

COMMUNAUTE DE COMMUNES



VALLÉE DU GAPEAU

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
Communauté de communes de la Vallée du Gapeau

Programme d'actions
juin 2012

1 Le programme d'actions : Six objectifs opérationnels

Objectif opérationnel n° 1 : Mettre en place un programme d'actions foncières correspondant aux objectifs du PLH

Objectif opérationnel n° 2 : Cibler la production au plus près des besoins non satisfaits et contribuer à l'équilibre du peuplement des communes

Objectif opérationnel n° 3 : Valoriser les centres anciens

Objectif opérationnel n° 4 : Promouvoir la cohésion sociale et territoriale

Objectif opérationnel n° 5: Faire de l'habitat le levier d'une politique de développement durable

Objectif opérationnel n° 6 : Mettre en place les moyens de mise en œuvre du PLH et de suivi évaluation

Objectif opérationnel n° 1 : Mettre en place un programme d'actions foncières correspondant aux objectifs du PLH

Action 1.1 Engager la stratégie foncière

Action 1.2 Organiser la politique foncière opérationnelle

Objectif opérationnel n° 1: Mettre en place un programme d'actions foncières correspondant aux objectifs du PLH

Action 1.1 Engager la stratégie foncière de la communauté de communes

Objectifs

- Mobiliser les opportunités de court terme,
- Apporter un appui technique permanent à la politique foncière des communes sur le moyen et long terme,
- Rechercher et évaluer les modes opératoires techniques et financiers pour la réalisation des opérations foncières dans les sites à enjeux

Modalités de mise en œuvre

- **Définir le volet foncier de la mission d'assistance technique des communes,**
 - Engager les études de pré programmation urbaine dans les sites prioritaires, justifier par les études de capacité foncière et de faisabilité des programmes à la fois le bien fondé d'éventuelles préemptions publiques (contrôle du juge) et le contenu des contraintes d'aménagement.
 - Engager les procédures d'adaptation des règlements portant sur les sites et espaces à enjeux du PLH (hauteurs, règles d'implantation et COS...),
 - Organiser la veille foncière par la mise à jour des informations foncières (suivi des DIA des DPU), par l'évaluation régulière des capacités de production des PLU, par l'actualisation du potentiel foncier des zones urbanisées et d'extension urbaine, suivre l'évolution des projets
 -
- **Organiser un budget de prise en charge par la Communauté des études de pré-programmation urbaine dans les sites jugés prioritaires (4.000 euros annuels),**

Porteur de l'action :

- Communauté de communes

Partenaires

- EPF PACA, conventions de veille foncière, AU[dat]

Indicateurs d'évaluation

Le programme annuel d'assistance technique des communes

Echéancier :

La durée du PLH

Objectif opérationnel n° 1: Mettre en place un programme d'actions foncières correspondant aux objectifs du PLH

Action 1.2 Organiser la politique foncière opérationnelle

Objectifs :

- Mobiliser les opportunités foncières de court, moyen et long termes en particulier sur les sites à enjeux du PLH
- Garantir par les documents d'urbanisme la destination des sites fonciers à enjeux du PLH
- Evaluer les conditions de maîtrise foncière adaptées aux coûts de sortie des opérations d'aménagement et d'urbanisation

Modalités de mise en œuvre

→ Organiser la gestion foncière des PLU :

- dans les espaces communaux de renouvellement urbain, généralisation du droit de Prémption Urbain (DPU)
- dans les espaces à enjeux du PLH, adaptation des règles d'implantation gabarits et densités, par modification ou révision simplifiée des documents d'urbanisme
- dans les sites prioritaires du PLH, définition des Orientations d'aménagement et de programmation définies au code de l'urbanisme dans les PLU, mise en place des emplacements réservés pour le logement avec définition des pourcentages réservés pour le logement social articles L 123-2 du Code de l'urbanisme

→ Organiser le partenariat foncier :

- convention cadre avec l'établissement public foncier PACA sur le volet achat, portage et gestion du foncier ; convention cadre déclinable ensuite en conventions spécifiques par opérations

Porteur de l'action :

La Communauté et les communes, chacune pour son territoire

Partenaires

La Communauté et l'EPF PACA

Indicateurs d'évaluation

Les mises en révision et adaptation des PLU existants ; les conventions EPF

Echéancier :

durée du PLH

Objectif opérationnel n° 2: Cibler la production au plus près des besoins non satisfaits et contribuer à l'équilibre du peuplement des communes

Action 2.1. Développer l'offre locative sociale et très sociale

Objectif opérationnel n° 2 : Cibler la production au plus près des besoins non satisfaits et contribuer à l'équilibre du peuplement des communes

Action 2.1 Développer l'offre locative sociale et très sociale

Objectifs

Objectifs de production, tous produits confondus : 36% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble de la communauté, soit 471 sur la durée du PLH, et une moyenne de 79 par an.

