

Communauté de Communes Sud Sainte Baume

Elaboration du Programme Local de l'Habitat

Programme d'actions



SÉMAPHORES

Rappel de la démarche

Rappel du cadre du programme d'actions
Rappel du cadre du scénario retenu
Les objectifs territorialisés
les principaux axes d'orientations
Propositions de plan d'actions



Rappel du cadre du programme d'actions

Rappel de la démarche menée:



Le diagnostic a porté sur le territoire des 8 communes de la CCSSB, soit un territoire de 43 189 habitants



Le scénario de développement, construit pour l'ensemble du territoire, a constitué le cadre pour les orientations stratégiques et la définition des besoins en logements, qui ont été déclinés par commune, pour les objectifs en nouveaux logements.

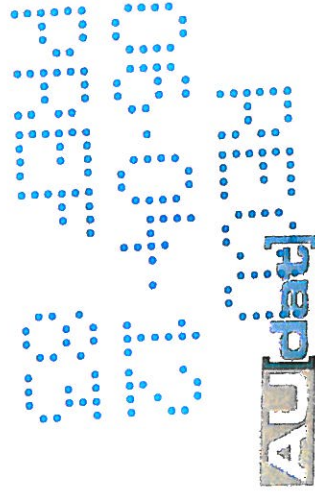


Le programme d'actions est élaboré en plusieurs étapes :

- Dans un 1^{er} temps, une « validation » politique des principaux objectifs du PLH lors du COPIL du 20 décembre 2010 à Bandoi
- Dans un 2nd temps, un temps d'échange avec les élus lors du Séminaire du 15 février 2011 qui s'est déroulé au Plan du Castellet
- Un temps de travail technique : le cotech du 25 février
- Un dernier Comité de Pilotage le 7 mars



SÉMAPHORES



Rappel du cadre du scénario retenu

Le rythme de la croissance démographique de ces dernières années n'est plus supportable pour la plupart des communes de la CCSSB. L'objectif de la Communauté de Communes est de contenir cette croissance démographique à un niveau lui permettant de diversifier son parc de logements et répondre aux besoins des populations locales:

- Le scénario s'inscrit dans les hypothèses du SCOT qui proposent « une croissance démographique plus faible que celle observée durant les années 1990 et au début des années 2000 »
- Le scénario retenu comme base de travail correspond aux orientations du SCOT.
- Les besoins en logements calculés sont exclusivement des résidences principales.



SÉMAPHORES



Les propositions d'objectifs en nouveaux logements

- Ces objectifs répondent à l'objectif réglementaire incontournable de la loi SRU
- Ils supposent soit des taux de logements sociaux importants (de l'ordre de 50% à 60% de l'ensemble des logements à produire).
- Soit d'augmenter le volume global de constructions (en ne rattrapant que partiellement le retard...)

Territoires	RP 2010	Objectifs minimum	Soit par an	Dont LLS/an	Préconisations Obj LLS / an
Bandol	5 328	373	62	40	40
Le Beausset	4 140	376	63	39	39
La Cadière-d'Azur	2 217	217	36	19	19
Le Castellet	1 899	179	30	17	17
Evenos	1 009	91	15	0	5
Riboux	17	1	0	0	0
Saint-Cyr-sur-Mer	5 657	509	85	43	43
Signes	1 280	116	19	0	2
CCSSB	21 547	1 863	310	158	165

