Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DRACÉNOISE

Diagnostic du Programme Local de l'Habitat 2019-2024

GUY TAÏEB CONSEIL
POLITIQUES LOCALES ET HABITAT

Foncéo

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

Table des matières

INTRODUCTION 7
Le PLH, contenu et méthode 7
L'agglomération et ses compétences 8
Le positionnement du PLH par rapport aux documents de planification 9
Les évolutions législatives et réglementaires nationales à prendre en compte 11
Les principales sources mobilisées, les territoires de référence et les échelles d'analyse 18

1. LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET SOCIO-ECONOMIQUES 20
1.1 Une croissance démographique forte et stable depuis 1990 20
Une croissance démographique nettement plus élevée et stable sur l'agglomération que sur le reste du Département 20
Une croissance démographique qui s'est équilibrée au sein des territoires de l'agglomération 20
Une croissance démographique portée par le solde migratoire 21
1.2 Un territoire attractif pour toutes les tranches d'âge 22
L'arrivée de familles et de jeunes retraités 22
Des flux migratoires stables en interne 22
Une très forte attractivité du territoire vis-à-vis de l'extérieur 23
Caractéristiques des entrants et sortants du territoire 24
1.3 Un profil familial plus marqué qu'à l'échelle du département 24
1.4 Une progression sensible de l'emploi 25
Un rapport équilibré entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs 25
Un revenu médian légèrement inférieur au référent national 26
Taux de chômage plus élevé qu'à l'échelle nationale 28
..... 29
2. LE FONCTIONNEMENT DU PARC DE LOGEMENT EXISTANT 30
2.1 Les caractéristiques du parc de logement de l'Agglomération 30
2.2 Les statuts d'occupation 31
Une part encore faible de locataires HLM, et une part importante de locataires du privé avec des bas revenus 31
2.3 Le parc de logement existant et la dynamique de construction en chiffres 32
Une dynamique de construction portée par le Cœur d'agglomération sur la période récente 32
Une construction très fortement tournée vers la maison individuelle 32
Une offre neuve qui sert très majoritairement à l'accession 33
Les marchés immobiliers 34

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

3. FONCIER ET AMENAGEMENT 36
3.1 Introduction 36
3.2 Méthode et 1ers résultats de l'approche foncière, constituant les bases du volet foncier du futur PLH 37
Une méthode adaptée au territoire, en 3 étapes : 37
La prise en compte de l'état d'avancement et de l'évolution de la réflexion des communes en cours d'élaboration ou de modification de leur PLU 38
Un travail de relevé de terrain complet, portant sur les terrains nus constructibles mais également sur les bâtis potentiellement mutables 39
Une approche qui a privilégié les potentialités au sein des espaces déjà urbanisés, l'aménagement de « dents creuses » le long des principaux axes de desserte du territoire. 39
Une base de données constituée sous SIG à la parcelle apportant une qualification foncière aux futures potentialités 40
Les 1ers résultats – Des potentialités foncières présentes sur l'ensemble du territoire 40
Les enjeux relevés au regard de ce 1er travail foncier : 42
3.3 La prise en compte des contextes de marchés 42
Introduction 42
Un territoire attractif qui change de dimension dans la structure de sa production de logements 43
Un territoire qui a connu un développement pavillonnaire significatif en lien avec une offre foncière disponible et attractive 44
Un marché en terrains à bâtir qui est resté actif malgré un repli progressif des transactions, marqué par une année 2015 « atypique » 45
Une offre en terrains à bâtir qui s'est adaptée aux nouvelles règles et conditions d'urbanisme, et qui optimise les possibilités 45
Des mutations dans l'existant en appartement qui se concentrent sur le cœur d'agglomération 47
Des valeurs de mutations sur les appartements anciens à la revente plutôt basses 47
Des mutations dans l'existant en maison qui se concentrent autour du cœur d'agglomération 48
Des mutations en maison qui sont principalement animées par l'offre en lotissement et en quartier pavillonnaire 49
Un marché des appartements neufs en VEFA dynamique mais limité 49
3.4 Conclusions de l'approche foncière et enseignements pour le futur PLH 52
Sur le cœur d'agglomération et ses communes proches (villes d'appui) 52
Sur les villages 53

4. Le parc social 54
4.1 Une production de logements sociaux en hausse mais un effort de rattrape qui reste important 54
L'Agglomération compte environ 10% de logements sociaux 54
Les indicateurs clefs sur le logement social de l'Agglomération 55

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

Une production de logements sociaux en forte hausse sur la période précédente 57
Par rapport aux objectifs de l'ancien PLH, un recentrage de la production sur le PLAI, mieux adapté aux besoins exprimés 59
8 communes soumises aux objectifs de rattrapage SRU 59
Une pression de la demande contrastée entre les communes 60
Le Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (NPNRU) 62
..... 64

5. Le parc privé 65
5.1 Pour rappel : un parc privé qui représente 85 % des résidences principales, dont 60% de propriétaires occupants et 29% de locataires du parc privé 65
5.2 Au sein du parc privé, près de 2 % de logements structurellement vacants : un taux assez faible mais des volumes très concentrés sur certains centre-anciens 65
Une évolution importante de la vacance dans le parc privé 66
5.3 Une part de résidences secondaires en hausse dans les villes d'appui 68
5.4 Des taux d'effort importants pour les locataires du parc privé 69
5.5 Des besoins persistants en matière de traitement du parc dégradé 69
5.4 Une part relativement importante de petites copropriétés fragiles 71
5.6 Une part très significative de propriétaires occupants éligibles à l'Anah 73
5.7 Deux nouveaux dispositifs en faveur de l'amélioration de l'habitat privé 74

6. L'ACCES AU LOGEMENT ET LA PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN LOGEMENTS SPECIFIQUES 77
6.1 Les besoins en logement et hébergement des publics fragiles 77
Une part de bénéficiaires du RSA supérieure à la moyenne nationale 77
Après avoir connu une baisse du nombre de ménages ayant été relogé dans le cadre d'un recours DALO entre 2015 et 2016, le territoire voit ce nombre de nouveau augmenter. Les données disponibles pour l'étude ne permettent pas de pousser l'investigation plus loin. Néanmoins, il est à noter que l'analyse des attributions aux publics prioritaires, dont DALO, sera réalisée dans le cadre de la mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) 78
Un indice d'équipement en l'hébergement des publics fragiles plutôt favorable 78
Un territoire bien équipé en structure d'hébergement au regard de la loi du 25 mars 2009 78
6.2 Les besoins en logement liés au vieillissement de la population 79
Une évolution des personnes âgées plus marquée que sur le département 79
Un territoire plutôt sous-équipé en structure d'hébergement pour les personnes âgées 81
6.3 Les besoins en logement liés aux situations de handicap 82
..... 83
..... 84

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

6.4 Les besoins en logement des jeunes 84
Une part de jeunes moins élevée qu'à l'échelle nationale mais une évolution de cette tranche d'âge plus marquée 84
Beaucoup de propriétaires parmi les plus jeunes 85
Peu de jeunes hébergés dans des structures accueillant des élèves ou des étudiants même si une offre de formation est dispensée sur le territoire 86
6.5 La réponse aux besoins des gens du voyage 87

7. Synthèse des constats et enjeux du diagnostic 88

ANNEXES 89
Bilan du PLH 2011-2016 90
Bilan de la production de logements durant le PLH 2011-2016 90
Tableau détaillé du logement spécifique à destination des personnes fragiles 91
Tableau détaillé du logement spécifique à destination des personnes âgées 93
Tableau détaillé des résidences services destinées aux personnes âgées 93
Tableau détaillé du logement spécifique à destination des personnes handicapées 94

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

INTRODUCTION

Le PLH, contenu et méthode

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

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

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

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

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

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

► La réalisation d'un **diagnostic stratégique**, décliné dans le présent document de cadrage, prenant en compte l'évaluation des politiques menées, des approfondissements thématiques et le résultat de rencontres avec les principaux partenaires de la politique de l'habitat.

► La clarification des choix stratégiques et la définition d'un projet global, à travers **des orientations générales de la future politique de l'habitat**, et les scénarios quantitatifs fondés sur des choix politiques.

► La préparation du passage à l'opérationnel à travers **un projet de programme d'actions** qui déclinera :

- La programmation estimative détaillée des logements à réaliser à l'horizon d'au moins 6 ans pour répondre aux besoins de développement de l'agglomération.
- Les anticipations foncières nécessaires.
- Le suivi-évaluation du PLH.
- Les fiches actions, leur territorialisation et leur estimation budgétaire.

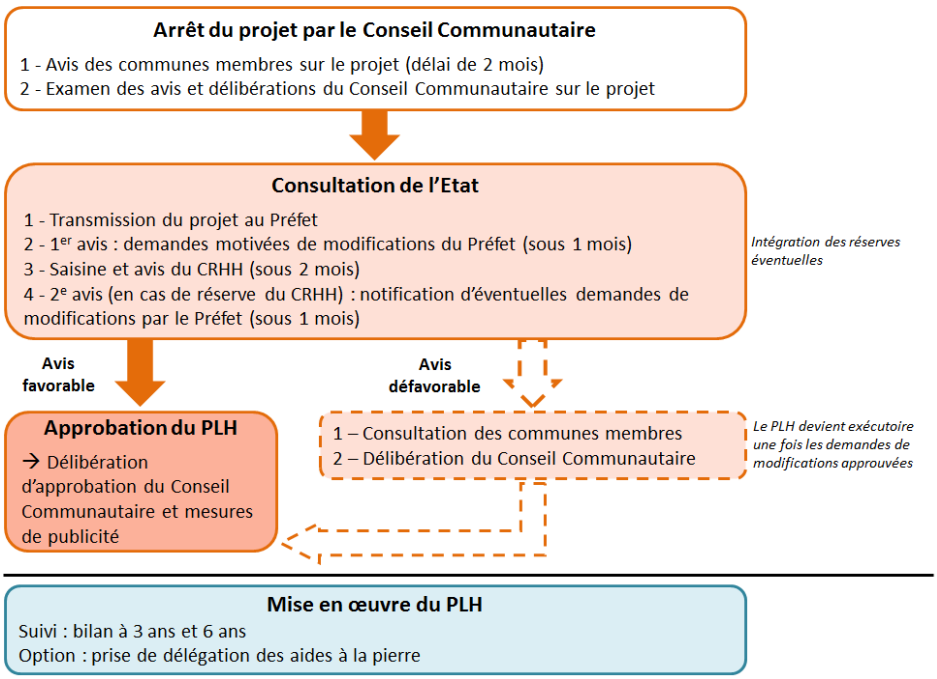
► **La définition des conditions d'adaptation du dispositif d'observation de l'habitat**

► **La procédure d'approbation définitive du PLH :**

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

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

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



L'agglomération et ses compétences

La Communauté d'Agglomération Dracénoise est dotée de **4 compétences obligatoires, qui intéressent toutes à des degrés divers la politique locale de l'habitat, à savoir :**

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

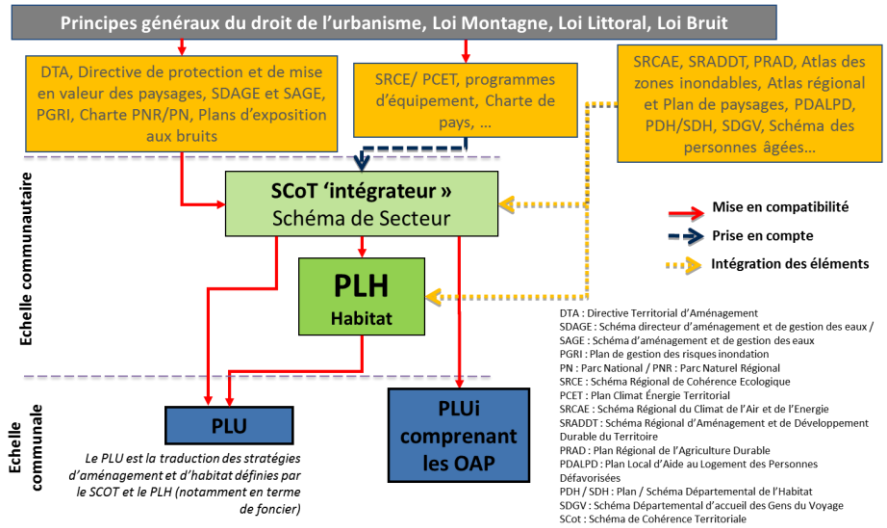
Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

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

Le positionnement du PLH par rapport aux documents de planification

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

Figure 2 Hiérarchie et rapport de compatibilité des documents de planification



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

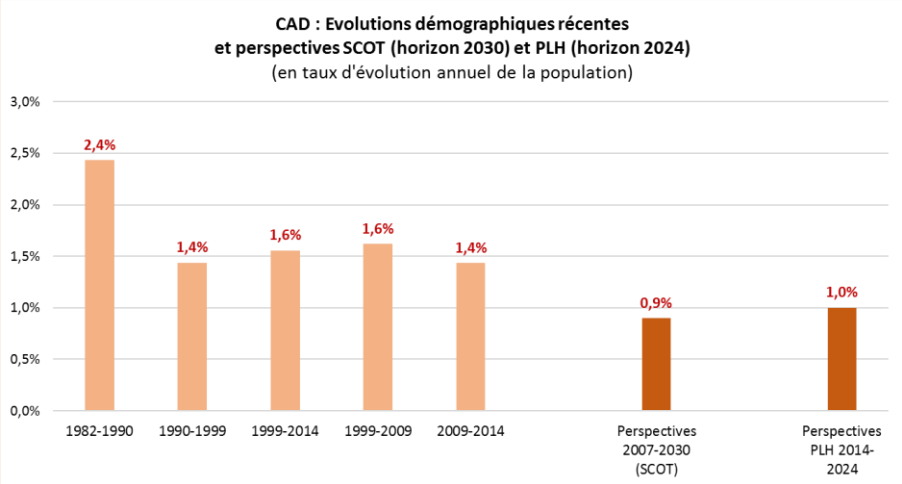
► **Etre compatible avec le SCoT** (art. L 122-1-15 du code de l'urbanisme), document intégrateur de différentes politiques et documents de rang supérieur**.** Le SCoT fixe les principes et les grandes orientations d'aménagement qui doivent être mis en œuvre localement par les différents documents de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

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

Le SCoT de l'Agglomération Dracénoise est en cours d'élaboration en parallèle du Programme Local de l'Habitat.
S'appuyant sur les prévisions fortement baissières de l'INSEE (modèle Omphale), le SCoT prévoit un ralentissement de la croissance démographique sur la période 2007-2030 (0.9% par an).

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

Ainsi, à horizon PLH (2024), il a été estimé, au moment de la consolidation des scénarios (cf. document d'orientations de ce présent PLH), que notamment au vu de la dynamique de construction à venir (750 logements neufs/an), la croissance démographique sera certainement proche de 1 % (voire1.1%) par d'ici 2024.



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

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

► Les objectifs du **Contrat de Ville 2015-2020** établi en faveur des quartiers prioritaires – objectifs qui eux-mêmes s'inscrivent dans les orientations définies à l'échelle intercommunale dans les différents documents stratégiques, dont le PLH fait partie.

► Les objectifs de développement durable et d'économie d'énergie qui sont définis par le **Plan Climat Energie Territorial (PCET).**

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

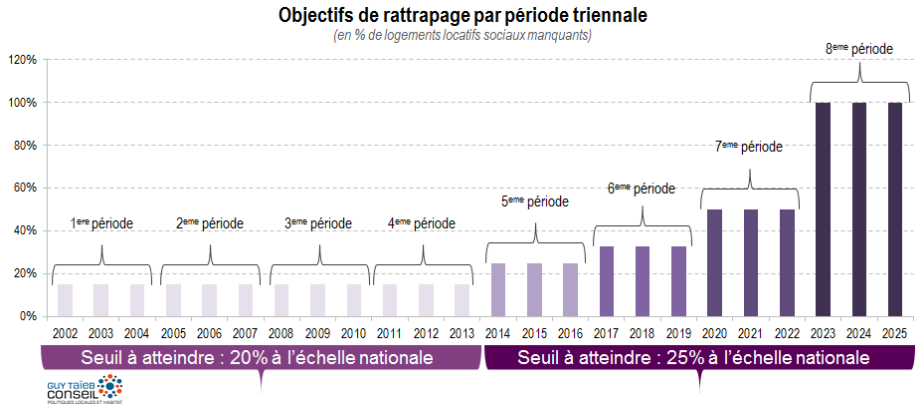
► Les **schémas départementaux** tels que le **Plan Départemental d'Accès au Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisées** (PDALHPD) ou encore le **Schéma d'Accueil Départemental des Gens du Voyage**.

