



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

VOLET 2 – Orientations Stratégiques

Conseil communautaire du 12 février 2020

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-200036077-20200212-20200000037-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/02/2020

Publication : 17/02/2020

SOMMAIRE

I. PREAMBULE.....	3
II. LES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC.....	4
Un blocage des parcours résidentiels qui impacte principalement les ménages actifs et familiaux du territoire .	4
Des difficultés qui se traduisent dans des tendances démographiques et de déplacements marqués	5
Les grandes ambitions du PLH	5
III. L’OBJECTIF DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET LA DEFINITION DES BESOINS EN LOGEMENTS.....	6
IV. DES OBJECTIFS AUX ORIENTATIONS	14
Orientation 1 – Proposer une offre de logements neufs attractive et abordable pour la population permanente	14
Orientation 2 – Adapter et valoriser le parc existant pour favoriser l’occupation en résidence principale.....	18
Orientation 3 – Répondre aux besoins en logements spécifiques et hébergements	22
Orientation 4 – Donner les moyens à la Communauté de Communes de mettre en œuvre les actions du PLH et de suivre ses résultats.....	26

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-200036077-20200212-20200000037-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/02/2020

Publication : 17/02/2020

I. Préambule

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

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

a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;

c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;

d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;

e) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;

g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants.

Le présent document énonce les Orientations Stratégiques du PLH de la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez. Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins actuels et futurs, des équipements publics et des transports, et de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain.

Les objectifs de production de logements sociaux sont fixés en fonction des besoins du territoire et intègrent également les obligations découlant de la Loi relative à la Mobilisation du Foncier Public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (dite Duflot 1), de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), de la Loi Egalité et Citoyenneté, et de la Loi Evolution du Logement et Aménagement Numérique (ELAN).

Dans un objectif de faciliter la réalisation de parcours résidentiels ascendants par la création d'une offre suffisante, diversifiée et équilibrée, le Document d'Orientations formule les principes et priorités d'intervention en matière de programmation de logements, amélioration du parc privé, réponses aux besoins spécifiques, stratégie foncière, etc.

Les orientations définies s'appuient sur un scénario de développement préférentiel, en termes de géographiques et d'offre de résidences principales, aligné avec le rythme de croissance validé dans le cadre du SCoT.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

0042100330014-20200212-2020000637451

Ministère de l'Intérieur

Réception par le préfet : 17/02/2020

Publication : 17/02/2020

II. Les enjeux issus du diagnostic

Un blocage des parcours résidentiels qui impacte principalement les ménages actifs et familiaux du territoire

Un territoire qui connaît de très fortes tensions sur les parcs de logements...

L'accès à la **propriété constitue un vrai blocage dans les parcours résidentiels du Golfe compte tenu des prix immobiliers**. Seule une part extrêmement réduite des ménages locaux peut accéder à la propriété dans des conditions acceptables (taux d'effort de 30 %).

Les prix pratiqués dans le parc locatif privé sont extrêmement élevés ce qui entraîne des taux d'effort importants pour une partie de la population. Cette situation est d'autant plus préoccupante que **les difficultés d'accès au parc social sont particulièrement marquées** en raison d'une faible présence de l'offre sociale et d'un faible taux de rotation dans ce parc. La comparaison entre les demandes et les attributions fait apparaître une pression forte sur ce parc, notamment sur les petites typologies (T1 et T2), compte tenu d'une offre peu développée et du profil peu familial des demandeurs.

En outre, la création de nouvelles résidences principales est grevée par la **cherté du foncier qui freine la production de logements**, notamment sociaux. Le prix des terrains rend très difficile l'équilibre des opérations de logements locatifs sociaux ou d'accession sociale. De plus, sur le marché de la revente, la **présence de personnes avec une forte capacité d'achat à la recherche de résidence secondaire vient en concurrence directe avec la demande en résidence principale** pour les actifs du territoire.

...À l'origine de difficultés de parcours résidentiels des ménages familiaux

Les situations de sur-occupation sont également très présentes dans le territoire, notamment dans le parc locatif privé, car une partie des locataires ne peut assumer le loyer d'un logement plus grand. L'absence de logements à loyer abordable **entraîne également des situations de mal-logement** car les ménages n'ont d'autre choix que de se loger dans des logements dégradés ou dans locaux initialement non destinés à de l'habitation.

La rareté de l'offre locative sociale et les niveaux de loyers dans le parc privé limitent l'accès des jeunes au logement autonome dans de bonnes conditions et sont à l'origine de **difficultés de décohabitation**, y compris à un âge avancé (au-delà de 30 ans).

En raison des prix pratiqués, les conditions de locations et d'accès à la propriété sont complexes. Cela aboutit à un **report des familles avec enfants dans les communes de l'arrière-pays** où les prix de l'immobilier sont plus abordables.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-200036077-20200212-20200000037-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/02/2020

Publication : 17/02/2020

Des difficultés qui se traduisent dans des tendances démographiques et de déplacements marqués

Le déséquilibre entre les populations jeunes et les populations âgées s'est accentué depuis plusieurs années. Ainsi, si les jeunes et les familles quittent le territoire car ils n'ont pas les moyens de s'y installer, les plus de 65 ans sont de plus en plus nombreux à venir s'installer dans le Golfe pour leur retraite.

Cependant, **certaines communes connaissant une baisse de leur nombre d'habitants.** Cette situation est notamment liée à un solde migratoire négatif qui n'est pas comblé par le solde naturel.

Parallèlement, l'analyse du lieu de résidence des actifs travaillant sur le territoire fait apparaître une **baisse de la part des actifs travaillant au sein de leur commune de résidence au profit de ceux résidant dans une autre commune du département ou du Golfe.** Si elle reste limitée, cette hausse est néanmoins observée dans la majorité des communes, hormis les polarités les plus importantes (Cogolin, Grimaud, Sainte-Maxime et Saint-Tropez) et traduit un éloignement progressif entre les lieux de résidence et les lieux de travail.

Les grandes ambitions du PLH

Face à la baisse de la population dans plusieurs communes, et au départ des familles du territoire, le PLH devra **trouver des solutions pour inverser cette tendance. Le document devra ainsi rendre le territoire plus attractif,** via notamment une meilleure maîtrise des coûts de sortie des logements, pour **loger les actifs travaillant dans le territoire,** notamment les familles.

Le présent document doit ainsi **résoudre les difficultés persistantes que connaissent les actifs pour se loger** dans de bonnes conditions.

Le PLH devra également **répondre aux enjeux du vieillissement** pour faire en sorte que le territoire puisse répondre aux besoins en logement des personnes âgées et continue d'accueillir une population retraitée extérieure au territoire.

Enfin, la stratégie de développement de l'habitat dans le Golfe de Saint-Tropez doit **limiter la spécialisation des communes** qui s'opère actuellement en raison d'un marché immobilier avec des prix particulièrement élevés.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-200036077-20200212-20200000037-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/02/2020

Publication : 17/02/2020

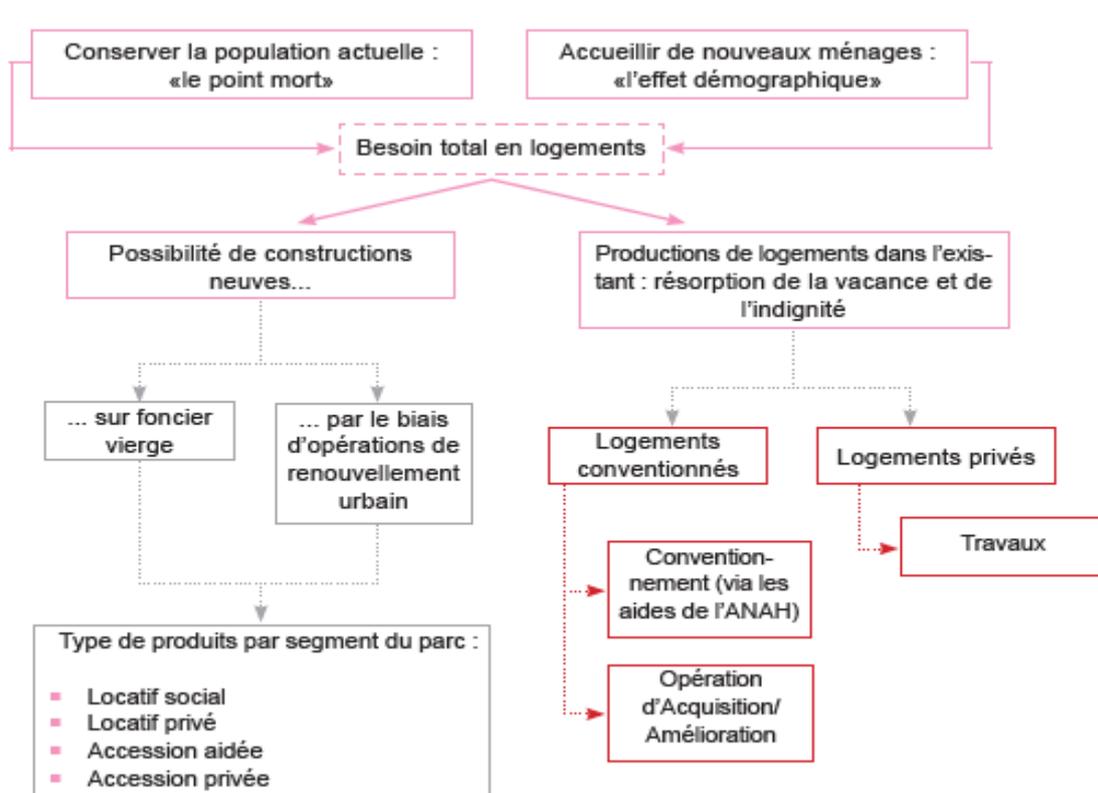
III. L'objectif de croissance démographique et la définition des besoins en logements

