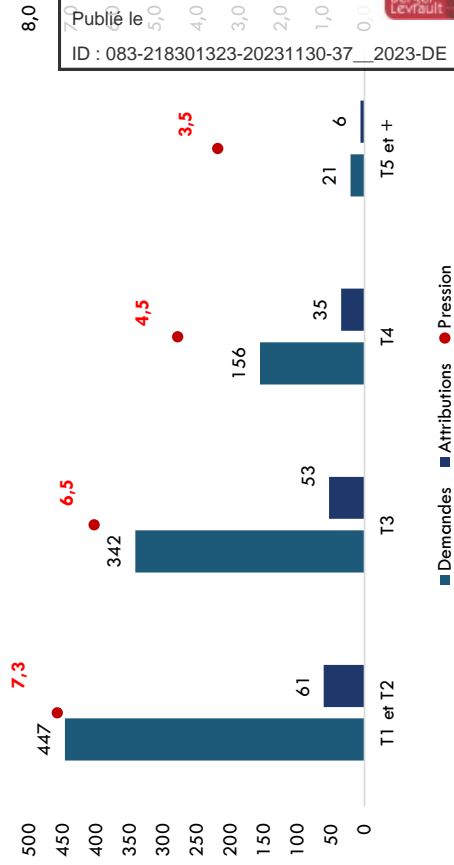
Publié le 03/10/2023

Indice de pression sur le parc social : 6,2

Indice de pression sur le parc locatif social
Source : SNE 2019



Indice de pression sur le parc social selon la typologie - CC de la Vallée du Gapeau
Source : SNE 2019



Envoyé en préfecture le 01/12/2023

Reçu en préfecture le 01/12/2023

Publié le 03/10/2023

ID : 083-218301323-20231130-37_2023-DE

53

➤ Une très forte précarité des demandeurs d'un logement social

❖ Les locataires du parc social de la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau présente un profil similaire à ceux du département, du point de vue de la répartition des tranches d'âges du nombre de personne par foyer. **Les ménages très jeunes (moins de 30 ans) sont peu représentés, tandis que les seniors (60 ans et plus) sont davantage présents (23 %) qu'à l'échelle de la Région. Les ménages unipersonnels et les couples sont majoritaires (65 %).**

❖ L'intercommunalité se distingue en revanche de l'échelon départemental **par une moins forte présence des demandeurs aux très faibles ressources** (situées sous les plafonds PLAI), qui constituent 66 % des demandeurs de la Vallée du Gapeau, contre 73 % des demandeurs du département.

55

AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
 Reçu le 03/10/2023
 Publié le 03/10/2023

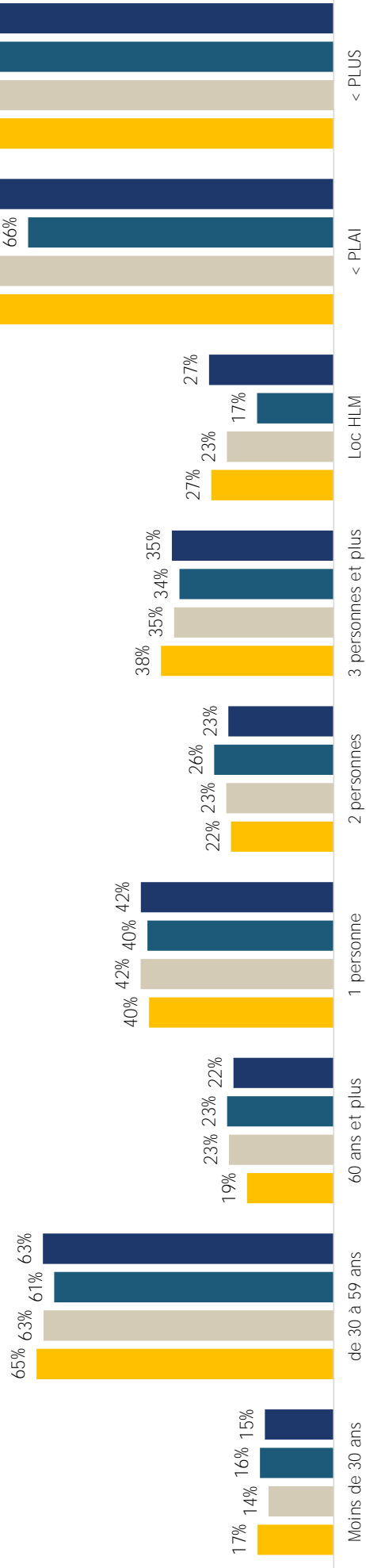
Parole aux communes

✓ La pression de la demande est effectivement forte pour les T1 et T2, néanmoins cela ne correspond pas forcément aux stratégies de développement des communes qui souhaitent attirer des familles.

✓ Les élus tiennent aussi à proposer une offre locative familiale

Profil des demandeurs en 2019
 Source : SNE 2019

■ Provence-Alpes-Côte d'Azur ■ CC de la Vallée du Gapeau ■ Métropole Toulon-Provence-Méditerranée



Programme Local de l'habitat de la CC Vallée du Gapeau

Mai 2022

Envoyé en préfecture le 01/12/2023

Reçu en préfecture le 01/12/2023

Publié le

ID : 083-218301323-20231130-37_2023-DE



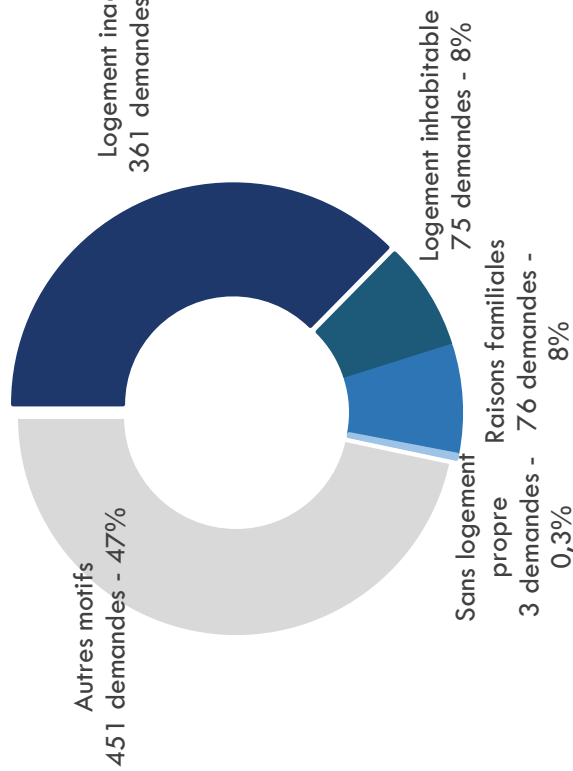
Des difficultés d'accès au logement en début de parcours résidentiel

- ❖ Les demandeurs d'un logement social de l'agglomération sont en premier lieu **des locataires du parc privé (51 % des demandeurs)**, et sont surreprésentés par rapport aux demandeurs du département.
- ❖ À l'inverse, les ménages déjà locataires du parc social sont moins représentés sur l'intercommunalité (17 %) que pour le Var (23 %)
- ❖ En ce qui concerne les raisons de la demande de logement locatif social, le motif « **logement inadapté** » demeure le plus répandu (521 demandeurs, soit 37 % de la demande totale). Il s'agit notamment de logements trop chers (21 % des demandeurs) et trop petits (17 % des demandes), pointant une difficulté des ménages à accéder à un logement correspondant à la taille du foyer.

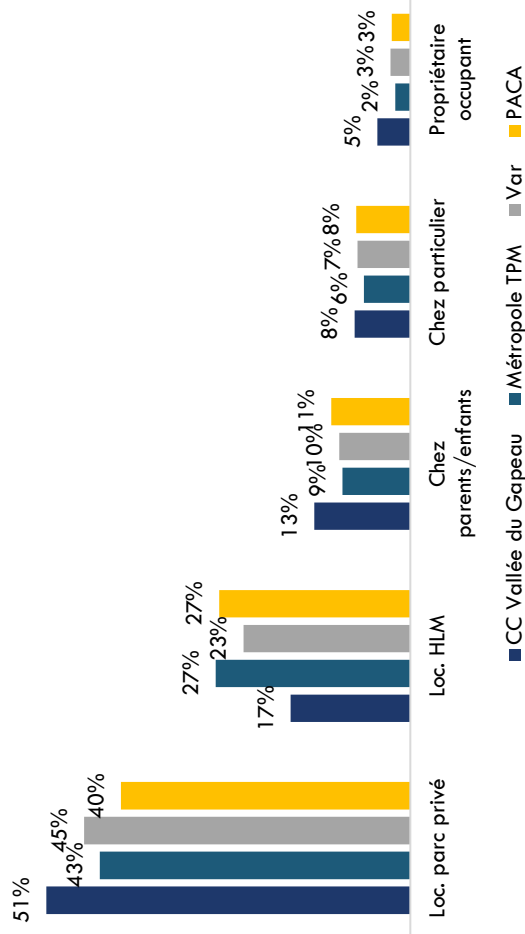
56

Motif de la demande de logement social - CC de la Vallée du Gapeau

Source : SNE 2019



Situation de logement actuelle des demandeurs du parc social - source : SNE 2020



Parole aux bailleurs sociaux

✓ Les demandeurs ont souvent un « accident de la vie » (perte d'emploi, victime de violence intra-familiale) ou les demandes font suite à une séparation, qui les placent dans une situation de précarité.

AR Prefecture
 083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
 Reçu le 03/10/2023
 Publié le 03/10/2023

Envoyé en préfecture le 01/12/2023
 Reçu en préfecture le 01/12/2023
 Publié le
 ID : 083-218301323-20231130-37_2023-DE

Synthèse - caractéristiques et évolutions du parc social

☐ Atouts

Un renforcement du développement du parc social, en lien avec les objectifs de rattrapage des objectifs SRU sur les communes concernées.

Les différents segments du parc social permettent de couvrir la quasi-totalité des besoins des ménages locaux.

☐ Opportunités

La poursuite du développement de l'offre sociale intégrant une diversité de typologies, permettant de répondre à la demande des jeunes ménages comme des ménages familiaux.

La livraison future d'opérations intégrant des volumes importants de logements locatifs sociaux.

L'intérêt croissant des propriétaires bailleurs pour le conventionnement des logements, dans le cadre du PIG.

☐ Point de vigilance

Une tension forte sur les petites surfaces mais des besoins exprimés également pour des logements familiaux.

Une partie des ménages locataires du parc social en sont confrontés, du fait de la cherté du parc privé.

☐ Menaces

La rareté des possibilités de réponse au sein du parc social aux publics précaires et isolés (la part des logements financés en PLAI est en moyenne inférieure à 20%) potentiellement captifs logement, ainsi qu'aux ménages non éligibles au parc social confrontés à la tension du parc locatif privé.

L'augmentation des coûts du foncier et de la construction complexifier la sortie d'opération en mixité sociale.

AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
 Reçu le 03/10/2023
 Publié le 03/10/2023

Envoyé en préfecture le 01/12/2023

Reçu en préfecture le 01/12/2023

Publié le

ID : 083-218301323-20231130-37_2023-DE





Programme Local de l'Habitat 2023-2029

Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau

DIAGNOSTIC



DYNAMIQUES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

➤ Une production dynamisée par le rattrapage SRU sur la dernière décennie

❖ La CC de la Vallée du Gapeau a enregistré **une moyenne de 207 logements commencés par an sur la période 2010-2019, soit un indice de construction relativement élevé** de 6,8 logements commencés pour 1000 habitants.

❖ La dynamique de rattrapage de la production de logements locatifs sociaux amorcée en 2010 induit une hausse de la construction globale de logements, portée par le segment collectif, qui culmine à 400 logements commencés pour l'année 2016.

❖ De fait, les communes de La Farlède, Solliès-Pont et Solliès-Toucas, concernées par la loi SRU, présentent un indice de construction élevé (respectivement 10,2, 7,9 et 8,3 sur la période 2015-2019).

59

❖ Les années 2017, 2018 et 2019 sont marquées par une baisse progressive de l'activité de construction, à mettre en corrélation avec un **très net ralentissement de la production de logements collectifs mais également individuels** (nécessité pour le marché local d'absorber la construction neuve, baisse des capacités de renouvellement, diminution du foncier disponible).

□ **Toutefois, la réalisation récente de programmes neufs d'ampleur (construction de l'écoquartier « Les Laugiers Sud » à Solliès-Pont lancée en 2020) ainsi que les projets programmés sur la commune de La Farlède et Solliès-Toucas, doivent permettre une relance de la production.**

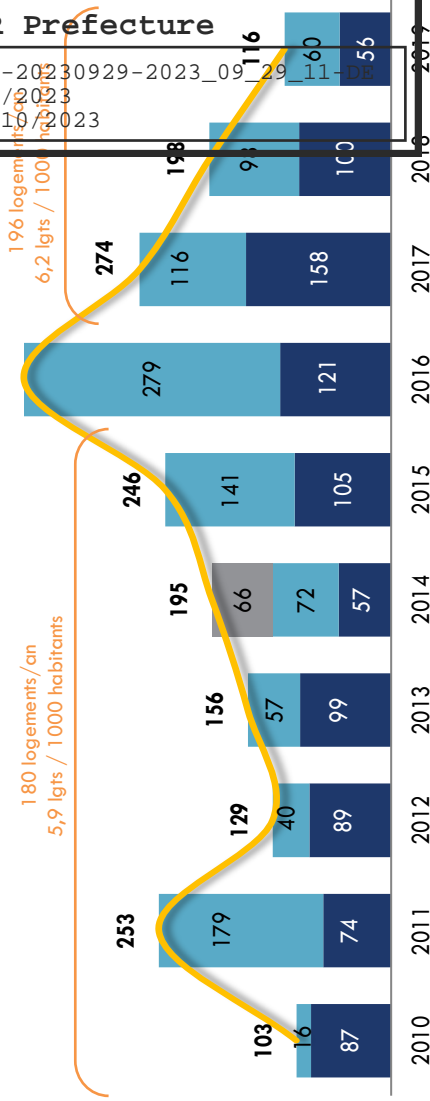
Logements commencés entre 2010 et 2019 à l'échelle de la CC Vallée du Gapeau

Source : Données Sit@del

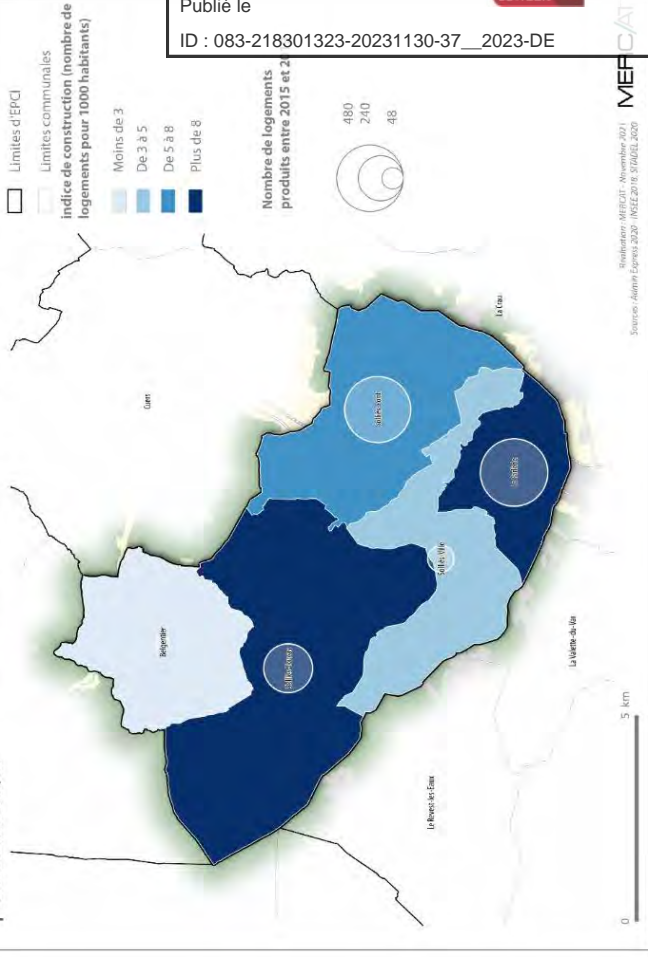
180 logements/an
5,9 lgts / 1000 habitants

12,7 lgts / 1000 habitants

400



Nombre de logements produits et indice de construction de logements sur la période 2015-2019
PLU de la CC Vallée du Gapeau



Envoyé en préfecture le 01/12/2023

Reçu en préfecture le 01/12/2023

Publié le

ID : 083-218301323-20231130-37_2023-DE



➤ Une raréfaction des terrains à bâtir

- Les terrains à bâtir constituent un segment très recherché par les ménages sur l'intercommunalité.

Les données EPTB indiquent **177 ventes de terrains à bâtir entre 2018 et 2020 à l'échelle de la Vallée du Gapeau**, avec une baisse du nombre de transactions annuelles sur cette période (85 en 2018 à 40 en 2020).

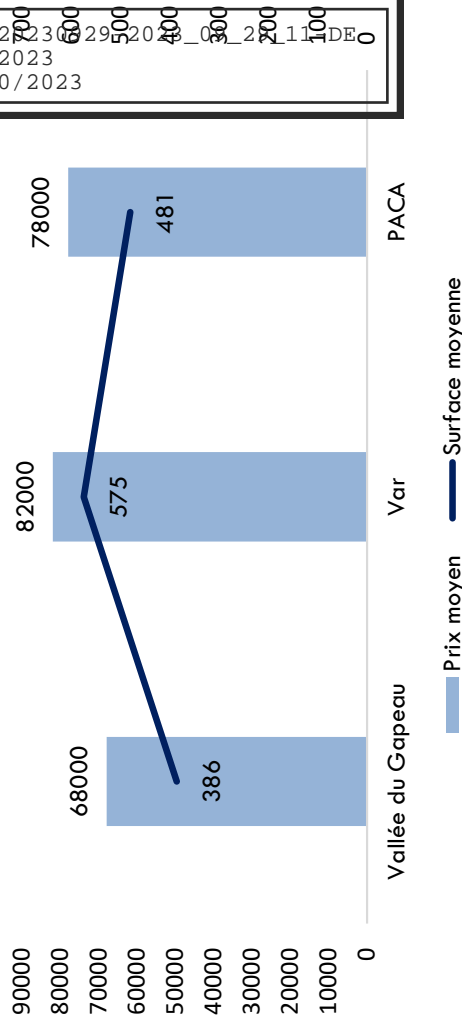
- Les **terrains vendus sont de très petite superficie (390 m² en moyenne)**, compte-tenu de la faiblesse de l'offre foncière encore disponible et de la cherté des prix, inférieure à celle du Var (575 m²) et de la région PACA (481 m²).

En conséquence, le prix moyen d'un terrain à bâtir est inférieur sur la **CC Vallée du Gapeau (68 000 €)** au département (82 000 €) et à la région (78 000 €).

60

Surface et prix moyen des terrains à bâtir commercialisés entre 2018 et 2020

Source : EPTB



Parole aux agents immobiliers

L'offre en terrains à bâtir se raréfie rapidement.

La commune de la Farlède se différencie de la commune de Solliès-Pont par une capacité constructible plus importante (l'offre foncière y est plus importante, et les règles concernant l'emprise au sol y sont moins contraignantes).

Aussi, le nombre de maisons de plain-pied à la Farlède est-il plus important que sur les autres communes.

Il existe très peu de parcelles à bâtir actuellement sur Solliès-Pont. Les grandes parcelles (1 ou 2ha) font l'objet d'une préemption des terrains par l'EPPF PACA.

Sur les communes de plus petite taille (Solliès-Toucas), il est encore possible d'acquérir une parcelle de 800 à 1000 m², pour un prix de 350 000 € (avec la construction), tandis que la taille moyenne des parcelles se situe entre 400 et 500 m² pour un prix équivalent à Solliès-Pont.

AR Prefecture

083-248300410-20231130-37_2023-DE
Reçu le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023

Envoyé en préfecture le 01/12/2023

Reçu en préfecture le 01/12/2023

Publié le

ID : 083-218301323-20231130-37_2023-DE



➤ Une activité de promotion immobilière soutenue, en secteur d'aménagement et dans le diffus

➤ Le territoire enregistre **une montée en puissance de la commercialisation de logements neufs ces dernières années** : 213 appartements neufs ont ainsi été vendus en 2020, contre 24 en 2011.

Les opérations se développent sous deux formes :

- Dans le **diffus**, au gré des **opportunités foncières des opérateurs privés**, sous la forme d'immeubles ou de lotissements denses de 15 à 30 petites maisons, disposant de terrain de 200 m².

- Par le **biais d'opération d'ensemble encadrée par la collectivité**, à l'instar de la ZAC de l'écoquartier « les allées du Château », portée en copromotion par un opérateur privé et la SEM départementale Var Aménagement Développement, et avec l'intervention de l'Établissement Public Foncier Régional.

Les niveaux de prix moyens en collectif neuf **atteignent 3 900 €/m² en 2020 (soit une augmentation de 18 % depuis 2011)**.

Parole aux agents immobiliers

Les maisons neuves se commercialisent plus cher sur La Farliède que sur Solliès-Pont : environ 350 000 € pour une maison de 80 m² sur un terrain de 250 m² à La Farliède, et entre 340 000 et 360 000 € à Solliès-Pont, pour une surface de maison et de terrain supérieure (à l'instar de l'opération « Les allées du Château »).

Prix moyen dans le collectif neuf : 3 900 €/m²

AR Prefecture

083-218301323-20230929-2023_05_29_11-DE

083-218301323-20230929-2023_05_29_11-DE

083-218301323-20230929-2023_05_29_11-DE

083-218301323-20230929-2023_05_29_11-DE

Nombre de transactions et prix moyen en collectif neuf sur la CC Vallée du Gapeau* – Source : ECLN

	2011	2012	2013	2017	2019
Nombre de transactions	24	46	68	NC	183
Prix de vente moyen (€/m ²)	3 340	NC	3 380	3 785	3 800

*Certaines informations ne sont pas connues du fait du secret statistique



Plan de l'écoquartier du Château de Solliès-Pont

À l'entrée Est du centre-ville de Solliès-Pont, la ZAC du Château, labellisée écoquartier, dont le projet a été lancé en 2009 et la livraison en 2024, prévoit la réalisation de 495 logements au sein de 4 îlots et terrains à bâtir, dont 212 logements locatifs sociaux et 139 logements intermédiaires (soit environ 70 % d'offre encadrée et locative), d'un Ehpad (le transfert de Felix-Pey), une école (le transfert de Notre-Dame), une crèche et une Maison des habitants.

Le programme est labellisé éco-quartier, mais aussi Quartier Durable Méditerranéen garantissant la performance environnementale du projet. La réalisation de l'opération entraînera une augmentation de plus de 1 200 habitants sur la commune d'ici 2025.

Envoyé en préfecture le 01/12/2023

Reçu en préfecture le 01/12/2023

Publié le

ID : 083-218301323-20231130-37-2023-DE

Berger Levraut

➤ Un surenchérissement des niveaux de prix, déjà élevés

À l'échelle de l'intercommunalité, les données DVF indiquent un volume de 2274 transactions de logements sur la période 2015-2019, dont une majorité de maisons (64 %).

Sur le segment individuel, le marché immobilier est davantage valorisé sur la commune de Solliès-Ville, avec un cœur aux alentours de 320 000 €, et des prix pouvant dépasser 400 000 € sur la fourchette haute. Le prix moyen des maisons commercialisées se situe aux alentours de 300 000 € pour Solliès-Toucas et La Farlède, et le marché de l'individuel est légèrement moins valorisé sur Solliès-Pont (285 000 €) et Belgentier (270 000 €).

Les prix en collectif se situent entre 2 100 et 3 000 €, la majorité des transactions se concentrant sur les communes de la Farlède (290 ventes d'appartements) et Solliès-Pont (351).

62

Il convient de souligner que les niveaux de prix ont connu un renchérissement après 2019, les niveaux de prix dans l'individuel se situant en moyenne entre 300 000 et 350 000 €.

Volumes de transactions et niveaux de prix de l'immobilier – Source : DVF 2015-2019

	Segment individuel		Segment collectif	
	Nombre de transactions	Niveaux de prix	Nombre de transactions	Niveaux de prix
Belgentier	126	200 000 < 270 000 < 350 000 €	63	1800 < 2500 < 2860 €/m ²
La Farlède	342	250 000 < 300 000 < 375 000 €	290	2465 < 3000 < 3800 €/m ²
Solliès-Pont	519	230000 < 285 000 < 360 000 €	351	1850 < 2300 < 2800 €/m ²
Solliès-Toucas	346	240 000 < 295 000 < 360 000 €	75	1650 < 2125 < 2600 €/m ²
Solliès-Ville	125	217000 < 320 000 < 440 000 €	37	1750 < 2600 < 2900 €/m ²

Parole aux agents immobiliers

Selon les agents immobiliers locaux, le prix d'entrée des maisons sur l'intercommunalité se situe aux alentours de 180 000 € pour une maison de village avec travaux.

Sur le cœur de marché de l'individuel (300 000-350 000 €), les biens se vendent très rapidement (24 à 48 heures).

Il est fait état d'écart de prix importants selon la localisation des biens, pour des biens similaires. Globalement, les biens situés sur des secteurs proches de l'autoroute, davantage concernés par les nuisances (sonores, pollutions), subissent une forte décote des prix. À titre d'exemple, une maison avec un petit terrain situé sur un secteur peu coté (Sainte Christine à Solliès-Pont), se vendra 230 000 à 280 000 €, contre 350 000 € pour le même bien sur des secteurs de plaine recherchés (Sarraiie).

AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09
 Reçu le 03/10/2023
 Publié le 03/10/2023

Envoyé en préfecture le 01/12/2023

Reçu en préfecture le 01/12/2023

Publié le

ID : 083-218301323-20231130-37_2023-DE



Le point de vue des professionnels de l'immobilier sur le marché du logement

➤ Des évolutions récentes du marché immobilier, une tension qui se renforce

Le secteur de la Vallée du Gapeau constitue toujours un marché de report pour des actifs de Toulon, qui ne disposent pas d'un budget suffisant pour acheter sur la ville, ou désireux de s'installer dans un environnement plus naturel. Le marché immobilier toulonnais est en effet très tendu et valorisé et connaît un renforcement de la tension sur l'offre, en raison de :

- Une évolution des critères des acquéreurs, qui recherchent davantage un environnement de campagne à la proximité de la mer. La demande de logements avec terrain s'est par ailleurs renforcée ;

3 Une situation d'attentisme des propriétaires vis-à-vis des évolutions du marché et un phénomène de rétenion des biens ;

- Des taux d'intérêts qui ont été historiquement bas jusqu'en juin 2022 et qui ont incité les acquéreurs à acheter :

- En conséquence, le marché enregistre une hausse importante des prix sur le segment collectif comme individuel. Ainsi, une maison affichée au prix de 300 000 € avant la crise se vend désormais 350 000 à 360 000 €.