Les évolutions législatives et réglementaires nationales à prendre en compte

► **La loi du 18 Janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social**

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

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



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

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

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

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

Cette loi est organisée en 4 volets. La plupart des mesures qu'elle contient ont un impact sur la définition des politiques de l'habitat et sur les outils disponibles pour sa mise en œuvre[1]. La loi prévoit de :

- Favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable, notamment en travaillant sur les coûts du logement (encadrement des loyers[2], limitation des honoraires d'agence), sur la simplification et la sécurisation des rapports locatifs, sur la prévention des expulsions et sur la facilitation des parcours d'hébergement vers le logement.

- Lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées, notamment :
  - En prévoyant le transfert automatique des prérogatives du maire en matière de polices spéciales et la délégation possible des prérogatives du préfet en matière de police de santé publique dans le domaine de l'habitat. En cas d'opposition des maires le Président de l'EPCI peut renoncer à ce transfert.
  - En améliorant la prévention et la prise en charge de la dégradation des copropriétés : création d'un registre d'immatriculation géré au niveau national, amélioration de la gestion des copropriétés via une réforme de la gouvernance et des mesures favorisant la réalisation de travaux, outils améliorés de détection et de traitement des copropriétés en difficulté.

- Améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques, notamment en matière de gestion de la demande et des attributions de logements sociaux :
  - Favoriser l'accès au logement tout en améliorant la mixité sociale.
  - Améliorer la transparence du processus.
  - Renforcer l'information du demandeur (avec élaboration d'une stratégie spécifique formalisée de manière obligatoire[3] au sein du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur).

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

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

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

[1] Ne sont repris ici que les principaux éléments de la loi, une version plus détaillée est disponible sur le site de l'ANIL (http://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Habitat_Actualite/2014/habitat_actualite_alur.pdf).
[2] Qui ne sera mis en place que sur Paris pour le moment.
[3] Pour les EPCI dotés d'un PLH.

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

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

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

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

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

Signé le 18 juin2015, **le contrat de ville concerne principalement le territoire de l'Agglomération.** À vocation sociale, urbaine et économique, il concernera les quelques 8 370 habitants des **3 quartiers prioritaires** de la politique de la ville (QPV) qui sont :

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

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

- Enjeu 1 : Engager une démarche de redynamisation des centres anciens et de résorption des désordres en matière d'habitat
- Enjeu 2 : Valoriser les centres anciens par le tourisme, la culture et le patrimoine
- Enjeu 3 : Valoriser les quartiers dans une approche d'ensemble de développement social et urbain et d'intervention de proximité
- Enjeu4 : Faciliter la mobilité des personnes du quartier notamment vers l'emploi, la formation, la santé, la culture, le sport et les loisirs

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

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

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

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

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

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

Parmi les mesures souhaitées, certaines concernent donc directement l'amélioration de l'habitat et notamment[4] :

- **Les mesures relatives aux travaux de rénovation des bâtiments**
  - La loi réaffirme le rôle des **plates-formes territoriales de la rénovation énergétique** qui ont une mission d'accueil, d'information et de conseil du consommateur, qu'il soit propriétaire ou locataire afin de lui délivrer les informations techniques, financières, fiscales et réglementaires nécessaires à l'élaboration de son projet d'amélioration.
  - La performance énergétique des logements devient un critère de décence du logement (seuil défini par décret à venir).
  - Les logements privés dont les étiquettes appartiennent aux classes F ou G devront avoir fait l'objet d'une rénovation énergétique avant 2025.

- **Les mesures spécifiques à la copropriété**
  - Faciliter les opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique concernant les parties communes (décidées à la majorité simple).
  - Obligation du syndic de mettre à l'ordre du jour la question de l'individualisation des frais de chauffage.

- **Les mesures liées à la construction et l'urbanisme**
  - Création du carnet numérique de suivi et d'entretien du logement[5].
  - Dérogations aux règles d'urbanisme pour l'isolation par l'extérieur.
  - Institution d'obligations de performances énergétiques et environnementales dans les documents d'urbanisme.
  - Entrée en vigueur anticipée de la nouvelle réglementation thermique (2018).

- **Le financement des travaux de rénovation énergétique**
  - Encadrement et organisation des sociétés de tiers financement[6].
  - Fonds de garantie pour la rénovation énergétique.

[4] Seules les mesures les plus significatives sont reprises ici.
[5] Il mentionne les informations nécessaires à la bonne utilisation, à l'entretien ainsi qu'à l'amélioration progressive de la performance énergétique de leur logement et des parties communes, lorsque le logement est soumis au statut de la copropriété (permis déposés à partir du 1er janvier 2017).
[6] Le tiers financement est défini comme d'une part « l'intégration d'une offre technique, portant notamment sur la réalisation des travaux dont la finalité principale est la diminution des consommations énergétiques », et d'autre part comme « un service comprenant le financement partiel ou total de ladite offre, en contrepartie d'une rémunération sous forme de redevance globale, régulière et limitée dans le temps ».

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

- **Les aides en faveur des ménages modestes**
  - Création du chèque énergie mis en place progressivement jusqu'au 1er janvier 2018[7].
  - Harmonisation des dates de la trêve hivernale locative et de la trêve hivernale énergétique.
  - Mise à disposition des bénéficiaires des tarifs sociaux de l'énergie de leurs données de consommation.

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

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

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

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

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

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

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

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

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

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

Les mesures visant à favoriser le développement du logement intermédiaire[9] sont les suivantes :

- **Suppression du zonage spécifique :** le développement du logement intermédiaire n'est plus soumis à un zonage spécifique, mais ne peut toutefois pas être mis en œuvre dans les communes carencées au titre de la loi SRU. L'outil correspondant, le « bail réel immobilier » (ou BRILO), est « dézoné » dans les mêmes conditions.

- **Zone de majoration de constructibilité :** lorsqu'un programme comporte des logements intermédiaires les droits à construire peuvent être majorés jusqu'à 30%. La zone doit être délimitée dans les PLU ou documents équivalents, sous la forme d'une procédure de modification simplifiée. La majoration est limitée à la part des logements intermédiaires dans le programme.

- **Délégation des aides en faveur du logement intermédiaire pour les délégataires des aides à la pierre :** les nouvelles conventions portent obligatoirement sur ces nouvelles compétences pour les EPCI dotés d'un PLH exécutoire.

- **Cadre d'intervention des organismes de logement social :** la construction ou l'acquisition de logements intermédiaires (neufs) est limitée à 10% du parc locatif conventionné des organismes. Ceux-ci peuvent créer des filiales dédiées au logement intermédiaire avec la capacité nouvelle d'acquérir ce type de logements ou d'autres biens pour les transformer en logements intermédiaires. Enfin, les organismes peuvent bénéficier jusqu'en 2020 d'une exonération d'impôts sur les sociétés pour les opérations réalisées au titre du service d'intérêt économique général[10].

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

- **Bail réel solidaire :** possibilité pour le gouvernement de prendre toute mesure législative fixant un cadre juridique au bail de longue durée, dit « bail réel solidaire », destiné aux organismes de foncier solidaire[11].

- **Faciliter le développement des sociétés d'habitat participatif :** la loi précise leur régime juridique. Pour les organismes de logements sociaux, de maîtrise d'ouvrage d'insertion, de gestion locative sociale et les SEM, le droit de jouissance des logements est rendu proportionnel à la participation dans le capital de la société. Pour les sociétés coopératives d'habitants les conditions de convention temporaire d'occupation seront précisées par décret du Conseil d'Etat.

- **Modification de la composition de la Commission nationale de l'aménagement et de l'urbanisme et du foncier :** chargée du suivi du dispositif de mobilisation du foncier public en faveur du logement créé par la loi du 18 janvier 2013, cette commission est élargie aux représentants des professionnels de l'aménagement

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

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

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

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

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

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

- **Réorganisation du tissu des organismes de logement social**. Les organismes de moins de 15 000 logements doivent appartenir à un groupe de logement social (par fusion, acquisition de patrimoine) au 1er janvier 2021. Les bailleurs sociaux rattachés à un même EPCI ont obligation de fusion.

- **Facilitation de la vente de logements HLM**. Création d'un nouveau type de société : les sociétés de vente d'habitations à loyer modéré. Les Conventions d'Utilité Sociale contiendront des plans de vente.

- Elargissement des compétences des Commissions d'Attribution qui deviennent des **Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements**. Dans les zones tendues, ces commissions réexaminent la situation des locataires (en sur occupation, en sous occupation, lors de la libération d'un logement adapté, lors de la reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie, lors d'un dépassement du plafond de ressource du logement) tous les 6 ans. Elles font des propositions de relogement à ces ménages.

- **Un système de cotation de la demande de logement social qui devient obligatoire** pour les agglomérations compétentes.

- **Une gestion des attributions de logements sociaux en flux** (et non en stock) pour éviter le cloisonnement induit par le système de réservation actuel.

- **Le bail mobilité** s'adresse à des personnes en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage ou en mission temporaire dans le cadre de leur travail. Il s'agit de location meublé qui se contractualise pour une période allant de 1 à 10 mois.

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

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

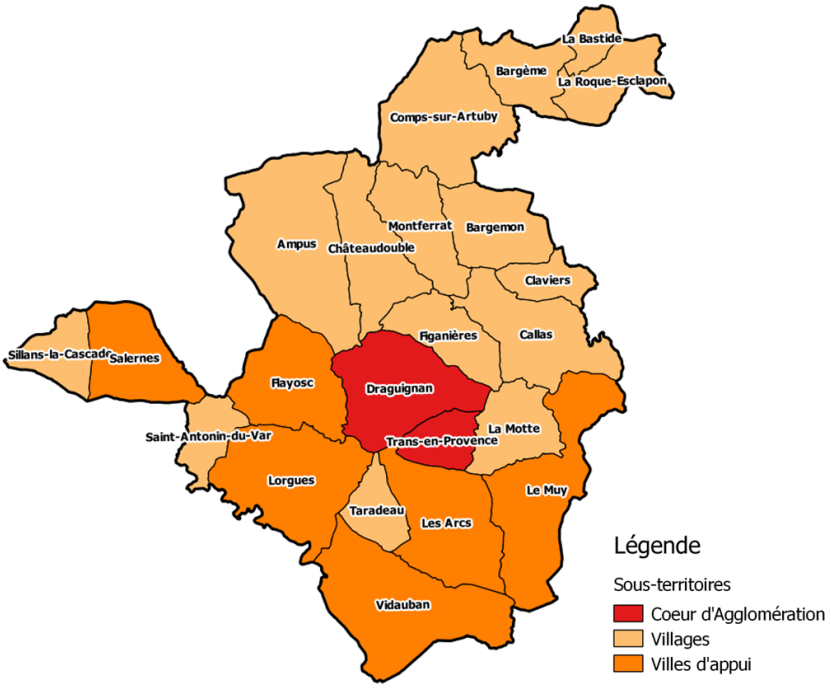
L'analyse réalisée confronte la CA Dracénoise à des territoires de référence (département, région, France métropolitaine) afin de positionner le territoire dans un contexte plus large, les marchés de l'habitat s'exprimant à des échelles plus étendues que la seule agglomération.

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

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

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

Figure 4 Les sous-territoires de la CA Dracénoise



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

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

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

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

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

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

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

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

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

Le tableau ci-dessous fait état des dates des derniers recensements et des futurs pour toutes les communes de la Communauté d'Agglomération à l'exception de Sète, Frontignan et Mèze qui comptent plus de 10 000 habitants et qui sont enquêtées chaque année par tranche de 8% de leur population.

- **Le fichier Filocom (Fichier des Logements par Communes), qui présente l'intérêt d'une mise à jour en 2015 et d'un suivi depuis 1999.**
  « Il est constitué par le rapprochement du fichier de la taxe d'habitation (TH), du fichier foncier (pour ce qui concerne les propriétés bâties soumises à la TH), du fichier des propriétaires (idem) et du fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques (IRPP ou IR). »

- Sur le parc social : la base de données **Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS)** au 1er janvier 2017 complétée du fichier dit « **SRU** » au 1er janvier 2017 ainsi que les données sur l'occupation du parc social issues du **Système National d'Enregistrement (SNE) de la demande et des attributions de logements sociaux** pour les exercices 2015.

- Les données sur les **revenus** des ménages diffusés par l'**INSEE** – dispositif **Fichier Localisé Social et Fiscal (FiLoSoFi) –** en date de 2014.

- Les données issues du **Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux (Finess)** - extraites courant janvier 2018 - pour identifier les structures d'hébergement ainsi que les structures de logements temporaires dédiées aux personnes en difficultés, aux personnes handicapées et aux personnes âgées.

- Des données complémentaires, locales et mises à disposition par les partenaires ont été mobilisées. Par ailleurs, une série d'entretiens (communes, acteurs) et d'échanges en réunion ont permis de constituer des apports substantiels au diagnostic.

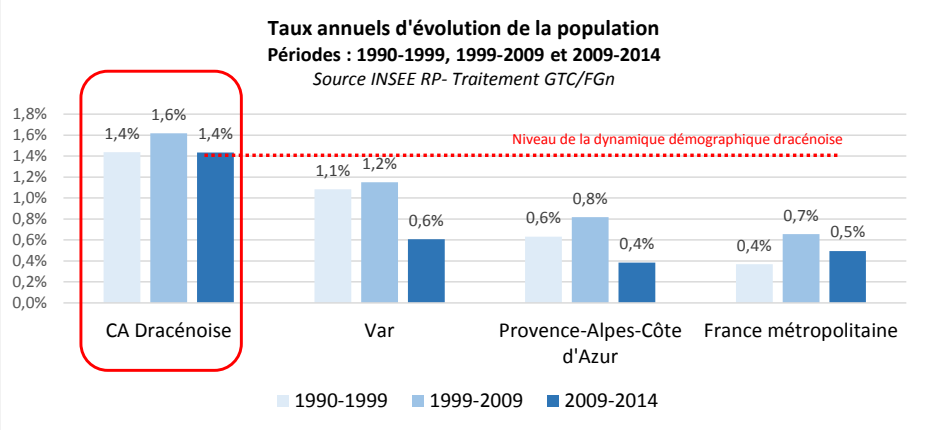
Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

1. LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET SOCIO-ECONOMIQUES

1.1 Une croissance démographique forte et stable depuis 1990

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

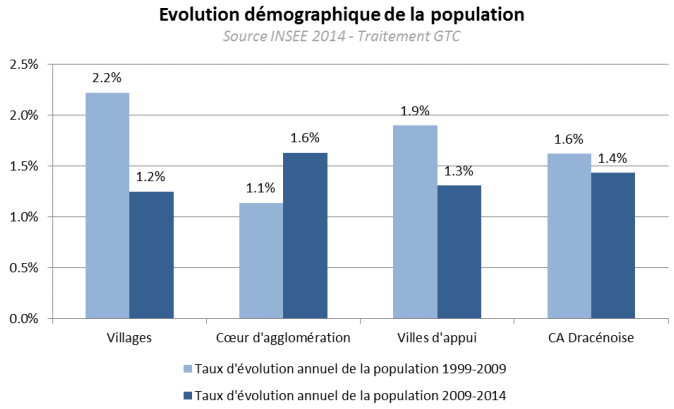
La tendance observée à l'échelle du département et de la région montre un ralentissement très net de la croissance démographique, diminuant de moitié sur la période 2009-2014. Le territoire de la CA Dracénoise connaît un ralentissement de sa croissance démographique beaucoup moins marquée, puisque celle-ci passe de 1.6% à 1.4% sur la période récente. Ainsi, d'un point de vue démographique, l'agglomération restait très dynamique dernièrement.



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

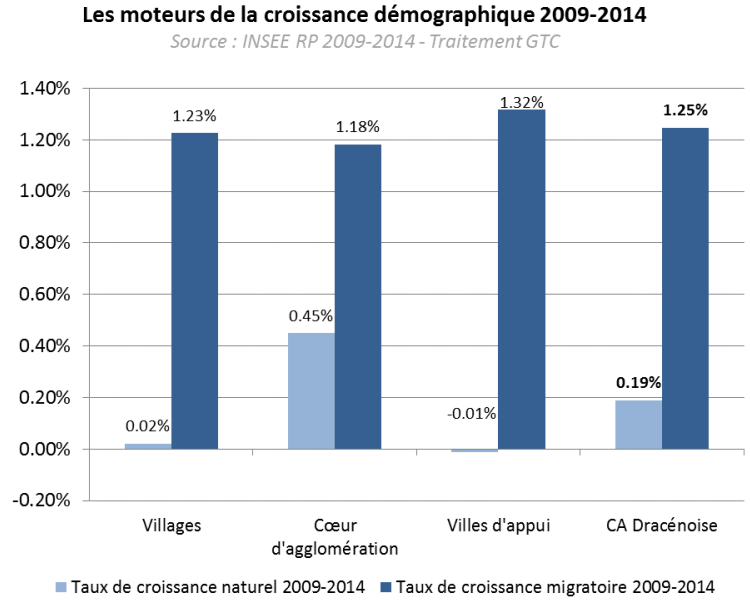
Globalement, on constate sur la période 2009-2014 un rééquilibrage de l'évolution démographique entre les sous-territoires. En effet, alors que cette dynamique démographique était très soutenue dans les Villages et les Villes d'appui sur la période 1999-2009, celle-ci semble s'être en partie reportée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

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE



Une croissance démographique portée par le solde migratoire

La croissance démographique de la CA Dracénoise est principalement portée le solde migratoire avec un taux de 1.25% contre 0.19% pour le solde naturel. Cet apport démographique par l'afflux de nouveaux arrivants sur le territoire se constate à l'échelle de l'ensemble des sous-territoires. En revanche le taux de croissance naturel est nul, voire déficitaire, sur les Villages et les Villes d'appui alors qu'il atteint 0.45% sur le Cœur d'agglomération.