Traduction des ambitions du territoire en besoins en logements permanents

Les composantes des besoins en logements du territoire

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

- La production neuve : sur foncier vierge ou par le biais d'opérations de renouvellement urbain,
- La mobilisation du parc existant : consistant en la remise sur le marché à titre principal, de logements vacants ou de résidences secondaires



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-200036077-20200212-20200000037-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/02/2020

Publication : 17/02/2020

La création de nouveaux logements répond à plusieurs besoins :

- Les besoins liés à l'augmentation de la population
 - Les naissances sur le territoire
 - Les arrivées de nouveaux ménages s'installant sur le territoire
- Les besoins liés au maintien de la population (appelé également Point Mort de la construction). Les quatre postes du Point Mort sont les suivants :
 - Le desserrement des ménages
 - Le renouvellement du parc
 - La variation des résidences secondaires
 - La variation de la vacance

Le desserrement des ménages

Le desserrement correspond aux besoins en logements liés à la baisse de la taille moyenne des ménages. Ce phénomène est lié à plusieurs tendances démographiques et sociologiques : le vieillissement de la population (de plus en plus de personnes vivent longtemps seules), la décohabitation des jeunes ou encore l'éclatement des ménages liés aux divorces et aux séparations.

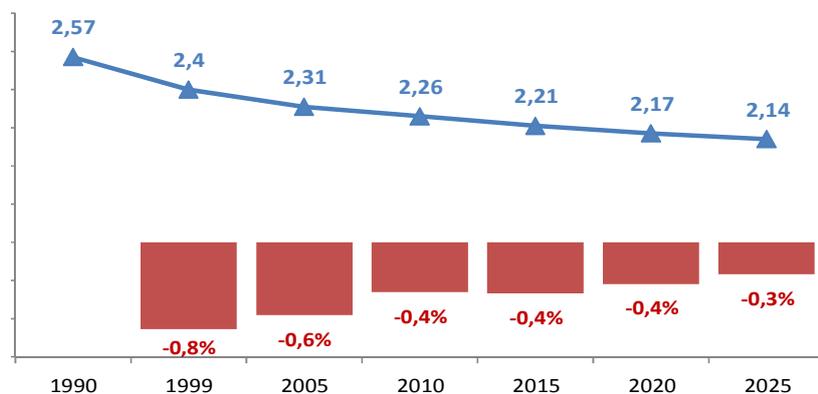
Dans certains cas, ce besoin peut être négatif. Cela peut indiquer une arrivée importante de familles sur un territoire ou peut également traduire une tension très élevée du marché entraînant des difficultés de décohabitation et une sur-occupation dans les logements.

Il existe une tendance au ralentissement du rythme de desserrement observé à l'échelle nationale, lié à un effet de seuil. Ce phénomène doit être pris en compte dans le cadre des scénarios prospectifs.

Perspectives d'évolution de la taille moyenne des ménages à l'échelle nationale

Source : Source : calculs du SOeS Commissariat général au développement durable

■ rythme de desserrement (négatif)
▲ Taille moyenne des ménages (hypothèse à partir de 2015)

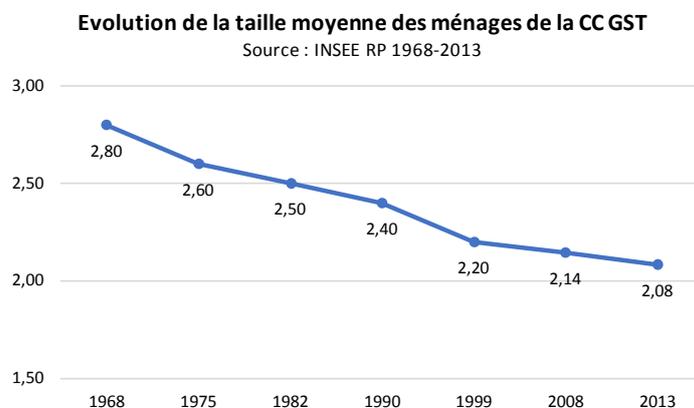


Au sein de la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez ce phénomène de desserrement des ménages est très présent. Il doit être mis en lien avec le départ de familles et le vieillissement de la population (+3,5% de plus de 60 ans par an entre 2008 et 2013 selon l'INSEE, soit 33 % de plus de 60 ans en 2013 contre 30% en 2008).

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/02/2020
Publication : 17/02/2020

En outre, tout comme à l'échelle nationale, nous constatons un ralentissement de la baisse de la taille des ménages qui doit être pris en compte dans le cadre de l'élaboration des hypothèses de production de logements en lien avec les objectifs de croissance démographique.



Le renouvellement du parc de logements

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

Si le renouvellement est positif cela indique qu'il existe un besoin de nouveaux logements pour compenser les suppressions :

- Renouvellement de centres anciens / démolitions de logements sociaux
- Obsolescence du parc le plus ancien
- Logements transformés en locaux commerciaux

C'est la situation généralement observée dans la majorité des territoires, car le parc plus ancien et dégradé nécessite un renouvellement régulier.

Si le renouvellement est négatif, on constate alors la création spontanée de logements dans le parc existant, qui viennent contribuer à la aux besoins :

- Divisions de logements
- Locaux commerciaux transformés en logements

Cette situation traduit généralement une pression très forte sur le parc. Ce cas de figure est plus rare et n'apparaît que dans les secteurs très tendus.

Au sein de la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez, le renouvellement du parc est nul : 0,0 % par an entre 2008 et 2013. Ce taux indique une forte pression sur le parc de logement aboutissant à une compensation entre les destructions et les créations spontanées de logements. Cependant, cet équilibre est fragile car entre 2006 et 2011 le taux de renouvellement était négatif (-0,2% par an) ce qui indiquait des créations de logements spontanées dans le parc existant. Si ce phénomène peut paraître comme valorisable du point de vue du développement durable (limitation de la consommation foncière, reconquête du bâti existant), le problème est qu'il se fait en dehors de tout encadrement public. Ainsi, les créations spontanées peuvent aboutir dans certains cas à des situations de mal-logement (notamment lors de divisions de logements) mais aussi à des difficultés urbanistiques (encombrement des réseaux, saturation du stationnement, etc.).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-200036077-20200212-20200000037-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/02/2020

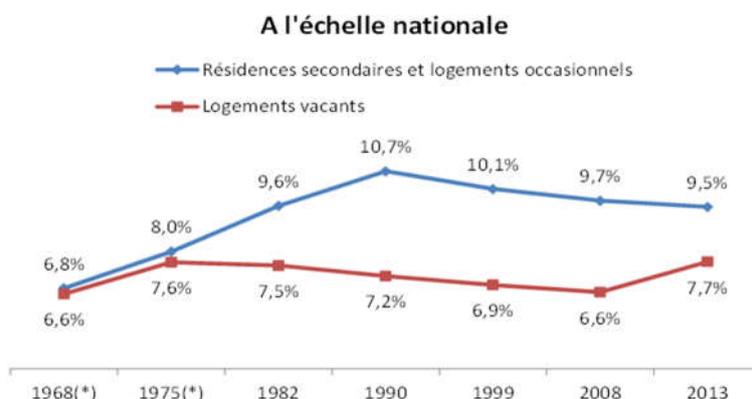
Publication : 17/02/2020

La variation du parc vacant et de résidences secondaires

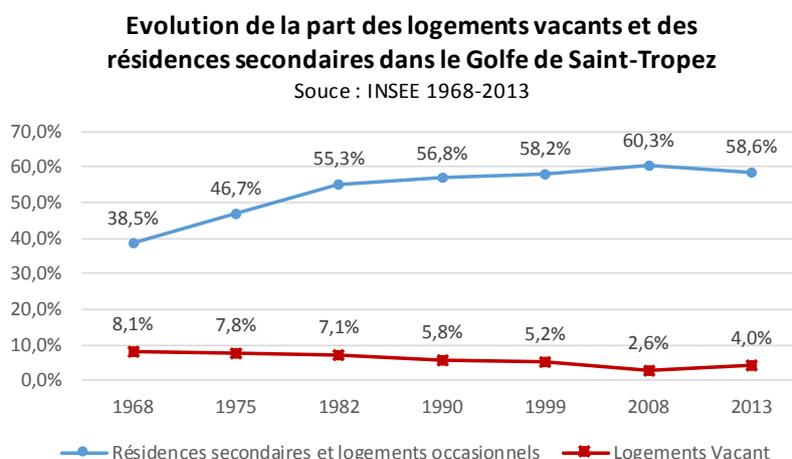
À logements constants, une augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants entraîne une réduction du nombre de résidences principales. Ainsi, si l'on ne peut pas parler de « besoins » en résidences secondaires et en logements vacants, leurs variations impactent le nombre de logements à construire pour héberger la population présente dans le territoire.

Les logements vacants jouent un rôle dans le marché, ils servent notamment à assurer la fluidité des échanges. Il est admis qu'un taux de 5 à 7 % assure suffisamment de fluidité. En deçà, il dénote une tension du marché, au-delà il indique un problème structurel du parc de logements.

Les résidences secondaires, quant à elle, forment un marché autonome sur lequel les collectivités ont peu de prise. Il est cependant nécessaire de les prendre en compte car elles ont un impact sur les prix du marché immobilier.



Le territoire de la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez est dominé par la présence de résidences secondaires (58 % du parc de logements en 2013). Cependant, depuis les années 2000, la part des résidences secondaires tend à se stabiliser. En 1999, les résidences secondaires représentaient 58 % des logements contre 55 % en 1982. Dans le même temps, la part des résidences principales se stabilise autour de 37 % et le parc de logements vacants diminue progressivement. Il représente 4% du parc de logements en 2013 contre 5,2 % en 1999. Cette baisse du nombre de logements vacants sous les 5 % est la traduction d'un marché particulièrement tendu dans le Golfe.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-200036077-20200212-20200000037-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/02/2020

Publication : 17/02/2020

Le point mort de la construction 2008 - 2013

Au vu de l'analyse de l'évolution de la population sur ces dernières années, le « Point Mort » rétrospectif annuel sur la période 2008-2013 s'élève à 372 logements. Cela signifie que sur les 419 logements construits sur la période, une très large majorité des logements ont uniquement permis de maintenir la population sur le territoire : c'est ce que l'on nomme le Point Mort de la construction. Il se décompose de la manière suivante :

DESSERREMENT DES MENAGES			
Taille moyenne des ménages 2008	Taille moyenne des ménages 2013	Rythme de desserrement annuel	Besoins annuels liés au desserrement
2,14	2,08	-0,6%	156

EVOLUTION DE LA VACANCE			
Taux de vacance 2008	Taux de vacance 2013	Rythme d'évolution annuel de la vacance	Variation annuelle du nombre de logements vacants
2,6%	4,0%	9,9%	216

EVOLUTION DES RESIDENCES SECONDAIRES			
Part des résidences secondaires 2008	Part des résidences secondaires 2013	Rythme d'évolution annuel des résidences secondaires	Variation annuelle du nombre de résidences secondaires
60,3%	58,6%	0,1%	29

RENOUVELLEMENT DU PARC			
Nombre de logements construits par an entre 2008 et 2013	Variation annuelle du stock de logements	Besoins annuels liés au renouvellement du parc	Taux de renouvellement 2008-2013
419	448	-29	0,0%

- **156 logements par an ont permis de répondre à la diminution de la taille moyenne des ménages** ; en d'autres termes, au fait qu'on loge de moins en moins de personnes par logement. Ce phénomène est lié au vieillissement de la population, aux décohabitations et aux séparations. Sur le territoire, dans un contexte de tension du marché, le desserrement est surtout le signe du vieillissement de la population, en lien avec l'arrivée de ménages retraités, parallèlement aux départs de familles avec enfants.

- **La vacance a augmenté de 216 logements par an.** On a constaté sur la période une légère hausse du taux de vacance, qui reste très faible, et qui semble nécessaire pour faciliter les parcours résidentiels et la mobilité au sein du parc. ***Dans les territoires caractérisés par une forte part de résidences secondaires, un biais statistique liée à la difficulté de distinction entre résidence secondaires et vacance peut être observé et explique cette forte fluctuation du parc vacant.***

- **29 logements ont été nécessaires pour répondre à la hausse du nombre de résidences secondaires.** Cette augmentation peut à la fois être liée à la construction de résidences secondaires neuves, mais également de résidences principales transformées en résidences secondaires. Malgré une hausse en volume, le

taux de résidences secondaires, lui, diminue légèrement et passe en dessous de 60 % en moyenne sur l'intercommunalité.

- Le dernier poste du Point Mort est le renouvellement du parc. Il correspond au solde entre les démolitions de logements et la création de logements dans du bâti existant. En l'occurrence, le Golfe de Saint-Tropez, connaît une absence de renouvellement, c'est-à-dire que les créations de logements dans le parc existant (par division de logement ou par changement de destination – commerce devant logement par exemple) ont été supérieures aux démolitions. Ainsi, la création de 29 logements par an a permis de répondre aux besoins en logement et vient en diminution du Point-Mort.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-200036077-20200212-20200000037-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/02/2020

Publication : 17/02/2020

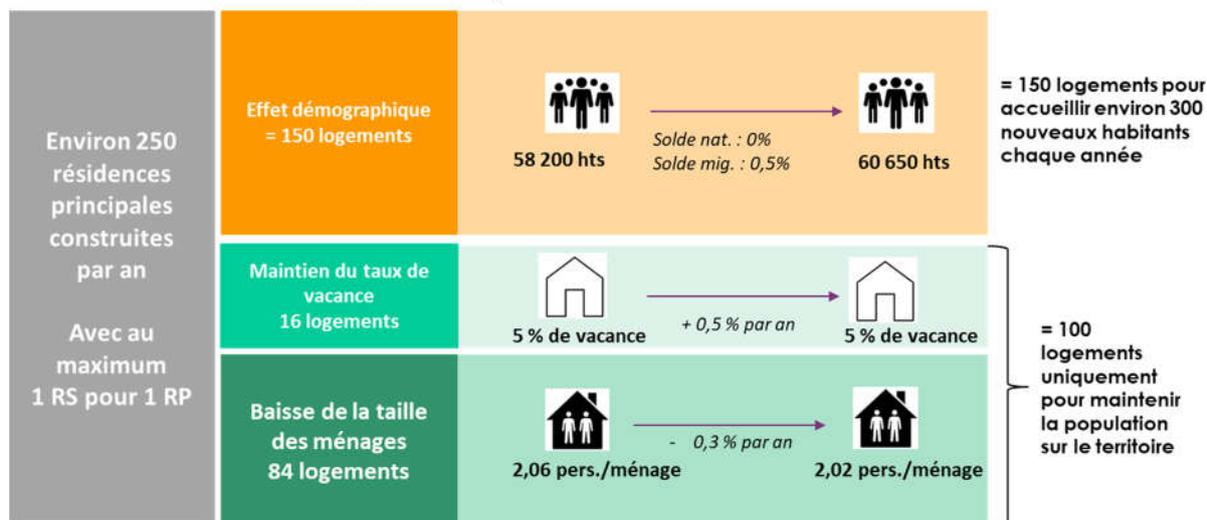
Le scénario retenu

Le scénario retenu est compatible avec celui du SCOT et prévoit la production minimale de 250 résidences principales sur le territoire pour un équilibre d'une résidence secondaire pour une résidence principale au maximum, soit une production totale de 500 logements par an.

Le postulat de départ : **58 200 habitants permanent au 1^{er} Janvier 2018**

- Une estimation sur la base des logements livrés en 2015 – 2016 – 2017 : 1467 logements (490 par an)
- ~ 600 habitants supplémentaires par rapport à 2015 (+0,3 % par an).

Entre 2018 et le 1^{er} Janvier 2026 (horizon PLH)



Une partie de ces résidences principales n'auront pas vocation à accueillir une population supplémentaire en raison :

- **De la baisse de la taille moyenne des ménages** : une hypothèse de ralentissement du desserrement a été retenue au regard d'une taille moyenne des ménages déjà basse. Ce besoin est donc estimé à 84 logements par an.
- **Des besoins liés à la rotation dans le parc** en stabilisant le taux de vacance à 5 %. Ce besoin est donc estimé à 16 logements par an.

Ainsi, ce sont environ 150 résidences principales qui devraient permettre d'accueillir 300 habitants supplémentaires sur le Golfe chaque année.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-200036077-20200212-20200000037-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/02/2020

Publication : 17/02/2020

La répartition territoriale de cette production s’aligne sur les objectifs de structuration du SCOT, qui prévoient :

- **65 % de la production dans les pôles majeurs**
- **20 % de la production dans les pôles d’équilibre**
- **15 % de la production dans les pôles de proximité**

Au regard des temporalités différentes des deux documents et du recensement des projets de résidences principales portés par les communes à court terme (2025), ces objectifs ont été légèrement adaptés dans le cadre du PLH.

Tableau de programmation des résidences principales sur le territoire de la CCGST

Résidences principales	Objectifs pour le PLH 2020-2025			Objectifs SCOT			Projets et potentiels en résidences principales sur 6 ans (horizon 2025) hors logements diffus et projets non encore identifiés lors des rencontres communales en 2017-2018			
	Objectifs annuels	Objectifs sur 6 ans	Poids des pôles et des communes	Objectif annuel en RP	soit sur 6 ans	Poids des pôles	Projets	Potentiels	total	dont logements locatifs sociaux
POLES MAJEURS	146	878	59%	156	936	65%	511	17	528	155
Pôles majeurs Sainte-Maxime	35	210	14%				181	0	181	112
Pôles majeurs Cogolin	105	632	42%				318	17	335	43
Pôles majeurs Saint-Tropez	6	36	2%				12	0	12	0
POLES D'EQUILIBRE	53	320	21%	48	288	20%	434	8	442	68
Pôles d'équilibre Cavalaire	20	120	8%				139	0	139	45
Pôles d'équilibre Grimaud	25	150	10%				295	2	297	68
Pôles d'équilibre Gassin	8	50	3%				0	6	6	0
POLES DE PROXIMITE	50	302	20%	36	216	15%	324	30	354	59
Pôles de proximité Rayol-Canadel	11	68	5%				68	0	68	30
Pôles de proximité Ramatuelle	2	12	1%				0	0	0	0
Pôles de proximité La Croix Valmer	20	122	8%				152	2	154	20
Pôles de proximité La Mole	3	15	1%				11	14	25	0
Pôles de proximité La Garde Freinet	9	55	4%				83	0	83	9
Pôles de proximité Le Plan de la Tour	5	30	2%				10	14	24	0
TOTAL	250	1500	100%	240	1440	100%	1269	55	1324	282
TOTAL sur 6 ans							1269	55	1324	282
Soit par an							212	9	221	47

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-200036077-20200212-20200000037-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/02/2020

Publication : 17/02/2020

Concernant la programmation locative sociale, l'objectif minimal retenu est de 30 % de logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS) au sein de la production de résidences principales pour chacune des communes. Pour les communes dont la somme des projets locatifs sociaux est supérieure à ce taux de 30 %, c'est le volume des projets qui est retenu comme objectif.

Ainsi le PLH affiche un objectif minimal de 36 % de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales soit la production de 541 logements sociaux sur la période du PLH. A ces logements vient s'ajouter la production en logements abordables (locatif intermédiaire, accession sociale, BRS...) pour lesquels aucun objectif quantitatif n'a été fixé.

La déclinaison de cet objectif par commune est présentée dans le tableau ci-après.

Tableau de programmation des logements locatifs sociaux sur le territoire de la CCGST

	Objectifs pour le PLH 2020-2025			Objectifs en logements locatifs sociaux pour le PLH 2020 - 2025				Déclinaison des objectifs de production sociale par type de financements					
	Objectifs annuels	Objectifs sur 6 ans	Poids relatif	Objectifs annuels	Objectifs sur 6 ans	Poids minimal des LLS au sein des nouvelles résidences principales	Equivalent en poids au sein des nouveaux logements (ratio 1 RS pour 1 RP)	PLAI (30 % minimum)		PLUS (+/-)		PLS (30% maximum)	
POLES MAJEURS	146	878	59%	52	312	36%	18%	33%	103	37%	116	30%	94
Pôles majeurs Sainte-Maxime	35	210	14%	19	112	53%	27%	33%	37	37%	41	30%	34
Pôles majeurs Cogolin	105	632	42%	32	190	30%	15%	33%	63	37%	70	30%	57
Pôles majeurs Saint-Tropez	6	36	2%	2	11	30%	15%	33%	4	37%	4	30%	3
POLES	53	320	21%	21	128	40%	20%	30%	38	40%	51	30%	38
Pôles d'équilibre Cavalaire	20	120	8%	8	45	38%	19%	30%	14	40%	18	30%	14
Pôles d'équilibre Grimaud	25	150	10%	11	68	45%	23%	30%	20	40%	27	30%	20
Pôles d'équilibre Gassin	8	50	3%	3	15	30%	15%	30%	5	40%	6	30%	5
POLES DE PROXIMITE	50	302	20%	17	100	33%	17%	20%	20	60%	60	20%	20
Pôles de Rayol-Canadel	11	68	5%	5	30	44%	22%	20%	6	60%	18	20%	6
Pôles de Ramatuelle	2	12	1%	1	4	30%	15%	20%	1	60%	2	20%	1
Pôles de La Croix Valmer	20	122	8%	6	37	30%	15%	20%	7	60%	22	20%	7
Pôles de La Môle	3	15	1%	0.8	5	30%	15%	20%	1	60%	3	20%	1
Pôles de La Garde Freinet	9	55	4%	3	17	30%	15%	20%	3	60%	10	20%	3
Pôles de Le Plan de la Tour	5	30	2%	2	9	30%	15%	20%	2	60%	5	20%	2
TOTAL CC du Golfe de Saint Tropez	250	1500	100%	90	541	36%	18%	30%	162	42%	227	28%	152

Parmi ces 541 logements locatifs sociaux à produire, au moins 30 % seront dédiés à l'offre PLAI avec une variation selon les communes et leur capacité à accueillir des populations précaires (équipements, services, transports, etc.)

La part de logements PLS est plafonnée à 30 % des logements sociaux sur l'ensemble du Golfe.

La part du PLUS est la résultante et devrait s'établir à plus ou moins 40 % de la production sur le Golfe.

En matière de typologie, la production sera orientée vers les produits les plus demandés en fonction de l'évolution de la demande (à minima 50 % de logements T2 / T3). L'équilibre entre offre et demande sera suivi annuellement dans le cadre de l'observatoire afin de rééquilibrer la production en fonction de son évolution. Les choix de rééquilibrage seront opérés lors des réunions annuelles avec les communes et bailleurs sociaux.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-200036077-20200212-20200000037-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/02/2020

Publication : 17/02/2020

IV. Des objectifs aux orientations

Orientation 1 – Proposer une offre de logements neufs attractive et abordable pour la population permanente

ORIENTATION	DECLINAISON DE L'ORIENTATION
<p>Proposer une offre de logements neufs attractive et abordable pour la population permanente</p>	<p>Axe 1 - Mettre en place une stratégie foncière à l'échelle du Golfe pour maîtriser les niveaux de prix et faciliter la sortie des opérations dédiées à la population permanente</p> <p>Axe 2 - Accélérer le développement de l'offre locative sociale et anticiper le basculement dans la géographie SRU</p> <p>Axe 3 - Proposer une offre en accession abordable (sociale ou maîtrisée) et accompagner les ménages dans leur parcours d'accession</p>

Mettre en place une stratégie foncière à l'échelle du Golfe pour maîtriser les niveaux de prix et faciliter la sortie des opérations dédiées à la population permanente.

Éléments de contexte

Le marché immobilier de la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez se caractérise par des prix du foncier très élevés (plus de 330 €/m² pour un terrain à bâtir dans le Golfe contre environ 200 €/m² dans le Var), notamment dans les communes du littoral. Pour autant, au cours de la dernière décennie, 4 065 logements ont été construits sur la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez, soit environ 400 par an. Cela correspond à un indice de construction relativement élevé, qui est supérieur à ceux du Département et de la Région (7,4, logements construits par an pour 1000 habitants dans la CCGST contre 6,2 dans le Var et 5,6 en PACA).

Cependant, les prix pratiqués ne correspondent aux capacités d'acquisition que d'une faible proportion des ménages locaux. Ainsi, seuls 15 % des ménages de 3 personnes peuvent acquérir un logement collectif de 60 m² à 5500 €/m² ⁽¹⁾. De même, moins de 10 % des ménages de 3 personnes sont en capacité d'acquérir une maison individuelle à 400 000 €. Par ailleurs, une partie de la production neuve a été vouée à la résidence secondaire et n'a pas permis de répondre aux besoins de la population permanente du territoire.

L'enjeu est de maîtriser les coûts du foncier en préservant la qualité paysagère du territoire. Pour une meilleure optimisation de la ressource foncière, il est nécessaire de mettre en place une stratégie pour définir les secteurs d'urbanisation prioritaires et maintenir les efforts pour proposer des formes urbaines moins consommatrices d'espace.

¹ Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

Dans des conditions d'emprunt « classiques » (prêt sur 25 ans, à 3 %, apport de 10 %) et avec un taux d'effort acceptable de 30 %

Réception par le préfet : 17/02/2020
Publication : 17/02/2020

Déclinaison de l'axe

La Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez devra en priorité **actualiser régulièrement le recensement de l'ensemble des gisements fonciers** réalisé dans le cadre du PLH et définir parmi eux lesquels sont prioritaires et/ou stratégiques à court, moyen et long terme. Ce travail devra être effectué à l'échelle communale et devra par la suite être consolidé au niveau communautaire pour identifier les sites pour lesquels une intervention sera nécessaire. Cette démarche pourra se faire en collaboration avec l'EPF PACA et sera intégré à l'Observatoire de l'habitat et du foncier devant être mis en place à l'échelle de l'intercommunalité.

L'intervention de la collectivité devra se faire prioritairement **dans les zones de renouvellement urbain et dans les zones déjà urbanisées** qui peuvent muter ou être restructurées. Cela permettra d'offrir de nouvelles capacités d'accueil de logements tout en s'intégrant dans un projet urbain global, qui permettra, dans le même temps, une requalification des espaces publics et une organisation de la mixité des fonctions (activité économique, services et équipements, commerces, déplacements, etc.).

La maîtrise des prix de sortie et de la ressource foncière passe nécessairement par le développement de formes urbaines moins consommatrices d'espace. Il est donc **nécessaire d'accompagner cet objectif de maîtrise du foncier par un recours à une forme urbaine adaptée aux territoires et aux besoins des ménages permanents**, tout en portant une attention particulière à la qualité paysagère des opérations. Aujourd'hui le développement des formes dites intermédiaires entre l'individuel groupé et le collectif permet de concilier des entrées individuelles, la présence d'espaces privatifs et une densité élevée grâce à la superposition des modules de vie.

Poursuivre le développement de l'offre locative sociale et anticiper le basculement dans la géographie SRU

Éléments de contexte

Fin 2014, le parc social représente 6,9 % des résidences principales sur l'ensemble de l'agglomération. L'offre de logements sociaux est donc très faible et particulièrement sollicitée par les demandeurs. Cela se traduit par une faible vacance et une faible mobilité au sein du parc social ; les locataires se trouvant dans l'incapacité de louer un bien dans le parc privé ou d'accéder à la propriété. Cette situation entraîne une forte pression de la demande dans le Golfe.

En 2014, on compte 12 demandes pour une attribution (8 demandes pour une attribution dans le Var). Pour autant, il existe de fortes variations au sein même du territoire. Les communes du littoral connaissent ainsi des pressions extrêmement élevées, alors que certaines communes plus éloignées des centres d'emplois apparaissent moins attractives pour les demandeurs.

La période récente connaît néanmoins une accélération de la construction du parc social. Ainsi, entre 2004 et 2015, le nombre de logements sociaux financés correspond à 15 % de la production neuve. Depuis 2010, près de 100 logements sociaux ont été financés chaque année, soit environ ¼ de la production de logements. Cependant, le développement de cette offre sociale se fait uniquement dans les communes de Sainte-Maxime, Saint-Tropez, Cavalaire et Cogolin. De plus, le développement du parc social correspond davantage, selon les opérateurs, à des opportunités foncières qu'à une véritable stratégie de développement mise en œuvre à l'échelle intercommunale.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-200036077-20200212-20200000037-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/02/2020

Publication : 17/02/2020

Si le Golfe de Saint-Tropez compte déjà plus de 50 000 habitants permanents, le diagnostic du PLH n'identifie pas de commune ayant plus de 15 000 habitants. Ainsi, aucune commune du territoire n'est soumise à l'application de l'article 55 de la Loi SRU ni à la Loi du 18 janvier 2013 qui impose 25 % de logements sociaux parmi les résidences principales dans les communes de plus de 3500 habitants. Cependant, le basculement dans la géographie SRU doit être anticipé car Cogolin et Sainte-Maxime sont probablement amenées à dépasser le seuil de 15 000 habitants. Si ce cap est franchi, les communes de Sainte-Maxime, Cogolin, Cavalaire-sur-Mer, Saint-Tropez, Grimaud et La Croix-Valmer devront compter plus de 25 % de logements sociaux parmi leur parc de résidences principales d'ici 2025 pour respecter leurs obligations légales. Or, elles comptent pour le moment moins de 10 % de logements sociaux.

Déclinaison de l'axe

Une partie de la production de résidences principales devra être dédiée au logement locatif social, ce qui permettra de répondre à la demande exprimée et anticipera le rattrapage des communes qui pourraient être soumises à la Loi SRU.

Les nouveaux programmes de logements locatifs sociaux devront être adaptés à la demande qui s'exprime aujourd'hui prioritairement vers les typologies petites et moyennes. Par ailleurs, l'offre nouvelle devra proposer une diversité de financements qui correspondent à des niveaux de loyers et plafonds de ressources différenciés pour les occupants.

Pour les communes qui seraient à termes soumises à la Loi SRU, la répartition des logements sociaux produits par type de financement devra respecter la répartition suivante :

- 30 % de logements PLAI au minimum (logement très social)
- Une part variable de logement PLUS (logement social classique)
- 30 % de logements PLS au maximum (logement intermédiaire)

Afin d'éviter la concentration du logement locatif social et dans une logique de mixité, les opérations mixant logements privés et logements publics devront être promues. La diversité des typologies devra également être recherchée au sein des opérations afin de faciliter la mixité intergénérationnelle.

Proposer une offre en accession abordable (sociale ou maîtrisée) et accompagner les ménages dans leur parcours d'accession.

Éléments de contexte

Au-delà de la production de logements sociaux, la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez souhaite également développer une offre de logements abordables, afin de faciliter les parcours résidentiels des actifs du territoire qui peinent à accéder au marché du logement. En effet, comme évoqué précédemment, seule une part réduite des actifs peut accéder à la propriété sur le territoire.

Face à ces problématiques d'accession, certaines communes ont développé ponctuellement des opérations de logements à prix maîtrisés ou en accession sociale à la propriété (PSLA). Grâce à un effort de la commune (apport du foncier par exemple) et du promoteur, les logements en accession à prix maîtrisés sont vendus en dessous du prix du marché. Les communes obtiennent généralement un prix de sortie autour de 3 800 €/m², soit 20 % en dessous du marché local. Les négociations

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
083-200036077-20200212-20200000037-DE
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/02/2020
Publication : 17/02/2020

réalisées permettent d'ouvrir le marché puisqu'à 3800 €/m², 20 % des locataires de 3 personnes peuvent acquérir un T3 de 60 m². Les plafonds PSLA au prix encore plus maîtrisé (3400 €/m²), ouvrent le marché à 10 % de locataires supplémentaires.

Ces actions doivent être maintenues et portées à l'échelle intercommunale pour continuer à proposer des logements à des prix en dessous de ceux du marché immobilier actuel, à destination de la population locale.

Déclinaison de l'axe

Le développement du logement en accession abordable dans le neuf permettra à des ménages plus modestes et aux jeunes ménages en début de parcours résidentiel d'accéder à la propriété.

Plusieurs outils peuvent être mobilisés pour développer l'accèsion sociale ou abordable sur le territoire.

- **L'accèsion sociale** assure un prix de vente plafonné aux ménages, sous condition de ressources, avec un dispositif de sécurisation. Ce dernier consiste, en cas de défaut des acquéreurs, en une assurance de revente, une garantie de rachat et une garantie de relogement. L'accèsion sécurisée peut se faire sous la forme d'une accèsion simple ou sous la forme d'une location-accession (le dispositif PSLA).
- **L'accèsion abordable** négociée se base sur le principe d'un prix de vente réduit grâce à une négociation entre promoteurs, communes / EPCI et propriétaires fonciers. Les acquéreurs ne bénéficient pas dans ce cas des diverses garanties permises par l'accèsion sociale.
- **Le bail réel solidaire** : il s'agit d'un bail de longue durée permettant à des organismes fonciers solidaires (OFS) de distinguer le foncier (dont ils restent propriétaires) du bâti et ainsi de céder des droits réels sur le bâti à des familles modestes, qui occuperont le logement à titre de résidence principale. Il doit permettre à des ménages, sous conditions de plafond de ressources, d'accéder à un logement en-dessous des prix du marché. Ces ménages ne pourront revendre le logement qu'à un prix de cession encadré, inférieur au prix du marché, et à un ménage répondant aux mêmes critères de ressources auxquels ils étaient soumis.

Face à la pression du marché, notamment celles des résidences secondaires, cette orientation vise également à pérenniser les investissements publics en encadrant la revente des biens ayant bénéficié d'un financement public. Cela peut notamment passer par la mise en place de clauses anti-spéculatives ou par l'encadrement plus ferme permis par le Bail Réel Solidaire.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

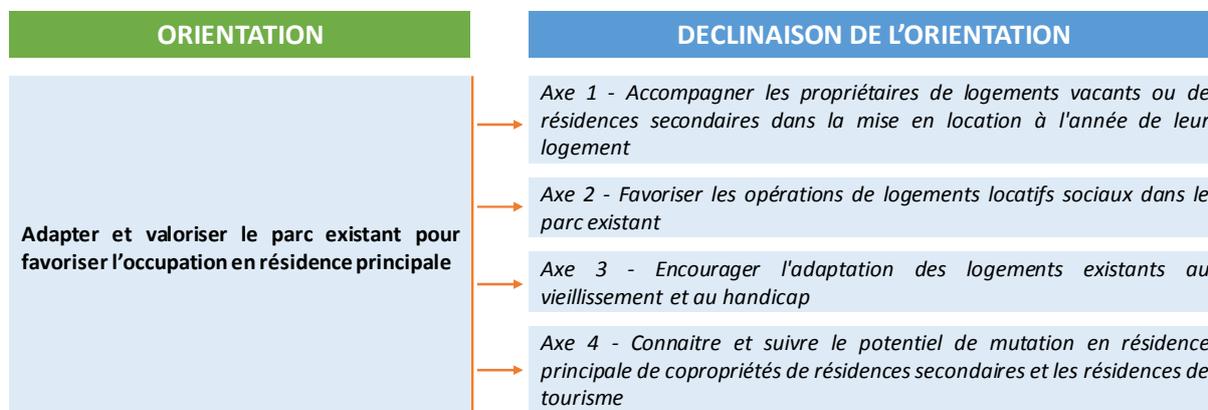
083-200036077-20200212-20200000037-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/02/2020

Publication : 17/02/2020

Orientation 2 – Adapter et valoriser le parc existant pour favoriser l’occupation en résidence principale



Accompagner les propriétaires de logements vacants ou de résidences secondaires dans la mise en location à l’année de leur logement

Éléments de contexte

Le territoire connaît une surreprésentation des résidences secondaires par rapport aux résidences principales. En effet, en 2013, les résidences principales ne représentent que 37 % du parc de logements alors que plus de 58 % des logements du territoire sont des résidences secondaires (26 % dans le Var et 17 % en PACA).

Depuis plusieurs décennies, le parc de résidences secondaires augmente plus rapidement que celui des résidences principales selon un rapport de presque 1 pour 2. Cependant, depuis le milieu des années 2000, la part des résidences secondaires tend à se stabiliser. Parmi les logements construits entre 2000 et 2013, les résidences secondaires représentent 43 % des logements. Cette proportion est largement supérieure à la situation observée dans le Département (seuls 17 % des logements construits entre 2000 et 2013 sont des résidences secondaires).

Le territoire connaît par ailleurs un très faible taux de vacance, avec 4 % de vacance. Les logements vacants se caractérisent par une ancienneté de la construction et un confort moindre par rapport au parc global.

Si le potentiel de reconquête de la vacance est limité sur le territoire, certaines communes telles que La-Garde-Freinet et Le-Plan-de-la-Tour sont davantage concernées par cette problématique. Dans ces communes qui présentent également un parc ancien important, pouvant nécessiter des actions de réhabilitation.

Déclinaison de l’axe

Ainsi, le parc vacant de longue durée devra faire l’objet d’une action particulière visant en premier lieu à mieux cerner son importance et ses caractéristiques. Un recensement précis des logements pouvant être réinjectés dans le marché locatif devra être réalisé dès la mise en application du PLH

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/02/2020
Publication : 17/02/2020

afin d’aboutir, par la suite, au calibrage d’objectifs quantitatifs de reconquête de ce parc. Il pourrait également s’agir de pérenniser à l’année une partie du parc de résidences secondaires qui ne trouve plus preneur sur ce segment de marché par des actions de réhabilitation permettant de proposer des logements de qualité, performants au plan énergétique et adaptés aux évolutions de la demande des actifs du territoire, à titre permanent. Ces actions de rénovation veilleront en particulier à traiter les situations de précarité énergétique, mais aussi la question du vieillissement de la population qui augmentera nécessairement les besoins en logements adaptés aux personnes à mobilité réduite.

Enfin, le basculement des logements vacants ou secondaires vers la résidence principale peut être facilité par un accompagnement des propriétaires bailleurs en sécurisant la solvabilité des ménages locataires (ex : garantie des loyers).

Favoriser les opérations de logements locatifs sociaux dans le parc existant

Éléments de contexte

Comme indiqué précédemment, le parc social représente environ 7% des résidences principales.

Par ailleurs, l’offre locative privée, bien que relativement présente, souffre de la rareté de l’offre locative sociale et joue dans ce contexte le rôle de parc social de fait pour une partie des ménages en attente d’un logement social. Ainsi, la moitié des demandes de logements sociaux du territoire sont issues du parc locatif privé et de 70 % des locataires du parc privé sont éligibles à un logement locatif social « classique » (PLUS).

Déclinaison de l’axe

Ainsi, la prégnance des besoins locatifs sociaux et le possible basculement de la CCGST dans la géographie SRU incite à diversifier les modes de production de logements abordables. Ainsi, la CCGST pourra favoriser le développement de l’offre locative

Le parc existant constitue une ressource de production de logements sociaux souvent insuffisamment exploitée. Que ce soit par le biais d’opérations de changements d’usage de bâtiments existants ou des restructurations de logements existants, les leviers de mobilisation sont divers : opération d’acquisition-amélioration par des bailleurs sociaux ou conventionnement avec ou sans travaux dans le cadre de l’ANAH.

Encourager l’adaptation des logements existants au vieillissement et au handicap

Éléments de contexte

Le Golfe de Saint-Tropez est un territoire avec une forte attractivité résidentielle pour les populations à la retraite. En effet, actuellement environ un tiers de la population a plus de 60 ans, soit plus de 18 000 personnes.

Parmi les plus de 65 ans, 77 % d’entre eux sont propriétaires de leur logement et 15 % sont locataires du parc privé. De plus, 20 % des demandeurs de logements sociaux sont des personnes de plus de 60 ans.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-200036077-20200212-20200000037-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/02/2020

Publication : 17/02/2020

Le Golfe de Saint-Tropez accueille également **compte 6 % de bénéficiaires de l'Allocation aux Adultes Handicapés (AAH)** parmi les allocataires de la CAF, soit 470 personnes. Les CCAS des différentes communes accompagnent le maintien à domicile de cette population par des services de proximité identiques à ceux des personnes âgées.

L'accompagnement du parcours résidentiel des personnes âgées et handicapées est intégré dans les préoccupations de la collectivité. En effet, pour répondre aux besoins de ces populations, les communes du Golfe mettent en place des services facilitant la vie quotidienne des personnes âgées (portage de repas à domicile, animations socio-culturelles, etc.). Ces aides visent à favoriser le maintien à domicile et à retarder l'entrée dans une structure spécialisée.

Sur le territoire, 526 places en EHPAD sont présentes au sein de 8 établissements. Le taux d'équipement reste inférieur à la moyenne départementale et en baisse régulière compte tenu de la hausse rapide du nombre de personnes âgées. Par ailleurs, les structures présentes ne sont pas toujours adaptées aux revenus des habitants.

L'enjeu est notamment de faciliter le maintien à domicile pour les personnes autonomes et de développer des passerelles entre structures médicalisées et logement autonome.

Déclinaison de l'axe

Outre le maintien des différents services d'accompagnement, le développement, dans le parc ordinaire, d'une offre permettant le maintien à domicile est un enjeu majeur de ce PLH. Cela peut passer par l'adaptation des logements, le développement d'une offre neuve répondant mieux aux besoins des personnes âgées ou même le développement de structures de logement / hébergement plus spécifiques.

Afin de développer une offre de logements adaptée à la perte d'autonomie, la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez souhaite promouvoir les aides existantes en matière d'adaptation du logement, auprès de la population et de l'ensemble des intervenants auprès des personnes âgées et handicapées.

Connaitre et suivre le potentiel de mutation en résidence principale des copropriétés de résidences secondaires et les résidences de tourisme.

Éléments de contexte

Le territoire compte environ 41 800 logements en résidences secondaires et environ 13 410 lits en résidences touristiques, villages vacances et maisons familiales de vacances. Cela représente environ 180 700 personnes résidentes supplémentaires dans le territoire pendant la période estivale, dont certaines occupent ces logements « estivaux » sur une longue période (parfois jusqu'à 6 mois).

La Communauté de Communes a affirmé son souhait de maintenir sa capacité d'accueil touristique dans une logique de développement économique. Pour autant, la réponse aux besoins des actifs doit continuer d'être assurée. Dans ce contexte, le passage de certains logements secondaires dans le parc de résidences principales peut contribuer à la réponse aux besoins en logement dans le Golfe.

083-200036077-20200212-20200000037-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/02/2020

Publication : 17/02/2020

Déclinaison de l'axe

Le suivi de l'évolution du parc de résidences secondaires fera l'objet d'un suivi attentif lors des bilans annuels. L'Observatoire de l'Habitat et du foncier mis en place dans le cadre du PLH pourra intégrer un suivi du nombre de résidences secondaires et des logements en résidences de tourisme, mais également des Déclarations d'Intention d'Aliéner dans ces résidences afin d'identifier les bâtiments ou secteurs présentant un déficit d'attractivité pour la clientèle touristique. Cette observation quantitative pourra être couplée à une association des professionnels de l'immobilier pouvant apporter leur connaissance de terrain sur la mutabilité de ces copropriétés vers la résidence principale.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

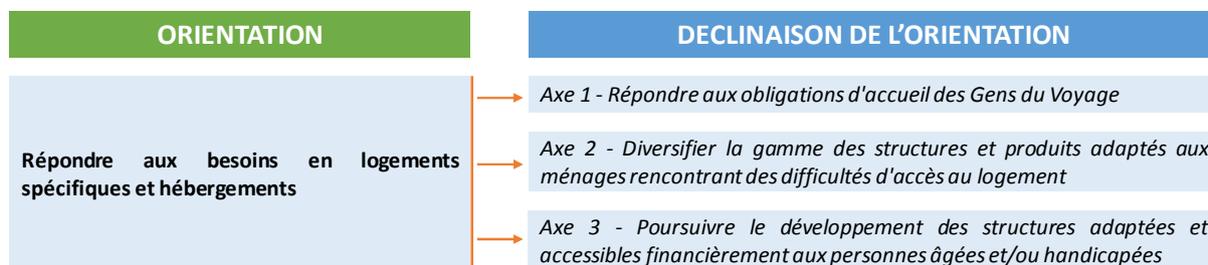
083-200036077-20200212-20200000037-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/02/2020

Publication : 17/02/2020

Orientation 3 – Répondre aux besoins en logements spécifiques et hébergements



Répondre aux obligations d'accueil des Gens du Voyage

Éléments de contexte

La Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez est, dans le cadre de la réforme territoriale (Loi NOTRe) en responsabilité des modalités d'accueil sur son territoire, l'approche territoriale prévalant sur l'approche communale

Les terrains actuellement mobilisés pour l'accueil des grands groupes permettent de répondre à une partie des besoins exprimés lors de la période estivale. La localisation à proximité du réseau routier est un atout indéniable ; ce que confirment les ménages utilisateurs. La problématique essentielle est celle du risque d'inondabilité auquel sont exposés ces parcelles. En effet, elles sont toutes situées dans le périmètre du PRI de la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez. Néanmoins, les parcelles présentent un aléa faible.

Par ailleurs, la mission de coordination mise en place par la Préfecture pour assurer la médiation entre les organisateurs de grands rassemblements et les collectivités favorise la mise en adéquation des demandes et des possibilités d'accueil. Toutefois le planning réalisé ne correspond pas à la réalité dans bien des cas : les périodes demandées divergent avec les périodes effectives ce qui entraîne l'arrivée de plusieurs groupes sur une même période. La cohabitation entre les différents groupes n'étant pas souhaitée, des installations sur des terrains non réservés à cet effet sont donc constatées.

En dehors du passage des grands groupes, le territoire connaît des pics de fréquentation au cours des mois d'été. Les stades ou parkings sont des espaces convoités faute d'équipements plus adaptés. Le terrain d'accueil de Sainte-Maxime répond aux besoins des familles qui l'occupent de façon régulière tout au long de l'année. Néanmoins, il ne présente pas de conditions satisfaisantes pour bénéficier d'un agrément de la part des services de l'État et donc ouvrir des droits à l'aide financière relative à la gestion de l'équipement.

Le Schéma départemental en cours d'application préconise 2 aires d'une capacité minimale de 30 caravanes sur le département pour correspondre aux besoins évalués et aux obligations des 3 Communes de plus de 5000 habitants : Cogolin, Sainte-Maxime (réflexion en cours autour des possibilités d'aménagement du terrain actuellement occupé de façon régulière) et Cavalaire. La révision de celui-ci a été lancée et les nouveaux objectifs devraient être arrêtés au cours de l'année

2021

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
Réception par le préfet : 17/02/2020
Publication : 17/02/2020

Déclinaison de l'axe

La prise en compte de l'accueil des Gens du Voyage nécessite avant tout un partenariat étroit de l'ensemble des acteurs concernés. Les caractéristiques du contexte local sont les données fondatrices des réponses à envisager ; les contraintes foncières, les risques naturels, les volontés et portages politiques, les caractéristiques du stationnement et des ménages transitant ou vivant de façon permanente sur le territoire sont autant d'éléments sur lesquels s'appuyer.

Le territoire français présente de nombreux exemples de réalisation d'aires de grand passage mais également d'aire d'accueil classiques en zones inondables. L'élaboration de l'état des lieux des risques et seuils d'alerte des crues et de la méthodologie d'évacuation en cas d'inondation permettrait de présenter aux services de l'État un dossier argumenté mettant en avant le potentiel, les risques, leur prise en compte et éventuellement les aménagements possibles pour les réduire.

D'autre part, sur les sites d'accueil actuels, les modalités de collaboration avec les Gens Du Voyage sont à développer autour d'un respect des règles et des engagements. Une « culture commune de l'accueil » est à partager, une charte pourrait être élaborée autour des droits et devoirs de chacun.

L'aménagement du terrain de Sainte Maxime, actuellement un parking, est à examiner pour garantir la sécurité et l'accueil dans de bonnes conditions des ménages.

Lors de la révision du Schéma départemental, la collaboration avec les services de l'État doit s'engager autour de la prise en compte des besoins effectifs, constatés par les services de Police et les Collectivités.

Diversifier la gamme des structures et produits adaptés aux ménages rencontrant des difficultés d'accès au logement et notamment les ménages en difficultés financières, les travailleurs saisonniers et les jeunes

Éléments de contexte

Malgré une médiane des revenus par unité de consommation relativement élevée, il existe de forts écarts de ressources au sein du Golfe de Saint-Tropez. En 2013, la part des personnes vivant sous le seuil de pauvreté atteint 24,2 % dans le parc locatif privé. Il existe donc une population précaire qui doit faire face à des difficultés importantes pour trouver un logement adapté à ses revenus. En effet, les prix du marché privé sont généralement trop importants pour ces ménages modestes et l'offre sociale ne permet pas de répondre aux besoins de cette population compte tenu de sa rareté et du faible taux de rotation. Outre les logements sociaux, les personnes très modestes ne peuvent pas non plus se tourner vers des structures d'accueil spécialisées car elles sont saturées. Ainsi, en 2014, sur les 88 demandes au 115 (0,7 % des demandes du département), 61 % des demandes n'ont pas abouti par manque de place.

Concernant les jeunes de moins de 30 ans, en 2013, l'INSEE compte environ 7 600 jeunes de 15 à 29 ans parmi les personnes résidant dans le Golfe de Saint-Tropez, soit environ 13,6 % de la population. La plupart des problèmes de logement rencontrés par les jeunes sont la conséquence de la pénurie générale de logements accessibles. Cependant, la structure du parc de logements est également peu favorable aux jeunes. Les logements de type T1-T2 ne représentent que 28% des résidences principales, soit environ 7300 logements au total. Or, dans un contexte de marché du logement très tendu, les jeunes sont en concurrence avec les personnes âgées, les personnes isolées mais également les acquéreurs de résidences secondaires.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

1083-200036077-20200212-20200000037-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/02/2020

Publication : 17/02/2020

S'agissant des actifs saisonniers, la question du logement des actifs, à proximité du lieu de travail, se pose principalement dans ces communes marquées par un marché locatif privé fortement tendu. Lorsqu'elle existe, l'offre privée est prohibitive. Ainsi, compte tenu d'une offre en logements accessible très faible, les saisonniers se reportent vers le parc « déclassé », moins bien situé et souvent vétuste. Dans le Golfe, seule la société ADOMA a construit à Sainte-Maxime une véritable résidence d'hébergement dédiée aux travailleurs saisonniers. Cependant, si cette solution est plébiscitée par nombre de professionnels, sa reproduction dans d'autres communes doit être étudiée finement pour assurer un équilibre tant au regard de la construction que de la gestion.

Déclinaison de l'axe

Le diagnostic a montré que l'offre ne permet pas de répondre à la diversité des problématiques rencontrées par les ménages les plus fragiles. Il conviendra de mettre en œuvre localement les orientations et actions du PLALHPD du Var, d'améliorer la coordination au niveau local des différents acteurs, de favoriser la complémentarité des différents dispositifs et optimiser ainsi la prise en charge des publics afin d'améliorer la fluidité des parcours résidentiels pour passer plus rapidement de l'hébergement d'urgence aux solutions de transition puis au logement pérenne.

Cette orientation passe également par le développement de la production de logements sociaux adaptés aux ressources des ménages dans le parc social et privé (logements PLAI et logements conventionnés très social).

Les réponses aux besoins en logement des jeunes et des saisonniers restent limitées. L'essentiel des interventions futures doit porter sur la diversification de l'offre et l'amélioration de la qualité des logements proposés. Cela passe par un travail d'intermédiation entre bailleurs privés et les jeunes/saisonniers qui pourrait se traduire par une labellisation des logements, une charte de qualité, la mise en place d'une garantie de loyer ou le développement de structures dédiées. Ces différentes solutions devront être formalisées au sein d'une convention signée entre les communes et l'Etat au regard de leur classement en tant que « communes touristiques ».

Poursuivre le développement des structures adaptées et accessibles financièrement aux personnes âgées et/ou handicapées

Éléments de contexte

En 2013, le Golfe de Saint-Tropez compte huit établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, soit 526 places autorisées. Il existe également un foyer-logement à Sainte-Maxime d'une capacité de 71 places. Le taux de couverture du territoire est ainsi d'environ **78 places en EHPAD pour 1000 habitants de plus de 75 ans** (100 places pour 1000 habitants de plus de 75 ans dans le Var). Cependant, le volume des plus de 60 ans étant en forte augmentation, l'offre actuelle pourrait rapidement apparaître insuffisante.

Par ailleurs, les prix restent relativement élevés pour une part importante de la population locale âgée. En effet, le tarif moyen des EHPAD dans le Golfe est de 70 € par jour pour une chambre simple (sans prise en compte d'une dépendance), soit environ 2 100 € par mois.

Concernant les personnes handicapées, il n'existe pas de structure d'hébergement spécifique dans le Golfe. L'approche du besoin en hébergement pour les personnes handicapées est complexe car peu

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
083-200036077-20200212-20200000037-DE
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/02/2020
Publication : 17/02/2020

de données sont disponibles sur le nombre et les caractéristiques des besoins au regard des différents handicaps. Cependant le nombre de bénéficiaires d'allocations liées au handicap, la présence de deux ESAT et les actions menées par les communes nous indique l'existence d'un besoin pour les personnes handicapées.