Répartition par communes

	Total Logements locatifs sociaux		dont				Total logements tous type sconfondus	
	Par an	Sur PLH	PLUS		PLAI		Par an	Sur PLH
			Par an	Sur PLH	Par an	Sur PLH		
Belgentier	3	18	2	13	1	5	14	84
La Farlède	24	144	17	100	7	44	58	348
Solliès-Pont	29	174	20	122	9	52	90	540
Solliès-Toucas	20	120	14	84	6	36	32	192
Solliès-Ville	3	18	2	13	1	5	16	96
Communauté de Communes	79	474	54	326	24	145	210	1260

Part par financement : PLUS : 70 % - PLAI : 30 %

Répartition par type de logements

Objectifs annuels				
	T1 bis et T2	T3	T4	T5 ou plus
Part	35 %	30 %	25 %	10%
Nombre sur durée PLH	165	165	117	24

Modalités de mise en œuvre

Garantie d'emprunts accordée aux opérateurs sociaux par la Communauté de communes

Subventions de la Communauté de communes : un budget de 2.600 euros en moyenne par logement, soit un montant total annuel de 205.400 euros par an. Cette aide pourra être assortie de conditions (éco-

conditionnalité, types de logements...), applicable au logement ou se positionner sur le foncier (diminution de la charge foncière) ou l'équilibre global de l'opération et concerner tout ou partie des logements construits.

Porteurs de l'action:

- Communauté de communes
- Communes
- Bailleurs sociaux
- Promoteurs

Partenaires

- Etat
- Caisse des Dépôts et Consignation
- CIL Var
- Conseil Régional PACA
- Conseil Général du Var
- Promoteurs impliqués dans les opérations mixtes ou en VEFA

Réunis au sein d'un Comité des acteurs de la production neuve (cf. action 6.2)

Indicateurs d'évaluation

- nombre de logements financés par an
- type de financement
- nombre de logements mis en chantier par an
- typologie des logements
- localisation

Echéancier : durée du PLH - Programmation annuelle

Objectif opérationnel n° 3 : Valoriser les centres anciens

Action 3.1 Améliorer le parc privé dans l'ensemble des communes – préparer puis mettre en œuvre un PIG Programme d'Intérêt Général

Action 3.2. Rénover le centre de Solliès-Pont – Une action de revitalisation et de renouvellement urbain

Objectif opérationnel n° 3 : Valoriser les centres anciens

Action 3.1. Améliorer le parc privé dans l'ensemble des communes (hors actions spécifiques OPAH centre Solliès-Pont) – Un PIG Programme d'Intérêt Général

Objectifs

Améliorer le parc de logements privés à travers :

- ☞ la lutte contre le logement indigne et l'insalubrité dans les secteurs des communes les plus touchés par ce phénomène, à l'exception du périmètre de la future OPAH de Solliès-Pont qui fera l'objet d'un dispositif plus ciblé (cf. action 6.2)
- ☞ la lutte contre la précarité énergétique
- ☞ le développement d'une offre de logements aux loyers accessibles (conventionnement des loyers)
- ☞ la remise des logements vacants sur le marché

L'amélioration du parc de logement pourra agir en complémentarité avec d'autres opérations portant sur la dynamisation des cœurs de bourgs et de villages sur le plan économique : soutien aux commerces et aux services, amélioration des services publics...

Modalités de mise en œuvre

► **Lancer une étude de repérage de potentiel permettant de définir :**

- ☞ les objectifs : nombre de logements à réhabiliter et types de travaux ;
- ☞ les objectifs « thématiques » : réduction de la vacance ; loyers conventionnés ; adaptation au vieillissement et aux handicaps ; confort énergétique...
- ☞ les aides financières (cf. ci-après ; Moyens / Financements)
- ☞ les modalités d'accompagnement des ménages

Cette étude sera réalisée avec l'aide de l'agence d'urbanisme de l'aire toulonnaise dans le cadre de son programme de travail partenarial, des services techniques des communes et des éléments disponibles issus du dispositif de PIG « précarité énergétique » lancé sur le département par le Conseil général du Var.

Elle débouchera sur une convention de PIG qui définira les aides à la réhabilitation des logements (avec, probablement, éco-conditionnalité des aides).

- **Missionner une équipe pour l'animation du dispositif :** elle sera chargée de sa mise en œuvre opérationnelle (inciter les propriétaires, les accompagner dans leurs démarches, les aider à obtenir des subventions, définir avec eux les programmes de réhabilitation et estimer les coûts, suivre les travaux...). Cette équipe sera composée d'un animateur et d'un appui technique. **Coût estimé 25.000 € / an environ soit 150.000 € sur 6 ans (aide : 35 % par l'ANAH), à affiner dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle et en fonction des missions de l'équipe.**

- **Abondement des aides de l'ANAH par la Communauté de communes et des autres collectivités. Ces aides complémentaires pourront être conditionnées, en fonction des choix de la**

Communauté de communes et de ses partenaires, à certains types de travaux ou engagement des propriétaires :

- ☞ sortie d'indignité
- ☞ lutte contre la précarité énergétique
- ☞ adaptation des logements aux handicaps
- ☞ amélioration des logements locatifs avec conventionnement des loyers

Le budget d'aide est chiffré à 47.000 euros par an et sera complété des financements mobilisables auprès de l'ANAH, du CG83 et du CR PACA (à affiner dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle).