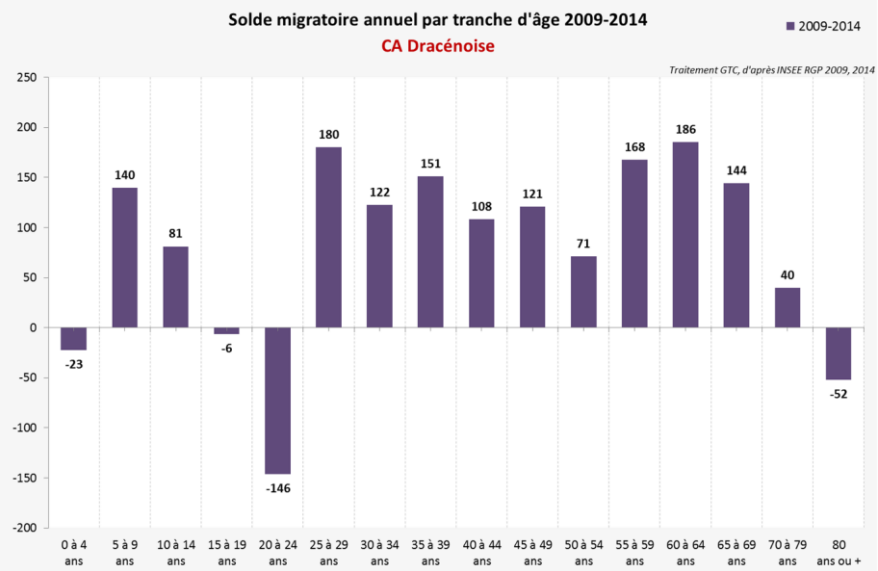


Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

1.2 Un territoire attractif pour toutes les tranches d'âge

L'arrivée de familles et de jeunes retraités

Le territoire de la CA Dracénoise est particulièrement attractif pour les familles, ce que traduit notamment l'arrivée d'enfants sur la tranche d'âge 5-14 ans. Les jeunes actifs et les jeunes retraités représentent également un nombre important des ménages entrants sur le territoire. Parmi les ménages sortants, on constate que les jeunes quittent le territoire probablement pour suivre des études supérieures. Les personnes âgées de 80 ans et plus sont également plus nombreuses à partir qu'à arriver. Cette tendance peut s'expliquer par l'intégration de structures dédiées en-dehors du territoire.



Des flux migratoires stables en interne

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

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

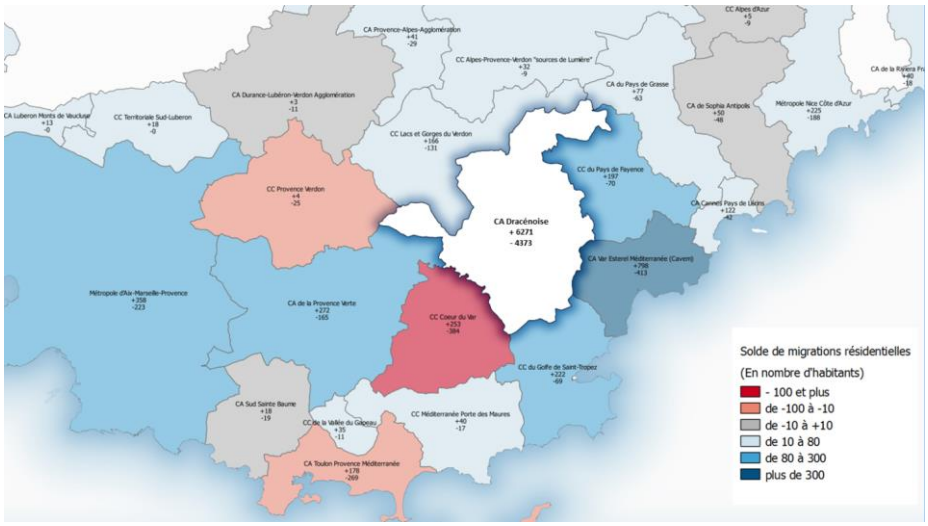
Ce solde migratoire négatif correspond à une perte de 77 habitants au profit des Villages et 55 habitants au profil du Cœur d'agglomération.

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

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

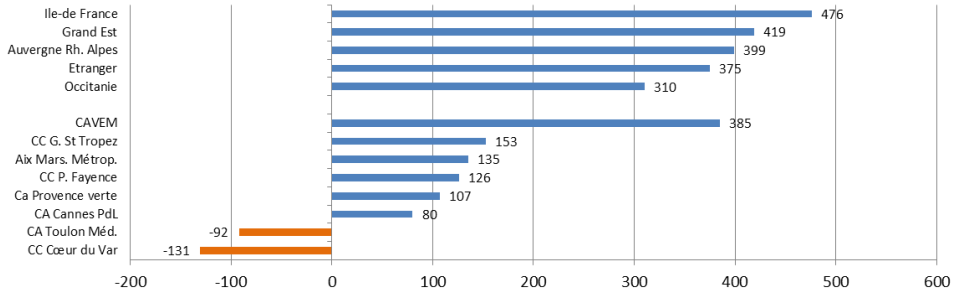
L'analyse de la cartographie des migrations résidentielles de la CA Dracénoise montre que le territoire dracénois est attractif : il gagne davantage d'habitants provenant des territoires voisins qu'il n'en perd. Cette attractivité se fait majoritairement au profit des entrants en provenance de l'Ile-de-France,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

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



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

En nombre d'habitants - *Source : INSEE -Ttraitement GTC - FGn*



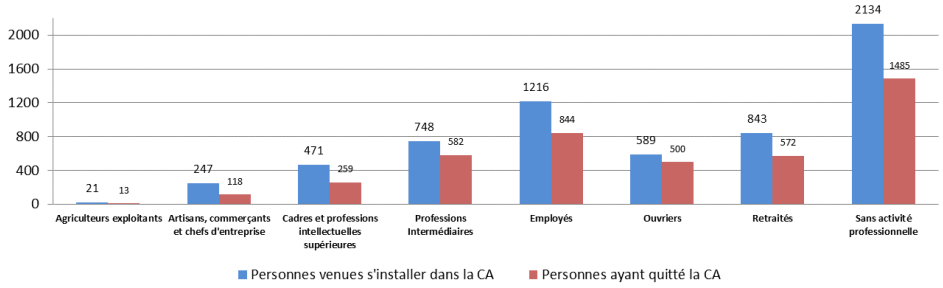
Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

Caractéristiques des entrants et sortants du territoire

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

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

Source INSEE 2014 - Traitement GTC

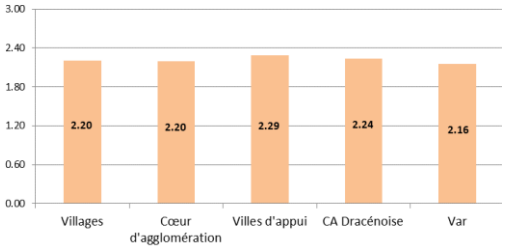


1.3 Un profil familial plus marqué qu'à l'échelle du département

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

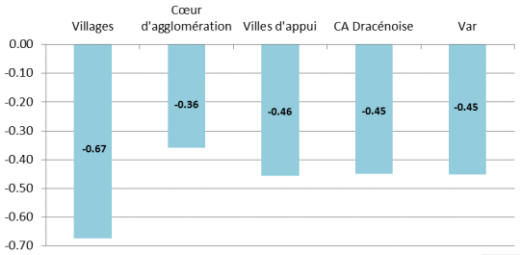
Taille moyenne des ménages en 2014

Source INSEE RP 2014



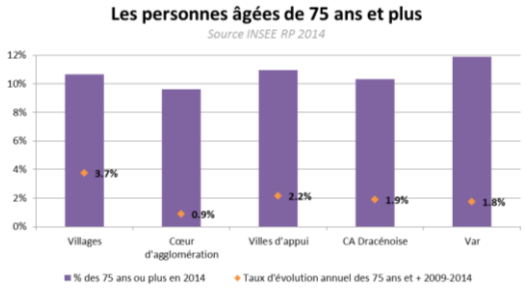
Desserrement des ménages entre 2009-2014

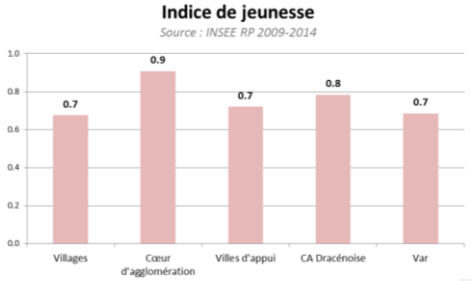
Source INSEE RP 2014



Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

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





1.4 Une progression sensible de l'emploi

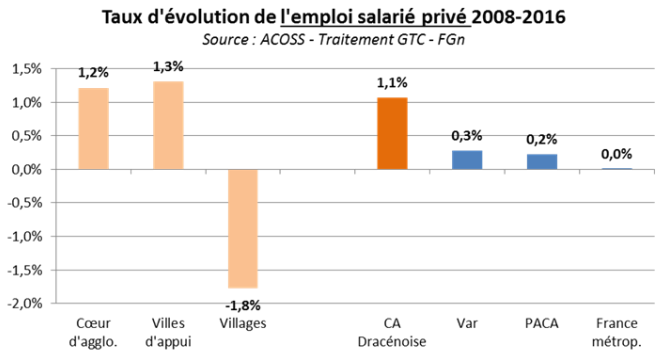
Un rapport équilibré entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs

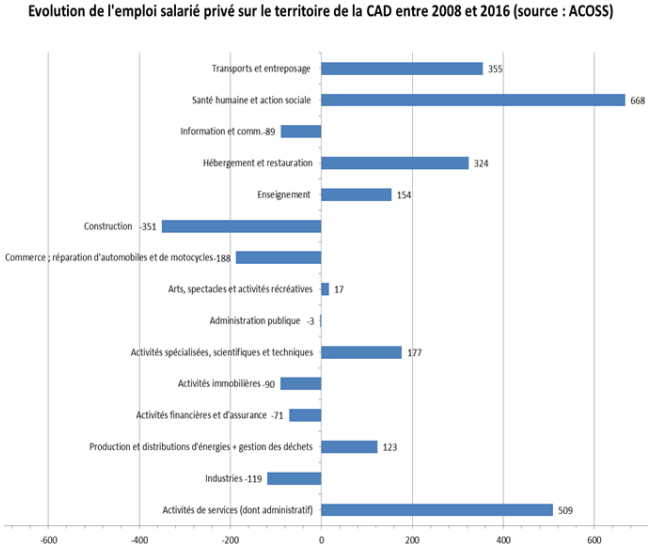
L'indice de concentration de l'emploi (rapport entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs) est à l'équilibre sur le territoire puisqu'il est égal à 0,9. Cela signifie que l'on compte environ 1 emploi pour 1 actif résident sur le territoire. La progression de l'emploi est très importante par rapport aux territoires de référence, avec un taux d'évolution quatre fois supérieur à celui du département. Bien que cette progression soit plus marquée sur les Villages, elle reste à relativiser étant donné le nombre d'emplois que cela représente à l'échelle de la CAD, 513 contre 1 150 dans le Cœur d'agglomération.

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

Néanmoins dans les Villages, le salariat privé recule probablement à l'inverse des emplois publics et des travailleurs indépendants (artisans, professions libérales…). Entre 2008 et 2016, Les secteurs qui gagnent le plus d'emplois salariés privés sont les transports, la santé et l'action sociale, l'hébergement et la restauration et les activités de service. A l'inverse, les secteurs qui perdent le plus d'emplois salariés privés sont la construction et les commerces (dont automobile).

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE



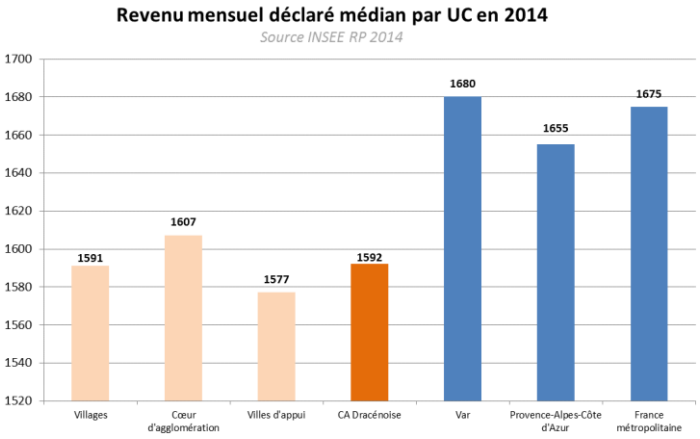


Un revenu médian légèrement inférieur au référent national

En 2014, le revenu médian des ménages par unité de consommation de la CA Dracénoise est fortement inférieur aux référents des territoires voisins. On observe ainsi un revenu médian de 1 592 € par mois et par unité de consommation[12], contre 1 680 € dans le Var et 1 655 € en Provence-Alpes-Côte d'Azur.

[12] Pour comparer les niveaux de vie des ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation à l'aide d'une échelle d'équivalence:
- 1UC pour le premier adulte du ménage;
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus;
- 0,3UC pour les enfants de moins de 14 ans.
La médiane des revenus correspond au revenu maximal de 50% des ménages

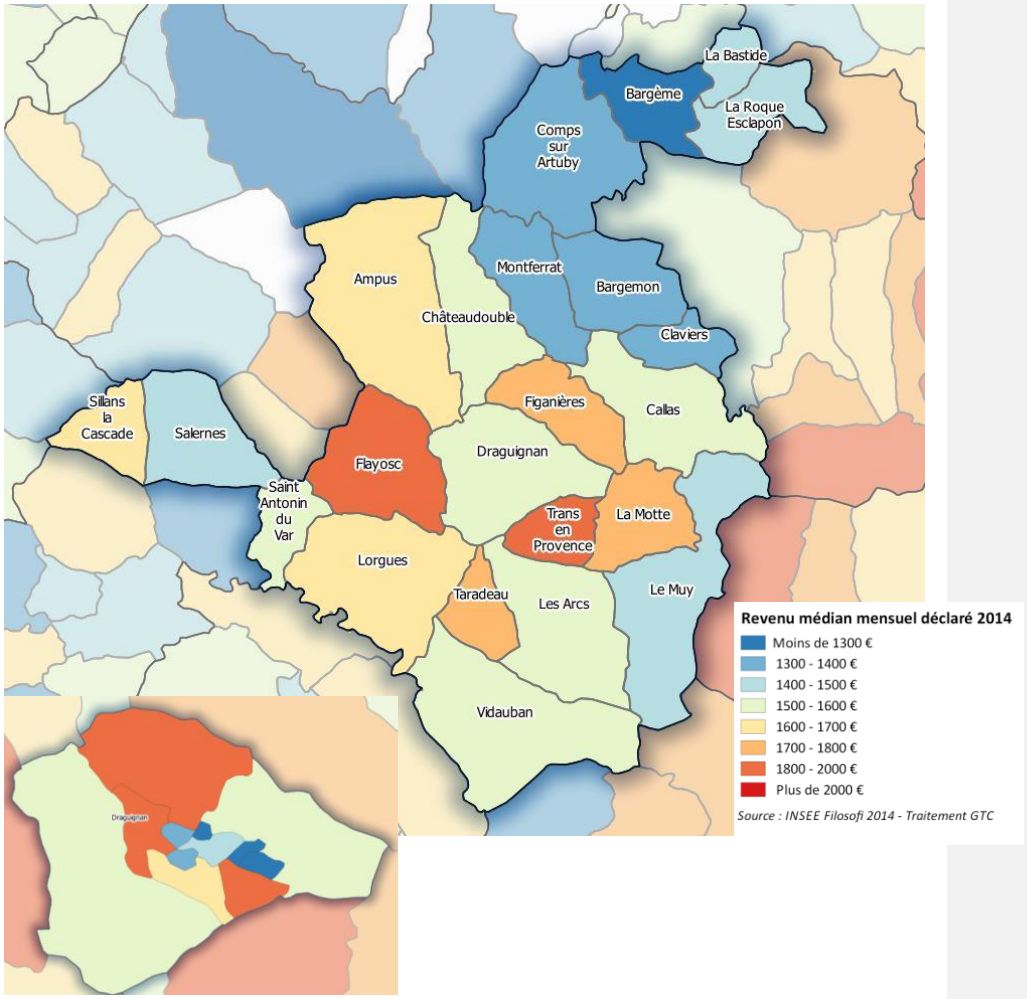
Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE



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

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

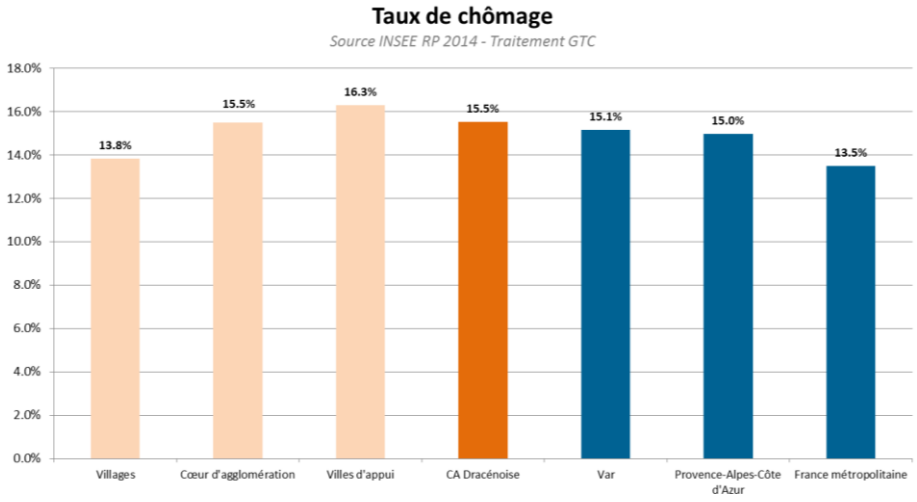
Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE



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

Bien que le taux de chômage de la CA Dracénoise soit supérieur au taux national, celui-ci se rapproche du taux départemental et régional. A l'échelle du territoire, les Villes d'appui affiche le taux le plus élevé avec 16,3%.

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE



En synthèse :

- Une croissance démographique forte et durable qui s'appuie principalement sur le solde migratoire

- Un territoire très attractif pour tout type de ménage provenant d'horizons très divers, des territoires proches (en particulier de la CAVEM) comme du reste de la France et même de l'Etranger

- Un profil plus familial et un indice de jeunesse plus élevé qu'à l'échelle du département, renforçant le caractère dynamique du territoire

- Une dynamique de l'emploi très favorable sur le territoire

- Mais des signes de fragilité socio-économique avec un niveau de revenu médian très inférieur aux territoires voisins et un taux de chômage bien supérieur au taux national.

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

2. LE FONCTIONNEMENT DU PARC DE LOGEMENT EXISTANT

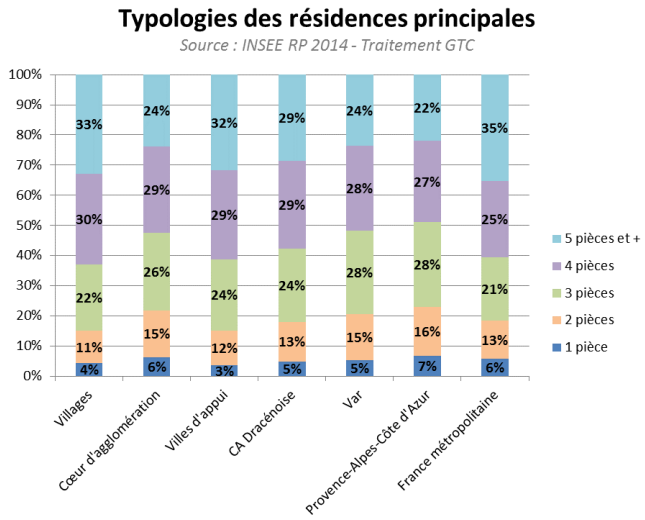
2.1 Les caractéristiques du parc de logement de l'Agglomération

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

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

Source : INSEE 2014

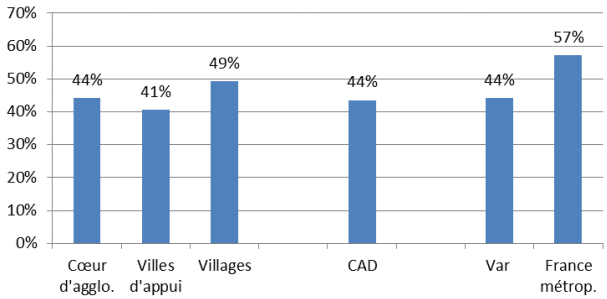
Les typologies de logements sont relativement homogènes entre les différents territoires qui composent l'Agglomération avec une part de T1/T2 légèrement plus élevée dans le cœur d'agglomération et la prédominance de grands logements (T4, T5 et plus) dans les villages.



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

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

Taux de logements construits avant 1975
Source : Filocom



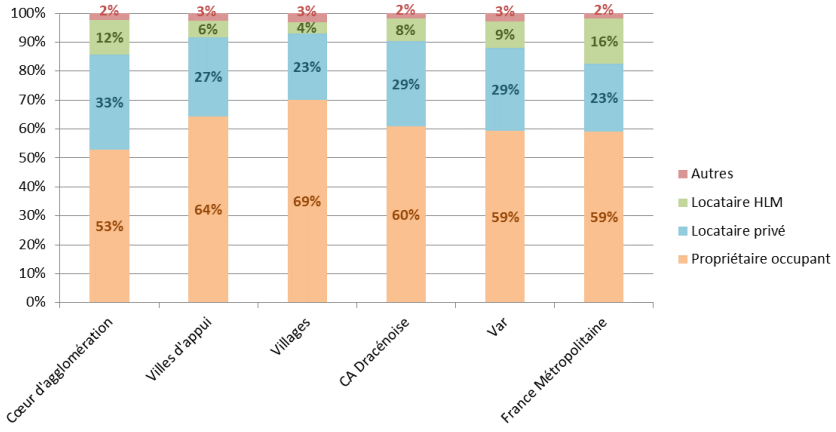
2.2 Les statuts d'occupation

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

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

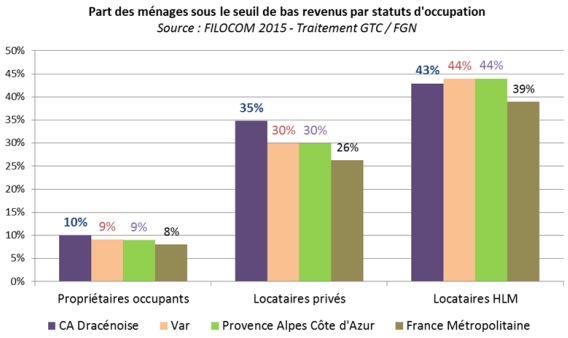
Le Cœur d'Agglomération se distingue du reste du territoire avec une part de locataires privés et de locataires HLM plus importante.

Répartition des ménages par statut d'occupation
(source : FILOCOM 2015)



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

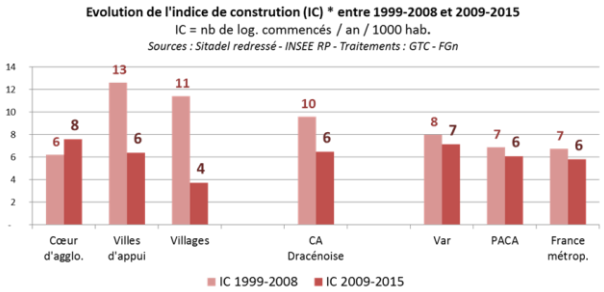
Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE



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

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

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



Rythme annuel de logements commencés

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

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

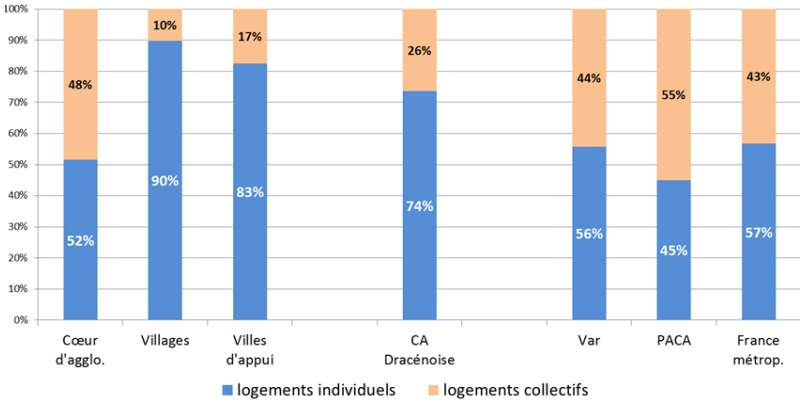
Une construction très fortement tournée vers la maison individuelle

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

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

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

Source Sitadel - Traitement GTC

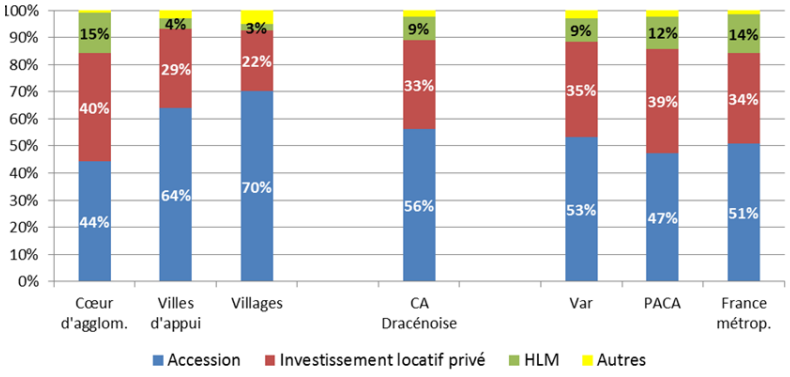


Une offre neuve qui sert très majoritairement à l'accession

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

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

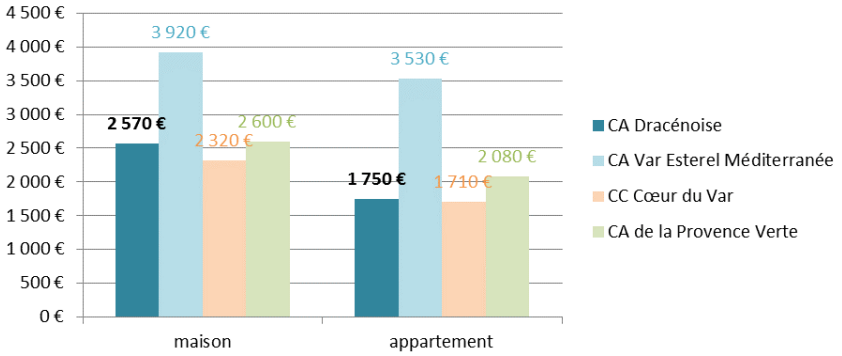
Source : Filocom - Traitement : GTC/FGn



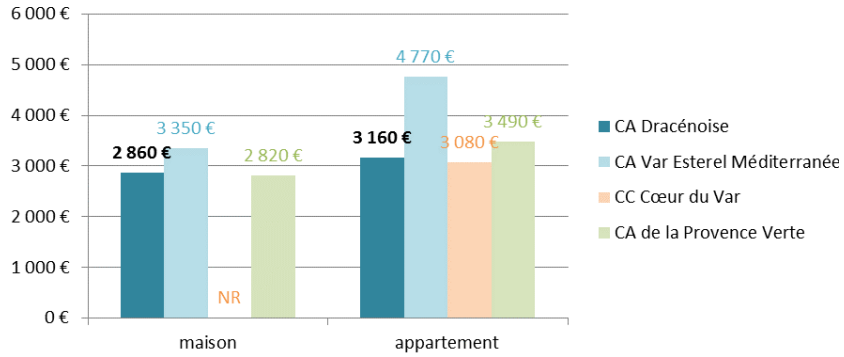
Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

Les marchés immobiliers

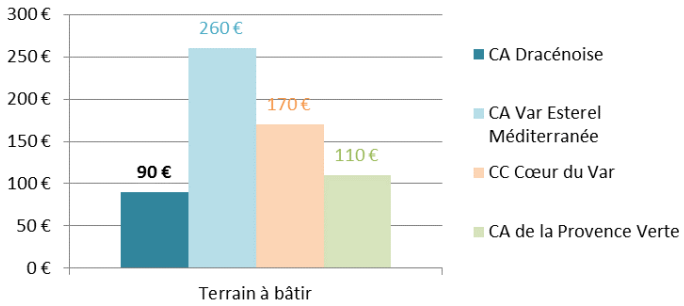
Prix de vente médian au m² dans l'ancien
(source : immobilier.notaires.fr, période du 01/01/17 au 31/12/17)



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



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



Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

En synthèse :

- Une dynamique de construction qui s'est ralentie sur la dernière période et qui s'est reconcentrée sur le Cœur d'agglomération

- Une construction qui reste majoritairement dédiée à la production de maison individuelle et à l'offre en accession

-

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

3. FONCIER ET AMENAGEMENT

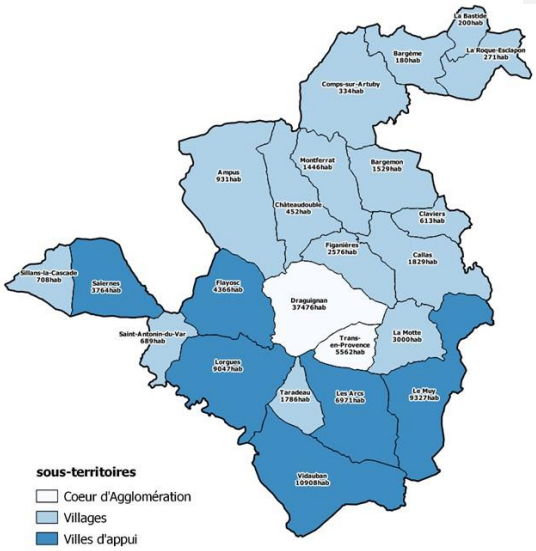
3.1 Introduction

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

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

Une méthode adaptée au territoire, en 3 étapes :

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

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

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

Les cartes supports – 1ers traitements



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

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

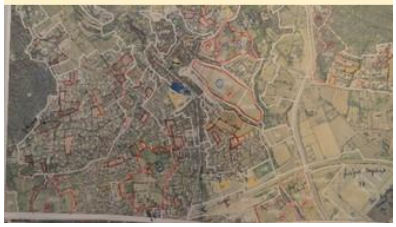
2ème étape : confrontation des résultats avec la réalité de terrain

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

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

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

Les cartes « terrains »



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

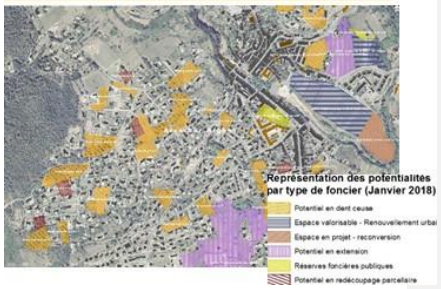
- Echange sur les hypothèses de volonté des propriétaires, de la Commune pour la mise sur le marché de ces fonciers, de développement de projets ;

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

Rencontre des 15 autres communes en 2 ateliers d'échanges

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

Les cartes issues des 1ers échanges
et de confrontation des regards



Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

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

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

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

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

Les 15 autres communes ont été rencontré en 2 ateliers.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

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

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



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

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

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



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

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



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

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. D'anticiper sur les logiques à venir