- Néanmoins, depuis juillet 2022, on observe une légère hausse des taux d'intérêt qui aura sans doute pour conséquence un ralentissement des acquisitions.

FOCUS sur l'évolution de la capacité d'emprunt

Après une baisse des taux d'emprunt historique en 2021 (avoisinant les 1,5% en moyenne), faisant monter les prix de l'immobilier et accentuer le déséquilibre du marché, l'année 2022, en raison du conflit en Ukraine et de l'inflation qui en découle, connaît inévitablement une hausse de ces taux d'intérêt.

Fin 2022, la moyenne des taux immobilier atteint les 3 % et freine de potentiels acheteurs dans leur projet immobilier. Plusieurs profils sont particulièrement touchés par cette hausse : les ménages modestes dont la capacité d'épargne est réduite, les emprunteurs de plus de 40 ans qui constituent un risque pour les organismes bancaires ou encore les personnes considérées « fragiles » par rapport à leur l'état de santé dont le montant d'assurance emprunteur est plus haut qu'un emprunteur lambda.

➤ Un manque de logements de qualité et de grands appartements sur la commune pôle, conduisant à des reports résidentiels

- Il est constaté une grande rareté des résidences collectives disposant d'un parking et d'un ascenseur sur la commune de Solliès-Pont, et un manque d'appartements de bon standing. Les logements du centre-ville sont anciens, peu qualitatifs.
- La fourchette haute du marché sur la commune correspond à des grandes résidences classées en zone constructible.
- Les agents immobiliers notent par ailleurs l'absence d'offre en grands appartements (90 m²) sur le secteur. Aussi, les familles, à partir de 2 enfants, automatiquement une maison, et sont souvent contraints de se reporter sur la commune de La Valette s'ils ne disposent pas du budget nécessaire.

AR Prefecture

083-248300410-2023-11-1-DE
 Reçu le 03/10/2023
 Publié le 03/11/2023

Envoyé en préfecture le 01/12/2023

Reçu en préfecture le 01/12/2023

Publié le

ID : 083-218301323-20231130-37_2023-DE

Berger
Levrault

Le point de vue des professionnels de l'immobilier sur le marché du logement

Parole aux agents immobiliers

➤ Des écarts de notoriété résidentielle entre les communes

Les professionnels de l'immobilier constatent un écart de notoriété résidentielle dans le marché immobilier local entre la commune de la Farlède et le reste du territoire intercommunal :

- La notoriété résidentielle de la Farlède se rapproche davantage de celle de la commune de La Valette-du-Var et du secteur est-toulonnais (communes dynamiques économiquement, regroupant d'importantes zones d'activité). Les équipements de santé sont plus facilement accessibles (proximité du centre hospitalier intercommunal de Toulon) depuis La Farlède, aussi la commune capte-elle davantage de publics seniors.

Les autres communes de l'intercommunalité, y compris Solliès-Pont, ont une image moins dynamique économiquement.

- Solliès-Pont a une image plus résidentielle, au centre-ville moins dynamique du point de vue des commerces et services, du fait de la concurrence des grandes surfaces en périphérie. Il est noté toutefois le projet d'extension de la zone d'activités de la Poulasse, qui devrait drainer de l'emploi sur la commune. Solliès-Pont capte des actifs familiaux (entre 30 et 60 ans), mais peu de ménages seniors. Il est noté le souhait des ménages résidant sur la commune pôle de poursuivre leur parcours résidentiel sur Solliès-Pont, qui peut toutefois être freiné par le manque d'offre et des niveaux de prix trop élevés pour des ménages disposant d'un faible budget (ménages accédants).

Les communes de Solliès-Toucas, Solliès-Ville et Belgentier sont moins accessibles en voiture, aussi les acquéreurs sont-ils davantage des locaux. Solliès-Ville, en particulier, jouit d'une bonne notoriété résidentielle, qui en fait une commune prisée par des ménages aux hauts niveaux de revenus (professions libérales).

Communes	Prix médian d'une maison (€)	Prix médian d'un appartement (€/m ²)
Belgentier	270 000	2 540
La Farlède	300 000	2 985
Solliès-Pont	285 000	2 309
Solliès-Toucas	295 000	2 125
Solliès-Ville	319 000	2 589
CCVG	293 800	2 510

Données DVF 2020

➤ Les capacités d'accèsion demeurent contraintes sur l'individuel

- Le graphique ci-contre met en perspective les prix pratiqués sur la CC Vallée du Gapeau avec les capacités d'emprunt (mensualités admissibles) des ménages locataires de l'intercommunalité et des familles monoparentales.
 - **30 à 40 % des couples sans enfants et 40 à 50 % des couples avec un enfant peuvent se positionner sur un appartement T3, dans le neuf ou l'ancien.**
 - **Le marché de l'individuel est en revanche plus exclusif**, pour les couples seuls comme pour les couples avec un enfant : seuls les actifs des classes supérieures peuvent prétendre à une maison ancienne ou neuve sur l'intercommunalité.
- **Les capacités d'accèsion des familles monoparentales, nettement plus contraintes, sont limitées au segment du collectif ancien.**

95

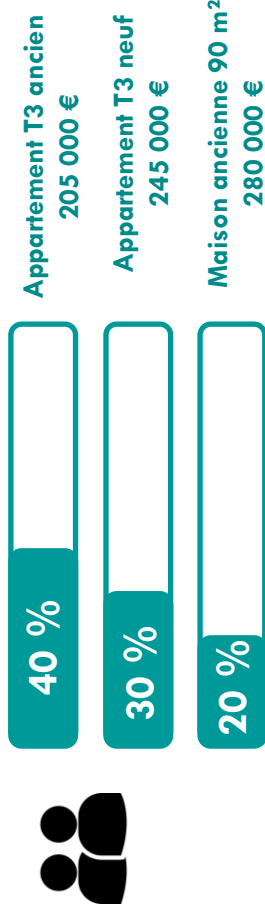
Parole aux agents immobiliers

Le budget minimum nécessaire à un couple pour acheter un logement sur le secteur se situe à **200 000 €**, qui lui permet d'accéder à un appartement de 60 m² avec parking et résidence sécurisée.

Il est noté une demande d'acquéreurs avec un budget inférieur, de **170 000 €** à 185 000 €, pour lesquels il n'existe pas de biens sans travaux au sein du marché local.

Les ménages se positionnant sur le secteur avec un budget de 450 000 – 500 000 €, correspondant à la fourchette haute du marché sont des ménages originaires de l'extérieur du département du Var (notamment venant de l'étranger).

CAPACITES D'ACCESSION DES MENAGES LOCATAIRES

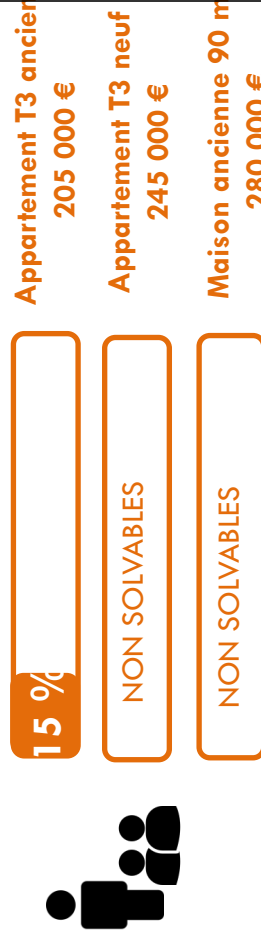


Revenu mensuel médian d'un couple : 2 120 €



Revenu mensuel médian d'un couple avec enfant : 2 540 €

CAPACITES D'ACCESSION DES FAMILLES MONOPARENTALES



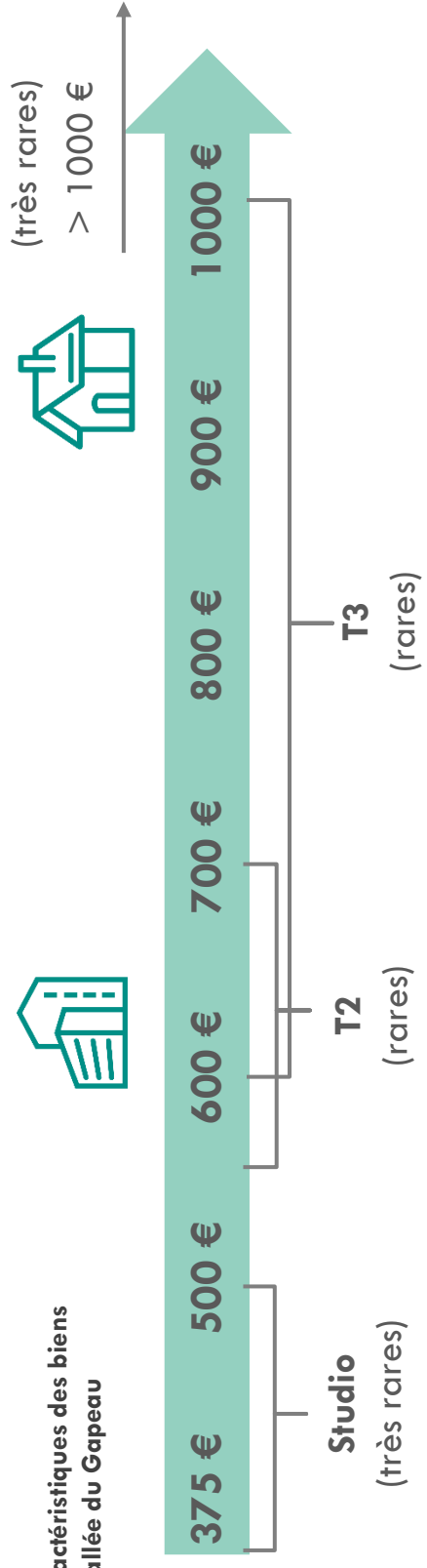
Revenu mensuel médian d'une famille monoparentale : 1 490 €

➤ Une pénurie de biens en location dans le parc privé, notamment en grands logements

- Le marché locatif privé est **nettement sous-offreur sur l'intercommunalité** (une vingtaine de biens mis en location recensés sur les sites spécialisés). **Aucune offre de grands appartements n'a été recensée sur le territoire**, et une seule maison mise en location a été recensée (lors de la pige immobilière à l'automne 2021)
- Compte-tenu de la rareté de l'offre, **les niveaux de loyers sont élevés** : entre 14 et 18 €/m² hors charges en moyenne pour, respectivement, les T1 et T2, 11 à 12 €/m² pour les T3.
- Les logements recensés sur les sites spécialisés sont en grande majorité **des biens en bon état**, qui disposent de parking et d'un espace extérieur.

6 Néanmoins, des agents immobiliers locaux font état **d'une part du parc locatif privé ancien et de mauvaise qualité**, qui trouve pourtant preneur compte-tenu de la tension du marché.

Niveaux de loyers et caractéristiques des biens à la location sur la CC Vallée du Gapeau
 — Source : seloger.com



Parole aux agents immobiliers

Il est constaté une forte demande pour de la location à l'année à l'échelle de l'intercommunalité mais très peu d'offres disponibles, les agents immobiliers évoquant une « pénurie de biens » en location.

La demande des locataires qui concernent d'abord les logements familiaux : maisons ou appartement T3 ou T4, qui sont particulièrement rares sur le marché.

Les règles d'urbanisme imposant la production de logements sociaux sur Soillès-Pont (emplacements réservés), y compris sur des petites opérations, constituent un frein auprès des investisseurs privés. Pour autant, une demande existerait pour de la réhabilitation d'immeubles pour de la location (possibilités de conventionnements des logements avec l'ANAH).

Sur le segment du neuf : +/- 70 % des acquéreurs dans les programmes neufs sont des investisseurs locatifs en défiscalisation (Pinel). Les programmes collectifs neufs sur le secteur vont du T2 au T4.

AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
 Reçu le 03/10/2023
 Publié le 03/10/2023

Envoyé en préfecture le 01/12/2023
 Reçu en préfecture le 01/12/2023
 Publié le
 ID : 083-218301323-20231130-37_2023-DE

Berger Levrault

Synthèse – dynamiques du marché immobilier

☐ Atouts

Le développement actuel d'une offre en accession abordable, par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble.

La mise en œuvre de partenariats avec l'EPF permettant la maîtrise foncière pour des opérations de logements sociaux et abordables.

☐ Opportunités

Le développement du conventionnement et de l'intermédiation locative en complément de la production neuve.

L'attractivité du territoire pour les opérateurs privés et d'investisseurs, permettant le développement du offre locative intermédiaire.

☐ Point de vigilance

Une difficulté de réalisation du parcours résidentiel des ménages les moins aisés, entraînant un déséquilibre social sur le territoire.

Des difficultés d'installation ou de maintien des familles, compte-tenu des capacités d'accèsion contraintes sur les produits familiaux.

☐ Menaces

L'insuffisance des logements pour les actifs travaillant au sein du territoire risque de bloquer à terme les projets de développement économique.

Des difficultés pour les opérateurs sociaux à parvenir à un équilibre d'opérations compte-tenu de la très forte valorisation du foncier sur le territoire.

AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_17 DE
 Reçu le 03/10/2023
 Publié le 03/10/2023

Envoyé en préfecture le 01/12/2023

Reçu en préfecture le 01/12/2023

Publié le

ID : 083-218301323-20231130-37_2023-DE





Programme Local de l'Habitat 2023-2029

Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau

DIAGNOSTIC



BESOINS EN LOGEMENT DES PUBLICS SPÉCIFIQUES

➤ Une population vieillissante qui cherche de nouvelles solutions plus adaptées à ses besoins

- L'étude socio-démographique met en avant un faible solde naturel (0,2% par an entre 2013 et 2018) notamment lié au **vieillessement de la population**.
 - Aussi, **l'indice de jeunesse a diminué, passant de 0,90 en 2013 à 0,73 en 2018**, traduisant alors une augmentation des plus de 60 ans par rapport aux moins de 20 ans. Entre 2013 et 2018, il y a eu 1325 personnes âgées de plus de 60 ans supplémentaires.

En 2018, 28,5 % de la population de la CC Vallée du Gapeau a plus de 60 ans, dont 9,8 % de plus de 75 ans.

- Sur le territoire, la **population sénior est majoritairement propriétaire** ce qui représente 82 % des 65-79 ans et 75 % des 80 ans et plus, soit une proportion plus élevée que l'ensemble de la population (66%).

69

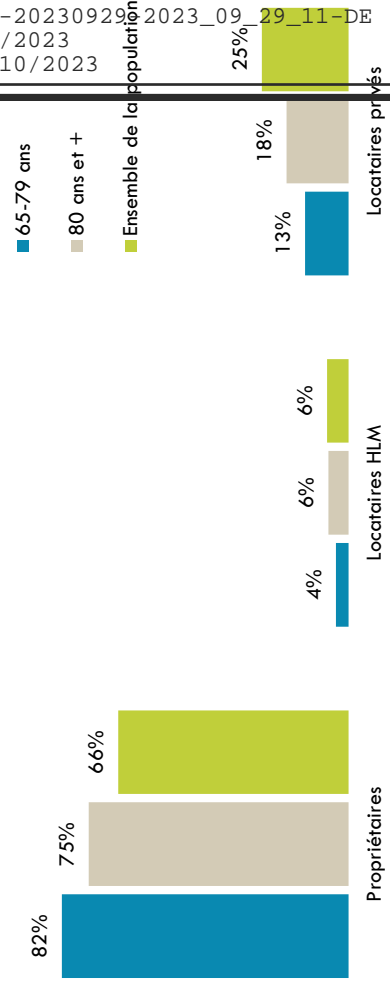
- L'analyse de la forme des logements occupés par les seniors sur le territoire pointe une surreprésentation des ménages âgés (82 %) et très âgés (78 %) résidant en maison. **Cette situation induit des potentielles situations de sous-occupation et de difficultés d'entretien de grands logements par la population âgée de l'intercommunalité.**

Évolution des effectifs de ménages seniors à l'échelle de la CC Vallée du Gapeau

Source : INSEE RP	2013	2018	Taux d'évolution annuel 2013-2018
Pop > 60 ans	7637	8962	3,3 %
Pop > 75 ans	2439	3070	4,7 %
Ensemble population	30390	31456	0,7 %

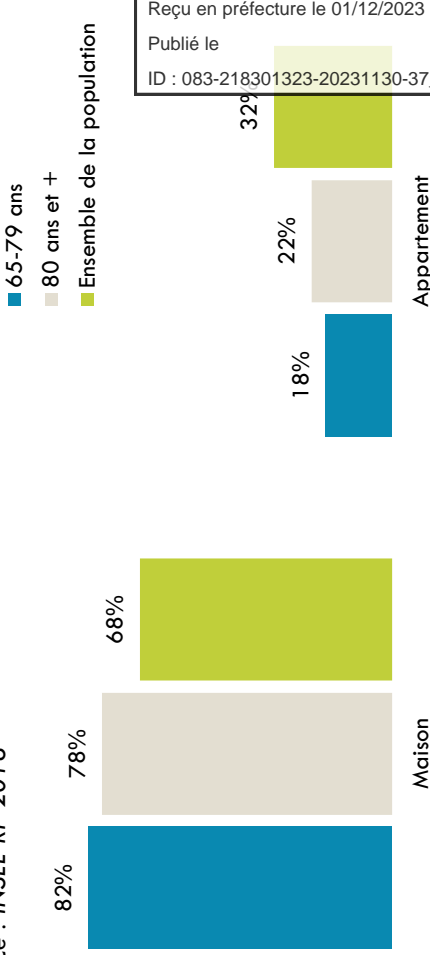
Statuts d'occupation de la population sénior

Source : INSEE RP 2018



Types de logements occupés par la population sénior

Source : INSEE RP 2018



AR Prefecture

083-248300410-20230929_2023_09_29_11-DE
 Reçu le 03/10/2023
 Publié le 03/10/2023

Envoyé en préfecture le 01/12/2023
 Reçu en préfecture le 01/12/2023
 Publié le
 ID : 083-218301323-20231130-37_2023-DE



➤ Un territoire bien couvert en structures d'hébergement pour seniors

- L'intercommunalité compte une offre importante de structures à destination des ménages âgés dépendants, avec 4 EHPAD, regroupant 312 lits, répartis sur les communes de Solliès-Pont, La Farlède et Solliès-Toucas.
- Aussi la CC Vallée du Gapeau dispose d'une **couverture en hébergement pour personnes âgées dépendantes nettement supérieure à celle du département du Var** (102 places pour 1000 personnes de 75 ans et plus, contre 88 pour le département).
- Deux structures d'hébergement pour séniors autonomes sont par ailleurs présentes sur la commune de La Farlède (une maison de famille et un résidence services privée), pour un total de 139 places.

70

Hébergements pour personnes âgées au sein de la CC de la Vallée du Gapeau Source : FINESS

	Solliès-Pont		La Farlède		Solliès-Toucas		Total
	Nombre de structures	Nombre de places	Nombre de structures	Nombre de places	Nombre de structures	Nombre de places	
Hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)	2	150	1	20	1	171	142
Hébergement pour personnes âgées autonomes	0	0	2	119	0	121	0
Total hébergement pour personnes âgées	0	150	3	139	0	192	142

Parole au CIAS

Localement, il est possible d'apporter des réponses à un ensemble de situations, le frein porte sur l'acceptabilité pour les ménages de changer de logement, d'aller vers un logement plus petit.

La demande se fait lors d'un accident, d'un phénomène brutal (décès du conjoint) et donc de manière urgente, non anticipée.

- Difficulté d'adaptation logement au vieillissement (freins d'ordre financier / administratif)
- Frein de la part du public âgé à changer de logement (frein cognitif)

Les personnes âgées n'ont pas toujours un public aidant à leur côté pour les accompagner dans ces démarches (déménagement, demandes d'aides, etc.).

Taux de couverture en hébergement pour personnes âgées (pour 1000 personnes de 75 ans et plus) – source : FINESS, drees.solidarites-sante.gouv.fr

	CC de la Vallée du Gapeau	Département du Var
Hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)	102	88

Parole aux communes

Plusieurs projets sont portés par les communes :

- A La Farlède, un projet de 170 logements dont 47 pour les seniors.
- À Solliès-Pont : déplacement (vers l'éco-quartier des Laugiers) et extension de l'EHPAD qui va passer à 78 lits + échanges avec les promoteurs pour développer une offre adaptée. Toutefois, le souhait est d'attirer des jeunes actifs.
- A Solliès-Toucas : 25 logements potentiels en projet concernant des logements adaptés au vieillissement.

Envoyé en préfecture le 01/12/2023
 Reçu en préfecture le 01/12/2023
 Publié le
 ID : 083-218301323-20231130-37-2023-DE

➤ Le parc social répond difficilement aux besoins du public senior

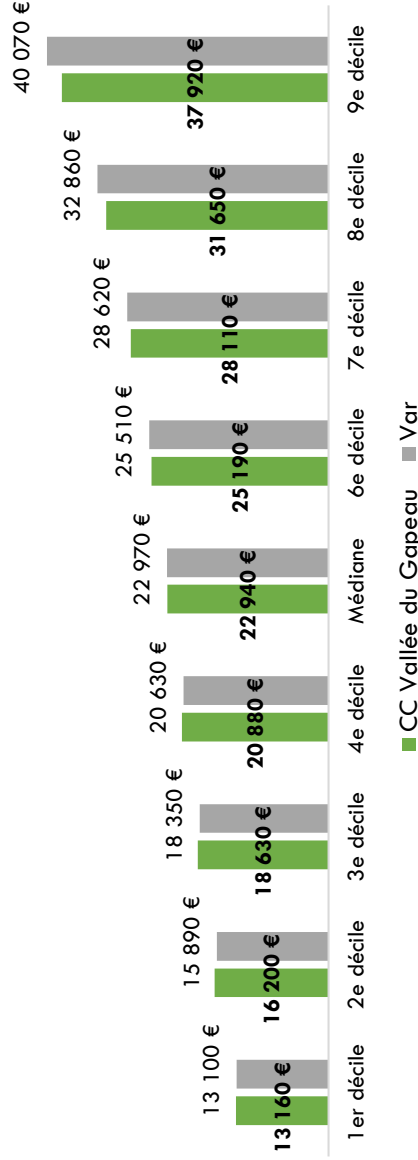
- Les ménages seniors de l'intercommunalité disposent de niveaux de revenus similaires à ceux du département du Var.
- La population âgée se tourne fortement vers le parc locatif social (224 demandes en 2019 de ménages de plus de 60 ans, soit 23 %) de la demande, qui peut s'expliquer par une inadaptation du parc privé aux besoins des ménages vieillissants (besoins de petits logements, accessibles).
 - **La tension sur le parc social est cependant plus importante pour cette catégorie de ménages (10,9 demandes de personnes de 60-74 ans et plus pour une attribution), en particulier pour les ménages très âgés (12,5 demandes de personnes de 75 ans et plus pour une attribution), qu'à l'échelle de l'ensemble de la population.**

71

- **Aussi le parc locatif social constitue-t-il une solution de logement très limitée pour les ménages vieillissants de l'intercommunalité.**

Revenus disponibles des ménages de plus de 75 ans de la CC Vallée du Gapeau

Source : données Filosofi 2018 – Revenus disponibles



1er décile

2e décile

3e décile

4e décile

Médiane

7e décile

8e décile

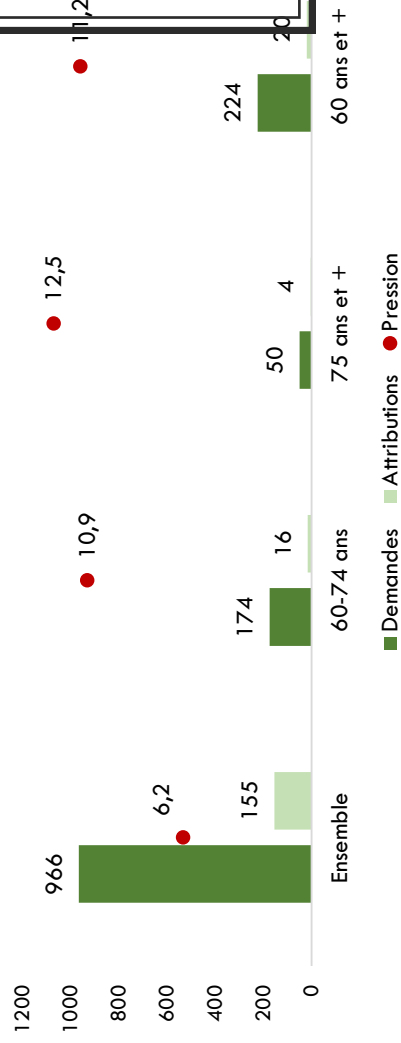
9e décile

■ CC Vallée du Gapeau ■ Var

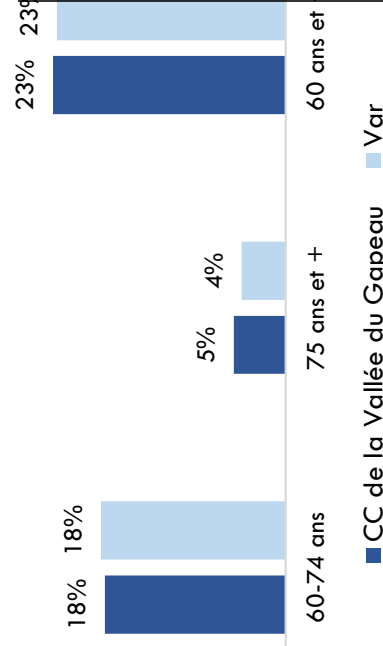
Indice de tension pour les seniors : **6,2**

Pression sur la demande pour les ménages seniors - CC de la Vallée du Gapeau

Source : SNE 2019



Part de la demande de logements sociaux émanant des ménages seniors - Source : SNE 2019



■ CC de la Vallée du Gapeau ■ Var

AR Préfecture
083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
Reçu le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023

Envoyé en préfecture le 01/12/2023
Reçu en préfecture le 01/12/2023
Publié le
ID : 083-218301323-20231130-37_2023-DE

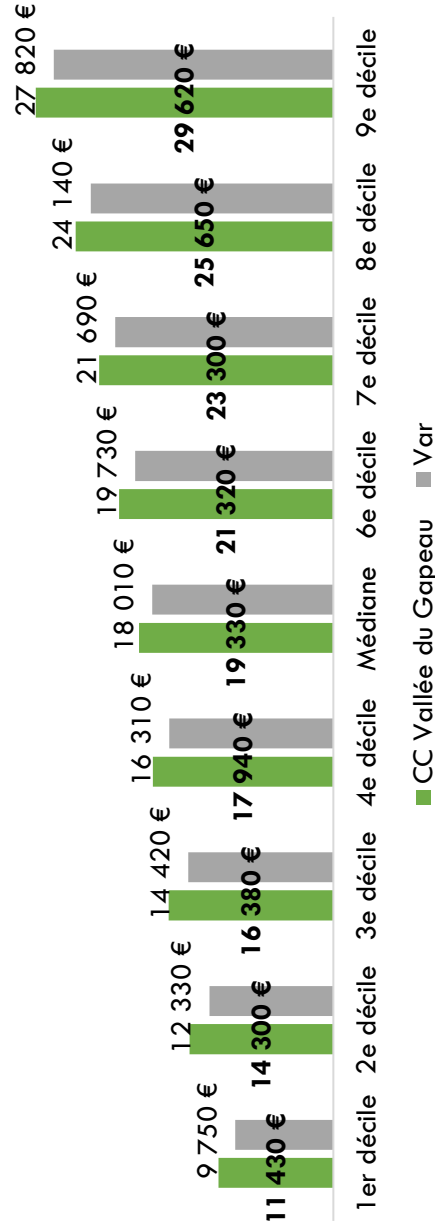
Berger Levrault

➤ Un accès au logement ordinaire difficile pour les publics jeunes

- **Les publics jeunes sont davantage concernés par des situations de forte précarité (près d'un jeune de moins de 30 ans sur 5).**
 - Un faible recours au parc social des jeunes ménages (16 % des demandeurs ont moins de 30 ans).
- Une sous-représentation des jeunes ménages propriétaires occupants, y compris pour des ménages en capacité d'accéder à la propriété (25-39 ans).