Porteurs de l'action

- Communauté de communes
- Communes : services foncier et urbanisme

Partenariat

- ANAH
- Conseil Régional
- Conseil général
- ADIL
- AU[dat]
- Représentants des professionnels de l'immobilier
- Services Communaux de Santé et d'Hygiène
- Opérateur

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de logements améliorés
- Nombre de logements « propriétaires occupants » améliorés, dont
 - . propriétaires occupants sociaux
 - . propriétaires occupants très sociaux
 - . logements très dégradés
 - . sortie d'insalubrité.
- Nombre de logements « propriétaires bailleurs » améliorés, dont
 - . logements très dégradés
 - . sortie d'insalubrité
 - . sortie de vacance
 - . loyers conventionnés / loyers intermédiaires
- Types de travaux :
 - . parties communes
 - . logements
 - . travaux en vue de la réduction de la consommation d'énergie

Echéancier

- 1° année : Etude pré-opérationnelle et Elaboration de la Convention de PIG
- Années 1 à 5 du PLH : mise en œuvre du PIG

Objectif opérationnel n° 3 : Valoriser les centres anciens

Action 3.2. Rénover le centre de Solliès-Pont – Une action de revitalisation et de renouvellement urbain

Objectifs

Mettre en œuvre, sur le centre de Solliès-Pont qui présente des caractéristiques particulières (précarité, situations de mal logement plus présentes, vacance et inadaptation de logement, nécessité d'aménagements urbains...), des moyens adaptés afin de mener une action globale sur le centre

- ☞ amélioration des espaces publics, de la voirie et de la circulation,
- ☞ restructuration d'îlots,
- ☞ relogement des ménages,
- ☞ renforcement du tissu commercial

Modalités de mise en œuvre

- ▶ **Définition d'un projet urbain** qui aura pour objectif de définir :
 - ☞ D'une part les actions qui relèvent de l'action de la Communauté de Communes en matière de réhabilitation de l'habitat privé (cf. PIG action 3.1)
 - ☞ D'autre part celles qui relèvent de l'action de la Commune de Solliès-Pont dans le cadre de la rénovation urbaine de son centre-ville
 - a. sur le plan de l'habitat :
 - traitement des situations d'insalubrité et d'indignité « lourde » avec relogement transitoire ou définitif des habitants
 - réalisation d'opérations d'acquisition-amélioration (création de logements sociaux)
 - b. sur le plan de l'aménagement urbain :
 - opérations d'aménagement visant à réorganiser la circulation, améliorer les espaces publics, implanter des espaces publics
 - mise en valeur du patrimoine
 - soutien aux commerces
 - c. sur le plan du foncier : définition d'une stratégie foncière (acquisition, portage) sur les secteurs de renouvellement urbains prioritaires

Coût de l'élaboration du projet urbain : définir

- ▶ **Définition d'un dispositif pour mettre en œuvre le projet urbain avec entre autres l'appui d'une OPAH. Elle déclinera sur le centre de Solliès-Pont :**
 - ☞ Les objectifs spécifiques en matière de réhabilitation de logements
 - ☞ Les actions d'aménagement
 - ☞ Les moyens à mobiliser

L'OPAH sera sous maîtrise d'ouvrage communale. Cependant, de manière à ne pas démultiplier les coûts, certains moyens devront être mutualisés notamment le suivi-animation en matière d'amélioration du parc (cf. 3.1). Par ailleurs, une articulation entre cibles du PIG communautaire et cibles de l'OPAH seront à examiner

Les actions spécifiques de renouvellement urbain du centre de Solliès-Pont ne font pas partie du budget du PLH

Porteurs de l'action

- Commune

Partenariat

- Communauté de communes
- ANAH
- Conseil Régional
- Conseil général
- EPF
- ADIL
- AU[dat]
- Représentants des professionnels de l'immobilier
- Services Communaux de Santé et d'Hygiène
- Opérateurs

Indicateurs d'évaluation

- Voir action 3.1
- Actions et financements en matière de renouvellement urbain

Echéancier

- 1^o année : Mise en place du projet urbain
- Années 2 à 6 du PLH : mise en œuvre du projet urbain et de l'OPAH

Objectif opérationnel n° 4 : Promouvoir la cohésion sociale et territoriale

Action 4.1 Adapter les logements au vieillissement et au handicap : logements occupés par leur propriétaire ou par un locataire

Action 4.2. Adapter l'offre aux ménages défavorisés

Action 4.3. L'hébergement et la sortie d'hébergement

Action 4.4. Poursuivre la mise en œuvre des actions du Schéma d'accueil des gens du voyage

Objectif opérationnel n° 4 : Promouvoir la cohésion sociale et territoriale

Action 4.1 Adaptation des logements au vieillissement et au handicap : logements occupés par leur propriétaire ou par un locataire

Objectifs

Adapter les logements dans le cadre des opérations et de réhabilitation (cf. Objectif opérationnel n°3) :

- ☞ Personnes vieillissantes et/ou handicapées logées dans des logements inadaptés
- ☞ Personnes âgées autonomes en recherche de logements ou à proximité des services et des commerces
- ☞ Ensemble des ménages logés dans des logements inconfortables

Modalités de mise en œuvre

- ▶ La Communauté de communes étudiera, dans le cadre de la mise en place de son PIG, l'opportunité de mobiliser une aide complémentaire aux subventions de l'ANAH visant à l'amélioration des logements des personnes âgées et/ou handicapées. Les logements occupés par leur propriétaire aussi bien que ceux mis à la location pourront être concernés (cf. action 3.1).