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

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

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

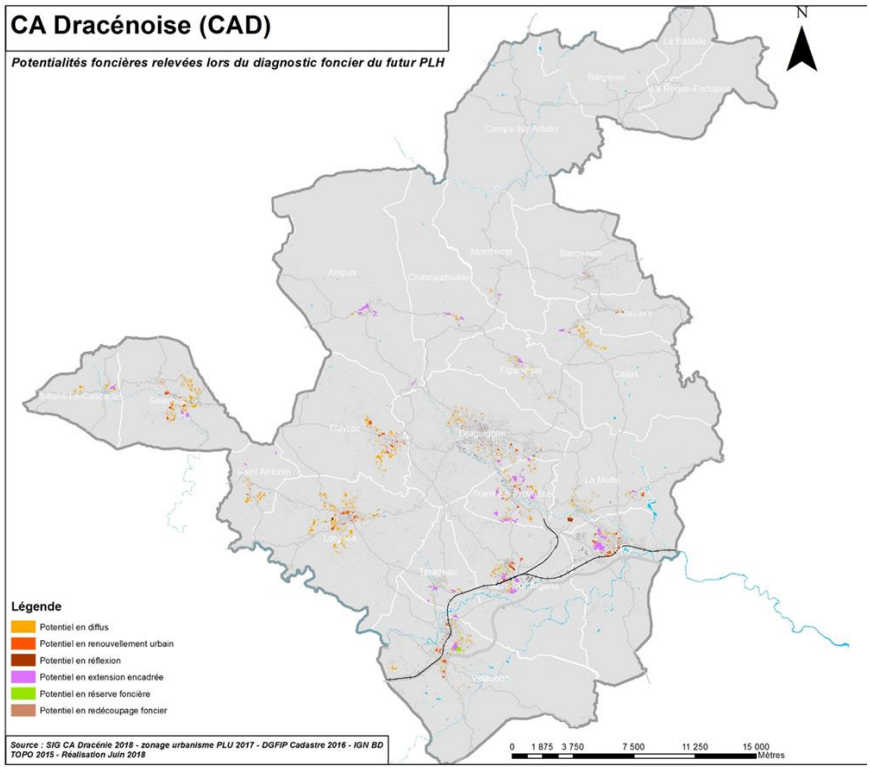
Globalement, des potentialités foncières qui devraient permettre au territoire de poursuivre la montée en puissance amorcer depuis ces 3 dernières années

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

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

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

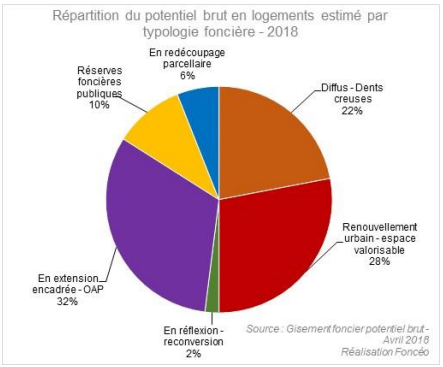
Carte des gisements fonciers potentiels relevés en phase de diagnostic



Il ressort plus particulièrement, sous l'effet des couleurs sur la carte ci-dessus, 3 potentialités foncières d'importance :
- Les dents creuses, inscrites dans le diffus en zone U ;
- Les projets de valorisation/ revalorisation des communes, inscrits dans les projets et orientations des documents d'urbanisme ;
- Les projets en extension envisagée à court et moyen terme, en zone 1AU.

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

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



Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

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

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

Eviter les effets de « cannibalisation » entre offre, projet

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3 La prise en compte des contextes de marchés

Introduction

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

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

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

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



La Communauté d'agglomération Dracénoise accueille ainsi :

- de plus en plus d'opération en VEFA libre, que ce soit au sein des communes du cœur d'agglomération comme des villes d'appui ;

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

- des opérations en lotissements, classiques ou mixtes, intégrant parfois du logement social sous forme de macro-lot (ex à Trans en Provence) ;
-
- des projets d'opérations « thématiques », plus spécialisées, à destination des jeunes et/ou de personnes âgées, sous forme de résidence adaptée ou intégrant des services (résidence séniors, résidence autonomie, …).





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

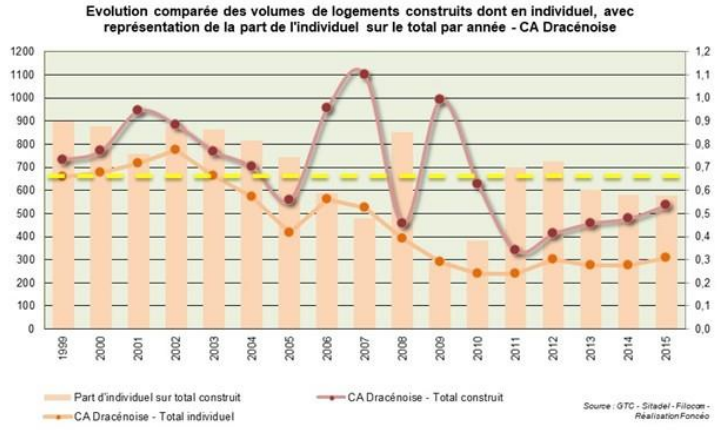
Cela démontre de capacités du marché croissantes, permettant d'absorber et d'intégrer les coûts supérieurs de ces opérations en renouvellement urbain.

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

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

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

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



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

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

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

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



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

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

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

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

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

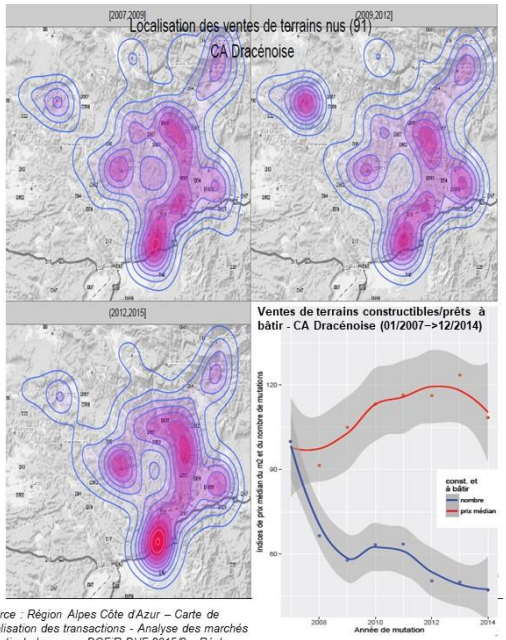
Un territoire qui a connu un développement pavillonnaire significatif en lien avec une offre foncière disponible et attractive

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

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

Il ressort très clairement plusieurs marchés sur le territoire :

- Le marché animé par les qualités de services et d'équipements de Salernes, et ses communes proches
- Le marché du cœur d'agglomération et de sa 1ère couronne (avec Lorgues, Les Arcs, Trans en Provence, … et La Motte)



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

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

- Le marché des communes plus « en côteaux », qui se trouve éloigné en temps en raison de la topographie mais proche géographiquement (Callas, Figanières, Taradeau, …

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

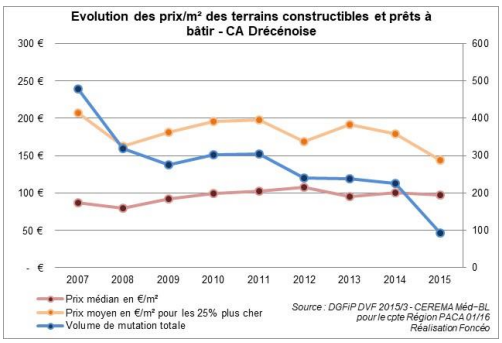
- le maintien des transactions sur le cœur d'agglomération et sa couronne proche ;
- L'atténuation des transactions sur les communes les plus éloignées.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

- rareté de l'offre en extension ;

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

- limitation de l'étalement urbain et du mitage ;

- potentialités encadrées et ciblées sur les espaces déjà bâtis.



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

	Terrains à bâtir en diffus			Lots en lotissement			Terrains à viabiliser	Terrains à aménager
	Prix moyen	Surface moyenne	Prix/m² moyen	Prix moyen	Surface moyenne	Prix/m² moyen		
Draguignan	130 K€	866 m²	160 €				76 €	36 €
Villes d'Appui	121 K€	1.030 m²	144 €	117 K€	550 m²	270 €	67 €	38 €
Village	116 K€	1.330 m²	94 €	90 K€	1.000 m²	90 €	49 €	19 €
Moyenne globale	121 K€	1.070 m²	113 €	115 K€	570 m²	260 €	68 €	34 €

On observe :



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

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

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

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

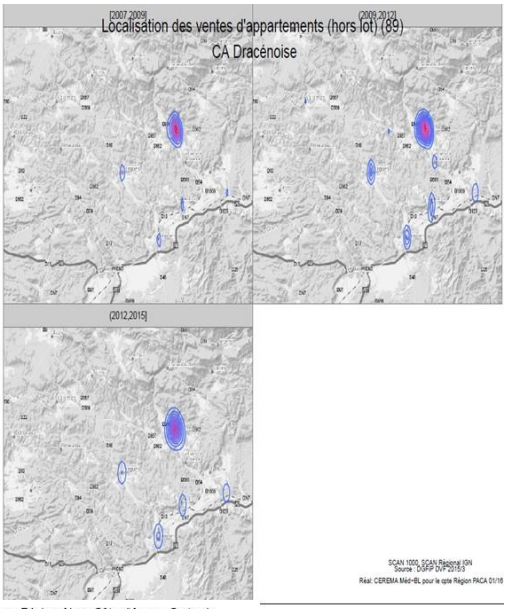
Les cartes ci-contre soulignent bien la concentration des transactions sur la ville de Draguignan, sur la période d'observation de 2007 à 2015.

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

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

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





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

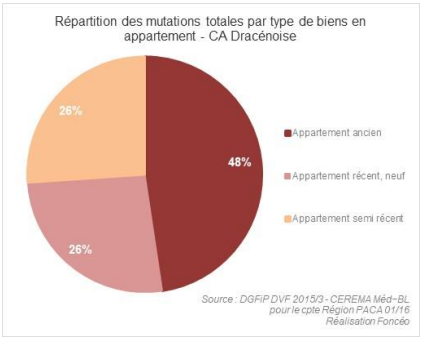
Il s'agit de communes où le marché du collectif neuf à la vente est un peu plus structuré et où les perspectives de développement sont les plus intéressantes.

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

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

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

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



Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

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

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

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

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

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

***N.B**. : L'ancien est au sens où les appartements concernent des constructions d'avant 1974.*
Le semi-récent concerne des appartements de construction d'après 1974 et dont la mutation est de plus de 5 ans entre l'année de construction et l'année d'achat
Le récent concerne des appartements où la mutation est de moins de 5 ans entre l'année de construction et l'année d'achat
Le neuf concerne des appartements de moins d'un an entre l'année de construction et l'année d'achat ou des droits de mutation spécifique

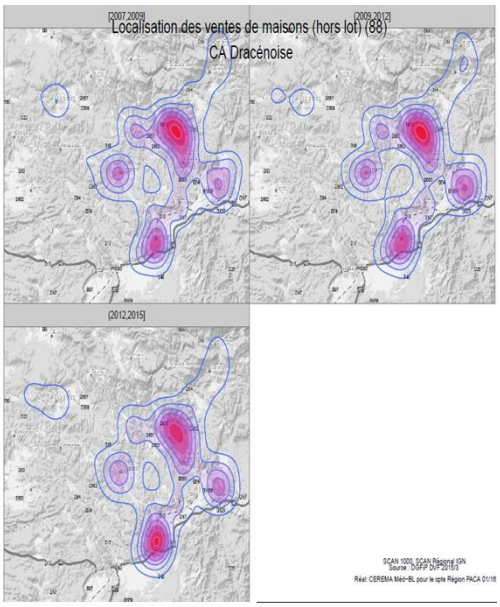
Des mutations dans l'existant en maison qui se concentrent autour du cœur d'agglomération

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

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

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

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



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

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

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

Le marché se décompose en 2 parties :

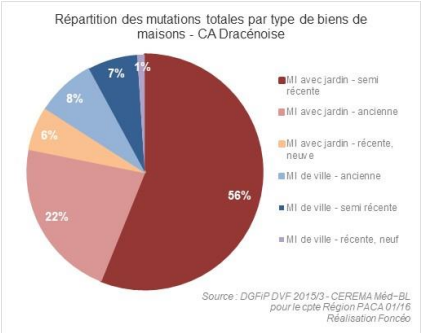
- Les maisons avec jardins, qui représentent l'essentiel des mutations observées, avec 84% (tout confondu) des mutations totales ;
- Les maisons de ville (ou village), présentes dans les centres bourgs anciens et les cœurs de ville, dont les mutations ne correspondent qu'à 16% de l'ensemble.



Les particularités du territoire sont :

- un neuf, produit en opération groupée ou organisée sous forme de VEFA (tout confondu) qui représente moins de 10 % (?).

- Des mutations en maison semi récente avec jardin (cf. graphique ci-contre), présentes dans les espaces de lotissements et de quartiers résidentiels réalisés après 1974, bien représentés sur le cœur d'agglomération et les communes proches, qui présentent une part majoritaire du marché, avec 56% des mutations totales (!).



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

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

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

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

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

N.B. : *L'ancien est au sens où les maisons concernent des constructions d'avant 1974.*
Le semi-récent concerne des maisons de construction d'après 1974 et dont la mutation est de plus de 5 ans entre l'année de construction et l'année d'achat
Le récent concerne des maisons où la mutation est de moins de 5 ans entre l'année de construction et l'année d'achat
Le neuf concerne des maisons de moins d'un an entre l'année de construction et l'année d'achat ou des droits de mutation spécifique.

Un marché des appartements neufs en VEFA dynamique mais limité

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

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

Rapporté par année, il ressort en moyenne :

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

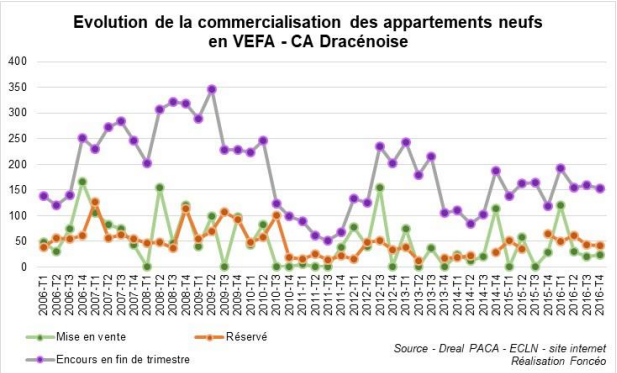
Avec un niveau supérieur avant la crise de 2008, à un peu plus de 300 logements/an

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

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

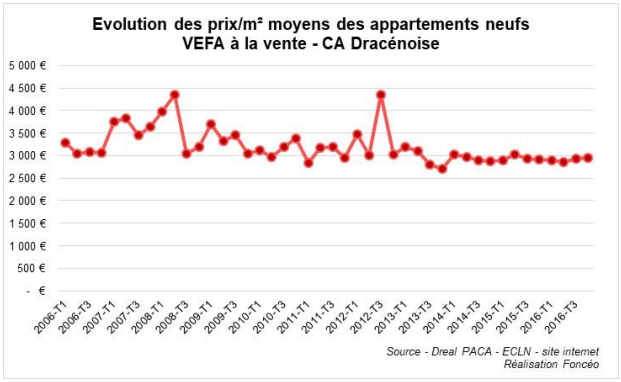
Un marché dynamique mais pour l'instant pas extensif

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



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

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



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

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

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

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

Illustrations de programmes VEFA en cours



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

Prix affiché : de 134.000 à 168.000 €
Prix moyen/m² : 3.300 €
Livraison prévisionnelle – 4ème trimestre 2019





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



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

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



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

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



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

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

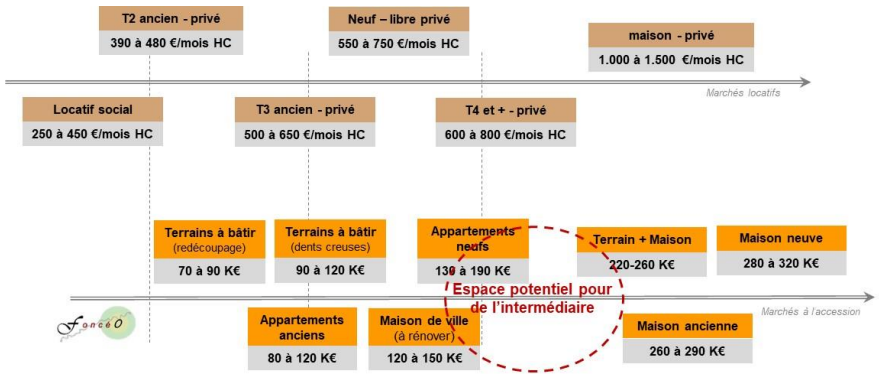


Un Patio en Ville - Cogédim
Allée d'Azémar à Draguignan
appartements à la vente
Reste quelques appartements à la vente
Prix affiché : de 180.000 à 200.000 €
Possibilité de TVA à taux réduit
Prix moyen/m² : 2.900-3.000 € (en TVA à 20%)
Livraison prévisionnelle – 2ème trimestre 2018



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

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



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

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

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

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

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

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

Sur les villages

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

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

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

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

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

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

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

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

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

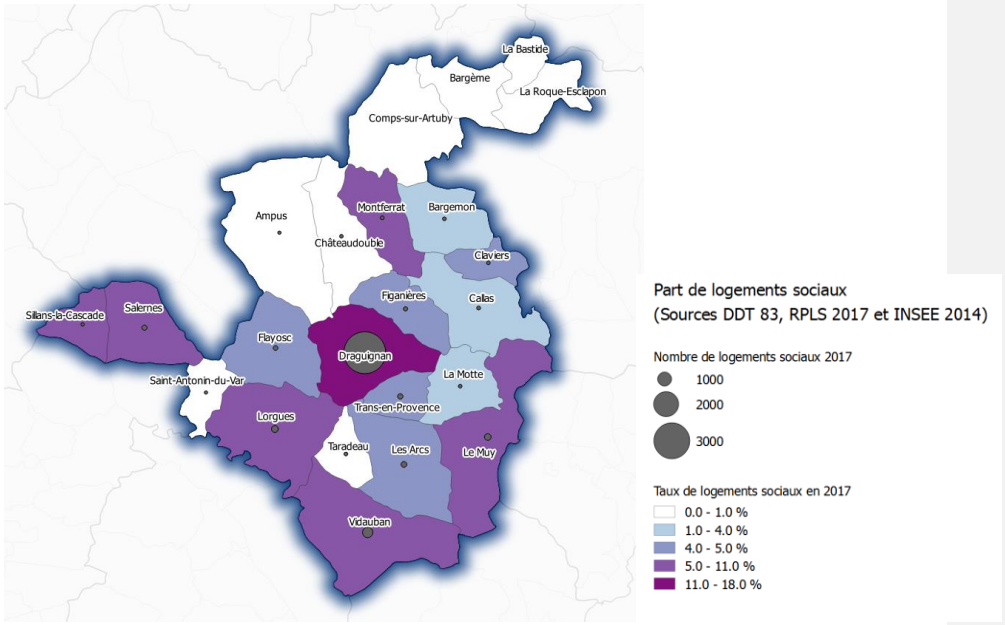
Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

4. LE PARC SOCIAL

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

L'Agglomération compte environ 10% de logements sociaux

Au 1er janvier 2017, l'Agglomération Dracénoise compte 4 471 logements sociaux conventionnés[13], soit 9,6% de son parc de résidences principales. Le parc de logement social est inégalement réparti sur le territoire puisque Draguignan concentre 65% de l'offre sociale avec un peu plus de 2 900 logements.