72

Revenus disponibles des ménages de moins de 30 ans de la CC Vallée du Gapeau - Source : données Filosofi 2018 – Revenus disponibles



AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
 Reçu le 03/10/2023
 Publié le 03/10/2023

Moins de 30 ans	Pop. totale	10,1 %
	Taux de pauvreté	15,3 %
	Pression de la demande sociale	4,8
		demandes pour une attribution
20-24 ans	Pop. totale	32 %
25-39 ans		54 %
Appartement		78 %
Locataires		53 %

Envoyé en préfecture le 01/12/2023
 Reçu en préfecture le 01/12/2023
 Publié le
 ID : 083-218301323-20231130-37_2023-DE

Berger Levrault

➤ Les jeunes ménages se tournent peu vers le parc locatif social

- L'analyse des statuts d'occupation des classes d'âge jeunes met en évidence une nette sous-représentation des ménages propriétaires occupants, y compris pour des ménages en capacité d'accéder à la propriété (25-39 ans), en comparaison avec l'ensemble de la population. Cette situation peut être le signe de difficultés de réalisation des parcours résidentiels pour les ménages disposant de ressources limitées (faible apport pour l'achat du bien), compte-tenu de la forte tension du marché immobilier.
- Le parc locatif social intercommunal est **peu mobilisé par le public jeune** (16 % des demandeurs, soit 155 personnes ont moins de 30 ans), en raison de la plus forte mobilité de cette population, et de la nécessité de trouver rapidement un logement.

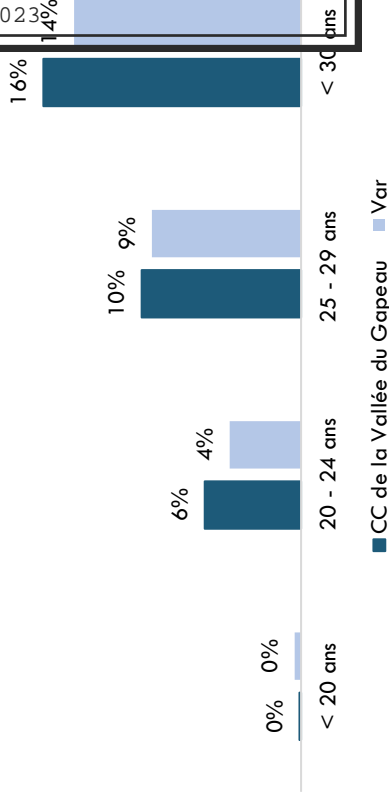
73

AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
 Reçu le 03/10/2023
 Publié le 03/10/2023

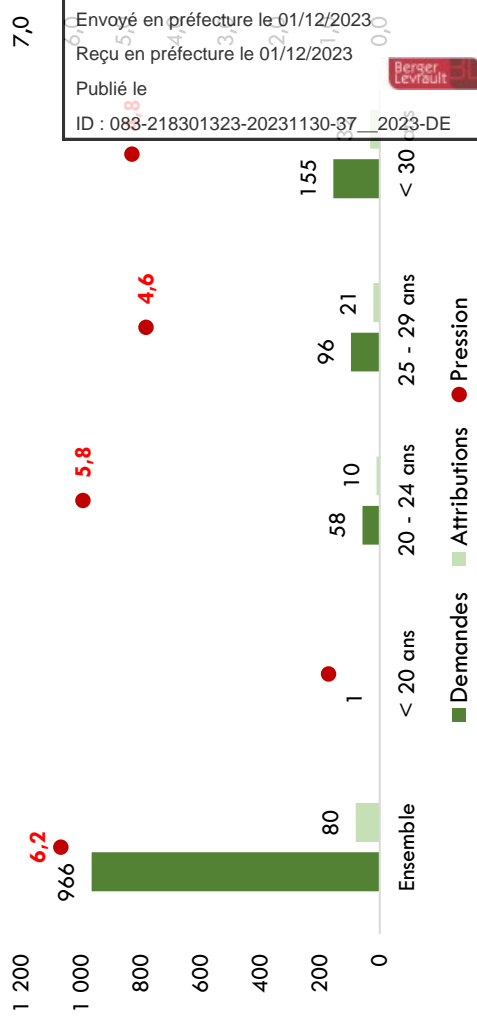
Part de la demande de logements sociaux émanant des ménages jeunes

Source : SNE 2019



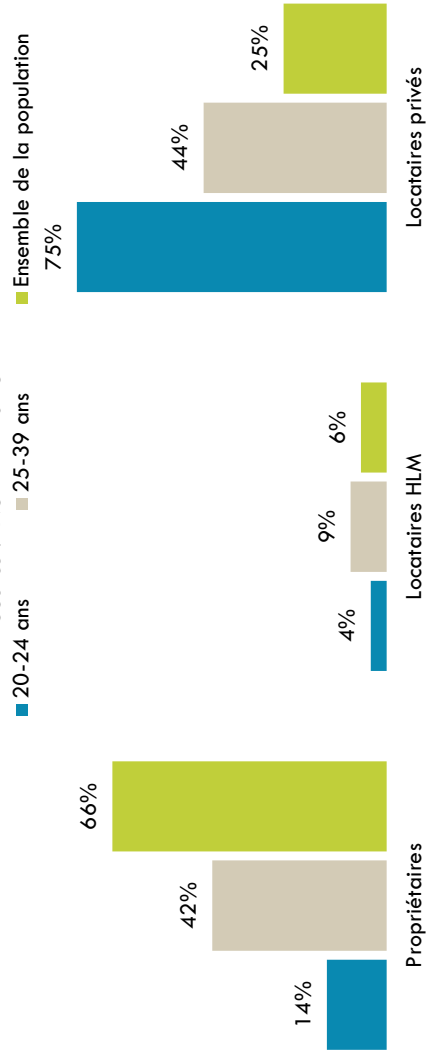
Pression sur la demande logements sociaux émanant des jeunes sur la Vallée du Gapeau

Source : SNE 2019



Statuts d'occupation de la population jeune

Source : INSEE RP 2018



Une capacité de réalisation des parcours résidentiels contraintes pour les jeunes ménages

CAPACITES DE LOCATION DES JEUNES (MOINS DE 30 ANS)



Revenu mensuel médian : 1 600 €

35 %



Studio (450 €)

15 %



T2 (600 €)



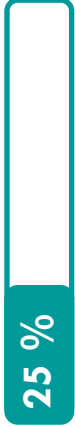
Revenu mensuel médian : 2 400 €

50 %



T2 (600 €)

25 %



T3 (750 €)



Revenu mensuel médian : 2 850 €

45 %



T3 (750 €)

Offre très rare sur des biens familiaux

CAPACITES D'ACCESSION DES JEUNES (MOINS DE 30 ANS)



35 %



T2 ancien (150 000 €)



45 %



T3 ancien (205 000 €)

15 %



Maison ancienne (300 000 €)



55 %



T3 ancien (205 000 €)

25 %



Maison ancienne (300 000 €)

AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
Reçu le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023

Envoyé en préfecture le 01/12/2023

Reçu en préfecture le 01/12/2023

Publié le

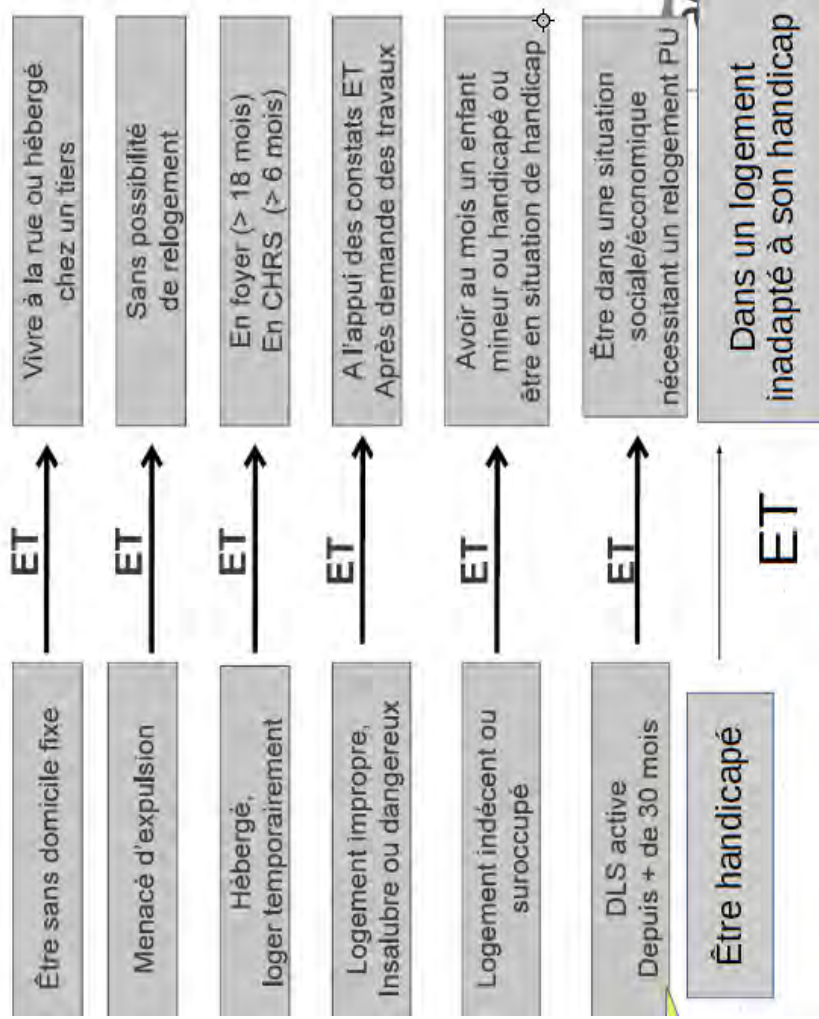
ID : 083-218301323-20231130-37_2023-DE



- Un marché locatif sous offerre et peu accessible aux jeunes locaux, pouvant entraîner des difficultés de décohabitation.
- Un marché de l'accession contraint pour les différentes catégories de ménages jeunes, particulièrement dans l'individuel.

➤ Des difficultés à loger les ménages les plus fragiles

Quels sont les critères DALO – Droit Au Logement Opposable ?



- ✓ A l'échelle du Département, plus de 900 ménages ont été reconnus prioritaires au titre du Droit au Logement Opposable en 2021 (pour 3400 recours déposés)
- ✓ Principalement des personnes seules, mais aussi des familles monoparentales.
- ✓ Un tiers est dépourvu de logement ; un quart est logé en structure d'hébergement.

➤ Le territoire dispose d'une offre d'hébergement :

- le Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) les Adrets du Var (54 places pour répondre à des situations d'urgence, de stabilisation ou d'insertion : hommes et femmes isolé(e)s / couples sans enfant)
- les places d'hébergement d'urgence, relevant de l'association "La Fédération des Œuvres Laïques du Var"

En revanche il n'existe pas sur le territoire de structures permettant l'insertion par le logement (ex. résidence sociale ou maison relais)

AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
 Reçu le 03/10/2023
 Publié le 30/09/2023

Envoyé en préfecture le 01/12/2023
 Reçu en préfecture le 01/12/2023
 Publié le
 ID : 083-218301323-20231130-37_2023-DE

Berger
Levrault

➤ Une offre d'accueil à destination des ménages handicapés étoffée

L'intercommunalité regroupe 3 structures d'accueil (foyer d'hébergement et foyer d'accueil médicalisé) à destination des publics en situation de handicap.

Elle compte également un ESAT de 76 places à Solliès-Pont.

Parole aux communes

À Solliès-Toucas, un permis de construire a été déposé pour augmenter l'offre d'accueil des personnes en situation de handicap.

La commune de La Farède porte un projet d'accueil de jour dans le cadre de la réhabilitation du Moulin de la Capelle. Il ne s'agit pas d'une structure d'hébergement, mais cela permettra à la structure du Siou Blanc de rester sur la commune en complétant son offre.

Structure d'hébergement de publics handicapés	Commune	Nombre de places
Foyer d'hébergement L'oustaou de l'Amitié	Solliès-Pont	10
Foyer d'accueil médicalisé Siou Blanc	Solliès-Toucas	29 (internat)
Foyer d'hébergement de l'AVATH	Solliès-Pont	8
		47

AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
 Reçu le 03/10/2023
 Publié le 03/10/2023

Envoyé en préfecture le 01/12/2023

Reçu en préfecture le 01/12/2023

Publié le

ID : 083-218301323-20231130-37_2023-DE



➤ L'intercommunalité répond aux objectifs actuels en matière d'accueil des gens du voyage

- La CC de la Vallée du Gapeau compte une aire d'accueil intercommunale de 30 emplacements à La Farlède.
- Ce territoire est conforme aux objectifs du Schéma Départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage 2012-2018 du Var.

Le SDAGV formule des préconisations supplémentaires :

- Des états des lieux sont à approfondir pour les sédentaires en zones agricoles, avec des communes fortement impliquées (La Farlède notamment) : solutions à trouver dans le cadre des PLU et des PLH selon la situation des familles et des terrains concernés au regard du droit de l'urbanisme.



Localisation	Type d'équipement	Année de mise en service	Capacité (nombres de places)	Fonctionnement
La Farlède	Aire d'accueil	2009	30 places	Aire d'accueil pour ménages itinérants

Le schéma départemental est en cours de révision. Le diagnostic lancé le 4 février 2020 est en cours de réalisation et la restitution est prévue pour le quatrième trimestre 2020. Cette démarche est co-pilotée par l'État et le Conseil Départemental 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.

Envoyé en préfecture le 01/12/2023

Reçu en préfecture le 01/12/2023

Publié le

ID : 083-218301323-20231130-37_2023-DE



Synthèse – besoins en logements des publics spécifiques

Atouts

Un territoire bien couvert du point de vue de l'offre en structure pour les ménages seniors (EHPAD et résidences services) et le renforcement de l'offre à venir (communes de Solliès-Pont, Solliès-Toucas, La Farliède).

Une offre d'accueil des personnes en situation de handicap étoffée et qui se renforce (Solliès-Toucas).

Opportunités

L'adaptation des logements est un des sujets prioritaires du PIG, en ce qui concerne le parc privé. Dans le parc social, il est aussi possible de proposer un accompagnement.

Une offre en logements adaptés pour personnes âgées et handicapées qui se développe

Point de vigilance

Le fort vieillissement de la population entraîne des besoins en logements et services adaptés sur le territoire.

Des difficultés d'acceptabilité pour les ménages seniors de changer de logement, d'aller vers un logement plus petit.

Menaces

Des départs en structures spécialisées contraints pour les ménages seniors vieillissants, faute d'adaptation de leur logement.

Un manque d'offre en insertion pour les ménages en situation de grande précarité, ne permettant pas la réalisation des parcours vers le logement pérenne.

AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
 Reçu le 03/10/2023
 Publié le 03/10/2023

Envoyé en préfecture le 01/12/2023

Reçu en préfecture le 01/12/2023

Publié le

ID : 083-218301323-20231130-37_2023-DE





Programme Local de l'Habitat 2023-2029

Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau

DIAGNOSTIC

5

DIAGNOSTIC FONCIER

AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
 Reçu le 03/10/2023
 Publié le 03/10/2023

Envoyé en préfecture le 01/12/2023

Reçu en préfecture le 01/12/2023

Publié le

ID : 083-218301323-20231130-37_2023-DE

Berger
Levrault

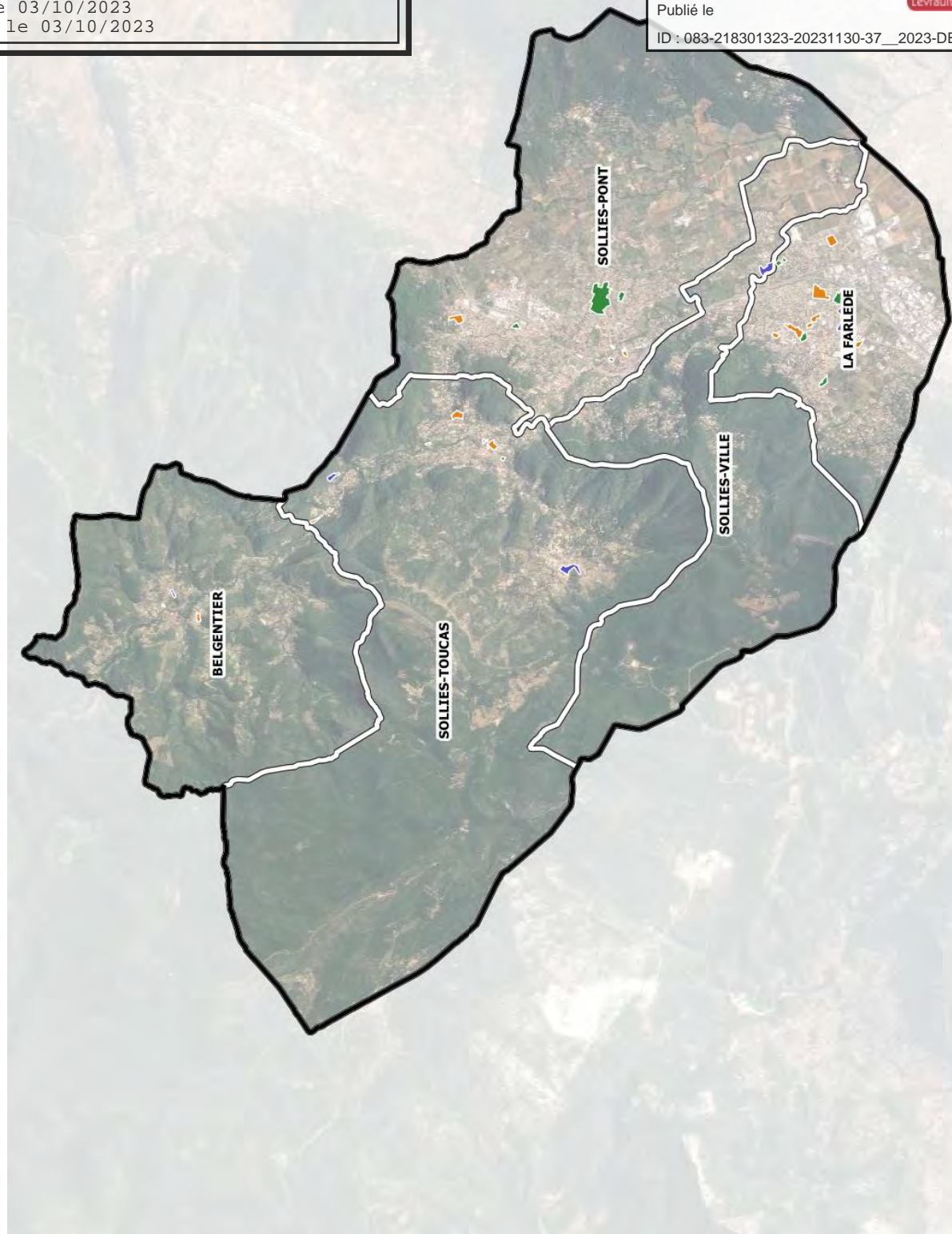
79

➤ La capacité d'accueil du territoire pour les 6 ans à venir

- Un repérage des gisements fonciers à destination résidentielle a été réalisé avec chacune des communes. Il montre une capacité d'accueil de **1778 logements sur le temps du PLH (avant 2030)**
- Dont **818 logements locatifs sociaux**
- Et **60 logements en accession sociale**

80

! Environ **1/3** de ces logements sociaux sont déjà agréés.



911 logements en projet identifiés Dont 378 logements sociaux (175 non agréés) et 36 en accession sociale

AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
Reçu le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023

Envoyé en préfecture le 01/12/2023
Reçu en préfecture le 01/12/2023
Publié le
ID : 083-218301323-20231130-37_2023-DE



ID	Commune	Observation	Total logements commencés dans le temps du PLH	Dont LLS commencés dans le temps du PLH	Dont BRS / PSLA commencés dans le temps du PLH	Temporalité PLH (court terme < 2026 ; moyen terme 2026-2029 ; (non agréés) long terme: 2030)
31996	Solliès-Pont	Opération Square des Justes : 79 logements dont 30 LLS – Logis Familial Varois. Opération déjà agréée	79	30	79	court terme
31991	Solliès-Pont	PC délivré de 12 logements sur le secteur traverse des Frères – Logis familial Varois, démarrage travaux début 2023. Opération déjà agréée	12	12	12	court terme
31992	Solliès-Pont	Traverse des frères : potentiel global de 100 logements dont 50 logements sociaux (-12 LLS PC délivré ci-dessus)	88	38	88	moyen terme
31995	Solliès-Pont	Site de l'actuel EHPAD : projet en réflexion avec Logis familial Varois – 30 logements environ après 2024, 100% LLS	35	35	35	moyen terme
31994	Solliès-Pont	Les Fillols : projet avec Var Habitat : 15 logements sociaux et 15 PSLA	30	15	15	court terme
Projets non localisés	Solliès-Pont	Division parcellaire	90	90	0	moyen terme
31993	Solliès-Pont	Montée des écreuils / Chave roux : foncier en cours d'acquisition avec préemption. 35 logements potentiel avec 25 logements sociaux, quelques villas en libre et potentiellement BRS.	35	25	35	moyen terme
31990	Solliès-Pont	Opération de l'hôtel Flora : 153 logements dont 34 LLS et 21 BRS / démarrage travaux en 2023, livraison fin 2024 – Var Habitat. Logements locatifs sociaux déjà agréés.	153	34	153	court terme
31989	Solliès-Pont	Ecoquartier des Laugiers. tous les LLS ont été financés, 50 (îlot A) seront livrés avant le 31/12/2022, A retenir au PLH = 56 livrés en Mars 2023 (îlot B) et 107 (19 sur l'îlot C1 et 88 sur l'îlot D1) livrés en 2024-2025 + EHPAD 78 lits soit 26 LLS	495	189	0	court terme

083-248300
Reçu le 03/12/23
Publié le 03/12/23

AR Prefecture

230929-2023_09_29_11-DE

0 0 53

Envoyé en préfecture le 01/12/2023
Reçu en préfecture le 01/12/2023
Publié le 05/12/23

ID : 083-218301323-20231130-37-2023-DE

Berger Levraut

81



571 logements en projet identifiés

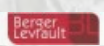
Dont 224 logements sociaux (210 non agréés) et 24 en accession sociale

- Court terme : < 2026
- Moyen terme : 2026-2029
- Long terme : 2030



AR Prefecture
 083-248300410-20230929-202309_29_11-DE
 Reçu le 03/10/2023
 Publié le 03/10/2023

Envoyé en préfecture le 01/12/2023
 Reçu en préfecture le 01/12/2023
 Publié le
 ID : 083-218301323-20231130-37_2023-DE



083-248300411-11-DE
 Reçu le 03/11/2023
 Publié le 03/11/2023

Envoyé en préfecture le 01/12/2023
 Reçu en préfecture le 01/12/2023
 Publié le
 ID : 083-218301323-20231130-37_2023-DE



ID	Commune	Observation	Total logements	Total logements commencés dans le temps du PLH	Dont LLS commencés dans le temps du PLH	Dont BRS / PSLA commencés dans le temps du PLH	Temporalité PLH (court terme < 2026 ; moyen terme 2026-2029 ; (non agréés) long terme: 2030)
31348	La Farlède	La Guibaude - Phase 2 - 161 logements - 50% de LLS - 80 LLS environ (pas encore agréé / financé avec 12 BRS) - PA déposé	161	161	80	12	moyen terme
31350	La Farlède	OAP Jérusalem : 180 logements au PLU dont 50% de LLS (90) - potentiel post PLH	180	0	0		Long terme
31351	La Farlède	Projet résidence seniors 110 logements - projet privé (potentielle part en PLS) - implique modification du PLU - moyen terme.	110	110	0		moyen terme
31354	La Farlède	62 LLS en cours de construction - livraison fin 2023 (Unicil). Déjà agréée	62	62	62		court terme
31355	La Farlède	30 logements dont 50% LLI et 50% LLS - livraison 2024 - possibilité de basculer le LLI en libre et LLS en BRS	30	30	15		court terme
31370	La Farlède	Potentiel de 10 logements, les opérateurs se positionnent (certainement que du libre)	10	10	0		court terme
31369	La Farlède	Potentiel d'une quinzaine de logements en acquisition par la commune pour basculer en logement social - potentiel pour 15 logements au total	15	15	15		moyen terme
31366	La Farlède	Projet mixte (tertiaire et logements) avec 10 logements	10	10	0		moyen terme