Le PLH communautaire se fixe une quinzaine de logements sur la durée du PLH, chiffre à consolider par les études préalables du PIG et de l'OPAH.

- ▶ Complémentaire, il s'agira d'étudier les opportunités de relogement des personnes âgées et/ou handicapées qui ne peuvent pas rester dans leur logement :
 - étude des opportunités de relogement (parcs publics et privés)
 - accompagnement au déménagement
 - aides financières

Porteurs de l'action

- Communauté de communes

Partenaires

- Communes
- CCAS, services logement
- ANAH
- Caisses de retraites
- CAF, MSA
- Associations d'handicapés
- Opérateurs publics et privés
- Instances de coordination (CLIC...)

Indicateurs d'évaluation

- nombre de logements adaptés
- financements d'aménagements

Echéancier : sur la durée du PLH

Objectif opérationnel n° 4 : Promouvoir la cohésion sociale et territoriale

Action 4.2 Adapter l'offre aux ménages défavorisés, prévenir les situations d'exclusion dans le logement

Objectifs

Répondre aux besoins des ménages hébergés ou logés dans des logements aux loyers trop élevés, et dans des situations précaires :

- emplois précaires ou mal rémunérés (temps partiel)
- personnes ou familles bénéficiaires du RSA
- des familles surendettées (dettes locatives et crédit à la consommation) qui se tournent vers les services sociaux en dernier recours ou qui ont du mal à accepter un accompagnement

Modalités de mise en œuvre

▶ **Développement d'une offre adaptée :**

☞ **Renforcer l'offre locative très sociale**

- dans le parc public : 30 % de PLAI dans les opérations neuves (Action 1.1)
- dans le parc privé : conventionnement des loyers dans le cadre des opérations de réhabilitation (Action 3.1)

▶ **Assurer l'accompagnement des ménages, locataires ou propriétaires occupants, à faible revenus et logés dans des logements à faible performance énergétique**

Cette action est complémentaire à la mise en œuvre du PIG, qui devra permettre de repérer les besoins en matière de prévention et de solliciter les services sociaux compétents pour mettre en place des actions en vue :

- d'aider les ménages à la gestion du budget-logement
- d'identifier les moyens pour économiser l'énergie
- de développer la médiation avec le bailleur pour les locataires

Cette action se fera en coordination entre l'animateur du PLH (action 6.1), l'équipe du PIG (action 3.1) et les CCAS des communes

▶ **Mettre en place une prise en charge partielle de la GRL par la Communauté en fonction de critères sociaux et d'habitat. Un objectif d'une quinzaine de logements par an est envisagé par le PLH, soit un budget estimé à 1.500 euros par an.**

▶ **Envisager la prise de délégation du contingent préfectoral à l'échelle de la Communauté de communes**

Porteurs de l'action

- Communauté de communes

Partenaires

- Communauté de communes

- Communes
- Etat
- Conseil général
- CAF
- CCAS, services logement
- associations d'insertion par le logement

Indicateurs d'évaluation (cf. action 6.4)

- Nombre de logements très sociaux (publics et privés) produits
- Evolution des surendettements
- Evolution des procédures d'expulsion
- Nombre de logements attribués et de ménages logés

Echéancier : sur la durée du PLH

Objectif opérationnel n° 4 : Promouvoir la cohésion sociale et territoriale

Action 4.3 l'hébergement et la sortie d'hébergement

Objectifs

- ☞ Utiliser de manière optimale l'offre d'hébergement : avec 50 places en CHRS, la Communauté de communes répond aux obligations légales, mais elle est concentrée sur Solliès-Pont. Cette offre est à mutualiser à l'échelle de la Communauté de communes pour répondre à l'ensemble des besoins
- ☞ Mise en place d'une offre adaptée pour les sortants de CHRS

Modalités de mise en œuvre (lien avec action 4.2 et 6.4)

► Utilisation de l'offre d'hébergement

- ☞ Identification des besoins dans les communes (CCAS, services logements...)
- ☞ Propositions d'hébergement

► Développement d'une offre adaptée :

- ☞ Mise en place de baux glissants avec mobilisation d'organismes agréés
- ☞ Faciliter le passage vers l'offre de logements durable type PLAI ou logements conventionnés à loyer faible, en lien étroit avec l'action 4.2

Porteurs de l'action

- Communauté de communes

Partenaires

- Communauté de communes
- Etat
- Conseil général
- CCAS, services logement
- associations d'insertion par le logement (type AIVS...)