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

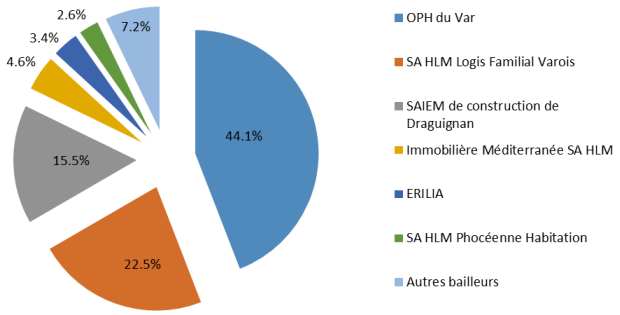
Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

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

Source : RPLS 2017 et INSEE 2014

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

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



Les indicateurs clefs sur le logement social de l'Agglomération

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

- **Les niveaux de loyers** : à l'échelle de l'Agglomération, le loyer moyen est de 5.6€/m². Ce loyer moyen est identique à celui du Var et similaire à celui de PACA (5.7€/m²). Ce niveau de loyer varie entre les communes (loyers plus élevés en moyenne à Montferrat, Figanières, Les Arcs) mais doit être relativisé en fonction du volume de logements concernés.

- **Le taux de logements vacants** : à l'échelle de l'Agglomération le taux de vacance est de 2.6%, ce qui correspond à un taux faible. Ce taux est similaire à celui observé en région PACA et inférieur à celui du Var (3%).

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

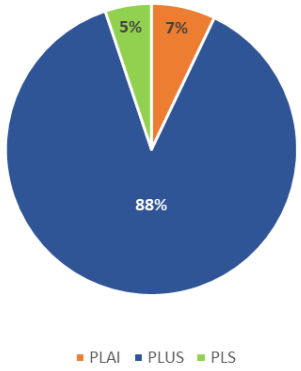
- **Le taux de rotation** (mouvements au sein du parc HLM) : à l'échelle de l'Agglomération le taux de rotation dans le parc est de 11%, soit un taux plus élevé qu'à l'échelle départementale (7,8%) et qu'à l'échelle régionale (7.6%) mais proche de la moyenne nationale (9.8%).

Communes	nb de LLS	Loyer moyen en €/m²	Nombre de logements vacants	Part de logements vacants	Taux de rotation 2016	Logements situés en QPV	Part des LLS en QPV
Bargemon	27	5.9 €	1	3.7%	10.7%		
Callas	31	4.7 €	1	3.2%	9.4%		
Claviers	18	5.8 €			0.0%		
Draguignan	2 811	5.6 €	62	2.2%	11.8%	1112	39.6%
Figanières	49	6.6 €			12.2%		
Flayosc	82	5.3 €	6	7.3%	13.6%		
La Motte	32	5.7 €	1	3.1%	9.1%		
Le Muy	167	5.4 €			7.7%	86	51.5%
Les Arcs	113	6.1 €	3	2.7%	8.6%		
Lorgues	176	5.7 €			2.2%		
Montferrat	28	6.1 €	3	10.7%	12.9%		
Salernes	119	5.0 €	7	5.9%	6.3%		
Taradeau	38	5.3 €			5.1%		
Trans-en-Provence	133	5.7 €	13	9.8%	20.0%		
Vidauban	481	5.4 €	16	3.3%	12.5%		
CA Dracénoise	**4 305**	**5.6 €**	**113**	**2.6%**	**11.0%**		
Var	**48 168**	**5.6 €**		**3.0%**	**7.8%**		
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	**310 359**	**5.7 €**		**2.6%**	**7.6%**		

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

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

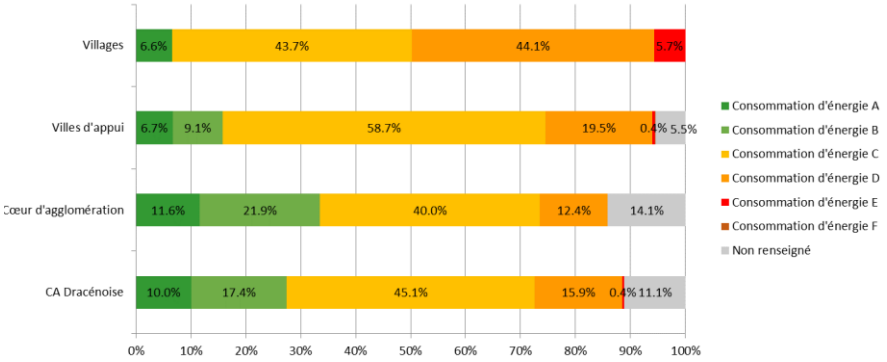
Répartition du parc social par type de financement (source : RPLS 2017)



Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

En ce qui concerne la consommation énergétique des logements sociaux présents sur le territoire, près de 27% d'entre eux sont classés en étiquettes A et B, 45 % en étiquette C, 16% en étiquette D et moins de 1% en étiquettes E et F[14]. A la lecture de ces données, les besoins en réhabilitation thermique semblent assez faibles sur le territoire. A noter cependant que 11% du parc n'est pas renseigné en termes d'étiquette énergétique.

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

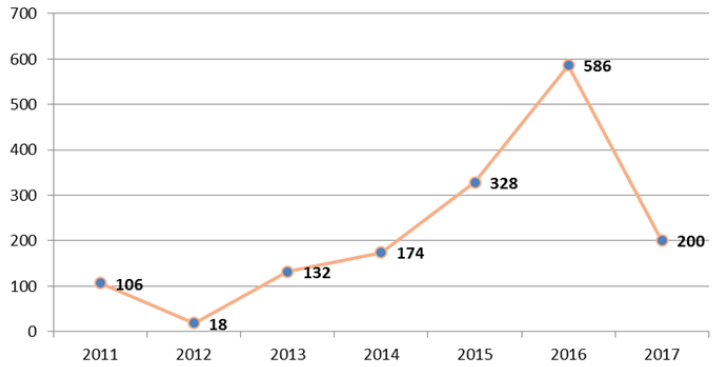


Le parc social situé dans les villages est celui qui semble le plus concerné par des besoins de réhabilitation thermique (44 % classé en étiquette D et près de 6% en étiquette E). Ce chiffre est à relativiser avec le faible volume de logements sociaux présents dans les villages (229 logements).

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

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

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



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

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

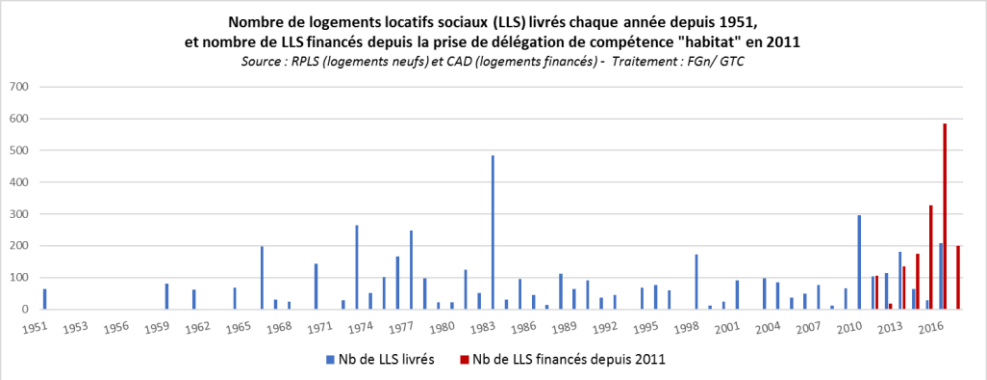
On notera que, de fait, la prise de délégation s'est traduite par une très forte progression de la production de LLS, avec un pic de 586 logements agréés en 2016, et une moyenne de 221 logements agréés sur 2011-2017.

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

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

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

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

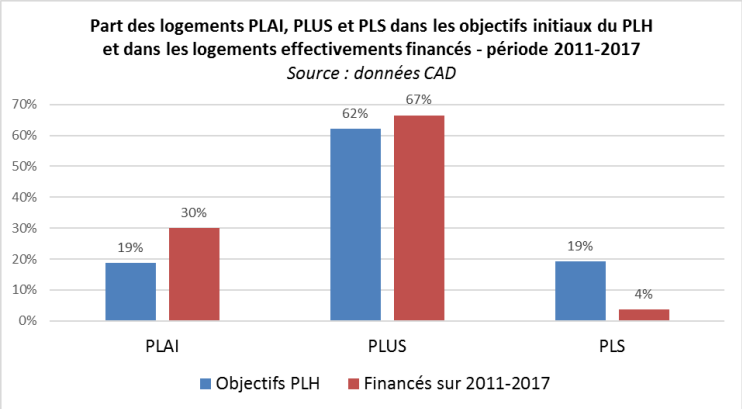


Pour autant cette production est restée en deçà des objectifs du PLH précédent : 2 153 logements à construire contre 1 351 construits effectivement, soit une atteinte de l'objectif à 62%.

Commenté [c1]: Je n'ai pas ce graphique dans ma base de données Excel, il faut le modifier concernant le nb de logements financés depuis 2011

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

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



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

8 communes soumises aux objectifs de rattrapage SRU

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

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

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

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

A ce jour, deux communes sont en situation de carence (soumises à des pénalités financières pour cause de non-respect des objectifs légaux) : Le Muy et Flayosc.
Quatre communes ont lancé une démarche d'élaboration de Contrats de Mixité Sociale. Ces contrats sont des outils proposés par l'Etat afin d'accompagner les communes dans leur effort de rattrapage et de production de logements sociaux. A ce jour, un seul contrat de mixité sociale est signé (Lorgues) et 3 sont en cours de négociation (Le Muy, Les Arcs, Flayosc).
A noter, les communes de Lorgues et de Salernes ont sollicité des demandes d'exemption au titre de communes isolées et non desservies par les transports en commun. Après parution du décret du 28 décembre 2017 définissant la liste des communes exemptées pour les années 2018 et 2019, seule la commune de Salernes a été retenue.

Une pression de la demande contrastée entre les communes

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

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

Source : SNE, données à fin décembre 2015

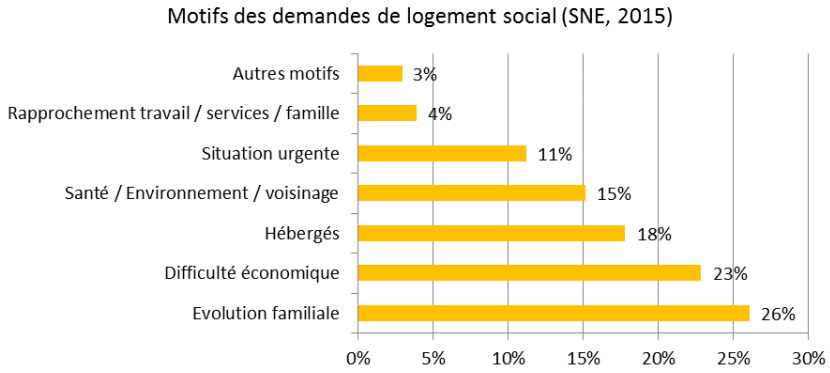
Les situations sont contrastées entre les communes de l'Agglomération avec des niveaux de pression plus marqués sur les communes telles que Le Muy, Les Arcs et Lorgues.

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

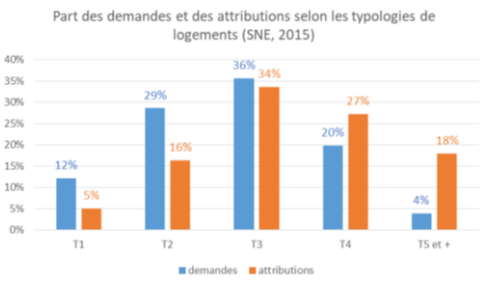
Pour certaines communes, le nombre d'attributions n'est pas renseigné ce qui ne permet pas de calculer un ratio demandes/attributions. Toutefois, on constate qu'une demande s'exprime également sur ces communes. Enfin certaines communes de l'Agglomération ne sont pas représentées nominativement en raison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

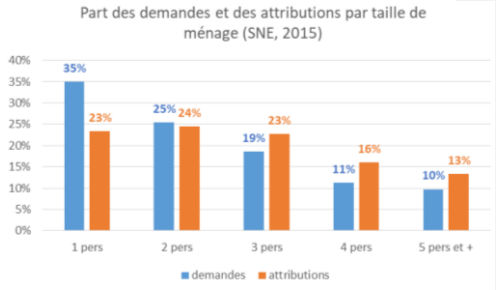
Sur le territoire de l'Agglomération, les demandes de mutations ne représentent que 22% des demandes de logements sociaux (soit 498 demandes en 2015) contre 33% à l'échelle nationale et 27% en PACA.

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



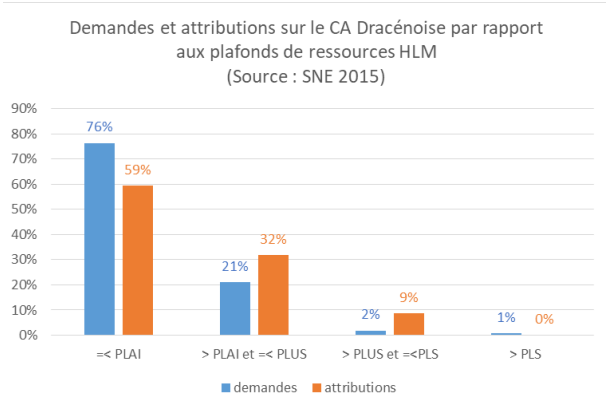
Les ménages composés d'une seule personne représentent 35% des demandes. Ainsi, la demande est plus marquée sur les petites typologies et l'on constate que les réponses apportées peuvent être insuffisantes notamment sur le T2.