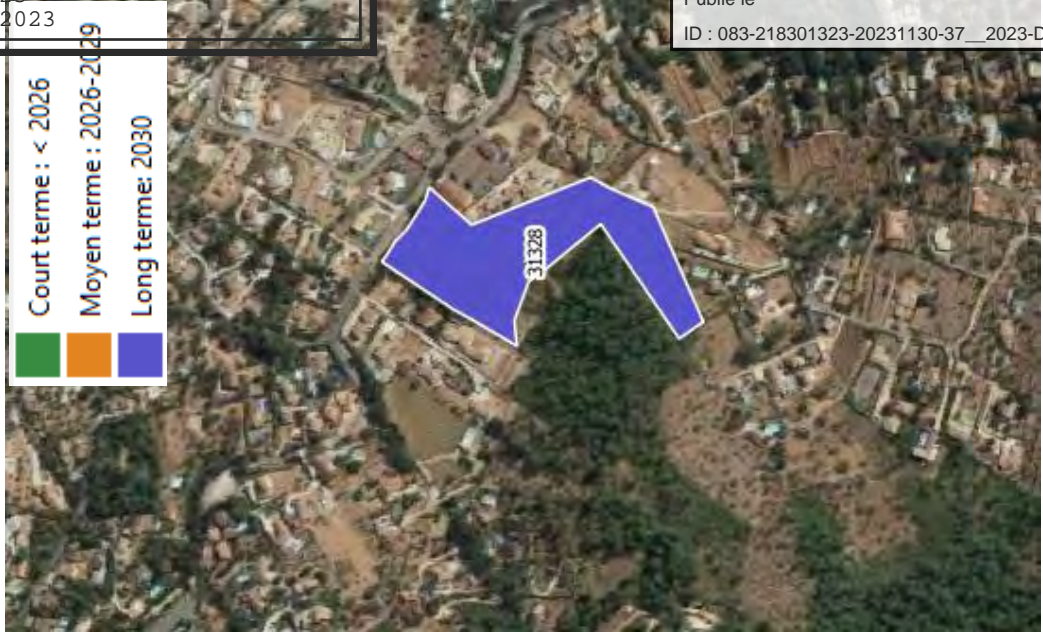
AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
 Reçu le 03/10/2023
 Publié le 03/10/2023

Envoyé en préfecture le 01/12/2023
 Reçu en préfecture le 01/12/2023
 Publié le
 ID : 083-218301323-20231130-37_2023-DE

ID	Commune	Observation	Total logements	Total logements commencés dans le temps du PLH	Dont LLS commencés dans le temps du PLH	Dont BRS / PSLA commencés dans le temps du PLH	Temporalité PLH (court terme < 2026 ; moyen terme 2026-2029 ; long terme: 2030)
31363	La Farliède	Secteur avec un potentiel de 10 logements	10	10	0	0	moyen terme
31362	La Farliède	PA déposé pour 2 logements	2	2	0	0	court terme
31361	La Farliède	OAP Les Mauniers (ensemble de la zone) - 10 logements libres - livraison 2024 - projet	10	10	0	0	court terme
31359	La Farliède	Projet sur une partie de l'ER : 28 logements dont 12 LLS fléchés BRS - livraison 2026	28	28	0	12	moyen terme
31358	La Farliède	Zone UB : Potentiel de 50 logements en renouvellement (programmation sociale 1001Vies Habitat)	50	50	25	25	moyen terme
31357	La Farliède	Zone 1AU : 73 logements à moyen terme (horizon 2028) 53 logements (parcelle privée PC déposé et refusé faute de PUP) dont 50% de LLS + 20 logements libres (parcelle publique)	73	73	27	27	moyen terme

279 logements en projet identifiés Dont 216 logements sociaux (157 non agréés)



AR Prefecture
083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
Reçu le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023

Envoyé en préfecture le 01/12/2023
Reçu en préfecture le 01/12/2023
Publié le
ID : 083-218301323-20231130-37_2023-DE

Solliès-Toucas

083-24830410-20230929-2023_09_29_11-DE
 Reçu le 01/12/2023
 Publié le 01/12/2023

ID	Commune	Observation	Total logements	Total logements commencés dans le temps du PLH	Dont LLS commencés dans le temps du PLH	Temporalité PLH (court terme < 2026 ; moyen terme 2026-2029 ; long terme: 2030)
31314	Solliès-Toucas	MS 05 : Insertion sur la RD 554 dangereuse Grotte de Truebi abritant chauve-souris remarquables Volonté de bloquer l'ER pour éviter que le projet sorte sans mixité sociale	0	0	0	long terme
31316	Solliès-Toucas	MS 06: secteur Les Lingoustes. Gisement potentiel mais propriétaire non-vendeur pour le moment - échéance 2025 - 2028 a minima. Programmation non connue. ER : part LLS fixée à 80% de la surface de plancher	?	?	?	moyen terme
31317	Solliès-Toucas	MS 08 : Les Vergers (ancien office de tourisme CCVG) ER : part de LLS fixée à 80% de la surface de plancher. PC déposé (GDH) et retoqué, repris par 1001 vies (logis familial varois) 15 logements en individuel groupé / PC non déposé	15	15	15	court terme
31319	Solliès-Toucas	Ancienne mairie : 6 logements dont 3 LLS (propriétaire privé). En cours de vente. Déjà agrée	6	6	3	court terme
31320	Solliès-Toucas	Vincentelli - projet en cours (31 logements) PC en cours d'instruction (1001 vies). Déjà agrée	31	31	31	court terme
31322	Solliès-Toucas	Bendelets : 25 logements sociaux à la place du stade (1001 vies). Fouilles à venir - livraison prévisionnelle durant le PLH (démarrage début 2023 - livraison horizon 2025). Déjà Agrée	25	25	25	court terme
31328	Solliès-Toucas	OAP La Font de Pouille (secteur de Valaury) bloquée	0	0	0	long terme
31331	Solliès-Toucas	Projet avec portage EPF : acquisitions en cours, projet de centralité. 90 logements dont 29 LLS	90	90	29	moyen terme
31332	Solliès-Toucas	Projet de portage foncier avec l'EPF ; souhait de mixité sociale et résidence seniors (environ 25 logements sociaux / programmation privée non connue) ; îlot Mairie	25	25	25	moyen terme
31333	Solliès-Toucas	Projet sur propriété CANO 58 chambres (parcelles AA 98 et 99). Possibilité de faire évoluer le projet en LLS	58	58	58	moyen terme

Envoyé en préfecture le 01/12/2023
 Reçu en préfecture le 01/12/2023
 Publié le 01/12/2023
 ID : 083-218301323-20231130-37-2023-DE



17 logements en projet identifiés

AR Prefecture

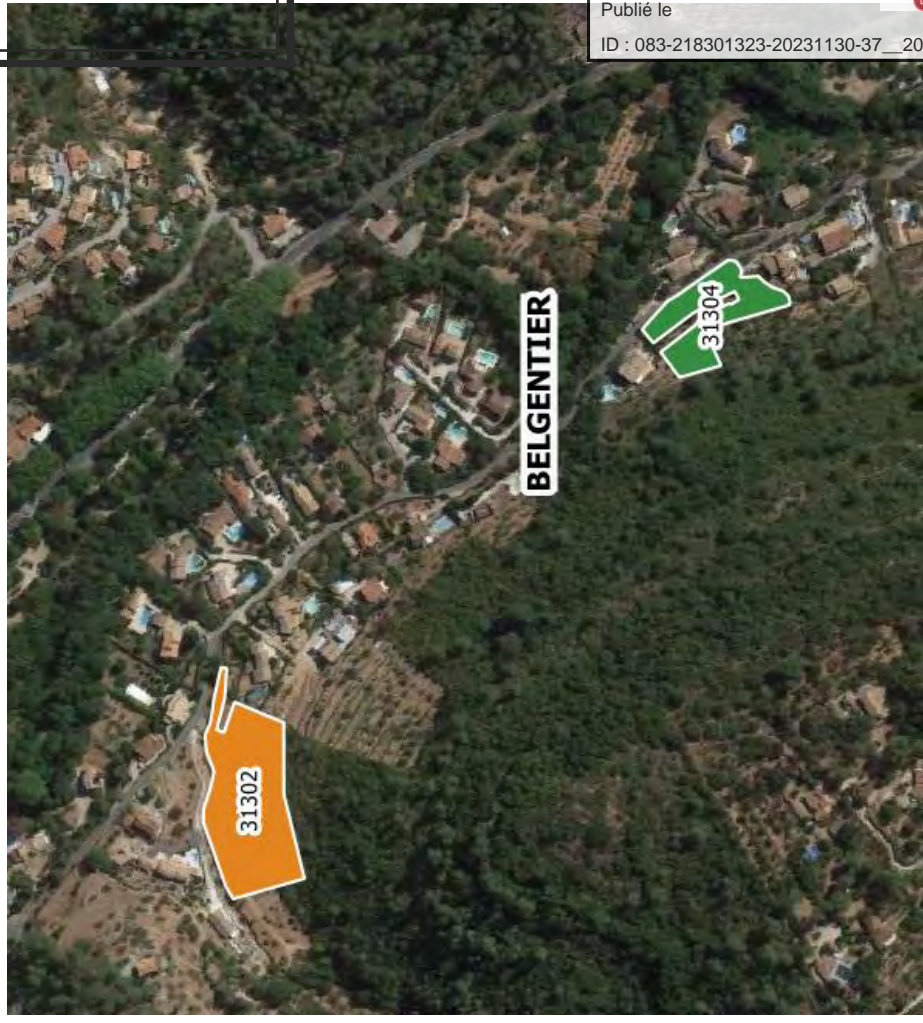
083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
Reçu le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023

Envoyé en préfecture le 01/12/2023

Reçu en préfecture le 01/12/2023

Publié le

ID : 083-218301323-20231130-37_2023-DE



ID	Commune	Observation	Total logements	Total logements commencés dans le temps du PLH	Dont LLS commencés dans le temps du PLH	Dont BRS / PSLA commencés dans le temps du PLH	Temporalité PLH (court terme 2026 ; moyen terme 2025-2029 ; long terme 2030)
31297	Belgentier	Friche industrielle / réhabilitation DIA en cours (particulier) 6 ou 8 logements T3 / T4	8	8	0	0	court terme
31299	Belgentier	18 logements T2 / T3 I	18	0	0	0	long terme
31302	Belgentier	en attente équipement défense incendie	2	2	0	0	moyen terme
31304	Belgentier	Bornage en cours 4 maisons (projet en cours)	4	4	0	0	court terme
31308	Belgentier	Bâti en mauvais état sur 3 niveaux, le propriétaire souhaite réhabiliter et peut-être confier le projet à un opérateur (logement social ou conventionnement Anah).	3	3	0	0	moyen terme

AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
 Reçu le 03/11/2023
 Publié le 03/10/2023

Envoyé en préfecture le 01/12/2023
 Reçu en préfecture le 01/12/2023
 Publié le
 ID : 083-218301323-20231130-37_2023-DE

88

Aucun logement en projet identifié



AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
Reçu le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023

Envoyé en préfecture le 01/12/2023

Reçu en préfecture le 01/12/2023

Publié le

ID : 083-218301323-20231130-37_2023-DE



ID	Observation	Total logements	Total logements commencés dans le temps du PLH	Dont LLS commencés dans le temps du PLH	Dont BRS / PSLA commencés dans le temps du PLH	Temporalité PLH (court terme < 2026 ; moyen terme 2026-2029 ; long terme: 2030)	Logements SRU à comptabiliser (non agréés)	Questions
31342	OAP dans le futur PLU avec programme mixte intégrant équipement petite enfance et du logement, mais foncier en partie impacté par le PPRI et en zone N							programmation à préciser

AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
 Reçu le 03/10/2023
 Publié le 03/10/2023

Envoyé en préfecture le 01/12/2023

Reçu en préfecture le 01/12/2023

Publié le

ID : 083-218301323-20231130-37_2023-DE





Programme Local de l'Habitat de la CC Vallée du Gapeau

DIAGNOSTIC



LEXIQUE

Lexique

3DS	Différenciation, Décentralisation , Déconcentration et Simplification (loi)	PB	Propriétaire Bailleur
AG	Assemblée Générale	PDALHPD	Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
ALUR	Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi)	PDALPD	Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées
ANAH	Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat	PIG	Programme d'Intérêt Général
AUDAT	Agence d'Urbanisme de l'Aire Toulonnaise	PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
BRS	Bail Réel Solidaire	PLH	Plan Local de l'Habitat
CCAS	Centre Communal d'Action Sociale	PLS	Prêt Locatif Social
CCVG	Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau	PLU	Plan Local d'Urbanisme
CIAS	Centre Intercommunale d'Action Sociale	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CIL	Conférence Intercommunale du Logement	PO	Propriétaire occupant
COFIL	Comité de Pilotage	PPPI	Parc Privé Potentiellement Indigne
COS	Coefficient d'occupation des Sols	PSLA	Prêt Social Location-Accession
COO	Document d'Orientations et d'Objectifs	QPV	Quartier Prioritaire de Politique de la Ville
DPE	Diagnostic de Performance Energétique	RP	Résidence Principale
ELAN	Engagement pour le Logement et l'Aménagement Numérique (loi)	RPLS	Répertoire du Parc Locatif Social
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale	RU	Renouvellement Urbain
EPF	Etablissement Public Foncier	SACICAP	Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété
FILOCOM	Fichier des Logements par Communes	SCOT	Schéma de Cohérence Territoriale
FINISS	Fichier National des Établissements Sanitaires et Sociaux	SDAHGV	Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Genérations Voyage
HLM	Habitation à Loyer Modéré	SNE	Système National d'Enregistrement de la demande de logements
INSEE	Institut National de la Statistique et des Etudes Economique	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi)
LLS	Logement Locatif Social	UC	Unité de Consommation
MO	Maitrise d'Ouvrage		
MOUS	Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale		
OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habit		
ORT	Opération de Revitalisation de Territoire		
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable		



Programme Local de l'Habitat de la CC Vallée du Gapeau

DIAGNOSTIC



ANNEXES

Annexes : les sources de données mobilisées pour la réalisation du diagnostic

Le recensement de l'INSEE

▪ Le recensement 2018

Pour rappel, les chiffres du recensement l'INSEE reposent sur une collecte d'information annuelle, concernant successivement tous les territoires communaux au cours d'une période de cinq ans. Ainsi le millésime 2018 (RP2018) porte sur des données enquêtées entre 2013 et 2018.

Comme le rappelle le site internet de l'INSEE :

- « Les communes de moins de 10 000 habitants réalisent une enquête de recensement portant sur toute la population, à raison d'une commune sur cinq chaque année. Les communes de 10 000 habitants ou plus réalisent tous les ans une enquête par sondage auprès d'un échantillon de logements représentant 8 % de leur population chaque année, l'enquête annuelle constitue un échantillon de 1 4 % des personnes vivant en France.
- Sur une période de cinq ans, l'ensemble des habitants des communes de moins de 10 000 habitants et 40 % de la population des communes de 10 000 habitants ou plus sont pris en compte dans le recensement.
- Les informations ainsi collectées sont ramenées à une même date pour toutes les communes afin d'assurer l'égalité de traitements entre elles et d'obtenir une bonne fiabilité des données ».

▪ Les migrations résidentielles 2018

L'analyse des migrations résidentielles permet d'apporter un éclairage sur la stratégie résidentielle des ménages locaux. Cette base de données permet de connaître les flux résidentiels (provenance, destination, taille du ménage, âge, composition familiale...) des ménages venant s'installer sur le territoire et ceux le quittant. Les migrations résidentielles portent sur :

- Le lieu de résidence des ménages un an auparavant leur recensement,
- La population âgée d'un an ou plus.

Annexes : les sources de données mobilisées pour la réalisation du diagnostic

Les sources fiscales

■ *Filofifi*

Cette base de données est issues de l'exploitation d'une part des données fiscales exhaustives de la DGFIP (déclarations de revenus des personnes physiques d'habitation et fichier d'imposition des personnes physiques) et d'autre part des données exhaustives sur les prestations sociales en provenance de la Caisse Nationale des Allocations Familiales (Cnaf), de la Caisse Nationale de l'Assurance Vieillesse (Cnav) et de la Caisse Centrale de la Mutualité Sociale Agricole (CCMSA).

Elle permet de connaître les revenus déclarés des ménages et les revenus disponibles. Les revenus disponibles sont ceux à la disposition du ménage pour consommer et épargner (comprenant les revenus d'activité, les retraites et pensions, les revenus du patrimoine, les revenus financiers et les prestations sociales reçues) auxquels sont déduits quatre impôts directs : l'impôt sur le revenu, la taxe d'habitation, la Contribution Sociale Généralisée (CSG) et la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (CRDS).

■ *Filocom* :

Cette base de données renseigne sur les logements et leur occupation (y compris les revenus des occupants). Elle permet une analyse fine du parc privé en disposition de statistiques à l'échelle de la section cadastrale.

Ce fichier est construit par la DGFIP par un traitement automatisé du fichier de la taxe d'habitation, de la taxe foncière, du fichier des propriétaires et de celui de l'impôt sur les revenus des personnes physiques. FILOCOM permet de croiser les caractéristiques des ménages avec les caractéristiques du parc de logements.

Sa mise à jour a lieu tous les deux ans, le dernier millésime disponible est celui de 2017. Il convient de souligner la précaution d'usage de cette base liée au secret statistique. En effet, toute variable dont la valeur est inférieure à 11 est secrétisée (secret direct) et induit la secrétisation d'une autre variable pour ne pas retrouver l'information par soustraction au total (secret induit).

Annexes : les sources de données mobilisées pour la réalisation du diagnostic

Le parc ancien

▪ Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) est une méthode pré-repérage des logements potentiellement indignes, elle ne permet pas un repérage exhaustif. Ces données permettent de cibler des secteurs prioritaires qui peuvent être investigués de manière plus précise dans le cadre de la définition d'un outil d'amélioration de l'habitat. Cette méthode croise la catégorie cadastrale des logements avec le revenu des occupants à partir du fichier FILOCOM, en faisant l'hypothèse qu'un logement a d'autant plus de probabilité d'être indigne qu'il est occupé par un ménage ne dépassant pas certains seuils de revenus.

Depuis 2010, le PPPI est composé des résidences principales privées considérées comme :

- ordinaires (catégorie 6), et occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté ;
- médiocres (catégorie 7) ou très médiocres (catégorie 8), occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté soit 75% du revenu médian.

▪ Le Registre National d'Immatriculation des Copropriétés (RNIC)

97

Outil de recensement des copropriétés à usage d'habitation. La démarche, effectuée par les syndicats bénévoles et professionnels ou par les notaires, est obligatoire pour les immeubles d'habitations en copropriétés. Un grand nombre de (petites) copropriétés n'étant pas encore immatriculées à ce jour, il convient d'être prudent avec l'exploitation de ces données sur la vue globale du patrimoine. Le diagnostic a pu être complété par diverses données (FILOCOM, PERVAL – donnée des notaires, conventionnements ANAH, etc.) permettant de contextualiser la problématique dans la situation d'ensemble du parc de logements en copropriétés. Dans un second temps, l'exploitation du fichier d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'ANAH a permis d'approcher le potentiel de fragilité des copropriétés locales.

▪ Les données ONPE 2021

Les données publiées par l'Observatoire National de la Précarité Energétiques sont millésimées à l'année 2021 et sont mises à la disposition des collectivités via l'outil GEOD. L'ONPE s'appuie sur un panier d'indicateurs pour suivre la précarité énergétique calculés à partir de l'exploitation des données de l'Enquête nationale Logement (ENL) de l'INSEE.

- le **Taux d'effort énergétique (TEE)** : considère un ménage en situation de précarité énergétique lorsque ses dépenses énergétiques dans son logement sont supérieures à 8 % de son revenu, et son revenu par unité de consommation (UC) est inférieur au 3e décile de revenu par unité de consommation.
- le **ressenti au Froid (FROID)** (ménages ayant déclaré une sensation de froid durant l'hiver précédant l'enquête, pour des raisons qui relèvent de la précarité énergétique : mauvaise isolation du logement, défaillance de l'équipement de chauffage, panne durable, restriction en raison du coût de l'énergie et coupure fournisseur d'énergie.)
- l'**indicateur « Bas revenus dépenses élevées » (BRDE)**. Cet indicateur comprend deux conditions, l'une sur la dépense d'énergie des ménages, l'autre sur le montant restant une fois déduites les dépenses de logement (à l'exclusion des dépenses d'énergie). La dépense en énergie et le seuil sont rapportés à la surface du logement. Le revenu restant est divisé par le nombre d'unités de consommation, pour tenir compte de la composition du ménage.

Annexes : les sources de données mobilisées pour la réalisation du diagnostic

Le parc social

▪ **RPLS 2020**

Cette base de données, alimentée annuellement par les bailleurs sociaux permet de qualifier la structure du parc locatif social (nombre de logements, localisation, typologie, financement, typologie, loyer, vacance...).

Son assiette de logements locatifs sociaux est différente de celle de l'inventaire de l'article 55 de la loi SRU, puisqu'elle se base sur les logements dits « familiaux » (par opposition aux logements / places relevant de l'hébergement, logement temporaire), elle comprend :

- les logements familiaux conventionnés (au titre de l'Aide Personnalisée au Logement - APL) y compris les logements étudiants,
- et les logements familiaux non conventionnés.

Ainsi, sont exclues de cette base les structures d'hébergement.

▪ **Système National d'Enregistrement**

Les demandes de logements sociaux sont enregistrées au sein du Système National d'Enregistrement (SNE) depuis le 28 Mars 2011. Ce système fonctionne en interface avec les systèmes de gestion des bailleurs sociaux et des fichiers partagés départementaux.

L'infocentre SNE est une base de données comprenant des informations sur :

- Les demandes en cours (y compris les demandes de mutations et hors-mutations) ;
- Les demandes satisfaites ou « attributions » (y compris les attributions suite aux mutations et hors-mutation).

AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
Reçu le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023

Envoyé en préfecture le 01/12/2023

Reçu en préfecture le 01/12/2023

Publié le

ID : 083-218301323-20231130-37_2023-DE

Berger
Levrault

Annexes : les sources de données mobilisées pour la réalisation du diagnostic

Les marchés immobiliers

▪ **Sitadel :**

SITADEL est le « Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les Locaux ». Cette base de données recense l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation (logement) et à usage non résidentiel (locaux) soumises à la procédure d'instruction du permis de construire. Elle permet un suivi historique de la construction neuve sur plusieurs années.

SITADEL fournit des informations sur les principales caractéristiques des opérations de construction neuve :

- les logements, en nombre et surfaces autorisées ou commencées, selon le type de construction, le mode d'utilisation, le maître d'ouvrage...
- les locaux autres qu'habitation, en surface autorisée ou commencée, selon le maître d'ouvrage et le type d'ouvrage ...

Les séries dites « en date réelle » rattachent chaque événement au mois au cours duquel il s'est effectivement produit.

▪ **DVF**

Les « Demandes de valeurs foncières », publié et produit par la direction générale des finances publiques, permet de connaître les transactions immobilières intervenues au cours des cinq dernières années sur le territoire métropolitain et les DOM-TOM. Les données contenues sont issues des actes notariés et des informations cadastrales.

9

▪ **CLAMEUR**

Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux (CLAMEUR) est une source de données permettant de connaître les loyers du parc privé sur plusieurs années. Le champ d'observation retenu est celui des baux nouveaux d'habitation, donc hors toutes les indexations en cours de bail ou lors d'un renouvellement de bail. L'observatoire porte ainsi exclusivement sur les loyers de marché pour des baux conclus à l'occasion d'une relocation ou d'une location nouvelle.

Les logements retenus par l'observatoire appartiennent alors au parc locatif privé régi par la loi de 1989 (y compris dans le cadre de dispositifs fiscaux d'aide à l'investissement locatif ou d'un conventionnement avec l'Anah) ou par la loi de 1948.

▪ **Veille sur les sites des annonces immobilières**

Une veille a été effectuée sur les sites d'annonces immobilières tels que Seloger.com et leboncoin afin de conforter les niveaux de prix donnés par les sources statistiques et par les acteurs de l'habitat au cours des entretiens.

Annexes : les sources de données mobilisées pour la réalisation du diagnostic

Les besoins spécifiques

▪ FINESS

Le répertoire FINESS recense l'ensemble des établissements sanitaires, sociaux, médico-sociaux et les formations destinées aux professionnels de ces secteurs. Dans le cadre du diagnostic du PLH, nous nous appuyons sur ce répertoire pour répertorier les différentes structures d'hébergement présent sur le territoire. Il nous permet de connaître la localisation des établissements, leur type (résidence sociale, EHPAD, foyer de jeunes travailleurs...), leur capacité d'accueil et le type de public accueilli.

▪ STATISS

STATistiques et Indicateurs de la Santé et du Social (STATISS) est une publication qui recueille des informations auprès de tous les établissements de santé de France sur leur activité, leurs capacités, leurs équipements, et leurs personnels médicaux et non-médicaux.

Dans le cadre de l'élaboration du diagnostic du PLH, cette publication nous permet de disposer de référents départementaux, régionaux et nationaux en matière de taux d'équipement en structures d'hébergement à destination des personnes âgées et en situation de handicap.

▪ FSL / FSE

Le Fonds de Solidarité Logement est accordé aux ménages rencontrant des difficultés à accéder ou se maintenir dans un logement. Cette aide est attribuée selon des conditions de ressources et l'importance et la nature des difficultés que rencontre le ménage. Cette aide du Conseil Départemental se fait de manière directe ou indirecte.

Ces aides peuvent financer :

- les dépenses liées à l'entrée dans un logement (dépôt de garantie, 1^{er} loyer, assurance du logement, frais de déménagement),
- les dettes de loyers charges comprises, les factures d'énergies (électricité, gaz), d'eau et de téléphone.

Programme Local de l'Habitat 2023-2029

Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau

Document d'orientations



SOMMAIRE

Le cadre légal du document d'orientations	2
Introduction – rappel des principaux besoins en logement identifiés lors du diagnostic territorial.....	3
Définition des besoins en logements sur le territoire.....	4
Les composantes des besoins en logement entre 2008 et 2019	4
Le desserrement des ménages.....	4
La variation du parc vacant et des résidences secondaires	6
Le renouvellement du parc	8
Le Point Mort de la construction.....	8
L'objectif de développement.....	9
L'estimation de la population au 1 ^{er} Janv. 2023.....	9
Le recensement des projets de logements à horizon 2029	10
Les obligations de rattrapage au titre de la Loi SRU	11
Le scénario retenu par les élus du territoire	12
Les orientations-guides de la politique de l'habitat.....	14
Orientation 1 – Optimiser l'usage du parc de logement existant	14
A. Améliorer le cadre de vie dans les centres anciens de la Vallée du Gapeau	14
B. Maîtriser la production nouvelle pour répondre aux capacités d'accueil du territoire.....	16
Orientation 2 - Diversifier l'offre de logements pour accompagner les parcours résidentiels.....	20
A. Accentuer la production de logement abordable	20
B. Accompagner les publics les plus fragiles	21
Orientation 3 - Piloter et suivre la politique de l'habitat	23

LE CADRE LEGAL DU DOCUMENT D'ORIENTATIONS

Le Code de la Construction et de l'Habitation définit le contenu d'un document d'orientations. Selon l'article R.302-1 :

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

- a) 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 ;
- b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- e) 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 du chapitre II 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 ;
- f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants. »

Le présent document énonce les Orientations Stratégiques du PLH de la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau pour la période 2023 - 2029.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte des dynamiques démographiques et économiques, de l'évaluation des besoins actuels et futurs en logement et hébergement, de la structuration territoriale (équipements, transports, services) et des capacités de développement et la dynamique de projets travaillées conjointement avec l'ensemble des communes.