Indicateurs d'évaluation

- Nombre d'hébergements
- Nombre de sortie des CHRS et « destination » des sortants

Echéancier : sur la durée du PLH

Objectif opérationnel n° 4 : Promouvoir la cohésion sociale et territoriale

Action 4.4 Poursuivre la mise en œuvre des actions du Schéma d'accueil des Gens du Voyage

La situation / Les objectifs

L'aire d'accueil de La Farlède est une aire intercommunale (La Farlède – Solliès-Pont), régie par une convention entre les 2 communes (30 places). Elle est ouverte depuis le 07.09.09.

Tous les itinérants circulant sur le territoire ont obligation de stationner sur l'aire... La gestion est confiée à un prestataire par délégation de service public.

Solliès-Toucas a franchi le seuil des 5 000 habitants, ce qui crée une obligation en matière d'accueil des gens du voyage : Intégration de la ville de Solliès-Toucas dans la convention intercommunale relative à l'aire située sur La Farlède.

Modalités de mise en œuvre

- ▶ Inclure Solliès-Toucas dans la convention et chiffrer sa participation financière
- ▶ Prendre en compte la mise à jour des besoins en cours de définition dans le cadre du Schéma d'Accueil des Gens du Voyage.

Porteurs de l'action

- Communes de La Farlède, Solliès-Pont, Solliès-Toucas
- Services de l'Etat

Partenaires

- Communauté de communes
- Opérateur

Indicateurs d'évaluation

Echéancier

- Voir Schéma d'accueil des gens du voyage

Objectif opérationnel n° 5 : Faire de l'habitat le levier d'une politique de développement durable

Action 5.1 Densifier le tissu urbain

Action 5.2 Créer une « vitrine de l'écoconstruction »

Action 5.3 Densifier l'offre de transports en commun dans les nouveaux sites résidentiels

Objectif opérationnel n° 5: Faire de l'habitat le levier d'une politique de développement durable

Action 5.1 Densifier le tissu urbain

Objectifs

Recréer dans les premières couronnes autour des centres anciens, et le long des axes majeurs de déplacement des pôles de redensification sous la forme de greffes villageoises ou de hameaux nouveaux :

- compositions urbaines complètes en gamme de logements (collectifs et individuels groupés, de différents types et réseau viaire intégré)
- équipements publics, espaces publics et services associés pour une fonction de centralité de quartier dans les extensions semi denses et diffuses

Modalités de mise en œuvre

- ▶ Accompagner les communes, au travers du financement d'études de référentiel foncier ou opérationnelles, d'AMO juridique ou opérationnelle..., dans la préparation d'opérations d'urbanisme opérationnelle (de façon privilégiée, ZAC) sur les sites de renouvellement urbain et d'extension repérées dans le cadre du PLH avec comme objectifs :
 - définition d'un programme répondant aux objectifs de mixité urbaine,
 - composition urbaine complète (structure de voirie, espaces publics, échelles de densité réparties de 20 logts/ha à 60 logts/ha)
 - péréquation des charges foncières
 - financement des équipements par l'aménageur
 - acquisitions foncières sous utilité publique

Un budget de 1.500 euros par an est envisagé

Porteurs de l'action

- Communauté de communes

Partenariat

- Communes
- AU[dat]
- EPF PACA
- CG83, TPM, CR PACA

Indicateurs d'évaluation

- Engagement des études

Echéancier :

Dossiers de création de ZAC ou autres procédures dans la durée du PLH

Objectif opérationnel n° 5 : Faire de l'habitat le levier d'une politique de développement durable

Action 5.2 Créer une vitrine de l'écoconstruction

Objectifs

Promouvoir le développement durable au travers d'opérations « témoins » à valeur d'exemple sur des sites à enjeux emblématiques.

Modalités de mise en œuvre

- ▶ Nous proposons de
 - retenir un ou deux sites à enjeux emblématiques qui pourraient jouer le rôle de « vitrine de l'éco-construction » dont les Laugiers sud à Solliès-Pont, site de gare fléché dans le PLH et dans le SCoT Provence Méditerranée, bénéficiant actuellement d'une intervention de l'EPF PACA.
 - réaliser 30% des logements prévus sur ces deux sites en énergie renouvelable ou habitat passif
 - Réaliser sur chacun de ces sites une « vitrine de l'écoconstruction » : opération test menée conjointement par la fédération du BTP et des opérateurs

Un budget de 15.000 euros sur la durée totale du PLH est envisagé.

Porteurs de l'action

- Communauté de communes
- Communes

Partenariat

- ADEME
- Opérateurs
- Fédération du BTP, Bâtiment Durable Méditerranéen
- AU[dat]

Indicateurs d'évaluation

- part des logements avec énergie renouvelable
- mise en place des aides bonifiées

Echéancier : en fonction de l'échéancier prévisionnel de réalisation des opérations sur les sites à enjeux concernés

Objectif opérationnel n° 6 : Faire de l'habitat le levier d'une politique de développement durable

Action 5.3 Densifier l'offre de transports en commun dans les nouveaux sites résidentiels

Objectifs

Objectif général : Accroître la part des transports collectifs (réseau de transports en site propre) et les modes doux dans les déplacements quotidiens. Mener une réflexion et une stratégie sur les transports en commun en lien avec le SCOT

Objectif particulier du PLH : adapter l'offre de transport aux quartiers périphériques, rechercher des parcours de rabattement sur les pôles d'échange (gares et points de transfert sur les points de desserte du réseau départemental) , expérimenter un service spécialisé sur les flux domicile-travail

Modalités de mise en œuvre

- ▶ Inclure des études de desserte en transports en communs pour les programmes de logement majeur (plus d'une centaine de logements) développés dans la Communauté de communes. Dans le choix des sites et la définition des opérations, envisager le potentiel d'adaptation de l'offre de transport et la recherche de parcours de rabattement sur les pôles d'échange (gares et points de transfert sur les points de desserte du réseau départemental)

- ▶ Au plan local : expérimenter un service temporaire de ramassage par navette communautaire, et rabattement sur la gare de Solliès-Pont :
 - Ligne 1 de la gare vers le Nord pour les quartiers Saint Christine- Solliès-Toucas centre- les Aiguiers – centre Solliès-Pont,
 - Ligne 2 de la gare vers le Sud pour les quartiers Pachicous et la tour, Les Daix à Solliès ville et centre La Farlède

Porteurs de l'action

- Communauté de communes

Partenariat

- Communes
- Autorité Organisatrice des Transports Urbains
- SNCF
- Syndicat Mixte SCOT

Indicateurs d'évaluation

Volets transports des études préalables et rapport annuel de fonctionnement

Echéancier :

Objectif opérationnel n° 6 : Mettre en place les moyens de mise œuvre du PLH et son suivi du PLH

Action 6.1. Piloter le PLH

Action 6.2. Piloter la production de logements neufs

Action 6.3. Assurer le suivi et l'évaluation du PLH

Action 6.4. Mettre en place un observatoire de l'offre et la demande sociale

Objectif opérationnel n° 6 : Mettre en place les moyens de mise œuvre du PLH et son suivi du PLH

Action 6.1 Piloter le PLH

Objectifs

Réaliser le bilan annuel

Poursuivre la mobilisation des partenaires

Mener une évaluation au bout de trois ans afin de pouvoir réorienter le PLH à mi-parcours si besoin

Pour mener à bien ces objectifs : création d'un poste à mi-temps de chargé de mission PLH au sein de la Communauté de Communes.

Modalités de mise en œuvre

→ Mise en place d'un ETP d'animation et de mise en œuvre du PLH au sein de la communauté de communes, occupé par dont la mission portera sur :

L'assistance aux communes dans les montages opérationnels et financiers en lien avec le PLH

- Assister les communes dans les projets d'aménagement urbain
- Faire le lien entre PLH et PLU
- Instruire les dossiers de demandes de subventions au titre du PLH
- Mener les études urbaines

L'animation du PLH :

- Rédaction d'une note de bilan annuel :
 - Bilan annuel action par action
 - Présentation aux élus et membres du comité de pilotage
- Bilan tri annuel « consolidé » faisant apparaître :
 - les conditions d'avancée et de blocage, les expériences « porteuses » à reconduire
 - les difficultés de mobilisation du foncier et les nécessités d'adaptation des documents d'urbanisme
 - l'évolution des besoins
 - Eventuellement redéfinition des objectifs du PLH
- Préparer et animer la commission PLH et la commission des acteurs du logement neuf

Ces bilans s'appuieront notamment sur l'observation des évolutions du marché et des besoins (action 6.3)

→ Mise en place de la « commission PLH », organe de pilotage du dispositif, constituée des élus et techniciens de L'EPCI, et des élus et techniciens référents de chaque commune

- La commission établira une charte de fonctionnement qui définira les tâches réciproques de la communauté de communes et des techniciens des communes. Elle organisera le fonctionnement des deux autres commissions, mobilisera les partenaires et décidera des modalités de leur implication.
- C'est au sein de cette commission que sera discuté le bilan annuel, et que sera réactualisé le programme d'actions, notamment le phasage des actions.

Budget : 27 000€/an

Porteurs de l'action

- Communauté de communes

Partenariat

- Ensemble des partenaires du PLH
- AU[dat]

Indicateurs d'évaluation

- production des bilans annuels
- mise en place de l'évaluation à mi-parcours

Echéancier : durée du PLH

Réunion des techniciens tous les trois mois, de l'ensemble de la commission tous élus tous les six mois

Objectif opérationnel n° 6 : Mettre en place les moyens de mise œuvre du PLH et son suivi du PLH

Action 6.2 Piloter la production de logements neufs

Objectifs

Une partie significative de l'objectif de production de la Communauté de communes entre dans le cadre d'une production aidée,

Pour mener l'ensemble de ces actions volontaristes au plan de la politique de l'habitat, il est indispensable de **promouvoir les partenariats entre la collectivité et les acteurs du logement.**

Modalités de mise en œuvre

Ces partenariats pourront avoir pour objectif:

- ➔ **Développer une offre de logements répondant aux objectifs d'équilibre sociologique :**
 - Définir les participations financières et foncières de la collectivité,
 - Cadrer et segmenter l'offre en fonction des besoins,
 - Mettre en place des clauses anti spéculatives,
 - Engager les opérateurs à accompagner les futurs accédants,
- ➔ **Intégrer une démarche de concertation et de gestion de l'habitat en amont des projets**
- ➔ **Inscrire les constructions neuves dans une démarche de développement durable**

Ils seront élaborés avec les acteurs du logement et déclineront de manière opérationnelle les objectifs à prendre en compte dans une opération de construction neuve :

- Qualité en lien avec les obligations environnementales de performance énergétique
 - Densité en lien avec les obligations d'économie de foncier
 - Mixité sociale et ventilation typologique au regard des besoins identifiés par le PLH et de la programmation définie dans le programme d'actions.
-
- ➔ **Mise en place d'un groupe de travail avec les opérateurs locaux pour suivre l'évolution de la demande et du marché**
 - Recueil de données en provenance des opérateurs locaux : production et commercialisation des programmes privés, activités des professionnels de l'immobilier,
 - Production d'une note de conjoncture annuelle
 - Animation d'une réunion annuelle du groupe de travail

Ces partenariats pourront être formalisés dans un deuxième temps dans une Charte de l'Habitat.

Porteur de l'action :

- Communauté de communes
- Communes

Partenaires

- Opérateurs et fédérations professionnelles: promoteurs privés, bailleurs sociaux, constructeurs
- ADIL

- CIL
- Organismes financiers
- ADEME

Réunis sous l'égide d'un Comité des acteurs de la production neuve

Indicateurs d'évaluation

- Mobilisation des partenaires
- Indicateurs de suivi des objectifs de la Charte dans les programmes neufs : prix de vente, typologie, labels
- Mise en place de la Charte

Echéancier :

- mise en place sur les années 1 à 3
- fonctionnement sur la durée du PLH
- Réunion tous les trois mois

Objectif opérationnel n° 6 : Mettre en place les moyens de mise œuvre du PLH et son suivi du PLH

Action 6.3 Suivre et évaluer le PLH

Objectifs

Analyser les évolutions de l'offre et de la demande de logements
Contribuer à la mesure des actions du PLH
Alimenter la commission PLH en éléments de pilotage et de prospective

Modalités de mise en œuvre

- Mettre en place un observatoire de l'Habitat
- Appuyer le dispositif de remontée d'informations pour le suivi et l'évaluation du PLH
- Fournir les éléments nécessaires aux états des lieux nécessaires à la définition des actions du PLH de la CCVG (notamment étude pré-opérationnelles PIG et OPAH)
- Contribuer aux actions 6.1, 6.2 et 6.4

Un budget de 10.000 euros est envisagé

Porteurs de l'action

- Communauté de communes

Partenariat

- AU[dat]
- Communes
- Fournisseurs de données

Indicateurs d'évaluation

- Tableau de bord des actions et de l'évolution du contexte sociodémographique
- Contribution à l'élaboration du bilan annuel, de l'évaluation à mi-parcours et à l'alimentation du comité de pilotage

Echéancier : durée du PLH

Objectif opérationnel n° 6 : Mettre en place les moyens de mise œuvre du PLH et son suivi du PLH

Action 6.4 Mettre en place un observatoire de l'offre et de la demande sociale

Objectifs

**Suivre les évolutions des besoins et des possibilités d'y répondre en lien avec la programmation
Alimenter le suivi du PLH**

Modalités de mise en œuvre

→ Mise en place d'un observatoire de la demande locative sociale

☞ Son contenu pour la demande

- nombre de demandes
- profil des demandeurs : origine résidentielle, âges, composition familiale, origine et niveaux de ressource type de demandes : mutation au sein du parc HLM ou non, situations urgentes (personnes hébergés, risques de perte du logement...)
- les niveaux de ressources par rapport aux plafonds d'accès au parc social
- ancienneté de la demande
- les logements attribués

☞ Son contenu pour l'offre

- Caractérisation et localisation de la production mise en service neuve, par acquisition et par conventionnement
- Caractérisation des entrants
- Suivi des projets

☞ Son fonctionnement

- une mobilisation des CCAS, Services logements comme lieu de recueil de la demande
- une synthèse au niveau Communauté de Communes
- une note annuelle

Porteurs de l'action

- Communauté de communes
- Communes (Services Logement)
- Bailleurs sociaux

Indicateurs d'évaluation

- réalisation des observatoires

Echéancier : mise en place année 1

Tableau synoptique des actions du PLH de la Vallée du Gapeau

Objectif opérationnel	Action	Description	Pilote	Budget communautaire			Budget communal annuel
				nature	sur période	annuel	
n° 1 : Mettre en place un programme d'actions foncières correspondant aux objectifs du PLH	1.1 Engager la stratégie foncière	Soutenir les études préalables	CC	Fonctionnement	24 000 €	4 000 €	
	1.2 Organiser la politique foncière opérationnelle	Actions EPF PACA	CC		Pas de budget spécifique (fonds propres EPF PACA)		
n° 2 : Cibler la production au plus près des besoins non satisfaits et contribuer à l'équilibre du peuplement des communes	2.1. Développer l'offre locative sociale et très sociale	Aides à la production, garantie d'emprunts	CC, communes	Investissement	1 232 400 €	205 400 €	
n° 3 : Valoriser les centres anciens	3.1 Améliorer le parc privé dans l'ensemble des communes – préparer puis mettre en œuvre un PIG Programme d'Intérêt Général	Equipe d'animation PIG	CC	Fonctionnement	150 000 €	25 000 €	
		Aides propriétaires	CC	Investissement	282 000 €	47 000 €	
	3.2. Rénover le centre de Solliès-Pont – Une de revitalisation et de renouvellement urbain	Animation et aides	Solliès-Pont	Fonctionnement et investissement	budget communal		à définir
n° 4 : Promouvoir la cohésion sociale et territoriale	4.1 Adapter les logements au vieillissement et au handicap : logements occupés par leur propriétaire ou par un locataire	Eclairage apporté par étude PIG	CC		Lien avec action 3.1		
	4.2. Adapter l'offre aux ménages défavorisés	Gestion des demandes (cf.6.3)	CC, communes		Lien avec actions 2.1 et 6.3		
	4.3. L'hébergement et la sortie d'hébergement	Gestion des sorties de CHRS, appui à la GRL	CC, communes		9 000 €	1 500 €	
	4.4. Poursuivre la mise en œuvre des actions du Schéma d'accueil des gens du voyage	Budget de fonctionnement	La Farlède, Solliès-Pont, Solliès-Toucas	Fonctionnement	budget communal		120 000 €
n° 5: Faire de l'habitat le levier d'une politique de développement durable	5.1 Densifier le tissu urbain	Aider les communes à ajuster les PLU	CC	Fonctionnement	9 000 €	1 500 €	
	5.2 Créer une « vitrine de l'écoconstruction »	Appui à la démarche	CC	Fonctionnement	15 000 €	2 500 €	
n° 6 : Mettre en place les moyens de mise en œuvre du PLH et de suivi évaluation	6.1. Piloter le PLH	Création d'un poste mi-temps chargé de mission PLH	CC	Fonctionnement	162 000 €	27 000 €	
	6.2. Piloter la production de logements neufs						
	6.3. Mettre en place un observatoire de la demande sociale						
	6.4. Assurer le suivi et l'évaluation du PLH	Subvention à l'AUDAT pour l'observatoire	CC	Fonctionnement	60 000 €	10 000 €	
					1 943 400 €	323 900 €	120 000 €

2 Glossaire

AA	Acquisition-amélioration
ACT	Action de Coordination Thérapeutique
ADEME	Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
ADIL	Association Départementale d'Information pour le Logement
AL	Accession Libre
ALT	Allocation Logement Temporaire
AM	Accession Maîtrisée
ANAH	Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat
ANRU	Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain
AS	Accession sociale
CAF	Caisse d'Allocations Familiales
CCAS	Centre Communal d'Actions Sociales
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations
COS	Coefficient d'Occupation des Sols
CT	Court Terme
DPU	Droit de Préemption Urbain
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
EPFR	Etablissement Public Foncier Région PACA
ENL (loi)	Loi Engagement National pour le Logement
HLM	Habitation à Loyer Modéré
HQE	Haute Qualité Environnementale
LLS	Logements Locatifs Sociaux
LPE	Locatif Privé encadré
LT	Long Terme
MLLE/MoLLE (loi)	Loi Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions
MT	Moyen Terme
OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
PAE	Programme d'Aménagement d'ensemble
PALULOS	Prêt Amélioration Logements à Usage Locatif Social
PDALPD	Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées
PIG	Programme d'Intérêt Général
PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLS	Prêt Locatif Social
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
PPPI	Parc Privé Potentiellement Indigne
PST	Programme Social Thématique
SCOT	Schéma de Cohérence Territoriale
SRU (loi)	Solidarité Renouvellement Urbain
VEFA	Vente en l'Etat Futur d'Achèvement
ZAC	Zone d'Aménagement Concertée
ZAD	Zone d'Aménagement Différé
ZUS	Zone Urbaine Sensible

Maîtrise d'œuvre :



ASI

37 av. Sainte Victoire
13100 Aix en Provence
Tél / Fax : 04 42 63 17 82
Mobile : 06 79 72 20 08

anneselle.asi@gmail.com



ADELE CONSULTANTS

ESPACE LIBERTE
33, BD DE LA LIBERTE
13001 MARSEILLE
TÉL 04 91 28 37 97
FAX : 04 91 28 38 28

adele.consult@orange.fr



TERCIA CONSULTANTS

371 Av. Louis Ravas
34080 Montpellier
Tél : 04 67 84 44 33
Fax :

christophe.alegre@tercia.fr

Assistant à maîtrise d'ouvrage



Agence d'urbanisme de l'Aire toulonnaise

Technopole Var Matin
293 route de la Seyne sur Mer
83190 Ollioules
Téléphone: 04 94 62 20 71
Télécopie : 04 94 62 11 57
audat@wanadoo.fr