

**BUREAU METROPOLITAIN DU  
LUNDI 18 DÉCEMBRE 2023**

<b>NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS EN EXERCICE : 16</b>		
<b>QUORUM : 9</b>		
<b>PRESENTS</b>	<b>REPRESENTES</b>	<b>ABSENTS</b>
15	0	1
<b>OBJET DE LA DECISION</b>		
<b>N° 23/584</b>		
<b>POLITIQUE HABITAT - CONTRATS DE MIXITE SOCIALE 2023-2025 DE HYERES ET DE TOULON - AUTORISATION DE SIGNATURE</b>		

Le Bureau Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE régulièrement convoqué, a été assemblé sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre GIRAN.

**PRESENTS :**

M. Thierry ALBERTINI, Mme Hélène ARNAUD-BILL, M. Robert BENEVENTI, Mme Nathalie BICAIS, M. Robert CAVANNA, M. Jean-Pierre GIRAN, M. Arnaud LATIL, Mme Geneviève LEVY, M. Cheikh MANSOUR, Mme Josée MASSI, M. Jean-Louis MASSON, M. Ange MUSSO, M. Francis ROUX, M. Hervé STASSINOS, M. Gilles VINCENT.

**ABSENT :**

M. Jean-Sébastien VIALATTE.

## **DÉCISION MÉTROPOLITAINE**

**N° 23/584**

**BUREAU DU 18 DÉCEMBRE 2023**

**O B J E T : POLITIQUE HABITAT - CONTRATS DE MIXITE SOCIALE  
2023-2025 DE HYERES ET DE TOULON -  
AUTORISATION DE SIGNATURE**

**LE BUREAU MÉTROPOLITAIN,**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** l'article 9 de la loi 3DS, repris à l'article L302-8-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, qui a introduit la possibilité de signer un Contrat de Mixité Sociale (CMS) entre la commune, l'EPCI et l'Etat,

**VU** la Loi 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dite loi 3DS) qui a supprimé l'échéance de 2025 prévue par l'article 55 de la loi SRU pour atteindre le taux légal de 25% des résidences principales affectées à du logement social,

**VU** le décret n°2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

**VU** la délibération n°23/05/078 du 4 mai 2023 portant délégations au Président et au Bureau,

**VU** la délibération n°03/02/05/05 du 07 février 2003 définissant l'intérêt communautaire en matière d'Equilibre Social de l'Habitat, modifiée par les délibérations n°05/06/40/87 du 23 juin 2005 et n°07/12/28/224 du 13 décembre 2007 actualisant la compétence équilibre social de l'habitat,

**VU** les délibérations des conseils municipaux des communes d'Hyères-les-Palmiers et de Toulon relatives aux Contrats de Mixité Sociale,

**VU** la politique de l'habitat métropolitaine,

**VU** les conventions ci-annexées,

**CONSIDERANT** que ce contrat constitue un cadre d'engagement de moyens permettant d'atteindre les objectifs de production de logements sociaux pour une période de trois ans,

**CONSIDERANT** que si la commune estime ne pas pouvoir atteindre les objectifs réglementaires mentionnés à l'article L302-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, et que les services de l'Etat parviennent à la même conclusion, ce contrat peut prévoir une adaptation du nouvel objectif triennal de production de logements sociaux sans que celui-ci puisse être inférieur à un seuil fixé à 25% du déficit de logements sociaux pour atteindre le taux réglementaire de 25%,

**CONSIDERANT** que ce contrat détermine donc les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre ainsi que les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation, de financement des logements et d'attributions de ces logements aux publics prioritaires définis au sein de la convention intercommunale d'attribution de la Métropole,

**CONSIDERANT** que la Métropole, dans le cadre de ses compétences habitat et politique de la ville, a prescrit l'élaboration de son troisième Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2023/2028,

**CONSIDERANT** que, dans ce cadre, un diagnostic foncier a été conduit pour préciser les capacités à faire du territoire,

**CONSIDERANT** qu'au regard du projet de développement du territoire, il convient d'acter la nécessité de poursuivre le développement de l'offre de logements et ce dans une logique d'optimisation de la ressource foncière,

**CONSIDERANT** que le Contrat de Mixité Sociale, document contractuel, est une déclinaison opérationnelle du futur PLH de la métropole en matière d'engagement de production de logement social mais également en matière de mobilisation des différents outils permettant d'assurer cette production,

**CONSIDERANT** que ce contrat traduit concrètement les grandes lignes des futures orientations de ce programme en poursuivant le travail de repérage et notamment sur le parc existant (DIA), en valorisant des derniers fonciers repérés dans le diagnostic réalisé (convention EPF) et en proposant des produits logements correspondants aux besoins des ménages et de leurs parcours résidentiels (BRS),

Et après en avoir délibéré,

## **D E C I D E**

### **ARTICLE 1**

**D'ADOPTER** l'exposé qui précède.

### **ARTICLE 2**

**D'AUTORISER** Monsieur le Président à signer les contrats de mixité sociale annexés ainsi que toutes les pièces afférentes avec les communes d'Hyères-les-Palmiers et de Toulon, l'Etat et les bailleurs.

### **ARTICLE 3**

**DE DIRE** que le Budget Principal habitat de la Métropole n'est pas impacté.

Ainsi fait et délibéré les jours, ou mois et ans que dessus.  
Pour extrait certifié conforme au registre.

Fait à Toulon, le 18 décembre 2023

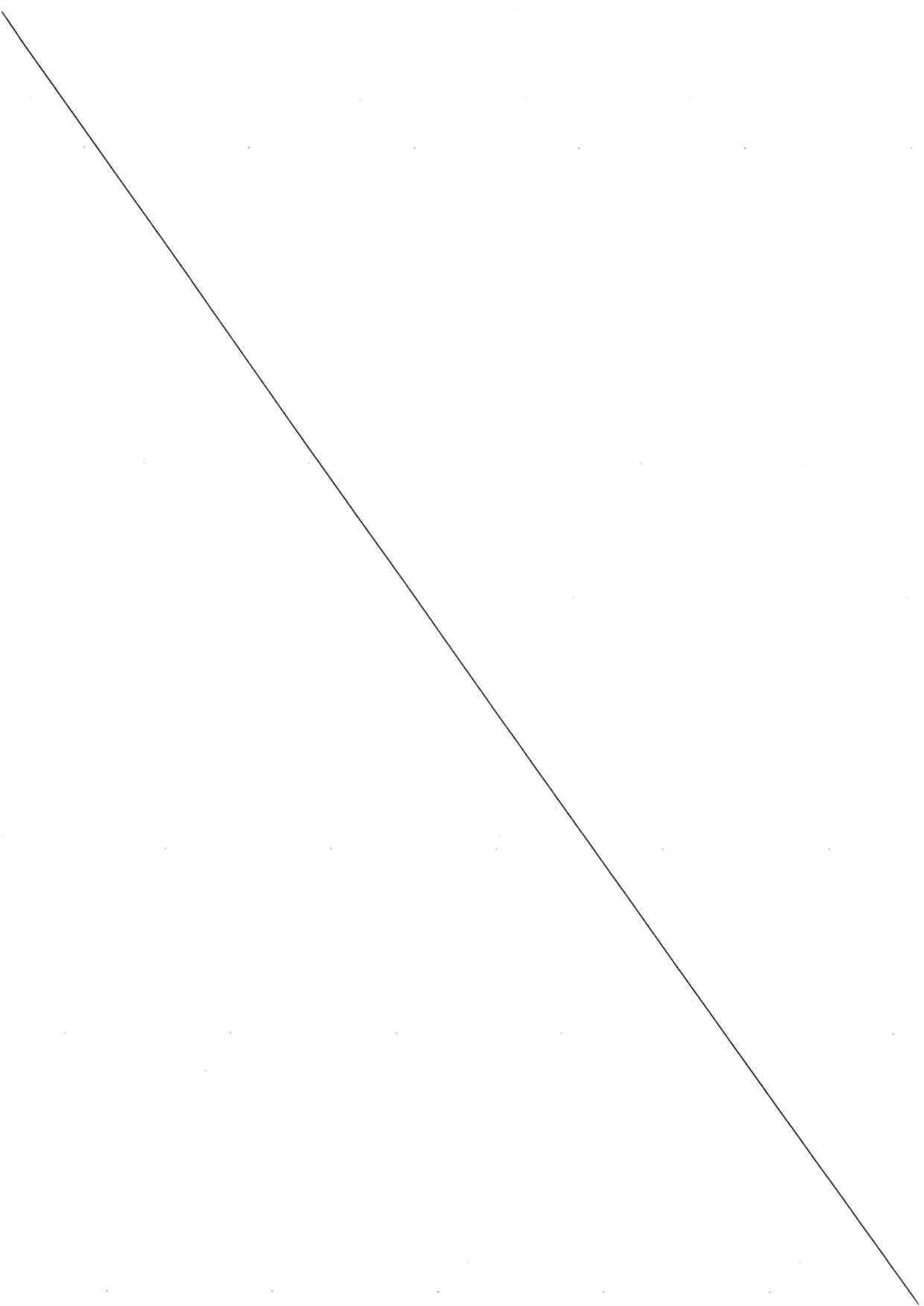
Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole  
Toulon Provence Méditerranée

POUR 15

CONTRE 0

ABSTENTION 0



## **Contrat de mixité sociale 2023 - 2025**

### **Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune de TOULON**

Entre

**La commune de Toulon**, représentée par Madame Josée MASSI, Maire, vu la délibération du Conseil municipal du 22 décembre 2023, approuvant les termes du présent Contrat de mixité sociale,

**La Métropole Toulon Provence Méditerranée** représentée par Monsieur Jean-Pierre GIRAN, Président, vu la délibération du Bureau Métropolitain du 2023 approuvant les termes du présent Contrat de mixité sociale,

**L'État**, représenté par Monsieur Philippe MAHE, Préfet du Var,

Les **Opérateurs de logement social (OLS)** suivants :

- L'Office public métropolitain d'HLM Toulon Habitat Méditerranée (THM) dont le siège social est à Toulon (Var), avenue Franklin-Roosevelt, Le Saint-Mathieu, représenté sa directrice générale, Mme Christel MONDOLONI,
- L'Office public de l'habitat-Var Habitat, dont le siège social est à La Valette du Var (Var), avenue Pablo-Picasso, représenté par son directeur général, M. Martial AUBRY
- La SA d'HLM Logement Familial Varois, Groupe 1001 Vies Habitat, dont le siège social est à Toulon (Var), avenue Maréchal de Lattre de Tassigny, représenté par son Président de directoire en exercice, M. Pascal FRIQUET.
- La SA d'HLM ERILIA dont le siège social est à Marseille (Bouches du Rhône), 72bis rue Perrin-Sollers représentée par son directeur général, M. Frédéric LAVERGNE.
- La Caisse des dépôts et consignations (CDC) - Habitat, dont le siège social est à MARSEILLE (Bouches-du-Rhône), 22 allées Ray-Grassi, représentée par son directeur interrégional PACA & Corse, M. Pierre FOURNON,
- La SA d'HLM LOGIREM, dont le siège social est à Marseille (Bouches-du-Rhône), 111 bd National, représentée par sa directrice générale, Mme Fabienne ABECASSIS

- La SA d’HLM UNICIL- Groupe Action Logement, dont le siège social est à Marseille ((Bouches-du-Rhône), 20 Bd Paul-Peytral, représentée par son directeur général, M. Eric PINATEL.
- La SA d’HLM PROLETAZUR - Groupe Action Logement, dont le siège social est à Toulon (Var), 73 rue d’Entrecasteaux, représentée par son directeur général, M. Eric PINATEL.
- La SA d’HLM 3F Sud- Groupe Action Logement, dont le siège social est à Marseille ((Bouches-du-Rhône), 72 avenue de Toulon, représentée par son directeur général, M. Jean-Pierre SAUTAREL.
- La SA d’HLM Grand Delta Habitat, dont le siège social est à Avignon (Vaucluse), 3 rue Martin-Luther-King, représentée par son directeur général, M. Xavier SORDELET.
- La SEM ADOMA Méditerranée, dont le siège social est à Marseille ((Bouches-du-Rhône), 2 rue Henri-Barbusse, représentée par sa directrice territoriale, Mme Sandra DUCARME.
- Association Habitat et Humanisme Var, dont le siège social est à Toulon (Var), 6 rue Notre Dame, représentée par son président M. Jean-Claude LEGEAI.



## **Préambule**

### **Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale**

La commune de Toulon est soumise aux obligations SRU. Avec 17,26% de logements sociaux au sein de ses résidences principales au 1<sup>er</sup> janvier 2022, pour un objectif de 25%, la dynamique de rattrapage sur cette commune reste à parfaire.

La loi du 21 février 2022 dite « 3DS » relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre et considérant les difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social que la commune de Toulon conclut le présent contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Toulon d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

- 1<sup>er</sup> volet / Points de repères sur le logement social sur la commune
- 2<sup>e</sup> volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- 3<sup>e</sup> volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

## Présentation de la commune de Toulon

La commune de Toulon, ville préfecture sise en zone littorale du département du Var, est une des 12 communes de la Métropole Toulon Provence Méditerranée (MTPM), dont elle forme le siège, occupant une superficie de 4 284 hectares (42,84 km<sup>2</sup>) dont 1 518 ha d'espaces naturels et agricoles et 268 ha pour l'arsenal.

### Démographie

Toulon compte 179 659 habitants en 2020 (181 506 en 2023), soit 40% de la population métropolitaine. Elle a augmenté de 9% par rapport à 2014 (Var + 4,52% ; France +1,9%), après une croissance quasi nulle entre 2009 et 2014 (+70 habitants en 5 années)

Population	2009	2014	2020
Ensemble	165 514	165 584	179 659

Par sa population Toulon est la treizième commune de France et est ville centre d'une unité urbaine de près de 600 000 habitants.

### Emploi et activité

Toulon est la capitale économique du [Var](#), en croissance de 9,38% par rapport à 2014.