INTRODUCTION – RAPPEL DES PRINCIPAUX BESOINS EN LOGEMENT IDENTIFIES LORS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Sur la Vallée du Gapeau, les principaux besoins en logement identifiés lors du diagnostic résultent de ces principaux constats : **la population de l'intercommunalité s'accroît du fait de l'attractivité du territoire**, le **profil socio-économique et générationnel des ménages évolue**, le **marché immobilier est en tension** et le **parc actuel est en partie inadapté** pour répondre à l'ensemble des besoins. Au regard de ces constats, le développement d'une offre adaptée sur l'ensemble des segments du parcours résidentiel et de l'hébergement est nécessaire.

Tout d'abord, la taille moyenne des ménages diminue à un rythme élevé sur la Vallée du Gapeau. Au-delà des phénomènes de décohabitation et des divorces, le desserrement des ménages est **principalement lié au vieillissement de la population**. La perte de mobilité des séniors et les situations de sous-occupation des logements doivent être anticipées grâce à une programmation adaptée sur l'ensemble du territoire et des actions de réhabilitation pour adapter les logements à la perte d'autonomie. Cela étant, le territoire, compte-tenu des caractéristiques de son parc de logements (prédominance du parc individuel), capte encore des profils familiaux aux revenus plus élevés que sur le reste du département. Le territoire devra s'attacher à **renforcer l'attractivité à l'égard des jeunes actifs et des catégories socio-professionnelles moins favorisées**. Ces profils nécessitent un accompagnement pour mener à bien leurs parcours résidentiels. La collectivité devra apporter des solutions de logements à ces publics confrontés à la tension du marché immobilier.

Ensuite, les **opérations de construction neuve devront être maîtrisées**, notamment au regard de la consommation foncière induite par la dynamique de production passée et des capacités d'accueil plus réduites du territoire. Les formes urbaines développées par le passé engendrent un véritable enjeu de diversification sur le territoire : un **enjeu de sobriété foncière persiste** au regard de l'avènement de la loi Climat et Résilience.

Par ailleurs, une partie du parc existant est **caractérisée par d'importants enjeux de renouvellement urbain et de requalification** : résorption de la vacance structurelle lourde, intervention sur les passoires thermiques et résorption des situations d'indignité. La Vallée du Gapeau s'est d'ores et déjà mobilisée pour accompagner les propriétaires vers une rénovation durable, mais les besoins de rénovation sont toujours présents, notamment sur les centres villes et centres bourgs des communes du territoire.

Enfin, au regard du manque d'offre en hébergement et en logements temporaires sur le territoire, la Communauté de communes de la Vallée du Gapeau devra s'attacher à **développer une offre d'insertion pour les ménages en situation de précarité**.

DEFINITION DES BESOINS EN LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE

Les composantes des besoins en logement entre 2008 et 2019

La création de nouveaux logements répond à plusieurs besoins :

- **Les besoins liés à l'augmentation de la population**
 - Le solde naturel de la population qui correspond à la différence entre les naissances et les décès.
 - Le solde migratoire qui correspond à la différence entre les arrivées et les départs de ménages sur le territoire.

- **Les besoins endogènes liés au maintien de la population**, appelé également Point-Mort de la construction. Les postes du Point-Mort sont les suivants :
 - **Le desserrement des ménages** qui correspond à l'évolution de la taille moyenne des ménages
 - **Les variations dans l'usage des logements** :
 - La dynamique des résidences secondaires
 - L'évolution du nombre de logements vacants
 - **Le renouvellement du parc** : les créations ou disparitions de logements dans le parc existant.

Ces différents postes, détaillés ci-après, sont à étudier de manière rétrospective et prospective afin d'estimer l'impact démographique du scénario de production de logements retenue par les élus dans le cadre de ce Programme Local de l'Habitat.

Le développement d'une offre de logements peut être satisfait via :

- **La production neuve** : sur foncier vierge ou par le biais de développement urbain.
- **La mobilisation du parc existant** : consistant en la remise sur le marché à titre de résidence principale, de logements vacants ou par la transformation d'usage de bâtis existants.

Le desserrement des ménages

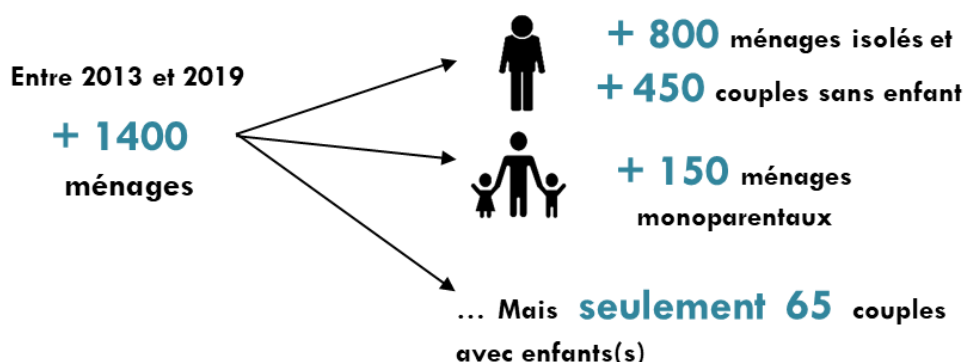
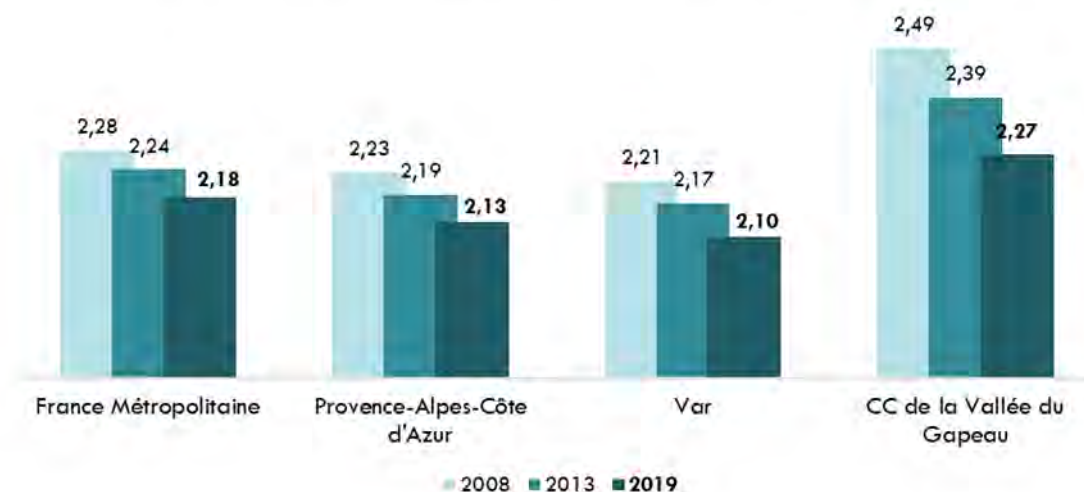
Le desserrement des ménages est un phénomène lié à plusieurs tendances démographiques et sociologiques : le vieillissement de la population qui induit une augmentation des ménages vivants seuls, la décohabitation des jeunes ou encore l'éclatement des ménages lié aux divorces et aux séparations.

Sur le territoire de la Vallée du Gapeau, **la taille moyenne des ménages baisse de manière constante et importante, et se traduit par le passage d'une taille moyenne de 2,49 en 2008 à 2,27 en 2019**. La croissance du nombre de ménages est principalement portée par le vieillissement de la population (croissance des personnes seules et couples sans enfant). Cette évolution de la taille des ménages équivaut à un **besoin en logements de 108 unités par an sur la période 2013-2019**.

Toutefois, la population reste sur un profil plus familial que sur le département du Var et la métropole toulonnaise, respectivement à 2,1 et 2,02 en 2019 et **le besoin en desserrement reste donc conséquent pour les années à venir.**

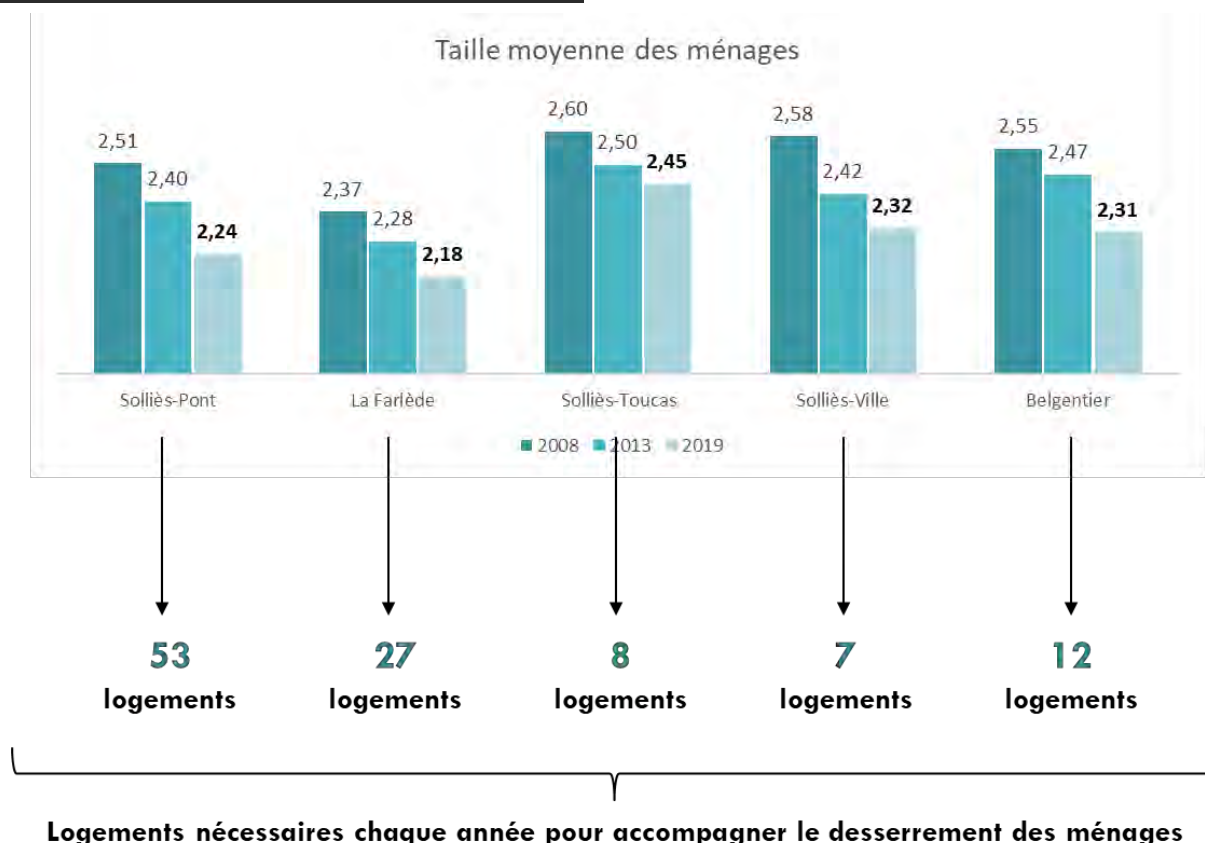
Évolution de la taille moyenne des ménages entre 2008 et 2019

Source : INSEE RP 2019



Les profils familiaux sont toutefois différents entre les communes et les tendances d'évolution impliquent des besoins en logement variables.

Ainsi, **Solliès-Pont connaît la baisse de la taille des ménages la plus rapide des cinq communes** et porte à elle seule la moitié du besoin en logements associé de l'intercommunalité (53 logements sur 108). La baisse est également rapide à Belgentier impliquant un besoin important à l'échelle de la commune (12 logements par an). Elle est plus modérée à La Farlède, mais surtout à Solliès-Toucas et Solliès-Ville (moins de 10 logements nécessaires par an).



Et pour la période 2019-2023 ?

Les projections réalisées dans le cadre de l'élaboration du scénario prospectif tablent sur un rythme de desserrement équivalent à la tendance des 6 dernières années, soit un **deserrement des ménages rapide** à -0,8% par an, compte tenu du potentiel de desserrement encore important sur le territoire.

La variation du parc vacant et des résidences secondaires

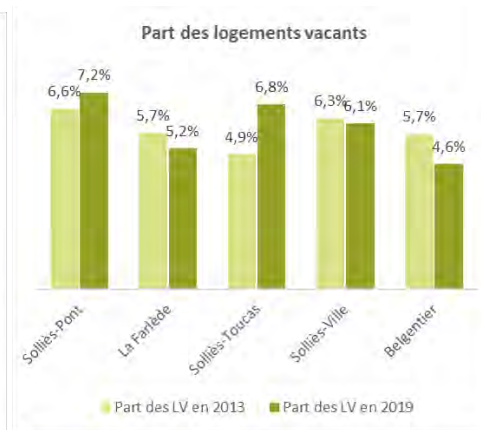
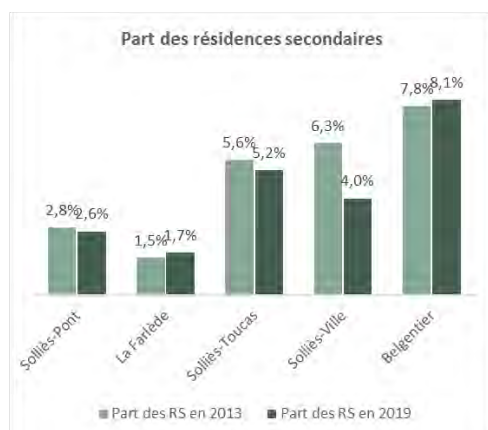
La vacance des logements est une composante de chaque marché immobilier nécessaire à la fluidité des parcours résidentiels. Il est admis qu'un taux de 5 à 7 % assure suffisamment de fluidité. En deçà de 5 %, il dénote une tension du marché. Au-delà, il peut traduire des situations de vacance plus structurelles (situations administratives / familiales bloquées, dégradation du bâti, inadéquation avec les prix de marché, etc.) et un objectif de reconquête pourrait être à envisager.

A l'échelle nationale, la vacance augmente régulièrement au cours des 15 dernières années en lien avec un désintérêt progressif pour une partie du parc ancien, qui ne trouve pas preneur en raison des attentes actuelles de la population en termes de confort et configuration des logements. Ce phénomène est particulièrement marqué dans les centres-villes et cœur de bourg.

Sur le territoire de la Vallée du Gapeau, le phénomène de **vacance se maintient à des niveaux relativement peu élevés** (6,3% en 2019, soit environ 900 logements selon l'INSEE), similaire à ceux du département du Var, qui permet une certaine fluidité des marchés résidentiels. Selon les fichiers fiscaux (LOVAC 2021), le territoire compte **300 logements privés vacants structurels** (vacance > 2 ans)

Compte-tenu de l'attractivité du territoire et de la tension du marché immobilier, le phénomène de vacance évolue peu sur la période récente.

À l'échelle des communes, les taux de vacance ont tendance à se réduire à La Farlède, Solliès-Ville et Belgentier (qui présentent déjà les taux de vacance les plus bas). A l'inverse, il augmente assez fortement à Solliès-Toucas et Solliès-Pont ; cette dernière comptabilise par ailleurs la moitié des logements vacants structurels de l'intercommunalité.



Logements vacants de plus de 2 ans en 2021

BELGENTIER	21
LA FARLEDE	56
SOLLIES-PONT	146
SOLLIES-TOUCAS	44
SOLLIES-VILLE	31

En parallèle, les résidences secondaires forment un marché autonome sur lequel les collectivités ont peu de prise. Il est cependant nécessaire de les prendre en compte car elles peuvent renforcer la tension sur le parc de logements et rendre difficile l'accès à certains produits pour les résidents permanents.

Le parc de **résidences secondaires, très peu représenté (3,3 % en 20189)**, distingue la communauté de communes de la Vallée du Gapeau, du reste du département du Var, très touristique, où les résidences secondaires pèsent pour un quart du parc total.

A l'échelle des communes, la part des résidences secondaires diminue à Solliès-Pont, Solliès-Toucas et Solliès-Ville. Elle connaît une légère hausse à La Farlède (mais le taux reste bas) et elle augmente et atteint un niveau élevé à Belgentier.

Et pour la période 2019-2023 ?

Au vu du contexte de marché en tension, les projections réalisées dans le cadre de l'élaboration du scénario prospectif tablent sur une stabilisation des taux de vacance et des résidences secondaires.

Le renouvellement du parc

Le renouvellement du parc correspond au solde entre des suppressions de logements (démolitions ou changements d'usage) et des créations de logements (division de logements ou changements d'usage) dans le parc existant, donc hors construction neuve.

Si ce solde est positif, cela indique qu'il existe un besoin de nouveaux logements pour compenser les suppressions induites par :

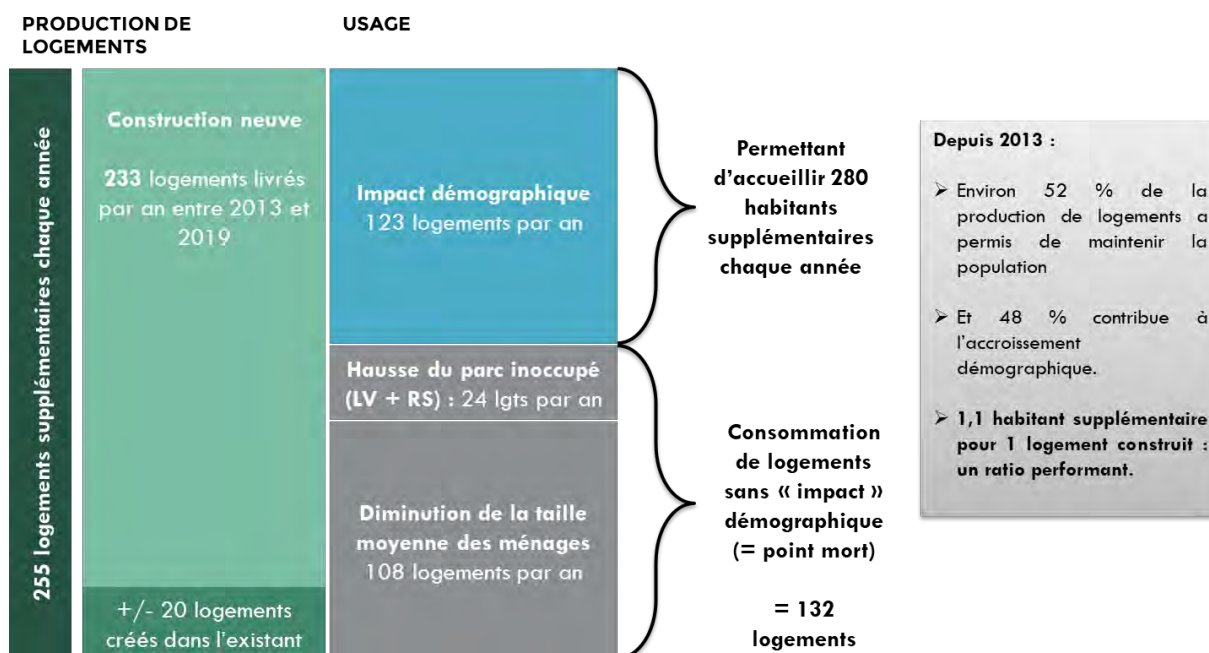
- Le renouvellement de centres anciens et les démolitions de logements sociaux
- L'obsolescence du parc le plus ancien
- Les logements transformés en locaux commerciaux

Si ce solde est négatif, la création spontanée de logements dans le parc existant est supérieure aux suppressions. De cette manière, ce phénomène contribue aux réponses aux besoins en logements. Cette situation traduit généralement une forte pression sur le parc.

Sur le territoire de la Vallée du Gapeau, le renouvellement est légèrement négatif sur la période récente, on observe ainsi environ **la création de 20 logements par an entre 2013 et 2019, sans action de construction neuve**. Ce phénomène est notamment lié à la tension sur le marché qui s'est accentuée et **a engendré une hausse des divisions au sein du parc existant**. Ce renouvellement répond à une partie des besoins en logements du territoire.

Le Point Mort de la construction

La mise en rapport entre le nombre de logements construits annuellement, entre 2013 et 2019, et l'usage de cette production ainsi que son impact sur l'évolution de population sur la même période permet d'identifier le « Point-Mort » rétrospectif, c'est-à-dire le nombre de logements nécessaires pour maintenir la population.



Visualisation du « point-mort » de la construction entre 2013 et 2019 sur le territoire de la CC de la Vallée du Gapeau. Sources : INSEE RP 2019, Sit@del 2, traitements MERC/AT.

Ainsi, entre 2013 et 2019, **255 logements supplémentaires par an ont été recensés** (croissance nette du parc au sein du recensement INSEE). Dans le même temps, **233 logements ont été construits via le dépôt d'un permis de construire**. Ainsi, l'estimation des logements créés par phénomène de divisions de logement ou changements d'usage est d'une vingtaine d'unités par an.

Le **principal poste du point-mort est le desserrement des ménages**, qui implique un besoin de 108 logements par an. Par ailleurs, la hausse du parc inoccupé (logements vacants et résidences secondaires) correspond à 24 logements par an, soit un **total de consommation de logements sans impact démographique (point mort) de 132 logements annuellement**.

Le solde de la production (123 logements par an) a permis l'accueil de **280 habitants supplémentaires chaque année**.

En synthèse, la moitié de la production de logements a permis de maintenir la population et l'autre moitié a contribué à un accueil démographique assez conséquent (près de 1 % de croissance par an).

L'objectif de développement

L'estimation de la population au 1^{er} Janv. 2023

Les dernières données disponibles via le recensement de l'INSEE, à date de réalisation des scénarios prospectifs, sont celles du recensement de 2019.

Afin de se projeter au 1^{er} janvier 2023, une estimation a été calculée sur la base des logements *a priori* livrés de 2019 à 2022 inclus : **1 529 logements** (correspondant aux logements autorisés entre 2017 et 2020, source SITADEL), soit **382 logements en moyenne par an**.

Logements autorisés (PC) depuis 2013

Source : SITADEL - fichier détail 2013-2021



A cela, ont été appliquées les hypothèses suivantes :

- Un **deserrement des ménages rapide** à -0,8% par an, équivalent à la tendance des 6 dernières années.
- Une **stabilisation des taux des résidences secondaires** (3,4%) et de **logements vacants** (6,2%).

Ces hypothèses conduiraient à une **population de 34 100 habitants** au 1^{er} janvier 2023, soit une croissance de 1,5% par an.



34 100 hts en 2023 (32 000 en 2019) soit une croissance de **1,5 %** par an



Un parc de **16 500 logements** (15 000 en 2019)



Dont **1 030 logements vacants**, soit **6,2 %** du parc (6,2 % en 2019)



Dont **555 résidences secondaires**, soit **3,4 %** (3,4 % en 2019)



15 000 ménages, avec en moyenne, **2,19 personnes par ménage** (2,27 en 2019)

Le recensement des projets de logements à horizon 2029

Dans le cadre du diagnostic du PLH, un **recensement des gisements fonciers pouvant accueillir des logements** a été réalisé, en collaboration avec les communes. Ces gisements ont également été qualifiés en fonction de leur échéance de mobilisation (court terme = 2026, moyen terme = 2029, long terme = post PLH / 2030).

A moyen terme, correspondant à l'échéance du PLH, **environ 1 780 logements (dont l'ouverture de chantier est prévue entre 2023 et 2029)**, ont été identifiés en projet, très majoritairement dans les trois communes les plus urbaines et soumises à rattrapage SRU.

	SITUATION ACTUELLE				PROJETS REPERES (= logements commencés 2023-2029)						
	Population 2019	Logements autorisés entre 2016 et 2021	soit en annuel	Indice de construction (nb lgts / an / 1000 hts)	Ensemble des logements en projet	soit en annuel	Indice de construction (nb lgts / an / 1000 hts)	dont logements locatifs sociaux en projet sur la durée du PLH	dont logements en accession sociale en projet sur la durée du PLH	% logements SRU au sein des projets	Logements comptabilisés SRU - non agréés
Solliès-Pont	11762	988	165	14,0	911	152	12,9	378	36	45%	175
La Farlède	9614	973	162	16,9	571	95	9,9	224	24	43%	210
Solliès-Toucas	5753	355	59	10,3	279	47	8,1	216		77%	157
TOTAL Communes SRU	27129	2316	386	14,2	1761	294	10,8	818	60	50%	542
Solliès-Ville	2526	66	11	4,4	0	0	0,0			0%	0
Belgentier	2423	70	12	4,8	17	3	1,2			0%	0
TOTAL Vallée du Gapeau	32078	2452	409	12,7	1778	296	9,2	818	60	49%	542

Dans ces communes, une part importante de logements locatifs sociaux et d'accèsion sociale est prévue au sein des projets dans les communes SRU (environ 50 % des nouveaux projets de logements), mais dont une partie (environ 1/3) est d'ores et déjà agréée donc comptabilisée dans la période triennale précédente (2020-2022).

Les obligations de rattrapage au titre de la Loi SRU

La loi 3DS a modifié l'article 55 de la loi SRU qui prévoyait, par période triennale, un pourcentage de logements sociaux à atteindre jusqu'au rattrapage de 100 % du déficit en 2025. Cette date butoir a été supprimée et un nouveau rythme de rattrapage a été instauré :

- Les communes ont désormais un objectif de 33% du déficit à atteindre par période triennale jusqu'à l'atteinte complète des objectifs. C'est le rythme de rattrapage de référence.
- Lorsque le taux de logements locatifs sociaux se rapproche de l'objectif, le rythme de référence est augmenté :
 - o Quand le taux de LLS est compris entre 21 et 23% (écart de 2 à 4 points), la commune doit rattraper 50% du déficit de LLS sur la période triennale,
 - o Quand le taux de LLS est entre 23 et 24,99% (écart de moins de 2 points), la commune doit rattraper 100% de son déficit en LLS sur la période triennale.

