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

Orientations et Programme d'actions du Programme Local de l'Habitat 2019-2024 inclus

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

LE PLH ET SON PROJET POLITIQUE EN BREF 4

Les orientations du Programme Local de l'Habitat 6

Préambule 6

Orientation n°1 : Réhabiliter et revitaliser les centres villes et centres-bourgs 9

Orientation n°2 : Produire 875 nouveaux logements par an, dont 45 % sociaux en locatif et en accession 12

Orientation n°3 : Préciser et mettre en œuvre un plan d'actions foncières, pour maintenir une capacité du territoire à maîtriser son développement, durant et au-delà du PLH 15

Orientation n°4 : Améliorer l'habitat existant et travailler aux équilibres sociaux au sein de l'agglomération 20

Orientation n°5 : Diversifier les réponses apportées à la pluralité des besoins en logement et en hébergement 23

Orientation n°6 : Suivre et évaluer la mise en œuvre du PLH 25

Les scénarios de développement envisagés, et celui retenu 27

Les objectifs du SCoT 27

Les scénarios de développement envisagés, et celui retenu 32

Les principes de déclinaison territoriale 34

Focus sur les communes SRU 38

Le programme d'actions du programme local de l'habitat 40

Orientation n°1 : Réhabiliter et revitaliser les centres villes et centres-bourgs 40

Action 1 : Accompagner si besoin les communes dans la finalisation de leur projet urbain visant à la revitalisation des centralités 40

Action 2 : Accompagner les communes dans leurs actions plus coercitives en matière de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, et développer des partenariats privilégiés avec les acteurs susceptibles de réaliser des opérations d'acquisition / amélioration 42

Orientation n°2 : Produire 875 logements par an, dont plus de 50 % sociaux (en locatif et en accession) 44

Action 3 : Engager une démarche offensive en matière de logement social 44

Action 4 : Poursuivre le soutien financier, à la production de logement locatif social 49

Action 5 : Faciliter l'accession des ménages modestes via des dispositifs sécurisés (BSR, PSLA…) 51

Orientation n°3 : Maintenir une capacité du territoire à accompagner, maîtriser son développement en habitat nouveau, tout en restant attractif et accessible pour les habitants locaux 52

Action 6 : Mettre en place d'un observatoire foncier et immobilier partenarial 52

Action 7 : Renforcer le programme d'actions foncières en lien avec le volet foncier du PLH et construire un dispositif d'accompagnement des acteurs/professionnels publics, EPF, pour un meilleur accès au foncier 53

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

Action 8 : Créer des espaces d'échanges techniques entre communes, acteurs, sur les questions d'outils et d'actions foncières 54

Orientation n°4 : Améliorer l'habitat existant et travailler aux équilibres sociaux au sein de l'agglomération 55

Action 9 : Maintenir sur toute la durée du PLH un dispositif généraliste (PIG) visant à accompagner la réhabilitation et l'adaptation du parc privé ancien 55

Action 10 : Repérer et accompagner les copropriétés fragiles 57

Action 11 : Mettre en œuvre la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), et en faire un espace d'échange et retour d'expérience sur le logement social 59

Action 12 : Etablir un état des lieux des enjeux de réhabilitation et de rénovation urbaine du parc social, notamment en QPV, afin de hiérarchiser les priorités d'intervention 61

Orientation n°5 : Diversifier les réponses apportées à la pluralité des besoins en logement et en hébergement 62

Action 13: Développer et mobiliser une offre de logements adaptés aux situations de vieillissement et de handicap 62

Action 14 : Mobiliser une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins temporaires ou de courte durée d'actifs en mobilité 64

Action 15 : Permettre l'accueil des Gens du voyage dans de bonnes conditions 66

Orientation n°6 : Suivre et évaluer la mise en œuvre du PLH 67

Action 16 : Renouveler et assurer la mise en œuvre de la convention de délégation des aides à la pierre 67

Action 17 : Poursuivre l'accompagnement des communes dans le montage de leurs projets habitat pour favoriser des opérations qualitatives, et prévoir des instances d'animation de la politique intercommunale de l'habitat destinées à l'intégralité des communes 69

Action 18 : Alimenter et animer l'observatoire de l'habitat, et adapter les moyens (financiers et humains) du service habitat aux engagements pris dans le cadre du PLH 71

Synthèse financière du PLH 73

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 PLH ET SON PROJET POLITIQUE EN BREF

- **Un PLH qui traduit un projet de développement offensif et cohérent avec le SCOT :**
  875 logements neufs par an ;

- **Une production de logements qui vise à la fois :**
  - **à mieux répondre aux besoins « endogènes »** (45 % de tous les logements neufs seront sociaux, en locatif et en accession sécurisée) **et à accompagner l'attractivité du territoire** (55 % de logements neufs « libres ») ;

  - **à trouver les bons équilibres entre le Cœur d'agglomération, les Villes d'appui et les Villages** ;

- **Une priorité également donnée à la réhabilitation du parc ancien**, en particulier la **réhabilitation des centres-anciens**, notamment en :
  - développant les acquisitions/améliorations publiques d'immeubles dégradés ;
  - amplifiant les dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat (PIG et OPAH RU de Draguignan), pour **traiter les logements dégradés et énergivores, et adapter le parc aux besoins liés à l'âge** ;

- **Un objectif au total de mise sur le marché de près de 60% de logements sociaux** (neufs, réhabilités, conventionnés) sur la production hors diffus organisée par les communes ;

- **Un investissement sur fonds propres de la CAD très important** : **16,5 millions d'euros sur la durée du PLH, soit 2.7 millions d'euros par an** (sans modification du règlement d'intervention et sous réserve de stabilité du contexte budgétaire)

- **Un PLH réalisé :**
  - **En association étroite et constante avec les communes** : entretiens individuels et travail en commune, nombreux Comités de pilotage et groupes de travail (notamment foncier),…

  - **Sur la base d'un référentiel foncier fin** : identification à la parcelle, avec les communes, des projets immobiliers qui seront réalisés dans et après le PLH, des espaces mutables, des parcelles à enjeux de maitrise publique, …

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 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 du b de l'article L. 123-2, des 15° et 16° de l'article L. 123-1 et de l'article L. 127-1 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

LES ORIENTATIONS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Préambule

Un projet de développement offensif pour mieux répondre aux besoins « endogènes » et accompagner l'attractivité du territoire, et qui, en matière de production de logements, vise à trouver les bons équilibres entre le Cœur d'agglomération, les Villes d'appui et les Villages, ainsi qu'entre construction neuve et réhabilitation du parc ancien.

En définissant son second Programme Local de l'Habitat, **la Communauté d'Agglomération Dracénoise (CAD), renforce sa démarche communautaire en actant à la fois :**

- **des objectifs de développements démographique et urbain**. On soulignera que :
  - les objectifs de ce nouveau PLH ont été établis en collaboration avec l'équipe en charge de la réalisation du SCOT, en cours d'élaboration, et sont donc compatibles avec ce prochain document ;
  - le PLH constitue un document de programmation « structurant » pour l'intégralité des 23 communes, car leur PLU et autres documents d'urbanisme devront y être compatibles.

- **les conditions et les moyens de ce développement**, afin que celui-ci soit respectueux et améliore les équilibres sociaux, la qualité urbaine globale du territoire (intégrant les enjeux d'offres en services publics, en développement économique et en qualité résidentielle), préserve l'environnement et soit au service d'un développement durable de l'agglomération.

La démarche d'élaboration des orientations du PLH a consisté à :

- dresser un bilan actualisé de l'ancien PLH, aussi bien en termes d'atteinte des objectifs quantitatifs que de moyens financiers et humains déployés ;
- analyser de façon pragmatique les enjeux actualisés en matière « habitat » sur le territoire, via une analyse des difficultés concrètes rencontrées par les ménages pour se loger convenablement et via une évaluation des marges de manœuvre opérationnelles, à court, moyen et long termes.

Le diagnostic réalisé a été enrichi par de nombreux échanges en Comités de pilotage et en groupes de travail (notamment sur l'articulation « SCOT/PLH », sur la thématique foncière, …). Ces échanges ont permis de préciser et hiérarchiser les enjeux ressentis comme véritablement stratégiques pour la CAD et ses villes.

Ainsi, en tenant compte notamment :

- De l'attractivité toujours très soutenue de la CAD vis-à-vis des familles en provenance des territoires proches, et pour les retraités en provenance de toute la France et de l'Europe ;
- Mais également de la tension excessive des marchés immobiliers locaux, qui se traduit en particulier par de réelles difficultés pour les jeunes et familles de la CAD à assurer leur parcours résidentiel sur le territoire,
- Ainsi que des projets en cours visant à développer l'emploi 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

Les élus ont souhaité acter un PLH volontairement ambitieux, qui apporte une réponse complète à la diversité des besoins exprimés et potentiels (jeunes décohabitants, actifs souhaitant un logement locatif ou une accession abordable, ménages en situation de fragilité financière et/ou sociale, retraités à la recherche d'un logement/hébergement adapté, …).

Ce PLH s'articule autour de 6 grandes orientations stratégiques :

Orientation n°1 :
Réhabiliter et revitaliser les centres villes et centres-bourgs par l'acquisition amélioration de 192 logements, afin :
- **de traiter l'habitat indigne,**
- **de mieux y maintenir les familles avec enfants,**
- **que ces centralités remplissent mieux leur rôle de polarités structurantes et de vitrine des territoires**

Orientation n°2 :
Produire 875 nouveaux logements par an, dont 50% sociaux (45% neufs en locatif et en accession, et 7% en réhabilitation et conventionnement Anah) pour :
- **fluidifier les parcours résidentiels, notamment des plus modestes,**
- **accompagner l'attractivité résidentielle et le développement économique du territoire**

Orientation n°3 :
Préciser et mettre en œuvre un plan d'actions foncières, pour maintenir une capacité du territoire à maîtriser son développement, durant et au-delà du PLH

Orientation n°4 :
Améliorer l'habitat existant, et travailler aux équilibres sociaux au sein de l'agglomération

Orientation n°5 :
Diversifier les réponses en logement et en hébergement, pour répondre à la pluralité des besoins

Orientation n°6 : Suivre et évaluer la mise en œuvre du PLH

Ainsi, le projet de développement proposé a-t-il été conçu avec pour objectifs principaux :

- D'apporter une meilleure réponse aux besoins « endogènes » tout en accompagnant et en maitrisant l'attractivité du territoire, toujours forte,
- Dans le respect des principes du SCOT (en cours de finalisation au moment de la rédaction du présent document) de viser les bons équilibres, en matière de production de logements, entre le Cœur d'agglomération, les Villes d'appui et les Villages, ainsi qu'entre construction neuve et réhabilitation du parc ancien, comme cela sera détaillé plus loin.

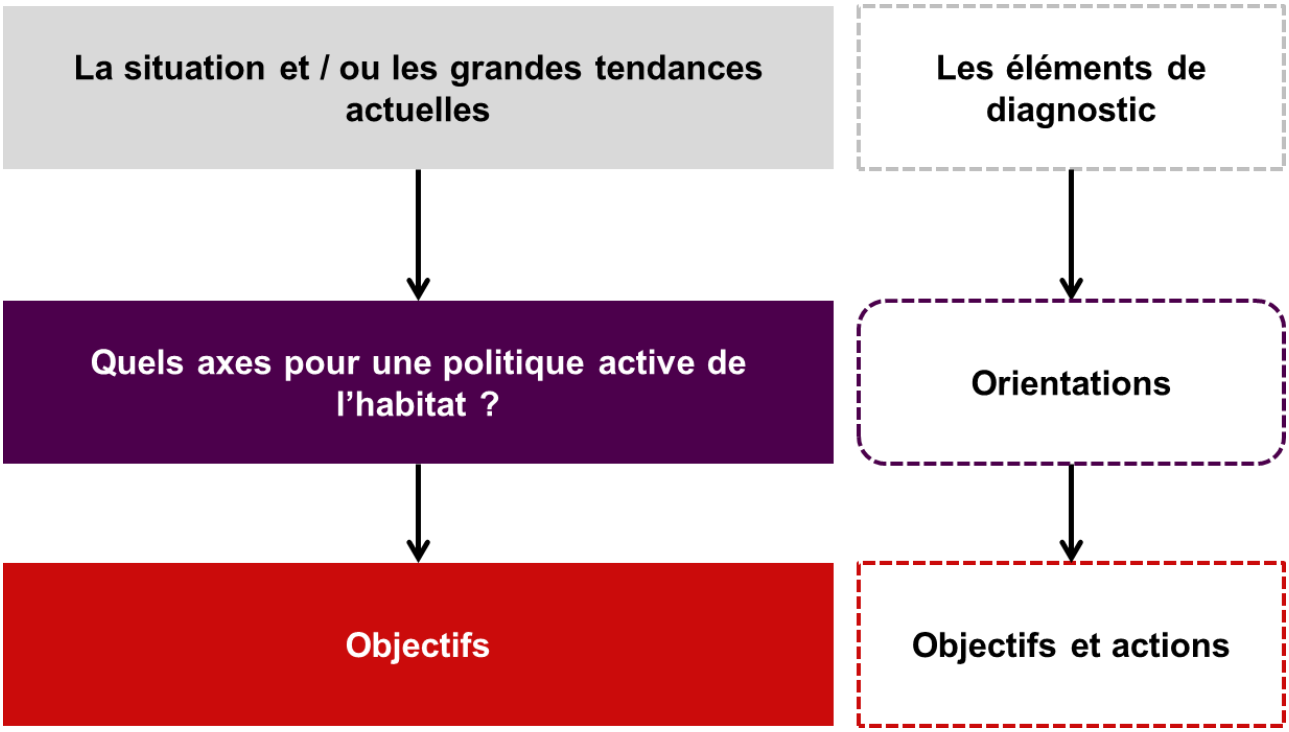
En réalisant son PLH, la CAD souhaite, conformément à ses compétences, consolider et coordonner la politique de l'habitat sur le territoire. Elle a identifié les partenariats et les outils opérationnels et financiers qui lui ont semblé les plus adaptés, dans une logique de rationalisation de l'action publique.

Les orientations précitées sont donc issues de constats ayant permis de définir des enjeux et sont ensuite déclinées en objectifs et pistes d'actions.

Cet enchaînement ***enjeux – orientations – pistes d'action*** est présenté, pour chacune des thématiques du PLH, en seconde partie du présent document.

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 étapes de la réflexion menée en phase d'orientation 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

Orientation n°1 : Réhabiliter et revitaliser les centres villes et centres-bourgs

Afin de :

- traiter l'habitat indigne,
- mieux y maintenir les familles avec enfants,
- mieux faire remplir aux centralités leur rôle de polarités structurantes et de vitrine des territoires

Constats / enjeux	Orientation n°1
Des centres anciens où se concentrent fréquemment l'offre vacante et dégradée, avec parfois des enjeux de plus grande mixité sociale et diversification des statuts d'occupation (pour plus de PO)	**Réhabiliter et revitaliser les centres villes et centres-bourgs, afin :** - **de traiter l'habitat indigne,** - **de mieux y maintenir les familles avec enfants,** - **que ces centralités remplissent mieux leur rôle de polarités structurantes et de vitrine des territoires**
Une difficulté à trouver des opérateurs pour acquérir et améliorer publiquement les immeubles dégradés	
Des lois « Grenelle » récentes qui invitent à densifier les tissus déjà urbanisés	
La nécessité de stabiliser les populations sur les Villages par le développement d'une offre de logements adaptée, préservant le cadre de vie, via des formes d'habitat intégrées à leur environnement	

A l'instar de nombreux centres anciens du Sud de la France, certains centres anciens de la CAD souffrent encore aujourd'hui de la présence d'habitat indigne (insalubrité, péril, risque plomb) avec la présence de :

- Petits logements de qualité très médiocre, locatifs ou occupés par des propriétaires occupants âgés ;
- Immeubles vacants totalement insalubres ou menaçant ruine ;
- Parcelles étroites, profondes et mono orientées qui, structurellement, sont potentiellement sujettes à l'indignité.

Ce constat est très problématique, à au moins deux titres :

- Il est inacceptable de laisser perdurer ces situations de mal logement, potentiellement dangereuses pour les occupants ;
- Même vacants et rendus inaccessibles (murés), les immeubles très dégradés contribuent à une certaine dévalorisation de ces centralités, à un moment ces dernières doivent au contraire, être confortées pour :
  - éviter les périurbanisations résidentielle (notamment le départ en périphérie des familles avec enfants) et commerciale,
  - qu'elles remplissent à nouveau pleinement leurs fonctions de polarité structurante et de « vitrine » des territoires.

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

Afin de traiter ces situations persistantes d'habitat indigne et d'immeubles dégradés,

1) **la CAD a lancé en 2017 un Programme d'intérêt général (PIG) « Traitement de l'habitat indigne et de la précarité énergétique » avec ingénierie renforcée sur 8 centres anciens.**

Dans le cadre d'un travail partenarial renforcé avec le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) et l'ensemble des partenaires locaux (ARS, DDTM, CD 83, CAF, MSA, ADIL, ..), ce PIG permet :

- d'identifier les situations d'habitat dégradé et indigne, en coordonnant les différentes sollicitions des partenaires : signalement ARS, CCAS, mairies, associations… ;
- de qualifier les désordres ;
- d'identifier une offre de relogements tiroirs communaux ou en partenariat avec un bailleur social ;
- de mobiliser l'autorité compétente en cas de refus du propriétaire de monter un projet de réhabilitation en mode incitatif ;
- de saisir le Procureur de la République en cas de location de logements inconfortables à des populations vulnérables.

Cette dynamique doit être maintenue sur toute la durée du PLH, et élargie aux autres centres anciens à fort enjeu de réhabilitation.

2) **La Ville de Draguignan a lancé en 2018 une nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur le centre-ville de Draguignan, couplée avec une action plus globale « Cœur de Ville ».**

Ces deux opérations (PIG et OPAH RU) intègrent de forts enjeux urbains et fonciers. Il s'agit notamment :

- De permettre le recyclage et la restructuration des immeubles plus dégradés, en maitrisant le foncier si nécessaire ;
- D'éradiquer les immeubles ne pouvant structurellement pas offrir des conditions d'habitat correctes ;
- De favoriser l'amélioration des immeubles en cœur d'îlot ou en impasse ;
- D'améliorer le fonctionnement des espaces publics ;
- D'identifier et de maitriser publiquement les dents creuses, susceptibles d'accueillir des opérations neuves, avec un objectif de diversification de l'offre en logements, au profit de produits d'accession (dont sociale et sécurisée) susceptibles de fournir une alternative à la construction de maisons individuelles en périphérie.

C'est pourquoi la CAD :

- **Développera un ou des partenariat(s) privilégié(s) avec les acteurs susceptibles de réaliser les opérations d'acquisition-amélioration (bailleurs sociaux, EPF PACA, ..).**
  Il s'agit de rendre possible ces opérations d'acquisition/amélioration, difficiles à équilibrer financièrement, via notamment une subvention de la CAD, et si besoin en proposant en contrepartie des opérations neuves financièrement plus « rentables » (notion de « bouquet d'opérations » ou de « jonction de projets »)

- **Initiera un programme de constitution de réserves foncières à court, moyen, et long termes,** pouvant cibler certaines dents creuses, espaces sous occupés, mais également des espaces centraux à revaloriser (cf. orientation n°3 : *« Préciser et mettre en œuvre un plan d'actions*

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

foncières, pour maintenir une capacité du territoire à maîtriser son développement, durant et au-delà du PLH »);

- **Assurera la promotion d'opérations aux formes d'habitat dite « intermédiaires », compromis entre la maison individuelle et l'immeuble collectif.**
  Concrètement, il peut s'agir de grandes maisons neuves, bien insérées dans le tissu urbain ou villageois existant, scindées en appartements proposant tous un espace extérieur (jardin en rez-de-chaussée, grands balcons ou terrasses en étage).

Orientation n°1	Actions
Réhabiliter et revitaliser les centres villes et centres-bourgs, afin : - **de traiter l'habitat indigne,** - **que ces centralités remplissent mieux leur rôle de polarités structurantes et de vitrine des territoires**	**Accompagner si besoin les communes dans la finalisation de leur projet urbain visant à la revitalisation des centralités** **Accompagner les communes dans leurs actions plus coercitives en matière de lutte contre l'habitat indigne et dégradé,** **et développer des partenariats privilégiés avec les acteurs susceptibles de réaliser des opérations d'acquisition / amélioration** **Initier un programme de constitution de réserves foncières à court moyen, long termes** (pouvant cibler certaines dents creuses, espaces sous occupés, mais également des espaces centraux à revaloriser) **Promouvoir et développer les formes d'habitat intermédiaire**

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

Orientation n°2 : Produire 875 nouveaux logements par an, dont 45 % sociaux en locatif et en accession

Constats / enjeux

- **Une attractivité résidentielle qui reste forte à accompagner et maitriser**
- **Un dynamisme de l'emploi local, et des projets de développement dans ce domaine, à accompagner via une offre adaptée pour les actifs**
- **Malgré une forte progression récente, un parc HLM qui reste insuffisant pour répondre à l'intensité des besoins exprimés et potentiels**
- **Des objectifs SRU très élevés, qui obligent à un fort niveau de construction, en particulier pour les communes « d'appui »**
- **Des prix immobiliers qui rendent difficiles les projets d'accession d'une partie des ménages locaux**

Orientation n°2

Produire 875 logements / an, dont 45 % sociaux (en locatif et en accession) pour :

- **fluidifier les parcours résidentiels, notamment des plus modestes,**
- **accompagner l'attractivité résidentielle et le développement économique du territoire**

Depuis 25 ans, le territoire de la CAD connait une croissance démographique très largement supérieure à celle du département, et celle-ci se maintenait dernièrement à un niveau élevé (+ 1.4 % entre 2010 et 2015), malgré les perspectives baissières annoncées par le modèle OMPHALE de l'INSEE.

Cette croissance est portée par les apports migratoires : le territoire connait en effet une très forte et double attractivité :

- Attractivité auprès des familles avec enfants et des ménages provenant de tout le département, du fait de la forte qualité urbaine et paysagère, d'une offre en logements et en foncier au prix beaucoup plus abordable que sur la côte littorale, ainsi que de la bonne desserte en particulier autoroutière, et d'un développement économique intrinsèque ;
- Attractivité auprès de ménages issus de toute la France et de plusieurs pays européens, en particulier nordique (Belges, Hollandais, Anglais, ..), à l'instar du Var et des Alpes-Maritimes.

Ces nouveaux ménages, aux capacités de financement élevées, participent à la valorisation du marché immobilier sur le territoire mais également à sa tension et à une relative sélectivité en matière d'accès au logement : dans ce contexte, les ménages de la CAD, aux revenus plus modestes, éprouvent des difficultés de plus en plus grandes pour se loger, de surcroit compte-tenu de la faiblesse relative de l'offre à prix maitrisé par les pouvoirs publics.

On soulignera néanmoins que le précédent PLH - et la prise de délégation de compétence - se sont traduits par une forte augmentation de la production de logements sociaux qui, avec un rythme annuel moyen de 221 logements sociaux agréés entre 2011 et 2017, a correspondu à un niveau potentiel 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

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.

Par ailleurs, le territoire connait également un solde naturel positif, vecteur de besoins en logements familiaux.

Ainsi, la composante résidentielle et familiale du territoire conduit au fil du temps à l'accroissement des besoins en logements (logements familiaux mais aussi petits et « moyens » logements locatifs pour la décohabitation des jeunes et pour les personnes âgées).

Apporter une meilleure réponse à la demande potentielle en logements, locale et extérieure, passe inéluctablement par une augmentation du niveau de construction de ces dernières années, descendu à un niveau d'étiage de 550 logements par an entre 2014 et 2016. Il s'agit de développer toujours davantage en développant l'offre financièrement accessible, qu'elle soit locative (logements HLM et conventionnés Anah) ou en accession (PSLA et nouveaux produits « OFS/BRS »), pour que les ménages locaux ne soient pas exclus de cette production neuve.

Ce fort niveau de construction souhaité, en particulier pour les villes d'appui, est du reste « poussé » par les objectifs SRU qui, à eux seuls représentent 700 logements sociaux par an, soit l'équivalent d'une année pleine de construction tous logements confondus.

Aussi, les élus du territoire actent un objectif de production :

- **de 875 logements neufs livrés annuellement sur la durée du prochain PLH 2019-2024,**
  - **dont 760, soit 87% organisés (hors production de maisons en permis individuel (=diffus)) ;**
  - **dont 393, soit 45% logements sociaux, essentiellement locatifs, à 85 %, mais également en accession PSLA et BRS pour 15 % ;**

- **auquel il convient d'ajouter au titre de la priorité donnée à réhabilitation/consolidation des centres anciens, les objectifs de:**
  - **32 logements dégradés acquis et améliorés par des bailleurs sociaux, en moyenne, chaque année** (contre 4 ces 7 dernières années);
  - **28 logements conventionnés chaque année avec l'Anah, avec ou sans travaux,**

➲ **cela porte à 59,6% le taux de logements sociaux dans la production organisée par les communes,**

➲ **et à 51,8% le taux de logements sociaux dans la production totale de logements (y compris diffuse).**

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

Orientation n°2	Actions
Produire 875 logements par an, dont 45 % sociaux (en locatif et en accession) pour : - **fluidifier les parcours résidentiels, notamment des plus modestes,** - **accompagner l'attractivité résidentielle et le développement économique du territoire**	**En moyenne chaque année :** - **construire 875 logements par an, dont 393 sociaux (en locatif et en accession),** - **acquérir publiquement 32 logements très dégradés et les améliorer,** - **et produire 28 logements conventionnés avec l'Anah**
	Poursuivre le soutien, notamment financier, à la production de logement locatif social
	Faciliter l'accession des ménages modestes via des dispositifs sécurisés (BRS, PSLA…) en privilégiant les dispositifs pérennes

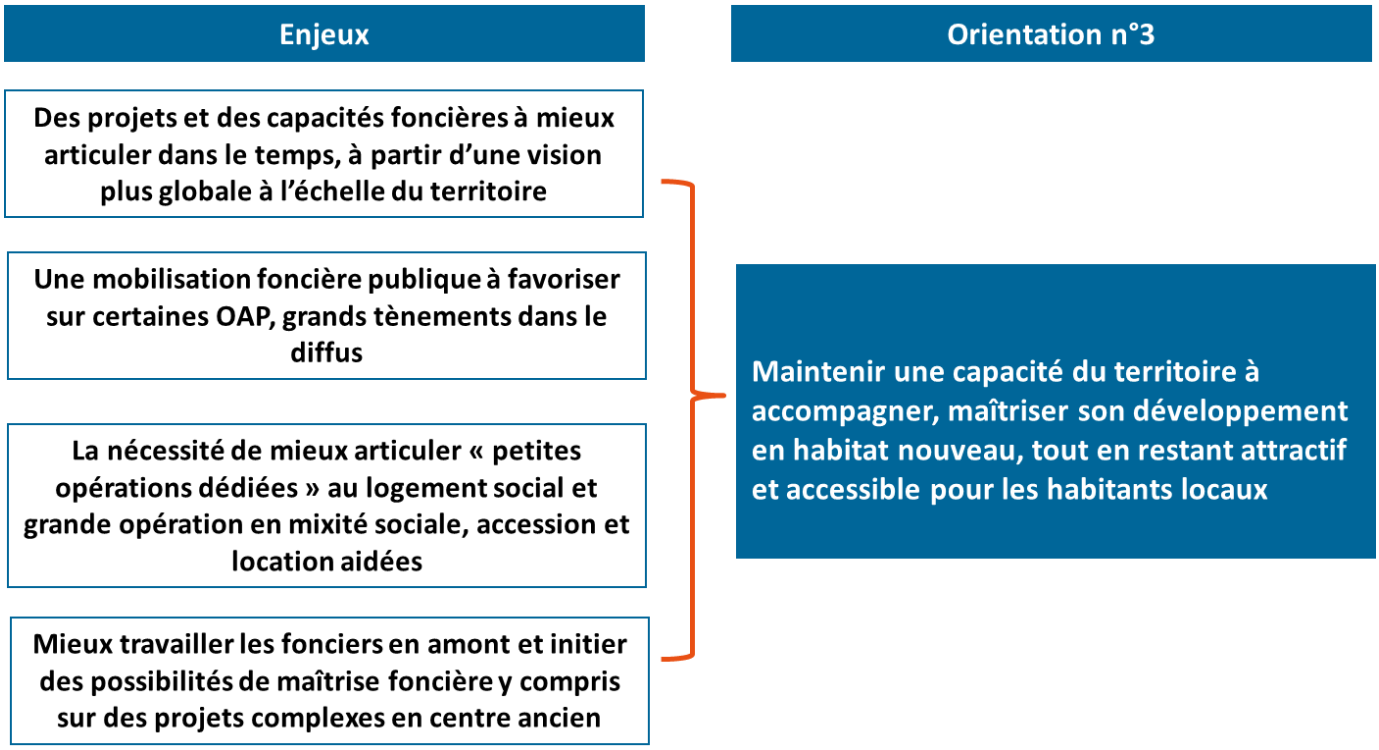
Pour atteindre ces objectifs « sociaux », la CAD :

- **continuera son fort soutien financier à la production de logements locatifs HLM (en neuf comme en acquisition /amélioration de logements privés dégradés dans les centralités),** sous réserve d'un contexte budgétaire stable.

- **et sensibilisera durant les 6 prochaines années du PLH l'ensemble des acteurs (communes, bailleurs sociaux, EPF PACA, ..) à la production de logements en accession sociale, qu'il s'agisse :**
  - **du PSLA**, dont quelques opérations sont en cours sur la CAD ;
  - **mais également du foncier / bail réel solidaire,** produit qui n'a pas encore été déployé sur la CAD (comme dans le reste de la région PACA au moment de la rédaction du présent document), alors qu'il permet des produits d'accession abordables, dans la durée (ad vitam aeternam), et de manière totalement anti spéculative.

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

Orientation n°3 : Préciser et mettre en œuvre un plan d'actions foncières, pour maintenir une capacité du territoire à maîtriser son développement, durant et au-delà du PLH



Lors de la constitution du volet foncier de ce nouveau PLH, il est ressorti clairement une évolution des communes dans la prise en compte des questions foncières dans leur approche de programmation de nouveaux projets.

En lien avec l'élaboration de leurs nouveaux documents d'urbanisme, mais également de leur volonté d'apport de nouvelles possibilités d'habitat et d'inscription d'aménagement mieux anticipé et organisé sur leur territoire, les communes mobilisent de plus en plus les outils et les possibilités qui leur sont offertes via les outils d'urbanisme, d'actions foncières, de montages opérationnels.

Si l'anticipation sur les grands projets d'aménagement et les nouvelles possibilités d'urbanisation, est bien inscrite désormais dans les approches, l'inscription d'actions sur les fonciers d'importance dans le diffus est moins présente.

<u>1. Un cadre de production qui change, sous l'impulsion de grands projets initiés par les collectivités, mais où le diffus reste un enjeu</u>

En effet, il ressort du travail effectué sur le foncier que les communes, en lien avec leur développement ancien, et les règles d'urbanisme d'antan, se composent encore de tènement de taille significative à proximité immédiate ou relative de leur centre bourg. Ces tènements, non construits ou partiellement construits, représentent pour certains, dans les règles actuelles, des possibilités de constructions parfois importantes. Ils peuvent pour certains représenter l'équivalent en construction nouvelle de certains projets d'aménagement encadré et organisé par la collectivité, en renouvellement urbain mais également en greffe de bourg et de quartier. Ces projets initiés par les collectivités présentent bien souvent une complexité foncière supérieure à ces tènements en diffus, et un risque de blocages qui

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

ne pourraient être traités sans la mobilisation d'un aménagement public et ses capacités de maîtrise anticipée.

En parallèle, comme dans la plupart des territoires où l'attrait du terrain à bâtir reste forte, nous avons pu observer en parallèle une évolution des mutations dans le tissu existant résidentiel, et plus particulièrement le développement de la pratique du détachement parcellaire au sein des quartiers périphériques et pavillonnaires des communes.

L'ensemble de ces fonciers en diffus, dents creuses et détachement parcellaire, représentent ainsi un enjeu pour la programmation organisée souhaitée pour le futur PLH par le territoire, au regard des capacités qu'ils peuvent représenter en constructions nouvelles et en terrains à bâtir.

Ainsi, l'un des enjeux du futur PLH sera de pouvoir intégrer dans les pratiques des communes une anticipation et un encadrement si possible de ces grands tènements en diffus.

Pour cela, il sera nécessaire de pouvoir :

- Organiser et accompagner les mutations foncières dans les différents quartiers tout en maintenant les conditions d'une attractivité résidentielle durable ;
- Disposer d'un dispositif de suivi et d'observation des mutations foncières en lien avec les projets du territoire (connaissance partagée) ;
- Initier le développement d'un « habitat intermédiaire », de type « grosse bâtisse divisée en plusieurs appartements », plus adapté à certains tissus existants et permettant une inscription de mixité et de diversité réelle à terme dans les mutations à venir, d'optimisation du foncier ;
- Organiser les acteurs publics afin qu'ils puissent apporter d'autres réponses aux propriétaires de parcelles présentant des capacités significatives dans leurs mutations.

2. Un territoire qui doit s'organiser et mieux anticiper sur les mutations à venir

La réalisation du volet foncier du PLH a permis de constituer une base foncière sous SIG à l'échelle du territoire. Cette base a intégré l'ensemble des projets, privés et publics, sur la durée du PLH à venir, ainsi que les potentialités de mutabilité au sein des zones déjà urbanisées des communes, en lien avec leur document d'urbanisme en vigueur.

Elle a permis d'établir les 1ères analyses de projection en matière de mobilisation foncière et de capacités pour le nouveau PLH. Elle a également souligné le fait que certains projets s'inscriront également au-delà du futur PLH, démontrant de l'engagement dans le temps des communes, dans l'inscription d'une meilleure programmation et encadrement des projets à venir.

Ce travail a également permis d'identifier et d'anticiper sur les possibilités de mutations dans le diffus, à court, moyen, voire à long terme, mais également au sein du tissu existant.

Dans cette perspective de poursuite du développement du territoire, il nous semble important, au regard des enjeux et des problématiques à venir (tension renforcée sur le foncier, prix en progression, …) que le territoire renforce sa capacité d'actions et de maîtrise publique anticipée sur les fonciers stratégiques.

Pour cela, il sera nécessaire de pouvoir :

- Constituer des périmètres de veilles foncières sur les espaces stratégiques et d'enjeu, pour le développement des futurs projets mais également le traitement de quartiers centraux en phase de fragilisation ;

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

- Mieux anticiper le cadre de l'action foncière (conditions de marchés, valeur foncière, …) et mobiliser les outils d'anticipation (PAPAG, OAP, ER, …) au sein des documents d'urbanisme ;
- Formaliser à partir du volet foncier du PLH un programme d'actions ad hoc en lien avec les partenaires et acteurs publics du territoire (bailleurs, EPF, …) ;
- Apporter les informations nécessaires à la bonne anticipation des actions foncières des communes et de leurs partenaires (EPF, …) au sein des espaces ciblés (connaissance prospective)

3. Animer et amener un espace d'échanges sur les pratiques et les outils fonciers

Lors de l'élaboration de ce nouveau PLH, des ateliers ont été réalisés sur les questions foncières, réunissant les élus et les services des communes. Ces ateliers ont démontré tout l'intérêt d'échanges réguliers entre communes sur ces questions.

C'est pourquoi, il nous semble opportun pour le territoire d'initier à partir de la mise en œuvre du nouveau PLH des espaces d'échanges sur le foncier :

- Espaces d'échanges semestriels entre communes,
- Espace d'échanges annuel entre le territoire et ses partenaires, acteurs et professionnels du territoire.

4. Un territoire qui doit initier de nouvelles pratiques, de nouveaux modes de faire en matière d'utilisation et de valorisation de son foncier

Le territoire est riche dans sa diversité foncière et ses capacités, en lien avec l'attractivité qu'il suscite.

Dans cette diversité et richesse ressort l'importance des mutations à venir dans le diffus, sous forme de dents creuses, de détachements parcellaires mais également d'engagement de grands projets d'aménagement, en développement de la commune et de confortement des centres anciens.

Le territoire s'appuie sur ses partenaires de l'aménagement, privés et publics, et de l'action foncière (EPF) pour la mobilisation et la maîtrise foncière, partielle ou complète, de ces grands projets d'aménagement.

L'investissement et l'importance de ces grands projets doivent interroger le territoire sur l'intérêt et l'enjeu, sur certains espaces, de la conservation ou non de la maîtrise foncière publique dans le temps. En effet, au sein de ces espaces nouveaux, aménagés qualitativement, qui vont connaître une dynamique d'attrait et de mutation en lien avec des conditions de valorisation immobilière et foncière plus avantageuses, se pose la question de la récupération à terme de la valorisation du foncier dans le temps. De plus, ce sont des espaces où la collectivité risque de devoir ré-intervenir à terme (à 20-30 ans) afin d'y apporter de nouveaux équipements, de nouvelles réponses aux besoins futurs en habitat.

De nouvelles possibilités se présentent désormais aux communes pour la conservation de la maîtrise du foncier dans le temps. Ces nouvelles possibilités se basent sur les mêmes principes que les « baux emphytéotique ou à construction » mais à partir de nouveaux outils, comme par exemple les Offices Fonciers Solidaires (OFS).

Ces nouveaux outils permettent de pérenniser un parc de logements à prix maîtrisés au sein d'un territoire où les tensions et les évolutions de prix immobiliers et fonciers ne feront que croître dans les années à venir. Ils permettent ainsi d'apporter de nouvelles réponses aux besoins en accession des populations locales aux revenus plus modeste.

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. Un territoire qui doit redonner aux acteurs publics la possibilité d'un accès direct au foncier

La mobilisation des outils affichant une volonté d'actions de maîtrise foncière pour le logement aidé est à reposer sur le territoire.

De même, il sera important d'initier une approche différente de la mixité sociale dans une perspective de redonner de nouvelles possibilités d'accès réels au foncier et de mode d'actions adapté aux capacités des acteurs publics locaux.

Le nouveau PLH, dans sa mise en œuvre, devra être l'occasion de reposer via le foncier les interrogations suivantes :

- Redonner un accès direct au foncier pour les acteurs publics afin de leur permettre de développer les nouveaux produits en locatif et en accession sécurisée dans un cadre de faisabilité mieux maîtrisé (sortir le locatif aidé du cercle inflationniste de la VEFA libre)
- Retrouver une programmation de petites unités 100% aidées dans le diffus en complément de grands projets d'aménagement, s'inscrivant dans une vision de mixité à l'échelle de quartier
- Sortir une partie de la production aidée du montage classique « VEFA libre et VEFA bailleur » à la péréquation de plus en plus difficile à tenir
- Anticiper sur un risque de blocage de la production à venir en raison d'un lien trop fort entre VEFA libre et locatif aidé et inversement

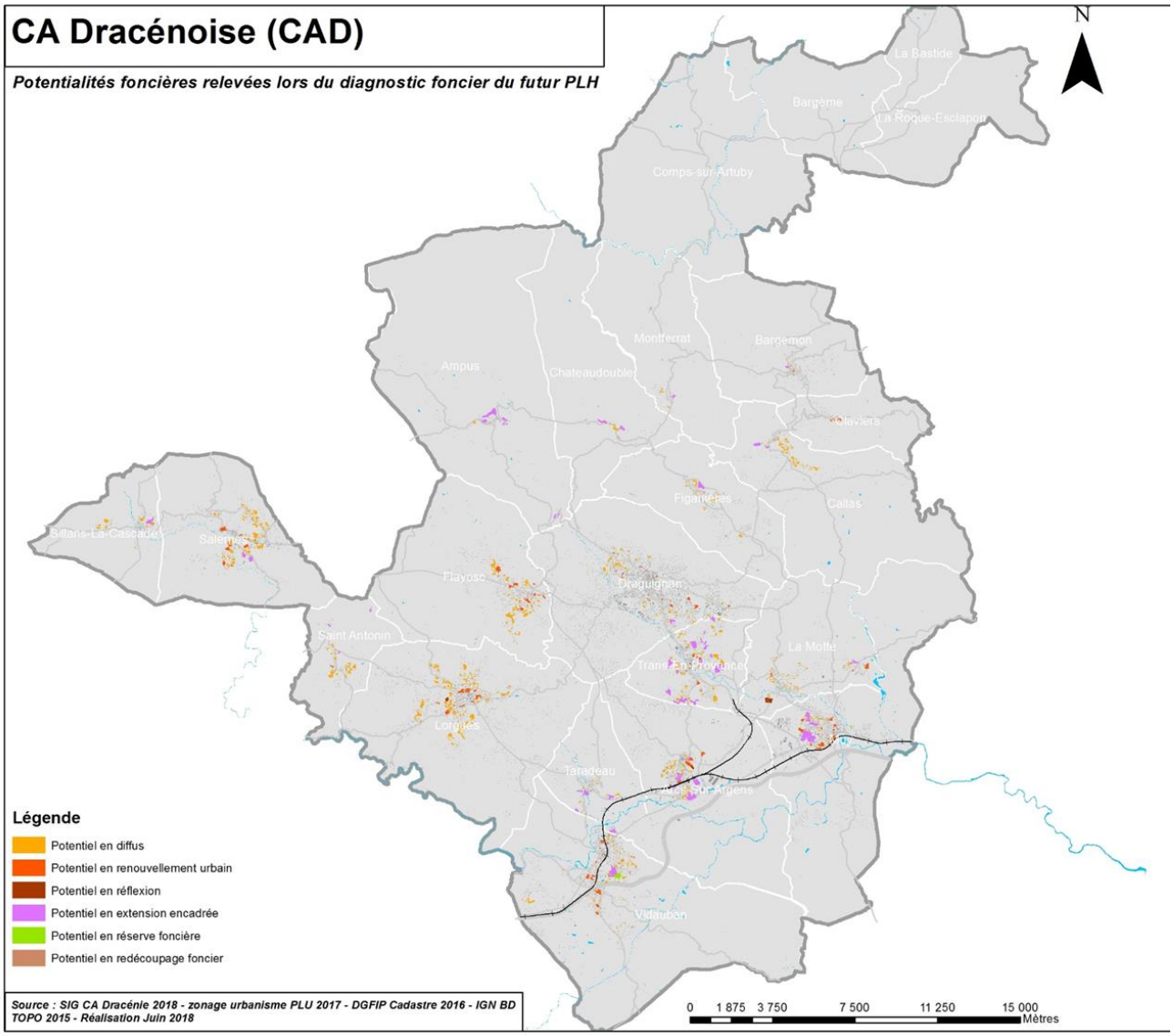
Orientation n°3	Actions
Maintenir une capacité du territoire à accompagner, maîtriser son développement en habitat nouveau, tout en restant attractif et accessible pour les habitants locaux	Mettre en place d'un observatoire foncier et immobilier partenarial
	Renforcer le programme d'actions foncières en lien avec le volet foncier du PLH Et Construire un dispositif d'accompagnement des acteurs/professionnels publics, EPF, pour un meilleur accès au foncier
	Créer des espaces d'échanges techniques entre communes, acteurs, sur les questions d'outils et d'actions foncières

Les bailleurs sociaux et les promoteurs sont de plus en plus liés dans la production neuve de logements à travers les outils de mixité sociale : si l'un des deux bloque, l'ensemble bloque. Ainsi, les bailleurs sont tenus par les montages des promoteurs, qui ont accès au foncier, sous contraintes des conditions de marchés et de l'évolution des prix de sortie en libre.

Se pose l'enjeu pour le territoire d'une production qui ne dépend pas à 100% de la VEFA et disposer à nouveau d'une part de production propre directe par les acteurs publics, afin de garantir une production dans le temps.

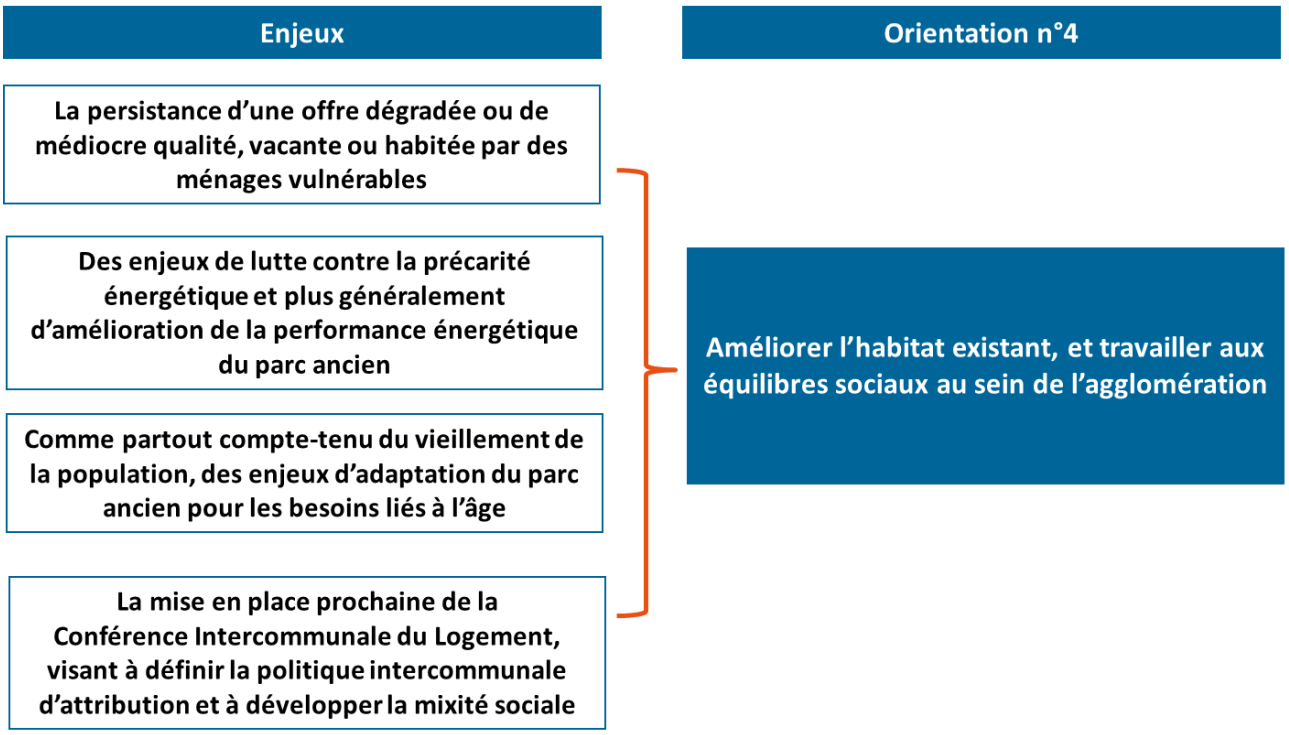
Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_219-DE

Le PLH, et sa mise en œuvre, devra être l'occasion d'initier une réflexion sur l'évolution du dispositif des aides actuelles de la CAD sur la VEFA sociale et des possibilités d'un transfert d'une partie de ces aides vers le foncier, en lien avec ses partenaires fonciers, et à terme, peut-être, des nouvelles possibilités de montage en accession aidée.



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

Orientation n°4 : Améliorer l'habitat existant et travailler aux équilibres sociaux au sein de l'agglomération



Le diagnostic du PLH a permis d'identifier des enjeux liés à l'amélioration du parc de logements (social et privé) de la Communauté d'Agglomération Dracénoise.

<u>Concernant l'habitat privé ancien</u>, au-delà du traitement de l'habitat dégradé indigne (cf. orientation 1), il s'agit à la fois :

a) d'amplifier la rénovation énergétique du parc, priorité qui concerne :

- **les ménages modestes**, dont certains sont parfois en situation de précarité énergétique dédient plus de 10 % de leur revenu aux dépenses consacrées à l'énergie.
  Pour ces publics, éligibles aux aides de l'Anah, de la CAD et de leurs partenaires, il convient de maintenir sur toute la durée du PLH un dispositif programmé comme le PIG en cours depuis le 3/12/2017, ainsi que d'optimiser les partenariats pour trouver des solutions financières (prêts, subventions) concernant les problèmes de « reste à charge » que rencontrent une partie des ménages pour réaliser leur projet ;

- **Comme les ménages plus aisés qui ne relèvent pas des plafonds de l'Anah**, mais qui souhaitent néanmoins améliorer la performance énergétique de leur logement.
  Ces ménages ont également besoin d'être accompagnés dans leur projet (conseils techniques et sur les aides nationales mobilisables, crédit d'impôt, ...), service que propose l'Agence de Rénovation Energétique du Var Est (Areve).
  Cette Plateforme de la rénovation énergétique, issue d'un Appel à Manifestation d'Intérêt lancé par l'ADEME et le Conseil Régional PACA, et portée par la CAD notamment, propose ainsi un conseil neutre et gratuit pour toutes questions relatives à un projet de rénovation,

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

à des questions d'isolation, de factures énergétiques ou d'aides financières du moment qu'ils résident en Dracénie

Il conviendra de renforcer sa visibilité (plus grande politique de communication), ce qui permettra en outre une plus grande interactivité avec les dispositifs programmées d'amélioration de l'habitat (PIG, OPAH RU).

b) de poursuivre l'accompagnement financier de la CAD à l'adaptation du parc privé pour faire face aux handicaps lié à l'âge

Concernant ce sujet très prioritaire sur la CAD compte-tenu du vieillissement de la population, il conviendra ici encore de **maintenir un accompagnement des ménages modestes dans leur projet, via un dispositif de type PIG sur toute la durée du PLH**.

c) De mettre en place un dispositif de connaissance des copropriétés du territoire, d'identification des fragilités et des difficultés, et d'accompagnement adapté

En effet, si le parc en copropriété est aujourd'hui peu connu des acteurs publics, le diagnostic a mis en évidence la présence de fragilités potentielles au vu des sources statistiques.

Or, dans ce domaine qui est désormais une priorité de l'Anah, il convient d'intervenir le plus en amont possible des difficultés, y compris sans investissements lourds (par de simples informations/formations des conseils syndicaux au fonctionnement d'une copropriété, ou par des « diagnostics flash » visant à un accompagnement technique des copropriétaires), avant que les difficultés ne se soldent par des interventions publiques lourdes et couteuses.

<u>Concernant le parc social,</u> les efforts menés dans le cadre du Contrat de Ville sur les logements situés dans les quartiers prioritaires et les quartiers de veille devront être poursuivis et amplifiés (amélioration du bâti, travail sur l'amélioration du cadre de vie et de l'attractivité des résidences).

La loi Egalité et Citoyenneté ainsi que le projet de loi ELAN donnent à l'intercommunalité un rôle de cheffe de file en matière de stratégie d'attributions de logements sociaux. **La mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement ayant pour objectif d'assurer une meilleure mixité sociale et territoriale, sera l'un des outils à déployer dans le cadre du PLH.**

En ce qui concerne le parc privé, l'Agglomération s'est saisie de l'enjeu d'amélioration du parc et de meilleure performance énergétique à travers le lancement de son **Programme d'Intérêt Général et de l'OPAH RU** dans le centre-ville de Draguignan. **Ces dispositifs devront être pérennisés dans le cadre du présent PLH, et en lien avec le programme Action Cœur de Ville.**

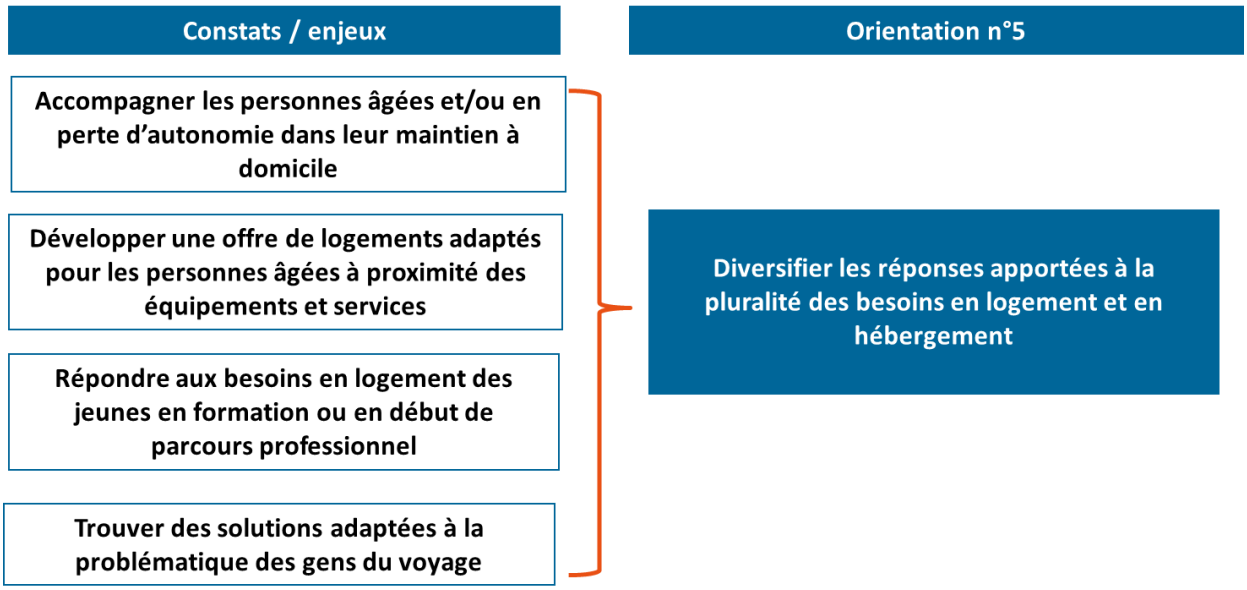
Enfin, un enjeu de **recensement des logements adaptés à la perte d'autonomie** (dans le parc social) et de **réalisation de travaux d'adaptation** (parc privé et parc social) doivent être accentués pour répondre à l'enjeu croissant de maintien à domicile des personnes âgées.

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

Orientation n°4	Pistes d'actions
Améliorer l'habitat existant, et travailler aux équilibres sociaux au sein de l'agglomération	Maintenir sur toute la durée du PLH un dispositif « généraliste » (PIG) visant à accompagner la réhabilitation et l'adaptation du parc privé ancien, et optimiser son articulation avec l'Espace Info Energie proposé par l'Areve
	Repérer et accompagner les copropriétés fragiles
	Etablir un état des lieux des enjeux de réhabilitation et de rénovation urbaine du parc social, notamment en QPV, afin de hiérarchiser les priorités d'intervention
	Mettre en œuvre la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), et en faire un espace d'échanges et de retour d'expérience sur le 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

Orientation n°5 : Diversifier les réponses apportées à la pluralité des besoins en logement et en hébergement



Concernant les personnes dites âgées, le vieillissement accéléré de la population appelle des réponses adaptées, déjà bien présentes sur le territoire de la Communauté d'agglomération Dracénoise, avec une offre en structure de type EHPAD plutôt bien étoffée. Néanmoins, les personnes âgées sont majoritairement propriétaires de leur logement, ce qui pose la question de l'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite. 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 il s'agira, pour le territoire, d'évaluer l'adéquation entre cette nouvelle offre et les besoins des personnes âgées, et notamment d'un point de vue financier et de géolocalisation. A la lumière de cette première évaluation, **il s'agira de déterminer si l'offre de ce type de produits doit être complétée. Les actions en faveur de l'adaptation des logements doivent être renforcées, et ce, dans le parc social comme dans le parc privé.**

Concernant les jeunes travailleurs, on note un besoin en logement / hébergement temporaire ou de courte durée pour des actifs en mobilité (saisonniers et apprentis). **Il s'agira d'envisager la poursuite de l'expérience de conteneurs modulaires sur la commune de la Motte et de voir comment cette expérience pourrait être étendue sur d'autres communes concernées par les vendanges. Il s'agira de réfléchir à des outils permettant de rapprocher la demande en logement temporaire meublé et l'offre existante sur le territoire (chambre chez l'habitat, promotion du bail mobilité…).**

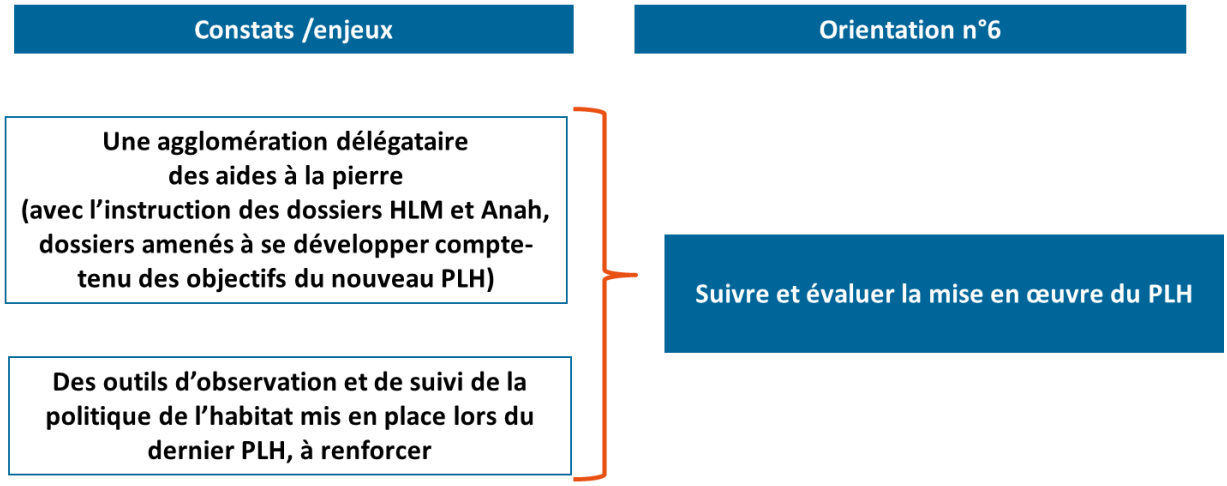
Concernant l'accueil des Gens du Voyage, les objectifs fixés dans le schéma départemental, conformément aux obligations de la loi Besson du 5 juillet 2000, ont été atteints. Le Schéma d'accueil des gens du voyage est en cours de révision. **Le PLH devra intégrer les nouveaux objectifs afin de répondre aux besoins en accueil des Gens du Voyage 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

Orientation n°5	Pistes d'actions
Diversifier les réponses apportées à la pluralité des besoins en logement et en hébergement	Développer et mobiliser une offre de logements adaptés aux situations de vieillissement et de handicap
	Mobiliser une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins temporaires ou de courte durée d'actifs en mobilité (saisonniers, apprentis, stagiaires…)
	Permettre l'accueil des Gens du Voyage dans de bonnes conditions

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

Orientation n°6 : Suivre et évaluer la mise en œuvre du PLH



Le présent document d'orientation contient de nombreuses pistes d'actions, définies à partir des axes d'intervention et reposant sur la prise en compte des dynamiques liées à l'habitat (construction, amélioration, évolutions sociodémographiques, …), ainsi que des avis d'acteurs sur les enjeux du territoire.

Il préconise notamment la mise en place de plusieurs instances - clubs et/ou observatoire « habitat » (dont accession sociale, copropriétés, foncier,…) - nécessaires à la bonne mise en œuvre du PLH et à l'atteinte de ses objectifs, et qui s'ajoutent aux instances et échanges partenariaux liées à la mise en œuvre de la délégation des aides à la pierre.

Le suivi du présent projet ambitieux et offensif appelle un renforcement de moyens humains dans un service déjà sous-dimensionné actuellement.

La mise en œuvre du PLH nécessitera par conséquent un confortement des moyens humains et des partenariats. Leur efficience reposera également sur un dispositif d'observation et d'évaluation des effets de la politique locale de l'habitat 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

Orientation n°6	Pistes d'actions
Suivre et évaluer la mise en œuvre du PLH	Poursuivre l'accompagnement des communes dans le montage de leurs projets habitat pour favoriser des opérations qualitatives
	Alimenter et animer l'observatoire de l'habitat
	Renouveler la convention de DAP
	Prévoir des instances d'animation de la politique intercommunale de l'habitat destinées à l'intégralité des communes, au-delà des seules communes SRU
	Adapter les moyens (financiers et humains) du service habitat aux engagements pris dans le cadre du PLH

Le programme d'actions précise, pour chacune des actions puis globalement (en synthèse), les moyens financiers et humains à déployer pour la mise en œuvre, l'animation et l'évaluation du présent PLH.

Le PLH s'inscrit dans un principe de précaution et de revoyure eu égard au contexte national qui pourrait faire évoluer le cadre budgétaire de la CAD chaque année de la durée du PLH. Ainsi, au-delà du bilan à mi-parcours réglementaire, la CAD envisagera annuellement une clause de revoyure tant sur les orientations, que sur les objectifs et l'enveloppe budgétaires allouée.

Compte tenu des incertitudes budgétaires des collectivités, le programme d'actions prévisionnelles du PLH 2019-2024 sera réinterrogé annuellement dans le cadre de sa soutenabilité financière.

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 SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT ENVISAGES, ET CELUI RETENU

Les objectifs du SCoT

À horizon 2030, une moyenne de 830 logements par an, réalisés dans des principes d'équilibre des usages de l'espace et de maintien de l'équité territoriale

Extrait du projet de SCOT en cours de finalisation au moment de la rédaction du présent PLH :

1. Le « bon » équilibre entre les usages de l'espace

A. *Argumentaire*

La situation rétro-littorale favorisant l'installation de nombreuses familles à la recherche de meilleures conditions financières de logement, le maintien de la croissance démographique, et, enfin, la prise de conscience de l'importance stratégique du capital environnemental et paysager du territoire ont été analysés au rapport de présentation. Autant de constats et d'enjeux ayant conduit le projet d'aménagement et de développement durable[1] *à mettre en avant deux grandes ambitions quant aux politiques publiques de développement et d'aménagement :*

- ✓ *L'ambition environnementale vise à mieux harmoniser la relation entre la nature et l'homme, en considérant le développement urbain au regard des volontés 1°) de protection et valorisation des espaces naturels et de la biodiversité, et 2°) de préservation du capital foncier nécessaire à la pérennité des activités agricoles,* ***Objectif 1.***

- ✓ *L'ambition économique et sociale vise à porter un projet de développement économique dynamique, équilibré et cohérent -* ***Objectif 5*** *– en intensifiant et valorisant les avantages comparatifs déjà à l'œuvre, et en le spécifiant pour chacune des trois grandes composantes de l'armature urbaine du territoire : le Cœur d'agglomération place centrale de rang 1, les Villes d'appui et les Villages.*

La poursuite de ces deux ambitions est comparable à l'action de la boussole qui indique la voie à suivre s'agissant des politiques publiques d'aménagement et d'urbanisme dont les principes ont été définis au projet d'aménagement et de développement durables et y ont été rassemblés sous l'enseigne de l'ambition urbaine : ***Objectifs 7 et 8.***

Cette « feuille de route » politique représente un défi dans un espace où l'occupation humaine est déjà dense (proche de 130 hab. /km²) et où les tendances à la croissance démographique sont avérées, quoique ralenties, pour les années à venir. Il s'agit en effet, en conséquence de ***l'Objectif 1*** *du projet d'aménagement et de développement durable, d'être en capacité à l'horizon 2030 :*

- ✓ *D'accueillir quelque* ***13500*** *habitants nouveaux, correspondant à un accroissement du nombre de ménages sensiblement inférieur ;*
- ✓ *D'accroître, en conséquence, le potentiel de logements effectivement disponibles* ***d'environ 9950 unités*** *;*
- ✓ *D'offrir des capacités foncières et immobilières de qualité aptes à localiser plusieurs milliers d'emplois supplémentaires.*

[1] Auquel il est fait référence en mentionnant, en tant que de besoin, les **Objectifs** qui en constituent la trame

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

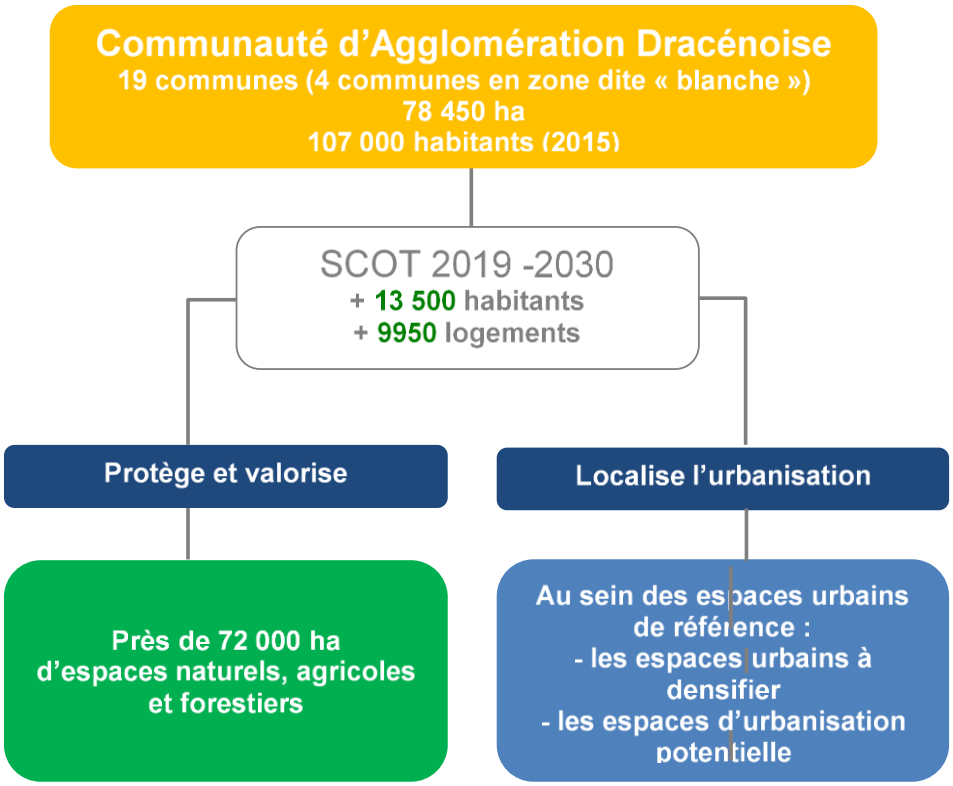
B. *Orientation*[2]

Principe d'équilibre des usages de l'espace

L'application du principe d'équilibre entre le développement urbain et la protection -valorisation des espaces naturels, agricoles et forestiers est assurée comme suit :

- *Près de 72 000 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers sont préservés dans leurs usages et fonctions actuels ;*

- *Les développements urbains attendus dans la période des douze années à venir (2019-2030, inclus) sont localisés au sein des espaces urbains de référence définis < dans le SCOT>.*



Note : données valant pour les dix-neuf communes du territoire du schéma

2. Le maintien de l'équité territoriale

A. *Argumentaire*

[2] Le contenu matériel du présent DOO est présenté sous forme d'orientations désignées **O** et numérotées dans l'ordre de leur apparition.

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 d'aménagement et de développement durables a fortement marqué la volonté de l'auteur du schéma - les élus du conseil communautaire - de préserver l'équilibre territorial prévalant actuellement entre les composantes du territoire du schéma. Equilibre ne veut pas dire égalité indifférenciée entre les dix-neuf communes, mais équité des conditions cadres du développement urbain, social et économique.

En témoignent les argumentaires de ***l'Objectif 4*** *relatif à l'armature urbaine et de* ***l'Objectif 5*** *relatif au projet de développement économique. Il s'agit bien de maintenir et confirmer, entre les dix-neuf communes, une équivalence satisfaisante quant au développement de chacune d'entre elles.*

C'est pourquoi trois catégories de communes ont été reconnues comme cadre géographique des politiques de développement et d'aménagement visant à assurer une équité du développement territorial : le Cœur d'agglomération, les villes d'appui et les villages.

Cette volonté est mise en œuvre en priorité s'agissant de tout ce qui concerne les fondamentaux de la vie collective : équipements et services collectifs de la proximité (éducation, santé, aide sociale, sports et culture), accès aux transports, équipements commerciaux, notamment, soit l'ensemble de ce qui constitue l'économie résidentielle.

S'agissant des équipements et investissements d'initiative privée, relevant notamment de l'économie des loisirs et du tourisme ou des zones d'activités économiques, leurs localisations sont largement réglées par des logiques de marché qui peuvent s'éloigner du principe d'équité territoriale mis en avant par le schéma. Dans cette situation, le projet d'aménagement et de développement durables a néanmoins, dans l'argumentaire de ***l'Objectif 5,*** *posé le principe « **d'un contrat de péréquation concernant les recettes fiscales à attendre des développements économiques à venir** ».*

B. *Orientation*

O2 – Principe de l'équité territoriale des politiques publiques de développement et d'aménagement

L'organisation territoriale selon une armature urbaine en trois catégories hiérarchiques, établie au projet d'aménagement et de développement durables, est le guide de la détermination respectivement de :

- *la localisation, l'ampleur et la densité des développements urbains résidentiels avec les services de la proximité qui y correspondent ;*
- *la structuration du réseau des infrastructures et services de transports des hommes, des marchandises et de l'information ;*
- *la localisation des principaux équipements et services collectifs ;*
- *la localisation des investissements correspondant aux lignes d'action du projet de développement économique, fixé au projet d'aménagement et de développement durables.*

Par ailleurs, les politiques publiques de développement et d'aménagement viseront, du mieux possible, à équilibrer, entre les trois niveaux de l'armature urbaine, la répartition des investissements, équipements et services d'initiative privée.

3. La politique de l'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

La politique de l'habitat

A/ Objectifs d'offre de nouveaux logements disponibles

- *L'offre nouvelle de logements sur les marchés correspondants pour les **12** années à venir sera de l'ordre de 9950 logements. Elle se réalise conjointement par des constructions nouvelles et par le retour sur les marchés de logements vacants ou de logements rendus à une vocation locative sociale. Dans ce contexte, la priorité est donnée à la réhabilitation des parcs de logements situés dans les espaces urbains à densifier correspondant aux tissus centraux des villes bourgs et villages du territoire du présent schéma.*

- *Cette offre nouvelle est répartie entre les communes relevant des trois catégories de l'armature urbaine, en tenant compte de la volonté et de la nécessité de mieux distribuer dans le territoire du schéma le parc des logements locatifs sociaux. Cela concerne, au premier chef, les Villes d'appui, sachant que dans le Cœur d'agglomération les réalisations en la matière ont, dans les années récentes, été nombreuses et importantes. Il en résulte, pour les Villes d'appui, une programmation supérieure à celle correspondant à leur pourcentage dans l'ensemble du parc. Dans ce cadre, la répartition suivante est définie :*

  > Cœur d'agglomération : 31% du total soit 3 100 logements nouveaux,
  > Villes d'appui : 54 % du total soit 5 353 logements nouveaux,
  > Villages : 15 % du total soit 1 490 logements nouveaux.

*Au regard de la répartition territoriale des logements nouveaux à offrir, la période de temps de la mise en œuvre du schéma est donc une séquence de **transition** où l'impératif d'équilibre social de l'habitat à l'échelle de la territorialité du schéma vient infléchir quelque peu l'armature urbaine, sans la remettre en cause pour l'essentiel.*

B/ Conforter la mixité sociale et établir un meilleur équilibre géographique du parc locatif social

Une bonne adaptation aux solvabilités des ménages et la mise en œuvre de la loi du 18 janvier 2013 sur le renforcement des obligations relevant de la loi SRU, sont assurées par l'adaptation de la typologie relative aux secteurs de financement du logement. La proportion des logements locatifs sociaux dans l'offre de nouveaux logements disponibles (par construction neuve ou conventionnement) est adaptée en conséquence à l'échelle des communes concernées. Tel est particulièrement le cas dans les communes relevant de la catégorie des Villes d'appui. Néanmoins, à l'échelle des zones opérationnelles correspondant aux projets de (re)développement urbain, une harmonie satisfaisante entre types de produits logements permettra d'éviter la réalisation de programmes importants, trop uniformes à cet égard. Au regard de la diminution progressive des besoins, liée au ralentissement démographique, l'atteinte des obligations relevant de la loi SRU sera donc progressive, en s'approchant d'ici une dizaine d'années, de l'objectif précisé dans le cadre du PLH, pour les communes concernées.

C/ Objectifs d'amélioration et de réhabilitation du parc de logements existant

La politique de l'habitat ne peut pas se résumer à la seule programmation d'offres nouvelles. Il est également nécessaire d'améliorer le parc existant représentant en 2017 plus de 50.000 résidences principales, localisées pour l'essentiel dans les espaces urbains à densifier.

*Or, précisément, l'orientation **O3** a établi qu'au moins 50% des projets d'urbanisation résidentielle devaient être localisés dans les espaces urbains à densifier.*

Dans ce contexte, des politiques d'amélioration et réhabilitation du parc existant seront menées. Elles viseront à mettre en œuvre des projets de redéveloppement urbain, aptes à remettre dans les circuits des marchés du logement une part substantielle des quelques 6000 logements vacants.

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 ailleurs, l'adaptation des logements, existants ou nouveaux, au vieillissement de la population, ainsi qu'à la diminution du nombre de personnes par logement et aux besoins spécifiques des jeunes est intégrée dans les projets de (re)développement urbain.

Avec 875 logements neufs par an, les objectifs du présent PLH sont conformes avec ceux proposés par le projet de SCOT (830 logements /an).

Par ailleurs, concernant la répartition spatiale de cette production :

Les objectifs SRU de production de logements sociaux, quantitativement, sont plus fortes pour les Villes d'appui qui accusent plus de retard, que le pour le Cœur d'agglomération.

C'est pourquoi le scénario de développement proposé dans le présent PLH s'inscrit dans – et est conforme à - la répartition de la construction neuve proposée dans le projet de SCOT, mais proposent deux étapes :

- La période 2019-2024 inclus, celle du PLH, où la répartition de la production neuve sera légèrement supérieure dans les Villes d'appui à celle prévue sur la durée plus longue du SCOT (58 % au lieu de 54%) ;

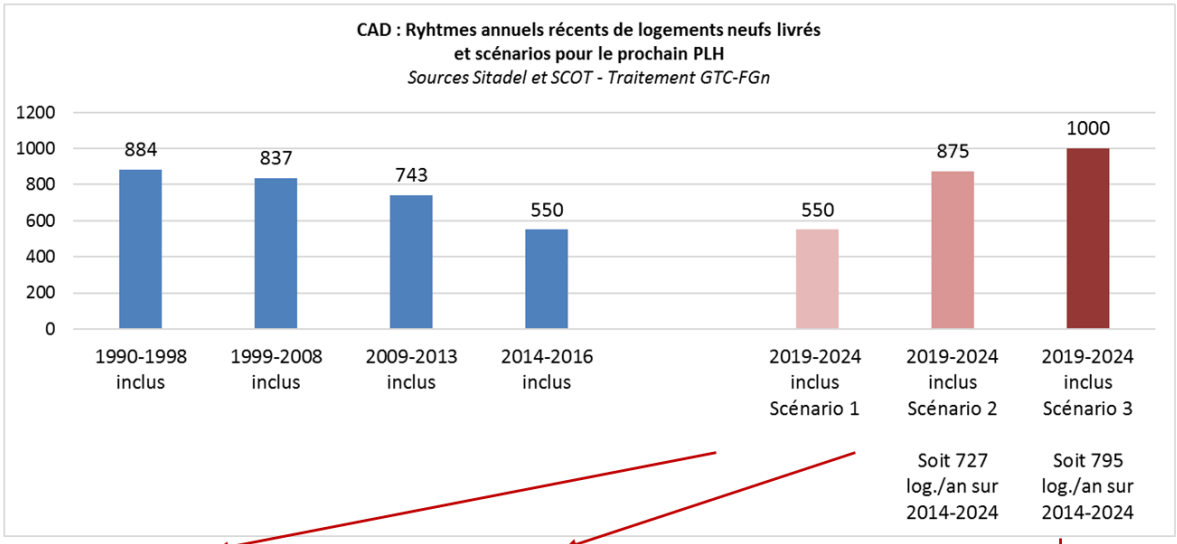
- La période 2025-2030 où un rééquilibrage sera effectué dans ces villes d'appui : la production de logement «n'y » représentera plus qu'approximativement 50 % de la production totale, car cette dernière sera recentrée dans le Cœur d'Agglomération (qui représentera alors 35 % de la production neuve, contre 25 % durant le PLH)

Durant les 2 périodes, (celle du PLH et celle post PLH (2025-2030), la production de logement dans les villages représentera 15 % environ de l'ensemble de la production, soit le niveau prévu par le SCOT.

Ainsi, les objectifs de production proposés dans le présent PLH sont bien conformes, quantitativement comme spatialement, aux orientations fixées dans le projet de SCOT.

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

Scénarios étudiés et scénario retenu : 875 logements neufs / an sur 2019-2024



Scénario 1 :
550 logements / an

= Prolongation du "niveau d'étiage" récent

Scénario 2 : 876 logements / an

Une augmentation de la construction pour atteindre un rythme à la fois « réaliste » et maitrisé.

Ce faisant, un scénario qui permet de mieux répondre aux besoins potentiels et de s'inscrire dans les objectifs légaux

Scénario 3 : 1 000 logements / an

le scénario maximal des PLU (réalisation de la plupart des opportunités de construction permises par les PLU actuels)

Après avoir étudiés l'impact, notamment démographique, de 3 scénarios de développement :

- **Un premier à 550 logements / an** qui correspond au niveau « d'étiage » de la construction constaté ces toutes dernières années (2014-2017), niveau qui n'a pas permis de répondre pleinement à l'intensité et à la diversité des besoins exprimés et potentiels ;

- **Un second à 875 logements neufs / an** qui correspond à un niveau de production ambitieux mais réaliste au regard des projets immobiliers identifiés et portés par les élus, scénarios intégrant plus de 50 % (52 %) de logements sociaux ;

- **Un dernier à 1 000 logements par an** qui correspond aux capacités maximales constructives identifiés dans les PLU dans le cadre du présent PLH ;

Les élus ont décidé de retenir le second scénario (875 logements / an), qui permet à la fois :

- **De répondre aux besoins endogènes, notamment des plus modestes avec une production prévue de 393 logements sociaux par an (à 85 % locatifs et à 15 % en accession sociale) ;**

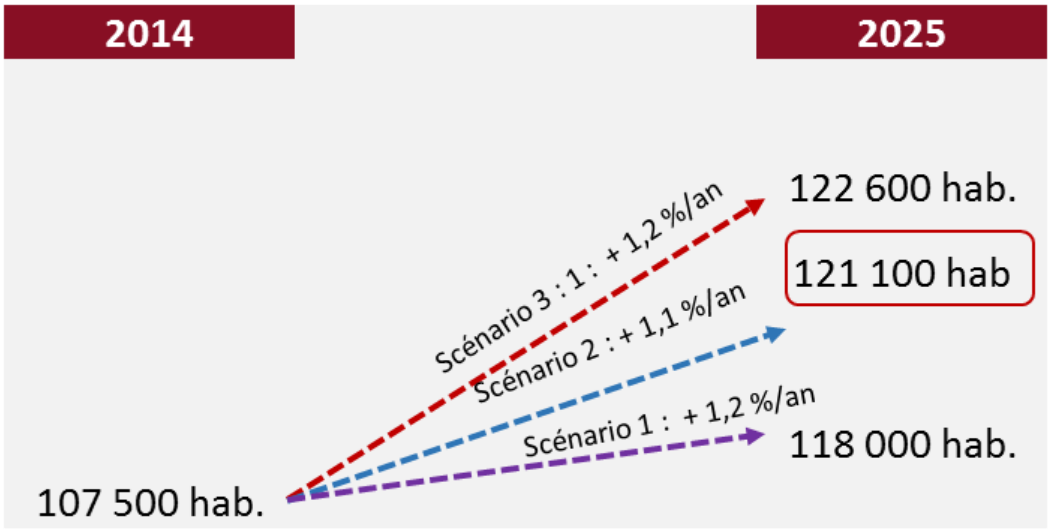
- **D'accompagner l'attractivité toujours soutenue de la CAD, tout en la maitrisant afin de ne pas dénaturer l'identité urbaine et paysagère du territoire**

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

- **D'assurer un bon équilibre, en matière de production de logements, entre le Cœur d'agglomération, les Villes d'appui et les Villages, ainsi qu'entre construction neuve et réhabilitation du parc ancien, en conformité avec les objectifs du projet de SCOT ;**

- **D'accompagner le développement économique programmé sur le territoire.**

Impact démographique des 3 scénarios de construction pour la CAD



Scénario retenu

Ce scénario, en permettant à la fois le desserrement des ménages (notamment la décohabitation et la venue de jeunes actifs sans enfant) et la poursuite de la forte l'attractivité résidentielle du territoire, devrait se traduire par un taux de croissance démographique de 1.1% par an entre 2014 et 2025, avec une population estimée à 121 100 habitants à l'issue 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

Les principes de déclinaison territoriale

Objectifs de construction de logements, et perspectives post PLH, en volume total de logements

	Communes	Objectifs du PLH - en nb de logements sur 6 ans						Précision sur la construction de log. Sociaux		Perspectives déjà identifiées au-delà du PLH	
		Objectifs proposés HORS DIFFUS	Production DIFFUSE (permis individuels)	Objectifs TOTAUX proposés pour le PLH	Dont locatif et accession aidés			Locatif social (85% de l'offre social à venir)	Accession sociale SRU "Loi ELAN" (PSLA et OFS/BRS, 15 %)	Potentialités identifiées avec les communes	Dont locatif et accession aidés
					Nb	Taux hors diffus	Taux avec diffus				
Cœur d'Agglomération	Draguignan *	880	60	940	520	59%	55%	*442*	*78*	230	122
	Trans en Provence *	250	30	280	132	53%	47%	*112*	*20*	450	230
	Sous total cœur d'agglo	***1 130***	***90***	***1 220***	***645***	***57%***	***53%***	***548***	***97***	***680***	***352***
Villes d'Appui	Les Arcs sur Argens	670	70	740	295	44%	40%	*251*	*44*	440	200
	Flayosc	350	60	410	250	71%	61%	*213*	*38*	230	115
	Le Muy	750	45	795	398	53%	50%	*338*	*60*	870	340
	Lorgues *	650	50	700	380	58%	54%	*323*	*57*	150	90
	Salernes *	280	30	310	150	54%	48%	*128*	*23*	100	35
	Vidauban *	400	50	450	170	43%	38%	*145*	*26*	100	50
	Sous total Villes d'appui	***3 100***	***305***	***3 405***	***1 643***	***53%***	***48%***	***1 397***	***246***		
Villages *possibilité d'objectifs à la commune*	Callas	26	70	96		0%	0%			45	6
	La Motte	90	20	110	32	36%	29%				
	Saint Antonin sur Var	20	30	50	5	25%	10%	***48***	***8***	97	4
	Sillans La Cascade	20	5	25	5	25%	20%				
	Taradeau	39	35	74	14	36%	19%			290	40
	Sous total villages	***195***	***160***	***355***	***56***	***29%***	***16%***			432	50
Villages contraints difficultés à construire	Ampus	40	20	60							
	Bargème			-							
	Bargemon	-	10	10							
	La Bastide			-	***Petites opérations ponctuelles possibles,***						
	Châteaudouble	-	12	12							
	Claviers	36	39	75							
	Comps-sur-Artuby			-	***notamment en aquisition / amélior.***			***9***			
	Figanières	40	20	60							
	Montferrat	20	30	50							
	La Roque-Esclapon			-							
Affichage d'un objectif pour l'ensemble	***Sous total autres villages contraints***	***136***	***131***	***267***	***9***	***7%***	***3%***				
Total CAD	***Total sur 6 ans***	***4 561***	***686***	***5 247***	***2 353***	***52%***	***45%***	***2 001***	***352***	***3 002***	***1 232***
	En moyenne par an	***760***	***114***	***875***	***392***			***334***	***59***		

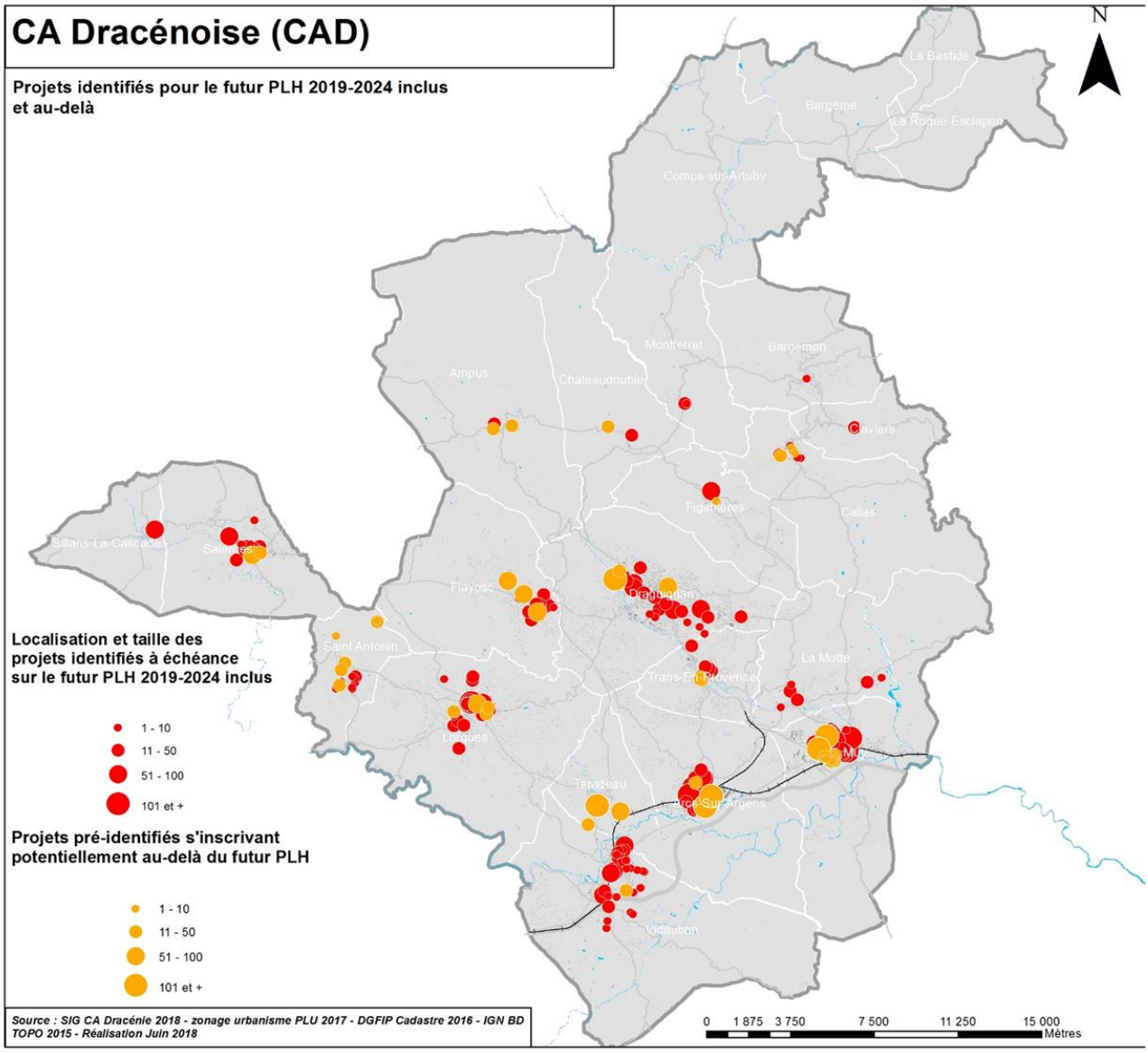
* Communes concernées par les obligations SRU

Un travail fin de repérage à la parcelle a été réalisé en étroite collaboration avec les communes.

Des objectifs de construction, de mutation, de réhabilitation ont été fixés dans un principe de réalisme et d'ambition.

Leur concrétisation s'entendra en fonction des opportunités foncières, de la capacité et de la volonté de réponse de l'appareil de production, des bailleurs sociaux à investir sur le territoire de la Dracénie.

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 la démarche de PLH ne s'est pas limitée à identifier les projets immobiliers au seul horizon des 6 ans du PLH, mais a souhaité anticiper la suite de la production.

Cela permet en outre de souligner que l'effort de construction de logements, notamment sociaux, perdurera au-delà de 2024.

Le groupe foncier va perdurer tout au long des 6 années afin de faire le point régulièrement sur les avancées des projets et produire annuellement un bilan.

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

Objectifs de construction de logements en moyenne annuelle, et mise en perspective avec les dynamiques récentes de construction

	Communes	Construction - Ryhme annuel récents et objectifs du PLH						
		1999-2008 **	2009-2013 **	2014-2016 **	PLH 2019-2024 Nb de log.	PLH 2019-2024 dont social (locatif et accession) Nb	Taux hors diffus	Taux avec diffus
Cœur d'Agglomération	Draguignan *	175	359	101	157	87	59%	55%
	Trans en Provence *	39	35	83	47	22	53%	47%
	Sous total cœur d'agglo	***213***	***394***	***185***	***203***	***108***	***57%***	***53%***
Villes d'Appui	Les Arcs sur Argens *	54	43	64	123	49	44%	40%
	Flayosc *	29	17	12	68	42	71%	61%
	Le Muy *	148	34	36	133	66	53%	50%
	Lorgues *	102	26	38	117	63	58%	54%
	Salernes *	40	56	32	52	25	54%	48%
	Vidauban *	116	92	145	75	28	43%	38%
	Sous total Villes d'appui	***488***	***269***	***327***	***568***	***274***	***53%***	***48%***
Villages *possibilité d'objectifs à la commune*	Callas	18	11	5	16	***9***	***29%***	***16%***
	La Motte	39	12	10	18			
	Saint Antonin sur Var	10	4	4	8			
	Sillans La Cascade	10	13	5	4			
	Taradeau	8	9	11	12			
	Sous total villages	***86***	***49***	***36***	***59***			
Villages contraints	Ampus / Bargème / Bargemon / La Bastide / Châteaudouble / Claviers / Comps-sur-Artuby / Figanières / Montferrat / La Roque-Esclapon	***50***	***31***	***14***	***45***	***Anah (log. Conventionnés) privilégiée, mais petites op. LLS ponctuelles possibles***		
Affichage d'un objectif pour l'ensemble	***Sous total autres villages contraints***					***2***	***7%***	***3%***
Total CAD		***837***	***743***	***562***	***875***	***392***	***52%***	***45%***

*** Source : Sit@del redressé*

* Communes concernées par les obligations SRU

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

Il convient d'ajouter à ces 875 logements neufs par an :

- ✓ **en moyenne, chaque année, 32 logements dégradés acquis et améliorés par des bailleurs sociaux dans les centres anciens,** (contre 4 ces 7 dernières années);

- ✓ **28 logements conventionnés chaque année avec l'Anah, avec ou sans travaux ;**

➲ **cela porte 453 le nombre de logements sociaux produits chaque année, et:**

- **à 60 % le taux de logements sociaux au sein de la production organisée par les communes (hors construction diffuse de maisons individuelles)**

- **à 52% le taux de logements sociaux au sein de la production totale de logement (y compris maisons individuelles diffuses)**

(cf. programmation détaillée par commune dans la fiche action « *Produire 875 logements par dont 50 % sociaux* »)

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

Focus sur les communes SRU

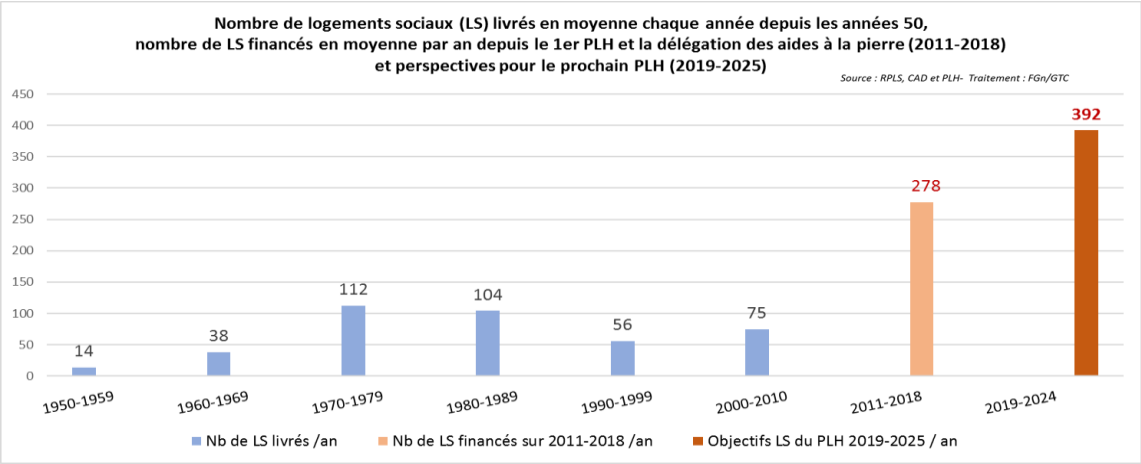
Taux de logements locatifs sociaux (LLS) des communes SRU en 2017, nombre de LLS financés ces dernières années, et objectifs du prochain PLH

	Nombre de logements sociaux **01/01/2017**	Taux de LLS au 01/01/2017	**Pour rappel : Nb LLS financés sur 2011-2017 (en moyenne annuelle)**	**Objectifs de construction du PLH en moy. par an, dont en log. sociaux (nb et taux dans la construction)**		
				Moy. /an. log. Neufs hors diffus	dont log. sociaux neufs	
Draguignan	3 192	17,5%	**55**	147	87	59%
Flayosc	99	4,6%	**15**	58	42	71%
Le Muy	251	6,3%	**27**	125	66	53%
Les Arcs	185	5,5%	**25**	112	50	45%
Lorgues	264	6,2%	**18**	108	63	58%
Salernes	135	6,4%	**5**	47	25	54%
Trans-en-Prov.	152	5,4%	**30**	42	22	53%
Vidauban	541	10,8%	**39**	67	28	43%
TOTAL COM. SRU	**4 819**	**11,5%**	**215**	**705**	**383**	**54%**
		TOTAL CAD	**221**			

On soulignera le caractère très offensif de ce PLH en matière de construction de logements sociaux, en particulier dans les communes SRU. En effet, dans ces communes SRU:

- **avec 383 logements par an (hors acquisition/amélioration et logements conventionnés Anah), le nombre de logements sociaux neufs représentera 54% du volume total de logements construits dans la production organisée ces prochaines années**;

- **Ces 7 dernières années (sur 2011 -2017 inclus), le rythme moyen de LLS construits a atteint 215 logements par an, soit un niveau jamais atteint auparavant sur toute la CAD** sur une période aussi longue, y compris dans les années 1970 (cf. graphique ci-dessous)
  Or le présent PLH, avec 393 logements par an en moyenne, multiplie par 1.7 ce volume récent de construction sociale.



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 sociaux des communes SRU en 2017, objectifs de production sociale du PLH et atteinte des objectifs SRU

	Nombre de logements sociaux **01/01/2017**	Taux de LLS au 01/01/2017	**Pour rappel : Nb LLS financés sur 2011-2017 (en moyenne annuelle)**	**Objectifs de construction du PLH en moy. par an, dont en log. sociaux (nb et taux dans la construction)**			**Nb de log. Conventionnés Sociaux (LCS) avec l'Anah** en moyenne annuelle			**Nb. Acquisition / amélioration** en moy. /an (estimations)	**Nb total de log. Sociaux produits**	**Taux d'atteinte des objectifs SRU**
				Moy. /an. log. Neufs hors diffus	dont log. sociaux neufs		Avec travaux	Sans travaux	Total			
Draguignan	3 192	17,5%	**55**	147	87	59%	5	2	7	10	104	60%
Flayosc	99	4,6%	**15**	58	42	71%	1	1	2	1	45	79%
Le Muy	251	6,3%	**27**	125	66	53%	1	1	2	3	71	75%
Les Arcs	185	5,5%	**25**	112	50	45%	1	1	2	2	54	65%
Lorgues	264	6,2%	**18**	108	63	58%	1	1	2	3	68	66%
Salernes	135	6,4%	**5**	47	25	54%	1	1	2	1	28	56%
Trans-en-Prov.	152	5,4%	**30**	42	22	53%	1	1	2	2	26	37%
Vidauban	541	10,8%	**39**	67	28	43%	1	1	2	3	33	37%
TOTAL COM. SRU	**4 819**	**11,5%**	**215**	**705**	**383**	**54%**	**12**	**9**	**21**	**25**	**429**	**59%**
		TOTAL CAD	**221**									

Au global, dans les communes SRU, en tenant compte des objectifs annuels de :

- **383 logements sociaux neufs (construits) ;**
- **21 logements conventionnés avec l'Anah (12 avec travaux, 9 sans travaux) ;**
- **25 logements dégradés acquis et améliorés par un bailleur social dans les centres-anciens ;**

la production totale de logement social atteindra 429 logements par an.

Cela représente globalement 59 % des objectifs SRU.

On soulignera que ces objectifs SRU représentent 722 logements sociaux par an. Par conséquent, ils sont concrètement inatteignables, car correspondent à l'intégralité de la production annuelle de logements (privés + publics) construits ces dernières meilleures années.

Ainsi, atteindre 100 % des objectifs SRU tout en préservant un minimum les équilibres sociaux[1], reviendrait à construire 1 444 logements par an, ce qui pour le territoire serait très excessif, insoutenable et déraisonnable, compte-tenu :

- **Des besoins réels en logements ;**
- **Des capacités productives des opérateurs ;**
- **Du souhait d'un développement mesuré exprimé par les élus ;**
- **Des perspectives démographiques de l'INSEE, fortement baissières selon le modèle de projection « Omphale ».**

[1] soit en considérant qu'il est difficile, et non souhaitable (pour ne pas bouleverser les équilibres sociaux, pour répondre à la diversité des besoins en matière de logements, et pour tenir compte des équilibres financiers des opérations immobilières), de dépasser 50 % de logements sociaux dans la production neuve

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 PROGRAMME D'ACTIONS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Orientation n°1 : Réhabiliter et revitaliser les centres villes et centres-bourgs

Dans le but de traiter l'habitat indigne, et que ces centralités remplissent mieux leur rôle de polarités structurantes et de vitrine des territoires

Action 1 : Accompagner si besoin les communes dans la finalisation de leur projet urbain visant à la revitalisation des centralités

Descriptif synthétique

Rappel des éléments de diagnostic	• Des centres anciens où se concentrent fréquemment l'offre vacante et dégradée, et qui comptent par ailleurs parfois des enjeux de plus grande mixité sociale (compte-tenu du profil socialement fragile des ménages présents), de diversification des statuts d'occupation (généralement pour aller vers plus de propriétaires occupants) et de fixation des familles avec enfants. • L'étude pré-opérationnelle du PIG (2013) a identifié finement les logements à enjeux de réhabilitation au sein de 13 communes, et 8 d'entre elles ont souhaité, à cet effet, renforcer l'ingénierie et les subventions du PIG. • Néanmoins, le PIG reste un dispositif incitatif, et il n'est pas précisé les immeubles nécessitant une intervention plus coercitive, de type « Déclaration d'utilité publique » (DUP travaux), Opération de restauration immobilière (ORI) voire les immeubles à enjeu d'acquisition/amélioration publique compte-tenu de la dureté et de l'ancienneté des difficultés. • Plus généralement, il pourrait être utile dans certains centres anciens d'avoir une réflexion plus large que la seule réhabilitation des immeubles dégradés, pour aller vers des opérations de restructuration d'îlots mal configurés, de construction neuve dans les dents creuses avant de proposer une offre alternative et compétitive à la construction de maisons individuelles en périphérie, de traitement de l'espace public voire de restructuration de l'offre commerciale. • Ces études, sortes de « Plan guide de l'intervention publique » pourraient, le cas échéant, utilement éclairer les décisions sur les immeubles et ilots à enjeu d'acquisition publique.
Contenu et objectif	Subvention de la CAD à la réalisation, sous maitrise d'ouvrage communale, de ces études « plan guide »
Territoire visé	L'ensemble des communes ayant des enjeux de réhabilitation des centralités

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

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers agglo	Subvention de la CAD à la réalisation, sous maitrise d'ouvrage communale, des études urbaines de type « plan guide » à hauteur de 50 % (avec un plafond de 15 000 €), subvention dont le montant pourra être revu durant le PLH Estimation du nombre de d'études durant le PLH : 6, soit 90 000 € sur 6 ans, soit **15 000 € en moyenne par an**
Moyens humains agglo	Accompagnement par le service Habitat de la CAD
Partenaires	Communes, opérateur du PIG, bailleurs sociaux, EPFPACA
Calendrier	Dès le début du PLH
Indicateurs d'évaluation et de suivi	Réalisation effective de ces plans guides précisant les immeubles et ilots à enjeu d'intervention publique

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	Actions 2, 7 et 9

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

Action 2 : Accompagner les communes dans leurs actions plus coercitives en matière de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, et développer des partenariats privilégiés avec les acteurs susceptibles de réaliser des opérations d'acquisition / amélioration

Descriptif synthétique

Rappel des éléments de diagnostic	Dans les centres anciens, des situations « cristallisés » (depuis longtemps) d'habitat indigne et d'immeubles dégradés, que les subventions incitatives du PIG et de l'OPAH RU ne pourront peut-être pas traiter. Dans ce contexte, il est nécessaire d'envisager des dispositifs plus coercitifs (DUP travaux, ORI, voire acquisition /amélioration publique ou travaux d'office) pour les immeubles – voire ilots – à enjeux particulier. Or : Les communes sont souvent démunies pour mettre en œuvre ces procédures complexes : un appui technique et juridique organisée par la CAD apparait nécessaire en plus de l'ingénierie fourni par les opérateurs privés du PIG et de l'OPAH RU Les communes constatent des difficultés à trouver des opérateurs publics enclins à faire des opérations d'acquisition-amélioration en raison de coûts élevés (liés aux contraintes de la réhabilitation de ce type d'habitat)
Contenu et objectif	• Poursuivre sur toute la durée du PLH un (des) dispositif(s) d'amélioration de l'habitat dégradé (PIG communautaire et OPAH RU du centre ancien de Draguignan au moment de la rédaction du présent document, cf. action 7) • En partenariat avec le pôle local de lutte contre l'habitat indigne, structuration par la CAD du réseau des acteurs de l'habitat indigne (élaboration d'un « qui fait quoi ? » clair), et mise à disposition d'experts en appui aux communes pour leurs opérations coercitives La mise en place d'un fonds d'avance pour les travaux d'office pourrait être envisagée. • Poursuivre le soutien financier de la CAD aux opérations d'acquisition-publique/ amélioration, et développer un partenariat privilégié avec un ou plusieurs opérateurs afin de favoriser la réalisation de ces opérations à travers une convention. La convention pourra prévoir des « groupements d'opérations » permettant à l'opérateur d'intervenir, en contrepartie, sur d'autres projets financièrement plus rentables, afin d'obtenir de meilleurs équilibres financiers. • Permettre le dépassement des marges locales de loyers pour faciliter le financement des opérations d'acquisition-amélioration (selon conditions, cf. règlement de l'agglomération)
Territoire visé	Centre-ville de Draguignan Centres-bourgs des communes

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

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers agglo	Subventions sur fonds propres pour la réalisation de logements en acquisition-amélioration graduées en fonction de la nature des travaux à réaliser. Avec un objectif de 16 logements par an les 3 premières années puis un objectif de 48 par an les 3 suivantes **427 700 €/an** Subventions et ingénierie des dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat. **416 000 €/an, cf. action 7** Piste d'un fonds d'avance pour travaux
Moyens humains agglo	Service Habitat
Partenaires	Communes et leurs services sociaux Etat, dont pôle local de lutte contre l'habitat indigne Bailleurs sociaux Opérateurs « parc privé » ARS EPF PACA Conseil régional PACA Conseil départemental 83 CDC
Calendrier	Sur toute la durée du PLH
Indicateurs d'évaluation et de suivi	Nombre de logements réalisés en acquisition-amélioration

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	Convention de délégation des aides à la pierre Action 6 : Mettre en place un observatoire foncier et immobilier partenarial Action 7 : renforcer le programme d'actions foncières en lien avec le volet foncier du PLH Action 8 : Créer des espaces d'échanges techniques entre communes, acteurs, sur les questions d'outils et d'actions foncières

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

Orientation n°2 : Produire 875 logements par an, dont plus de 50 % sociaux (en locatif et en accession)

Action 3 : Engager une démarche offensive en matière de logement social

En moyenne chaque année :

- **construire 393 nouveaux logements sociaux dont 85% en locatif et 15% en accession,**
- **acquérir publiquement 32 logements très dégradés et les améliorer,**
- **conventionner 28 logements avec l'Anah.**

Descriptif synthétique

Rappel des éléments de diagnostic	• Une attractivité résidentielle qui reste forte qu'il convient d'accompagner mais également de maitriser • Un dynamisme de l'emploi local, et des projets de développement dans ce domaine, à accompagner via une offre adaptée pour les actifs • Malgré une forte progression récente, un parc HLM qui reste insuffisant pour répondre à l'intensité des besoins exprimés et potentiels • Des objectifs SRU très élevés, qui obligent à un fort niveau de construction, en particulier pour les communes « d'appui » • Des prix immobiliers qui rendent difficiles les projets d'accession d'une partie des ménages locaux
Contenu et objectif	• Accompagner et mettre en réseau l'ensemble des acteurs de la construction, en particulier les Communes, l'Etat, les bailleurs sociaux, l'EPF PACA, Action Logement, pour : • construire 875 logements/ an environ (760 de façon organisée, plus 115 maisons individuelles en diffus), dont 393 soit 45% sociaux neufs en locatif et en accession, • acquérir publiquement, améliorer et transformer en logement social 32 logements très dégradés ; • produire 28 logements conventionnés avec l'Anah ; selon la programmation détaillée ci-après.
Territoire visé	Tout le territoire intercommunal

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers agglo	- 1 670 000 € / an en subvention de la CAD pour la construction de logements locatifs sociaux (cf action 4) - 427 000 €/an en aide aux opérations d'acquisition/améliorations (cf. action 2) - 177 000 €/an en subvention à l'accession sociale à la propriété (cf. action 6)

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

	- 90 000 € environ en subvention à la production de LC Anah (cf. action 7) ➢ **Soit 2.364 M€ / an**
Moyens humains agglo	Service Habitat
Partenaires	Communes Bailleurs sociaux Etat EPF PACA Action Logement
Calendrier	Sur toute la durée du PLH
Indicateurs d'évaluation et de suivi	Nb de logements neufs mis en chantier chaque année Nombre de logements sociaux financés (par type de financement, par typologie)

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	

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

Programmation détaillée par commune et en moyenne annuelle

Communes		Objectifs du PLH (En Ryhme annuel)					Précision sur la construction de log. Sociaux		Nb de log. Conventionnés Sociaux (LCS) avec l'Anah (en moyenne annuelle)			Nb. Acquisition / amélioration de log. dégradés par les bailleurs sociaux	Nb total de log. Sociaux produits		
		Objectifs proposés pour le PLH	Dont hors "diffus" (hors PC indicividuels)	Dont locatif et accession aidés			Locatif social (85% de l'offre social à venir)	Accession sociale SRU "Loi ELAN" (PSLA et OFS/BRS, 15 %, objectif indicatif)	Avec travaux	Sans travaux	Total	en moy. /an (estimations)	en moy. /an	%	% hors diffus
				Nb	%	% hors diffus									
Cœur d'Agglomération	Draguignan*	157	147	87	55%	59%	74	13	5	2	7	10	104	66%	71%
	Trans en Provence *	47	42	22	47%	53%	19	3	1	1	2	2	26	56%	62%
	Sous total cœur d'agglo	*203*	*188*	*108*	*53%*	*57%*	*91*	*16*	*6*	*3*	*9*	*12*	*129*	*63%*	*68%*
Villes d'Appui	Les Arcs sur Argens *	123	112	49	40%	44%	42	7	1	1	2	2	53	43%	48%
	Flayosc *	68	58	42	61%	71%	35	6	1	1	2	1	45	65%	77%
	Le Muy *	133	125	66	50%	53%	56	10	1	1	2	3	71	54%	57%
	Lorgues *	117	108	63	54%	58%	54	10	1	1	2	3	68	59%	63%
	Salernes *	52	47	25	48%	54%	21	4	1	1	2	1	28	54%	60%
	Vidauban *	75	67	28	38%	43%	24	4	1	1	2	3	33	44%	50%
	Sous total Villes d'appui	*568*	*517*	*274*	*48%*	*53%*	*233*	*41*	*6*	*6*	*12*	*13*	*299*	*53%*	*58%*
Villages *possibilité d'objectifs à la commune*	Callas	16	4	*9*	*16%*	*29%*	*8*	*1*	*3*	*2*	*5*	*4*	*18*	*31%*	*56%*
	La Motte	18	15												
	Saint Antonin sur Var	8	3												
	Sillans La Cascade	4	3												
	Taradeau	12	7												
	Sous total villages	*59*	*33*												
Villages contraints *difficultés à construire*	Ampus	10	7	*Petites opérations ponctuelles possibles, notamment en aquisition / amélioration*				*2*	*1*	*1*	*2*	*3*	*5*	*11%*	*22%*
	Bargème	-	-												
	Bargemon	2	-												
	La Bastide	-	-												
	Châteaudouble	2	-												
	Claviers	13	6												
	Comps-sur-Artuby	-	-												
	Figanières	10	7												
	Montferrat	8	3												
	La Roque-Esclapon	-	-												
	Sous total autres villages contraints	*45*	*23*	*2*	*3%*	*7%*									
Total CAD	*En moyenne par an*	*875*	*760*	*392*	*45%*	*52%*	*334*	*59*	*16*	*12*	*28*	*32*	*451*	*52%*	*59%*

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

➲ **Ventilation entre « locatif social» & « accession sécurisée » concernant l'objectif de 49 % de « logements sociaux neufs» du PLH**

➢ **85 % de LLS, et « seulement » 15 % d'AS** :

- car beaucoup de programmes sont déjà lancés sans AS ;
- le temps de la montée en puissance des bailleurs dans ce domaine (en particulier de la création d'un OFS)

➲ **Répartition par type de financements (PLAI/PLUS/PLS) de la production locative sociale**

➢ **pour les communes SRU :**

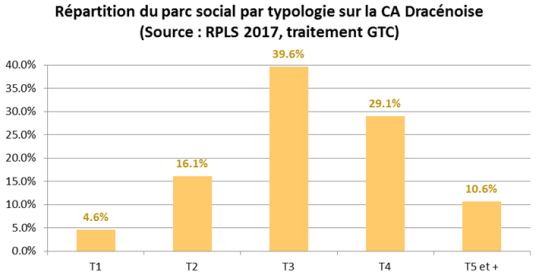
- Taux de PLAI = 30% minimum
- Taux de PLS = 20% maximum, sauf opérations portant sur des publics spécifiques : résidences jeunes actifs, résidences seniors,…

➢ **Répartition libre pour les autres communes,**

car il s'agira le plus souvent de petites opérations et/ou de programmes pouvant s'adresser à des publics spécifiques (résidences jeunes actifs, résidences seniors, logements des militaires,..)

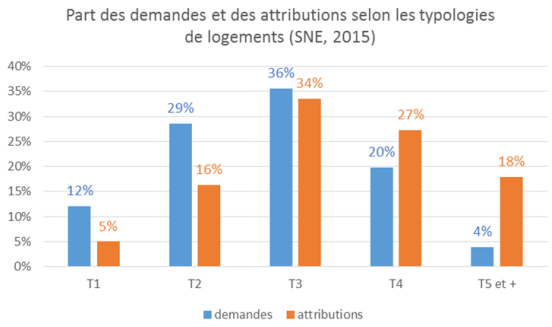
Néanmoins, pour les opérations de plus de 10 logements portant sur la production de logements locatifs sociaux « familiaux », il est préconisé au moins 30 % de PLAI et au maximum 20 % de PLS

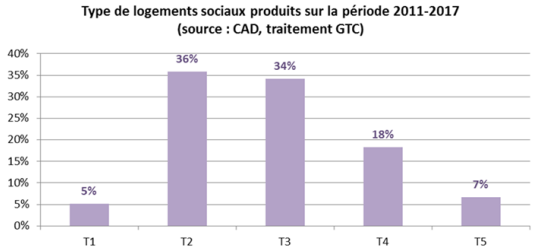
➲ **Répartition par typologie (T1 à T5) de la production de logements (globale et sociale):**



Un déficit de T2 dans l'offre existante et un déséquilibre « offre/demande »

De fait, un rééquilibrage vers les T2 dans la production récente





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

- **favoriser la construction de T2, typologie moins présente dans l'offre LLS actuelle et qui présente le plus grand déséquilibre « offre / demande ».**

  Elaboration et application d'un nouveau règlement d'intervention financière dans lequel la granulométrie sera encadrée. La répartition du T2 au T5 sera précisée.

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

Action 4 : Poursuivre le soutien financier, à la production de logement locatif social

Descriptif synthétique

Rappel des éléments de diagnostic	• Sur la période 2011-2017 du dernier PLH (prorogée d'un an pour l'année 2018), 221 logements locatifs sociaux ont été agréés en moyenne chaque année, soit un niveau jamais atteint auparavant sur une période aussi longue ; • Des subventions très importantes développées par la CAD pour favoriser cette production, en moyenne de 4 500 €/an, avec des éco-critères Néanmoins : • un parc HLM qui reste insuffisant pour répondre à l'intensité des besoins exprimés et potentiels ; • et des objectifs SRU qui restent très élevés
Contenu et objectif	Poursuivre le soutien financier, à la production de logement locatif social : • Dans un premier temps sur la base d'une subvention par logement, avec, comme c'est le cas aujourd'hui, des majorations possibles selon la qualité de conception architecturale et la performance énergétique des immeubles ; • Poursuivre le financement des opérations d'acquisition/amélioration et par ailleurs de logements spécifiques (foyers, résidences sociales…) ; • Actualiser le règlement local de majoration des loyers en fonction de la qualité des opérations. U*n* groupe de travail avec les partenaires sera organisé afin de redéfinir les critères + revoir les critères environnementaux au regard des normes actuelles ; • Puis mener une réflexion avec les partenaires sur la possibilité de transformer les aides communautaires en « aides à la surcharge foncière »
Territoire visé	Tout le territoire intercommunal et notamment les communes SRU

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers agglo	Un objectif de 334 logements locatifs sociaux (LLS) neuf / an, dont 80 % en PLAI/PLUS soit 267 log. subventionnés en moyenne /an par la CAD et 67 log. en PLS (non financés dans le règlement en vigueur). Avec une subvention moyenne de 5 000€ en moyenne / log, cela représente **1 670 000 € / an** **426 700 €/an** pour les opérations d'acquisitions améliorations (cf. action 2) ➢ Viser à terme une subvention plutôt au foncier ➢ Réviser le règlement d'intervention financière

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

Moyens humains agglo	Service Habitat – 1 ETP dédié au parc public
Partenaires	Bailleurs sociaux Communes Etat EPF PACA Conseil régional PACA Conseil Départemental du Var Action Logement
Calendrier	Sur toute la durée du PLH
Indicateurs d'évaluation et de suivi	Nombre de logements sociaux financés (par type de financement, par typologie Part de logements sociaux dans les communes soumises aux objectifs SRU (atteinte de l'objectif triennal + atteinte de l'objectif final à l'horizon 2025)

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	Convention de délégation des aides à la pierre Actions 3, 6, 7, 8,11 et 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

Action 5 : Faciliter l'accession des ménages modestes via des dispositifs sécurisés (BSR, PSLA…)

Descriptif synthétique

Rappel des éléments de diagnostic	• Compte-tenu d'une focalisation de l'action publique sur la production de logements locatifs sociaux (eu égard aux objectifs SRU), peu d'opérations d'accession sociale ont été réalisées jusqu'à présent, alors que ce produit répond à un besoin avéré dans l'agglomération • La loi Elan prévoir l'intégration de 2 produits d'accession dans le quota de logements sociaux : le PSLA et l'OFS/BRS, ce dernier étant un nouveau produit à développer sur l'agglomération en partenariat avec les coopératives d'habitat social.
Contenu et objectif	• Amplifier la dynamique partenariale et opérationnelle visant au développement de l'offre en accession sociale, en particulier de l'offre en OFS/BRS non spéculative et de longue durée, pour atteindre l'objectif fixé de 330 logements par an sur la durée du PLH. Pour cela créer des instances/ rendez-vous permettant de sensibiliser et de mobiliser les communes et les bailleurs/ coopératives sociaux sur ces objectifs de production. • Créer une aide intercommunale forfaitaire par logement (3000 € dans un premier temps) pour témoigner de la priorité donnée par l'agglomération à ce type d'opérations, et améliorer leur rentabilité financière, à destination des familles relevant du 1er quartile.
Territoire visé	Tout le territoire intercommunal dans les centralités

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers agglo	Prime de 3000 € par logement, avec un objectif de 354 logements AS sur les 6 ans du PLH, soit 59 log AS /an, soit **177 000 €/an**
Moyens humains agglo	Service Habitat – 1 ETP dédié parc public
Partenaires	Communes Bailleurs sociaux/ coopératives d'habitat social Etat EPF PACA
Calendrier	Dès le lancement du PLH
Indicateurs d'évaluation et de suivi	Nb d'opérations et de logements en PSLA et en OFS/BRS financés et réalisés

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	Actions 3, 5, 7, 8, 11 et 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

Orientation n°3 : Maintenir une capacité du territoire à accompagner, maîtriser son développement en habitat nouveau, tout en restant attractif et accessible pour les habitants locaux

Action 6 : Mettre en place d'un observatoire foncier et immobilier partenarial

Descriptif synthétique

Rappel des éléments de diagnostic	La nécessité de disposer d'une vision d'ensemble des productions et des mutations à venir sur le territoire Un volet foncier complet et détaillé sur lequel un observatoire foncier pourra s'appuyer rapidement Un territoire sous tension et en progression de prix continue qu'il sera nécessaire de suivre et de partager avec l'ensemble des acteurs du territoire
Contenu et objectif	Permettre un suivi des projets ciblés pour le PLH, en lien avec l'évolution des marchés fonciers et immobiliers Partager avec les communes les informations sur l'évolution à venir des mutabilités foncières au sein des espaces urbains et résidentiels, ainsi que des périmètres pré-identifiés d'intervention prioritaire des communes
Territoire visé	Ensemble du territoire de la CA Dracénie

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers agglo	125 000 € sur la durée du PLH, **soit 20 333 €/an**
Moyens humains agglo	¼ de temps d'un agent
Partenaires	Communes, Etat, Région, Département, Fédérations de Professionnels, EPF
Calendrier	Etablissement du cadre de l'observatoire d'ici 2020 Exploitation et résultats annuels sur les années suivantes
Indicateurs d'évaluation et de suivi	

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	Observatoire régional, observatoire des autres EPCI Observatoire initié par les acteurs du territoire (professionnel, EPF, …)

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

Action 7 : Renforcer le programme d'actions foncières en lien avec le volet foncier du PLH et construire un dispositif d'accompagnement des acteurs/professionnels publics, EPF, pour un meilleur accès au foncier

Descriptif synthétique

Rappel des éléments de diagnostic	
Contenu et objectif	Construire une programmation des actions foncières à l'échelle du territoire en lien avec les objectifs du PLH Initier une démarche expérimentale sur le territoire de montage d'opérations en habitat intégrant les nouvelles possibilités de « maîtrise foncière dans le temps » Poser la réflexion de l'évolution du dispositif d'aides de la CAD vers le foncier
Territoire visé	Ensemble du territoire de la CA Dracénie

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers agglo	10.000 € d'une prestation service d'animation sur un évènement dédié, soit 1 667 € / an **en moyenne**
Moyens humains agglo	¼ de temps d'un agent
Partenaires	Communes, Etat, EPF
Calendrier	Etablissement du cadre de travail d'ici 2020
Indicateurs d'évaluation et de suivi	

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	PPI de l'EPF PACA Constitution d'OFS sur PACA

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

Action 8 : Créer des espaces d'échanges techniques entre communes, acteurs, sur les questions d'outils et d'actions foncières

Descriptif synthétique

Rappel des éléments de diagnostic	
Contenu et objectif	Poursuivre le travail collaboratif entre les services des communes et la CAD Poursuivre le travail collaboratif entre les élus des communes de la CAD La mise en œuvre du PLH sera l'occasion de nombreuses actions nouvelles sur les questions foncières qui nécessiteront le croisement des regards entre les questions d'aménagement (transport, développement économique, …) et l'Habitat
Territoire visé	

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers agglo	La tenue de 2 réunions techniques semestrielles avec les communes, les élus, et la réalisation d'un temps d'échange annuel avec les professionnels
Moyens humains agglo	¼ de temps d'un agent
Partenaires	Communes, Etat, Région, Département, Fédérations de Professionnels, EPF
Calendrier	Etablissement du cadre de travail d'ici 2020
Indicateurs d'évaluation et de suivi	Tenue effective des réunions techniques et des temps d'échanges avec les professionnels

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	Actions 3, 6 et 7

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

Orientation n°4 : Améliorer l'habitat existant et travailler aux équilibres sociaux au sein de l'agglomération

Action 9 : Maintenir sur toute la durée du PLH un dispositif généraliste (PIG) visant à accompagner la réhabilitation et l'adaptation du parc privé ancien

Descriptif synthétique

Rappel des éléments de diagnostic	Un bilan mitigé de l'activité « amélioration du parc ancien » durant le dernier PLH, compte-tenu de l'absence de dispositif programmé jusqu'en décembre 2017, Un PIG avec volet renforcé dans certains centres anciens depuis décembre 2017 qui présente déjà des bons résultats, Au delà du traitement de l'habitat indigne, un enjeu global d'amélioration du parc privé ancien, porté par la CAD délégataires des aides de l'Anah. Il s'agit en particulier : - **d'amplifier la rénovation énergétique du parc,** priorité qui concerne : • les ménages modestes, dont certains sont parfois en situation de précarité énergétique, concernés par les aides du PIG ; • Comme les ménages plus aisés qui ne relèvent pas des plafonds de l'Anah, mais qui souhaitent néanmoins améliorer la performance énergétique de leur logement. Ces ménages ont également besoin d'être accompagnés dans leur projet (conseils techniques et sur les aides nationales mobilisables (crédit d'impôt, ..), service que propose l'Agence de Rénovation Energétique du Var Est (Areve). - **de poursuivre l'accompagnement financier de la CAD à l'adaptation du parc privé pour faire face aux handicaps lié à l'âge**
Contenu et objectif	- Maintenir sur toute la durée du PLH un dispositif généraliste (de type PIG ou OPAH) permettant d'accompagner, financièrement et via des conseils techniques, la réhabilitation et l'adaptation du parc privé ancien ; - Renforcer la visibilité de l'Agence de Rénovation Energétique du Var Est (Areve) via une plus grande communication, ce qui permettra en outre une plus grande interactivité avec les dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat (PIG, OPAH RU, ..).
Territoire visé	Toute la CAD

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers agglo	- Environ 416 300 €/an en subventions. Ingénierie pour les dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat : 116 300€/an pour l'OPAH RU Draguignan + 300 000€/an pour le PIG communautaire - Participation financière de la CAD au fonctionnement de l'AREVE
Moyens humains agglo	Service Habitat de la CAD – 1,5 ETP parc privé

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

Partenaires	Etat / Anah CR PACA Communes AREVE
Calendrier	Dès le début du PLH
Indicateurs d'évaluation et de suivi	- Nb de de logements améliorés avec une aide de l'Anah - Nombre de personnes reçues ou conseillés au sein de l'Areve

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	Actions 2, 3, 10 et 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

Action 10 : Repérer et accompagner les copropriétés fragiles

Descriptif synthétique

Rappel des éléments de diagnostic	La présence de copropriétés potentiellement fragiles selon la méthode de pré-repérage de l'Anah. Comme dans tous les centres-anciens, la présence de petites copropriétés désorganisées, ce qui peut constituer un frein à l'entretien des immeubles et à leur réhabilitation. L'étude pré opérationnelle de PIG a révélé un certain nombre de dysfonctionnement dans les copropriétés du centre ancien de Draguignan (une étude complémentaire est en cours), et le PIG intègre une action préventive d'accompagnement des petites copropriétés non organisées ou mal gérées, afin de les aider à se structurer en vue du vote d'un programme de travaux à plus long terme. Un parc qui est aujourd'hui globalement peu connu des acteurs publics dracénois, notamment des collectivités (communes et CAD). Une priorité de l'Anah, un objectif de repérage et d'accompagnement dans ce domaine, avant que les difficultés ne se soldent par des interventions publiques lourdes et couteuses.
Contenu et objectif	**Mettre en œuvre un observatoire des copropriétés** identifiant celles « statistiquement fragiles » et **incluant des diagnostics « flash »** sur une sélection d'entre elles, pour vérifier les difficultés et calibrer les actions d'accompagnement à mettre en œuvre le cas échéant, soit une démarche de type VOC (Veille et observation des copropriétés) de l'Anah. A l'issue de cette première phase de connaissance, préciser les actions à entreprendre : mise en place d'un programme d'information/ formations des Conseils syndicaux, accompagnement technique et/ou juridique et/ou financier des copropriétés fragiles et/ou désorganisées, voire mise en place d'un Programme opérationnel préventif d'accompagnement des copropriétés (Popac),...
Territoire visé	Tout le territoire intercommunal

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers agglo	300 000 € avec cofinancement Anah de 50% soit 150 000 €
Moyens humains agglo	Service Habitat – ¼ ETP
Partenaires	Anah, Communes, ADIL, Espace Info Énergie
Calendrier	Dès le début du PLH, et sur toute sa durée
Indicateurs d'évaluation et de suivi	Mise en place effective de l'observatoire des copropriétés Nombre de diagnostics « flash » réalisés

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

	Elaboration et mise en place d'un plan d'actions adapté aux difficultés rencontrées

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	Actions 1 et 9

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

Action 11 : Mettre en œuvre la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), et en faire un espace d'échange et retour d'expérience sur le logement social

Descriptif synthétique

Rappel des éléments de diagnostic	- La mise en œuvre d'une Conférence Intercommunale du Logement est obligatoire pour les EPCI compétents en matière d'habitat et ayant un contrat de ville - Des niveaux de loyers légèrement plus faibles (5.4€/m²) dans les QPV que dans le parc social hors QPV (5.7€/m²) avec un risque de captivité des ménages ayant de faibles ressources dans les quartiers prioritaires - Un taux de rotation plus élevé dans les QPV (13%) qu'en moyenne dans le parc social (11.4%) pouvant traduire un défaut d'attractivité des logements en QPV - Le seuil du 1er quartile des demandeurs (25% des demandeurs ayant les ressources les plus faibles sur le territoire) est fixé à 6 688€/an/unité de consommation en 2017 - En 2017, le bilan des attributions de logements sociaux établi sur le territoire indique que 11.2% des ménages du 1er quartile ont été logés hors QPV (contre un objectif de 25% préconisé par la loi)
Contenu et objectif	- Installer une Conférence Intercommunale du Logement sur le territoire de l'agglomération dracénoise copilotée par le président de l'EPCI et le préfet ou leurs représentants (délibération communautaire sur la composition de la CIL + arrêté préfectoral) - Définir une stratégie partenariale en matière d'attributions de logements sociaux en faveur d'une plus grande mixité sociale et territoriale : élaborer le document d'orientations et la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) - Mettre en place des instances de pilotage et d'animation : comité technique, comité de pilotage, groupes de travail… - Mettre en place un outil de cotation et de suivi de l'évolution des résidences du parc social selon un indice de fragilité - Elaborer le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur et mettre en place un outil de cotation de la demande (obligatoire selon projet de loi ELAN)
Territoire visé	Tout le territoire intercommunal

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers agglo	Mission d'accompagnement pour la mise en œuvre et le suivi de la CIL : environ 60 000€ HT

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>
<tr><td>Moyens humains agglo</td><td>Service Habitat</td></tr>
<tr><td>Partenaires</td><td>Communes
URH PACA
Bailleurs Sociaux
Action Logement
Etat (DDTM, DDCS)
Département
Associations de défense des personnes en situation d’exclusion par le logement et de représentants des locataires</td></tr>
<tr><td>Calendrier</td><td>La CIL se réunit à minima une fois par an
<table>
<tr><th>2019</th><th>2020</th><th>2021</th><th>2022</th><th>2023</th><th>2024</th></tr>
<tr><td>Etude préalable + installation de la CIL</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Indicateurs d’évaluation et de suivi</td><td>Nombre d’attributions aux ménages du 1er quartile hors QPV
Nombre de propositions d’attributions aux ménages des autres quartiles en QPV
Nombre de ménages relogés dans le cadre du NPNRU
Outil de suivi des résidences du parc social selon un indicateur de fragilité</td></tr>
</table>

Lien avec d’autres dispositifs

Articulation avec d’autres dispositifs	Plan Partenarial de Gestion de la demande et d’information du demandeur

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

Action 12 : Etablir un état des lieux des enjeux de réhabilitation et de rénovation urbaine du parc social, notamment en QPV, afin de hiérarchiser les priorités d'intervention

Descriptif synthétique

Rappel des éléments de diagnostic	- 3 quartiers prioritaires dans le cadre du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (NPNRU) : dont deux à Draguignan et un au Muy représentant environ 8 370 habitants - 4 quartiers en veille active - 25% du parc social a été construit avant 1980 dont environ 530 logements sont localisés dans les QPV - Une paupérisation de l'occupation dans le parc social en QPV avec des niveaux de ressources plus faibles et un enjeu de maintien des ménages les plus structurants
Contenu et objectif	- Poursuivre le soutien des bailleurs sociaux via la garantie d'emprunts liés aux opérations de réhabilitation - Etudier l'impact de la demande d'exonération au Supplément de Loyer Solidarité (SLS) dans le périmètre des QPV de Draguignan et du Muy afin de favoriser la mixité sociale (arrêté préfectoral) - Etudier l'impact de la demande de la dérogation aux plafonds de ressources pour les logements situés dans les QPV de Draguignan et du Muy (arrêté préfectoral).
Territoire visé	Les quartiers prioritaires du centre-ville et des Colettes à Draguignan et du centre-ancien du Muy

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers agglo	Garanties d'emprunts des bailleurs sociaux sur les opérations de réhabilitations
Moyens humains agglo	Service Habitat
Partenaires	Bailleurs Sociaux Etat ANRU ADEME
Calendrier	Sur toute la durée du PLH
Indicateurs d'évaluation et de suivi	Nombre de logements réhabilités dans les QPV Nombre de ménage ayant bénéficié de l'exonération de SLS Nombre de ménage ayant bénéficié de la dérogation aux plafonds de revenus

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	Plan Climat Energie Territorial Plans Stratégiques Patrimoniaux des bailleurs sociaux

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

Orientation n°5 : Diversifier les réponses apportées à la pluralité des besoins en logement et en hébergement

Action 13: Développer et mobiliser une offre de logements adaptés aux situations de vieillissement et de handicap

Descriptif synthétique

Rappel des éléments de diagnostic	- L'évolution des personnes âgées est forte sur la Communauté d'agglomération, particulièrement 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. - 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. Or, les demandes de subventions ANAH pour des travaux d'adaptation de logement déposées par des propriétaires occupants sont de plus en plus nombreuses alors que les enveloppes financières de l'Anah ont au mieux tendance à stagner dans ce domaine. - Une part importante des bénéficiaires de l'APA (allocation personnalisée autonomie) est classée en GIR 2, c'est-à-dire qu'elle souffre de problèmes importants liés à la perte d'autonomie. - L'indice d'équipement en logement adaptée pour les personnes âgées et en logement adaptée aux personnes souffrant d'un handicap est plus faible qu'à l'échelle du département. - Une multiplication des projets de résidences séniors mais un manque de recul pour évaluer l'adéquation entre cette nouvelle offre et les besoins des personnes âgées. Il est à noter que la commune de Châteaudouble a récemment fermé une résidence 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).
Contenu et objectif	- Au regard des opérations livrées prochainement, évaluer la pertinence de développer des produits ciblés et abordables financièrement, via des opérations intermédiaires entre logement classique et EHPAD : foyer-logement ou résidence autonomie, offre neuve de T2 et T3 adaptés dans des petits immeubles de logements locatifs sociaux avec ascenseurs ou de plain-pied, promotion de solutions alternatives (accueil familial, maison d'accueil rurale, résidences intergénérationnelles, …) - Poursuivre les efforts d'adaptation du parc existant, privé et social, à la perte d'autonomie et au handicap.
Territoire visé	Tout le territoire intercommunal

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

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers agglo	Etude de subventions complémentaires aux aides de l'ANAH pour l'adaptation du logement privé (cf. action 9) Etude de subventions aux travaux d'adaptation du parc social
Moyens humains agglo	Service habitat
Partenaires	Etat, Conseil Départemental, bailleurs sociaux, CAF, gestionnaires de structure d'hébergement
Calendrier	Toute la durée du PLH
Indicateurs d'évaluation et de suivi	Nombre et type de logements dédiés aux personnes âgées produits Nombre de logements dans le parc privé et social existant adaptés à la perte d'autonomie et au handicap Nombre de logements attribués aux seniors / personnes handicapées et rapport demandes / attributions

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	OPAH-RU- PIG Schéma départemental des solidarités

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

Action 14 : Mobiliser une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins temporaires ou de courte durée d'actifs en mobilité

Descriptif synthétique

Rappel des éléments de diagnostic	Il existe plusieurs profils d'actifs en mobilité sur le territoire. - Les actifs saisonniers, présents sur certaines communes, en lien avec l'activité viticole (La Motte, Le Muy, Les Arcs). Ces derniers manquent d'une offre de logements adaptés et les domaines viticoles demandent régulièrement à ouvrir leur zone agricole à l'hébergement. - Les jeunes actifs en contrat d'apprentissage sont également nombreux sur le territoire avec parfois une problématique de besoin en logement temporaire lié à une activité en alternance (formation/activité professionnelle). Un projet de FJT était programmé dans l'ancien PLH mais a été abandonné.
Contenu et objectif	- Suivi des modalités d'accueil des saisonniers lors des vendanges (identification des difficultés, des installations illicites…) - Poursuivre l'expérimentation de logements conteneurs modulaires (La Motte) et l'étendre aux communes accueillant des travailleurs saisonniers. - Etudier la faisabilité de mise en place d'une plateforme de l'offre de logements temporaires ou de courte durée pour les actifs en mobilité, mettant en réseau les employeurs, les actifs et les propriétaires en partenariat avec le CLLAJ de Toulon - Expérimenter une offre de logements meublés s'adressant aux jeunes actifs en mobilité dans le parc privé (bail mobilité promu par la loi ELAN, appel à manifestation d'intérêt auprès des particuliers pour la location de chambre, dispositif VISALE porté par Action Logement) - Relancer la réflexion sur la création d'un FJT, en lien avec la réflexion sur l'augmentation de l'offre en formation sur le territoire.
Territoire visé	Draguignan et les communes avec de l'activité viticole

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers agglo	Financement d'un FJT à hauteur de 10% du prix de revient de l'opération dans la limite de 200 000€
Moyens humains agglo	Service habitat
Partenaires	Services de l'Etat et Préfecture Bailleurs sociaux Action Logement CLLAJ Représentants de l'activité viticole et oléicole – Chambre d'Agriculture du Var
Calendrier	Sur la durée 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

Indicateurs d'évaluation et de suivi	Nombre d'occupations illicites liées aux vendanges Mise en place de la plate-forme de mise en relation offre et demande pour les actifs en mobilité Nombre de logements de petites typologies meublés dans le parc social

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	Réflexion sur l'offre en formation à venir 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

Action 15 : Permettre l'accueil des Gens du voyage dans de bonnes conditions

Descriptif synthétique

Rappel des éléments de diagnostic	- Un schéma départemental d'accueil des Gens du Voyage en cours d'élaboration. L'ancien schéma préconisait la création d'une aire de grand passage, réalisée sur la commune de Vidauban en 2013. - 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. - Une inconnue concernant les prescriptions du nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage en matière de création d'aire d'accueil temporaire et d'habitat adapté
Contenu et objectif	- Répondre aux exigences du nouveau schéma départemental et participer aux réflexions qui en découlent - Mener une réflexion si besoin vis-à-vis des besoins en habitat adapté des ménages sédentarisés sur le territoire et envisager suite à ces constats préalables la mise en place de solutions adaptées : terrains familiaux, logements sociaux adaptés, logement social classique…
Territoire visé	Tout le territoire intercommunal

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers agglo	Gestion par prestation : 15 000 € / an soit 90 000 € Entretien de l'aire de grands passages : 9 000€/an en moyenne géré et budgété par la DPIC
Moyens humains agglo	Service Habitat
Partenaires	Etat Conseil départemental
Calendrier	Sur la durée du PLH
Indicateurs d'évaluation et de suivi	- Nombre d'aires et de places créées - Nombre de logements adaptés créés - Nombre d'installations illicites

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	Schéma départemental d'accueil des gens du voyage

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

Orientation n°6 : Suivre et évaluer la mise en œuvre du PLH

Action 16 : Renouveler et assurer la mise en œuvre de la convention de délégation des aides à la pierre

Descriptif synthétique

Rappel des éléments de diagnostic	- L'agglomération dracénoise est délégataire des aides à la pierre (DAP) depuis 2011 et son 1er PLH. - L'étude d'évaluation de cette délégation (2018) a mis en évidence : - - de très bons résultats concernant le développement de l'offre locative sociale avec 221 logements agréés en moyenne sur la période 2011-2017, soit un niveau d'atteinte des objectifs de la DAP de 67 % et un rythme de production de LLS jamais atteint auparavant sur une période aussi longue. En outre : • la DAP et les subventions de la CAD (et ses critères architecturaux et environnementaux) ont permis de développer utilement les partenariats avec les communes et les bailleurs sociaux, au profit de la qualité des opérations ; • la production a été plus « sociale » qu'initialement prévu, avec 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 % - Une marge plus importante de progression concernant l'amélioration de l'habitat privé, le précédent PLH ayant longtemps souffert d'une absence de dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat. Du reste, le PIG mis en œuvre en décembre 2017 permet déjà une amélioration notable des résultats - Compte tenu des enjeux persistants en matière de production de logements sociaux sur le territoire et d'amplification du traitement de l'habitat dégradé et du parc énergivore, notamment, la CAD souhaite reconduire cette convention sur la période 2019-2024.
Contenu et objectif	- Assurer les dialogues annuels de gestion avec l'Etat et l'Anah (bilan, programmation) - Créer les conditions partenariales optimales pour l'atteinte des objectifs fixés - Conseiller et agréer les opérations sociales et « Anah », et Instruire les subventions de l'Etat et de l'Anah
Territoire visé	

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers agglo	Moyens déployés pour ce PLH, qui seront précisés dans la convention de délégation de compétence, soit 16.5 M€ (2.75 M€/an)
Moyens humains agglo	Un service habitat à renforcer et à composer 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

	- un agent 1 ETP pour la mise en œuvre, le suivi et la coordination de l'ensemble des nouveaux objectifs et dispositifs du PLH - un agent 1 ETP pour la programmation du parc public - un agent 1 ETP pour la fonction d'observation - deux agents 1.5 ETP pour l'instruction du parc privé - deux agents 1.75 ETP pour la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux, la mise en œuvre de la CIL, du PPGDID, du CIA - un agent 0.75 ETP pour la mise en œuvre d'u dispositif ALABRI
Partenaires	Etat, Anah
Calendrier	Toute la durée du PLH
Indicateurs d'évaluation et de suivi	Atteinte des objectifs fixés par la convention de délégation de compétence

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	Toutes les actions 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

Action 17 : Poursuivre l'accompagnement des communes dans le montage de leurs projets habitat pour favoriser des opérations qualitatives, et prévoir des instances d'animation de la politique intercommunale de l'habitat destinées à l'intégralité des communes

Descriptif synthétique

Rappel des éléments de diagnostic	- Depuis la prise de délégation de compétence habitat, la CAD propose un accompagnement fort des communes : ainsi par exemple, elle organise des réunions trimestrielles avec les élus concernées par les obligations SRU, pour présenter des projets (avec les bailleurs concernés, ce qui a une grande portée pédagogique compte-tenu de la diversité des montages, notamment avec et sans opérations d'aménagement), et faire des points d'actualités nationale et locale. Néanmoins, cet accompagnement a peut-être été excessivement concentré, ces dernières années, sur les objectifs de rattrapage et commune « SRU » - Parmi les communes rurales, certaines ne disposent pas de moyens techniques et financiers pour faciliter le développement de l'offre de logements sur leurs territoires - Des expériences qualitatives à valoriser et dont les opérateurs et les communes peuvent s'inspirer pour les déployer sur le territoire - La mise en œuvre des nombreuses actions du PLH requerra une des ressources humaines internes suffisantes pour le suivi et la mobilisation de tous les partenaires pressentis.
Contenu et objectif	- Assurer une assistance technique auprès des communes qui le souhaitent pour les aider à mettre en œuvre leurs projets de logements (procédures, urbanisme…) et les orienter vers les partenaires ressources (opérateurs, EPF…). Organiser des groupes de travail thématique sur la production en accession sociale, l'habitat intermédiaire et les formes d'habitat, l'hébergement et logements des publics précarisés… - Amplifier les dynamiques d'échanges et de partenariat entre l'agglomération, les communes et les différents partenaires de l'habitat, notamment en étendant les réunions trimestrielles à l'ensemble des communes - Organiser des visites d'opérations qualitatives en partenariats avec les opérateurs (promoteurs/bailleurs) et les élus afin de voir quelles bonnes pratiques pourraient être développées sur le territoire de l'agglomération - Elaborer un cahier des charges de préconisations qualitatives (charte paysagère, conception des logements et des espaces extérieurs, gestion du stationnement,...) qui pourraient être déclinées dans les documents d'urbanisme des communes

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

	- Envisager de lancer un appel à projet auprès des communes afin de favoriser la réalisation de projets innovants et durables répondant aux objectifs fixés par l'agglomération dans le cadre de son PLH
Territoire visé	Tout le territoire intercommunal

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers agglo	
Moyens humains agglo	Service Habitat à renforcer d'un agent et service Urbanisme
Partenaires	Opérateurs (bailleurs, promoteurs, aménageurs…) EPF PACA Conseil Départemental CCAS Communes CAUE du Var
Calendrier	Sur toute la durée du PLH
Indicateurs d'évaluation et de suivi	Nombre de projets accompagnés par l'agglomération Visites d'opérations de logements qualitatives Mise en place de réunions trimestrielles et de groupes de travail thématique Mobilisation des partenaires, diffusion et partage d'informations

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	Réalisation d'opérations en accession sociale (BRS, OFS)

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

Action 18 : Alimenter et animer l'observatoire de l'habitat, et adapter les moyens (financiers et humains) du service habitat aux engagements pris dans le cadre du PLH

Descriptif synthétique

Rappel des éléments de diagnostic	La CAD souhaite se doter d'un dispositif d'observation spécifique pour mieux suivre et évaluer la politique de l'habitat menée et ses impacts (démographiques, sociaux, sur les marchés immobiliers, ..)
Contenu et objectif	• **Créer l'observatoire de l'habitat** - Définition des principaux indicateurs de suivi et d'évaluation du PLH et des données à mobiliser chaque année au regard des actions et orientations. - Réalisation de monographies communales actualisée chaque année avec les résultats des nouveaux recensements • **Organisation du suivi politique et ajustement des actions en fonction des résultats de l'observatoire** - Mettre en place une instance politique de suivi du PLH qui se réunira annuellement et qui sur la base d'un état des lieux de l'année écoulée décidera des évolutions éventuelles à apporter aux dispositifs et le cas échéant, aux objectifs fixés. Cela concerne notamment l'évaluation à mi-parcours prévue par les textes. • **Pérennisation du partenariat du PLH (restitutions régulières de l'observatoire, journée habitat...)** - Réunion annuelle technique avec l'ensemble des partenaires réunis à l'occasion de l'élaboration du PLH : bilan annuel des actions du PLH, de l'observatoire. Journée habitat avec un public plus large tous les ans ou tous les deux ans. Publication d'analyses spécifiques à la demande de la commission
Territoire visé	Tout le territoire intercommunal

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers agglo	Adhésion à l'Observatoire Départemental de l'Habitat et achat de données statistiques (ex : FILOCOM à la section cadastrale) 2 000€ HT
Moyens humains agglo	- Service Habitat avec la possibilité de mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage prévue dans le marché de réalisation du PLH, pour le suivi et l'évaluation sur 6 ans (mission optionnelle) - Un service habitat quoiqu'il en soit à renforcer d'un agent pour la mise en œuvre de l'ensemble des nouveaux objectifs et dispositifs du PLH, notamment la Conférence Intercommunal du Logement (CIL)

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

Partenaires	- Bureau d'études pour la conception, l'alimentation et la mise à jour de l'outil d'observation pendant les 6 années du PLH (cf. tranche optionnelle du marché) - Services de l'Etat (DDTM, DDCS,…) - ANAH - DREAL PACA
Calendrier	Pendant toute la durée du PLH avec une évaluation à mi-parcours (3 ans après l'approbation du PLH) et une évaluation finale
Indicateurs d'évaluation et de suivi	Indicateurs définis dans le cadre de l'observatoire (construction de logements, évolution du contexte socio-démographique, évolution de la consommation du foncier, évolution des marchés immobiliers…)

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	Toutes les actions 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

Synthèse financière du PLH

Fonds propres déployés par la CAD pour la mise en œuvre du PLH, en moyenne annuelle (1/2)

	Budget en fonctionnement 2019-2024	Budget en investissement 2019-2024	Observations
ORIENTATION 1: Conforter les centralités, grandes et petites, afin qu'elles remplissent leurs rôles de polarités structurants et de vitrines de territoire			
Action 1 : Poursuivre la mise en œuvre des dispositifs d'amélioration de l'habitat		2 497 800 €	139 560 €/an OPAH RU Draguignan sur 5 an + 300 000 €/an PIG 23 communes sur 6 ans
Action 2 : Dans le cadre des projets urbains, identifier les immeubles/ilots à enjeux d'intervention publique (AA/ réaménagement) et développer des partenariats privilégiés avec les acteurs susceptibles de réaliser les opérations	90 000 €	2 560 000 €	Objectif de 192 LS en AA dont 16/an sur les 3 1ères années + 48/an sur les 3 années suivantes financés en fonction de la restructuration + Une étude "Plan Guide" permettant de cibler les immeubles prioritaires
Sous total Orientation 1	90 000 €	5 057 800 €	
ORIENTATION 2: Produire 875 logements par an dont 393 sociaux			
Action 3 : Produire 875 logements/an, dont 45% sociaux (85% en locatif social et 15% en accession sociale)		10 020 000 €	Objectif de 334 LLS neuf/an à 5 000€ en moyenne . Envisager à terme la mutation vers une subvention pour surcharge foncière
Action 4 : Poursuivre le soutien financier, à la production de logement locatif social			
Action 5 : Faciliter l'accession des ménages modestes via des dispositifs sécurisés (BRS, PSLA…)		1 062 000 €	Objectif de 59 log accession sociale/an. 3 000€ par logements PSLA ou OFS/BRS
Sous total Orientation 2	0 €	11 082 000 €	
ORIENTATION 3: Préciser et mettre en œuvre un plan d'actions foncières pour maintenir une capacité du territoire à maîtriser son développement, pendant et au-delà du PLH			
Action 6 : Mise en place d'un observatoire foncier et immobilier partenarial		125 000 €	50 000 € la 1ère année + 15 000 € les années suivantes
Action 7 : Renforcement du programme d'actions foncières en lien avec le volet foncier du PLH + Construction d'un dispositif d'accompagnement des acteurs/professionnels publics (EPF), pour un meilleur accès au foncier			
Action 8: Création d'espaces d'échanges techniques entre communes, acteurs, sur les questions d'outils et d'actions foncières			
Sous total Orientation 3	0 €	125 000 €	

Fonds propres déployés par la CAD pour la mise en œuvre du PLH, en moyenne annuelle (2/2)

	Budget en fonctionnement 2019-2024	Budget en investissement 2019-2024	Observations
ORIENTATION 4: Améliorer l'habitat existant et travailler aux équilibres sociaux au sein de l'agglomération			
Action 9 : Maintenir sur toute la durée du PLH un dispositif généraliste (PIG) visant à accompagner la réhabilitation et l'adaptation du parc privé ancien			cf. action 7
Action 10 : Repérer et accompagner les copropriétés fragiles	150 000 €		POPAC 3 ans - 300 000 € dont cofi Anah 150 000€
Action 11 : Mettre en œuvre la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), et en faire un espace d'échange et retour d'expérience sur le logement social	60 000 €		coût de l'étude d'AMO à la constitution de la CIL et la définition d'une politique de peuplement intercommunale
Action 12 : Etablir un état des lieux des enjeux de réhabilitation et de rénovation urbaine du parc social, notamment en QPV, afin de hiérarchiser les priorités d'intervention			garanties d'emprunts sur les opérations de réhabilitation du parc social + subvention à la réhabilitation dans le cadre du PIG
Sous total Orientation 4	210 000 €	0 €	
ORIENTATION 5: Diversifier les réponses apportésà la pluralités des besoins en logement et en hébergement			
Action 13: Développer et mobiliser une offre de logements adaptés aux situations de vieillissement et de handicap			Adaptation du parc privé, cf PIG (action 7) et OPAH RU
Action 14 : Mobiliser un offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins temporaires ou de courte durée d'actifs en mobilité		200 000 €	Création d'un FJT (10% d'une opération avec plafond de 200 000€)
Action 15 : Permettre l'accueil des Gens du voyage dans de bonnes conditions	90 000 €		Mise en gestion de l'aire: 15 000 €/ an en Fct (+Entretien de l'aire 9 000€/an en moyenne en Ivst gestion DPIC)
Sous total Orientation 5	90 000 €	200 000 €	
ORIENTATION 6: Suivre et évaluer la mise en œuvre du PLH			
Action 16 : Renouveler et assurer la mise en œuvre de la convention de DAP			
Action 17 : Poursuivre l'accompagnement des communes dans le montage de leurs projets habitat			
Action 18 : Alimenter et animer l'observatoire de l'habitat, et adapter les moyens (financiers et humains) du service habitat aux engagements pris dans le cadre du PLH	12 000 €		Achat de données statistiques FILOCOM
Sous total Orientation 6	12 000 €	0 €	
	402 000 €	**16 464 800 €**	

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