Déclinaison de l'axe

La Collectivité pourra soutenir le développement d'opérations de logements intermédiaires et de résidences adaptées « alternatives » pour les personnes âgées ou handicapées en adéquation avec leurs besoins, leurs moyens financiers et les services présents sur les communes. Ces logements devront tendre vers une forme de « logement pour tous » qui permettra à tout ménage d'occuper le logement mais tout en assurant un vieillissement confortable et sécurisé.

En l'absence de perspectives en matière de développement de structures spécifiques de type EHPAD sur le territoire, la Communauté de Commune jouera un rôle de veille et d'alerte tout au long des 6 années de mise en œuvre du PLH auprès du Conseil Départemental et de l'État, pour éviter toute situation de manque important de ce type d'offres dans les années à venir.

La mission d'observation de la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH) fait apparaître la nécessité de créer des places dans la plupart des catégories d'établissements. Le Département a donc prévu la possibilité de recourir à des extensions non importantes en fonction des besoins repérés. Il prévoit également la création de places de foyers occupationnels et/ ou de foyers d'hébergement sur certains territoires sous-équipés en réfléchissant à des modes d'hébergement innovants correspondant aux besoins de ce public.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

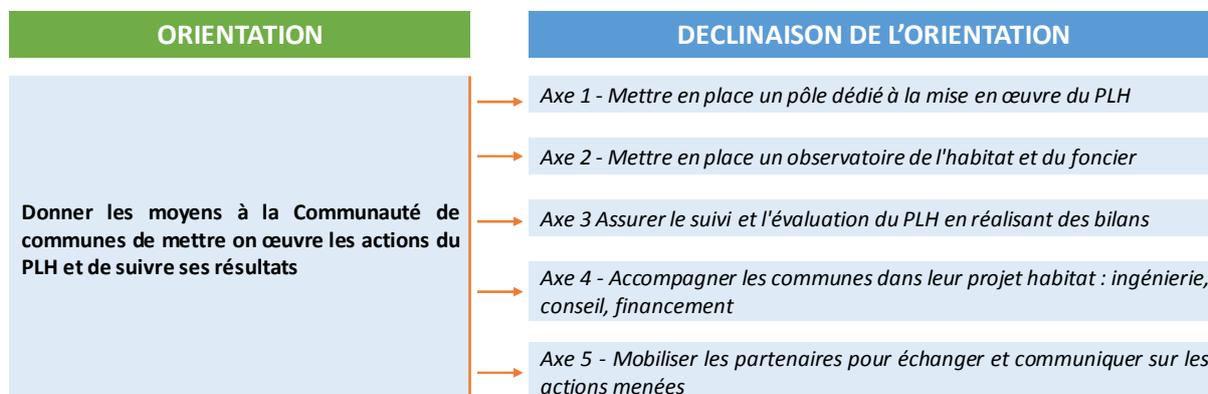
083-200036077-20200212-20200000037-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/02/2020

Publication : 17/02/2020

Orientation 4 – Donner les moyens à la Communauté de Communes de mettre en œuvre les actions du PLH et de suivre ses résultats



Mettre en place un pôle dédié à la mise en œuvre du PLH

Éléments de contexte

Ce premier PLH est l'occasion de mobiliser l'ensemble des acteurs locaux publics et privés sur la question du logement. Des outils et instances d'évaluation des diverses actions engagées seront mis en place pour la durée du PLH. La Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez doit, à travers ce document, affirmer son rôle de pilote, de conseil et d'accompagnateur de la politique de l'habitat à travers la prise en compte des objectifs du PLH par l'ensemble des acteurs, notamment les communes.

Déclinaison de l'axe

Le pilotage de cette nouvelle politique locale de l'habitat, passera en premier lieu par la position affirmée de la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez en tant que cheffe de file locale des questions relatives à l'habitat.

Pour ce faire, la Communauté de Communes structurera, dans un premier temps, un pôle en charge du suivi des actions du PLH et de maintenir la dynamique de mobilisation des élus et des partenaires.

Ainsi, la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez jouera véritablement un rôle de relais entre les communes et l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat pour que des actions concrètes et opérationnelles puissent émerger.

Enfin, dans un souci de lisibilité de l'action publique, la CCGST veillera tout particulièrement à simplifier l'accès aux informations dédiées à l'habitat et au logement pour les particuliers.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-200036077-20200212-20200000037-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/02/2020

Publication : 17/02/2020

Mettre en place un observatoire de l’habitat et du foncier

Éléments de contexte

La bonne mise en œuvre des orientations du PLH exige une organisation pérenne du pilotage. Il convient donc de mettre en place un outil de suivi précis et de mise à jour des besoins et objectifs. Cet outil prendra la forme d’un Observatoire local de l’habitat et du foncier.

Déclinaison de l’axe

L’évaluation du Programme Local de l’Habitat et de la mise en œuvre de son programme d’actions, via un Observatoire portant sur l’ensemble des thématiques du programme, facilitera l’adaptation de la politique de l’habitat aux évolutions du territoire.

Les acteurs du territoire auront ainsi à disposition des éléments d’objectivation de la situation et des problématiques de l’habitat abordées. Cet outil permettra d’évaluer et d’adapter les politiques mises en place pour mieux accompagner les besoins à venir.

L’Observatoire permettra notamment de suivre :

- L’atteinte des objectifs fixés ;
- L’évolution du rythme de la construction, de la nature de la production ;
- Le volume des transactions et les niveaux de prix du marché foncier et immobilier ;
- Le fonctionnement du parc social ;
- La consommation foncière et l’évolution des potentialités ;
- Etc.

Assurer le suivi et l’évaluation du PLH en réalisant des bilans réguliers

Éléments de contexte

La mise en œuvre sur six ans du nouveau PLH exige une organisation continue du pilotage ainsi que l’association des acteurs locaux de l’habitat. Les instances existantes (Comité de pilotage et Commission) doivent être pérennisées afin d’effectuer un suivi régulier indispensable à la réussite de la politique mise en place.

Déclinaison de l’axe

Réglementairement, un bilan de la mise en œuvre du programme d’actions doit être réalisé annuellement. Cette ingénierie s’appuiera sur un suivi précis de l’observatoire.

Cette gouvernance implique l’organisation régulière de réunions d’échange, d’information et de prise de décisions entre tous les partenaires, dans un objectif de suivi et d’évaluation des actions menées.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-200036077-20200212-20200000037-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/02/2020

Publication : 17/02/2020

Accompagner les communes dans leur projet habitat

Éléments de contexte

Si la définition d'objectifs territorialisés permet une meilleure répartition de l'offre de logements sur le territoire, l'insertion des programmes de logements dans un environnement urbain de qualité et bien desservi par les transports en commun est la condition d'une plus grande attractivité résidentielle.

Or, il s'avère que les communes ne disposent pas toujours de l'ingénierie technique et de la connaissance des outils nécessaires à la prise en compte des enjeux du développement durable dans la conception des projets d'habitat ou la négociation avec les promoteurs.

Déclinaison de l'axe

La mise en œuvre de la politique de l'habitat et la réalisation effective de la programmation prévue soulèvent des problèmes annexes à la simple question du logement : questions d'aménagement, de formes urbaines, de publics cibles...

C'est la raison pour laquelle l'intervention de la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez auprès des communes sera renforcée. Si les communes demeurent maîtresses de leur développement, elles pourront d'un accompagnement technique qui faciliteront la traduction des ambitions portées par le PLH au sein des nouveaux projet et donc le processus de décision.

Mobiliser les partenaires pour échanger et communiquer sur les actions menées

Éléments de contexte

La politique locale de l'habitat repose sur de multiples acteurs, publics ou privés, collectivités, entreprises ou associations, qui interviennent de manière plus ou moins directe dans la question du logement. Le partenariat représente donc un enjeu important pour la bonne cohérence des actions menées.

Déclinaison de l'axe

Le réseau des partenaires doit être sollicité pour la mise à jour et le partage des données et le suivi des actions du PLH. Ces partenaires seront regroupés au sein d'une instance, qui aura un rôle clé dans la réalisation et le suivi de la politique locale de l'habitat. Les organismes de logement social seront notamment des partenaires privilégiés de la mise en œuvre de ce PLH, au titre de leurs prérogatives en matière de développement de l'offre, de gestion sociale et de qualité de service.

Sur le fond, cette instance de suivi devra garantir un niveau de débat satisfaisant entre l'ensemble des partenaires et construire une culture commune sur le territoire. Les différentes rencontres doivent être l'occasion d'échanger sur des thèmes particuliers mais également de partager les connaissances acquises lors de l'élaboration et de la mise en œuvre d'opérations sur les différentes communes. L'échange sur les projets et la mise en commun des procédures jugées intéressantes, des difficultés rencontrées, est un pilier important pour l'appropriation et la dynamisation constante de la politique locale.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-200036077-20200212-20200000037-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/02/2020

Publication : 17/02/2020