Au sein de la Vallée du Gapeau, trois communes sont soumises à la loi SRU : Solliès-Pont, La Farlède et Solliès-Toucas. Selon le dernier inventaire SRU, **1 208 logements sociaux sont recensés au 1^{er} janvier 2022** et **1 719 logements sociaux manquent pour atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux parmi les résidences principales**.

Sur la durée du PLH, qui correspond à deux périodes triennales, l'objectif de rattrapage serait de **868 logements** (481 logements au cours de la période 2023-2025, et 386 logements sur la période 2026-2028 sous réserve d'avoir atteint l'objectif lors de la période précédente).

	PROJETS REPERES (= logements commencés 2023-2029)	CONTEXTE SRU			SIMULATION RATTRAPAGE SRU (sans CMS)					
		Logements comptabilisés SRU - non agréés	SRU 2022 volume	Taux SRU 2022	Rappel objectif SRU 2020-2022	Déficit SRU au 1er Janv. 2022 (= logements manquants pour atteindre 25 % de LLS)	Objectif de rattrapage sur la période 2023-2025 (=33% du déficit en 2022, - agréments)	Objectif de rattrapage sur la période 2026-2028 (=33% du déficit en 2025)	TOTAL objectif de rattrapage sur la période 2023-2028	Ecart avec les projets recensés
Solliès-Pont	175	740	14,04%	269	578	131	120	250	-75	70%
La Farlède	210	387	9,73%	209	608	176	138	313	-103	67%
Solliès-Toucas	157	81	3,29%	259	534	175	129	304	-147	52%
TOTAL Communes SRU	542	1208	10,32%	737	1719	481	386	868	- 326	62%

Au regard des projets de production sociale identifiés sur le territoire, et non encore agréés, la production sociale attendue couvrirait plus de 60 % de l'objectif SRU, avec des situations variables selon les communes, allant de 52 % pour Solliès-Toucas, 67 % à La Farlède, et 70 % à Solliès-Pont.

Le scénario retenu par les élus du territoire

Les élus ont souhaité à l'unanimité que le scénario soit orienté vers une maîtrise de l'accueil démographique, à un rythme plus modéré que la tendance très récente (probablement autour de 1,5 % par an au regard de la forte dynamique de construction réalisée entre 2019 et 2023).

En effet, le territoire se trouve de plus en plus contraint en termes de ressources foncières et naturelles (ressources en eau notamment). En cause, sa forte attractivité auprès de ménages extérieurs en raison de la proximité avec la Métropole toulonnaise qui entraîne un report résidentiel de ces populations, non souhaitable dans une logique de rapprochement des lieux d'habitat et d'emplois et de réduction des déplacements en véhicules individuels.

Plusieurs signaux ont alerté les élus à ce sujet : le sous-dimensionnement des équipements et la saturation des axes routiers secondaires de la Vallée du Gapeau, largement constitué de voiries rurales anciennes, comportant des irrégularités de gabarit et de fonctionnalité qui interrogent sur leur capacité à accueillir une densification résidentielle.

En plus des contraintes territoriales, le scénario tient compte d'un contexte immobilier relativement incertain à l'avenir avec une forte hausse des coûts de la construction (+ 20 à 25 % au cours de l'année 2022) et une forte hausse des taux d'emprunt (aujourd'hui supérieurs à 3 %, qui concerne les particuliers, mais aussi les bailleurs sociaux dont la capacité d'investissement se trouve fortement réduite).

Pour toutes ces raisons, les élus ont souhaité s'orienter vers un scénario à hauteur de **270 logements par an**, qui porterait la croissance à 0,9 % par an soit 300 habitants supplémentaires par an, correspondant à une tendance proche de celle observée entre 2013 et 2019.

La production de logements resterait concentrée dans les trois communes urbaines et soumises à la Loi SRU, qui accueilleraient 95 % des nouveaux logements de l'intercommunalité.

Ce scénario est légèrement inférieur à la somme des projets mais réaliste au regard du contexte immobilier et prend en compte le possible décalage temporel dans la sortie d'opérations.

	PROJETS REPERES (= logements commencés 2023-2029)		Programmation communale					
	Ensemble des logements en projet	% logements SRU au sein des projets	Objectif de production neuve	par an	Logements locatifs sociaux et accession sociale sur la durée du PLH	dont locatif social (55 % PLUS, 35 % PLAI et 10% PLS max)	dont accession sociale (10 %)	% Logements locatifs sociaux et accession sociale
Solliès-Pont	911	45%	780	130	390	351	39	50%
La Farlède	571	43%	480	80	240	216	24	50%
Solliès-Toucas	279	77%	280	47	216	194	22	77%
TOTAL Communes SRU	1761	50%	1 540	257	846	761	85	55%
Solliès-Ville	0	0%	36	6				
Belgentier	17	0%	44	7				
TOTAL Vallée du Gapeau	1778	49%	1 620	270	846			52%

Les communes soumises à la Loi SRU s'engagent collectivement à dédier une part conséquente de leur programmation à l'offre sociale ou en accession sociale avec un taux de mixité sociale minimal fixé à 50 %, correspondant à la production de 825 logements locatifs sociaux sur le temps du PLH dont la majorité correspond à des projets déjà identifiés. Malgré cet engagement, la production locative sociale et en accession sociale resterait légèrement insuffisante pour atteindre les objectifs de rattrapage SRU (environ 870 logements à produire sur 6 ans)

La loi 3DS laisse la possibilité aux communes de signer un Contrat de Mixité Sociale abaissant, pour une durée maximale de 3 périodes triennales consécutives, permettant de réduire l'intensité de la production. Celui-ci doit être justifié par l'incapacité de la commune à atteindre son objectif au cours du triennal à venir.

Taux SRU	Taux rattrapage sans CMS	Taux de rattrapage avec CMS (Ne peut pas être inférieur à)
< 21 % parmi les RP	33%	25%
21 % < Taux SRU < 23%	50%	40%
23% < Taux SRU < 24,99%	100%	80%

LES ORIENTATIONS-GUIDES DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Orientation 1 – Optimiser l'usage du parc de logement existant

En lien avec le scénario choisi par les élus, cette première orientation découle d'un souhait **de préserver les ressources du territoire**, et notamment en **agissant prioritairement sur le parc existant** : reconquête de vacance, réinvestissement de sites de friches résidentielles ou économiques, etc. et en maîtrisant l'intensité de la production neuve au regard des contraintes territoriales marquées.

La CC de la Vallée du Gapeau et ses partenaires sont déjà investis dans la requalification du parc ancien. En effet, la collectivité a mis en place un Projet d'Intérêt Général « amélioration de l'habitat et rénovation énergétique » depuis novembre 2021 et la ville de Solliès-Pont a fait l'objet d'une OPAH-RU entre 2014 et 2017. Pour autant, le sujet de la rénovation reste important notamment au regard d'un **potentiel d'intervention élevé sur l'habitat dégradé au sein des centre-bourgs**. Avec la perspective Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050, le réinvestissement du parc existant est un levier indispensable au développement du territoire.

A. Améliorer le cadre de vie dans les centres anciens de la Vallée du Gapeau

- Améliorer l'habitabilité de l'habitat ancien et des centres-bourgs

Les problématiques propres au cadre de vie dans les centres-anciens sont loin de ne concerner que le champ du logement : difficulté de circulation et d'accessibilité, manque de luminosité et promiscuité, impossibilité de stationnement, etc.

Ainsi, parallèlement à la volonté de rénover l'habitat ancien, la collectivité souhaite **adapter les espaces urbains à l'accueil de population** et bénéficier **d'espaces publics justement dimensionnés** au sein d'un cadre de vie agréable.

Il s'agit de questionner, dans le cadre de projets urbains de centralités, **l'habitabilité de ces quartiers** pour permettre un développement de l'habitat vertueux et des solutions de logement adaptées aux évolutions des modes de vie.

Plusieurs intentions devront être privilégiées : création d'espaces de respiration, reconfiguration des logements (ajout de balcon, création de terrasses tropéziennes à envisager dans le cadre de projet de rénovation par exemple), gestion du stationnement, redimensionnement des voiries et piétonisation, etc.

- Amplifier les actions pour résorber la vacance dans les centres villes et les villages, et remobiliser ces logements

Avec la mise en place du Projet d'Intérêt Général, la Communauté de communes de la Vallée du Gapeau a entamé des démarches concernant la remobilisation des logements vacants. Cependant, il reste des potentiels à mobiliser (300 logements vacants structurels identifiés par la source LOVAC) et la

conjoncture actuelle entre tension du marché et souhait de diminution de la consommation foncière, implique une action forte de remobilisation de ces logements.

Ainsi, **la collectivité souhaite s'engager sur un objectif de reconquête de logements vacants à hauteur de 15 unités par an.**

Pour remettre sur le marché son parc ancien vacant, la collectivité peut s'appuyer sur l'intérêt croissant des propriétaires bailleurs pour le conventionnement des logements observé dans le cadre du PIG.

Les communes pourront également constituer des relais privilégiés pour assurer un **repérage fin des logements « effectivement » vacants** (au-delà de la source statistique) et assurer le lien avec l'opérateur du PIG.

Les opérateurs, privés et sociaux, pourront également **être mobilisés sur la réalisation d'opérations de restructuration lourde ou de démolition-reconstruction**, pour les ensembles d'habitation les plus dégradés

- Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne

Le diagnostic du PLH a mis en avant **des situations de fragilité qui s'amplifient dans les centres-villes et certains bourgs pour une partie des locataires du parc privé**. La tension du marché immobilier et l'augmentation des prix des loyers et des charges entraînent des situations de mal logement pour les publics les plus modestes, qui peuvent être amenés, faute de solution, à louer des logements indignes proposés par des propriétaires indécents, voire marchands de sommeil.

Afin de lutter contre ce phénomène, deux communes du territoire (Solliès-Pont et Solliès-Toucas) ont mis en place le permis de louer, outil qui soumet la location d'un bien à une autorisation administrative de la collectivité, sous réserve du respect des critères de décence.

La CC de la Vallée du Gapeau souhaite poursuivre ces actions contre l'habitat indigne : à la fois par la **poursuite du PIG sur le champ de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé**, mais également en tirant le **bilan de la mise en œuvre du Permis de Louer** permettant de diffuser ce retour d'expérience auprès des autres communes du territoire.

Le PLH pourrait également être le support d'actions visant à **identifier les logements insalubres** (améliorer le repérage), assurer le **suivi des situations d'habitat indigne** et leur solutionnement (accompagnement des propriétaires bailleurs et des locataires concernés, désignation d'interlocuteur relai dans les communes, etc.), et **activer des mesures coercitives** à l'encontre des marchands de sommeil.

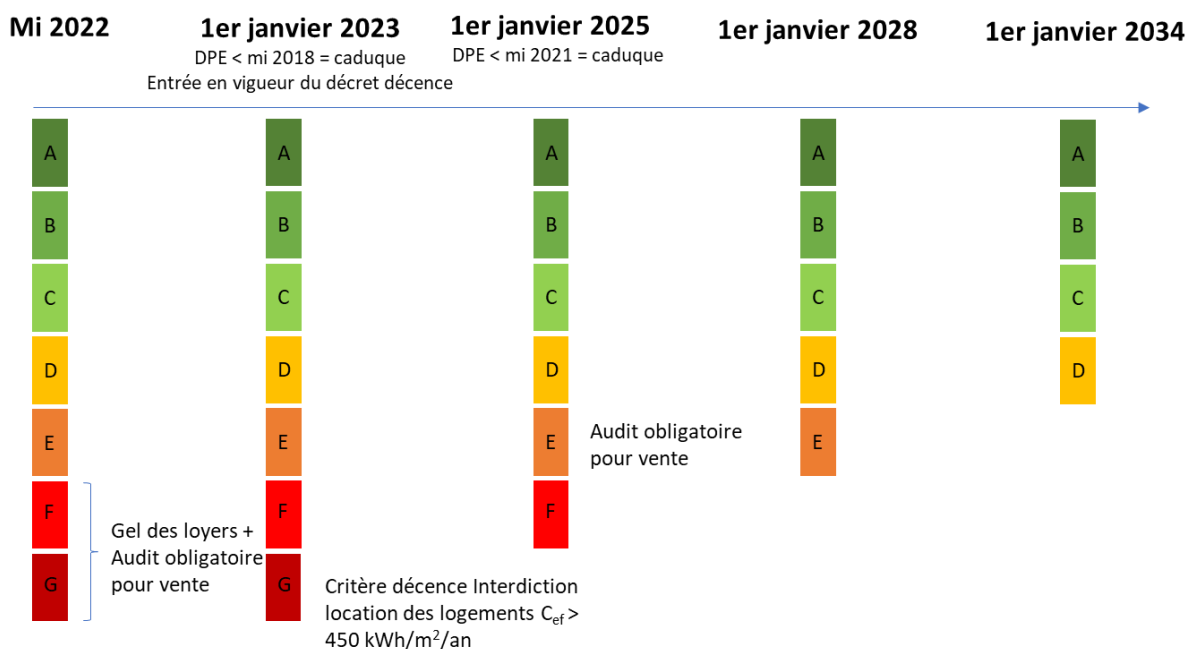
Via le PIG : un accompagnement des communes dans le cadre des procédures coercitives



- Mobiliser les propriétaires et les opérateurs pour réduire l'impact énergétique du secteur résidentiel

Bien que le territoire ait engagé des dispositifs en faveur de la rénovation énergétique des logements, le diagnostic met en avant une difficulté pour mobiliser les propriétaires des logements anciens dans des opérations de rénovation lourde.

Pour autant, face aux enjeux climatiques, à l'interdiction de mise en location des passoires thermiques (d'ici 2034, l'ensemble des logements dont l'étiquette sera inférieure à E seront interdits à la location, avec des paliers intermédiaires pour les logements en étiquette F – 2028 - et G - 2025) et au contexte national d'augmentation des coûts de l'énergie, la rénovation des logements énergivores reste un objectif indispensable.



Source: loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Journal officiel du 24 août 2021).

Le PLH constitue une opportunité pour structurer une **stratégie globale d'intervention** en faveur de la rénovation énergétique : pédagogie autour de la stratégie patrimoniale, incitation financière, facilitation des démarches, communication renforcée, etc. et requestionner les aides existantes déployées dans le cadre du PIG et les modalités de mobilisations des (co)propriétaires.

Le soutien à la rénovation du parc social et communal pourra également faire l'objet d'une réflexion par la collectivité.

B. Maîtriser la production nouvelle pour répondre aux capacités d'accueil du territoire

- Maîtriser le rythme de construction à un juste niveau pour répondre aux besoins

En lien avec le scénario choisi par les élus, l'agglomération et les communes s'engagent à assurer un **suivi attentif de la programmation de logements pour maîtriser la dynamique de construction** sur la durée du PLH et répondre au mieux aux besoins exprimés sur le territoire.

Afin de garantir l'adéquation entre les objectifs de programmation et la réalisation des opérations résidentielles il conviendra que le **service habitat soit associé aux réflexions préalables sur des opérations d'ampleur ou à vocation intercommunale** : au-delà de l'approche réglementaire, il convient que le service habitat puisse être associé aux échanges amont au montage de projets résidentiels d'ampleur, notamment lorsque ceux-ci intègrent du logement social ou abordable, ou encore des produits spécifiques (séniors , personnes handicapées, résidence sociale, etc.).



- **Diversifier les formes urbaines et réduire les rythmes d'artificialisation**

Le territoire présente des formes urbaines peu denses, consommatrices d'espace, ne s'inscrivant pas dans la **trajectoire Zéro Artificialisation Nette**, qui précise que dès 2030, les collectivités devront avoir diminué de moitié l'artificialisation des sols sur leurs territoires.

De plus, face à l'évolution des structures familiales et au vieillissement de la population, la **diversification du parc de logements est nécessaire** afin de répondre durablement aux besoins des ménages du territoire.

Plusieurs objectifs doivent être visés dans le cadre de ce PLH pour tendre vers la réduction de l'artificialisation des sols :

- **Augmenter la densité des nouveaux projets**, notamment en extension urbaine
- **Augmenter la part des formes urbaines plus compactes** (individuels groupés / maisons de ville et de petits collectifs principalement sur les secteurs stratégiques tels que les centres-villes et centres bourgs, à proximité des commerces, services, axes de transport) : il s'agira de proposer des formes urbaines plus denses dans les opérations neuves (travail sur les densités, réduction de la taille des parcelles etc.) et de mobiliser l'existant (opérations en renouvellement urbain, reconversion du bâti ancien, etc.),
- **Orienter la programmation vers des typologies plus diversifiées** : en proposant davantage de logements T2 et T3, produits très demandés sur le territoire et en proposant des logements plus modulables répondant à l'évolution des modes de vie, notamment à une plus grande mobilité dans les parcours résidentiels et au développement du télétravail

Dans le cadre de la programmation de logement, le service habitat veillera au respect de ces objectifs - formes urbaines moins consommatrices d'espace et diversification de l'offre de logements - en collaboration avec les communes qui restent directement en charge du suivi des opérations résidentielles.

- Veiller à la qualité de l'offre et accompagner des projets innovants

Le PLH pourrait constituer une opportunité pour anticiper les effets du dérèglement climatique au sein de la construction neuve. La montée en gamme du parc de logements en matière de consommation énergétique permettrait de **limiter l'impact financier du secteur résidentiel sur le budget des ménages** mais aussi **améliorer le confort de vie au sein des logements** et réduire le recours à la climatisation.

Dans un territoire particulièrement **soumis à des épisodes caniculaires et à la réduction de la ressource en eau**, la prise en compte de la thématique du confort d'été dans les logements (isolation renforcée, bio-climatisme, végétalisation des programmes, etc.) devra être systématisée dans les nouveaux programmes de construction.

La CC de la Vallée du Gapeau pourra mener des **actions de sensibilisation** auprès des communes (élus et techniciens) sur le sujet de l'habitat durable (visites d'opérations / temps de sensibilisation) mais également valoriser (articles de presse, diversification des canaux de diffusion, etc.) **les opérations exemplaires en matière d'innovation et de durabilité environnementale** pour enclencher une dynamique de développement de ces projets.

L'éco-quartier des Laugiers Sud, à Solliès Pont, opération mixte en termes de produits ; Des labels et certifications, témoins d'un projet vertueux



- Définir une stratégie foncière

Territoire attractif, la Vallée du Gapeau souhaite **poursuivre son développement de manière raisonnée et maîtrisée**. La politique foncière est un levier majeur à actionner pour la mise en œuvre d'une politique du logement répondant aux objectifs de la puissance publique.

Depuis la Loi Egalité et Citoyenneté de 2017, le PLH s'est vu doté d'un volet stratégie foncière renforcée. La capacité de la collectivité à mettre en œuvre les objectifs de programmation poursuivis par le PLH passe par **différents leviers de veille et de maîtrise du foncier**. Celle-ci ne réside pas uniquement dans la définition de moyens financiers permettant de maîtriser les fonciers stratégiques. Elle repose sur **trois piliers fondamentaux** : **l'anticipation** (veille, dialogue avec les communes), **la programmation** (volumes et produits à réaliser pour permettre l'accueil dans de bonnes conditions), **l'intervention** (préemption, mobilisation de l'EPF PACA).

Le territoire ambitionne une **réduction de la consommation foncière**, impliquant de se positionner en priorité sur des fonciers déjà urbanisés pour éviter la consommation des sols non artificialisés (en mobilisant l'offre existante et en assurant le renouvellement urbain). Le scénario retenu par les élus communautaires s'inscrit aussi dans une **volonté de maîtrise des coûts de sortie des opérations** afin de favoriser le développement du logement social et l'implantation de ménages primoaccédants.

Afin de tendre vers ces objectifs, l'agglomération déploiera une **politique foncière d'anticipation, cohérente et prospective**.

A partir de la définition des secteurs prioritaires de développement identifiés au PLH et venant alimenter l'observatoire de l'habitat et du foncier, l'objectif sera de favoriser **une politique d'acquisition et de portage foncier** afin de réaliser des opérations de logements diversifiées et dont la qualité architecturale et urbaine est maîtrisée par la puissance publique. Les **acquisitions foncières communales de long terme** permettront d'avoir la main sur une partie de la production et dès lors d'agir sur le marché en évitant les fluctuations importantes dans les dynamiques de production.

Au-delà de la maîtrise foncière complète parfois actionnée par les communes (souvent identifiée comme le seul moyen de maîtrise de la programmation), cet objectif peut se traduire par les **outils de l'urbanisme réglementaire** (objectifs de mixité sociale dans le règlement écrit ou les OAP des PLU existants traduisant des ambitions cohérentes entre habitat et urbanisme) mais également par un **urbanisme négocié avec les opérateurs**. Ce dernier doit s'organiser avec l'association de l'Agglomération, permettant de porter un discours clair et uniforme sur les ambitions intercommunales.

Orientation 2 - Diversifier l'offre de logements pour accompagner les parcours résidentiels

A. Accentuer la production de logement abordable

- **Atteindre progressivement les objectifs SRU via une programmation adéquate et un soutien aux opérateurs**

Au sein de la CC de la Vallée du Gapeau, trois communes sont concernées par l'article 55 de la loi SRU et doivent atteindre 25 % de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales. La loi 3DS a retiré l'échéance de 2025 et instauré le rattrapage de 33% du déficit par période triennale jusqu'à atteinte des objectifs. C'est dans cette optique que la collectivité a souhaité prévoir 50 % de logements sociaux dans les nouvelles opérations sur les communes concernées par la loi SRU.

Le diagnostic du PLH fait état d'un **renforcement du développement du logement locatif social** sur le territoire, en lien avec le rattrapage des objectifs SRU. Pour autant, il met en avant la rareté des possibilités de réponse au sein du parc social aux **publics précaires et isolés** (la part des logements financés en PLAI est en moyenne inférieure à 20 %) potentiellement captifs de leur logement. Le diagnostic met aussi en avant une **tension forte sur les petites surfaces** mais des besoins exprimés également pour des **logements familiaux**.

L'enjeu porte donc bien autant sur la **diversité de l'offre sociale**, en termes de financements mais aussi de typologies et de formes d'habitat, que sur son volume. Le service habitat pourrait permettre un développement du logement social plus diversifié, en aiguillant les porteurs de projet sur les besoins des ménages et la **réorientation de la programmation le cas échéant**.

L'augmentation des coûts du foncier et de la construction vient complexifier la sortie d'opération en mixité sociale et peut mettre en difficulté les opérateurs sociaux. A ce titre, le PLH pourrait être le support d'un **accompagnement et d'un soutien financier** permettant aux bailleurs sociaux d'équilibrer leurs opérations.

- **Diversifier le logement abordable vers des nouveaux produits**

La cherté du marché immobilier sur le territoire de la Vallée du Gapeau provoque un départ des jeunes et des familles les moins aisés, ainsi que des ménages les plus précaires vers des territoires moins tendus. De plus, certains ménages, dont les revenus ne permettent pas de louer dans le privé ou d'accéder à la propriété, se retrouvent captifs du parc social. Cette **difficulté de réalisation du parcours résidentiel** des ménages les moins aisés peut entraîner un déséquilibre social sur le territoire. Par ailleurs, avec une croissance économique qui entraîne une augmentation de l'emploi sur le territoire, le besoin de loger de nouveaux actifs va prendre de l'ampleur.

Les communes d'ores et déjà engagées des démarches pour développer une offre en accession abordable par le biais d'opérations d'ensemble. L'attractivité du territoire est un réel avantage permettant de attirer les opérateurs privés et les investisseurs, et permettant ainsi le développement d'une offre **locative intermédiaire** et en **accession abordable à la propriété**.

Cette offre de logements abordables est à diversifier au regard des besoins du territoire. Le diagnostic fait ressortir un fort enjeu d'attractivité à renforcer à l'égard des jeunes actifs et des catégories socio-professionnelles intermédiaires : ainsi le **logement locatif intermédiaire (PLS) pourra être développé en respectant les limites réglementaires posées par la Loi SRU** en matière de rattrapage ; d'autre part, le logement en **accession sociale devra également faire l'objet d'une programmation ciblée** dans les communes SRU.

Au-delà de l'accession sociale envisagée en PSLA, la collectivité pourra mener une **réflexion préalable au développement d'une offre en Bail Réel Solidaire**. Créé en France par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) de 2016, le bail réel solidaire consiste à dissocier le foncier du bâti, afin de diminuer les prix d'achat. Ces avantages sont soumis à plusieurs conditions : l'acquéreur s'engage à faire du logement sa résidence principale ; les ressources de l'acquéreur sont soumises à un niveau plafond et il ne pourra le léguer ou le revendre (avec une plus-value limitée) qu'à une personne dont les revenus sont également en deçà des plafonds. Ce type de logement présente aussi l'intérêt de pérenniser les investissements publics, d'être durablement abordable et comptabilisé au titre de la Loi SRU sans limitation de durée (contrairement au logement PSLA)

Le programme d'actions du PLH viendra dessiner les contours du soutien de la collectivité en faveur du logement abordable, en fonction des produits et des publics cibles.

B. Accompagner les publics les plus fragiles

- Poursuite de l'accompagnement du maintien à domicile des séniors

Le diagnostic a mis en évidence un fort vieillissement de la population au sein de la Vallée du Gapeau, ce phénomène entraîne des besoins en logements et services adaptés sur le territoire.

Le territoire est bien couvert du point de vue de l'offre en structure pour les ménages seniors (EHPAD et résidences services) et un **renforcement de l'offre dédiée est à venir**, notamment sur les communes de Solliès-Pont, Solliès-Toucas et La Farlède.

Dans le cadre du développement du logement social, une **offre inclusive et abordable dédiée au public sénior** devra être développée afin d'assurer une transition entre le logement de droit commun et les structures d'accueil médicalisées. Le service habitat veillera à la répartition territoriale et l'implantation de ces nouveaux logements, dont la localisation en grande proximité des commerces et services (notamment de santé) devra être privilégiée.

Pour autant, il subsiste des difficultés d'acceptabilité pour les ménages seniors de changer de logement et d'aller vers un logement plus petit. Ainsi pour une majorité d'entre eux, la solution réside davantage dans **l'accompagnement à l'adaptation de leur logement**.

Actuellement, l'adaptation des logements dans le parc privé est un des sujets prioritaires du PIG ; cet accompagnement devra être poursuivi afin d'améliorer le confort de vie sur le territoire pour les ménages vieillissants. Ici encore, les communes peuvent constituer des relais, dans le repérage des situations de mal-logements subies par des personnes âgées.



- **Développer l'offre en insertion pour les jeunes et ménages très précaires facilitant la sortie d'hébergement**

Le territoire de la Vallée du Gapeau dispose d'une offre d'hébergement, notamment un centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) répondant à des situations d'urgence, de stabilisation ou d'insertion, et des places d'hébergement d'urgence dans le diffus. En revanche, il n'existe pas sur le territoire de structures, type résidence sociale ou maison relais, permettant l'insertion par le logement. Ce manque d'offre en logement temporaire peut bloquer les parcours des ménages en situation de grande précarité vers le logement pérenne et potentiellement engorger l'offre d'hébergement.

Le PLH, et le PIG, constituent une opportunité pour développer cette offre, en lien avec les acteurs sociaux du territoire. Ainsi une réflexion sur le développement d'une offre en intermédiation locative au sein du parc privé, mais aussi en PLAi adapté devra être intégrée au PLH afin d'assurer le parcours résidentiels des personnes sortant de structures d'hébergement.

- **Répondre aux obligations du Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage**

La CC de la Vallée du Gapeau compte une aire d'accueil intercommunale de 30 emplacements à la Farlède. De fait, elle est **conforme au Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens Du Voyage 2012-2018** du Var.

Cependant, le SDAHGV formule des préconisations supplémentaires. Des états des lieux sont à approfondir pour les sédentaires en zones agricoles, avec des communes fortement impliquées (La Farlède notamment). Les solutions sont à trouver dans le cadre des PLU et des PLH selon la situation des familles et des terrains concernés au regard du droit de l'urbanisme.

Le nouveau schéma, en cours de révision, fixe pour objectif la **rénovation de l'aire de La Farlède, pour laquelle la CCVG s'engage à apporter son soutien financier.**

Les actions du PLH prendront en compte les éléments de diagnostic en la matière ainsi que les dispositions qui seront arrêtées dans le futur schéma.

Orientation 3 - Piloter et suivre la politique de l'habitat

- Mettre en place des outils de suivi et d'animation

La mise en œuvre du PLH a permis de lancer une dynamique de travail partenarial entre les élus et partenaires sur le territoire. Le PLH constitue donc une opportunité pour poursuivre cet élan et faire de ce document le **socle des discussions concernant la politique de l'habitat** sur le territoire de la Vallée du Gapeau.

En effet, le PLH n'est pas un document figé, il constitue la base de la stratégie de l'habitat à l'instant T mais a vocation à évoluer au gré des attentes, des besoins et du contexte territorial. Pour ce faire, il est nécessaire de suivre de près la politique de l'habitat, via des outils de suivi et d'animation permettant de faire vivre le PLH « au quotidien ». Ces outils peuvent prendre la forme de tableaux de suivi de la production / des dispositifs et l'animation peut être faite via des réunions régulières entre élus et avec les partenaires.

Le service habitat assurera dans ce cadre le **bilan annuel du PLH**, ainsi que sa **restitution auprès des élus et des partenaires** permettant de faire vivre et évoluer cette politique publique.

Un **observatoire de l'habitat et du foncier** doit également être installé sur par la CCVG afin d'assurer un suivi régulier de sa politique et du contexte local. La Loi Climat et Résilience a récemment fait évoluer les anciens dispositifs d'observation de l'habitat adossés aux PLH en observatoires de l'habitat et du foncier. La loi mentionne les différents objets à recenser dans l'analyse par ces observatoires, parmi lesquels se trouvent le suivi des marchés foncier et immobilier, les friches et les locaux vacants, ainsi que les perspectives de mobilisation et d'utilisation des terrains et bâtiments, notamment ceux susceptibles d'accueillir des logements ou des activités économiques.

- Actionner les leviers de financement pour aboutir à une politique publique efficiente

Afin de mettre en œuvre les actions définies dans le programme d'actions, la CC de la Vallée du Gapeau se doit d'identifier tous les leviers à enclencher pour les financer.

Ces **financements peuvent prendre différentes formes** : mobilisation du budget propre de la collectivité, mobilisation des financeurs, création d'un fonds d'investissement (sur le champ du foncier par exemple), accompagnement des projets de logements sociaux via une garantie d'emprunt, etc.

Le programme d'actions viendra définir le cadre d'intervention financier de la collectivité en fonction de ses moyens propres, ainsi que les financements extérieurs mobilisables.

AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
Reçu le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023

Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes de la Vallée du Gapeau

Communauté de Communes
Envoyé en préfecture le 01/12/2023

Reçu en préfecture le 01/12/2023

Publié le

ID : 083-218301323-20231130-37_2023-DE



Programme Local de l'Habitat 2024-2029

Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau

Programme d'actions



Table des matières

Cadrage réglementaire	3
Orientation 1 : Améliorer le cadre de vie dans les centres anciens de la Vallée du Gapeau	5
Action 1 : Amplifier les actions pour résorber la vacance dans les centres villes et les villages.....	6
Action 2 : Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne	7
Action 3 : Mobiliser les propriétaires et les opérateurs pour réduire l'impact énergétique du secteur résidentiel.....	9
Orientation 2 : Maitriser la programmation nouvelle	10
Action 4 : Maitriser le rythme de construction à un juste niveau pour répondre aux besoins	11
Action 5 : Déployer une stratégie foncière	13
Action 6 : Diversifier les formes urbaines et réduire les rythmes d'artificialisation.....	15
Action 7 : Veiller à la qualité de l'offre et accompagner des projets innovants	16
Orientation 3 : Diversifier l'offre de logements pour accompagner les parcours résidentiels	18
Action 8 : Atteindre progressivement les objectifs SRU via une programmation adéquate et un soutien aux opérateurs.....	19
Action 9 : Diversifier le logement abordable vers des nouveaux produits.....	21
Action 10 : Accompagner le maintien à domicile des seniors	23
Action 11 : Développer l'offre en insertion pour les ménages très précaires.....	25
Action 12 : Répondre aux obligations du Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage	27
Orientation 4 : Piloter et suivre la politique de l'habitat.....	28
Action 13 : Mettre en place des outils de suivi et d'animation	29
Action 14 : Garantir l'accès à l'information sur l'accès au logement et les dispositifs d'amélioration de l'habitat à l'ensemble des habitants.....	30

Cadrage réglementaire

Selon l'article R.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation :

« Le programme local de l'habitat comprend, pour l'ensemble des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale compétent :

- Un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique,
- Un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme,
- Un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et pour chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini à l'intérieur de celui-ci. »

L'article R.302-1-2 précise : « Le programme d'actions indique :

- a) Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;
- b) Les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, 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 ;
- d) 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 ;
- e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le Programme local de l'habitat.

Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation. »

Le présent document énonce la stratégie opérationnelle de la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau, pour la période 2024-2029 inclus.

Celui-ci s'inscrit dans la continuité des orientations stratégiques du PLH et se décline en 14 fiches actions.

Orientations	Actions du PLH 2024-2030	
Améliorer le cadre de vie dans les centres anciens de la Vallée du Gapeau	1	Amplifier les actions pour résorber la vacance dans les centres villes et les villages
	2	Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne
	3	Mobiliser les propriétaires et les opérateurs pour réduire l'impact énergétique du secteur résidentiel
Maitriser la programmation nouvelle	4	Maitriser le rythme de construction à un juste niveau pour répondre aux besoins
	5	Déployer une stratégie foncière
	6	Diversifier les formes urbaines et réduire les rythmes d'artificialisation
	7	Veiller à la qualité de l'offre et accompagner des projets innovants
Diversifier l'offre de logements pour accompagner les parcours résidentiels	8	Atteindre progressivement les objectifs SRU via une programmation adéquate et un soutien aux opérateurs
	9	Diversifier le logement abordable vers des nouveaux produits
	10	Accompagner le maintien à domicile des seniors
	11	Développer l'offre en insertion pour les jeunes et ménages très précaires
Piloter et suivre la politique de l'habitat	12	Répondre aux obligations du Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage
	13	Mettre en place des outils de suivi et d'animation
	14	Garantir l'accès à l'information sur l'accès au logement et les dispositifs d'amélioration de l'habitat à l'ensemble des habitants

AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
Reçu le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023

Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes de la Vallée du Gapeau

Communauté de Communes
Envoyé en préfecture le 01/12/2023

Reçu en préfecture le 01/12/2023

Publié le



ID : 083-218301323-20231130-37_11_2023-DE EAU

Orientation 1 : Améliorer le cadre de vie dans les centres anciens de la Vallée du Gapeau

Action en
évolutionAction 1 : Amplifier les actions pour résorber la vacance dans les centres
villes et les villages

Contexte	<p>Le diagnostic du PLH a mis en avant une vacance modérée (6,3%) mais tout de même présente sur l'ensemble du territoire, avec un nombre de logements vacants plus important dans les centres-villes et villages. 300 logements vacants depuis plus de 2 ans ont été identifiés dans la base LOVAC. Ces logements nécessitent souvent des rénovations conséquentes. En parallèle, la difficulté à mobiliser les propriétaires des logements anciens persiste.</p> <p>En novembre 2021, la CC de la Vallée du Gapeau a décidé de mettre en place un Projet d'Intérêt Général « Amélioration de l'habitat et rénovation énergétique » sur l'ensemble de ses communes. Ce projet a notamment pour but de renforcer l'attractivité du territoire auprès des investisseurs privés, et de servir de levier à la requalification et à la remise sur le marché du parc ancien et vacant.</p>	
Objectifs poursuivis	<p>Remettre sur le marché un gisement de logements actuellement inoccupés.</p> <p>Renforcer l'attractivité des centres villes et villages.</p>	
Mises en œuvre opérationnelles envisagées	<p>Afin de mener à bien cette lutte contre la vacance, la CCVG souhaite étendre les actions de remobilisation du parc vacant à l'ensemble des communes, en agissant prioritairement dans les centres-bourgs et centres villes. Cette action s'inscrit en complémentarité des divers projets de réaménagement des centres anciens des communes.</p> <p>Pour ce faire, elle s'attachera à déployer une action plus proactive, par le biais :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'une identification parcellaire des logements vacants - Par la prise de contacts avec les propriétaires (publipostage) - Par un accompagnement de ces derniers dans la remise sur le marché de leurs biens. En lien avec le PIG, ils seront notamment aidés à la constitution d'un dossier pour bénéficier des subventions liées à la remise sur le marché d'un bien vacant. <p>La collectivité souhaite s'engager un objectif de reconquête de 15 logements par an.</p>	
Moyens financiers	<p>Les moyens financiers sont définis dans le cadre du PIG (action 2)</p>	
Rôles des collectivités et des partenaires	<p>La collectivité pilotera cette action et sera présente en tant qu'appui des porteurs des projets. Les communes pourront être sollicitées pour fiabiliser le repérage des logements vacants.</p> <p>L'opérateur en charge du PIG sera mobilisé pour réaliser l'identification parcellaire et prendre contact avec les propriétaires de logements vacants. Il accompagnera les porteurs de projets.</p>	
Calendrier de mise en œuvre	<p>L'identification parcellaire et la prise de contact avec les propriétaires de logements vacants seront engagés dès la première année du PLH.</p> <p>Le PIG, en place depuis 2021, est reconduit sur toute la durée du PLH.</p>	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<p>De contexte</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Nombre et part des logements vacants et vacants structurels (> 2 ans) par commune. 	<p>De suivi de l'action</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Nombre de logements vacants remis sur le marché (source bilan du PIG).

Action 2 : Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne

Action en
évolution

Contexte

Les situations de fragilité d'une partie des locataires du parc privé s'amplifient dans les centres-villes et certains bourgs et la difficulté à mobiliser les propriétaires bailleurs, pour améliorer les logements, persiste.

Les communes de Solliès-Pont et Solliès-Toucas ont d'ores et déjà pris des mesures pour enrayer le phénomène via la mise en place le permis de louer sur certains secteurs. Cet outil soumet la location d'un bien à une autorisation administrative de la collectivité, sous réserve du respect des critères de décence.

La lutte contre l'habitat indigne fait partie des champs d'intervention du PIG actuellement en place.

Objectifs poursuivis

Améliorer la qualité de vie de tous les habitants en tenant compte de la diversité des situations présentes sur le territoire

Améliorer la santé, le confort et la sécurité des habitants et lutter contre l'habitat indigne

Mises en œuvre opérationnelles envisagées

>> le Programme d'Intérêt Général

Par cette action, la collectivité souhaite en premier lieu **poursuivre le PIG, en y apportant quelques évolutions**. Il est prévu une hausse prévisionnelle du nombre de dossiers en lien avec une montée en puissance du dispositif (bouche-à-oreille) et également en lien avec l'obligation progressive de traitement des passoires thermiques.

Grâce à une montée en puissance des moyens financiers sur la durée du PLH (détails ci-après), **l'intervention de la collectivité va être renforcée** et la **communication du dispositif sera accentuée**.

Le premier bilan de l'action du PIG met également en avant la **difficulté d'accompagnement des propriétaires occupants très modestes (POTM)**, pour lesquels le reste à charge, même réduit, reste bloquant. Sont ainsi prévus :

- un **renforcement des aides communautaires** auprès des POTM
- la **mobilisation d'autres financeurs** pouvant venir en financement du reste à charge (ex : Fondation Abbé Pierre) afin de faciliter la sortie des dossiers.

>> Le Permis de Louer

En parallèle, l'intercommunalité souhaite, en partenariat avec les communes concernées, **tirer le bilan de la mise en place des permis de louer**, en œuvre depuis 2019.

A Solliès-Toucas, le régime d'autorisation concerne le centre ancien et historique de la commune. A Solliès-Pont, il est effectif sur le périmètre de la Rue de la République.

Afin d'améliorer l'efficacité du Permis de Louer, la collectivité souhaite s'engager dans une **convention de partenariat avec la CAF** permettant le repérage des situations d'indécence. Dans ce cadre, la CAF transmet à la commune tous les deux mois, les demandes d'aides au logements déposées sur un périmètre défini, permettant de repérer les mises en location non autorisées par la commune.

Moyens financiers

2024	2025	2026	2027	2028	2029
100 000 €	125 000 €	125 000 €	125 000 €	150 000 €	150 000 €



Rôles des collectivités et des partenaires	<p>La CCVG pilotera l'action. L'opérateur en charge du PIG sera mobilisé dans la sortie d'indignité des logements ainsi qu'auprès des communes dans le suivi des procédures coercitives (prises d'arrêtés, infractions au RSD, etc.)</p> <p>Les communes de Solliès-Toucas et Solliès-Pont participeront au bilan du permis de louer.</p> <p>La CAF aidera aux repérages des situations d'habitat d'indigne.</p>					
Calendrier de mise en œuvre	<p>Toute la durée du PLH.</p> <p>Reconduction du PIG à partir de 2024.</p>					
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="344 551 802 595">De contexte</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="344 595 802 831"> <ul style="list-style-type: none"> ○ Evolution du parc privé potentiellement indigne </td> </tr> </tbody> </table>	De contexte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Evolution du parc privé potentiellement indigne 	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="812 551 1465 595">De suivi de l'action</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="812 595 1465 831"> <ul style="list-style-type: none"> ○ Nombre de dossiers LHI accompagnés et financements accordés ○ Nombre de signalements effectués auprès du PDLHI. ○ Bilan des permis de louer : location autorisées et refusées ; locations non déclarées repérées dans le cadre de la convention avec la CAF. </td> </tr> </tbody> </table>	De suivi de l'action	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nombre de dossiers LHI accompagnés et financements accordés ○ Nombre de signalements effectués auprès du PDLHI. ○ Bilan des permis de louer : location autorisées et refusées ; locations non déclarées repérées dans le cadre de la convention avec la CAF.
De contexte						
<ul style="list-style-type: none"> ○ Evolution du parc privé potentiellement indigne 						
De suivi de l'action						
<ul style="list-style-type: none"> ○ Nombre de dossiers LHI accompagnés et financements accordés ○ Nombre de signalements effectués auprès du PDLHI. ○ Bilan des permis de louer : location autorisées et refusées ; locations non déclarées repérées dans le cadre de la convention avec la CAF. 						



Action 3 : Mobiliser les propriétaires et les opérateurs pour réduire l'impact énergétique du secteur résidentiel

Action à poursuivre

<p>Contexte</p>	<p>Le diagnostic a mis en avant un fort potentiel d'intervention sur l'habitat dégradé et énergivore, notamment dans les centres-bourgs. Face aux enjeux climatiques, la réduction de l'impact énergétique du secteur résidentiel est indispensable. Par ailleurs, l'interdiction de mise en location des passoires thermiques (d'ici 2034, l'ensemble des logements dont l'étiquette sera inférieure à E seront interdits à la location, avec des paliers intermédiaires pour les logements en étiquette F – 2028 - et G - 2025) et la hausse des coûts de l'énergie risquent de mettre en difficulté les ménages les plus précaires, propriétaires comme locataires.</p>	
<p>Objectifs poursuivis</p>	<p>Anticiper l'interdiction de mise en location des passoires thermiques. Améliorer la qualité de vie de tous les habitants en tenant compte de la diversité des situations présentes sur le territoire. Répondre aux enjeux climatiques.</p>	
<p>Mises en œuvre opérationnelles envisagées</p>	<p>La mobilisation des propriétaires et opérateurs passera dans un premier temps par la consolidation des moyens en place. La communication, l'ingénierie et les moyens financiers dans le cadre du PIG seront renforcés pour accompagner au mieux la rénovation des passoires thermiques. Dans ce contexte, la collectivité s'attachera à garantir une coordination et une cohérence des dispositifs d'information et d'accompagnement entre le PIG (en charge des publics Anah) et l'espace FranceRénov (accompagnant le public non Anah, animé par la COFOR / ALEC 83). Enfin, en coordination avec le département en charge du Fonds de Solidarité Logement (FSL), la collectivité souhaite mettre en place un dispositif permettant de suivre l'évolution des demandes d'impayés d'énergie et de repérer les situations de précarité énergétique.</p>	
<p>Moyens financiers</p>	<p>Les moyens financiers dédiés font partie des moyens financiers du PIG (action 2)</p>	
<p>Rôles des collectivités et des partenaires</p>	<p>La collectivité pilote l'action en collaboration avec l'opérateur en charge du PIG en charge d'accompagner la mise en œuvre de travaux de rénovation énergétique, en partenariat avec la COFOR / ALEC 83 concernant les ménages non éligibles à l'Anah. Le département par le biais du FSL participe au repérage des situations de précarité énergétique.</p>	
<p>Calendrier de mise en œuvre</p>	<p>Toute la durée du PLH.</p>	
<p>Indicateurs de suivi et d'évaluation</p>	<p>De contexte</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Evolution des demandes d'impayés d'énergie (FSL énergie) 	<p>De suivi de l'action</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Nombre de ménages accompagnés par la COFOR / ALEC 83 ○ Nombre de rénovations énergétiques dans le cadre du PIG et financements accordés

AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
Reçu le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023

Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes de la Vallée d'Alger

Communauté de Communes
Envoyé en préfecture le 01/12/2023

Reçu en préfecture le 01/12/2023

Publié le



ID : 083-218301323-20231130-37_11_2023-DE EAU

Orientation 2 : Maitriser la programmation nouvelle

Action 4 : Maitriser le rythme de construction à un juste niveau pour répondre aux besoins

Action en évolution

Contexte	<p>Le diagnostic du PLH fait état d'une production dynamique sur le territoire de la Vallée du Gapeau, en lien avec le rattrapage SRU pour les trois communes concernées. Ce rythme de construction a entraîné une raréfaction des terrains à bâtir et participer à augmenter la pression sur les équipements, services et infrastructures locales.</p> <p>La CCVG souhaite s'engager dans un objectif de développement maîtrisé, permettant d'accorder les dynamiques de construction avec les capacités d'accueil démographiques du territoire.</p>
Objectifs poursuivis	<p>Assurer le respect des objectifs de production de logements en tenant compte des capacités du territoire</p> <p>Encadrer la programmation et le développement de projets stratégiques pour permettre le maintien de l'équilibre social sur le territoire.</p>
Mises en œuvre opérationnelles envisagées	<p>Par cette action, la CC de la Vallée du Gapeau souhaite maîtriser le rythme de construction de son territoire et se tenir aux objectifs de production inscrits au PLH : 270 logements maximum par an, qui se justifie par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ La volonté de réduire la pression démographique sur le territoire (estimée à 1,5 % par an), essentiellement liée aux arrivées depuis l'extérieur et à un desserrement de la métropole toulonnaise ; et de s'inscrire dans un développement plus vertueux (moins basé sur le solde migratoire) ➤ Un territoire aux ressources (foncières, eau) de plus en plus limitées et qui présente des signaux de saturation (en équipements, trafic routier sur le réseau non adapté...) ➤ Un contexte immobilier relativement incertain à l'avenir : forte hausse des coûts de la construction (+ 20 à 25 %), forte hausse des taux d'emprunt (> 3 %, qui concerne les particuliers et les bailleurs sociaux). <p>Cette dynamique de production permettra d'accompagner les besoins endogènes et de soutenir une croissance d'environ 0,9 % par an soit 300 habitants supplémentaires par an.</p> <p>Pour ce faire, elle pilotera le développement de l'offre de logements sur le territoire par le biais d'une animation foncière autour des secteurs propices au développement de cette offre et en lien avec l'EPF PACA et les communes. Un bilan annuel sur les rythmes de construction, la mobilisation des stocks fonciers et les évolutions démographiques induites sera réalisé afin de suivre étroitement les objectifs fixés.</p> <p>Elle s'attachera aussi à suivre les agréments de logements sociaux avec les communes et les services de l'Etat.</p>
Moyens financiers	Aucun
Rôles des collectivités et des partenaires	<p>La CCVG pilotera cette action.</p> <p>L'EPF PACA accompagnera les collectivités et les opérateurs dans la mise en œuvre des projets de logements sur le territoire.</p>

AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
 Reçu le 03/10/2023
 Publié le 03/10/2023

Communauté de Communes
 Envoyé en préfecture le 01/12/2023

Reçu en préfecture le 01/12/2023

Publié le

ID : 083-218301323-20231130-37_11_2023-DE EAU

**Calendrier de mise en œuvre**

Toute la durée du PLH

Indicateurs de suivi et d'évaluation**De contexte**

- Evolution de la population et des effectifs scolaires

De suivi de l'action

- Nombre de logements autorisés et commencés
- Mise à jour de la mobilisation des potentiels fonciers
- Suivi des agréments de logements sociaux

Action en
évolution

Action 5 : Déployer une stratégie foncière

Contexte	<p>Le diagnostic a mis en avant une production très conséquente de logements et une augmentation des prix du marché au cours de la période récente. Cela entraîne des difficultés pour les opérateurs sociaux à parvenir à un équilibre d'opérations compte-tenu de la très forte valorisation du foncier sur le territoire.</p> <p>De plus au regard, des enjeux de diminution de la consommation foncière, il est plus que jamais nécessaire pour la CC de la Vallée du Gapeau de se doter d'une stratégie foncière efficace.</p> <p>Depuis la Loi Egalité et Citoyenneté de 2017, le PLH s'est vu doté d'un volet stratégie foncière renforcée. La capacité de la collectivité à mettre en œuvre les objectifs de programmation poursuivis par le PLH passe par différents leviers de veille et de maîtrise du foncier. Celle-ci ne réside pas uniquement dans la définition de moyens financiers permettant de maîtriser les fonciers stratégiques. Elle repose sur trois piliers fondamentaux : l'anticipation (veille, dialogue avec les communes), la programmation (volumes et produits à réaliser pour permettre l'accueil dans de bonnes conditions), l'intervention (préemption, mobilisation de l'EPF PACA).</p>												
Objectifs poursuivis	<p>Encadrer la programmation et le développement de projets stratégiques pour permettre le maintien de l'équilibre social sur le territoire.</p> <p>Augmenter la maîtrise foncière publique sur le territoire permettant la sortie d'opération à prix abordable</p>												
Mises en œuvre opérationnelles envisagées	<p>En premier lieu, pour déployer sa stratégie foncière, la CCVG souhaite accompagner les communes dans la traduction règlementaire du PLH lors des procédures de modification et révision de PLU. Elle s'attachera notamment à les accompagner dans la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation avec servitudes de mixité sociale (intégrant logement locatif social et/ou logement en accession sociale pérenne / BRS) sur les gisements fonciers de long terme</p> <p>Elle poursuivra aussi les échanges tripartites avec les communes et l'EPF PACA comme outil de portage et de négociation (participation aux conventions opérationnelles).</p> <p>La CCVG souhaite constituer un fonds dédié à sa stratégie foncière dont les objectifs poursuivis sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le cofinancement aux cotés des communes d'études capacitaires et de faisabilité nécessaires à la réalisation d'opérations de logements, notamment en densification du tissu existant ou en renouvellement du bâti ; - Le soutien financier, en complémentarité des communes, au déficit foncier des opérations résidentielles structurellement déficitaires (renouvellement urbain, foncier complexe, etc...) et sous réserve de la confirmation de ce déficit par l'EPF PACA. <p>Le calibrage de ce fonds est estimé à 100 000 € par an pour la CCVG, et nécessitera l'intervention financière des communes au moins à part égale.</p> <p>Les modalités de gouvernance et les critères de choix des projets financés feront l'objet d'un règlement d'aides spécifique à définir.</p>												
Moyens financiers	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>50 000 €</td> <td>100 000 €</td> <td>100 000 €</td> <td>100 000 €</td> <td>100 000 €</td> </tr> </tbody> </table>	2024	2025	2026	2027	2028	2029		50 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €
2024	2025	2026	2027	2028	2029								
	50 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €								



Rôles des collectivités et des partenaires	<p>La CCVG pilotera cette action.</p> <p>L'EPF PACA accompagnera les collectivités et les opérateurs dans la mise en œuvre des projets de logements sur le territoire.</p>	
Calendrier de mise en œuvre	A partir de 2025	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<p>De contexte</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Evolution des prix du foncier ○ Evolution des prix des transactions en individuel et collectif. 	<p>De suivi de l'action</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Nombre de logements produits dans le cadre des conventions avec l'EPF PACA ○ Mobilisation du fonds d'intervention foncière : études financières, intervention en déficit d'opération.

Action à
poursuivreAction 6 : Diversifier les formes urbaines et réduire les rythmes
d'artificialisation

Contexte	<p>Le territoire présente des formes urbaines peu denses, consommatrices d'espace, ne s'inscrivant pas dans la trajectoire Zéro Artificialisation Nette, qui précise que dès 2030, les collectivités devront avoir diminué de moitié la consommation d'espaces sur leurs territoires par rapport à la décennie précédente.</p> <p>De plus, face à l'évolution des structures familiales et au vieillissement de la population, la diversification du parc de logements est nécessaire afin de répondre durablement aux besoins des ménages du territoire.</p>	
Objectifs poursuivis	<p>S'inscrire dans la trajectoire du ZAN et limiter l'impact de l'habitat sur les Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.</p> <p>Proposer des formes et typologies de logements adaptés à l'évolution du vieillissement et des modes de vie.</p>	
Mises en œuvre opérationnelles envisagées	<p>Par cette action, la CC de la Vallée du Gapeau souhaite réduire les rythmes d'artificialisation en intensifiant la production de logements dans l'enveloppe bâtie et en renouvellement urbain.</p> <p>Pour ce faire, elle s'attachera à poursuivre l'accompagnement des communes dans la mobilisation de l'EPF PACA (en lien avec l'action 4) permettant la création de logements au sein du tissu existant et en renouvellement du bâti.</p> <p>Pour accompagner la sortie de projets en renouvellement urbain, elle co-financera des études capacitaires et de faisabilité et apportera un soutien financier à des opérations économiquement déficitaires (moyens identifiés à l'action 5).</p> <p>Lors des procédures de révision ou modification des documents d'urbanisme, et pour accompagner les communes dans une densification qualitative, notamment par division parcellaire, elle veillera à l'intégration aux documents d'urbanisme des règles adéquates pour encadrer la division parcellaire dans des secteurs non adaptés (coefficient de pleine-terre, retraits par rapport aux limites séparatives...).</p>	
Moyens financiers	Aucun	
Rôles des collectivités et des partenaires	<p>La CCVG pilotera cette action.</p> <p>Les révisions des documents d'urbanisme sont à la charge des communes avec une association de la CCVG.</p>	
Calendrier de mise en œuvre	Toute la durée du PLH.	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	De contexte	De suivi de l'action
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Suivi de la consommation foncière (portail de l'artificialisation des sols) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Production de logements selon la forme urbaine (collectif, individuel pur et individuel groupé) ○ Mise à jour de la mobilisation des potentiels fonciers

Action 7 : Veiller à la qualité de l'offre et accompagner des projets innovants

Action à poursuivre

Contexte	Le territoire est particulièrement soumis à des épisodes caniculaires et à la réduction de la ressource en eau. Cette nécessité d'adaptation au dérèglement climatique est à prendre en compte dans la construction des futurs logements.
Objectifs poursuivis	<p>Anticiper les effets du dérèglement climatique</p> <p>Proposer une offre de logements de qualité sur le territoire.</p> <p>Donner une image dynamique et innovante du territoire par le biais d'opérations « vitrines » du savoir-faire des opérateurs</p> <p>Mobiliser l'ensemble des acteurs intervenant sur l'habitat existant pour faire émerger des projets qualitatifs et durables</p>
Mises en œuvre opérationnelles envisagées	<p>Pour veiller à la qualité de l'offre, la collectivité souhaite</p> <ul style="list-style-type: none"> - Instaurer un dialogue tripartite entre la CCVG, les communes et les opérateurs en amont de la réalisation des projets (préalablement au dépôt du PC). Ce partenariat permettra aux communes d'être accompagnées dans la montée en qualité des projets. - Définir des prescriptions environnementales au sein du règlement et OAP sectorielles dans le cadre des procédures d'évolution des documents d'urbanisme : coefficients de pleine terre, coefficients de biotope, couvert végétal, recours aux matériaux locaux, orientation / luminosité des opérations etc. - Sensibiliser les communes (élus et techniciens) à l'habitat durable par l'organisation de visites d'opérations / temps de sensibilisation : intégration architecturale et urbaine, performance énergétique et écologique, qualité des espaces publics et végétalisation, etc. - Communiquer et mettre davantage en valeur les opérations vertueuses réalisées sur le territoire (articles de presse, diversification des canaux de diffusion, etc.). - Systématiser la concertation citoyenne autour des projets résidentiels d'envergure et intégrant une part de mixité sociale, afin de garantir leur acceptation et limiter les recours aux autorisations d'urbanisme : : implication des habitants aux phases amont de réflexion, aux processus et études de programmation-conception, à la gestion à terme de certains lieux, etc.
Moyens financiers	Aucun
Rôles des collectivités et des partenaires	<p>La CCVG pilotera cette action.</p> <p>Les révisions des documents d'urbanisme sont à la charge des communes avec une association de la CCVG.</p>
Calendrier de mise en œuvre	Tout au long du PLH

AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
Reçu le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023

Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes de la Vallée d'Alsace

Communauté de Communes
Envoyé en préfecture le 01/12/2023

Reçu en préfecture le 01/12/2023

Publié le



ID : 083-218301323-20231130-37_11_2023-DE EAU

Indicateurs de suivi et d'évaluation

De contexte

De suivi de l'action

- Nombre de projets accompagnés par la CCVG
- Actions de communication, sensibilisation à la transition écologique de l'habitat menées par la CCVG.

AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
Reçu le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023

Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes de la Vallée d'Alger

Communauté de Communes
Envoyé en préfecture le 01/12/2023

Reçu en préfecture le 01/12/2023

Publié le

ID : 083-218301323-20231130-37_11_2023-DE EAU



Orientation 3 : Diversifier l'offre de logements pour accompagner les parcours résidentiels

Action 8 : Atteindre progressivement les objectifs SRU via une programmation adéquate et un soutien aux opérateurs

Action en évolution

Contexte	<p>Au sein de la CC de la Vallée du Gapeau, trois communes sont concernées par l'article 55 de la loi SRU et doivent atteindre 25 % de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales. La loi 3DS a retiré l'échéance de 2025 et instauré le rattrapage de 33% du déficit par période triennale jusqu'à atteinte des objectifs. C'est dans cette optique que les communes concernées se sont engagées à intégrer 50 % de logements sociaux dans les nouvelles opérations.</p> <p>Le logement social a été fortement développé ces dernières années mais la diversité du logement social reste un enjeu. En effet, les besoins pour les publics précaires ou isolés (pouvant bénéficier d'un logement en PLAI), sont mal couverts et la tension sur les petites surfaces demeure importante.</p> <p>L'autre enjeu réside dans la possibilité des bailleurs sociaux de sortir des opérations. En effet, avec la raréfaction de l'offre foncière et l'augmentation des coûts du foncier, la sortie d'opération en mixité sociale se complexifie.</p>												
Objectifs poursuivis	<p>Respecter les objectifs découlant de l'article 55 de la Loi SRU, en veillant à une offre diversifiée et de qualité, répondant aux besoins des ménages.</p> <p>Faciliter la sortie des opérations en mixité sociale.</p>												
Mises en œuvre opérationnelles envisagées	<p>Pour aider la sortie des projets en mixité sociale, la CC de la Vallée du Gapeau souhaite poursuivre son accompagnement financier à la production de logement social, en apportant la garantie d'emprunt des opérations sociales et en assurant un financement direct du logement social ayant un réel effet levier.</p> <p>Les objectifs de programmation induisent un financement de 840 logements sociaux au cours du PLH. Considérant une part de 10 % de PLS, 750 PLUS et PLAI seraient à financer. Les nouvelles modalités de soutien seront à inscrire au règlement d'aide et viseront à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Financer le logement PLAI (300 unités, environ 40 % du couple PLUS + PLAI), à hauteur de 3000 € par logement, soit 150 000 € par an - Financer le logement PLUS uniquement en cas de déficit d'opération : mobilisation du budget de l'action 5 - Proposer un bonus de 2000 € par logement pour les opérations en acquisition amélioration (objectif de 10% de la production), soit 25 000 € par an. <p>Pour veiller à la mixité dans les nouvelles opérations (équilibre privé/ social ; et par type de financement PLAI-PLUS), la collectivité souhaite également être associée aux échanges amont entre la commune et les bailleurs sociaux.</p> <p>Elle s'attachera aussi à faciliter l'accès au foncier pour les opérateurs de logement social grâce au déploiement de sa stratégie foncière (cf. action 5 : secteurs de mixité sociale, collaboration avec l'EPF PACA, apport de fonciers publics et soutien au déficit d'opération, etc.).</p> <p>Enfin, elle accompagnera les communes dans la rédaction de leur convention de mixité sociale.</p>												
Moyens financiers	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>175 000 €</td> <td>175 000 €</td> <td>175 000 €</td> <td>175 000 €</td> <td>175 000 €</td> <td>175 000 €</td> </tr> </tbody> </table>	2024	2025	2026	2027	2028	2029	175 000 €	175 000 €	175 000 €	175 000 €	175 000 €	175 000 €
2024	2025	2026	2027	2028	2029								
175 000 €	175 000 €	175 000 €	175 000 €	175 000 €	175 000 €								

AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
 Reçu le 03/10/2023
 Publié le 03/10/2023

Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes de la Vallée du Ganeau

Communauté de Communes
 Envoyé en préfecture le 01/12/2023

Reçu en préfecture le 01/12/2023

Publié le



ID : 083-218301323-20231130-37_11_2023-DE EAU

Rôles des collectivités et des partenaires	<p>La CCVG pilotera cette action.</p> <p>Les communes apportent également des financements au logement locatif social, déductibles des amendes SRU.</p>	
Calendrier de mise en œuvre	<p>Tout au long du PLH</p>	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<p>De contexte</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Evolution du taux de logements sociaux au titre de l'inventaire SRU ○ Evolution du nombre de demandes et d'attributions annuelles, et du ratio de tension de la demande 	<p>De suivi de l'action</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Nombre d'agrément accordés et atteinte des objectifs triennaux ○ Part des logements PLUS et PLAI dans la programmation ○ Part des logements sociaux créés par acquisition-amélioration. ○ Financements communautaires accordés au logement social



Action 9 : Diversifier le logement abordable vers des nouveaux produits	Action nouvelle
Contexte	La cherté du marché immobilier sur le territoire de la Vallée du Gapeau provoque un départ des jeunes et des familles les moins aisées vers des territoires moins tendus. De plus, certains ménages, dont les revenus ne permettent pas de louer dans le parc privé ou d'accéder à la propriété, se retrouvent captifs du parc social. Cette difficulté de réalisation du parcours résidentiel des ménages les moins aisés et des classes moyennes peut entraîner un déséquilibre social sur le territoire. Par ailleurs, avec une croissance économique qui entraîne une augmentation de l'emploi sur le territoire, le besoin de loger de nouveaux actifs va prendre de l'ampleur
Objectifs poursuivis	Proposer des formes de logements abordables et adaptées à l'évolution des modes de vie. Loger les actifs présents et futurs du territoire.
Mises en œuvre opérationnelles envisagées	<p>Deux axes sont visés par la CC de la Vallée du Gapeau :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le développement de l'offre locative intermédiaire. L'action de l'intercommunalité consistera à : <ul style="list-style-type: none"> • Mobiliser le partenariat avec les opérateurs afin de définir les conditions de développement d'une offre locative intermédiaire en PLS et solliciter l'obtention des agréments correspondants (environ 10 % des logements sociaux). • Définir des ménages cibles et des modalités de « commercialisation » des produits relevant du logement locatif intermédiaire (PLS principalement) • Animer le partenariat avec Action Logement permettant de déployer des réponses adaptées au public salarié - La réalisation de logements en accession sociale L'action de l'intercommunalité consistera à : <ul style="list-style-type: none"> • Inciter, lors des évolutions des documents d'urbanisme à inscrire des objectifs en faveur de l'accession sociale à la propriété au sein de Secteurs de mixité sociale ou en OAP. • Tirer le bilan de la première expérimentation du Bail Réel Solidaire (BRS) à Solliès-Pont et La Farlède. • Etendre la réflexion aux communes volontaires et aux marchés les plus tendus, en fléchant des fonciers publics mobilisables. • Prendre en charge la garantie d'emprunt pour le PSLA / BRS.
Moyens financiers	Prise en charge de la garantie d'emprunt pour le PSLA et BRS
Rôles des collectivités et des partenaires	<p>La CCVG pilotera cette action.</p> <p>Action Logement sera étroitement associé à l'identification des publics cibles et au soutien aux opérations locatives sociales et intermédiaires.</p> <p>Les révisions des documents d'urbanisme sont à la charge des communes avec une association de la CCVG.</p>
Calendrier de mise en œuvre	Tout au long du PLH.

AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
Reçu le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023

Envoyé en préfecture le 01/12/2023

Reçu en préfecture le 01/12/2023

Publié le

ID : 083-218301323-20231130-37_11_2023-DE EAU

Communauté de Communes



Berser
Levrault

Indicateurs de suivi et d'évaluation

De contexte

- Evolution des niveaux de prix en accession et en location
- Evolution de l'emploi localisé et des actifs résidents sur le territoire

De suivi de l'action

- Nombre de logements produits en PSLA et BRS
- Prix de sortie des opérations en PSLA et BRS
- Nombre d'agrément PLS accordés et part dans la programmation

Action en
évolution**Action 10 : Accompagner le maintien à domicile des seniors**

Contexte	<p>Le diagnostic a mis en avant un fort vieillissement de la population, qui entraîne des besoins en logements et services adaptés sur le territoire.</p> <p>Il ressort aussi des difficultés pour les personnes âgées, attachées à leur logement, d'aller vers des logements plus petits. Ce parcours doit donc être accompagné et l'adaptation de ces logements, indispensable lors de la perte d'autonomie, doit être anticipé.</p> <p>Ce sujet est un sujet prioritaire du PIG.</p>
Objectifs poursuivis	<p>Faciliter le maintien à domicile pour les personnes autonomes en encourageant l'adaptation des logements existants au vieillissement et aux situations de handicap</p> <p>Poursuivre le développement des résidences inclusives et accessibles financièrement aux personnes âgées et/ou en situation de handicap</p> <p>Intégrer la thématique du vieillissement / handicap dans une démarche globale d'aménagement traitant de plusieurs thématiques (habitat, espace public, mobilité, etc.).</p>
Mises en œuvre opérationnelles envisagées	<p>L'apport de solutions pour le public sénior passera tout d'abord par la poursuite du PIG, qui permettra d'adapter les logements via des aides financières et un accompagnement aux travaux.</p> <p>Par ailleurs, la CC de la Vallée du Gapeau souhaite aussi adapter le parc social du territoire. Cela pourra se faire via la labellisation Habitat Senior Services mobilisées par certains bailleurs sociaux, et en partenariat avec l'association Handi'Toit pour les personnes en situation de handicap moteur.</p> <p>Enfin, la collectivité souhaite proposer des solutions diversifiées pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap. En collaboration avec les communes, elle s'attachera donc à développer une offre de logements sociaux adaptés au vieillissement (labellisation ASV) et à accroître l'offre intermédiaire entre le logement classique et l'EHPAD.</p>
Moyens financiers	Moyens financiers inclus à l'action 2.
Rôles des collectivités et des partenaires	<p>La CCVG pilotera cette action.</p> <p>L'opérateur en charge du PIG aura la charge d'accompagner la mise en œuvre de travaux d'autonomie, pour le public éligible à l'Anah.</p> <p>Les bailleurs sociaux et les associations concernées accompagneront l'adaptation des logements sociaux et le développement d'une offre nouvelle adaptée.</p>
Calendrier de mise en œuvre	Tout au long du PLH.

AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
Reçu le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023

Communauté de Communes
Envoyé en préfecture le 01/12/2023

Reçu en préfecture le 01/12/2023

Publié le

ID : 083-218301323-20231130-37_11_2023-DE EAU



Indicateurs de suivi et d'évaluation

De contexte

- Nombre et taux de personnes de plus de 60 ans et de plus de 75 ans sur le territoire
- Tension de la demande sociale exprimée par les personnes de plus de 60 ans

De suivi de l'action

- Nombre de dossiers « adaptation » financés dans le cadre du PIG : type de propriétaires, montants des travaux, montants des aides publiques
- Nombre de primes MaPrim'Adapt octroyées
- Nombre de logements labellisés HSS ou Handi'Toit dans le parc social

Action 11 : Développer l'offre en insertion pour les ménages très précaires

Contexte

Le diagnostic du PLH met en avant la rareté des possibilités de réponse au sein du parc social aux publics précaires et isolés (la part des logements financés en PLAI est en moyenne inférieure à 20 %) potentiellement captifs de leur logement.

Le diagnostic met aussi en avant une tension forte sur les petites surfaces mais des besoins exprimés également pour des logements familiaux.

Le premier bilan du PIG en cours montre la dynamique de conventionnement du parc privé mais une certaine difficulté à aller vers du conventionnement très social et accompagné (LOC 3) en raison de la forte décote de loyer par rapport au marché libre et car les propriétaires souhaitent rester maître du choix du locataire.

Objectifs
poursuivis

Apporter des solutions adaptées aux besoins des jeunes et des ménages très précaires.

Pallier le manque de solution d'hébergement en proposant une offre alternative

Mises en
œuvre
opérationnelles
envisagées

La CC de la Vallée du Gapeau souhaite développer une offre très sociale en garantissant une production de logement PLAI ainsi que le conventionnement de logements en intermédiation locative (IML) au sein du parc privé.

L'intercommunalité sera **associée aux échanges amont** entre la commune et les bailleurs sociaux, pour veiller à la mixité dans les nouvelles opérations (notamment par type de financement, garantissant une part de 40 % de PLAI au sein du couple PLUS-PLAI, soit environ 30 % de PLAI sur l'ensemble de la programmation sociale) et apportera un **soutien financier renforcé** (par rapport au précédent PLH) au développement du logement PLAI (cf. action 8).

Par ailleurs, conformément aux objectifs réglementaires, elle veillera à développer une offre en **PLAI Adapté** (10 % de l'offre nouvelle en PLAI) afin d'assurer le parcours résidentiels des personnes nécessitant un accompagnement social adapté.

Dans le cadre du PIG, la CCVG apporte un **soutien financier et en ingénierie auprès des propriétaires bailleurs qui s'orientent vers le conventionnement, et notamment en intermédiation locative**. Une évolution des aides, avec une progressivité à destination des propriétaires s'engageant vers le conventionnement social et très social, pourra être envisagée lors du bilan du PIG.

Moyens
financiers

Moyens inclus à l'action 2 (PIG) et action 8 (financement du logement social PLAI).

Rôles des
collectivités et
des partenaires

La CCVG pilotera cette action, en collaboration avec les communes pour ce qui relève de la production de logements locatifs sociaux.

L'opérateur en charge du PIG aura la charge d'accompagner le conventionnement de l'offre locative privée.

Les bailleurs sociaux seront garants du respect des objectifs en PLAI et PLAI-Adapté.

Calendrier de
mise en œuvre

Toute la durée du PLH.

Reconduction du PIG à partir de 2024.



Indicateurs de suivi et d'évaluation

De contexte

- Nombre de demandes et taux de pression des demandeurs sous plafond de ressources PLAI
- Nombre de demandes et taux de pression des demandeurs sortant de structures d'accueil ou sans solution de logement (hébergés chez des tiers, sans domicile, etc.)

De suivi de l'action

- Nombre d'agrément délivrés pour des logements PLAI et PLAI-Adaptés
- Nombre de logements conventionnés en LOC 3 dans le cadre du PIG
- Aides communautaires accordées en faveur du logement locatif très social et du conventionnement Anah.



Action 12 : Répondre aux obligations du Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage

Action à poursuivre

Contexte	<p>La CC de la Vallée du Gapeau compte une aire d'accueil intercommunale de 30 emplacements à La Farlède. Le territoire est conforme aux objectifs du Schéma Départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage 2012-2018 du Var.</p> <p>Le SDAGV formule des préconisations supplémentaires : des états des lieux sont à approfondir pour les sédentaires en zones agricoles, avec des communes fortement impliquées (La Farlède notamment). Des solutions sont à trouver dans le cadre des PLU et des PLH selon la situation des familles et des terrains concernés au regard du droit de l'urbanisme.</p> <p>Le nouveau schéma, en cours de révision, fixe pour objectif la rénovation de l'aire de La Farlède.</p>					
Objectifs poursuivis	<p>Organiser l'accueil des gens du voyage sur le territoire.</p> <p>Prendre en compte les besoins de mobilité et de séjour pour certains, les volontés d'ancrage pour d'autres en proposant une réponse adaptée à toutes les situations observées.</p>					
Mises en œuvre opérationnelles envisagées	<p>Conformément à ses obligations, la CC de la Vallée du Gapeau finance la gestion de l'aire d'accueil à hauteur de 120 000 € par an.</p> <p>Afin de répondre aux obligations du Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage, elle s'est également engagée dans la rénovation de l'aire de la Farlède pour un montant de 1 000 000 €.</p>					
Moyens financiers	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	120 000 €	120 000 €	120 000 €	120 000 €	120 000 €	120 000 €
Rôles des collectivités et des partenaires	La CCVG pilotera et financera cette action.					
Calendrier de mise en œuvre	<p>Financement de la gestion des aires sur toute la durée du PLH</p> <p>Rénovation de l'aire d'accueil en 2024 et 2025</p>					
Indicateurs de suivi et d'évaluation	De contexte			De suivi de l'action		
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Effectifs des gens du voyage présents sur le territoire de manière ponctuelle ou continue 			<ul style="list-style-type: none"> ○ Réalisation des travaux de l'aire d'accueil conformes aux prescriptions du schéma départemental 		

AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
Reçu le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023

Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes de la Vallée d'Alger

Envoyé en préfecture le 01/12/2023

Reçu en préfecture le 01/12/2023

Publié le

ID : 083-218301323-20231130-37_11_2023-DE EAU

Communauté de Communes

du Ganeau

Berger Levisuit

EAU

Orientation 4 : Piloter et suivre la politique de l'habitat

Action à
poursuivre

Action 13 : Mettre en place des outils de suivi et d'animation

Contexte	<p>Comme le stipule le Code de la Construction et de l'Habitation, Le programme d'actions du PLH doit préciser les modalités de suivi et d'évaluation du PLH.</p> <p>L'habitat constitue une politique publique de premier plan pour la CCVG au regard des moyens qui lui sont dévolus et des dispositifs mis en place. C'est pourquoi il sera attendu de rendre compte des effets de la politique de l'habitat pour en mesurer la pertinence et l'efficacité.</p>					
Objectifs poursuivis	<p>Définir le pilotage, la gouvernance et les moyens de la politique de l'habitat</p> <p>Mettre en place des outils de suivi et d'animation</p>					
Mises en œuvre opérationnelles envisagées	<p>La CC de la Vallée du Gapeau souhaite poursuivre son travail d'observation de l'habitat sur le territoire en participant à l'observatoire départemental de l'habitat et poursuivant la collaboration avec l'AUDAT Var en charge de la réalisation de fiches communales. Elle assurera aussi une observation des dynamiques foncières en partenariat avec l'AUDAT.</p> <p>Le service habitat réalisera un bilan annuel, pour suivre les indicateurs du PLH et tirera le bilan du PLH à mi-parcours afin de réaliser les ajustements nécessaires (ces prestations pourront être externalisées).</p> <p>Il assurera le rôle d'animation du PLH via l'organisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De points réguliers avec le Président de la CCVG et avec les membres du Bureau Communautaire. • De réunions de restitution du bilan du PLH aux communes et partenaires (1 fois par an) • De réunions de restitution de la CIL (présentation des bilans de la CIA et du PPGDID). 					
Moyens financiers	2024 5 000 €	2025 5 000 €	2026 5 000 €	2027 15 000 €	2028 5 000 €	2029 5 000 €
Rôles des collectivités et des partenaires	<p>La CCVG a la charge du pilotage de cette action. Elle gèrera l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier et réalisera les bilans annuels et à mi-parcours</p> <p>Le service habitat animera des instances de réflexions / groupes de travail avec les communes, les services de la CCVG et les partenaires</p>					
Calendrier de mise en œuvre	Tout au long du PLH					
Indicateurs de suivi et d'évaluation	De contexte			De suivi de l'action		
				<ul style="list-style-type: none"> ○ Réalisation de bilans financiers annuels ○ Réalisation du bilan à mi-parcours du PLH 		

Action 14 : Garantir l'accès à l'information sur l'accès au logement et les dispositifs d'amélioration de l'habitat à l'ensemble des habitants**Action nouvelle****Contexte**

Les lois Alur, Égalité et Citoyenneté, et Elan ont positionné puis conforté l'échelon intercommunal comme chef de file en matière d'attributions. C'est à cette échelle que sont fixées les grandes orientations du territoire en matière de politique de peuplement : priorités locales pour les attributions et mixité sociale. Il s'agit pour ces territoires de se doter d'une gouvernance intercommunale et partenariale pour répondre à ces enjeux.

La loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté définit le périmètre des territoires tenus de mettre en œuvre la réforme des attributions de logements sociaux. La CC de la Vallée du Gapeau est concernée compte tenu de son obligation de réaliser un PLH.

Objectifs poursuivis

Disposer d'un cadre commun en matière d'attributions de logements sociaux pour améliorer les équilibres de peuplement

Instaurer une gouvernance concernant le logement social

Améliorer la lisibilité et la transparence des modalités d'accueil et d'information des demandeurs de logement

Mises en œuvre opérationnelles envisagées

Cette action vise à installer la Conférence intercommunale du Logement et à rédiger les documents cadres : plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur intégrant la grille de cotation de la demande et convention intercommunale d'attributions.

Cette mission, lancée en 2023, a été confiée à l'AUDAT du Var.

La mise en œuvre de ces documents devra permettre de répondre aux objectifs de mixité sociale et de transparence de l'information pour les demandeurs de logements sociaux.

Une fois les documents validés, il conviendra de :

- **Piloter et suivre le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information aux Demandeurs**
 - ✓ Tester et mettre en application la grille de cotation permettant de prioriser les attributions de logements sociaux aux demandeurs répondant aux critères de priorité fixés par la CCVG et les communes.
 - ✓ Faciliter la compréhension du demandeur sur son positionnement dans sa demande de logement social
 - ✓ Poursuivre l'animation des instances ayant permis d'aborder différents sujets (suivi des indicateurs du PPGDID, présentation des bilans annuels du PPGDID, organisation du passage au système de cotation etc.).
- **Suivre les objectifs de la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA)**, déclinaison opérationnelle des orientations adoptées par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) en tirant un bilan annuel des attributions pour chaque réservataire au regard des objectifs fixés.

Moyens financiers

Aucun

Rôles des collectivités et des partenaires

La CCVG interviendra en pilotage de cette action, en collaboration avec les communes quant à la définition des objectifs d'attributions ainsi que dans la définition de la grille de cotation.

L'AUDAT Var est mandaté pour accompagner la CCVG dans la rédaction de ces documents cadres.

AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
 Reçu le 03/10/2023
 Publié le 03/10/2023

Communauté de Communes
 Envoyé en préfecture le 01/12/2023

Reçu en préfecture le 01/12/2023

Publié le

ID : 083-218301323-20231130-37_11_2023-DE EAU


Calendrier de mise en œuvre

2023-2024 : rédaction de la CIA et du PPGDID
 A partir de 2024 : suivi et bilan de ces documents.

Indicateurs de suivi et d'évaluation
De contexte
De suivi de l'action

- Bilan des attributions des ménages précaires (1^{er} Quartile)
- Bilan des actions du PPGDID