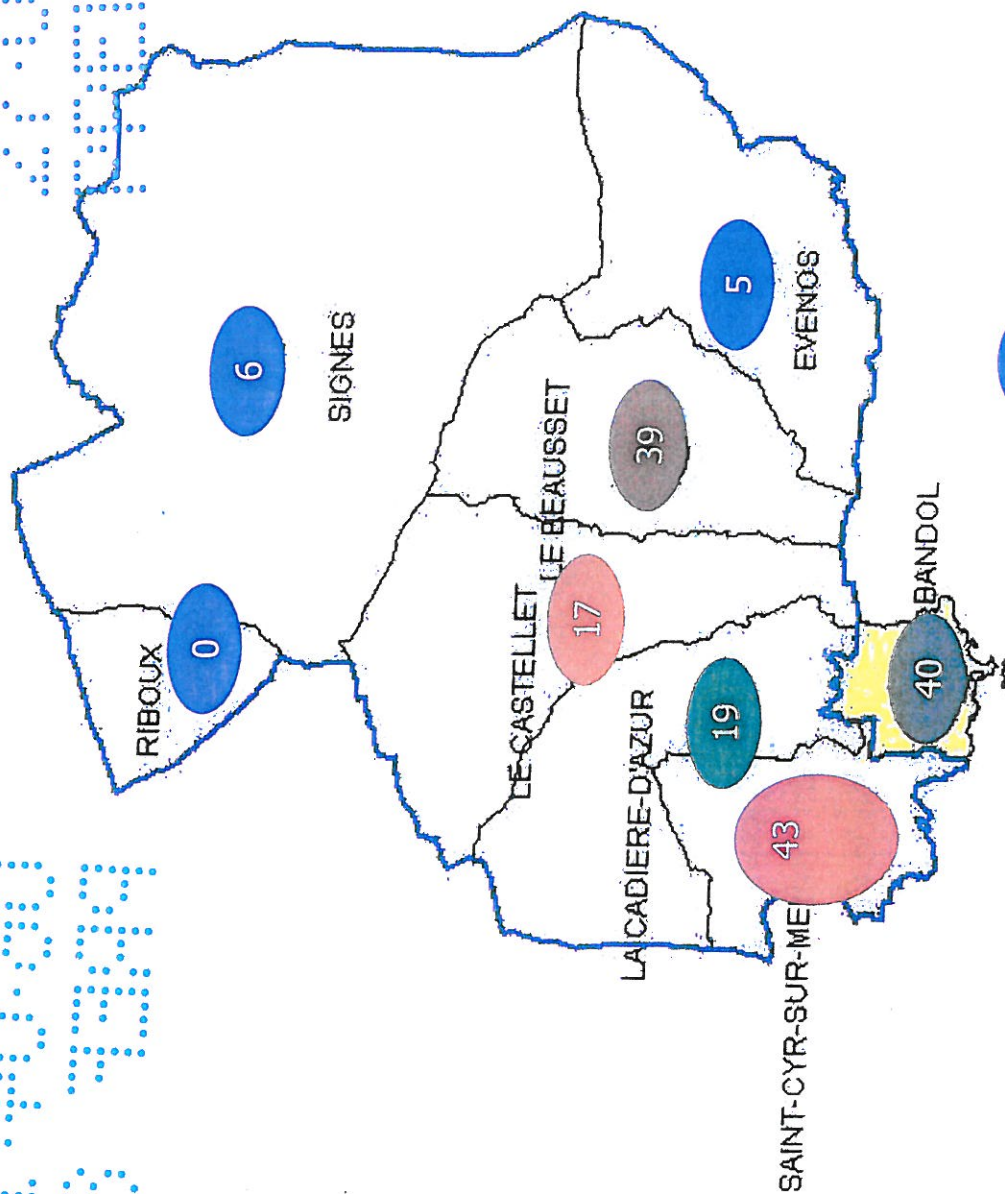


SÉMAPHORES



Territorialisation des objectifs préconisés en logements locatifs sociaux par an

Territoires	Préconisations Objectifs LLS/an
Bandol	40
Le Beausset	39
La Cadière- d'Azur	19
Le Castellet	17
Evenos	5
Riboux	0
Saint-Cyr-sur- Mer	43
Signes	6
CCSSB	169



SÉMAPHORES



Non soumise à l'Art. 55 de la SRU

Source: SEMAPHORES, à partir des données DDTM 84, février 2011

Des orientations en 4 grands axes pour la CCSSB

1. AXE N°1: Contenir l'évolution démographique tout en répondant mieux à la demande des ménages locaux
2. AXE N°2: Diversifier l'offre de logements
3. AXE N°3: Mobiliser le parc existant pour diversifier l'offre et améliorer les conditions d'occupation
4. AXE N°4: Répondre aux besoins en matière d'accueil des gens du voyage



SÉMAPHORES



AU data

Enjeux du programme d'actions



Contexte

Concilier :

- ☐ Des objectifs de maîtrise des objectifs quantitatifs de création de logements neufs
- ☐ Des objectifs importants en :
 - Production de logements locatifs sociaux
 - Diversification du parc (locatif, accession aidée, logements des jeunes, logements des personnes âgées...)

Un objectif opérationnel :

- ☐ Mobiliser le plus possible le parc de logements existants (résidences principales notamment)

Propositions de programme d'actions



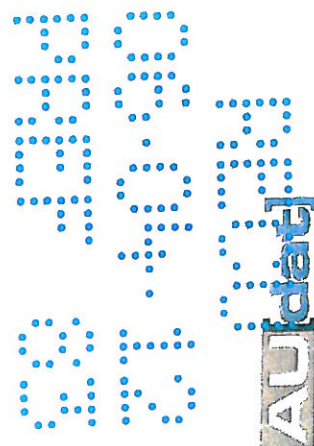
SÉMAPHORES

Groupe d'actions N°1

Contenir l'évolution démographique tout en répondant mieux à la
demande des ménages locaux



SÉMAPHORES



Programme d'actions détaillé

Groupe d'actions N°1	
ACTIONS N°1.0	Pilotage du PLH
ACTIONS N°1.1	Suivre, évaluer et anticiper la mise en œuvre du PLH
ACTIONS N°1.2	Définir une stratégie foncière communautaire et assister les communes
ACTIONS N°1.3	Accompagner les communes qui le souhaitent dans l'évolution de leurs documents d'urbanisme (PLU/POS): Traduire le PLH dans les PLU/Poursuivre la réflexion du SCOT sur la densité dans les PLU afin de favoriser des formes d'habitat innovantes et pour favoriser le renouvellement urbain
ACTIONS N°1.4	Développer une compétence technique communautaire en habitat et urbanisme: Mettre en œuvre le PLH



SÉMAPHORES



ACTION N°1.0 : Pilotage du PLH (1/2)

Constat et enjeux

- ☐ Pour faire vivre le PLH, mettre en place les actions et assurer le suivi, et les ré-orientations nécessaires, il est nécessaire de pérenniser le Comité de Pilotage du PLH et de prévoir les moyens techniques et humains adaptés.

Territoires concernés

- ☐ Communauté de Communes de la CCSSB

Contenu et modalités

- ☐ Pérennisation du Comité de pilotage et des échanges intercommunaux sur l'habitat
 - L'animation du partenariat autour des actions du PLH et la communication avec les élus
 - La poursuite de la dynamique engagés entre les communes dans le cadre de l'élaboration du PLH
 - La préparation de la mise en œuvre et le suivi des actions
 - La mise en place du suivi des actions (tableaux de bords) et leurs actualisation
 - La réalisation du bilan annuel du PLH
 - La réalisation d'une évaluation à mi parcours du PLH
 - L'animation du comité de pilotage du PLH
 - L'animation de l'observation sur la base des travaux de AU[dat], de la DDTM, etc.

Actions complémentaires ou liées

- ☐ Observatoire de l'habitat
- ☐ L'ensemble des actions du PLH



SÉMAPHORES



ACTION N°1.0 : Pilotage du PLH (2/2)

Porteur de l'Action

☐ EPCI

Partenaires

☐ Tous les partenaires, communes, institutionnels, associatifs, opérateurs publics et privés du logement, etc

Indicateur de suivi

- ☐ Nombre et rythme des réunions du Comité de pilotage
- ☐ Bilan d'activité : mise en œuvre des actions, bilans annuels, communication et information, réunions du comité de pilotage, etc.

Coût et Financement

- ☐ Temps agent (préparation, animation)

Echéancier

- ☐ Dès la mise en œuvre du PLH



SÉMAPHORES



ACTION N°1.1 : Suivre, évaluer et anticiper la mise en œuvre du PLH (1/3)

Constat et enjeux

- ☐ Le PLH doit comporter un observatoire. Or, les données permettant de suivre les dynamiques du territoire en matière d'habitat sont aujourd'hui dispersées et la communauté de communes n'a pas développé d'outil de suivi et d'observation des dynamiques Habitat.

- ☐ Sur le territoire du SCOT, AU[dat] centralise un certain nombre de données et anime des observatoires...

- ☐ Communauté de Communes

Contenu et modalités

- ☐ Travailler en interne et/ou avec AU[dat], sur le contenu et la forme des informations à recueillir et traiter.
- ☐ Données à mobiliser :

- Evolutions démographiques (INSEE)
- Evolutions du parc de logements (INSEE)
- Activité de construction neuve (Sitadel), nombre de logements et type
- Programmation, financement et livraisons des opérations de logements locatifs sociaux et accession sociale. Répartition par type de financement (DDTM)
- Suivi de la demande locative sociale (en lien avec la redéfinition du Numéro Unique)
- Suivi des logements ayant bénéficié d'une aide de l'ANAH, type d'aide et montant moyen des travaux (ANAH)
- Suivi des actions en faveur des publics spécifiques
- En relation avec le chargé de mission urbanisme et habitat, suivi du potentiel foncier et des consommations foncières pour l'habitat, densité des opérations

- ☐ L'AU[dat] se propose de prendre en charge le volet « observatoire » du PLH, la mise en œuvre du suivi restant à la charge de la CCSSB



SÉMAPHORES



ACTION N°1.1 : Suivre, évaluer et anticiper la mise en du PLH (2/3)

Contenu et modalités (suite)

- ☐ Élaborer et signer une convention de mise à disposition et de transmission des données avec AU[dat], la DDTM, le CG, etc.

Actions complémentaires ou liées

- ☐ Mobiliser les données pour certains indicateurs de suivi des différentes actions du PLH



SÉMAPHORES



ACTION N°1.1 : Suivre, évaluer et anticiper la mise en du PLH (3/3)

Porteur de l'Action

☐ EPCI

Partenaires

☐ Communes

☐ ADIL

☐ Conseil Général

☐ DDTM

Indicateur de suivi

☐ Mise en place de l'observatoire

☐ Publications, diffusion des résultats

Coût et Financement

☐ Travail de recueil, exploitation de données, et production de publication évalué entre 20 et 30 jours/an

☐ Contribution de l'AU[dat]

Echéancier: dès la mise en place du PLH

☐ Mise en place 2011

☐ Première publication 1er trimestre 2012

☐ Une publication annuelle



SÉMAPHORES



ACTION N°1.2 : Définir une stratégie foncière communautaire et assister les communes (1/2)

Constat et enjeux

- ☐ Aujourd'hui l'action foncière en matière d'habitat est relativement peu développée. Les communes et l'EPCI mènent peu de politiques en ce sens.
- ☐ La connaissance et le suivi du foncier n'est pas organisé.

Territoires concernés

- ☐ Tout le territoire communautaire

Contenu et modalités

- ☐ Définir dans chaque commune les secteurs de veilles foncières
- ☐ Veille foncière (DIA) communautaire
- ☐ Accompagnement à la mise en œuvre des outils de préemption et d'acquisition (conventions* EPF, convention d'adhésion de chaque commune)
- ☐ Encourager les communes à mettre en place, les outils d'anticipation foncière,
- ☐ Faire connaître les outils et les aides existantes, accompagner les maires (cf. action 1)

Actions complémentaires ou liées:

- ☐ Développement de l'offre locative sociale
- ☐ Développement d'une offre en accession sociale à la propriété

* Les conventions EPF permettent d'acquérir et de porter, par voie amiable ou par préemption, le foncier après accord préalable des communes ou de l'EPCI. Il existe 3 types d'intervention:

1- L'anticipation (le long terme): L'objectif est d'agir sur les points clés du projet d'aménagement du territoire et de nourrir les conventions cadre passées avec l'EPCI afin d'aboutir à des conventions opérationnelles. Un périmètre assez large est fixé avec la Collectivité pour préparer les opérations d'intérêt général. L'EPF exerce une veille foncière sur ces périmètres et, par délégation du droit de préemption, régule les prix pour permettre les opérations futures. L'EPF accompagne également la Collectivité pour définir des périmètres plus fins.

2- L'impulsion (le moyen terme): Les périmètres sont plus restreints et le but est de préparer la phase opérationnelle sur des secteurs déterminés. La veille de l'EPF est plus ciblée (observation, préemption, acquisition d'opportunités et démarche de pré-projet).

3- La réalisation (le court terme): Il faut assurer la maîtrise foncière d'un projet déterminé correspondant aux objectifs de la collectivité (convention opérationnelle de maîtrise foncière) et engager les démarches d'acquisitions (amiabes ou DUP-déclaration d'utilité publique-)

ACTION N°1.2 : Définir une stratégie foncière communautaire et assister les communes (2/2)

Porteur de l'Action

☐ EPCI

Partenaires

☐ CCSSB et Communes

☐ EPF

☐ SAFER, Chambre des Notaires/Service des impôts (DIA)

Indicateur de suivi

☐ Surface mobilisée

☐ Quantification du foncier mobilisable

Coût et Financement

☐ Moyens humains pour le conseil et l'accompagnement (prévus dans l'action 1.4)

☐ Coût de cession du foncier à prix réduit : 300 000 € par an sur la base de 0.5 ha de terrain à 300€ / m² subventionné à 20%

Echéancier

☐ 2012 pour le conseil et l'ingénierie et l'aide à l'acquisition foncière



SÉMAPHORES



ACTION N°1.3 : Accompagner les communes qui le souhaitent dans l'évolution de leur document d'urbanisme et traduire le PLH dans les PLU (1/2)

Constat et enjeux

- ☐ Traduire le PLH dans les PLU et poursuivre la réflexion du SCOT sur la densité dans les PLU afin de favoriser des formes d'habitat innovantes et pour favoriser le renouvellement urbain
- ☐ Faciliter la production de logement conforme aux objectifs du PLH par la mise en œuvre des outils réglementaires (ERL, SMS, Sur densité, stationnement...)

Territoires concernés

- ☐ Toutes les communes de la CCSSB

Contenu et modalités

- ☐ Veiller à la compatibilité des documents d'urbanisme avec le PLH et aider à traduire les objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme via notamment la mise en place des outils réglementaires en faveur du logement et la bonne utilisation des orientations d'aménagement (Secteurs de mixité sociale, sur densité, emplacements réservés, règles de stationnement...)
- ☐ Réaliser un document simple présentant les principales dispositions du PLH à prendre en compte dans les documents d'urbanisme et de planification.
- ☐ Organiser des réunions d'informations et de partage de connaissance régulières mobilisant les communes.
- ☐ Poursuivre la réflexion du SCOT sur la densité,
- ☐ Favoriser l'émergence de formes d'habitat innovantes, alternatives au modèle résidentiel existant
- ☐ Répondre à la demande des ménages portant à la fois sur la qualité architecturale et la qualité résidentielle.
- ☐ Promouvoir, auprès des opérateurs et des communes, le passage d'une réflexion produit-logement à celle d'une production de solutions de vie adaptées aux besoins d'un parcours résidentiel tout au long de la vie
- ☐ Organisation de sessions de formation à destination des communes (élus et techniciens) sur les formes urbaines
- ☐ Mise en place d'indicateurs de suivi de la densité urbaine et de la qualité dans l'observatoire de l'habitat de La CC.



SÉMAPHORES



ACTION N°1.3 : Accompagner les communes qui le souhaitent dans l'évolution de leur document d'urbanisme et traduire le PLH dans les PLU(2/2)

Porteur de l'Action

☐ EPCI

Partenaires

☐ Communes,

☐ CAUE (mission d'accompagnement des collectivités et de formation des élus)

Indicateur de suivi

☐ Nombre de PLU révisés ou modifiés

☐ Nombre de SMS, ERL...

Coût et Financement

☐ Animation, ingénierie

Echéancier

☐ Sur la durée du PLH

☐ Initiation de l'action au plus tôt possible



SÉMAPHORES



ACTION N°1.4 : Développer une compétence technique communautaire en habitat et urbanisme/Mettre en œuvre le PLH (1/3)

Constat et enjeux

- Certaines communes du territoire, et notamment les plus petites, n'ont pas les moyens financiers et humains de se doter en interne d'une compétence en urbanisme ou de confier à un prestataire une mission de conseil en urbanisme. Or, les documents d'urbanisme constituent l'un des principaux outils de mise en œuvre du PLH, et doivent être compatibles avec celui-ci.

Territoires concernés

- EPCI

Contenu et modalités (...)

- Mise en place de moyens humains adaptés : création d'un poste d'animateur ou mobilisation en interne
 - chargé de mission avec comme fonction principale d'accompagner et de conseiller les communes dans leurs projets en lien direct avec le PLH.
- Sensibilisation aux enjeux en matière d'habitat et d'urbanisme et aux outils existants :
 - **Accompagner les communes dans l'élaboration ou la révision de leur document d'urbanisme (cf. action 1.3)**
 - Inciter les communes à engager une réflexion sur l'accession sociale et abordable, ainsi que sur les formes d'habitat innovantes
 - Organiser des réunions d'informations et de partage de connaissance régulières mobilisant les communes,
 - Renseigner sur les différents outils et dispositifs existants et diffuser l'offre de formation à destination des élus.
- Accompagnement dans les projets des communes et des EPCI en matière d'habitat et d'urbanisme :
 - Accompagner les maires et l'EPCI dans la mise en place d'outils et dispositifs réglementaires en faveur du logement,
 - Accompagner les maires qui le souhaitent dans leurs opérations foncières et opérations d'habitat (conception du programme, négociations, suivi de l'opération,...),
 - Accompagner les communes dans l'élaboration ou la révision de leur document d'urbanisme



SÉMAPHORES



ACTION N°1.4 : Développer une compétence technique communautaire en habitat et urbanisme/Mettre en œuvre le PLH (2/3)

Contenu et modalités(suite)

- Veiller à coordonner les différentes politiques de l'habitat, de l'économie, des déplacements et des équipements
- Accompagner les maires dans la politique foncière et la mise en place d'outils et dispositifs réglementaires en faveur du logement (cf fiche n°2)
- Organiser des réunions d'informations et de partage de connaissance régulières mobilisant les communes, et assurer la cohérence entre les documents des différentes communes
- Renseigner sur les différents outils et dispositifs existants et diffuser l'offre de formation et information existante à destination des élus : cycle de formation du Conseil Général, CAUE, PIE, ADIL, etc.
- Organiser le retour d'expérience et la diffusion des bonnes pratiques et opérations exemplaires
- Accompagner les maires dans leurs opérations foncières et opérations d'habitat (conception du programme, négociations, suivi de l'opération, etc..).
- Réaliser un document simple présentant les principales dispositions du PLH à prendre en compte dans les documents d'urbanisme et de planification



SÉMAPHORES



ACTION N°1.4 : Développer une compétence technique communautaire en habitat et urbanisme/Mettre en œuvre le PLH (3/3)

Porteur de l'Action

☐ EPCI

Partenaires

☐ Communes,

☐ CAUE, BET en charge des PLU

Indicateur de suivi

☐ Création du poste

☐ Indicateurs de suivi dans le bilan d'activité : nombre de documents d'urbanisme engagés, nombre de projets suivis, etc.

Coût et Financement

☐ Un poste Cadre A ou B à 100 % mutualisé entre les communes de la CCSSB

Echéancier:

☐ 2011



SÉMAPHORES



Programme d'actions détaillé

Groupe d'actions N°2	
ACTIONS N°2.1	Faciliter la production de logements locatifs sociaux
ACTIONS N°2.2	Faciliter la production de logements locatifs privés proches des centres (actifs, jeunes et personnes âgées)
ACTION N°2.3	Aider les ménages locaux modestes à accéder à la propriété
ACTION N°2.4	Développer une offre de logement très sociale
ACTION N°2.5	Développer une offre d'hébergement en lien avec le PDALPD



SÉMAPHORES



2023
2023
2023

Groupe d'actions N°2

Diversifier l'offre de logements

2023
2023
2023

ACTIONS N2.1: Faciliter la production de 165 logements sociaux/an (1/3)

Constat et enjeux

- ❑ Objectif du PLH: produire 169 logements locatifs sociaux (locatif public PLAI-PLUS, PLS) en moyenne/an
- ❑ A ces logements pourront éventuellement se rajouter des PLS pour le financement de structures d'hébergement (personnes âgées, jeunes).

	Objectif de production/an	Dont LLS/an
CCSSB	310	165

Territoires concernés

- ❑ Territoire communautaire

Contenu et modalités

- ❑ Participer au financement* des opérations = effet levier.
- ❑ Financer 106 logements PLUS, 42 logements PLAI et 17 PLS par an
- ❑ Rappel des modalités d'intervention :

- Mise à disposition des bailleurs de foncier** à coût réduit
- Aide forfaitaire par logement sous condition de localisation, de taille ou de qualité :
 - 1 000 € / logements PLUS
 - 1 500 € / logements PLAI

- ❑ Inscrire l'engagement financier de l'EPCI

* Les communes de Bandol et du Beausset, classées en Zone 2, n'ont pas les mêmes prix de loyer comparativement au reste de la communauté de communes classé en Zone 3.