En 2020, 81 196 emplois sont comptabilisés sur la commune, soit une augmentation de + 7,9% en 6 ans.

Emploi	2009	2014	2020
Nb	76 853	75 279	81 196

70,7% des 108 948 habitants âgés de 15/64 ans eux sont actifs : 60,4% en emploi et 10,3% en recherche d'emploi. Le taux d'activité est de 68,9% en 2014 ; 68,4% en 2009). La base navale forme ville dans la ville et accueille près de 20 000 personnes actives, soit l'équivalent de 11% de la population de la ville.

### Ressources des habitants

Pour un total de 79 670 ménages fiscaux (soit 160 346 personnes), le revenu médian par unité de consommation s'élève à 20 390 € (inférieur à celui de la Métropole TPM, 21 930 €).

Les revenus disponibles des ménages en 2020, avant impôt, proviennent à 63,4% de revenus d'activité (dont salaires pour 54,5) et 35,8% de pensions/retraites/rentes.

### Logements

La commune compte 95 201 logements en 2020, à 94% en résidences principale situées à 78,7% en immeuble collectif et une faible proportion de résidences secondaires (2,3%) et de logements vacants (3,6%). Le nombre de logements vacants a été divisé par trois entre 2009 et 2020 (effet des opérations de rénovation urbaine).

Le parc locatif privé représente 41,2% des RP (données PLH 2018). Le poids du parc locatif tend à se renforcer : sur les 4 870 logements construits entre 2013 et 2020, 4 026 (73 %) étaient destinés à la résidence principale dont 76 % à des fins locatives.

Nature	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Ensemble	66 259	75 713	80 137	83 960	86 400	89 844	90 999	95 201
Résidences principales en nb	60 548	67 992	72 428	73 021	73 992	79 010	80 334	89 523
Dt % lgts sociaux							14,10%	16,60%
Tx de RP en %	91,38	89,8	90,38	86,97	74,48	87,94	88,28	94,03
RS et logements occasionnels en nb	1 703	2 364	3 082	3 160	2 785	2 582	2 928	2 225
Logements vacants en nb	4 008	5 357	4 627	7 779	9 623	8 252	7 738	3 454
Logements vacants en %	6,05	7,08	5,77	9,26	11,14	9,18	8,50	3,6

### Production de logements

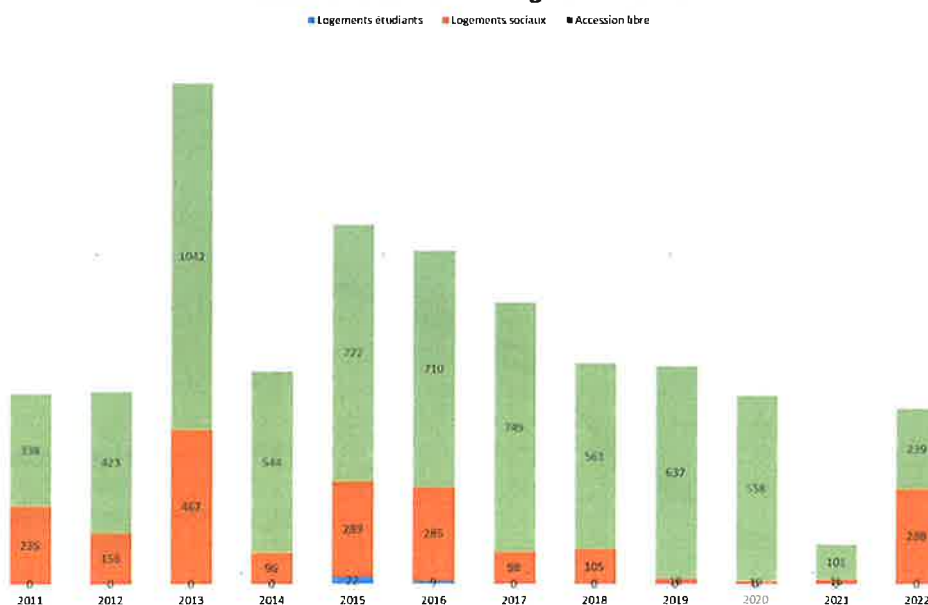
Périodes de construction	Nb de logements	%
Avant 1945	21 384	24,2
De 1946 à 1990	55 761	63,1
De 1991 à 2017	11 188	12,7

La production de logements a sensiblement ralenti au cours de la période 1991/2017.

Le nombre de logements neufs délivrés annuellement baisse significativement depuis 2015 (cf. ci-dessous). La reprise observée en 2022 est exceptionnelle et liée à la production exceptionnelle de 201 logements sociaux étudiants.

Le parc immobilier se développe principalement sous forme de collectifs, en intensifiant le tissu urbain du grand centre-ville et sous forme d'opérations de renouvellement urbain.

### Evolution du nombre de logements délivrés



## 1<sup>er</sup> volet / Points de repères sur le logement social sur la commune

Sources utilisées : Inventaires SRU – Données numéro unique SNE – Galion – SITADEL – DDTM83/SHRU

### 1. Evolution du taux de logement social

Le développement du parc social est une réponse aux besoins locatifs d'une partie des toulonnais les plus modestes qui n'arrivent plus à se loger sur la commune en raison des niveaux de loyers devenus difficilement accessibles dans le parc privé.

À la date d'entrée dans le dispositif SRU	Au 01/01/2022 (Source DHUP / DGFIP)			
Taux LS/RP	Nb RP 2022	Nb LS 2022	Déficit LS	Taux de LS/RP *
13,94 %	85 085	14 685	6 586	17,26 %

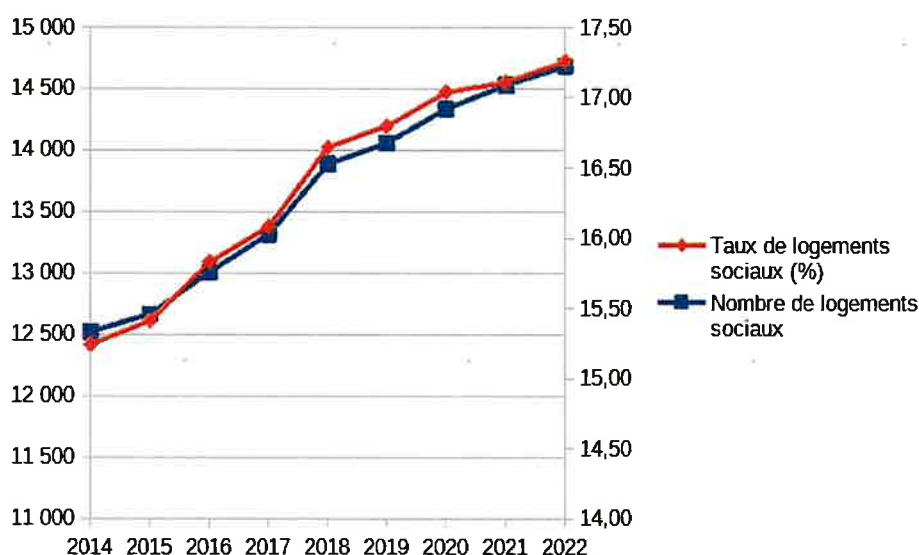
\* pour information : moyenne départementale (communes article 55) : 13,19 %

Passant de 11 889 en 2010 à 14 685 en 2022, le nombre de logements sociaux sur la commune de Toulon a progressé de 23,5% en 12 ans ; tandis que le parc de logements dans son ensemble progressait de 3,85% au cours de la même période.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Nb de LS	11889	11972	12130	12282	12523	12667	13010	13316	13887	14059	14336	14530	14685
Nb de RP	81934	81727	81875	82036	82148	82190	82180	82794	83417	83687	84137	84909	85085
Tx de LS	14,51%	14,65%	14,82%	14,97%	15,24%	15,41%	15,83%	16,08%	16,65%	16,80%	17,04%	17,11%	17,26%

Ces données expriment l'effort et l'attention accordés par la collectivité à cette catégorie de logements. Cela a contribué à améliorer progressivement le taux de LS, sans toutefois parvenir à l'atteinte du taux de 25% fixé par l'article 55 de la loi SRU.

Evolution en graphique depuis 2014



**Au 01/01/2022, 6 586 logements sociaux manquent à l'inventaire pour atteindre le taux de 25 % imposé par la loi SRU.**

## **2. Etat des lieux du parc social et de la demande locative sociale**

### **A – Caractéristiques du parc social actuel**

Au 1er janvier 2022, la commune comptabilisait **14 685** logements sociaux, représentant **17,26 %** des résidences principales (inventaire SRU/DDTM83).

Pour mémoire, la moyenne départementale des communes soumises à l'article 55 est de 13,19%.

Ces 14 685 logements sont répartis :

- 95,5 % en logements du parc public
- 4,5 % en logements du parc privé – Anah/IML (communes Var article 55 SRU : 3 %)
- 0 % des logements en accession sociale (communes Var article 55 SRU : 0,07 %)

Ce parc a cru de 2 558 logements entre 2011 et 2021, soit +2% par an en moyenne.

La part du parc social antérieur à 2014 est de 85,28% ;

Le taux de rotation s'élève à 6,9%.

Le taux de vacance du parc de logement social est de 3,6%.

De multiples bailleurs sociaux sont présents sur le territoire communal toulonnais et accompagnent la politique de développement de la collectivité, notamment : Toulon Habitat Méditerranée (premier bailleur de la commune en nombre de logements, office communal devenu office métropolitain au 1<sup>er</sup> janvier 2021), Office public de l'habitat Var Habitat, Logis Familial Varois/1001 Vies, Erilia, CDC Habitat, Logirem, Unicil-Groupe Action Logement, Prolétazur-groupe Action Logement, 3F Sud- Groupe Action Logement, Grand Delta Habitat, Adoma, Habitat et Humanisme, etc.

D'importantes opérations de réhabilitation d'ensembles immobiliers existants, obsolètes ou dégradés, ont été conduites par les bailleurs sociaux depuis 2010, en parallèle d'une intensification de la production de logements sociaux.

### **B – État des lieux de la demande locative**

Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, le nombre de demandeurs de LLS (hors mutations) sur la commune de Toulon s'élevait à 5725 (dont 72 % affichaient des ressources inférieures aux plafonds de ressources PLAI et 85 % des ressources inférieures aux plafonds de ressources PLUS).

L'indicateur de tension sur la commune sur la période 2019-2021 s'élève à **8,1** (rapport demande/attribution, soit le nombre d'années pour obtenir un LLS). Cet indicateur s'élève à 7,40 à l'échelle de la métropole TPM pour la même période.

Eléments	2019	2020	2021	Total
Nb demandeurs	7 176	6 872	6 952	21 000
Nb attributions	854	770	972	2 596
Indicateur de tension	8,4	8,9	7,1	8,19

Pour mémoire : profil des demandeurs au 1er janvier 2021 (Hors mutations)

	Personnes handicapées	Jeunes (- de 30 ans)	Seniors (+ de 65 ans)	Familles mono- parentales	1er quartile	"Dépourvus de logements"	DALO
Demande au 31/12/2021	731	1024	540	1249	1505	1181	84
Attribution sur l'année	86	171	57	248	191	194	121
Tension	9	6	9	5	8	6	1

Synthèse des demandeurs :

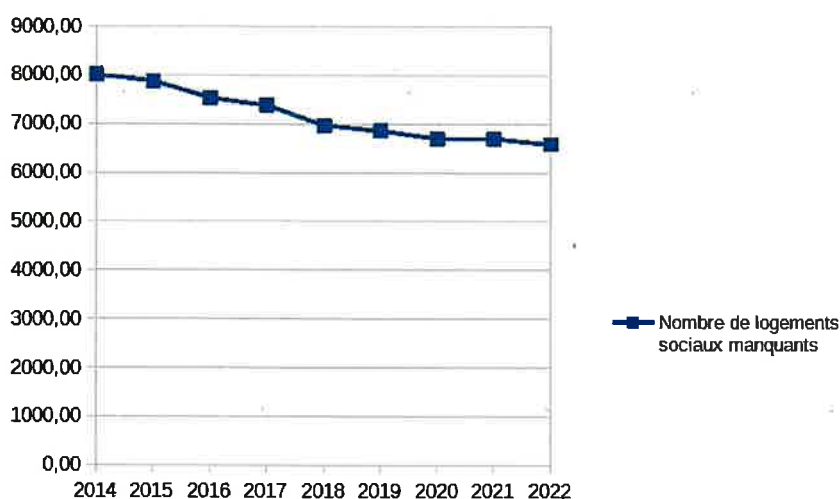
- 47% sont des personnes seules et 24% des familles monoparentales,
- 42% ont moins de 40 ans (42%),
- les petits logements (T1/T2) sont recherchés dans 50% des cas,
- 81 % sont éligibles à un LLS financé en PLAI.

### 3. Dynamique de rattrapage SRU

Objectifs triennaux et réalisations au cours des 7 périodes triennales

	2002-2004	2005-2007	2008-2010	2011-2013	2014-2016	2017-2019	2020-2022	Cumul 2002-2022
Objectifs triennaux	708	696	716	692	2 057	2 266	3 249	10 384
Résultats	823	219	630	1 206	810	465	631	4 784
Taux d'atteinte	116,24%	31,47%	87,99%	174,28%	39,38%	20,52%	19,42%	46,07%

Evolution du nombre de logements sociaux manquants depuis 2014



Le nombre de logements manquants, décroît de manière régulière depuis 2014. Cette décroissance s'avère cependant insuffisante pour combler le nombre de logements manquants. Ce sujet se heurte au nombre de logements autorisés qui obère la possibilité d'améliorer la tendance au rattrapage de manière significative

Nombre de logements autorisés 2020-2021 : 775 dont 668 collectifs.