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

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE



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

Le Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (NPNRU)

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

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

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

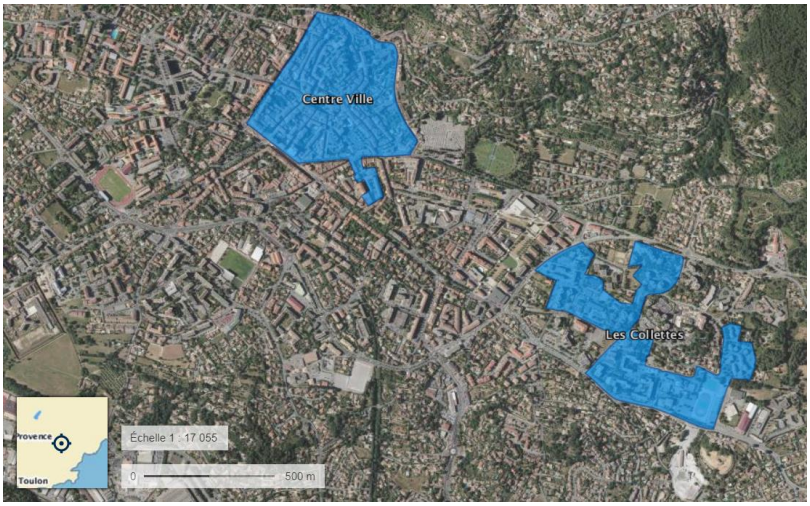
- Le quartier du centre-ville à Draguignan (4 320 habitants)
- Le quartier des Collettes à Draguignan (2 450 habitants)
- Le quartier du centre-ancien au Muy (1 600 habitants)

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

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

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

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



Source : Géoportail

Quartier Politique de la Ville – Le Muy – Centre ancien



Source : Géoportail

Les trois QPV représentent 1 198 logements sociaux, soit près de 28% du parc social de l'Agglomération. Seuls 30 logements sont recensés vacants en 2017 dans les QPV de Draguignan, cette problématique n'est donc pas prégnante dans les quartiers prioritaires. Les niveaux de loyers sont légèrement inférieurs dans les QPV que dans le reste du parc (5.4€/m² contre 5.6€/m²). Cette différence n'est toutefois pas assez signifiante pour marquer une spécialisation du parc social en QPV comme étant « à bas loyer » comparé au

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

reste de l'Agglomération. Le taux de rotation est plus élevé dans le parc en QPV (13%) qu'en moyenne dans le parc social (11.4%), ce qui peut traduire une forte mobilité liée à un défaut d'attractivité des quartiers.

En synthèse :

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

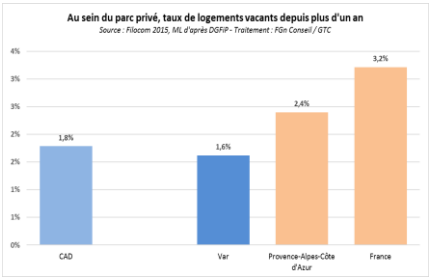
Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

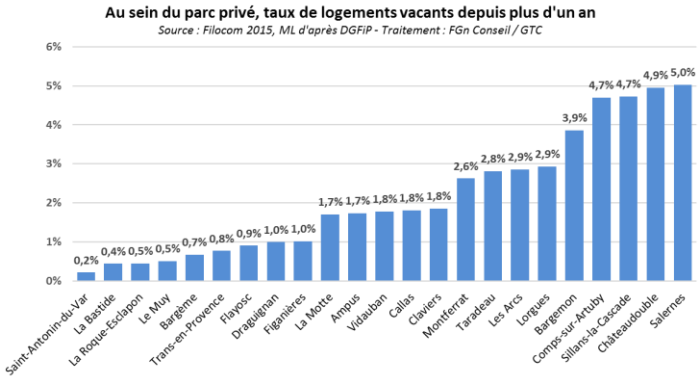
5. LE PARC PRIVE

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

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

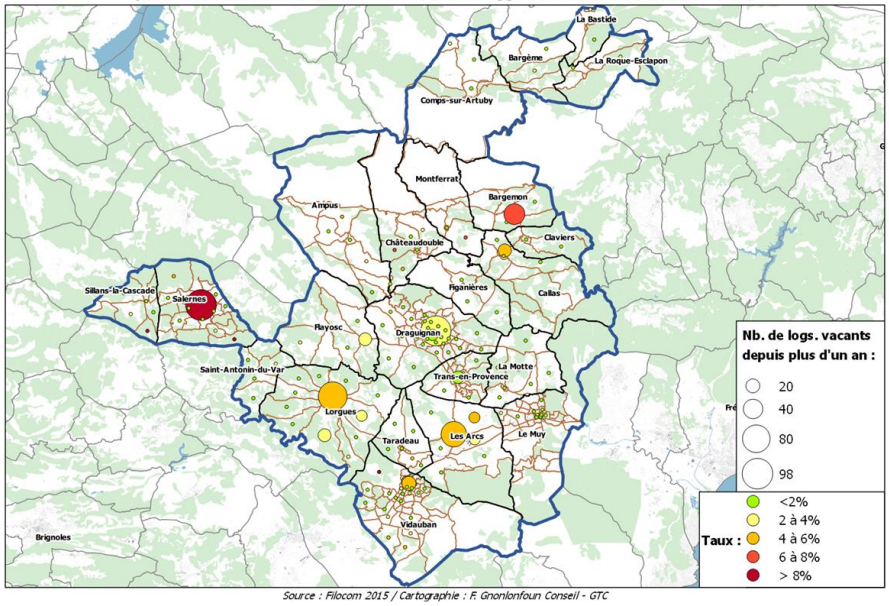
5.2 Au sein du parc privé, près de 2 % de logements structurellement vacants : un taux assez faible mais des volumes très concentrés sur certains centre-anciens





Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

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



Source : Filocom 2015 / Cartographie : F. Gnonlonfoun Conseil - GTC

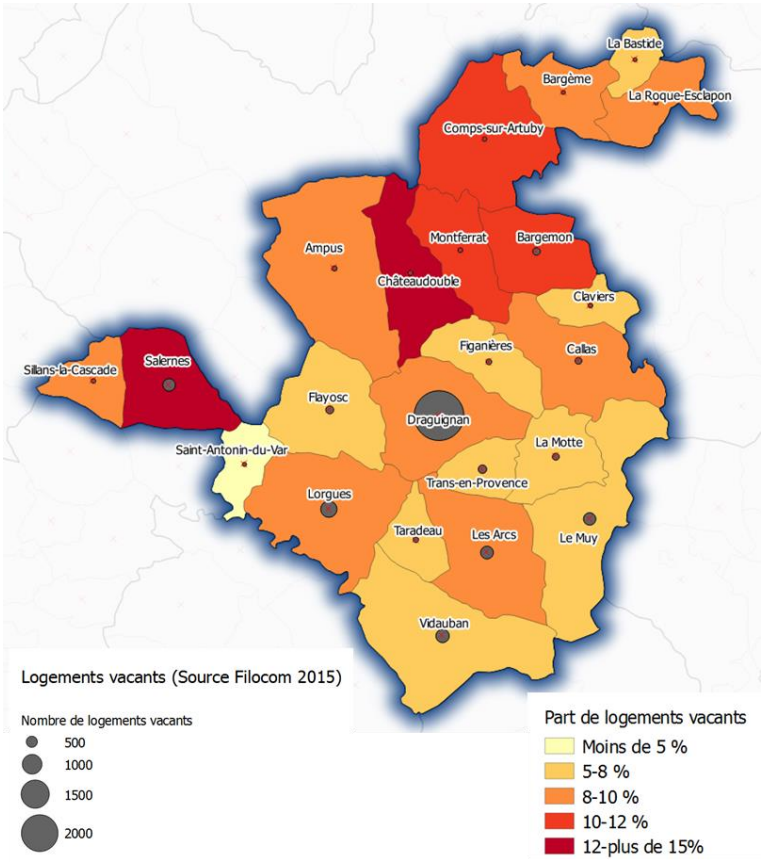
Une évolution importante de la vacance dans le parc privé

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

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

Source INSEE, RP 2014

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE



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

Typologie et ancienneté du parc de logements vacants

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

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

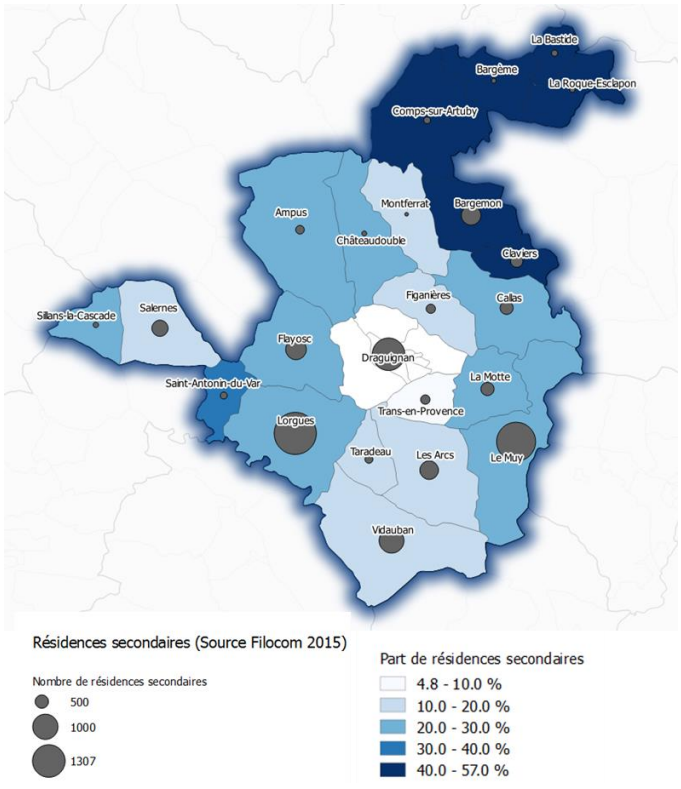
Source : Filocom 2015

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

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

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

Territoires	Nombre de résidences secondaires	Part de résidences secondaires	Taux d'évolution des résidences secondaires et logements occasionnels 2009-2014
Cœur d'agglomération	1 238	5.2%	-0.2%
Villes d'appui	4 871	17.7%	1.4%
Villages	3 236	28.6%	0.2%
CA Dracénoise	13 819	**14.1%**	0.8%
Var	156 664	22.3%	0.7%
France Métropolitaine	3 174 935	9.1%	1.0%
	Source : FILOCOM 2015		*Source : INSEE*



Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

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

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

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

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

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

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

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

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

5.5 Des besoins persistants en matière de traitement du parc dégradé

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI)

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

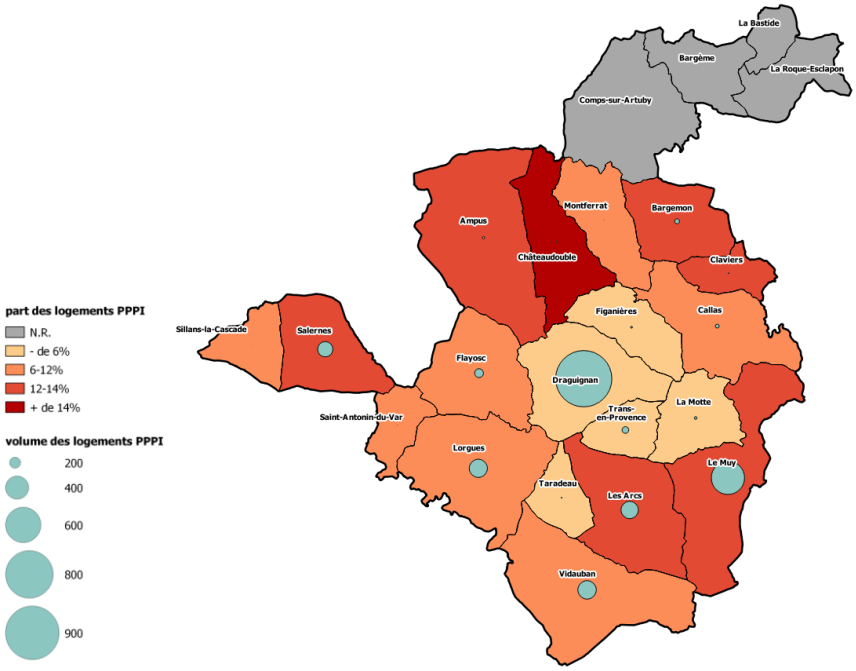
Le classement cadastral comporte 8 catégories allant de 1 « grand luxe » à 6 « ordinaire », 7 « médiocre » et 8 « très médiocre ».

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

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

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

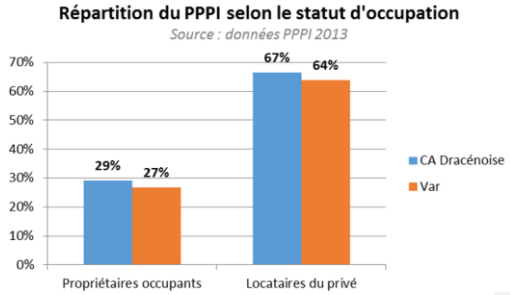
Le parc privé potentiellement indigne est concentré en volume sur la commune de Draguignan (855 logements), toutefois il représente une faible part dans le volume total des résidences principales (5.5%). En dehors de Draguignan, ce sont les villes d'appui qui sont les plus concernées par cette problématique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



Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

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

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



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

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

Source : données FILOCOM 2013

5.4 Une part relativement importante de petites copropriétés fragiles

Les données sur les copropriétés fragiles

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

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

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

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

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

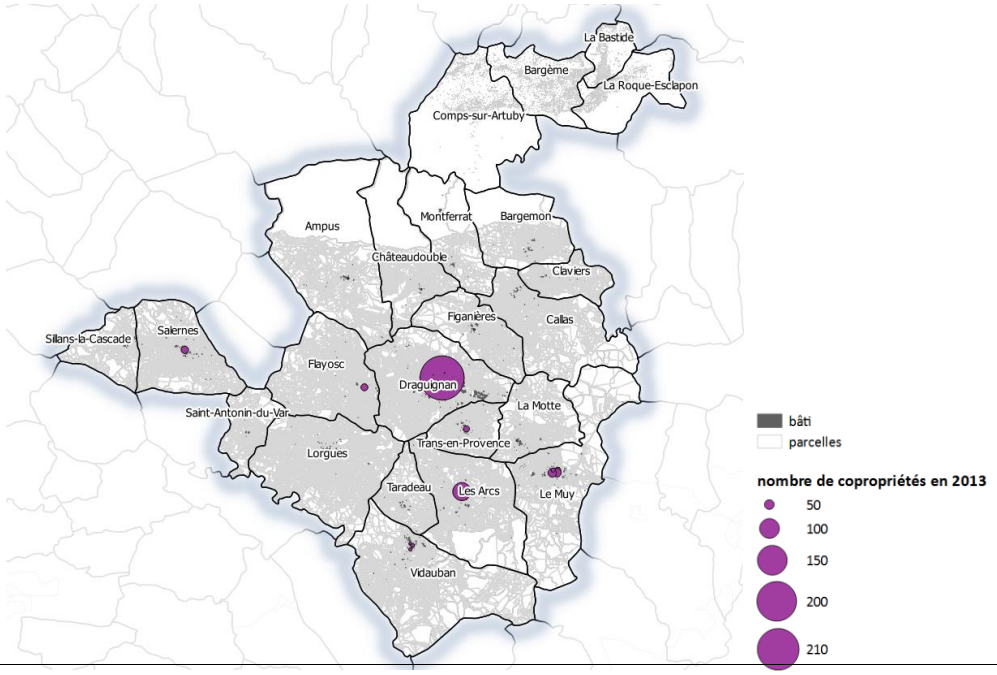
L'agglomération dracénoise compte 1 375 copropriétés classées en familles B, C et D. Près de 44% de ces copropriétés sont situées sur la commune de Draguignan.