** Le prix du foncier sur le marché de la CCSSB est en moyenne de 300€/m². Cela correspond au double des prix réglementaires en zone 2 (150€/m²) et le triple en zone 3 (100€/m²).



SÉMAPHORES



ACTIONS N°2.1: Faciliter la production de 165 logements locatifs sociaux/an (2/3)

Contenu et modalités: (suite)

- ☐ Possibilité de moduler l'aide en fonction de la localisation de l'opération, de la qualité architecturale et environnementale, de la part de PLAI dans l'opération et/ou des niveaux de loyers de sortie.
- ☐ Accompagner les communes et animer le partenariat
 - Mobiliser les outils de l'urbanisme en faveur du logement social – lien avec les documents d'urbanisme
 - Développer les partenariats avec les bailleurs et accompagner les maires dans les opérations.
 - Suivre la programmation de logements sociaux annuellement.

Actions complémentaires ou liées

- ☐ Actions du Groupe 1

Porteur de l'Action

- ☐ EPCI

Partenaires

- ☐ Communes
- ☐ Etat, Conseil Général, Conseil Régional
- ☐ CDC, bailleurs, autres financeurs

Indicateur de suivi

- ☐ Nombre de logements PLAI, PLUS, PLS financés, nombre de logements livrés
- ☐ Montant des aides accordées
- ☐ Suivi des opérations exemplaires



SÉMAPHORES



ACTIONS N°2.1: Faciliter la production de 165 logements locatifs sociaux/an (3/3)

Coût et Financement

- ☐ Aide forfaitaire au logement social :

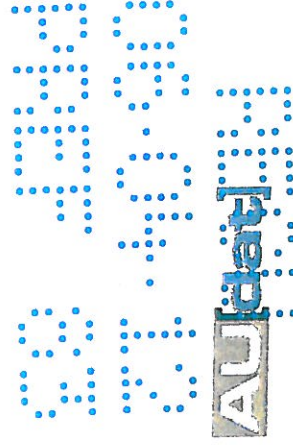
211 000 € / an sur la base de 106 PLUS (65%), 42 PLAI (25%) et 17 PLS (10%)

Echéancier

- ☐ Soutien aux opérations à partir de 2012



SÉMAPHORES



ACTION N°2.2 : Faciliter la production de logements locatifs privés proches des centres (actifs, jeunes et personnes âgées) (1/2)

Constat et enjeux

- ☐ Manque d'offres accessibles à destination des jeunes locaux ou cadres en mobilité professionnelle
- ☐ D'ici 2030, presque 1 personne/2 aura + de 75 ans (environ 40% de la population – source: cf. diag SCOT Toulon Méditerranée)
- ☐ La CCSSB, consciente de ces enjeux, entend mettre en place une action visant à soutenir "la création de logements, extension de services de proximité ou structures répondant aux problématiques engendrées par l'évolution démographique". Les publics concernés sont entre autres les personnes âgées en perte ou non d'autonomie, des personnes présentant des handicaps, mais aussi des jeunes locaux ou actifs.
- ☐ → Une des priorités du PLH est d'adapter l'offre nouvelle aux besoins des ménages: 30% de la production sera réalisée en petits logements (F1/F2).

Territoires concernés

- ☐ Toutes les communes

Contenu et modalités

- ☐ Maîtrise foncière
- ☐ Négociations avec les opérateurs



SÉMAPHORES



ACTION N°2.2 : Faciliter la production de logements locatifs privés proches des centres (actifs, jeunes et personnes âgées) (1/2)

Constat et enjeux

- ☐ Manque d'offres accessibles à destination des jeunes locaux ou cadres en mobilité professionnelle
- ☐ D'ici 2030, presque 1 personne/2 aura + de 75 ans (environ 40% de la population – source: cf. diag SCOT Toulon Méditerranée)
- ☐ La CCSSB, consciente de ces enjeux, entend mettre en place une action visant à soutenir "la création de logements, extension de services de proximité ou structures répondant aux problématiques engendrées par l'évolution démographique". Les publics concernés sont entre autres les personnes âgées en perte ou non d'autonomie, des personnes présentant des handicaps, mais aussi des jeunes locaux ou actifs.
- ☐ → Une des priorités du PLH est d'adapter l'offre nouvelle aux besoins des ménages: 30% de la production sera réalisée en petits logements (F1/F2).

Territoires concernés

- ☐ Toutes les communes

Contenu et modalités

- ☐ Maîtrise foncière
- ☐ Négociations avec les opérateurs



SÉMAPHORES



ACTION N°2.2 : Faciliter la production de logements locatifs privés proches des centres (actifs, jeunes et personnes âgées)(2/2)

Actions complémentaires ou liées

☐ ...

Porteur de l'Action

☐ Communautés de Communes / Conseil Général / Centres Régionaux d'Information et de Coordination Gériatologique

Partenaires

- ☐ Conseil Général
- ☐ CCAS et Mairies,
- ☐ Bailleurs,
- ☐ Caisses de retraites,
- ☐ les ADMR (Association du service à domicile)

Indicateur de suivi

☐ Nombre de logements produits par typologie (F1/F2/F3/F4)

☐ ...



SÉMAPHORES



ACTION N°2.3 : Aider les ménages modestes à accéder à la propriété (1/2)

Constat et enjeux

- ☐ De nombreux jeunes n'ont pas les moyens d'accéder à la propriété sur le territoire de la Communauté de Communes
- ☐ Pour que les opérations en neuf (avec le PSLA) correspondent au mieux aux besoins et aux capacités financières des ménages, les prix de vente doivent être inférieurs aux plafonds fixés par l'Etat (2 100 €/m² surface utile en 2010). L'aide à apporter est de X €/ménage jusqu'à 3 personnes, X € / ménage pour les familles de 4 personnes et plus.

Territoires concernés

- ☐ Le territoire communautaire

Contenu et modalités

- ☐ Maîtrise foncière et cession de foncier à prix maîtrisé dans le cadre d'opération en PSLA
- ☐ Organiser le retour d'expériences

* Privilégier les formes d'habitat durable (économie d'énergie et maîtrise des charges pour les occupants)



SÉMAPHORES



ACTION N°2.3 : Aider les ménages modestes à accéder à la propriété (2/2)

Porteur de l'Action

☐ Communes et EPCI

Partenaires

☐ Etat

☐ Adil / CIL/CAF

☐ Opérateurs immobiliers : bailleurs sociaux, coopératives HLM, lotisseurs (si diffus), notaires pour les clauses anti-spéculatives notamment.

Indicateurs de suivi

- ☐ Nombre de logements financé annuellement
- ☐ Nombre d'opérations et de logements en projet
- ☐ Nombre d'opérations et de logements livrés

Coût et Financement

☐ Dans le cadre de la politique foncière (cf. action 1.2)

Echéancier

☐ A partir de 2012



SEMAPHORES



ACTION N°2.4 : Développer une offre de logements très sociaux (1/2)

Constat et enjeux

- ☐ Le parc de logements existant ne parvient pas à répondre à la totalité des besoins, notamment ceux des jeunes locaux
- ☐ Le PLH a défini un objectif minimum de production annuelle de 165 logements locatifs sociaux sur le territoire dont une proportion (25%) devrait être produit avec un financement PLAI, (PLAI ou loyer conventionné très social par an, dont une partie peut s'adresser à des ménages cumulant les difficultés et nécessitant un accompagnement adapté)

Territoires concernés

- ☐ Communauté de Communes Sud Sainte Baume

Contenu et modalités

- ☐ Politique foncière
- ☐ Renforcer l'offre disponible pour les ménages les plus modestes en réalisant les objectifs quantitatifs définis en matière de PLA-I neufs et en acquisition-amélioration et de logements privés d'insertion (logements conventionnés) :
 - Inciter les bailleurs à réaliser des opérations neuves et en acquisition-amélioration : en PLA-I proches des services et équipements,
 - Aider financièrement les opérations en PLA-I en apportant 1500€ par logement

Actions complémentaires ou liées

- ☐ Production d'offre locative social



SÉMAPHORES



ACTION N°2.4 : Développer une offre de logements très sociale (2/2)

Porteur de l'Action

- ☐ Communautés de communes

Partenaires

- ☐ Communes,
- ☐ Bailleurs
- ☐ Association agréées dans l'insertion par le logement

Indicateur de suivi

- ☐ Nombre de logements PLA-I, financés par an
- ☐ Nombre de logements PLA-I, livrés par an

Coût et Financement

- ☐ Contribution aux financements des PLA-I = 63 000 € (sur la base de 42 PLA-I par an et 1 500 € par logements)
- ☐ Pour l'accompagnement social : mesures financées dans le cadre du PDALPD

Echéancier

- ☐ Engagement 2012



SÉMAPHORES



ACTION N°2.5 : Développer une offre d'hébergement en lien avec le PDALPD (1/2)

Constat et enjeux

- ☐ Selon les préconisations du Plan départemental pour le logement des personnes défavorisées du Var arrêté le 16 Mars 2007, par le Préfet et le Président du Conseil Général, celui-ci comporte un axe : « développer l'offre d'hébergement et les logements d'insertion en dotant les projets de moyens de gestion sociale » en développant une offre de pension de famille. L'objectif est donc la création de 3 pensions de famille supplémentaires de 20 places environ soit une soixantaine de place au total.
 - ☐ Ce Plan, actuellement en cours de révision, identifie comme besoins 38 places d'hébergement d'urgence sur l'ensemble de la CCSSB
 - ☐ L'objectif est donc la création de 2 pensions de famille de 20 places environ soit une quarantaine de places au total.
- ### Territoires concernés
- ☐ Toutes les communes de la CCSSB

Contenu et modalités

- ☐ Etudier l'opportunité de créations de 2 pensions de familles sur le territoire



SÉMAPHORES



ACTION N°2.5 : Développer une offre d'hébergement en lien avec le PDALPD (1/2)

Porteur de l'Action

☐ EPCI

Partenaires

☐ Communes

☐ Etat

☐ CG

☐ Associations

Indicateur de suivi

Coût et Financement

☐ ...

Echéancier

☐ 2013



SÉMAPHORES



Groupe d'actions N°3

Mobiliser le parc existant pour diversifier l'offre et améliorer les conditions d'occupation



SÉMAPHORES



Programme d'actions détaillé

Groupe d'actions N°3

ACTION N°3.1

PIG adaptation du logement des personnes âgées

ACTION N°3.2

Favoriser l'acquisition/amélioration dans les centres anciens par les bailleurs sociaux

ACTION N°3.3

Favoriser la mobilisation des résidences secondaires

ACTION N°3.4

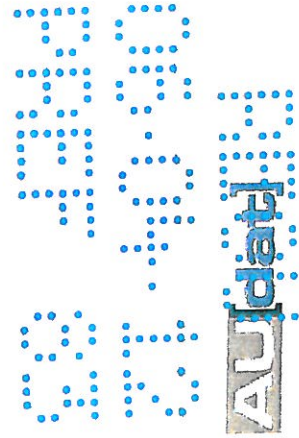
Lutter contre la précarité énergétique

ACTION N°3.5

Lutter contre l'habitat indigne



SÉMAPHORES



ACTION N°3.1 : PIG adaptation du logement des personnes âgées (1/2)

Constat et enjeux

- ☐ L'action de requalification et d'adaptation des logements aux personnes âgées et handicapées, ainsi que la production d'une offre à loyer modéré, en complément des opérations neuves réalisées par les bailleurs sociaux, constituent un enjeu majeur.

Territoires concernés

- ☐ Communes de la CCSSB

Contenu et modalités

- ☐ Participer au futur PIG en signant un contrat territorial avec le Département.
- ☐ Objectifs Propriétaires Bailleurs (PB) logements conventionnés : 1 à 2 logements/an. Objectifs PO : 6 à 8 logements/an.
- ☐ Intervention financière de la communauté de communes :
 - Animation : prévoir une participation financière de la communauté de communes proportionnelle au nombre de contacts et de dossiers réalisés (bons de commande ou système forfaitaire). Animation confiée à un prestataire extérieur.
- ☐ Suivi et relais du dispositif par le chargé de mission PLH

Actions complémentaires ou liées

- ☐ Production d'offre à loyer modéré
- ☐ Logements des jeunes
- ☐ Adaptation du parc aux personnes âgées et personnes handicapées
- ☐ Lutte contre l'indécence et l'insalubrité



SÉMAPHORES

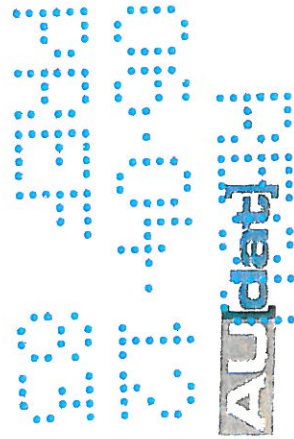


ACTION N°3.1 : PIG adaptation du logement des personnes âgées (2/2)

Porteur de l'Action
☐ EPCI
Partenaires
☐ Communes,
☐ DDEA, ANAH /Conseil Général
☐ Conseil Régional,
☐ Fédérations professionnelles du bâtiment
☐ Associations
Indicateur de suivi
☐ Bilan du PIG dans le cadre de la mission de suivi animation
Coût et Financement
☐ 10 000 € par an sur 3 ans à préciser
Echéancier: durée du PLH



SÉMAPHORES



ACTION N°3.2 : Favoriser l'acquisition/amélioration dans les centres anciens par les bailleurs sociaux (1/2)

Constat et enjeux

- ☐ Globalement le parc de logement présente un bon niveau de confort bien qu'une part plus élevée de biens en location soit de confort partiel comparé aux propriétés occupées.
- ☐ Cependant, on observe de fortes disparités d'une commune à l'autre : les communes de Bandal et du Beausset connaissent une dégradation d'une partie de leurs centres anciens et quelques situations de manque de décence.
- ☐ Les logements vacants sont ceux qui présentent le moins de confort, ce qui s'explique par le fait que ce sont des logements souvent longuement inoccupés.
- ☐ Cette situation fait de la réhabilitation des centres anciens un enjeu majeur pour les communes dans un contexte de pénurie foncière et dans une optique de renouvellement

Territoires concernés

- ☐ Communauté de communes
- ☐ Communes du Castellet, du Beausset, Saint Cyr sur Mer, et Bandal notamment

Contenu et modalités

- ☐ Favoriser le développement de logements locatifs sociaux en acquisition-amélioration : Dans les centres anciens, en accompagnement des opérations de réhabilitation et restructuration urbaine
- ☐ Bonifier de l'aide intercommunale à la production de logements locatifs sociaux pour la réalisation d'opérations en acquisition-amélioration
- ☐ Développer des partenariats avec les bailleurs intéressés pour réaliser des opérations en acquisition-amélioration,
- ☐ Veiller à la mise aux normes énergétiques du parc social dans le cadre du suivi du PLH en mettant en place les indicateurs de suivi de l'amélioration énergétique du parc existant



SÉMAPHORES



ACTION N°3.2 : Favoriser l'acquisition/amélioration dans les centres anciens par les bailleurs sociaux (2/2)

Porteur de l'Action

☐ EPCI

Partenaires

☐ Communes, EPF

Indicateur de suivi

☐ ...

Coût et Financement

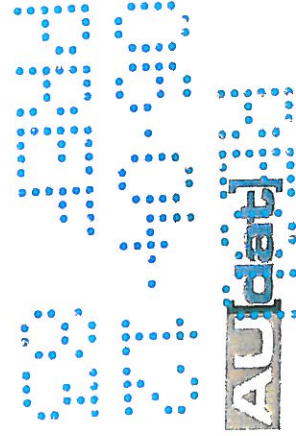
☐ Politiques foncières (cf. action 1.2)

Echéancier

☐ Dès 2012



SÉMAPHORES



ACTION N°3.3 : Favoriser la mobilisation des résidences secondaires (2/1)

Constat et enjeux

- ☐ En 2006, 13 160 résidences secondaires sont recensées. Dont près de 80% sont localisées sur les communes de Bandol et Saint Cyr.
- ☐ 62% des ces résidences secondaires étaient des logements en immeubles collectifs. Ce taux atteignait 84% dans la commune de Bandol et 65% à Saint Cyr.
- ☐ La quasi-totalité du parc de résidences secondaires était constituée de 3 pièces ou moins et un tiers est constitué de studios.
- ☐ Ce parc constitue donc une réserve potentielle de résidences principales qui peut répondre à une partie des besoins locaux. Une partie de ce parc se transformera spontanément en résidence principale notamment au moment de la retraite de leurs occupants.
- ☐ → Le PLH affiche un objectif minimal de diminution des résidences secondaires de 10% à l'horizon 2017. → Le PLH affiche un objectif minimal de diminution des résidences secondaires de 10% à l'horizon 2017.

Territoires concernés

- ☐ Bandol et St Cyr

Contenu et modalités

- ☐ Etude des mutations et changement d'affectation dans le parc de résidences secondaires
- ☐ Etude repérage des résidences de tourisme « vieillissante » et pouvant faire l'objet de restructuration et d'amélioration
- ☐ Veille foncière systématique sur les secteurs touristiques
- ☐ Saisie d'opportunités



SÉMAPHORES



ACTION N°3.3 : Favoriser la mobilisation des résidences secondaires (2/2)

Porteur de l'Action

☐ EPCI

Partenaires

☐ Communes,

☐ EPCI

Indicateur de suivi

Coût et Financement

Echéancier

☐ Sur la durée du PLH



SÉMAPHORES



AUJOURD'HUI

ACTION N°3.4 : Lutter contre la précarité énergétique Inciter à la rénovation énergétique des logements (1/2)

Constat et enjeux

- ☐ Les centres anciens du Beausset, de Bandal, et dans une moindre mesure Saint Cyr sur Mer, concentrent une majorité du parc de logements relativement ancien et souvent très consommateur d'énergie.
- ☐ La rénovation du parc de logement ancien apparaît ainsi comme un enjeu important d'autant plus que des obligations ont été fixées par le Grenelle de l'environnement pour le parc public : 800 000 logements sociaux (étiquettes E, F, G) devront faire l'objet d'une rénovation thermique d'ici à 2020 afin de ramener leur consommation énergétique aujourd'hui supérieure à 230 KW/h /m²/an à des valeurs inférieures à 150 KW/h /m²/an.
- ☐ L'objectif est de répondre à la fois aux obligations réglementaires et de lutter contre le développement de la précarité énergétique dans le parc ancien

Territoires concernés

- ☐ Toutes les communes de la CCSSB

Contenu et modalités

- ☐ Accompagner le programme habiter mieux de l'ANAH et mobiliser la bonification de l'ANAH en apportant une aide de 500€ par logement
- ☐ Faire le bilan des actions réalisées dans le cadre de l'OPAH du Beausset et analyser les freins éventuels à l'atteinte des objectifs fixés (dispersion des aides ? complexité de la gestion de travaux importants pour les syndics ?)
- ☐ Sensibiliser les propriétaires en relayant les aides du programme « habiter mieux »



SÉMAPHORES



ACTION N°3.4 : Lutter contre la précarité énergétique (2/2)

Porteur de l'Action

- ☐ EPCI

Partenaires

- ☐ Communes, EPCI
- ☐ Etat, ANAH

Indicateur de suivi

- ☐ Opérations de rénovation énergétique engagées et nombre de logements concernés

Coût et Financement

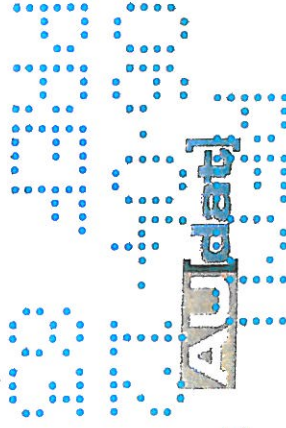
- ☐ 500 € / logement (pour un total d'aide de 2 100 € par logement) à la charge de la communauté.
- ☐ 10 000 € / an sur la base d'un objectif de 20 logements par an

Echéancier

- ☐ Sur la durée du PLH
- ☐ Initiation de l'action au plus tôt



SÉMAPHORES



ACTION N°3.5 : Lutter contre l'habitat indigne (1/2)

Constat et enjeux

- ☐ La notion d'habitat indigne recouvre des situations de logement très diverses auxquelles répondent des modes opératoires publics (responsabilité des communes dans le cas d'infractions au règlement sanitaire départemental (RSD) ou de bâtiments menaçant ruines, actions des services communaux d'hygiène et de santé et de la DDASS dans le cas d'insalubrité) et privés (démarches des locataires envers leurs propriétaires dans le cas de non décence).
- ☐ Sans accompagnement, les maires se trouvent démunis face à ces situations complexes, qui nécessitent un travail long sur différents aspects : technique, social, réglementaire, etc..

Territoires concernés

- ☐ Communes de la CCSSB

Contenu et modalités

- ☐ Contributions au repérage et au signalement via les CCAS et les services sociaux des communes
- ☐ Accompagnement des communes dans le traitement des situations de périls

Actions complémentaires ou liées

- ☐ PIG



SÉMAPHORES



ACTION N°3.5 : Lutter contre l'habitat indigne (2/2)

Porteur de l'Action	
☐ EPCI / Conseil Général-Etat (PDALPD)	
Partenaires	
☐ Communes	
☐ DDCS	
☐ ANAH	
☐ CCAS / CAF/Associations	
Indicateur de suivi	
☐ Mise en place de la commission, nombre de réunions, nombre d'interventions de l'expert	
☐ Bilan d'activité :	
☐ Recensement des situations et des demandes issues des communes	
☐ Nombre de cas suivis	
☐ Nombre d'interventions réalisées	
Coût et Financement	
☐ Aides de l'ANAH	
Echéancier	
☐ 2012 : mise en place de la commission	
☐ 2013 : phase opérationnelle	



SÉMAPHORES



Groupe d'actions N°4

Répondre aux besoins en matière d'accueil des gens du voyage



SÉMAPHORES



Programme d'actions détaillé

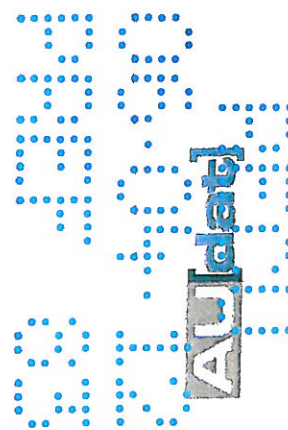
Groupe d'actions N°4

ACTION N°4.1

Mettre en œuvre le Schéma Départemental d'accueil des Gens du Voyage



SÉMAPHORES



ACTION N°4.1 : Mettre en œuvre le Schéma Départemental d'Accueil des Gens de Voyage (1/2)

Constat et enjeux

- ☐ La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage rend obligatoire la réalisation d'aires d'accueil pour les communes de plus de 5 000 habitants et mobilise des moyens financiers importants pour les aider à y parvenir. Cette loi réaffirme le principe selon lequel l'accueil des gens du voyage relève des communes ou établissements publics de coopération intercommunale compétents à travers le respect du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.
- ☐ Les communes inscrites peuvent satisfaire à leur obligation soit en réalisant elles mêmes une aire sur leur propre territoire, soit en transférant la compétence d'aménagement des aires à un EPCI, soit enfin en passant une convention avec d'autres communes du bassin d'habitat fixant la contribution financière de la commune à l'investissement et au fonctionnement de l'aire
- ☐ Le schéma départemental d'accueil des gens de voyage en cours de révision et dont l'adoption est prévue au 1er trimestre 2011 définit les besoins pour la CCSSB: 2 aires de stationnement+1aire de grand passage

Territoires concernés

- ☐ Bandol, Le Bausset, La Cadière d'Azur, Saint Cyr sur Mer (concernant les aires de stationnement)
- ☐ EPCI (en cas de transfert de la compétence à la CCSSB)

Contenu et modalités

- ☐ Accompagnement et coordination des communes (recherche foncière, montage de projets)
- ☐ Aide financière de la Communauté aux communes concernées s'engageant dans un projet.



SÉMAPHORES



ACTION N°4.1 : Mettre en œuvre le Schéma Départemental des Gens de Voyage (2/2)

Porteur de l'Action

- ☐ Communes, EPCI

Partenaires

- ☐ Communes
- ☐ EPCI
- ☐ Etat, CG
- ☐ Associations

Indicateur de suivi

Coût et Financement

- ☐ Compétence communale
- ☐ Subventions de l'Etat à hauteur de 80% du coût total de la réalisation d'une aire de stationnement. Seule la commune de la Cadière d'Azur peut en bénéficier

Echéancier

- ☐ Sur la durée du PLH



SÉMAPHORES