Nombre de logements autorisés 2022 : 577 dont 521 collectifs (et dont 201 en résidence / CROUS)  
(Données SITADEL en date réelle)

### **Rappel du bilan SRU pour la période 2020-2022 : + 631 logements sociaux**

Au titre du bilan 2017-2019, la commune était carencée avec 100% de majoration du prélèvement SRU.  
Pour la période 2020-2022, l'objectif SRU fixé s'élevait à **3 249** logements sociaux, soit 983 logements supplémentaires (+ 43,38 %) par rapport à l'objectif 2017-2019.

**Carencée au titre du bilan 2017-2019 avec 100 % de majoration du prélèvement SRU**

**Objectif SRU 2020-2022 : 3249 logements sociaux**

**soit + 983 = + 43,38 % par rapport à l'objectif 2017-2019**

Agréments PLAI 2020-2022 : 270    Annulations PLAI 2020-2022 : 12

Agréments PLUS 2020-2022 : 105    Annulations PLUS 2020-2022 : 28

Agréments PLS 2020-2022 : 271    Annulations PLS 2020-2022 : 25

Agréments PSLA 2020-2022 : 0    Annulations PSLA 2020-2022 : 0

Total agréments 2020-2022 : 646    Total annulations 2020-2022 : 65

Bilan Anah social 2020-2022 : + 36    Bilan Anah très social 2020-2022 : + 10

Bilan IML 2020-2022 : +7    Entrée/sortie inventaire parc public 2020-2022 : -3

Total : 631 LS comptabilisés soit un taux d'atteinte de 19,42 % de l'objectif triennal 2020-2022  
dont 42,00 % PLAI et 38,99 % PLS.

### **Objectifs pour la période triennale 2023/2025 (en nb de logements)**

<b>Objectif triennal 2023/2025 hors CMS</b>	<b>Objectif triennal 2023/2025 en CMS</b>
1 982	1 546

## **4. Les modes de production du logement social**

Le logement social peut être issu :

- D'opérateurs privés (propriétaires privés) ou d'organismes de logement social (OLS) tels les offices publics de l'habitat (OPH) et les entreprises sociales pour l'habitat (ESH).
- D'opérations de construction neuve ou d'opérations d'acquisition amélioration ou amélioration.
- Les opérations neuves peuvent être réalisées par les opérateurs eux-mêmes (construction en propre, maîtrise d'ouvrage directe (MOD) / livraison à soi-même) ou objets d'une VEFA (vente en état futur d'achèvement).

### **S'agissant des organismes sociaux :**

La majorité (55%) des logements agréés au cours de la période 2020-2022 sont issus de construction en propre par les bailleurs sociaux.

	<b>Toulon</b>	<b>Var</b>
Maitrise d'ouvrage directe	55%	26%
VEFA	45%	74%

Cette tendance est inverse à la moyenne des modes de production observés dans le département (26% MOD vs 74%) ou au niveau national (44% vs 56%) où la VEFA prédomine depuis 2019. *Source ANCOLS 2023.*

Ces logements agréés au cours de la période 2020-2022 : sont majoritairement (52%) issus d'opérations en acquisition/amélioration.

	<b>Toulon</b>	<b>Var</b>
Acquisition/amélioration	52%	9%
Construction neuve	48%	

#### S'agissant des opérateurs privés

Des logements privés sont réhabilités et conventionnés en loyer social ou très social dans le cadre de l'OPAH couvrant le périmètre du centre historique. L'ANAH conventionne par ailleurs des logements ne nécessitant pas de travaux (convention sans travaux). Les logements objet d'IML sont également comptabilisés au titre de l'art.55.

Les logements en accession sociale sont décomptés au titre de l'article 55.

De nouvelles formes de logements en accession ont vocation à être décomptées au titre de l'article 55 : les logements acquis dans le cadre de Bail réel solidaire (BRS).



## 2<sup>e</sup> volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

### 1. Action foncière, urbanisme et aménagement

#### A - Difficultés observées et défis à relever :

##### - Action foncière : un territoire géographiquement et statutairement contraint

Commune littorale et port militaire, Toulon est enserrée entre mer et montagne, soumise à de multiples contraintes, dont la géographie et le statut militaire. Ainsi, 41 % du territoire est inconstructible (zone naturelle, zone défense nationale, zone à risques) et moins de 5 % du foncier de la Commune est non bâti ou faiblement bâti

Zone classée tendue, les opportunités foncières sont rares et le coût du foncier élevé. La commune de Toulon subit les effets de la pression immobilière, dans un contexte de raréfaction de foncier adapté à la construction de logements collectifs.

##### - Planification urbaine : des difficultés liées au contexte géographique et réglementaire

Le territoire géographiquement et juridiquement contraint rend la planification territoriale complexe et la soumet à de forts risques de contentieux :

De nombreuses contraintes d'urbanisme coexistent, notamment :

#### **Contraintes légales :**

- \* La loi Littoral du 3 janvier 1986, qui limite les constructions en zone littorale.
- \* La loi ELAN du 23 novembre 2018, renforçant la loi Littoral en espace proche du rivage et hors agglomération.
- \* La loi Climat et résilience du 22 août 2021 permet de répondre à la posture de sobriété foncière attendue pour l'avenir (notamment Loi ZAN, Zéro artificialisation nette à l'échéance 2050). Sa mise en perspective avec les modes de développement accentue la capacité de faire ou ne pas faire de la commune, dans un contexte métropolitain de renforcement de la sobriété foncière pour mise en œuvre de ladite loi ZAN et la préservation écologique.

#### **Risques et nuisances (notamment) :**

- \* Les inondations
- \* Feux de forêts / incendies
- \* Les mouvements de terrain / chutes de blocs (ex. Faron)
- \* Risques technologiques
- \* La submersion marine
- \* Le Plan d'exposition au bruit
- \* Les autoroutes A50 et A57, ainsi que le rail, les tunnels (traversée de Toulon / 2 tubes), les voies à grande circulation, contraignent les implantations en raison des bruit, pollution et risques en sous-sol.

#### **Servitudes d'utilité publique**

- \* Les servitudes « Défense nationale » rendant inconstructible une partie du territoire communal à ce titre
- \* Les servitudes et obligations DECI (/ équipements sécurité incendie)
- \* Les servitudes et obligations liées à l'accessibilité et à la desserte des quartiers (trame viaire)
- \* Le Site patrimonial remarquable, permettant la préservation du patrimoine historique de la commune.
- \* Le Site classé et inscrit, rendant inconstructible partie du territoire communal.

#### **Protections environnementales :**

- \* Les espaces situés en Natura 2000 sont préservés et rendus inconstructibles par le PLU.

### **Quartiers prioritaires Politique de la Ville (QPV) :**

- \* La Ville de Toulon regroupe 8 des 13 QPV de la Métropole, ce qui représente 117,3 ha soit 2,8 % de la superficie communale.
- \* Le QPV Centre-ville est inscrit au Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) cofinancé par l'ANRU.
- \* Hors ce quartier, soit sur les 7 autres quartiers, ainsi que dans les quartiers « en veille », il convient de respecter le principe général de limitation de la production des logements sociaux pour les ménages aux revenus les plus modestes afin d'y favoriser une mixité sociale. Ainsi l'Etat n'y finance pas les PLAI et PLUS. En revanche d'autres types de logements sociaux peuvent y être réalisés : PLS, en accession sociale ou BRS.

Ces contraintes sont autant de sujets qui forment contrainte dans l'élaboration des outils de planification,

#### **- Aménagement opérationnel**

Le PLU actuel de la commune stipule : « À l'exception des quartiers prioritaires (hors PRU), tout programme de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus, destiné au logement, devra affecter au moins 30 % de cette surface de plancher au logement social. ».

Les principales difficultés observées sont liées à :

- La limite du PLU liée au seuil de déclenchement de la servitude possiblement élevée.
- Le contournement du seuil via un projet non soumis à mixité sociale ou en se positionnant à la limite de la surface de plancher.
- Les recours contentieux susceptibles de différer ou abandonner le programme

### **B - Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance**

#### **- Action foncière**

#### **Réserves foncières, partenariat Ville de Toulon / MTPM / EPF**

La Ville, en lien avec la Métropole, s'appuie sur l'Etablissement Public Foncier (EPF) régional pour réaliser les réserves foncières nécessaires à la réalisation d'opérations structurantes.

Elle est partenaire des conventions signées avec l'EPF PACA dans la mise en œuvre des stratégies foncières nécessaires à la mobilisation du foncier, notamment la convention Habitat à caractère multisites métropolitaine signée le 30/11/2018 et le 17/12/2018 entre MTPM et l'EPF PACA.

Les réserves foncières sont relativement réduites compte tenu du taux d'urbanisation de la commune et des multiples contraintes.

Un travail d'identification du foncier mobilisable est en cours dans le cadre du PLH Métropolitain (voir supra et note relative aux objectifs de production PLH et SRU). Celui-ci confirme la rareté du foncier disponible puisque seulement 72,9 Ha ont été identifiés représentant un potentiel de 3 829 logements neufs.

Une vigilance particulière est portée sur ses sites dont la localisation n'autorise pas nécessairement une production significative de logements au regard des contraintes liées à leur localisation.

Par ailleurs, les secteurs prioritaires d'intervention le long du tracé du BHNS notamment *Saint-Jean du Var* ou *Pont du Las* font l'objet d'attention.

#### **Veille foncière / DIA, pour détecter et proposer du foncier à préempter**

La commune, en lien avec la métropole, effectue une surveillance sur les DIA et signale tout repérage opportun sur une éventuelle possibilité de production de logement social.

Toutes les zones U et Au de la commune sont couvertes par un droit de préemption urbain (DPU). Ce DPU est renforcé sur le périmètre du centre-ville. Ces périmètres ont été repris par la Métropole TPM lors du transfert de la compétence « Planification ».

Le centre historique de la commune, ainsi que les périmètres Montety et Loubière/cour de Nice font l'objet d'une concession d'aménagement, attribuée à la SAEM Var Aménagement Développement (VAD) dont les termes contractuels prévoient la délégation du droit de préemption au concessionnaire.

Les DIA sont reçues en mairie et sont l'objet d'une première analyse. A cette étape, l'intérêt communal ou métropolitain est fléché. Les ventes en centre-ville ou en périphérie immédiate font l'objet d'une visite et d'une étude systématique. Hors centre-ville, les DIA font l'objet d'une analyse documentaire par les services de la Ville et ceux de la Métropole, suivis le cas échéant d'un transport sur site.

En 2022, un total de 2 955 DIA ont été transmises à la commune : 2 863 portaient sur des locaux ou foncier résidentiel et 92 portaient sur des droits commerciaux, dont 496 sur le périmètre concessif (Centre historique).

4 DIA opportunes au titre du logement social ont été signalées par la commune et 2 d'entre elles, complémentaires, ont pu donner lieu à une préemption.

Hors l'opportunité au titre du logement social, l'analyse des DIA a conduit la commune à exercer son droit de préemption sur 4 biens à usage autre qu'habitation (contexte développement économique) dont 3 en centre historique en lien avec le projet de renouvellement urbain.

## **- Planification urbaine**

### **L'analyse des gisements fonciers**

Les obligations concernant le volet foncier du PLH ont été clarifiées dans l'article 102 de la loi Egalité et citoyenneté du 27 janvier 2017. La modification de l'article 302.8 du CCH a rendu obligatoire la programmation d'une étude foncière sur l'ensemble du périmètre concerné par le PLH.

Dans le cadre de l'élaboration de son 3<sup>ème</sup> PLH, la métropole TPM a travaillé, avec l'appui technique de l'AUDAT VAR, à l'identification du foncier pouvant supporter une offre de logements supplémentaires.

Il ressort de cette étude foncière à l'échelle métropolitaine – via le logiciel Lizmap - une disponibilité foncière à l'échelle métropolitaine estimée à 470 hectares permettant une production de logements comprise entre 16 et 17 000 logements.

Les marqueurs à retenir de cette étude sont les suivants :

- Moins de 10% du gisement sont situés sur des unités foncières libres et sans contraintes et par conséquent une production de nouveaux logements à envisager essentiellement sur des espaces déjà bâtis et/ou à requalifier ;
- Un foncier peu maîtrisé qui nécessite un accompagnement renforcé pour la production de certains produits (BRS) et la définition d'une stratégie foncière garantissant l'optimisation des ressources restantes.

La commune de Toulon contribue à l'élaboration de ce 3<sup>ème</sup> PLH. Appliquée à l'échelle communale, il résulte de cette démarche l'identification sur le périmètre de la commune de Toulon, d'un foncier pour les vocations habitat et mixte, de 72,9 ha correspondant à un objectif de production de 3 829 logements neufs sur la période 2023-2028.

Ladite phase « diagnostic » du PLH métropolitain identifie un objectif de 2 691 logements privés à conventionner (échelle métropolitaine). Il convient de rester prudent quant à l'atteinte de cet objectif pouvant être largement supérieur au potentiel réel.

## **2. Programmation et financement du logement social**

### **A - Difficultés observées et défis à relever**

Plusieurs constats peuvent être soulignés pour expliquer les difficultés de production de logement social à Toulon :

#### **L'enchérisssement du foncier et des coûts techniques**

L'enchérisssement des valeurs foncières, dans un contexte de marché immobilier actif et dynamique, ainsi que celui des coûts techniques (+22% en moyenne entre 2020 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2023 selon les indices ICC ou BT01), dont matériaux et matières premières constructives, dans un contexte supra-local, obère significativement l'équilibre financier des éventuelles opérations de production de logement social. Cet enchérisssement se traduit tout naturellement tant en maîtrise d'ouvrage directe que dans les offres de prix proposées aux acteurs du logement social dans les opérations en VEFA.

Les obligations et exigences réglementaires aggravent également les coûts opérationnels (cf. supra).

#### **Les procédures en recours de tiers**

La multiplication des recours, la non-acceptation des riverains envers les nouvelles opérations sont des freins non négligeables à l'émergence de ces opérations.

#### **Difficultés liées à la trésorerie et capacité de financement des bailleurs sociaux**

La tension du marché immobilier, un contexte inflationniste d'enchérisssement des coûts techniques, les évolutions réglementaires en matière de recettes de gestion, la diminution des recettes de cession, l'augmentation des taux d'emprunt, ont obéré significativement la capacité des bailleurs sociaux à produire du logement neuf, fragilisé leur santé financière et capacité de portage.

Au niveau local, le processus de fusion entre les bailleurs communaux conduisant à un bailleur métropolitain (Toulon Habitat Méditerranée) a également contraint la capacité d'intervention de THM bailleur historique sur le territoire communal.

#### **Difficultés liées au poids des QPV et dérogation dans les 300m du QPV**

(Cf. supra)

#### **Difficultés liées au ralentissement de la production de logements**

Le nombre de logements neufs autorisés significativement ralentit de manière significative depuis 2013 : +1500 logements neufs autorisés en 2013 ; +803 logements en moyenne entre 2015 et 2020 ; 200 logements en 2021 ; 577 (dont 201 CROUS) en 2022. La production de logements sociaux se trouve directement corrélée, traduite par une baisse du nombre d'agréments pour le financement du logement locatif social (hors résidence) depuis 2017

#### **Difficultés conjoncturelles : pression sur tous les segments du marché du logement**

Le nombre de logements autorisés dans le Var en général, et à Toulon en particulier baisse de manière significative (-15% sur 12 mois glissants 2022/2023). Les mises en chantier baissent également (-7% sur la même période) - *source SITADEL*. Dans un contexte inflationniste, de réduction de l'offre (1<sup>er</sup> semestre 2023 au niveau du 1/3 de 2021) d'augmentation des coûts immobiliers et des taux d'emprunt (quadruplement en 18 mois), le risque de désolvabilisation des ménages et de blocage des parcours résidentiels est fort. Les primo-accédants et ménages les moins aisés sont les premiers impactés par ce contexte.

Ainsi, le contexte de crise sur le marché du neuf tend à s'établir, pouvant impacter la production de logement social en VEFA. Il pourrait bénéficier aux bailleurs sociaux : opérations de logement social issues de 100% d'opérations neuves en VEFA.

### **B - Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance**

**Outillage foncier : DIA et partenariat Ville de Toulon / Métropole TPM / EPF**

L'analyse des DIA, l'identification des réserves foncières et leur mobilisation via le partenariat Ville de Toulon, Métropole TPM et l'EPF sont les principaux outils mobilisés de matière d'outillage foncier (recherche prospective et études) (cf. supra). e

#### **Aides financières aux bailleurs sociaux**

L'accès au logement social est une des priorités de la commune.

La commune alloue des subventions pour faciliter la réalisation d'opérations de logement social.

La métropole TPM intervient également en soutien au développement de l'offre par l'octroi de subvention.

#### **Intervention sur le parc privé / Opérations d'amélioration de l'habitat privé**

Le parc privé constitue un vivier en matière de logements susceptibles d'être mobilisés au titre du logement social. La métropole TPM met en œuvre des dispositifs d'incitation à la réhabilitation privée (OPAH-RU, PIG), met en place des équipes opérationnelles dédiées et un règlement financier autorisant l'attribution de subventions à la réhabilitation et remise sur le marché locatif. Les logements conventionnés ANAH social et très social dans le cadre des PIG et OPAH-RU sont éligibles à l'inventaire SRU.

#### **Perspective de PLUi**

Une réflexion est menée dans le cadre de l'élaboration du futur PLUi, afin d'abaisser les seuils minimaux imposant la production de logements locatifs sociaux. Cependant, il apparaît que les bailleurs sociaux ne souhaitent pas gérer un trop faible nombre de logements locatifs sociaux dans une opération donnée. Ce point de vigilance devra être étudié.

#### **Recours / intégration**

L'ambition est d'améliorer l'acceptabilité des opérations de LLS par les riverains. A cette fin, un travail architectural est conduit avec les opérateurs sur l'intégration des projets dans l'environnement urbain immédiat afin de contenir tout processus de recours de tiers. La volumétrie des futures constructions prend en compte l'urbanisation environnante.

### **3. Attribution aux publics prioritaires**

#### **A - Difficultés observées et défis à relever**

Dans un contexte de demande forte et croissante de logements locatifs sociaux, il est principalement observé :

- Un manque de logements « réservataires » de financement PLAI.
- Un faible taux de rotation sur la commune.
- L'inadéquation des logements : typologie inadaptée.
- L'insuffisance et/ou inadaptation des logements au handicap ou à la vieillesse : UFR et PMR / absence d'ascenseur / accès difficile / stationnement.
- Les difficultés de constitution des dossiers à présenter en CALEOL : incomplétude, manque d'information sur les dettes éventuelles et actions mises en œuvre pour les résorber, etc.
- Les difficultés de communication avec les services sociaux du département sur la situation des demandeurs.

#### **B - Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance**

Dans ce contexte, la commune, en lien avec la métropole, agit sous la forme de :

- Partenariat avec les services de l'habitat de la DDETS pour le positionnement des publics prioritaires sur les programmes neufs.
- Accès au logiciel SYPLO permettant la désignation des publics reconnus prioritaires.
- Information auprès des demandeurs sur la reconnaissance éventuelle du statut DALO ou labellisé et orientation vers les travailleurs sociaux pour la constitution des dossiers.



- Etude de l'occupation du parc social et des besoins de mutation, via la CIL et ses partenaires, permettant un véritable parcours résidentiel.
- Partenariat avec associations d'insertion par le logement et dédiées.
- La commune poursuit son engagement au respect d'attribution de 25% de son parc réservé à des ménages du 1<sup>er</sup> quartile, dans le respect des dispositions de la CIA.
- La commune participe à l'ensemble des travaux de la CIL et de la CIA et à l'élaboration des différents dispositifs qui seront mis en œuvre : relogement des publics prioritaires, détermination des travailleurs essentiels du territoire, la gestion en flux, la cotation de la demande et le PPGIDD.

Plus récemment, dans le cadre de l'animation de la Convention Intercommunale du Logement, la métropole a mis en place une Commission Métropolitaine de Coordination. Sous pilotage métropolitain, cette commission rassemble notamment les communes et vise à l'examen collectif de situations complexes. En effet, certains demandeurs de logements locatifs présentent un cumul de difficultés d'ordre social et/ou économique.

Cette commission consultative a pour mission d'analyser les situations relevées ne trouvant pas de réponse satisfaisante, de coordonner les informations et de poser un diagnostic partagé pour une solution territoriale collaborative. Une charte des bonnes pratiques des attributions a été élaborée.

D'autre part, la commune participe activement aux premières réflexions pour le déploiement à venir du Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'Information des demandeurs (PPGID) que la métropole mettra en place d'ici quelques mois. Ce dernier vise à assurer une gestion partagée, la mise en place d'un système de cotation de la demande de logement social, du droit à l'information du demandeur et l'amélioration de l'accueil et l'information du public.

Enfin, dans le cadre d'un accompagnement des demandeurs les plus fragiles, la Commune participe activement, en collaboration avec le bailleur social THM à la labellisation des publics prioritaires mentionnés au titre de l'article L441.1 du Code de la Construction et de l'Habitat, dont les personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre de l'article L441.2.3 du même code (DALO).

Lorsque les situations des demandeurs de logement reçus le justifient, les différents leviers de priorisation sont donc activés afin de favoriser le droit et l'accès au logement.

### 3<sup>e</sup> volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

#### Article 1er - Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela il « détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, [...] les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements [comptabilisés à l'inventaire] et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires [...] ».

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025.

La commune de Toulon s'engage à accentuer sa politique de soutien et d'encouragement à la réalisation de logements locatifs sociaux.

Pour cela, elle s'engage aux démarches suivantes :

#### 1. Identification des opportunités et actions foncières

Les démarches d'identification pourront être développées suivant deux modes : prospectif et d'opportunité.

**En mode prospectif, un diagnostic foncier pour identifier les possibilités de transformation foncière à moyen et long terme :**

La commune ambitionne la connaissance du gisement foncier mobilisable (brut, aménagé ou immobilier) pour la production de logements. Au-delà des outils documentaires (cadastre et fichiers fonciers, états hypothécaires, etc.), il importe de :

- Connaître les acteurs pour être identifié et pouvoir les mobiliser,
- Connaître le marché pour suivre et évaluer les valeurs foncières (composantes techniques et financières)

Il s'agira notamment de :

- Identifier des secteurs et produits prioritaires d'intervention : secteurs préférentiels d'exploration où un important travail complémentaire d'identification d'opportunités foncières sera conduit. Les faubourgs (notamment St Jean, St Roch, Pont du Las, Bon Rencontre) pourront être concernés.
- Au-delà de ces secteurs, sur l'entier territoire communal : poursuivre le travail d'exploration et d'identification des fonciers réellement mobilisables pour la production de logements sociaux, en s'appuyant notamment sur l'étude de gisement réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLH métropolitain (Lizmap). Les résultats de cette étude seront approfondis de manière à identifier avec précision la nature, la qualité, la mutabilité et la cessibilité des fonciers repérés.
- Identifier et explorer les fonciers grands comptes et multipropriétaires privés (20 logements et plus sur même emprise foncière).
- Capitaliser et exploiter les informations de ces démarches : mobilisation de partenariats, études programmatiques, notamment les opérations de réhabilitation privée, de conventionnement sans travaux et d'intermédiation locative.
- Poursuivre le partenariat renforcé avec l'EPF sur la veille et l'action foncière par le biais de la convention multi sites.
- Mobiliser largement les acteurs de l'acte de bâtir, privés et publics, via les fédérations (agents immobiliers / notaires / promoteurs / bailleurs sociaux) et installer le dialogue régulier.

- Mettre en place des instances partenariales réunissant les opérateurs de logement social de la commune (commissions régulières bailleurs sociaux / EFP).

Ce travail prospectif autorisera, le cas échéant, l'engagement de négociations en mode gré à gré, hors contraintes liées au cadre DIA.

**En mode saisie d'opportunité : des interventions en acquisition en préemption (DPU) :** suivi et analyse des DIA pour intervenir à court terme sur le parc existant et créer des logements sociaux issus :

- De constructions neuves à engager.
- D'acquisitions / améliorations de logements existants.

A cette fin, la commune poursuivra son travail de veille foncière systématique sur les déclarations d'intention d'aliéner dont les terrains d'assiette sont supérieurs à 500 m<sup>2</sup> et à engager les opérations de préemption lorsque les biens concernés présentent une réelle opportunité de construction de logements sociaux. Les équilibres financiers d'opérations et l'évaluation de la valeur des biens feront également partie du processus d'analyse.

Ces mêmes veilles foncière et analyse porteront également sur des biens immeubles bâtis vendus en totalité (immeubles entiers) ainsi que sur les opérations de cession simultanée de plus de 10 logements sur même unité foncière, dans la perspective d'opérations d'acquisition-amélioration.

Au regard de la carence SRU prononcée à l'encontre de la commune, dans le cadre de la réception des DIA, la commune signale à la DDTM les fonciers pouvant donner lieu à une opération de logements sociaux. Les DIA doivent être transmises à la DDTM 7 jours ouvrés après leur réception par la commune.

L'exploration des DIA, conjointement avec la métropole TPM, pourra s'appuyer sur un outil d'analyse dont les critères feront l'objet d'une définition commune : priorisation de secteurs, de type de mutations.

Le CMS sera annexé au PLH métropolitain.

## **2. Planification - Urbanisme et aménagement**

L'enjeu pour soutenir la production de logements permettant de répondre aux besoins est de renforcer les outils réglementaires en faveur de l'Habitat afin de mieux réguler le foncier et diversifier l'offre de logements. Une évolution des outils en faveur de la diversification des logements sera étudiée qui conduira à :

- Réinterroger le PLU afin d'y intégrer des nouveaux secteurs et des fonciers sur lesquels pourront être mis en place des secteurs de mixité sociale (SMS), des emplacements réservés, des orientations d'aménagement programmées (OAP) afin de prioriser et favoriser des opérations de logements sociaux (notamment suite à l'étude de gisement foncier réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLH).  
Le développement de l'accession sociale à la propriété sera recherché au même titre que la location sociale.
- Encadrer la production de logements locatifs afin d'éviter l'effet de seuil de la servitude de mixité sociale : majoration des droits à construire, l'abaissement du seuil de déclenchement et modulation de la servitude (amplitude 30 à 50%) seront également étudiés à la faveur de cette ré-interrogation du PLU.
- Étudier prioritairement les projets de production de logement social.



### **3 – Aménagement opérationnel, programmation et financement du logement social**

Dans le contexte de PLH métropolitain, la commune souhaite pouvoir favoriser l'installation des familles en proposant des logements accessibles, répondant à leur capacité financière et à leurs attentes, évitant ainsi leur fuite vers d'autres territoires limitrophes.

Il s'agit de pouvoir proposer sur son territoire des logements répondant aux différents parcours résidentiels, du logement aidé (PLAI, PLUS, PLS), des opérations privées (LCS/LCTS) mais également de l'intermédiaire (LLI).

A cette fin et en partenariat avec TPM, elle va s'interroger sur les choix à opérer en matière d'habitat, sur certains enjeux importants tels que la diversité des logements (abordables, attractifs pour les familles et les cadres, flexibles pour les actifs, les saisonniers et les étudiants), la préservation du cadre de vie et les aménités urbaines, la maîtrise de la consommation du foncier

Dans ce contexte la commune de Toulon s'engage en matière de financement du logement social à :

- Accompagner et soutenir financièrement les projets de logements sociaux neufs portés par les bailleurs sociaux en leur accordant des subventions déductibles du prélèvement annuel SRU effectué sur les ressources fiscales de la commune.  
Cet accompagnement s'effectue aussi dans le cadre d'une Autorisation de programme (AP) et sera amplifié sur la période 2023-2025.
- Accompagner et soutenir les bailleurs sociaux dans l'étude et le cas échéant la transformation de leur parc existant par densification (horizontale ou verticale).
- Encourager et soutenir les opérations d'acquisition-amélioration. Les copropriétés dégradées et les grands ensembles privés vieillissants sont visés.
- Soutenir et encourager les produits d'accession sociale : développer le bail réel solidaire (BRS), dispositif d'accession sociale à la propriété qui permet de baisser le coût et de garantir dans le temps la vocation sociale des logements décomptés au titre de l'article 55.

Par ailleurs, la commune accompagne la métropole TPM dans ses actions d'accompagnement et soutien à :

- L'amélioration du parc privé en vue du conventionnement des logements : OPAH, PIG ou tout autre dispositif ; y compris conventionnement sans travaux.
- L'intermédiation locative ; développer la communication autour de l'Intermédiation locative sociale,

Pour l'ensemble des opérations envisagées, tant en logement social familial ordinaire qu'en logement spécifique, la programmation sera travaillée de concert avec les opérateurs sociaux, au regard des objectifs traduits dans les programmes locaux de l'habitat (PLH).

Ces engagements s'accompagnent d'une volonté d'intensification des échanges techniques et politiques entre les représentants de la Ville de Toulon, l'Etat et leurs services respectifs.

### **4 – Attribution des logements sociaux aux publics prioritaires**

En vue de favoriser la production de logement à destination des publics les plus fragiles, la commune s'attache à :

- Poursuivre le travail d'identification et de labélisation des demandeurs auprès de la DDETS.
- Répondre aux ménages les plus modestes définis dans le cadre de la Convention intercommunale d'attribution, à accompagner la décohabitation des plus jeunes, et à apporter une solution logement pour ceux rencontrant des difficultés.
- Favoriser la production de logement conventionné et soutenir encore plus fortement l'Intermédiation Locative Sociale. A ce titre, la commune se rapprochera de la métropole pour

travailler étroitement avec les partenaires associatifs et envisager des actions de communication et de sensibilisation auprès des propriétaires privés.

- Veiller, lors des propositions de candidats, à respecter les engagements pris et notamment : au titre du relogement nécessaire dans le cadre des opérations de renouvellement urbain piloté ; au titre de commission de coordination des attributions de logements sociaux mise en place depuis 2022 qui vient allouer un statut « public métropolitain » à certains demandeurs ayant vocation à être relogés rapidement ; et au titre des 25% des publics prioritaires selon les objectifs de la CIA.
- Participer aux travaux de la CIL pour déterminer les travailleurs essentiels du territoire.

## Article 2 - Les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune

Conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune de Toulon correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 1982 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

### Objectifs quantitatifs de rattrapage

Au vu de ce qui précède, il est ici fait usage des possibilités d'abaissement de l'objectif de rattrapage précisées au IX de l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation.

**Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25,7 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 1 546 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.** Cet objectif est un minimum correspondant à celui estimé au programme local de l'habitat de la métropole Toulon Provence Méditerranée en cours d'élaboration.

Ces objectifs feront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

### Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et 30% de PLS et assimilés, soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 464 logements PLAI et un maximum de 464 logements en PLS ou assimilés.

## Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent Contrat de Mixité Sociale, la commune de Toulon dispose d'une liste d'opérations projetées qui pourraient être agréées au cours de la période 2023-2025, nonobstant les opérations à identifier.

Cette liste est susceptible d'évoluer. A date, les projets devant concourir à l'atteinte desdits objectifs et déjà identifiés devraient permettre la réalisation de **896 logements locatifs sociaux (LLS), auxquels s'ajouteront les logements privés conventionnés ANAH pour une quantité estimée à 100 logements pour la période 2023/2025 (OPAH / PIG et diffus).**

La commune s'engage à la réalisation du projet de reconstitution de l'offre de 15 logements sociaux (sis avenue Gasquet) pour le projet de renouvellement urbain du centre-ville de La Seyne sur Mer dans le cadre

du nouveau programme national de renouvellement urbain porté par l'ANRU et ayant donné lieu à la convention multi-partenaire du 15 juin 2022.

Chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétences afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025.

Dans le cadre du pilotage, du suivi et de l'animation du contrat de mixité sociale, le comité de suivi procédera à l'examen régulier de l'avancement dans l'atteinte de cet objectif sera réalisé

Toute difficulté devra être signalée aux autres signataires et faire l'objet, le cas échéant, d'une action spécifique pour y remédier.

La commune et la Métropole TPM s'engagent à faciliter au maximum la réalisation des projets de logements sociaux en maîtrise d'ouvrage directe par les bailleurs sociaux ou dans le cadre de projets mixtes en ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) par les promoteurs immobiliers.

Il est rappelé la note circulaire du préfet du Var du 27 mars 2023 demandant aux maires des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU de transmettre au service en charge du contrôle de légalité les arrêtés de refus de permis de construire qu'ils opposent aux projets de logements collectifs comprenant tout ou partie de logements sociaux

## **Article 4 – Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale**

### **Gouvernance et pilotage stratégique**

Un comité de suivi technique est constitué afin d'assurer un travail partenarial tout au long de la durée du contrat, et permettant le suivi des engagements pris.

Il est composé des services de la commune de Toulon, de la Métropole Toulon Provence Méditerranée et de l'État (DDTM et DDETS), et se réunira au moins 3 fois, idéalement sur les périodes suivantes :

- janvier 2024 à juin 2024 ;
- juillet 2024 à décembre 2024 ;
- janvier 2025 à juillet 2025.

Un comité de pilotage composé des élus de la commune, de la Métropole et des représentants de l'Etat se réunira autant que de besoin pour valider les orientations du CMS.

Chaque signataire pourra demander à réunir le comité de suivi en cas de difficulté dans la mise en œuvre du présent contrat.

Un comité spécifique destiné à faire un point sur les avancées des actions en matière de foncier visées à l'engagement 1/ se réunira une fois par mois sous la présidence du corps préfectoral, et composé de représentants de la commune, de La métropole TPM, de l'EPF PACA et de la DDTM. Les bailleurs sociaux pourront aussi y être associés.

### **Effets, durée d'application, modalités de modification**

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au **31 décembre 2025**.

Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

A l'issue de la période triennale (fin 2025), le comité de suivi devra se réunir et se prononcer sur le bilan final d'exécution des engagements et donc sur la validité du contrat, et sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028).

<p><b>Commune de Toulon</b></p> <p><b>Mme Josée MASSI</b> Maire</p>	<p><b>Métropole Toulon Provence Méditerranée</b></p> <p><b>M. Jean-Pierre GIRAN</b> Président</p>
<p><b>Office public métropolitain d'HLM Toulon Habitat Méditerranée (THM)</b></p> <p><b>Mme Christel MONDOLONI</b> Directrice générale</p>	<p><b>Office public de l'habitat- Var Habitat</b></p> <p><b>M. Martial AUBRY</b> Directeur général</p>
<p><b>SA d'HLM Logement Familial Varois Groupe 1001Vies Habitat</b></p> <p><b>M. Pascal FRIQUET</b> Président de directoire</p>	<p><b>SA d'HLM ERILIA</b></p> <p><b>M. Frédéric LAVERGNE</b> Directeur général</p>
<p><b>Caisse des dépôts et consignations (CDC) – Habitat</b></p> <p><b>M. Pierre FOURNON</b> Directeur interrégional PACA &amp; Corse</p>	<p><b>SA d'HLM LOGIREM</b></p> <p><b>Mme Fabienne ABECASSIS</b> Directrice générale</p>
<p><b>SA d'HLM UNICIL Groupe Action Logement</b></p> <p><b>M. Eric PINATEL</b> Directeur général</p>	<p><b>SA d'HLM PROLETAZUR Groupe Action Logement</b></p> <p><b>M. Eric PINATEL</b> Directeur général</p>

<p><b>SA d'HLM 3F SUD</b>  <b>Groupe Action Logement</b></p> <p><b>M. Jean-Pierre SAUTAREL</b>  <b>Directeur général</b></p>	<p><b>SA d'HLM GRAND DELTA HABITAT</b></p> <p><b>M. Xavier SORDELET</b>  <b>Directeur Général</b></p>
<p><b>SEM ADOMA</b></p> <p><b>M. Sandra DUCARME</b>  <b>Directrice territoriale</b></p>	<p><b>HABITAT ET HUMANISME Var</b></p> <p><b>M. Jean-Claude LEGEAI</b>  <b>Président</b></p>
<p><b>A Toulon, le</b></p> <p><b>L'Etat</b></p> <p><b>M. Philippe MAHÉ</b>  <b>Préfet du Var</b></p>	



Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune  
D'HYERES

Entre

**La commune d'Hyères**, représentée par Marguerite GALLART, Conseillère municipale déléguée à l'Habitat, vu la délibération du conseil municipal du 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

**La Métropole Toulon Provence Méditerranée** représentée par Jean-Pierre GIRAN, Président, vu la délibération du 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

**Les bailleurs sociaux**

**L'État**, représenté par Philippe MAHE, Préfet,

## **Préambule :**

### **Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale**

Depuis 2000, la commune d'Hyères est soumise aux obligations SRU. Avec 15,64 % de logements sociaux au sein de ses résidences principales au 1<sup>er</sup> janvier 2022 pour un objectif de 25%, la dynamique de rattrapage sur cette commune reste encore à parfaire.

La loi du 21 février 2022 dite « 3DS » relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre dans la production de logements sociaux, que la commune d'Hyères a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025 en partenariat avec l'État et la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune d'Hyères d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

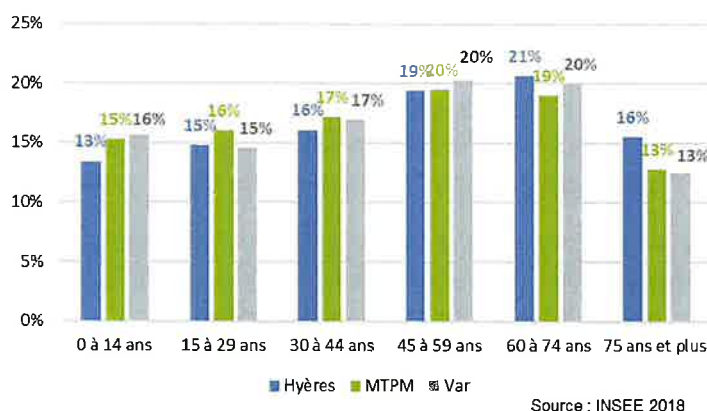
- 1<sup>er</sup> volet / Points de repères sur le logement social sur la commune
- 2<sup>e</sup> volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- 3<sup>e</sup> volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

## **Présentation de la commune d'Hyères**

La commune littorale d'Hyères dans le département du Var, constitue une des 12 communes de la Métropole Toulon Provence Méditerranée. Sa population s'élevait en 2020 à 54 615 habitants (source INSEE 2020) répartis sur une superficie de 13 238 hectares (dont 2 903 ha de terre insulaire).

## Démographie

Les statistiques démontrent une décroissance de la population depuis 2013. Elles font apparaître une baisse du nombre de jeunes de moins de 20 ans et une augmentation du nombre des ménages d'une personne et des familles monoparentales, ainsi que des couples sans enfants.



## Ressource des habitants

Le revenu médian par unité de consommation (21 800) est plus élevé que celui de la Métropole TPM mais légèrement plus bas que celui de la moyenne nationale.

En 2020, 11 106 hyérois étaient allocataires CAF dont 5 214 bénéficiaient d'une allocation logement. On recensait 1 778 foyers bénéficiaires du RSA.

## Emploi

En 2018, on comptabilisait 23 921 emplois sur la commune soit une augmentation de +0,4% en 5 ans. La part des actifs représentait 85 % de la population et celle des chômeurs 14 % (source 2018). Les emplois se retrouvent en majorité dans le secteur tertiaire avec une surreprésentation des emplois touristiques.

## Logements

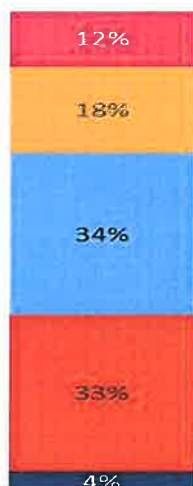
La tendance est à l'accroissement du parc de logements sur la commune, la majorité du parc de résidences principales est en collectif et 40 % des résidences principales ont été construites avant 1970. La part des résidences secondaires est conséquente et en croissance permanente (26%).

Une offre principalement composée de moyennes typologies (T2-T3) et un parc locatif privé majoritairement composé de logements loués vides. Les niveaux de loyers ainsi que le prix de vente des biens sont très élevés en particulier sur le littoral.

## Répartition des RP selon le nombre de pièces et le statut d'occupation (2018)



## Production de logements



Depuis 2015, on constate une construction dynamique de logements : une hausse de la production de logements neufs avec un rythme plus élevé entre 2015 et 2020 (308 logements par an). Cet élan répond plus à la demande locative qu'à l'accession à la propriété.

L'offre nouvelle s'est traduite par une diversification de la structure du parc de logements. La construction s'est concentrée sur le renforcement du poids des appartements et sur une typologie des logements plus petite (diminution des T4 au profit des T2)

■ T1 ■ T2 ■ T3 ■ T4 ■ T5

## **1<sup>er</sup> volet / Points de repères sur le logement social sur la commune**

*Sources utilisées : Inventaires SRU – Données numéro unique SNE – Galion – SITADEL – DDTM83/SHRU*

### **1) Evolution du taux de logement social**

Le développement du parc social est une réponse aux besoins locatifs d'une partie des hyérois les plus modestes qui n'arrivent plus à se loger sur la commune du fait des niveaux de loyers dans le parc privé inaccessibles et un parc de résidences secondaires conséquent (26%).

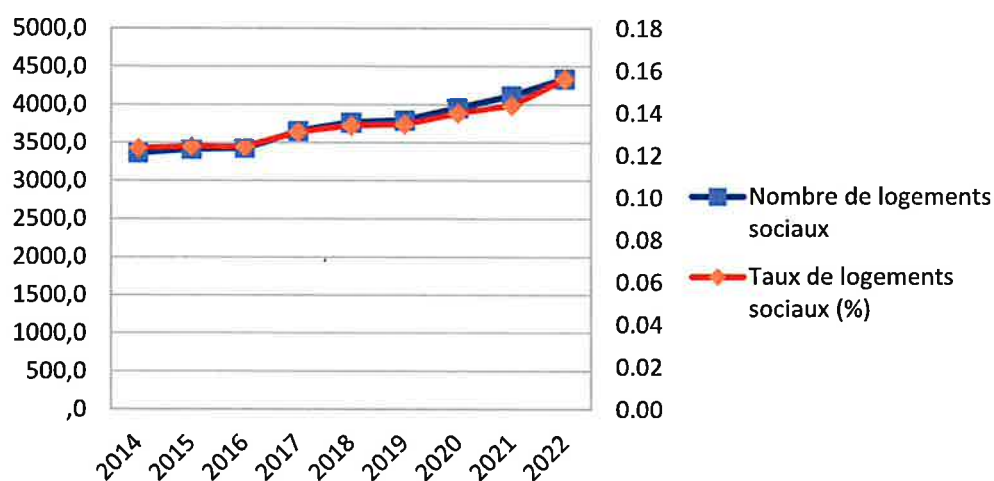
Au 1er janvier 2022, la commune comptabilisait **4 347** logements sociaux, dont 189 logements conventionnés ANAH, représentant 15,64 % des résidences principales (inventaire SRU/DDTM83).

**2 602** logements sociaux manquants pour atteindre le taux de 25 % imposé par la loi SRU.

À la date d'entrée dans le dispositif SRU	Au 01/01/2022			
Taux LS/RP	RP 2022	LS 2022	Déficit LS	Taux de LS/RP*
12,13%	27795	4347	2602	15,64 %

\* pour information : moyenne départementale (communes article 55) : 13,19 %

### Evolution en graphique depuis 2014



## **2) Etat des lieux du parc social et de la demande locative sociale**

### **A – Caractéristiques du parc social actuel**

Le parc social hyérois actuel fait état (inventaire des logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2022) de 4347 logements sociaux se répartissant comme suit :

- 95,6 % des logements du parc public
- 4,4 % des logements du parc privé – ANAH/IML (communes Var article 55 SRU : 3 %)
- 0 % des logements en accession sociale (communes Var article 55 SRU : 0,07 %)

La part du parc social antérieure à 2014 était de 77,52 %.

Les logements sociaux sont pour la très grande majorité des logements collectifs répartis entre les bailleurs sociaux implantés sur le territoire hyérois (Var Habitat, Logis Familial Varois, Erilia, SFHE, UNICIL, CDC Habitat, Logirem, Batigère).

Deux quartiers prioritaires (QPV) sont présents sur la commune : le centre ancien et le quartier du Val des Rougières qui comptabilise à lui seul 831 logements.

Le parc se caractérise par une offre de logements de typologie moyenne (T3 et T4) au détriment des plus petites qui sont de plus en plus demandées du fait de l'évolution démographique de la population.

La ventilation du parc social (source RPLS 2020) fait apparaître une prépondérance de financement en PLUS :

- 37,2 % PLUS avant 1977
- 8,1 % PLA
- 47,7 PLUS après 1977
- 7,0 % PLS/PLI

### **B – État des lieux de la demande locative**

**Au 1<sup>er</sup> janvier 2022**, le SNE recensait 2368 demandes de logement social (SNE)

1106 ménages hyérois demandaient à être positionnés sur la commune d'Hyères dont 640 en 1<sup>ère</sup> demande.

Durant cette période, 426 demandes ont pu être satisfaites générant une augmentation de 6% par rapport à 2021.

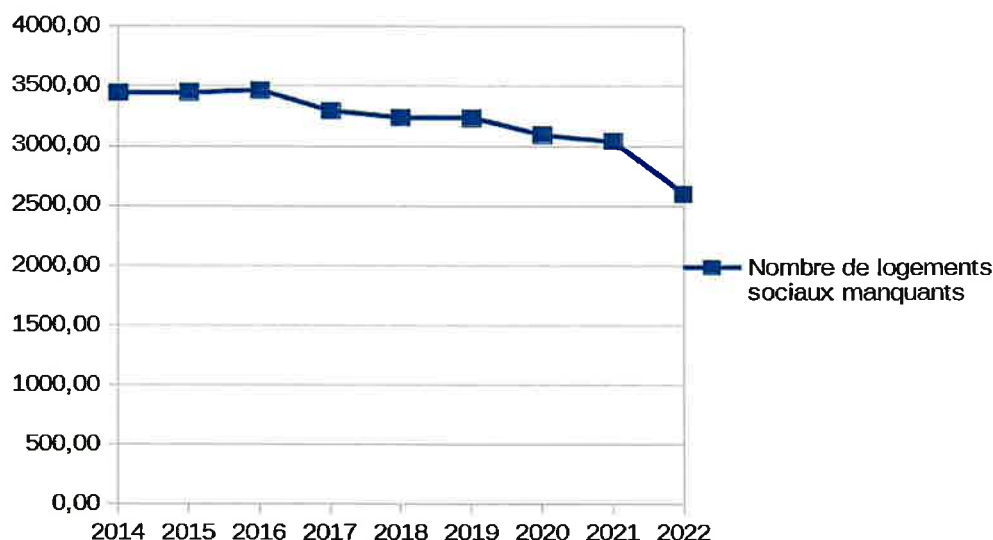
**Au 1<sup>er</sup> janvier 2023**, le nombre de demandeurs de LLS sur la seule commune (hors mutations) **est de 1 841** (dont **67 %** inférieurs aux plafonds de ressources PLAI et **90 %** inférieurs aux plafonds de ressources PLUS).

L'indicateur de tension actuel sur le territoire communal est de **8** (rapport demande/attribution : nombre d'années pour obtenir un LLS), il a augmenté par rapport à celui de la période 2019-2021 qui était de **6,16** (moyenne EPCI 7,4).

### **3) Dynamique de rattrapage SRU**

#### **Les objectifs triennaux et les réalisations au cours des 7 périodes triennales**

### L'évolution du nombre de logements sociaux manquants depuis 2014



La part des logements sociaux livrés dans la production de résidences principales entre 2014 et 2021 (nombre de logements sociaux entrés à l'inventaire / nombre de nouvelles résidences principales) est de **54,06 %**.

578 logements ont été autorisés pour la période 2020-2021 (données SITADEL en date réelle).

### Rappel du bilan SRU pour la période 2020-2022 :

Au titre du bilan 2017-2019, la commune était déjà carencée avec 10 % de majoration du prélèvement SRU.

Pour la période 2020-2022, l'objectif SRU fixé s'élevait à **1446** logements sociaux soit 512 logements supplémentaires (+ 54,84 %) par rapport à l'objectif 2017-2019.

La commune est soumise à la procédure de mise en carence sur la période triennale à venir avec une production de **530** logements sociaux soit un taux d'atteinte de **36,65 %** de l'objectif triennal 2020-2022 dont **21,51 % PLAI** et **56,23 % PLS**.

### Détail des 530 logements sociaux :

Agréments PLAI 2020-2022 : 133	Annulations PLAI 2020-2022 : 22
Agréments PLUS 2020-2022 : 153	Annulations PLUS 2020-2022 : 51
Agréments PLS 2020-2022 : 275	Annulations PLS 2020-2022 : 0
Agréments PSLA 2020-2022 : 23	Annulations PSLA 2020-2022 : 0
Bilan Anah social 2020-2022 : +18	Bilan Anah très social 2020-2022 : +8
Bilan IML 2020-2022 : +1	Entrée/sortie inventaire parc public 2020-2022: -8

## **4) Les modes de production du logement social**

La grande majorité des logements sociaux sont construits en VEFA par les bailleurs sociaux : pour la période 2020-2022, 76,4 % des logements ont été agréés en VEFA (moyenne du Var : 74%) contre seulement 23,6 % en construction propre.

Les programmes d'acquisition-amélioration ne sont pas systématiquement privilégiés par les bailleurs, elle représente 17,6 % (moyenne du Var : 9%) des constructions contre 82,4 % en construction neuve.

Ce mode de production est choisi lorsque la réhabilitation porte sur un ensemble de plusieurs logements permettant d'assurer un équilibre financier, il est souvent couplé avec de la production de logements libres mis en location et/ou en accession. Pour exemple l'opération Massillon (VINCI/ERILIA).

Dans le cadre de l'OPAH, des logements réhabilités sont conventionnés en loyer social ou très social. Parallèlement, l'ANAH, hors périmètre de l'OPAH, conventionne des logements pour lesquels des travaux ne sont pas nécessaires.

## 2<sup>e</sup> volet : Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

### 1) Action foncière, Urbanisme et aménagement

#### Difficultés observées et défis à relever :

Hyères est une commune balnéaire et touristique, soumise à de nombreuses contraintes

#### - Action foncière

Du fait de la carence prononcée, la commune a perdu son droit de préemption qui relève désormais de la compétence de l'Etat. La Commune n'a donc plus la capacité d'agir directement sur la captation d'éventualités foncières.

Néanmoins l'Etat transmet systématiquement à l'étude de l'EPF PACA les DIA signalées par la commune et l'EPCI. Dans ce cas là, l'EPF PACA peut mener des études de faisabilité permettant l'aide à la décision de préemption. Si l'opportunité d'intervenir est avérée, le DPU est transféré à l'EPF PACA qui peut ainsi préempter le bien soumis à la vente.

Au-delà des questions de procédures, les opportunités sont rares et le coût du foncier élevé.

#### - Planification urbaine

Le territoire est extrêmement contraint, juridiquement. Cela rend la planification territoriale complexe et soumise à de forts risques de contentieux.

#### Contraintes légales :

\* La loi Littoral du 3 janvier 1986 : son champ d'action s'applique sur l'ensemble du territoire communal (du bord de mer comme aux Borrels).

\* La loi ELAN du 23 novembre 2018 : renforce la loi Littoral qui, en espace proche du rivage et en dehors des agglomérations, interdit toute nouvelle construction. La limite des EPR sur Hyères est conséquente. La position des services de l'Etat sur les zones urbaines de Giens est contraignante (La Badine, La Madrague).

\* La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 : prévoit une réduction de la consommation de l'espace dans les années à venir en instaurant un objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN). Avant l'entrée en vigueur de la loi, les prévisions de production de logements sociaux étaient estimées à plus de 830 logements sociaux. A ce jour, cette estimation doit être revue à la baisse.

### **Risques et nuisances :**

\* Les inondations : le projet PPRI, en cours d'élaboration, impacte fortement la Commune.

\* La submersion marine : l'application du PAC contraint et limite les constructions sur le littoral.

\* Le Plan d'Exposition au Bruit : la présence de l'aéroport limite, voire interdit, la réalisation de constructions à usage d'habitation dans un périmètre défini.

\* L'A570 et les voies à grande circulation (bruit et pollution) : elles imposent un retrait conséquent des constructions.

### **Servitudes d'utilité publique :**

\* Les servitudes aéronautiques : - La servitude radioélectrique contre les obstacles dite « PT2 » limite les constructions à une certaine hauteur NGF. Cela peut rendre une parcelle inconstructible si le terrain nu atteint déjà la hauteur définie.

*Ex : la PT2 a rendu inconstructible le site de la Font des Horts situé à 25m NGF (hauteur des constructions limitée à 16 m NGF) et qui prévoyait la réalisation de 250 logements dont 35% de logements locatifs sociaux.*

- La servitude T5 limite également la hauteur des constructions dans les cônes d'envol et d'atterrissage de l'aéroport (quartier de la Gare notamment).

\* Le Site Patrimonial Remarquable : Le SPR permet la préservation du centre ancien, du quartier de la Gare et du village de Porquerolles. Le SPR s'étend jusqu'à l'Almanarre. Toute densification est rendue extrêmement difficile voire impossible.

\* Le Site classé et inscrit : le site classé s'applique sur la presqu'île de Giens et sur les îles de Port-Cros et Porquerolles. Il rend inconstructible la majeure partie de ces territoires. Sur la Presqu'île de Giens, les espaces non classés sont cependant en site inscrit. S'il n'empêche pas la construction, il limite toutefois la densité.

### **Protections environnementales :**

\* Le Parc national de Port-Cros : l'application de la charte s'impose au territoire insulaire et continental. L'île de Port-Cros est, à l'exception du village, inconstructible.

\* Natura 2000 : les espaces situés en Natura 2000 sont préservés et rendus inconstructibles par le PLU.

#### **- Aménagement opérationnel**

Le règlement du PLU prévoit que les opérations d'aménagement de 650 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus, ou comprenant au moins 10 logements doivent contenir un pourcentage de logements locatifs sociaux. Or, en phase opérationnelle, il est constaté que de nombreux projets se positionnent en deçà de ces seuils afin d'échapper à l'obligation de production de logements locatifs sociaux.

## Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

### - Action foncière

La commune, par le biais de son rattachement à la Métropole MTPM, est partenaire des conventions signées avec l'EPF PACA dans la mise en œuvre des stratégies foncières nécessaires à la mobilisation du foncier :

- La convention Habitat à caractère multi-sites métropolitaine signée le 30/11/2018 et le 17/12/2018 entre MTPM et l'EPF PACA

- Une convention d'intervention foncière en opération d'ensemble sur le site « Les Rougières » en phase impulsion-réalisation a été signée le 08/03/2022 entre la commune, la Métropole MTPM et l'EPF. A ce jour, l'EPF a acquis environ 1/3 de l'emprise du futur projet et les négociations se poursuivent.

La commune effectue une surveillance sur les DIA reçues et saisit l'EPF quand elle estime quand il y a repérage opportun sur une éventuelle possibilité de construction.

### - Planification urbaine

Au côté de la Métropole MTPM, la commune participe à l'élaboration du 3ème programme local de l'habitat (PLH). La modification de l'article 302.8 du CCH a rendu obligatoire la programmation d'une étude foncière sur l'ensemble du périmètre concerné par le PLH.

Cette démarche – via le logiciel Lizmap - a permis d'identifier, sur la commune d'Hyères, le foncier pouvant être destiné à l'habitat (construction, restructuration, renouvellement, ...) et ainsi déterminer la capacité du territoire au développement de logements.

Le bilan du gisement foncier pour les vocations habitat et mixte, identifié par l'AUDAT, est de 82,96 ha correspondant à un objectif de production de 1048 LS sur la période 2023-2028.

Le potentiel réel d'opportunité d'opération de renouvellement urbain reste limité dans le cadre des unités foncières disponibles car il dépend essentiellement de propriétés privées.

En partenariat avec TPM, la commune va s'interroger sur les choix à opérer en matière d'habitat sur certains enjeux importants tels que la diversité des logements (abordables, attractifs pour les familles et les cadres, flexibles pour les actifs, les saisonniers et les étudiants), la préservation du cadre de vie et les aménités urbaines, la maîtrise de la consommation du foncier.

Le PLU actuel de la commune prévoit en zone U, pour chaque nouveau programme de construction, une obligation pour le promoteur de produire 30 % ou 35% (en fonction du zonage) de logements sociaux dès que la surface réservée à l'habitation atteint 650 m<sup>2</sup> ou que le programme prévoit au moins la construction de 10 logements.

La révision générale du PLU a été prescrite en septembre 2017 mais sa mise en œuvre n'est pas, à ce jour, effective. En l'absence de PLH et de SCOT intégrant la loi Climat et Résilience, il n'est pas apparu opportun d'engager cette procédure à l'échelle du seul territoire communal. En effet, ces enjeux d'intérêt supracommunal seront traités dans le cadre du futur PLUi.

### - Aménagement opérationnel

Depuis 2017 et jusqu'en 2022, l'application du PLU a permis la réalisation de 2104 logements dont 868 logements locatifs sociaux, en habitat collectif.



Plusieurs outils d'aménagements opérationnels ont été mobilisés :

### **1 - Les OAP : Programmation inscrite dans le PLU**

#### **- OAP Réalisées :**

Depuis l'approbation du PLU, 4 OAP ont été réalisées, les logements collectifs sont construits et livrés : les Salins (135 logements libres et 68 logements locatifs sociaux), l'Aufrène (135 logements libres et 111 logements locatifs sociaux), la Bayorre (67 logements libres et 37 logements locatifs sociaux) et le Béal (47 logements libres et 26 logements locatifs sociaux).

#### **- OAP Jean Moulin (agréments 2022) :**

Après de nombreuses études hydrauliques, l'OAP Jean Moulin a pu passer en phase opérationnelle : le permis a été délivré le 24 juin 2022 pour la réalisation de 91 logements libres et 81 logements locatifs sociaux. Les travaux sont en cours.

### **2 - ZAC de la Crestade Demi-Lune**

La mobilisation d'outils d'aménagement tels que la Zone d'Aménagement concerté (ZAC) qui permet au travers de la maîtrise foncière de pouvoir contrôler la programmation de logements.

Premier EcoQuartier du territoire hyérois, le projet de la Crestade Demi-Lune constitue un enjeu majeur pour la Ville. Sur la base d'un programme de **400 logements dont 155 logements locatifs sociaux**, de commerces de proximité, d'une crèche et d'espaces publics de qualité, l'opération de ZAC est actuellement en cours de réalisation et les bâtiments en cours de constructions.

### **3- L'acquisition-amélioration**

Ce dispositif permet de valoriser le patrimoine existant, de bénéficier de logements aidés parfaitement intégré dans le tissu urbain, de lutter contre la vacance et l'habitat dégradé, de favoriser la mixité sociale et redynamiser les quartiers, de résoudre les difficultés liées au coût et à la rareté du foncier tout en s'inscrivant dans le respect du défi environnemental du Zéro artificialisation nette (ZAN).

Sur la commune, 2 opérations d'acquisition-amélioration d'excellence sont en cours de réalisation : le Massillon (64LS) et le Versailles (87LS).

### **4-OPAH-RU**

La commune a déployé depuis plusieurs années, essentiellement sur le périmètre du centre ville, des dispositifs dits Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH- RU).

Outre leur vocation première de lutte contre des problèmes d'insalubrité de l'habitat, de friches urbaines, de vacance et d'extrême vétusté qui entraînent de graves dysfonctionnements urbains et sociaux menant à une dévalorisation de l'immobilier, ils ont permis, avec l'appui financier de l'ANAH et des partenaires institutionnels, l'émergence de logements conventionnés sociaux et très sociaux.

A ce jour, une OPAH-RU métropolitaine sur la commune d'Hyères est active jusqu'en février 2024 : son périmètre d'intervention a été multiplié par 3 (de 30 ha à 100 ha), il a été étendu jusqu'au quartier de



la gare dans l'objectif de capter de nouvelles opportunités de conventionnement. Elle a permis de conventionner 31 logements.

## **2) Programmation et financement du logement social**

### **Difficultés observées et défis à relever**

Le prix élevé du foncier pèse sur l'équilibre des opérations de production. Les nouveaux programmes sont généralement mixtes (création de logements sociaux imposés par le PLU avec ou sans accession sociale à la propriété et une majorité de logements privés).

La multiplication des recours, la non acceptation des riverains envers les nouvelles opérations sont également des freins non négligeables à l'émergence de ces opérations (ex : Les bosquets, le Massillon, la Crestade,...).

### **Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance**

Les subventions communales ont permis la concrétisation de projets de rénovation urbaine structurants et de grandes enveloppes :

- réhabilitation et création de 64 LS sur le site MASSILLON
- réhabilitation et conventionnement de 87 LS sur le site VERSAILLES (100% social)
- conventionnement sans travaux de la résidence MURIERS du quartier de la Gare : 92 LS en PLS (logements seniors).

Afin de maintenir la maîtrise du coût du foncier et permettre l'équilibre financier d'opérations de mixité sociale, la commune est amenée à réaliser des moins values foncières sur des terrains ou biens communaux (ex : l'Aristée, Les Bosquets, Porquerolles, ..).

Par ailleurs, une réflexion est menée sur la rédaction de l'élaboration du futur PLUi – afin d'abaisser les seuils minimaux imposant la production de logements locatifs sociaux. Cependant, il apparaît que les bailleurs sociaux ne souhaitent pas gérer un trop faible nombre de logements locatifs sociaux dans une opération donnée. Ce point de vigilance devra être étudié.

Il faut également veiller à la bonne intégration des projets dans l'environnement urbain immédiat afin d'améliorer l'acceptabilité de ces opérations par les riverains. La volumétrie des futures constructions doit tenir compte de l'urbanisation environnante. C'est aussi un enjeu identitaire pour l'image de la ville.

## **3) Attribution aux publics prioritaires**

La commune s'efforce à attribuer les logements sociaux du contingent communal en priorité, et à minima à hauteur de 25%, aux ménages en difficultés économiques et sociales confrontés à des difficultés d'accès au logement ciblés par le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) / le plan local d'action pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées (PLALHPD) l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation ; le relogement des ménages reconnus prioritaires et urgents au titre du Droit au Logement Opposable (DALO) restant une priorité.

**2020 : 45 ménages prioritaires logés dont :**

- 10 en QPV -Centre ancien (dont 3 demandeurs issus du 1<sup>er</sup> quartile)
- 9 en QPV - VDR (dont 4 demandeurs issus du 1<sup>er</sup> quartile)
- 26 hors QPV (dont 2 demandeurs issus du 1<sup>er</sup> quartile)

**2021 : 28 ménages prioritaires logés dont :**

- 9 en QPV- Centre ancien (dont 1 demandeur issu du 1<sup>er</sup> quartile)
- 5 en QPV (VDR)
- 15 hors QPV (dont 2 demandeurs issus du 1<sup>er</sup> quartile)

**Au 1<sup>er</sup> janvier 2022**, le SNE 451 demandes issues du 1<sup>er</sup> quartile et **45** demandes dites DALO.

**21** ménages publics prioritaires ont été logés sur la commune dont 4 faisant partie du 1<sup>er</sup> quartile

- 4 en QPV -Centre ancien (dont 1 demandeur issu du 1<sup>er</sup> quartile)
- 8 en QPV -VDR (dont 1 demandeur issu du 1<sup>er</sup> quartile)
- 9 hors QPV (dont 2 demandeurs issus du 1<sup>er</sup> quartile)

**Difficultés observées et défis à relever :**

- Manque de logements « réservataires » de financement PLAI
- Faible taux de rotation sur la commune hors Val des Rougières
- Inadéquation des logements (typologie inadaptée)
- Manque de logements spécifiques adaptés au handicap (UFR et PMR)
- Difficulté d'accès pour les personnes âgées (pas d'ascenseurs dans certaines résidences sociales anciennes, accès centre ancien difficile)
- Constitution difficile des dossiers à présenter en CALEOL (dossier incomplet, manque d'information sur les dettes éventuelles et actions mises en œuvre pour les résorber)
- Communication difficile voire inexistante avec les services sociaux du département sur la situation des demandeurs
- Absence de travailleur social affecté au service habitat communal
- Manque de places de stationnement dans le centre ancien

**Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance :**

- Partenariat avec les services de l'Habitat de la Préfecture pour le positionnement des publics prioritaires sur les programmes neufs
- Accès au logiciel SYPLO permettant la désignation des publics reconnus prioritaires
- Information auprès des demandeurs sur la reconnaissance éventuelle du statut DALO ou labellisé et orientation vers les travailleurs sociaux pour la constitution des dossiers
- Etude de l'occupation du parc social et des besoins de mutation, via la CIL et ses partenaires, permettant un véritable parcours résidentiel
- Partenariat avec l'association Handitoit
- Partenariat à mettre en place avec les travailleurs sociaux afin de connaître la situation personnelle et financière du demandeur en temps réel et les mesures d'accompagnement mises en œuvre

- La commune poursuit son engagement au respect d'attribution de 25% de son parc réservé à des ménages du 1<sup>er</sup> quartile, dans le respect des dispositions de la CIA
- La commune participe à l'ensemble des travaux de la CIL et de la CIA et à l'élaboration des différents dispositifs qui seront mis en œuvre (relogement des publics prioritaires, détermination des travailleurs essentiels du territoire, la gestion en flux, la cotation de la demande et le PPGIDD)

### **3<sup>e</sup> volet : Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025**

#### **Article 1<sup>er</sup> - Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025**

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à la commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage.

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes :

#### **1) Identification des opportunités et actions foncières**

##### ***- Identification des opportunités***

Dans le cadre de l'élaboration du PLH, une étude foncière a été menée par l'AUDAT en partenariat avec la commune et la métropole qui identifie le foncier pouvant être destiné à l'habitat (construction, restructuration, renouvellement, ...) et ainsi déterminer la capacité du territoire au développement de logements.

Pour ce faire, l'audat Var a identifié le potentiel foncier « brut » en croisant les dynamiques de développement en cours (PC, OAP, SMS, etc.) et les contraintes réglementaires et autres s'imposant à la commune (PPRi, EBC, Natura 2000, loi Littoral, etc.).

Cette étape a permis de quantifier la surface de la commune qui pourrait supporter le développement de logements supplémentaires.

Le potentiel urbanisable de la commune est le suivant :

- Commune d'Hyères les Palmiers : **13 238 ha**
- Enveloppe urbaine à vocation habitat et mixte (zonage constructible des PLU + zones AU et 2AU) : **1393 ha** soit 67 % de l'enveloppe urbaine.

Seuls **12,93 ha** peuvent être mobilisés à court terme (unités foncières libres avec absence de contraintes) impliquant que la production de nouveaux logements se fera essentiellement sur des espaces construits et/ou à requalifier.

### **- Actions foncières**

La commune s'engage à :

- poursuivre le partenariat renforcé avec l'EPF sur la veille et l'action foncière par le biais de la convention multi sites,
- poursuivre et améliorer le traitement des DIA et le développement du recours au droit de préemption urbain,
- transmettre à la DDTM sous 7 jours ouvrés après leur réception à la commune des DIA qui pourraient donner lieu à des opérations de logements sociaux
- identifier des fonciers réellement mobilisables pour la production de LS suite à l'étude de gisement réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLH
- mobiliser du foncier public en faveur d'opérations sociales et abordables et notamment d'accession sociale à la propriété.

## **2 – Planification**

Afin de favoriser la production de logements locatifs sociaux dans les opérations immobilières, la commune et la métropole **s'engagent pendant la période de mise en œuvre du contrat (2023-2025) à opérer des évolutions de** la rédaction du règlement du PLU et portant principalement sur :

- l'allègement de la règle de stationnement imposée au PLU dans le cas de renouvellement urbain (notamment lorsque des T4 peuvent être transformés en T2 par exemple).
- l'optimisation des droits à construire pour les projets de logements sociaux.
- la baisse des seuils de surface de plancher et de nombre de logements imposant la production de logements locatifs sociaux.
- l'intégration dans le PLU des nouveaux secteurs et des fonciers sur lesquels pourront être mis en place des secteurs de mixité sociale, des emplacements réservés, des orientations d'aménagement programmées (OAP) afin de prioriser et favoriser des opérations de logements sociaux.
- la modification du PLU permettant l'émergence de nouveaux projets et opérations :
  - ✓ *Projet de Pôle d'échange Multimodal et reconquête de friche industrielle à la gare*
  - ✓ *Projet de logements sur le site Sainte Agathe à Porquerolles*

### 3 – Aménagement opérationnel, programmation et financement

La réalisation opérationnelle des deux OAP des Rougères et de Costebelle devrait s'inscrire dans la période triennale. **Leur calendrier de réalisation formalisé sera transmis aux services de l'Etat.**

La production de nouveaux logements sur l'ensemble du territoire métropolitain se déclinera moins sur le vecteur de la construction neuve que sur l'investissement du parc existant. De plus, la métropole souhaite renforcer la sobriété foncière en vue de la mise en œuvre du ZAN et de la préservation écologique.

Pour ce faire, la métropole confortera les outils déjà déployés tels que la veille foncière et les subventions octroyées en soutien au développement de l'offre. La métropole dispose d'un règlement financier qui sera revu et adapté à la montée en puissance des opérations réalisées en acquisition-amélioration. Cette révision sera bien entendu travaillée avec les opérateurs, permettant ainsi la mise en place d'un accompagnement financier répondant au mieux aux contraintes observées dans la réalisation de ce type de production de logement social.

Par ailleurs, les bailleurs sociaux, acteurs majeurs pour la production de logement sur le territoire de la métropole, accompagneront cet axe de développement en mobilisant leurs compétences et expertises pour contribuer à la sortie de ce type d'opérations. Ce partenariat rapproché entre opérateurs et collectivités (communes/métropole) contribuera à sécuriser les différentes étapes constitutives des procédures d'acquisition-amélioration, permettant ainsi de renforcer et asseoir un savoir-faire incontournable pour le développement de ce territoire.

La commune s'engage à :

- développer le dispositif BRS permettant de créer un parc de logements en accession sociale à la propriété pérenne, à des prix maintenus durablement abordable par le double jeu du caractère rechargeable du bail et l'encadrement des prix de cession.

Le parc de logements ainsi constitué est un outil de politique locale de l'habitat permettant d'enrayer les effets de la hausse des prix de l'immobilier, de favoriser la mixité des profils des acquéreurs, de maintenir sur la commune les jeunes actifs.

- poursuivre la mobilisation de subventions communales et intercommunales afin d'équilibrer les opérations des bailleurs sociaux : ex FLACHON
- imposer un pourcentage ou un nombre de logements labellisés UFR dans les cahiers des charges de cession de terrain des ZAC (ou autre dispositif selon la procédure d'aménagement choisie).
- à étudier avec la Métropole MTPM la possibilité de modifier ou d'élargir le périmètre de l'OPAH-RU.
- poursuivre, dans le cadre de la restauration immobilière, la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) déposée en préfecture et en cours d'instruction. Cette DUP vise 16 immeubles représentant 68 logements dont 46 vacants qui seraient susceptibles d'être conventionnés.

### 4 – Attribution des logements sociaux au public prioritaires

La commune s'engage à :

- étudier un partenariat avec l'association Handitoit
- étudier un partenariat à mettre en place avec les travailleurs sociaux afin de connaître la situation personnelle et financière du demandeur en temps réel et les mesures d'accompagnement mises en œuvre

- poursuivre son engagement au respect d'attribution de 25% de son parc réservé à des ménages du 1<sup>er</sup> quartile, dans le respect des dispositions de la CIA
- participer à l'ensemble des travaux de la CIL et de la CIA et à l'élaboration des différents dispositifs qui seront mis en œuvre (relogement des publics prioritaires, détermination des travailleurs essentiels du territoire, la gestion en flux, la cotation de la demande et le PPGIDD)

## **Article 2 - Les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025**

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune

Conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune de **HYERES LES PALMIERS** correspond à **33 %** du nombre de logements sociaux manquants, soit **690 logements sociaux** à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

**Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25% du nombre de logements sociaux manquants, soit 523 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.**

Ces objectifs feront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

### **Objectifs qualitatifs de rattrapage**

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et au maximum 30% de PLS et assimilés.

## **Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025**

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets devant y concourir et déjà identifiés s'établit comme suit :

- **OAP** : 435 LS
- **Opérations de Renouvellement Urbain** : 40 LS
- **Logements conventionnés privés (OPAH-RU et PIG)** : 60 LS

Cette liste correspond aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétences afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025.

Dans le cadre du pilotage, du suivi et de l'animation du contrat de mixité sociale, cette liste fera l'objet d'un examen régulier et d'une mise à jour en continu par la commune.

Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessus devra être signalée aux autres signataires et faire l'objet, le cas échéant, d'une action spécifique pour y remédier.

La commune et l'EPCI s'engagent à faciliter au maximum la réalisation des projets de logements sociaux en maîtrise d'ouvrage directe par les bailleurs sociaux ou dans le cadre de projets mixtes en ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) par les promoteurs immobiliers.



Il est rappelé la note circulaire du préfet du Var du 27 mars 2023 demandant aux maires des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU de transmettre au service en charge du contrôle de légalité les arrêtés de refus de permis de construire qu'ils opposent aux projets de logements collectifs comprenant tout ou partie de logements sociaux.

#### **Article 4 – Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale**

Un comité de suivi technique est constitué afin d'assurer un travail partenarial tout au long de la durée du contrat, et permettant le suivi des engagements pris.

Il est composé de la commune d'Hyères les Palmiers, de la métropole Toulon Provence Méditerranée et de l'État (DDTM et DDETS), et se réunira au moins 3 fois, idéalement sur les périodes suivantes :

- janvier 2024 à juin 2024 ;
- juillet 2024 à décembre 2024 ;
- janvier 2025 à juillet 2025.

Chaque signataire pourra demander à réunir le comité de suivi en cas de difficulté dans la mise en œuvre du présent contrat.

Un comité spécifique destiné à faire un point sur les avancées des actions en matière de foncier visées à l'engagement 1/ se réunira une fois par mois sous la présidence du corps préfectoral, et composé de représentants de la commune, de l'EPCI, de l'EPF PACA et de la DDTM. Les bailleurs sociaux pourront aussi y être associés.

#### **Article 5 – Effets, durée d'application, modalités de modification**

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au 31 décembre 2025. Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

A l'issue de la période triennale (fin 2025), le comité de suivi devra se réunir et se prononcer sur le bilan final d'exécution des engagements et donc sur la validité du contrat, et sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028)

Commune de Hyères  
Marguerite GALLART  
Conseillère municipale  
Déléguée à l'Habitat

Métropole Toulon Provence Méditerranée  
Jean-Pierre GIRAN  
Président

Les bailleurs sociaux

A Toulon, le

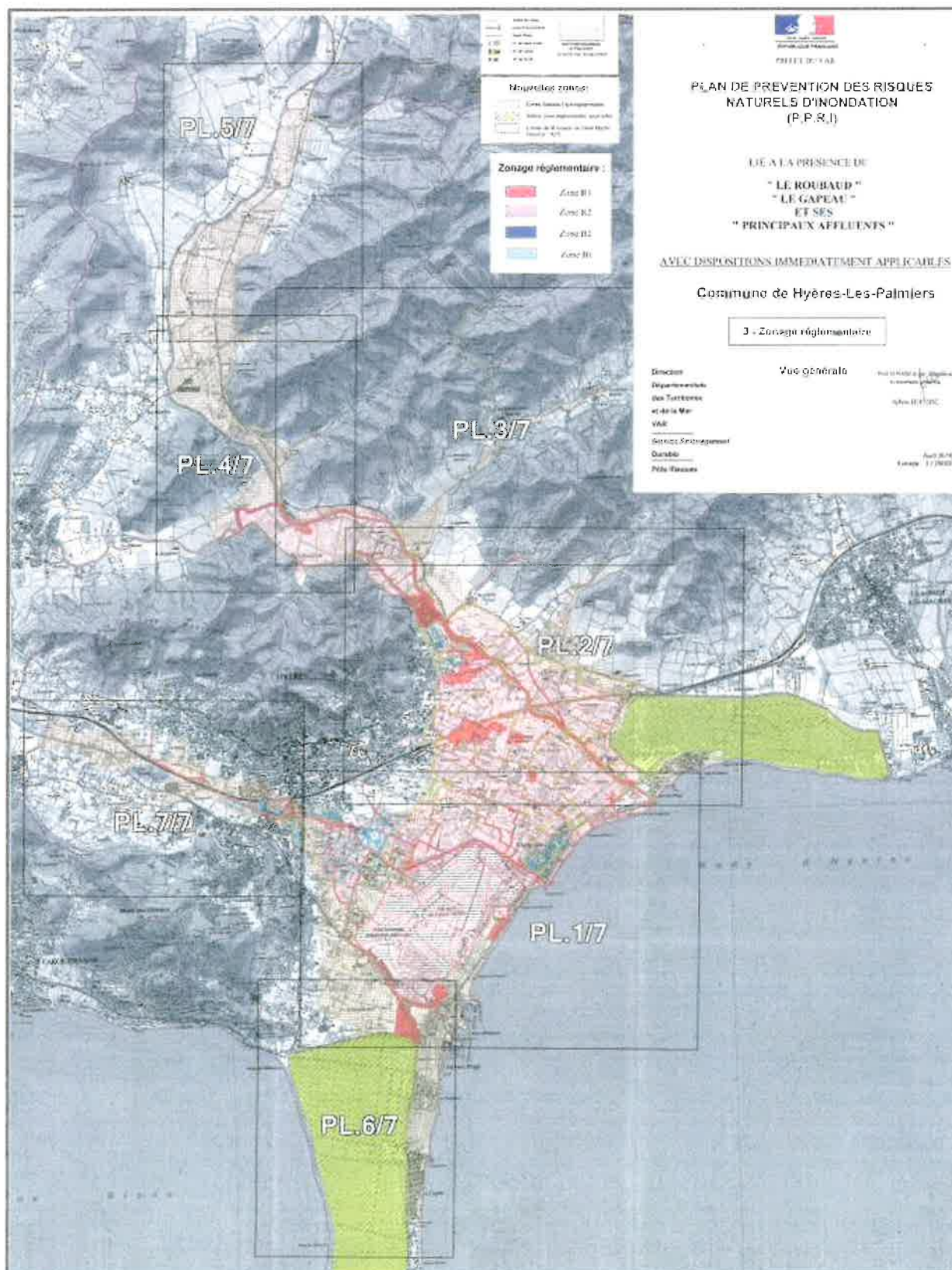
Etat  
Philippe MAHÉ  
Préfet du Var

### **Annexe**

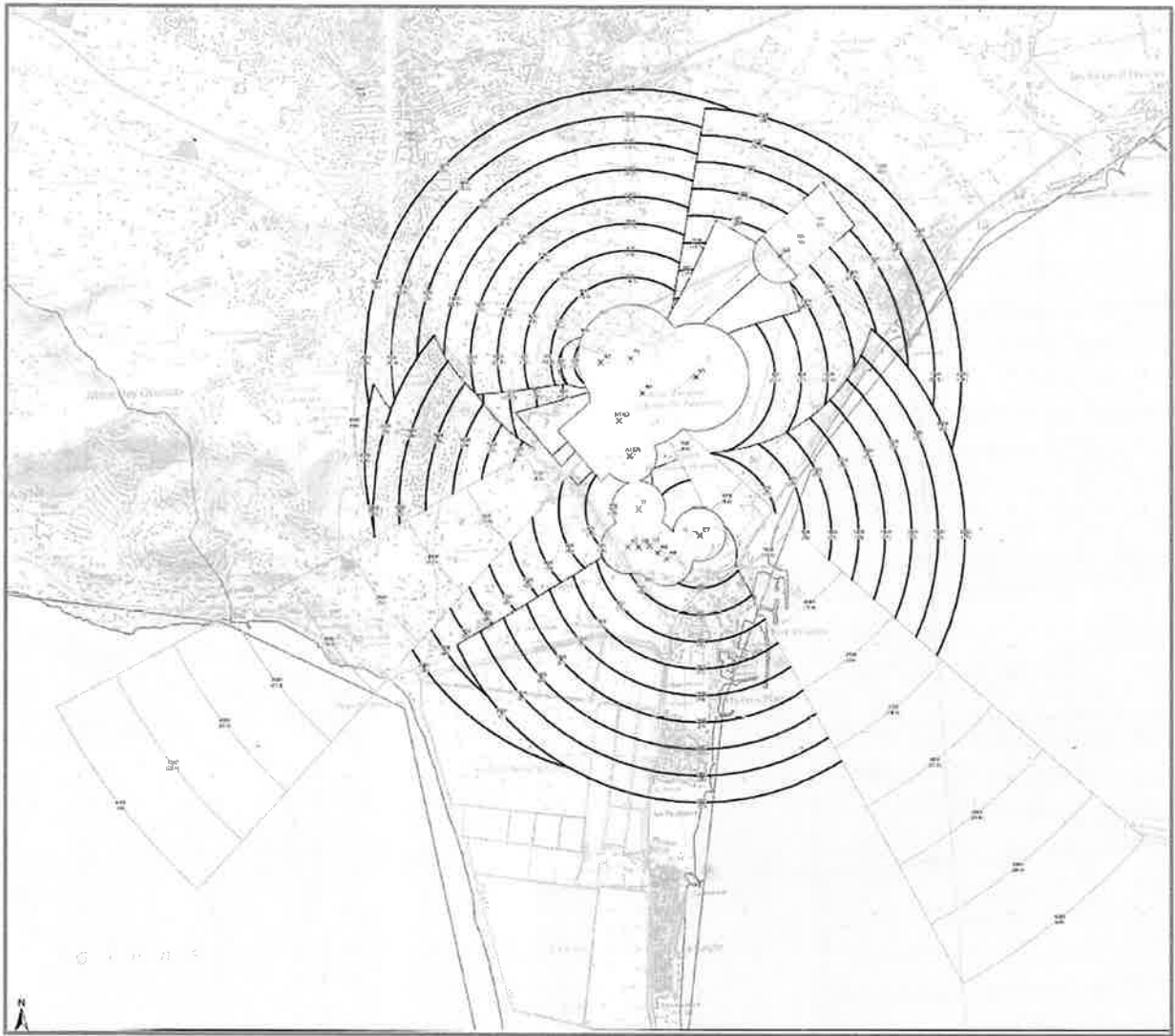
Cartographie des 3 principales contraintes s'imposant au territoire hyérois

- le Plan de prévention du risque d'inondation (PPRI)





- La servitude aéronautique de lutte contre les obstacles (PT2)





- Le site patrimonial remarquable (SPR)