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

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

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

Localisation des copropriétés potentiellement très fragiles (classées en D)

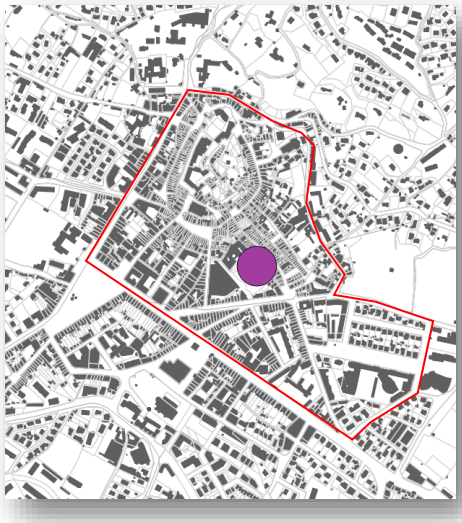


Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

Source : Fichier d'aide au repérage des copropriétés fragiles, ANAH et Ministère du Logement, 2013

Zoom sur le centre-ville de Draguignan

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



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

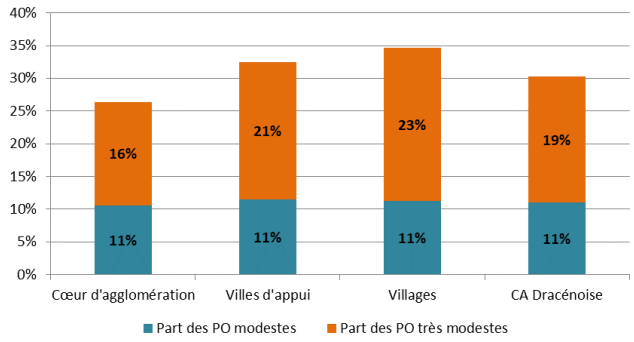
A l'échelle de l'agglomération, 30% des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'ANAH dont :

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

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

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

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



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

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

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

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

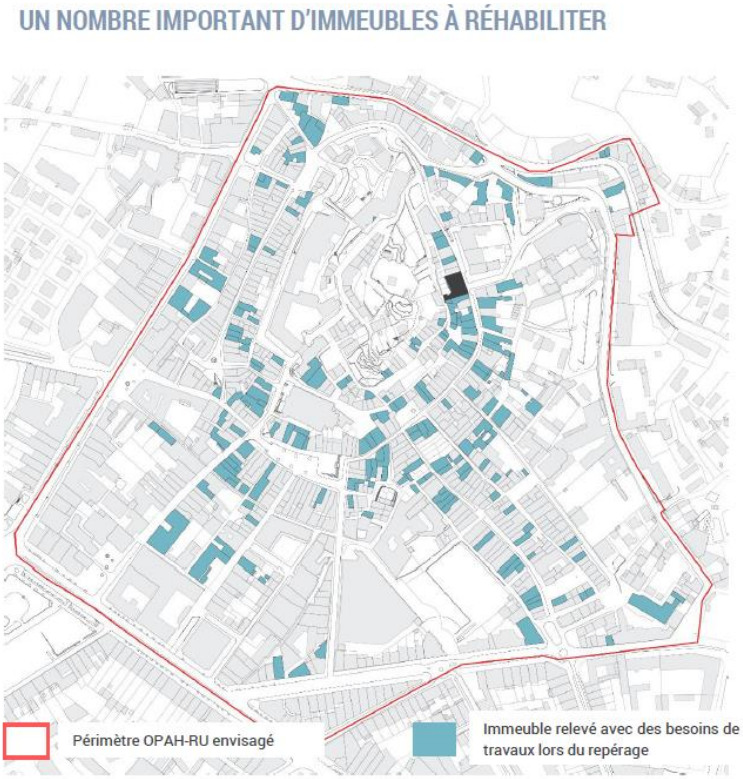
Les objectifs de logements traités par ce programme sont de 235 logements au total dont :

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

Par ailleurs, la commune de Draguignan est concernée par une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH RU) sur la période 2018-2023. Cette opération porte sur le centre-ville de Draguignan et concerne près de 3 150 logements privés dont 80% sont occupés par des locataires ou sont vacants et 20% sont occupés par des propriétaires[15].

[15] Source : projet de convention OPAH RU, étude Citémétrie

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE



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

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

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

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

En synthèse :

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

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

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

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

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

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

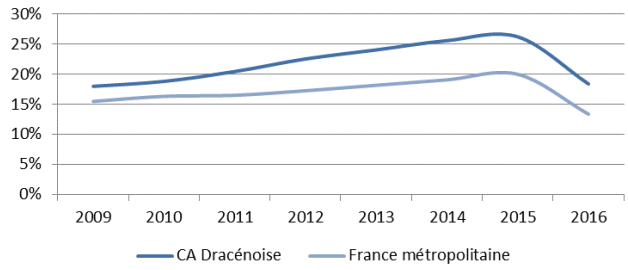
6.1 Les besoins en logement et hébergement des publics fragiles

Une part de bénéficiaires du RSA supérieure à la moyenne nationale

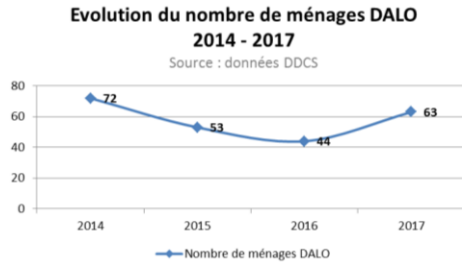
Bien que la courbe de l'évolution du taux d'allocataires du RSA au sein de la CA Dracénoise suive la même tendance qu'au niveau national, ceux-ci représentent une part plus importante au sein des allocataires de la CAF ce qui peut signifier que la population est plus précarisée à l'échelle de l'agglomération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

Part des allocataires RSA au sein des allocataires CAF

Source : données CAF



Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE



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

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

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

Indice d'équipement pour les publics fragiles [16]

Source : FINESS 2018

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

Un territoire bien équipé en structure d'hébergement au regard de la loi du 25 mars 2009[17]

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

[16] Les structures d'hébergement pour adultes en difficulté regroupent les CHU, CHRS, autre centre d'accueil, CADA et autre centre pour les demandeurs d'asile, établissement mère-enfant. Les structures d'accueil pour adulte comptent les FTM, FJT, résidence sociale, pension de famille, maison-relais.
[17] Article L312-5-3 du Code de la Construction et de l'Habitation

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

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

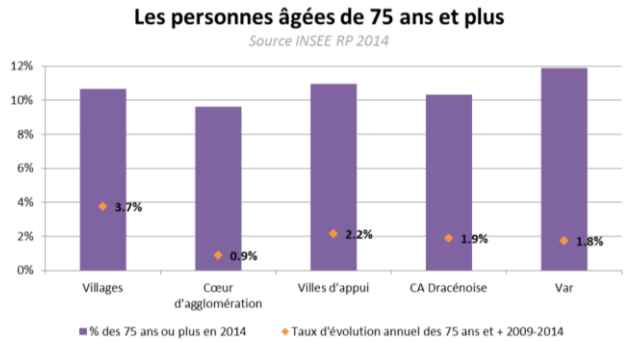
Le territoire qui accueille actuellement 181 places d'hébergement pour les populations fragiles est donc au regard de cette obligation plutôt bien équipé mais avec un déséquilibre entre l'offre pour adultes en difficulté et l'offre simple.

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

6.2 Les besoins en logement liés au vieillissement de la population

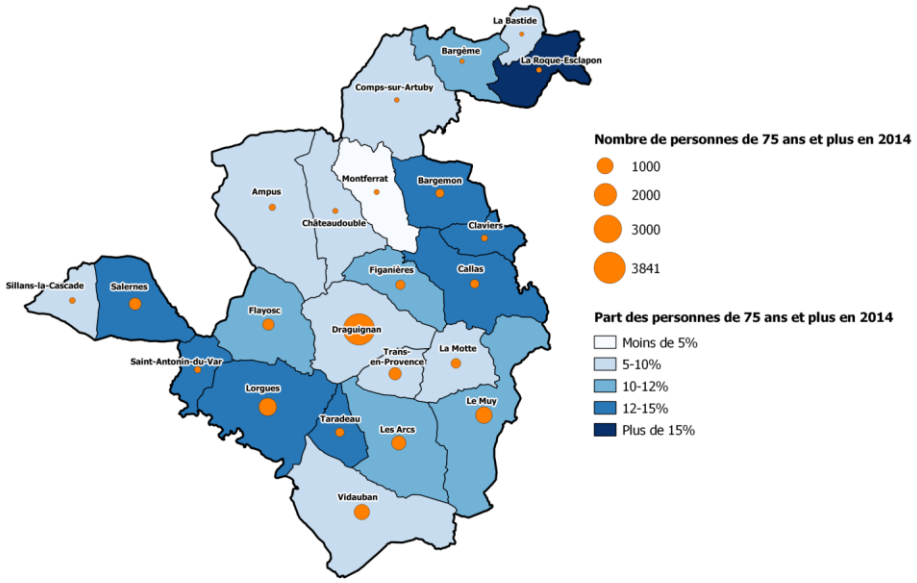
Une évolution des personnes âgées plus marquée que sur le département

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



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

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

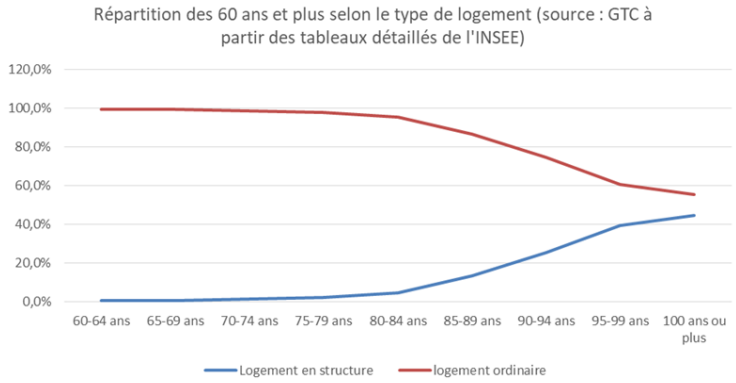


Les personnes âgées sont en grande majorité propriétaires de leur logement, induisant également une potentielle problématique de l'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite dans le parc privé. D'après le service habitat de la CA Dracénoise, les demandes de subventions ANAH pour des travaux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

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

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

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE



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

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

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

Indice d'équipement pour les personnes âgées

Source : FINESS 2018

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

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

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

6.3 Les besoins en logement liés aux situations de handicap

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

Encart explicatif

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

Gir 1 : Personne confinée au lit ou au fauteuil, dont les fonctions mentales sont gravement altérées et qui nécessite une présence indispensable et continue d'intervenants, ou personne en fin de vie. Gir 2 : Personne confinée au lit ou au fauteuil, dont les fonctions mentales ne sont pas totalement altérées et dont l'état exige une prise en charge pour la plupart des activités de la vie courante, ou personne dont les fonctions mentales sont altérées, mais qui est capable de se déplacer et qui nécessite une surveillance permanente. Gir 3 : Personne ayant conservé son autonomie mentale, partiellement son autonomie locomotrice, mais qui a besoin quotidiennement et plusieurs fois par jour d'une aide pour les soins corporels. Gir 4 : Personne n'assumant pas seule ses transferts mais qui, une fois levée, peut se déplacer à l'intérieur de son logement, et qui a besoin d'aides pour la toilette et l'habillage, ou personne n'ayant pas de problèmes locomoteurs mais qui doit être aidée pour les soins corporels et les repas. Gir 5 : Personne ayant seulement besoin d'une aide ponctuelle pour la toilette, la préparation des repas et le ménage. Gir 6 : Personne encore autonome pour les actes essentiels de la vie courante. ***Seuls les Gir 1 à 4 ouvrent droit à l'APA.***

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

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

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

Source : Conseil Départemental du Var

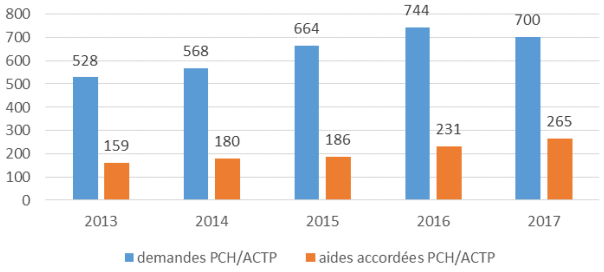
	GIR1	GIR2	GIR3	GIR4	GIR inconnu (APA d'Urgence)	GLOBAL*
Année 2013	50	322	368	1 148	13	**1 731**
Année 2014	45	353	349	1 092	21	**1 711**
Année 2015	47	346	335	1 074	22	**1 650**
Année 2016	44	329	322	1 062	6	**1 614**
Année 2017 (au 30/11/2017)	54	326	333	1 055	0	**1 621**

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

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

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

Source : Conseil Départemental du Var



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

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

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

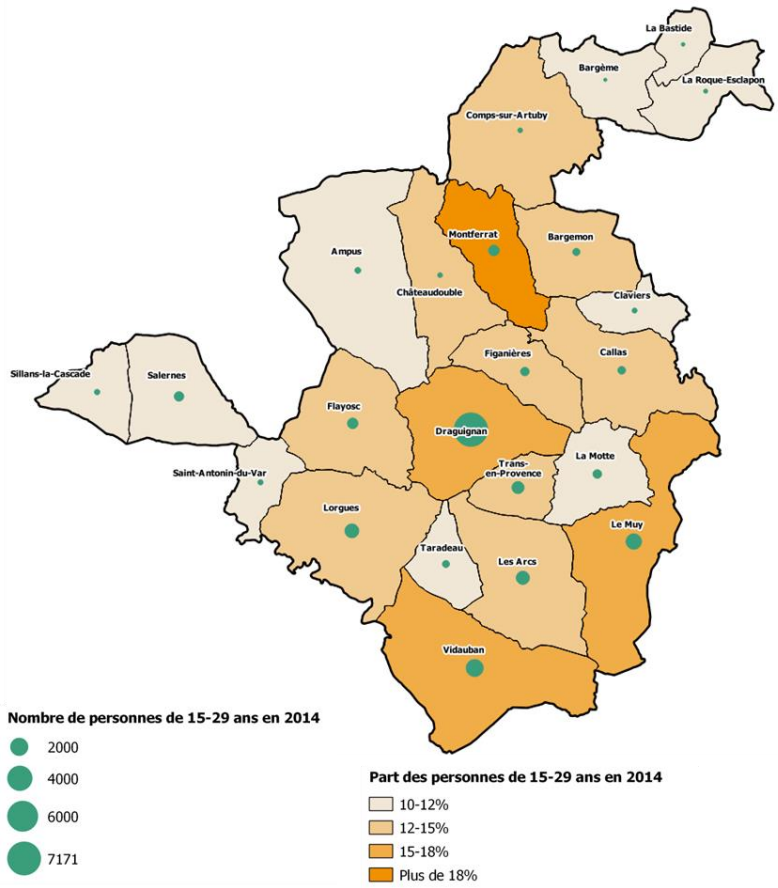
6.4 Les besoins en logement des jeunes

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

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

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

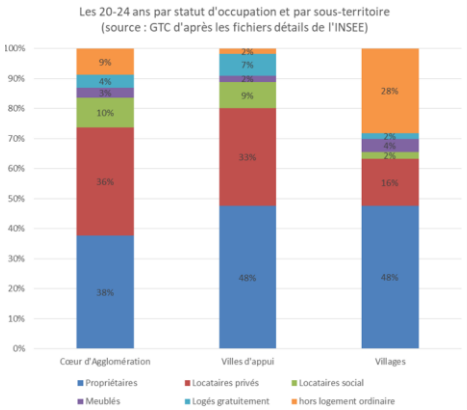
Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

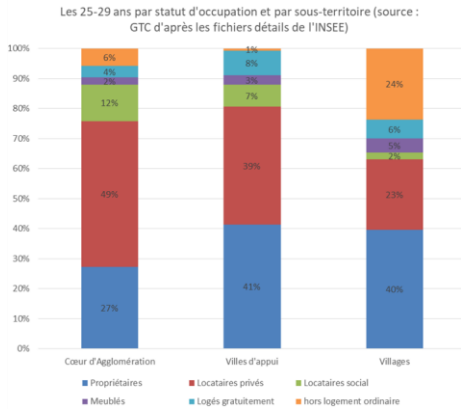


Beaucoup de propriétaires parmi les plus jeunes

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

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE





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

Le territoire accueille 550 étudiants, notamment au sein de la faculté de droit (filière de l'Université de Toulon) et du CFA. Il existe également une offre de formation spécialisée avec la présence des Ecoles Militaires de Draguignan qui compte 2 500 stagiaires sous-officiers et officiers par an[19].

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

Source : Atlas ES 2015-2016

Formations

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

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

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

[19] http://www.emd.terre.defense.gouv.fr/

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

6.5 La réponse aux besoins des gens du voyage

La Communauté d'Agglomération Dracénoise est aujourd'hui en conformité avec ses obligations au vu de l'aménagement de l'aire de grand passage réalisée sur la commune de Vidauban et agréée par le Préfet dès le 25 juin 2013.

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

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

En synthèse :

- Un territoire relativement bien équipé en structure d'hébergement pour les publics fragiles mais une adaptabilité de l'offre aux besoins du territoire à interroger

- Un territoire moins bien équipé en structure d'hébergement pour personnes âgées que le reste du département, dans un contexte de vieillissement de la population

- Une offre d'hébergement à destination des personnes souffrant d'un handicap concentrée dans la ville-centre

- Peu de solutions d'hébergement à destinations des jeunes, dans un contexte d'évolution marquée de cette tranche d'âge et d'une éventuelle augmentation de l'offre en formation

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

7. SYNTHESE DES CONSTATS ET ENJEUX DU DIAGNOSTIC

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

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

ANNEXES

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

Bilan du PLH 2011-2016

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

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

Tableau détaillé du logement spécifique à destination des personnes fragiles

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

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

Tableau détaillé du logement spécifique à destination des personnes âgées

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

Tableau détaillé des résidences services destinées aux personnes âgées

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

Tableau détaillé du logement spécifique à destination des personnes handicapées

Etablissements d'accueil pour personnes handicapées

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

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE