

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION VAR ESTEREL MEDITERRANEE**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION**

Nombre de Conseillers : 52
En exercice : 50

Séance du :
17 février 2020

Date de publication :
20 février 2020

L'an deux mille vingt, le dix-sept février à dix heures, le Conseil de la communauté d'agglomération Var Estérel Méditerranée régulièrement convoqué le 7 février 2020, s'est réuni à la communauté d'agglomération Var Estérel Méditerranée, sous la Présidence de M. BERTORA, Président.

PRESENTS :

BERTORA Roland - BOUDOUBE Paul - BROGLIO Nello - MASQUELIER Frédéric - OLLIVIER Jean-Paul - MORENON Jacques - ROUBEUF Catherine - MOUGIN Philippe - MARENCO Christine - PERRIN Sébastien - NEVEUX Joëlle - SARRACO Reine - MASBOU Bernard - RACHLINE David - LANCINE Brigitte - SERT Richard - MEUNIER Christine - PIPITONE Pascal - LAUVARD Sonia - LONGO Gilles - CHIOCCA Christophe - THOLLET-PAYSANT Gisèle - BLONDEEL Edith - RONCHIERI Lucie - BARKATE Dominique - CABASSE-LAROCHE Annie - HEIM Paul - BURNICHON Françoise - DECARD Guillaume - CHIODI Josiane - CHABERT Maurice - CIFRE Ginette - MELNIKOWICZ Nicolas.

REPRESENTES : Conformément à l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, ont donné pouvoir de voter en leur nom : DUMONT Françoise donne procuration à MASQUELIER Frédéric - RAGAUT Christelle donne procuration à BROGLIO Nello - MONTESI Jocelyne donne procuration à CHIOCCA Christophe - LECHANTEUX Julie donne procuration à RACHLINE David - SIMON-CHAUTEMPS Robert donne procuration à LANCINE Brigitte - FERRERI Sylvie donne procuration à MEUNIER Christine - HOUOT Stéphane donne procuration à MOUGIN Philippe - MOISSIN Jean-François donne procuration à BOUDOUBE Paul - CAYRON Jean donne procuration à PERRIN Sébastien - BROHEE Emmanuelle donne procuration à MELNIKOWICZ Nicolas

NON REPRESENTES : AUREILLE Williams - VERLEYE Dany - MICHAU Valérie - GINESTA Georges - BOULE Pierre - GEISLER Alfred - LAROCHE Aurore.

SECRETAIRE DE SEANCE : M. CHABERT.

HABITAT

*

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2018/2023**APPROBATION DU BILAN ANNUEL 2018**

*

- N° 19 -

AR PREFECTURE

083-200035319-20200217-B_20200217_19-DE
Regu le 21/02/2020

Mme MARENCO, 8ème Vice-Présidente, expose que

Le troisième Programme Local de l'Habitat 2018 / 2023 de la Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée a été adopté par délibération n° 21 du Conseil communautaire du 25 juin 2018. Le PLH est devenu exécutoire depuis le 25 août 2018.

Conformément aux articles L.302-3 et R.302-13 du code de la construction et de l'habitation (CCH), la CAVEM délibère, au moins une fois par an, sur l'état de réalisation de son PLH et sur son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique. Le bilan annuel et les délibérations approuvant les éventuelles adaptations sont transmis au préfet ainsi qu'aux communes et sont tenus à la disposition du public dans les conditions prévues à l'article R.302-12.

2018, première année de mise en œuvre du PLH, fait l'objet d'un bilan annuel, qui se compose en 3 parties : la présentation des résultats en matière de production et de mobilisation du potentiel foncier, le bilan des actions et un éclairage sur les évolutions récentes en matière de démographie, d'immobilier et d'économie.

Parmi les nombreux résultats de l'année 2018, on retiendra les suivants :

- 1 406 logements autorisés pour un objectif initial de 1 220 logements par an (115% de l'objectif atteint). Par rapport à la période précédente 2015 / 2017, on note un fléchissement de la production de logements sur l'année 2018.
- Sur cette production neuve, une part de 33% a été consacrée au logement locatif social, aucun logement en accession sociale et 67% sont allés sur le logement libre. Ces résultats restent éloignés de la répartition de la production neuve prévue initialement dans le PLH (48% logement social ; 5% d'accession sociale ; 47% libre).
- 57 % des logements autorisés sont localisés sur le potentiel foncier identifié dans le PLH.
- 86 % des logements sociaux autorisés sont localisés sur le potentiel foncier du PLH.
- 709 logements locatifs sociaux ont été agréés et financés en 2018 soit 100% de l'objectif atteint essentiellement en production neuve (96%). La mobilisation du parc existant pour la satisfaction des besoins en logement social reste faible (4% seulement en acquisition amélioration et en conventionnement Anah). Si l'objectif du PLH en logement social agréé a été atteint, l'objectif triennal SRU 2017 /2019, au 31 décembre 2018, n'est que de 31% à l'échelle de la CAVEM avec des différences notables entre les communes.
- 474 logements sociaux livrés dont 1 logement adapté pour les personnes utilisatrice de fauteuil roulant.
- 73 projets de rénovation sur le parc de logements privés ont été financés en 2018 dont 70 pour des propriétaires occupants et 2 pour un propriétaire bailleur.
- 21 projets concernent le maintien à domicile, 50 projets la lutte contre la précarité énergétique et 2 projets la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.
- 4 548 demandeurs de logements locatifs sociaux dont 947 demandes de mutation (soit 20% du total des demandes).
- 711 attributions de logements sur 2018 dont 110 demandes de mutations satisfaites et 139 attributions à des ménages DALO (19,5% des attributions).
- 119 nouveaux ménages ont été reconnus prioritaires et urgents (DALO) en 2018.

AR PREFECTURE

083-200035319-20200217-B_20200217_19-DE
Regu le 21/02/2020

Les actions du PLH sont au nombre de 27 et chacune d'entre elles fait l'objet d'une fiche synthétique précisant les réalisations, les perspectives, les difficultés rencontrées et met en lumière les principaux indicateurs de suivi.

Suite à cet exposé,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L.302-3, R.302-13 et R.302-12,

Vu la délibération n°21 du 25 juin 2018 adoptant le Programme Local de l'Habitat 2018 / 2023,

Vu l'avis de la Commission Finances Travaux Administration Générale du 30 janvier 2020,

Le Conseil communautaire est invité à :

APPROUVER le bilan annuel pour 2018 du Programme Local de l'Habitat 2018 / 2023,

TRANSMETTRE la présente délibération et le bilan annuel 2018 du PLH 2018 / 2023 au Préfet du Var et aux communes,

PRECISER que la présente délibération sera affichée à la communauté d'agglomération ainsi que dans les communes et que le bilan annuel 2018 du PLH sera tenu à la disposition du public dans ses mêmes lieux.

Monsieur le Président invite le conseil communautaire à délibérer.

LE CONSEIL,

APRES avoir entendu l'exposé de **Mme MARENCO, 8ème Vice-Présidente,**
ET A LA DEMANDE de M. LE PRESIDENT,
APRES en avoir délibéré,

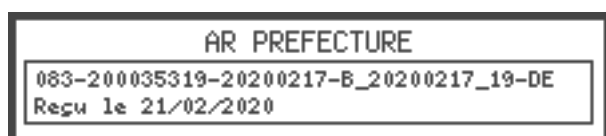
À L'UNANIMITÉ des MEMBRES PRÉSENTS et REPRESENTÉS, ADOPTE LE RAPPORT PRÉSENTÉ.

FAIT et DELIBERE en séance les jours, mois et an que dessus.

**POUR EXTRAIT CONFORME,
LE PRESIDENT,**

Roland BERTORA

Signature numérique de Roland BERTORA (1)
Le 21/02/2020 10:57:20



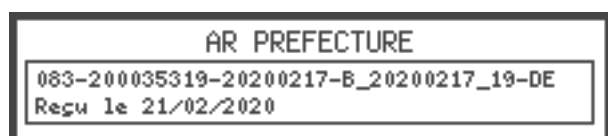


Programme Local de l'Habitat

V A R - E S T É R E L - M É D I T E R R A N É E

2018 / 2023

Bilan Annuel 2018



Préambule

Le PLH 2018/2023 a été adopté par délibération du conseil communautaire en date du 25 juin 2017. Il s'agit du troisième PLH de la communauté d'agglomération et du premier portant sur les 5 communes de la Cavem.

- ✓ **Rappel des moments clés de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat 2018 / 2023 :**
- ✓ 29 septembre 2014 :
Lancement de la procédure d'élaboration du PLH approuvé par le Conseil communautaire.
- ✓ 15 décembre 2015 :
Présentation du Diagnostic Territorial en comité de pilotage.
- ✓ 22 avril, 10 et 13 mai 2016 :
Organisation de trois « journées de l'habitat ». Les élus de la Cavem ont rencontré les acteurs locaux du logement pour partager les résultats du diagnostic territorial et enrichir les orientations du PLH.
- ✓ 16 septembre 2016 :
Présentation des orientations du PLH à l'ensemble des acteurs de l'Habitat, des élus et techniciens des communes, des services de l'État et du Conseil Régional lors d'un comité de pilotage.
- ✓ 26 juin 2017 :
Arrêt du projet de PLH par délibération du Conseil communautaire. Ce document a ensuite été transmis aux communes de la Cavem pour solliciter leur avis.
- ✓ 21 septembre 2017 :
Validation du projet de PLH par délibération du Conseil communautaire à la suite des avis favorables des communes.
- ✓ 15 mars 2018 :
Avis favorable sur le projet de PLH, reçu à l'unanimité des membres du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH).
- ✓ 25 juin 2018 :
Adoption du Programme Local de l'Habitat 2018 / 2023 par le Conseil communautaire.

➤ **Le bilan annuel :**

En application de l'article L 302-3 du code de la construction et de l'habitat, « L'établissement public de coopération intercommunale délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du programme local de l'habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique ».

Le bilan 2018 se décline de la manière suivante :

- La présentation des résultats en matière de production et de mobilisation du potentiel foncier
- Le bilan des actions du PLH
- Un éclairage sur l'évolution récente de la situation démographique, immobilière et économique du territoire réalisé par l'Audat.var

Les groupes de travail sur le foncier mis en place lors de l'élaboration du PLH sur chaque commune ont été de nouveau mobilisés pour la phase de bilan annuel. Ont été associés les Services Urbanisme et Foncier des villes, l'Etablissement Public Foncier régional et l'Agence d'Urbanisme - Audat.Var :

- Le 22 juillet 2019 : commune de Saint-Raphaël
- Le 23 juillet 2019, 25 septembre 2019 et 8 octobre 2019 : commune de Fréjus
- Le 24 juillet 2019 : commune de Roquebrune-sur-Argens
- Le 6 août 2019 : commune de Puget sur Argens

PARTIE 1 : RESULTATS EN MATIERE DE PRODUCTION ET DE MOBILISATION DU POTENTIEL FONCIER

Réalisation des objectifs de production neuve (source : permis de construire accordés)

Nombre de logements neufs par an	Moyenne Annuelle 2015-2017	Objectif annuel PLH	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Les Adrets de l'Estérel	19	20	27					
Fréjus	790	610	595					
Puget sur Argens	225	115	169					
Roquebrune-sur-Argens	218	175	229					
Saint-Raphaël	438	300	386					
Cavem	1 690	1 220	1 406					

Répartition de la production neuve à l'échelle de la Cavem (source : permis de construire accordés)

	2017		Objectif annuel PLH		2018		2019	2020	2021	2022	2023
	Nb logts	%	Nb logts	%	Nb logts	%	Nb logts	Nb logts	Nb logts	Nb logts	Nb logts
Locatif social	531	28 %	592	48%	460	33 %					
Accession sociale	0	0 %	60	5%	0	0 %					
Accession libre	1378	72 %	568	47%	946	67%					
Total	1909	100%	1 220	100%	1 406	100%					

Mobilisation du potentiel foncier dans la production neuve (source : permis de construire accordés)

	Nombre de logements autorisés sur les fonciers du PLH en 2018			Part des logements autorisés sur les fonciers du PLH en 2018			Part de logements sociaux autorisés sur les fonciers du PLH en 2018		
	Secteurs stratégiques	Secteurs diffus	Total	Secteurs stratégiques	Secteurs diffus	Total	Secteurs stratégiques	Secteurs diffus	Total
Les Adrets de l'Estérel	0	0	0	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Fréjus	126	318	444	21 %	53 %	75 %	24 %	64 %	88 %
Puget sur Argens	95	0	95	56 %	0 %	56 %	100 %	0 %	100 %
Roquebrune-sur-Argens	0	37	37	0 %	16 %	16 %	0 %	55 %	55 %
Saint-Raphaël	23	199	222	6 %	52 %	58 %	0 %	95 %	95 %
Cavem	244	554	798	17 %	39 %	57 %	26 %	60 %	86 %

57 % des logements autorisés en 2018 sont localisés sur le potentiel foncier du PLH.

86 % des logements sociaux autorisés en 2018 sont localisés sur le potentiel foncier du PLH.

Mise à jour du potentiel foncier au 31/12/2018

Secteurs stratégiques :

	Programmation initiale du PLH				Mise à jour de la programmation				Autorisations d'urbanisme accordées en 2017 / 2018				Solde à réaliser			
	LLS	AS	AL	Total	LLS	AS	AL	Total	LLS	AS	AL	Total	LLS	AS	AL	Total
Les Adrets de l'Estérel	0	0	157	157	0	0	157	157	0	0	0	0	0	0	157	157
Fréjus	469	60	496	1025	588	60	600	1248	60	0	126	186	528	60	474	1062
Puget s/Argens	287	35	369	691	271	25	410	706	114	0	220	334	157	25	190	372
Roquebrune s/Argens	339	10	194	543	339	10	194	543	0	0	0	0	339	10	194	543
Saint-Raphaël	492	65	384	941	486	50	428	964	32	0	44	76	454	50	384	888
Cavem	1587	170	1600	3357	1684	145	1789	3618	206	0	390	596	1478	145	1399	3022

Secteurs diffus :

	Programmation initiale du PLH				Mise à jour de la programmation				Autorisations d'urbanisme accordées en 2017 / 2018				Solde à réaliser			
	LLS	AS	AL	Total	LLS	AS	AL	Total	LLS	AS	AL	Total	LLS	AS	AL	Total
Les Adrets de l'Estérel	0	24	0	24	0	24	0	24	0	0	0	0	0	24	0	24
Fréjus	910	96	822	1828	683	26	780	1489	472	0	542	1014	211	26	238	475
Puget s/Argens	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Roquebrune s/Argens	93	0	129	222	93	0	129	222	93	0	129	222	0	0	0	0
Saint-Raphaël	439	25	456	920	341	40	459	840	80	0	119	199	261	40	340	641
Cavem	1442	145	1407	2994	1117	90	1368	2575	645	0	790	1435	472	90	578	1140

LLS : logements locatifs sociaux

AS : accession sociale

AL : accession libre

Evolution des sites fonciers au 16/10/2019

Les Adrets de l'Estérel :

N° site	Nom	Evolution des sites
Sites stratégiques		
LA 1	Collet du Sarde	
LA 2	Séguret	
LA 3	Planestel haut	
LA 4	Planestel sud	
Site diffus		
1	Quartier Marras	

Fréjus :

N° site	Nom	Evolution des sites
Sites stratégiques		
F0	Aristide Briand	
F1	Stade Pourcin	
F2	<i>Germain Nouveau</i>	<i>Abandon du site (parcelles déjà construites)</i>
F2 BIS	Boulevard de la Mer	Nouveau site
F3	Les Horts	
F4	Les Sables	Révision du périmètre
F6	Magdeleine	
F7	<i>Paul Vernet</i>	<i>Abandon du projet</i>
F8	Les Arènes	Extension du périmètre
F9	Victor Hugo	
F9 BIS	Fréjus Plage Est	Nouveau site
F10	XV ^{ème} Corps	
F11	Giono	
F12	Avenue G. Bizet St Aygulf	
F13	<i>Poste Saint-Aygulf</i>	<i>Abandon du projet</i>
F 13 BIS	Av. Castillon / Av. Rey	Nouveau site
F14	Camping St Aygulf	
F15	Impasse E. Renan St Aygulf	
F16	Rue de Triberg	Extension du périmètre
F17	Impasse de la Pinède	
Sites diffus		
1	Sainte Brigitte	
2	<i>Cais</i>	<i>Abandon du site (projet irréalisable en raison de l'existence d'un règlement de copropriété)</i>
3	Valescure Gallieni	
4	Valescure Gallieni	
5	Cais	
6	Capitou Sud	
7	<i>Capitou Safari</i>	<i>Abandon du site (changement de destination du site)</i>
8	Krief	
9	Le counillier	
10	Capitou Pôle de vie	
11	<i>Av. Lucien bœuf</i>	<i>Abandon du projet</i>
12	Lachenaud	Extension du périmètre
13	Rue du pigeonnier	

Evolution des sites fonciers au 16/10/2019 (suite)

Puget sur Argens :

N° site	Nom	Evolution des sites
Sites stratégiques		
P A	Bd Martinez	
P B	Bd de Provence	
P C	Quartier Simian	
P 0	Péri / Pasteur	
P 1	Rue Alpinien Boglio	<i>Intégré au nouveau site P1 + P3</i>
P1 + P3	Rue du Général de Gaulle	Fusion et extension des sites P1 et P3 car projet d'ensemble
P 2	Saint-Jacques	
P 3	Place du 8 mai 1945	<i>Intégré au nouveau site P1 + P3</i>
P 5	Cœur de village	
P 8	Picoton	Extension du site
P 10	Camp Vidal	
P 12	Bastiane	Intégré au nouveau site P12 + P13
P 12 + P 13	Bastiane	Fusion des sites P12 et P13 initialement en complexité 5 (réalisation post PLH)
P 14	Chemin des Vernèdes	

Roquebrune-sur-Argens :

N° site	Nom	Evolution des sites
Sites stratégiques		
RB 4	Près chevaux	
RB 5	Boulevard Henriot	
RB 7	Saint-Pierre	
RB 8 et 9	Jas de Callian	
RB 10	Les Douanes	
RB 12	Entrée ouest village	
RB 13	Ilot Jean Aicard	
RB 13 bis	Ilot Jean Aicard	
RB 14	Avenue Gabriel Péri	
RB 23	Boulevard des arbousiers	
Sites diffus		
1	Bouverie	
2	Allée Olivier Rameau	

Evolution des sites fonciers au 16/10/2019 (suite)

Saint-Raphaël :

N° site	Nom	Evolution des sites
Sites stratégiques		
SR 0	Rue Jules Ferry	<i>Basculement en complexité 5 (réalisation post PLH)</i>
SR 8	Traverse la savoisienne	
SR 15	Bd Ampère	
SR 22	Av Aurélienne	
SR 24	Rue du XVème corps	
SR 25	Bd d'Alsace	
SR 26	Traverse St Sébastien	
SR 28	Commandant Charcot	
SR 29	Av Valescure	
SR 36	Chemin Bois Notre Dame	
SR 38	Chemin de la Lauve	
SR 39 BIS	Tennis Baudino	Nouveau site
SR 43	Bd Jean Moulin	
SR 47	Bd Jean Moulin	
SR 48	Bd des Myrtes	
Sites diffus		
1	Chemin des sangliers	
2	Avenue Théodore Rivière	
3	Avenue Théodore Rivière	
4	Boulevard Baudino	
5	<i>Petit Défend</i>	<i>Basculement en complexité 5 (réalisation post PLH)</i>
6	Avenue de Valescure	
7	Petit Défend	
8	Collines du Petit Défend	Nouveau site

1. Satisfaction des objectifs PLH

	2017				Objectifs LLS annuels négociés				2018			
	Total LLS	dont A/A	dont conv. Anah	dont neuf	Total LLS	dont A/A	dont conv. Anah	dont neuf	Total LLS	dont A/A	dont conv. Anah	dont neuf
Les Adrets de l'Estérel	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0
Fréjus	58	0	0	58	335	30	10	295	394	11	3	380
Puget s/ Argens	28	0	3	25	57	5	5	47	104	0	0	104
Roquebrune s/Argens	1	0	1	0	130	20	10	100	48	11	0	37
Saint- Raphaël	27	0	0	27	175	15	10	150	163	0	1	162
Cavem	114	0	4	110	698	70	36	592	709	22	4	683

Source : opérations agréées

2. Satisfaction des objectifs réglementaires SRU 2017-2019

	Objectifs triennal SRU 2017-2019	2017	2018	Cumul 2017/2018		2019
				Nombre de logts	Taux de satisfaction	
Fréjus	1 001	58	394	452	45%	
Puget s/ Argens	170	28	104	132	78%	
Roquebrune s/Argens	501	1	48	49	10%	
Saint- Raphaël	1 019	27	163	190	19%	
Cavem	2 691	114	709	823	31%	

PARTIE 2 : BILAN DES ACTIONS

Pour rappel, le programme d'actions est décliné en 4 grandes orientations et 27 actions.

ORIENTATION 1 : Mettre en œuvre une stratégie foncière innovante au service d'un habitat durable

1.1 Décliner la stratégie foncière de la Cavem

- 1.1.1 :** Faire vivre le potentiel foncier du PLH
- 1.1.2 :** Maitriser le foncier stratégique repéré
- 1.1.3 :** Optimiser le foncier stratégique repéré

1.2 Promouvoir un habitat innovant

- 1.2.1 :** Concevoir des opérations d'aménagement développant des formes urbaines durables
- F 1.2.2 :** Promouvoir un habitat plus attractif, économe et adapté au climat méditerranéen
- 1.2.3 :** Soutenir l'innovation sociale et technique permettant le maintien à domicile

ORIENTATION 3 : Améliorer et mobiliser le parc de logements existants pour répondre aux besoins et valoriser les quartiers

3.1 Prévenir la dégradation du parc de logements privé

- 3.1.1 :** Limiter et prévenir la fragilisation du parc en copropriété
- 3.1.2 :** Poursuivre les acquisitions-améliorations dans les copropriétés fragiles en vue d'améliorer leur gestion
- 3.1.3 :** Poursuivre l'action sur les copropriétés du quartier de la Gabelle à travers le Contrat de ville

3.2 Améliorer le parc de logements privé et social

- 3.2.1 :** Lutter contre l'habitat indigne et indécent dans le parc privé existant
- 3.2.2 :** Poursuivre l'amélioration énergétique du parc privé comme public
- 3.2.3 :** Poursuivre l'adaptation des logements du parc privé et social à la perte d'autonomie
- 3.2.4 :** Intégrer les enjeux liés aux risques naturels et technologiques dans l'amélioration du parc de logements

3.3 Mobiliser le parc existant dans le développement d'une offre locative sociale

- 3.3.1 :** Faire basculer une partie des logements privés dans le parc social

ORIENTATION 2 : Produire une gamme d'offre nouvelle de logements de qualité et mieux adaptée aux besoins

2.1. Produire une offre de logements accessible et diversifiée

- 2.1.1 :** Intensifier et diversifier l'offre locative sociale en construction neuve
- 2.1.2 :** Favoriser l'accession sociale pour répondre aux besoins des actifs et des familles

2.2. Produire une offre de logements mieux adaptée aux personnes ayant des besoins spécifiques

- 2.2.1 :** Compléter et diversifier l'offre en logement adapté pour permettre le logement des personnes défavorisées ou nécessitant un accompagnement social renforcé
- 2.2.2 :** Renforcer l'offre très sociale en hébergement pour permettre l'accueil des personnes défavorisées ou ayant des besoins spécifiques
- 2.2.3 :** Renforcer l'offre adaptée pour les personnes âgées, notamment pour les plus modestes, dans un souci de diversité
- 2.2.4 :** Répondre aux besoins des gens du voyage sédentarisés et aux personnes vivant dans des situations d'habitat dénormé
- 2.2.5 :** Répondre aux besoins des gens du voyage itinérants

ORIENTATION 4 : Renforcer le rôle de la Cavem, dans le pilotage, la coordination et l'animation en matière d'aménagement du territoire et dans la réussite de la politique de l'habitat

4.1 Développer l'animation des dispositifs partenariaux en faveur de la mixité sociale et de la mobilité résidentielle

- 4.1.1 :** Installer la Conférence Intercommunale du Logement
- 4.1.2 :** Mettre en place une politique de peuplement à l'échelle intercommunale

4.2 Structurer la politique d'aménagement de la Cavem dans le respect des objectifs du PLH

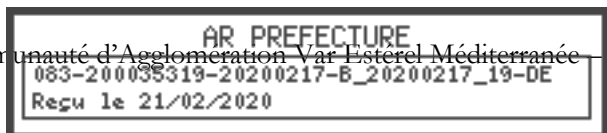
- 4.2.1 :** Mettre en valeur, renforcer et faire de l'observatoire de l'habitat un outil de connaissance au service de l'aménagement du territoire
- 4.2.2 :** Conforter et développer l'animation auprès des acteurs de l'habitat
- 4.2.3 :** Assurer le suivi et l'évaluation du PLH et de sa stratégie foncière
- 4.2.4 :** Mettre en place l'ingénierie de projet nécessaire à la mise en œuvre du PLH et de sa stratégie foncière

Fiche action n°1.1.1 : Faire vivre le potentiel foncier du PLH

Rappel des objectifs et modalités

Avancement

Objectifs opérationnels	Réalizations
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mettre en place une démarche de transversalité entre les services des communes et de la Cavem. La Cavem, dans le cadre de ses compétences obligatoires en matière de SCoT et de PLH, doit s'assurer de la mise en compatibilité des PLU avec ces documents stratégiques. ▪ Intégrer les fonciers stratégiques identifiés dans l'étude de stratégie foncière du PLH dans les PLU des communes. ▪ Mettre en œuvre la programmation de logements sur les secteurs stratégiques. ▪ Maintenir une veille sur le foncier et qualifier les nouveaux potentiels en fonction des critères de la stratégie foncière du PLH. 	<p>2018 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Avis favorable de la Cavem sur le projet arrêté de révision du PLU de Saint-Raphaël en date du 24 mai 2018. Approbation du PLU le 19/11/2018 ▪ Avis favorable de la Cavem sur le projet arrêté de révision du PLU de Fréjus en date du 21/12/2018 ▪ Décembre 2018 : la municipalité de Roquebrune a décidé d'interrompre l'élaboration de son 1er PLU et de reprendre les études
Modalités de mise en œuvre de l'action	Perspectives
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mettre en place une « cellule Projet » pour faire vivre la stratégie foncière du PLH à travers une démarche transversale entre les services des communes et de la Cavem. <ol style="list-style-type: none"> a. Intégrer les fonciers stratégiques du PLH dans les PLU b. Assurer le suivi du foncier stratégique c. Prospector de nouveaux sites d. Initier des concours d'idées sur certains fonciers stratégiques ou commander des études de capacités pour évaluer les potentiels de logements, assurer leur opérationnalité et les procédures à mettre en œuvre. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fréjus : approbation du PLU le 04/07/2019 ▪ Les Adrets de l'Estérel : arrêt du PLU le 31/07/2019 ▪ Puget sur Argens : Arrêt du PLU prévu à l'automne 2019 ▪ 2019 : 6 réunions de suivi des fonciers du PLH avec les communes (échanges sur la mise à jour et la maîtrise des fonciers)
Pilotage et partenaires associés	Difficultés rencontrées
<p>Porteurs de l'action :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cavem (service habitat) : met en place la cellule projet et l'anime ; s'assure que l'étude de stratégie foncière est prise en compte dans les PLU ▪ Communes : s'approprient l'étude de stratégie foncière et la déclinent dans leur PLU ▪ Communes et Cavem (service foncier, transport, voirie, eau et assainissement, environnement) : participent à la réflexion de la cellule projet <p>Partenaires associés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bureaux d'études : construisent les outils, évaluent ▪ EPF, SEM ou SPL : prospectent 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Des difficultés dans la mise à jour des fiches par site à partir des données extraites par les communes
	Suivi des principaux indicateurs pour 2018
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 PLU compatible en 2018 ▪ Nombre de nouveaux potentiels intégrés au foncier stratégique : travail non réalisé en 2018 ▪ Nombre de logements autorisés sur les fonciers du PLH : 798 logements dont 244 sur le foncier stratégique ▪ Part des logements autorisés sur les fonciers du PLH et part sur les fonciers stratégiques : 57 % (17 % sur le foncier stratégique du PLH et 39% sur le diffus) ▪ Nbre de réunions sur le suivi des fonciers stratégiques : 0 ▪ Nombre de nouveaux potentiels intégrés au foncier stratégique (nombre de parcelles, surface, nombre de logements potentiels) : 0
	Actualisation / adaptation de l'action

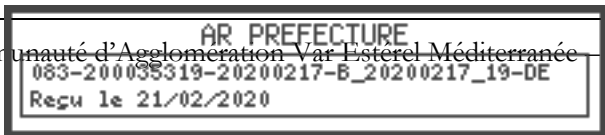


Fiche action n°1.1.2 : Maîtriser le foncier stratégique repéré

Rappel des objectifs et modalités

Avancement

Objectifs opérationnels	Réalizations
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Renforcer le partenariat avec l'EPF (achat de terrains, portage, gestion des réserves foncières). ▪ Faciliter la maîtrise et l'opérationnalité des fonciers destinés à la construction de logements (faisabilité, programmation...). 	<p>2018 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ cf. fiche 1.1.2 (avis sur les PLU de Fréjus et Saint-Raphaël après étude des outils d'urbanisme inscrits dans les projets de PLU) sur les fonciers stratégiques.
Modalités de mise en œuvre de l'action	<p>Difficultés rencontrées</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mettre en place une convention multi-sites Cavem / EPF sur les sites identifiés dans l'étude de stratégie foncière ▪ Faciliter la maîtrise et l'opérationnalité des fonciers : <ol style="list-style-type: none"> a. Intégrer la Cavem dans le circuit d'analyse des DIA. b. Mettre en place les outils d'urbanisme permettant la maîtrise des fonciers stratégiques repérés. Etudier l'inscription de SMS, ER, DUP « réserves foncières » sur les fonciers stratégiques identifiés et de ZAD dans les zones AU stratégiques des PLU. c. Etudier la possibilité de créer à l'échelle intercommunale une Société d'Economie Mixte (SEM) ou une Société Publique Locale (SPL) dont la principale mission serait de constituer et de gérer des réserves foncières. d. Recourir à la Procédure Intégrée pour le Logement (PIL) sur des sites qui nécessitent la mise en compatibilité des documents tels que le SCoT, le PLH, les PLU afin de favoriser une production rapide de logements. 	<p>Suivi des principaux indicateurs pour 2018</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre de fonciers du PLH maîtrisés (SMS, ER, fonciers publics) : 57 sites sur la Cavem ▪ Nombre de terrains acquis par l'EPF dont nombre de fonciers stratégiques : 3 terrains dont 2 fonciers stratégiques
Pilotage et partenaires associés	<p>Actualisation / adaptation de l'action</p>
<p>Porteurs de l'action :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cavem : conseille, anime, coordonne ; étudie l'opportunité de créer une SEM ou une SPL ▪ Communes : agissent sur les règlements locaux d'urbanisme ; donnent un avis sur l'opportunité d'intervention de l'EPF ▪ EPF et autres opérateurs : valorisent et portent le foncier ; mettent en œuvre les procédures <p>Partenaires associés</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Etat : harmonise et facilite les opérations ▪ Bureaux d'études : évaluent les faisabilités 	

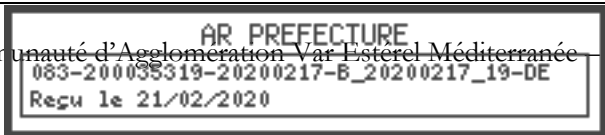


Fiche action n°1.1.3 : Optimiser le foncier stratégique repéré

Rappel des objectifs et modalités

Avancement

Objectifs opérationnels	Réalizations
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Recourir à des outils de conception de projets d'ensemble valorisant les potentiels fonciers repérés dans l'étude de stratégie foncière. Développer l'utilisation des procédures OAP, PUP, ZAC en complément des ZAD. La commune doit exposer la manière dont elle souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ses quartiers ou secteurs de son territoire. ▪ Développer des opérations d'aménagement communautaire avec une programmation respectant les objectifs du PLH, les gammes de prix à l'accession, les ratios prix de sortie/charges foncières admissibles. 	<p>2018 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un seul PLU approuvé et compatible avec le PLH (Saint-Raphaël) avec 5 OAP sur les fonciers du PLH ▪ Une ZAC créée à Fréjus (ZAC Les Sables)
<p>Modalités de mise en œuvre de l'action</p>	<p>Difficultés rencontrées</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mettre en place des outils d'urbanisme opérationnel sur les fonciers stratégiques du PLH : <ol style="list-style-type: none"> a. Définir des OAP dans les PLU sur la base d'études de capacités précises de projets urbains. b. Recourir au PUP afin d'assurer le préfinancement d'équipements publics nécessaires à une opération d'aménagement ou de construction par des personnes privées (propriétaires fonciers, aménageurs). c. Programmer des outils opérationnels pour intervenir sur un quartier en renouvellement urbain ou sur plusieurs zones complémentaires pour concevoir un projet d'ensemble structuré (ZAC multi-sites). ▪ Etudier la possibilité d'étendre les compétences de la Société d'Economie Mixte (SEM) communautaire ou de la Société Publique Locale (SPL) à l'aménagement (achat de terrain → aménagement). A l'initiative de la Cavem et soutenue par les communes qui souhaitent se doter d'un outil opérationnel pour mettre en œuvre les opérations phares du territoire. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Longueur des procédures d'élaboration et d'approbation des PLU
<p>Pilotage et partenaires associés</p>	<p>Suivi des principaux indicateurs pour 2018</p>
<p>Porteurs de l'action</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cavem : apporte un soutien technique aux communes ; étudie l'opportunité d'étendre les compétences de la SEM ou de la SPL à l'aménagement ▪ Communes : intègrent des OAP dans les PLU ; mettent en place des ZAC et des PUP <p>Partenaires associés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ EPF : accompagne et soutient les mises en œuvre opérationnelles 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre d'OAP situées sur les fonciers du PLH : 10 ▪ Nombre de ZAC Habitat ou mixte créées et part des ZAC situées sur les potentiels fonciers : 1
	<p>Actualisation / adaptation de l'action</p>

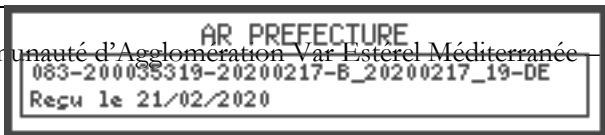


Fiche action n°1.2.1 : Concevoir des opérations d'aménagement développant des formes urbaines durables

Rappel des objectifs et modalités

Avancement

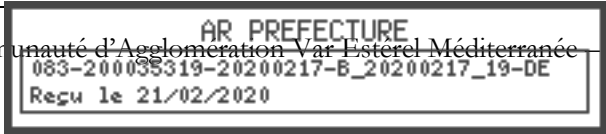
Objectifs opérationnels	Réalizations
<ul style="list-style-type: none"> Concevoir des projets d'aménagement durable en réfléchissant d'abord à l'espace public car il est le garant d'un cadre de vie de qualité. Concevoir des projets dans la continuité des tissus urbains existants, intégrer les questions de développement socio-économique et de cohésion territoriale. 	<p>2018 :</p> <ul style="list-style-type: none"> Pas de travail partenarial engagé entre la Cavem et les communes sur la définition des OAP, de cahiers des charges de projets urbains durables.
Modalités de mise en œuvre de l'action	
<ul style="list-style-type: none"> Sur un ou plusieurs sites identifiés de la stratégie foncière, et par exemple ceux où sont définies des OAP, rédiger des CCTP de projets urbains, d'architecture et d'ingénierie permettant le développement de projets urbains durables. <ul style="list-style-type: none"> a. Concevoir des projets intégrés dans l'environnement, les milieux naturels, qui prennent en compte les facteurs du climat local en valorisant ses potentiels et en minimisant ses contraintes. b. Concevoir des projets d'aménagement dans la continuité des tissus urbains existants, s'appuyant sur les trames foncières et les typologies urbaines méditerranéennes. Eviter les effets de résidentialisation et d'enclavement. Concevoir les vides avant de concevoir les pleins. c. Concevoir des projets desservis par les transports collectifs. Optimiser le stationnement (mutualisation du stationnement à l'échelle du quartier). d. Intégrer les questions de développement socio-économique et de cohésion territoriale, pour garantir la mixité des fonctions urbaines, l'équité urbaine au travers d'une conception multifonctionnelle, la mixité sociale et intergénérationnelle et la mixité socio-économique sur le territoire. 	
Pilotage et partenaires associés	Difficultés rencontrées
<p>Porteurs de l'action :</p> <ul style="list-style-type: none"> Cavem, Communes : réalisent des CCTP ou s'appuient sur des prestataires externes et définissent les objectifs à atteindre ; réalisent les évaluations à partir de la grille d'indicateurs <p>Partenaires associés :</p> <ul style="list-style-type: none"> Bailleurs sociaux, promoteurs, architectes, opérateurs : mettent en œuvre les CCTP 	<ul style="list-style-type: none"> Des compétences en matière d'aménagement partagées qui nécessitent la mise en place d'un travail partenarial, consommateur de temps.
	Suivi des principaux indicateurs pour 2018
	<ul style="list-style-type: none"> Nombre d'opération d'aménagement développant des projets urbains durables : 0 en l'absence de cahier des charges précis
	Actualisation / adaptation de l'action



Rappel des objectifs et modalités

Avancement

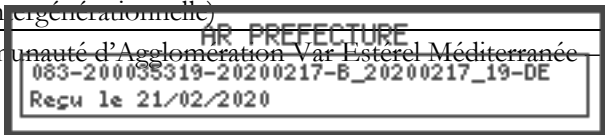
Objectifs opérationnels	Réalizations
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proposer des gammes de produits architecturaux et urbains intermédiaires développant des logements entre collectifs et individuels, adaptés au cadre de vie méditerranéen et littoral. Construire avec la culture du risque notamment inondation. ▪ Concevoir un bâti durable ▪ Engager des opérations innovantes permettant de maîtriser les prix de revient des opérations. ▪ Diminuer les charges dans le parc privé comme dans le parc social. 	<p>2018 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Démarche non engagée
Modalités de mise en œuvre de l'action	Perspectives
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mettre en place une cellule de recherche architecturale (typologies urbaines et des modes d'habiter nouveaux). ▪ Sur les sites identifiés de la stratégie foncière, rédiger des CCTP intégrant des clauses permettant l'innovation et l'intégration concrète de dispositifs assurant des projets environnementalement performants. ▪ Favoriser l'exemplarité énergétique des bâtiments. ▪ Engager une réflexion sur le confort d'usage des logements (typologie, surface, orientation...) devant aboutir à la formalisation d'une charte de qualité. ▪ Engager une réflexion avec les bailleurs sociaux, les promoteurs et les constructeurs sur les leviers d'optimisation des prix de revient des opérations. ▪ Engager une réflexion sur les leviers de maîtrise des charges avec les bailleurs sociaux dans un 1^{er} temps puis avec les promoteurs et constructeurs dans un 2nd temps. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Refonte des modalités d'intervention financières de la Cavem sur le logement social prenant en compte des critères de performance énergétique plus ambitieux et une ouverture à de nouvelles certifications sur la qualité des constructions ainsi qu'à la démarche BDM (bâtiments durables Méditerranéens)
Pilotage et partenaires associés	Difficultés rencontrées
<p>Porteurs de l'action :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cavem : Constitue et anime la cellule de recherche architecturale et les groupes de travail sur le confort d'usage des logements, la maîtrise des charges et l'optimisation des prix de revient des opérations ; Participe à l'élaboration des CUS. ▪ Cavem/ Communes : Animent et mobilisent les acteurs pour concevoir les CCTP, participent à la cellule de recherche architecturale <p>Partenaires associés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bureaux d'études : rédigent les éléments techniques ▪ Architectes/urbanistes : proposent des formes novatrices. ▪ Bailleurs sociaux, promoteurs et constructeurs : participent aux différents groupes de travail. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Moyens humains insuffisants
	Suivi des principaux indicateurs pour 2018
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre d'opérations de logements sociaux "environnementalement performantes" ou novatrices au titre du bâti durable et part des logements sociaux (énergies nouvelles pour le chauffage ou la production de l'ECS, utilisation de matériaux biosourcés...) : 7 ▪ Part des opérations de logements sociaux respectant les critères de qualité des constructions (certifications) : 97 % ▪ Niveau de performance énergétique des bâtiments (RT 2012-10% ; -20%) : 85% des LLS ont été financés avec un niveau de performance énergétique RT 2012- 10%
	Actualisation / adaptation de l'action



Rappel des objectifs et modalités

Avancement

<p>Objectifs opérationnels</p> <ul style="list-style-type: none"> Améliorer la connaissance sur l'accessibilité du parc de logements (immeubles, logements). Faciliter l'accès des personnes handicapées aux logements adaptés. Engager un programme de travail pour développer des réponses innovantes en matière de maintien à domicile des personnes âgées. Définir les secteurs urbains présentant les plus grandes qualités de plurifonctionnalité pour développer une offre nouvelle privée ou publique pouvant accueillir des personnes âgées et/ou handicapées. 	<p>Réalisations</p> <p><u>2017 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Signature d'une convention de partenariat avec Handitoit le 7 juillet 2017 portant sur : l'accompagnement technique des bailleurs à la production neuve de logements UFR (Utilisateur de Fauteuil Roulant), l'identification de la demande UFR et proposition de candidats handicapés pour l'attribution des logements adaptés UFR. <p>2018 :</p> <ul style="list-style-type: none"> Partenariat avec Handitoit : travail avec les bailleurs sociaux sur quelques logements adaptés sur 3 opérations de construction neuve (4 logements)
<p>Modalités de mise en œuvre de l'action</p> <ul style="list-style-type: none"> Identifier les immeubles accessibles aux personnes à mobilité réduite : Engager la démarche sur le parc social puis l'étendre au reste du parc de logements. Formaliser le partenariat entre la Cavem et l'association HandiToit, en lien avec les communes, afin de soutenir l'accès au logement des personnes handicapées. En matière de maintien à domicile, promouvoir la cohabitation intergénérationnelle (dispositif de mise en réseau de l'offre et de la demande) Identifier, sur la base de l'étude de stratégie foncière, les secteurs du centre urbain qui présentent les meilleures qualités de plurifonctionnalité Capitaliser sur les opérations innovantes en matière d'accueil des personnes âgées. Etudier la possibilité de réaliser une opération innovante à destination des personnes âgées 	<p>Perspectives</p> <ul style="list-style-type: none"> Rencontre partenariale sur l'accès au logement des personnes en situation de handicap le 7 juin 2019 Ouverture de la résidence les Maisons de Marianne à Fréjus prévue en décembre 2019 : opération innovante de logements sociaux en faveur d'un accueil intergénérationnel des personnes âgées et de l'autonomie (accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, équipements tels que des portes de hall automatiques, des sanitaires adaptés ; services gratuits et optionnels tels que la téléassistance au domicile) <p>Difficultés rencontrées</p> <p>Suivi des principaux indicateurs pour 2018</p> <ul style="list-style-type: none"> Nombre de LLS adaptés livrés dans l'année : 1 logement UFR et 5 logements HSS dont nombre de logements locatifs sociaux répondant aux préconisations du cahier des charges de HandiToit : 1 logement livré Attribution sur un logement adapté (partenariat Handitoit) : 1 attribution Nombre de nouvelles opérations financées à destination des personnes âgées : 0
<p>Pilotage et partenaires associés</p> <p>Porteurs de l'action :</p> <ul style="list-style-type: none"> Cavem, communes : identifient le foncier Cavem : initie l'état des lieux sur l'accessibilité du parc ; formalise la convention avec l'association HandiToit Communes et CCAS : pilotent, mobilisent, coordonnent (cohabitation intergénérationnelle) HandiToit, Cavem, Communes : mettent en œuvre la convention <p>Partenaires associés :</p> <ul style="list-style-type: none"> Bailleurs sociaux : portent les projets Associations : portent les projets (cohabitation intergénérationnelle) 	<p>Actualisation / adaptation de l'action</p>

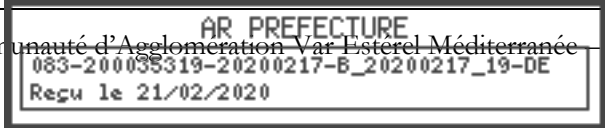


Fiche action n°2.1.1 : Intensifier et diversifier l'offre locative sociale en construction neuve

Rappel des objectifs et modalités

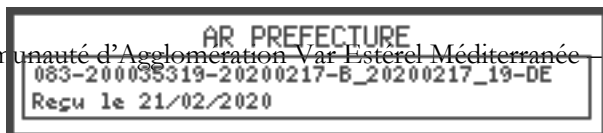
Avancement

<p>Objectifs opérationnels</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Diversifier la production de logements locatifs sociaux entre les logements ordinaires et les logements spécifiques (résidence sociale, EHPAD, ...). ▪ Maintenir la diversité des typologies ▪ Soutenir l'effort engagé vis-à-vis des personnes seules et des familles monoparentales (typologies adaptées). ▪ Mieux adapter les loyers aux ressources des demandeurs (dont ménages en grande précarité). 	<p>Réalizations</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 2017 : objectifs de construction neuve atteints voir dépassés pour certaines communes (4/5). Aucune commune n'a atteint ses objectifs de réalisation de LLS. Création d'une résidence sociale (25 log. dits spécifiques) ▪ 2018 : les objectifs de construction neuve du PLH ont été atteints et même dépassés pour certaines communes (4/5). Les objectifs de réalisation de logements sociaux aussi. La programmation en logement social a été respectée sur les différents produits (PLA-I, PLUS et PLS).
<p>Objectifs de production</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 592 logements sociaux par an en construction neuve ▪ L'offre en logements ordinaires se décomposera de la manière suivante : 30% minimum en PLAI, 10% maximum en PLS, le reste en PLUS. ▪ Répartition typologique et surfaces minimales des logements : cf. PLH 	<p>Difficultés rencontrées</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aucune offre en logements dits spécifiques ▪ Résultats en LLS en dessous des obligations SRU
<p>Modalités de mise en œuvre de l'action</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Favoriser la construction de logements sociaux en : mobilisant le foncier, inscrivant des ER et des SMS dans les PLU, délimitant des secteurs dans les PLU pouvant bénéficier d'une majoration du volume constructible, formalisant des conventions d'objectifs entre les bailleurs sociaux, les communes et la Cavem. ▪ Fixer le cadre pour la construction des opérations de logements locatifs sociaux en contrepartie d'aides financières (aides de l'Etat et de la Cavem) : critères de qualité et maîtrise des loyers. 	<p>Suivi des principaux indicateurs pour 2018</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Part des LLS autorisés sur les fonciers du PLH dont stratégiques : 86% dont 26% sur le foncier stratégique du PLH et 60% sur le foncier diffus ▪ Nombre de logements autorisés par an dont part de LLS : 1406 logements autorisés dont 460 LLS ▪ Taux de satisfaction des objectifs de production de logements neufs : 115 % ▪ Nombre de logements sociaux livrés par an : 474 ▪ Nombre de logements sociaux financés par an : 705 dont part de logements ordinaires : 100% et part de logements spécifiques : 0% ▪ Taux de satisfaction des objectifs du PLH pour la production de LLS neufs par commune : F 129% ; P 221% ; R : 37% ; StR 108% ; Cavem : 115 % ▪ Montant des subventions allouées par la CAVEM aux bailleurs sociaux (autorisations d'engagement) : 1 747 750 € ▪ Montant des subventions allouées par l'Etat aux bailleurs sociaux : 2 138 100 € ▪ Nombre de garanties d'emprunts accordées par la Cavem et montant des emprunts garantis : 8 garanties pour un montant de 25 692 731 € ▪ Nombre de contrat de mixité sociale en cours d'élaboration : 3 dont finalisé : 1 et dont signés : 0 ▪ Taux annuel de répartition des types de financements des logements ordinaires : 68% PLUS, 30% PLAI, 2% PLS ▪ <i>Taux annuel de répartition des types de financements des logements spécifiques : sans objet (pas de financement logement spécifique)</i> ▪ Part des demandeurs de logements sociaux dont les revenus sont inférieurs à 60 % des plafonds de ressources pour accéder au logement social (PLAI) : 67 %
<p>Pilotage et partenaires associés</p> <p>Porteurs de l'action :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Communes : mettent leur foncier à disposition, inscrivent des ER et des SMS dans leur PLU, majorent leur droit à construire et accordent les permis de construire ▪ Cavem / Etat : agréent et financent les opérations de construction de logement social ▪ Bailleurs sociaux/Promoteurs : construisent les logements ▪ EPF/autres aménageurs : prospectent et portent le foncier <p>Partenaires associés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Caisse des Dépôts et des Consignations : accorde les prêts aux bailleurs sociaux ▪ Action Logement : alloue des prêts et des subventions ▪ Communes /Conseil Régional /Conseil Départemental : allouent des subventions 	



- Nombre de demandeurs de LLS hors mutation : 3 601
- Nombre de mutations : 947 soit 20% de la demande
- Nombre de personnes reconnues prioritaires et urgent DALO (par commune de domiciliation) : 119 ménages
- Nombre d'attributions de logements : 711

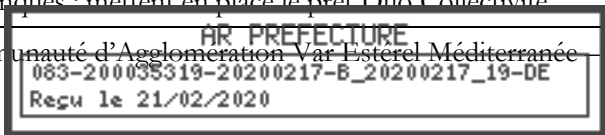
Actualisation / adaptation de l'action



Rappel des objectifs et modalités

Avancement

Objectifs opérationnels	Réalizations
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Impulser la dynamique engagée sur la ville active sur les autres secteurs pour retenir et accueillir les familles. ▪ Développer une offre en accession sociale en ciblant principalement les ménages dont les revenus ne dépassent pas les plafonds PLUS, pour favoriser la mobilité dans le parc social et les parcours résidentiels. ▪ A compléter par une offre en accession ciblant les familles déjà résidentes et extérieures au territoire 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Deux projets identifiés : un aux Adrets de l'Estérel (23 logements en PSLA) et un à Fréjus (en face de la Villa Marie)
Objectifs de production	Perspectives
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Jusqu'à 5% de la production totale (60 logements/an) ▪ Deux gammes : Gamme 1 : Ménages ne dépassent pas les plafonds PLUS Plafond du prix de vente du PSLA - 35% Gamme 2 : Ménages dont les revenus sont compris entre les plafonds PLUS et les plafonds PSLA / Plafond du prix de vente du PSLA - 20% ▪ Critères de surface, typologies et qualité : cf. PLH 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Projet aux Adrets en PSLA : le PC 2018 a été refusé, une nouvelle demande est à l'instruction en 2019 ▪ Projet à Fréjus : l'Etat a délégué son droit de préemption urbain à la SA d'HLM Prolet'Azur pour acquérir le terrain; faisabilité avec 50% LLS et 50% en accession sociale actuellement compromise à la suite de l'impossibilité de densifier sur la parcelle ; recherche de solutions en cours.
Modalités de mise en œuvre de l'action	Difficultés rencontrées
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Définir dans les cahiers des charges des consultations publiques, un engagement de la part des opérateurs sur la programmation intégrant un pourcentage d'accès social et précisant si besoin la gamme à favoriser. ▪ Prendre en compte prioritairement les prix de ventes préconisés par type de logement. ▪ Faciliter l'accès à la propriété des plus modestes avec les outils de type PSLA. Recourir au savoir-faire des sociétés coopératives d'intérêt collectif (opérations en PSLA). ▪ Mettre en place une aide financière de la Cavem pour favoriser l'installation des familles (T4/T5). Dispositif Crédit Foncier Prêt Duo Collectivité 0% (35K€). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Projet aux Adrets en PSLA : un premier PC déposé en DDTM a été refusé en 2018 en raison de stationnements en zone rouge du PPRIF malgré une concertation préalable avec le SDIS et la DDTM ainsi que la pose d'équipements de protection contre les incendies.
Pilotage et partenaires associés	Suivi des principaux indicateurs pour 2018
<p>Porteurs de l'action :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cavem / Etat : délivrent les agréments pour le PSLA ▪ Cavem / Communes : encadrent les dispositifs ▪ Communes : facilitent la mise à disposition de terrains ▪ Coopératives, bailleurs sociaux / promoteurs : respectent les engagements et les dispositifs ; réalisent les opérations <p>Partenaires associés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Banques : mettent en place le prêt Duo Collectivité 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre de logements autorisés par an en accession sociale : 0 ▪ Nombre d'opérations agréées en PSLA par an dont nombre de logements : 0 ▪ Nombre de logements financés en PSLA en location au 31 décembre : 0 ▪ Nombre de logements financés en PSLA mis en vente par an : 0 ▪ Prix de vente moyen des logements financés en PSLA par typologie : 0 ▪ Taux de satisfaction par commune des objectifs du PLH pour la production de logements en PSLA : 0
<p>Actualisation / adaptation de l'action</p>	



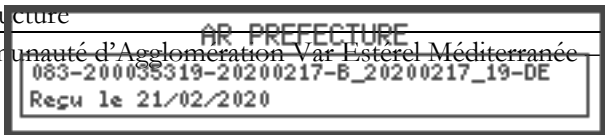
ORIENTATION N° 2

Produire une gamme d'offre nouvelle de logements de qualité et mieux adaptée aux besoins
 2.2 Produire une offre de logements mieux adaptée aux personnes ayant des besoins spécifiques

Fiche action n°2.2.1 : Compléter et diversifier l'offre en logement adapté pour permettre le logement des personnes défavorisées ou nécessitant un accompagnement social renforcé

Rappel des objectifs et modalités**Avancement**

Objectifs opérationnels	Réalizations
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Développer une offre complémentaire de type logement accompagné à celle en hébergement (pensions de familles, résidences sociales, foyer de jeunes travailleurs...) avec un objectif de mixité sociale et intergénérationnelle (possibilités d'accueil des saisonniers...), adaptée aux personnes seules, mais également aux familles. ▪ Restructurer l'offre existante en résidence sociale pour l'adapter à l'évolution des besoins. 	<p>2017:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Financement d'une résidence sociale à Puget sur Argens <p>2018 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rencontre de l'association Habitat et Humanisme, potentiel gestionnaire d'une pension de famille en démarche de recherche d'un bâti pour développer un projet sur la Cavem. ▪ Acquisition par la Cavem de l'Hôtel Social à Fréjus pour maintenir les actions d'information, d'accompagnement, d'hébergement et de logement à destination du public des jeunes de moins de 30 ans. ▪ Rencontre avec l'association Isatis ; élaboration d'un projet social pour une résidence accueil à destination des personnes présentant des troubles psychiques ; courriers aux maires ; rencontre avec les élus de Saint-Raphaël pour la recherche d'un foncier. ▪ Expérimentation sur la création d'une PFTA (plateforme territoriale d'accompagnement) sur le territoire de la Cavem.
<p>Modalités de mise en œuvre de l'action</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Création de résidences sociales pour une cinquantaine de logements environ : projet sur Puget sur Argens (25 logements), projet sur Saint-Raphaël (ex. Hôtel moderne), projet sur Fréjus (Hôtel social, rue Aristide Briand) ▪ Développer une pension de famille sur le territoire de la Cavem : <ol style="list-style-type: none"> a. Identifier les terrains correspondants aux besoins (centralité, proximité, accès aux transports...) b. Engager un travail de sensibilisation avec les collectivités pour les impliquer en amont c. Développer les partenariats avec les gestionnaires potentiels d. Former un groupe projet « Cavem / gestionnaire / commune / SIAO » sur chaque secteur potentiel e. Définir le projet avec le groupe partenarial f. Monter l'opération ▪ Restructurer l'offre existante en résidence sociale pour l'adapter à l'évolution des besoins, en particulier sur la résidence sociale les Sables à Fréjus. 	<p>Perspectives</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Projet en cours à Fréjus de création d'une résidence Accueil avec Unicil et Isatis (21 logements). ▪ Mise en place de la PFTA.
<p>Pilotage et partenaires associés</p> <p>Porteurs de l'action :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cavem : identifie le potentiel foncier ; sensibilise les communes ; développe le partenariat ; anime le groupe de travail ▪ Cavem, Etat : financent le projet en investissement ▪ Commune / Cavem / Gestionnaire : définissent le projet social <p>Partenaires associés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ État : finance le fonctionnement de la structure ▪ SIAO, associations, UTS : sont associés à l'élaboration du projet social ▪ Bailleur social/ Gestionnaire : construisent et gèrent la structure 	<p>Difficultés rencontrées</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Faible mobilisation des acteurs sur le développement de ce segment spécifique du logement social.
	<p>Suivi des principaux indicateurs pour 2018</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre de structures en logements adaptés en service et nombre de logements : 3 résidences sociales tous publics pour un total de 170 places et 68 logements ▪ Nombre de structures pour l'accueil des étudiants en service et nombre de logements : 2 résidences pour étudiants et saisonniers pour un total de 241 logements ▪ Nombre de sorties annuelles des structures de logements adaptés dont nombre de relogement dans le parc social : 36 sorties dont 12 dans le parc social ▪ Pour le public "jeunes" Loge Toit : nombre de ménages pris en charge sur le dispositif de "sous-location" : 29 ▪ Pour le public "jeunes" Loge Toit : nombre de sorties de ménages pris en charge sur le dispositif de "sous-location" : 12 ménages sortis ▪ Nombre de nouvelles structures de logements adaptés financées et nombre de places (résidence sociale, pension de famille, résidence accueil) : 0 <p>Actualisation / adaptation de l'action</p>



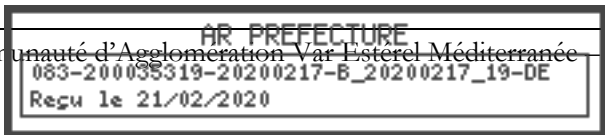
ORIENTATION N° 2

Produire une gamme d'offre nouvelle de logements de qualité et mieux adaptée aux besoins
 2.2 Produire une offre de logements mieux adaptée aux personnes ayant des besoins spécifiques

Fiche action n°2.2.2 : Renforcer l'offre très sociale en hébergement pour permettre l'accueil des personnes défavorisées ou ayant des besoins spécifiques

Rappel des objectifs et modalités**Avancement**

Objectifs opérationnels	Réalizations
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Renforcer l'offre en hébergement, conformément aux orientations du PLALHPD (fiche 1.7), pour répondre en priorité aux familles qui représentent une véritable demande sur le territoire de la Cavem. ▪ Maintenir le dispositif en ALT (Allocation Logement Temporaire). 	<p>2018 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Expérimentation sur la création d'une Plateforme Territoriale d'Accompagnement : voir fiche action précédente (2.2.1) ▪ Maintien du dispositif d'hébergement en ALT sur l'Hôtel Social à Fréjus grâce à l'acquisition de l'immeuble par la Cavem.
Modalités de mise en œuvre de l'action	Perspectives
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Analyser les opportunités pour développer le nombre de places en hébergement par : <ul style="list-style-type: none"> ▪ La création d'une structure d'hébergement <ol style="list-style-type: none"> a. Identifier les terrains correspondants aux besoins des structures d'hébergement b. Engager un travail de sensibilisation avec les collectivités pour les impliquer en amont c. Développer les partenariats avec les gestionnaires potentiels d. Former un groupe projet « Cavem / gestionnaire / commune / SIAO » sur les secteurs potentiels, pour définir le projet. e. Monter les opérations ▪ Le développement de l'offre de logements en ALT <ol style="list-style-type: none"> a. Mobiliser les bailleurs sociaux sur la mise à disposition de logements aux CCAS ou associations gestionnaires de l'ALT afin de répondre aux besoins d'hébergement d'urgence et de stabilisation. b. Mobiliser le parc privé pour la mise en œuvre du dispositif d'ALT. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mise en place et animation de la Plateforme Territoriale d'Accompagnement.
Pilotage et partenaires associés	Difficultés rencontrées
<p>Porteurs de l'action :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cavem : A propos de la structure d'hébergement : identifie le potentiel foncier ; sensibilise les communes ; développe le partenariat ; anime le groupe de travail ▪ Communes/Cavem /Gestionnaire : définissent le projet ▪ Cavem, Communes : financent le projet en investissement <p>Partenaires associés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ État : finance le fonctionnement de la structure d'hébergement et les mesures ALT ▪ SIAO, associations, UTS : sont associés à l'élaboration du projet social ▪ Bailleur social / Gestionnaire : construisent et gèrent la structure d'hébergement 	<p>Suivi des principaux indicateurs pour 2018</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre de structures d'hébergement et nombre de places par structure : 63 places ▪ Nombre de logements en ALT : 13 (soit 26 places) ▪ Nombre de demandes enregistrées par le SIAO selon la composition familiale : 338 demandes d'hébergement d'insertion ou de logement adapté dont 64% de personnes seules et 33% de ménages avec enfants - 715 demandes d'hébergement d'urgence dont 73% de personnes seules et 20% de ménages avec enfants ▪ Nombre de sorties annuelles des structures d'hébergement : 109 dont 9 vers un logement social ▪ Pour le public "jeunes" Loge Toit : nombre de sorties annuelles d'un hébergement du dispositif ALT : 9 ménages ▪ Nombre de nouvelles structures d'hébergement financées et nombre de places : 0 nouvelle structure mais 6 places supplémentaires (Comité Commun)
	Actualisation / adaptation de l'action

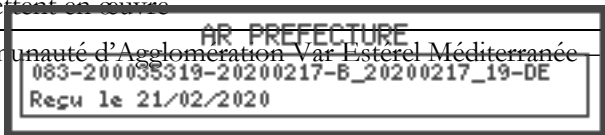


Fiche action n°2.2.3 : Renforcer l'offre adaptée pour les personnes âgées, notamment les plus modestes, dans un souci de diversité

Rappel des objectifs et modalités

Avancement

<p>Objectifs opérationnels</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Développer l'offre à destination des personnes âgées dans le parc social comme dans le parc privé. ▪ Développer une offre spécifique à destination des personnes âgées économiquement fragiles ou souffrant de difficultés sociales avec un accompagnement social adapté. ▪ Définir une stratégie d'innovation sur la question de l'habitat des personnes âgées. 	<p>Réalisations Avant :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 2012 : livraison de la résidence Services Séniors « Les Coteaux de l'Estérel » à Fréjus (122 logements) gérée par DOMITYS ▪ 2014 : livraison de la Résidence Services Séniors « Les Patios d'Or » à Puget sur Argens (97 logements du T1 au T3) gérée par Les Villages d'Or (offre privée) ▪ 2015 : livraison de l'EHPAD public « Henri Dunand » à Puget sur Argens (75 lits) gérée par le CCAS et habilitée à l'aide sociale <p>2017 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Livraison de la Résidence Services Séniors « La Palombine » à Saint-Raphaël (106 appartements du T1bis au T3) gérée par DOMITYS (offre privée).
<p>Modalités de mise en œuvre de l'action</p> <p>Dans le parc social :</p> <p>a. L'offre ordinaire</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Favoriser l'accueil des personnes âgées dans le parc social : en poursuivant le rééquilibrage du parc sur les petites typologies ; en veillant au respect des équipements liés à la perte d'autonomie ; en favorisant un partenariat étroit avec les CCAS dès l'élaboration du projet pour faciliter la mise en place des services ; en priorisant l'attribution des logements des résidences localisées à proximité des services à destination des personnes âgées. <p>b. L'offre spécifique</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Réalisation d'équipements de type résidence sociale, résidence autonomie, EHPAD publics : identification du foncier stratégique pour ce type d'opérations ; définition du projet en partenariat avec la collectivité et le gestionnaire ; montage de l'opération. <p>Dans le parc privé :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Développer une offre de résidences séniors services intégrant quelques services dans les secteurs centraux offrant des fonctionnalités urbaines fortes. ▪ Mettre en place un groupe de travail associant la Cavem, l'État, le Conseil Départemental, les communes, les CCAS et les bailleurs sociaux pour définir une stratégie d'innovation. 	<p>2018 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Création de logements sociaux labellisés HSS (Habitat Séniors Services). ▪ Extension de l'EHPAD public « Henri Dunand » à Puget sur Argens pour 10 à 15 lits supplémentaires (lancement de la consultation). <p>Perspectives</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Capitaliser les retours d'expériences sur les réalisations du territoire de la Cavem avant de démultiplier ce type d'opérations (3 projets en cours). ▪ Ouverture de la résidence « Les Maisons de Marianne » à Fréjus (80 logements locatifs sociaux) prévue d'ici fin 2019 : opération innovante de logements sociaux en faveur de l'accueil intergénérationnel et de l'autonomie (accessibilité, équipements, services gratuits et optionnels tels que des portes de hall automatiques, des sanitaires adaptés, une téléassistance au domicile) à 600 m de la gare et du centre. ▪ 2019 : travail sur le projet du « Domaine des Thébaidés » aux Issambres et sur le projet mixte de résidence Séniors Services du quartier de La Bouverie à Roquebrune-sur-Argens (164 logements privés et sociaux).
<p>Pilotage et partenaires associés</p> <p>Porteurs de l'action :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cavem : anime le partenariat ▪ Cavem, communes, CCAS, opérateurs : élaborent les projets <p>Partenaires associés</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Etat /Cavem/ Commune : financent ▪ Collectivités / CCAS / bailleurs sociaux et gestionnaires : mettent en œuvre 	<p>Difficultés rencontrées</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Contenir la pression des opérateurs privés pour éviter les écueils en particulier sur les projets mixtes. <p>Suivi des principaux indicateurs pour 2018</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nbre de logements en résidences séniors privées : 425 ▪ Nombre de places en EHPAD public et privé : 1 050 places dont 265 places en EHPAD public ▪ Nombre de places en résidence autonomie (ex : foyer-logement) pour les personnes âgées : 3 foyers logements de 128 places ▪ Nombre de nouvelles structures publiques de logements à destination des personnes âgées financées et nombre de places (résidence autonomie, EHPAD public) : 0 <p>Actualisation / adaptation de l'action</p>

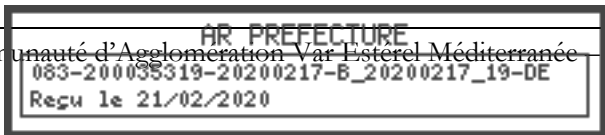


Fiche action n°2.2.4 : Répondre aux besoins des gens du voyage sédentarisés et aux personnes vivant dans des situations d'habitat dénormé

Rappel des objectifs et modalités

Avancement

Objectifs opérationnels	Réalisations
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Améliorer la connaissance des publics en situation d'habitat dénormé et des gens du voyage qui se sédentarisent. ▪ Développer un programme d'interventions pour traiter les situations de sédentarisation et d'habitat dénormé ou illégal, en articulation avec le PLALHPD. 	
Modalités de mise en œuvre de l'action	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Missionner dans un premier temps une équipe de Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) avec les communes volontaires sur des secteurs identifiés. <ol style="list-style-type: none"> a. Affiner la connaissance des situations pour permettre de rédiger un cahier des charges. b. Mandater un prestataire spécialisé. c. Aboutir à des recommandations (régularisation, relogement...). d. Mettre en œuvre les recommandations. ▪ Proposer une offre en habitat adapté pour faciliter la résolution des situations identifiées <ol style="list-style-type: none"> a. Identification du besoin à partir du travail de la MOUS. b. Élaboration du projet en lien étroit entre la Cavem, la commune, les ménages concernés et éligibles, un prestataire spécialisé. c. Définition des critères d'éligibilité. d. Identification d'un foncier permettant la réalisation de l'opération. e. Mise en place des dispositifs d'accompagnement social et de gestion adaptée. 	<div data-bbox="815 1196 1549 1236" style="background-color: #00728f; color: white; padding: 2px;">Difficultés rencontrées</div> <div data-bbox="815 1460 1549 1500" style="background-color: #00728f; color: white; padding: 2px;">Suivi des principaux indicateurs pour 2018</div> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre d'habitat adapté créé : 0 ▪ Nombre de MOUS engagées : 0 ▪ Nombre de places d'accueil créées : 0
Pilotage et partenaires associés	
<p>Porteurs de l'action :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cavem / Etat : assurent la maîtrise d'ouvrage de la MOUS, des études et animent la démarche. ▪ Communes : participent à l'élaboration du cahier des charges, au financement de l'étude, au suivi des travaux de la MOUS, et mettent à disposition le foncier dans le cadre d'un développement d'habitat adapté ▪ Bailleur social ou acteur associatif : assurent la maîtrise d'ouvrage du (des) projet(s) d'habitat adapté et sa gestion. <p>Partenaires associés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ État / Conseil Départemental : financement, ingénierie ▪ Bailleurs sociaux / Acteurs associatifs : gestion, accompagnement 	<div data-bbox="815 1688 1549 1729" style="background-color: #00728f; color: white; padding: 2px;">Actualisation / adaptation de l'action</div>

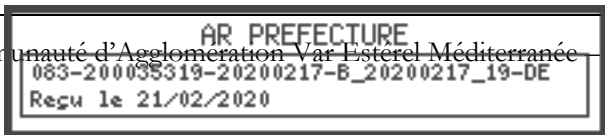


Fiche action n°2.2.5 : Répondre aux besoins des gens du voyage itinérants

Rappel des objectifs et modalités

Avancement

Objectifs opérationnels	Réalizations
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Créer une aire d'accueil. ▪ Affiner la connaissance des besoins pour améliorer les modalités et les conditions d'accueil pour les itinérants dans le cadre de l'élaboration du nouveau schéma départemental des gens du voyage. 	<p>2017 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La Cavem a confié au bureau d'études Artélia la réalisation d'une l'étude de faisabilité sur le terrain identifié sur la commune de Roquebrune-sur-Argens. Au vu des conclusions de l'étude, la DDTM ne valide pas la localisation de l'aire d'accueil sur ce terrain.
<p>Modalités de mise en œuvre de l'action</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lancer une étude de faisabilité pour la réalisation d'une aire d'accueil. Un terrain est identifié à Roquebrune-sur-Argens pour la construction d'une aire d'accueil éco-conçue de 30 places sous réserve de la faisabilité du projet (constructibilité du terrain et travaux de sécurisation des accès). L'avis des services de l'Etat doit être requis sur ce projet et un bureau d'études est en cours de désignation sur l'étude de faisabilité. ▪ Pour les communes souhaitant anticiper la révision du schéma départemental des gens du voyage, réaliser un pré-diagnostic en interne sur les besoins en matière de stationnement afin d'affiner la connaissance des besoins et ainsi préparer l'élaboration du diagnostic qui sera mené (nombre effectif de groupes stationnant chaque année sur chaque commune, taille des groupes, durées de stationnement...). 	<p>2018 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lancement de la procédure d'élaboration du nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage lancée
<p>Pilotage et partenaires associés</p> <p>Porteurs de l'action :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cavem : repérage foncier, lancement de l'étude de faisabilité <p>Partenaires associés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ État/Conseil Départemental : cofinancent et sont associés en tant que partenaires du schéma départemental ▪ Communes : mettent à disposition / cèdent des terrains ; réalisent le pré-diagnostic pour affiner la connaissance des besoins 	<p>Perspectives</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Participer aux différents travaux engagés dans le cadre de l'élaboration du nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage. ▪ Elaboration du schéma en cours
	<p>Difficultés rencontrées</p>
	<p>Suivi des principaux indicateurs pour 2018</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre de terrains potentiels identifiés : 0
	<p>Actualisation / adaptation de l'action</p>

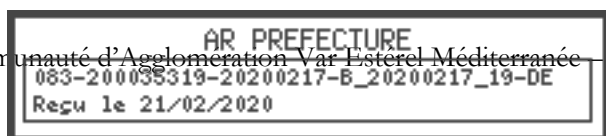


Fiche action n°3.1.1 : Limiter et prévenir la fragilisation du parc en copropriété

Rappel des objectifs et modalités

Avancement

Objectifs opérationnels	Réalizations
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Renforcer le travail d'observation auprès des copropriétés potentiellement fragiles ou à surveiller. 	<p>2018 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sur la base de l'étude des copropriétés de Fréjus et Saint-Raphaël conduite en 2008 et de l'analyse des données DVF sur les mutations, la liste des copropriétés à suivre a été actualisée (intégration de nouvelles copropriétés à Fréjus, Saint-Raphaël et Puget sur Argens ; aucune copropriété identifiée à Roquebrune-sur-Argens). ▪ Une fiche copropriété comprenant des indicateurs à renseigner chaque année a été établie.
Modalités de mise en œuvre de l'action	Difficultés rencontrées
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Renforcer l'observatoire des copropriétés potentiellement fragiles. <ol style="list-style-type: none"> a. Dans la continuité de l'observatoire des copropriétés identifiées par l'étude de 2008 sur Fréjus / Saint-Raphaël, consolider la méthode d'observation et redéfinir les indicateurs de fragilité (analyse de l'occupation, état du bâti, impayés...) en s'appuyant sur l'expertise de l'Anah, les critères de définition des copropriétés fragiles et dégradées et le registre national d'immatriculation des copropriétés. b. Étendre l'observation à de nouvelles copropriétés en particulier sur les communes de Puget sur Argens et de Roquebrune-sur-Argens. c. Mettre à jour annuellement les indicateurs de fragilités qui seront définis. d. Poursuivre ou engager des partenariats avec les communes et milieux professionnels locaux pour compléter l'état des connaissances et des besoins (syndics, professionnels de l'immobilier, ADIL, fournisseurs d'énergie, AREVE, ...) e. Définir les modalités de restitution des résultats de l'observatoire. 	<p>Suivi des principaux indicateurs pour 2018</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre de copropriétés observées par commune et par an : 57 ▪ Nombre de mutations annuelles sur les copropriétés observées : 132 ▪ Prix d'acquisition moyen au m² dans les copropriétés observées : 2208 €/m²
Pilotage et partenaires associés	Actualisation / adaptation de l'action
<p>Porteurs de l'action :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cavem : identifie en lien avec les communes les copropriétés à surveiller en priorité ; alimente l'observatoire ; anime et organise des rencontres avec les partenaires <p>Partenaires associés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ANAH : apporte son expertise en matière d'observation des copropriétés ▪ Communes, syndics, professionnels de l'immobilier, fournisseurs d'énergie, ADIL, AREVE : participent au bon fonctionnement du partenariat local et de l'observatoire en faisant remonter les informations 	

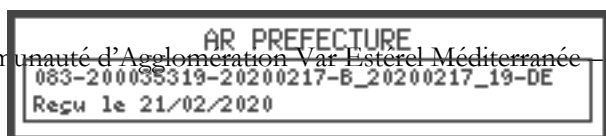


Fiche action n°3.1.2 : Poursuivre les acquisitions-améliorations dans les copropriétés fragiles en vue d'améliorer leur gestion

Rappel des objectifs et modalités

Avancement

Objectifs opérationnels	Réalizations
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Améliorer la gestion des copropriétés les plus fragiles par la présence d'un bailleur social. ▪ Créer au sein du parc privé une offre sociale sans accroître le nombre de logements en résidence principale. ▪ Améliorer et rénover les logements. 	<p>2018 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sur la base des informations recueillies dans l'observatoire des copropriétés et notamment des données DVF sur les mutations, une première liste des copropriétés à cibler pour des opérations d'acquisition-amélioration a été définie (à discuter avec les communes). ▪ Poursuite des acquisitions sur certaines copropriétés en particulier sur « Les Eucalyptus » à Fréjus. ▪ Agrément délivré par la DDTM pour une opération de 11 logements en acquisition amélioration dont 5 sur les copropriétés « Les Eucalyptus » à Fréjus.
Modalités de mise en œuvre de l'action	Perspectives
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Procéder à des acquisitions quasi-systématique sur les copropriétés fragiles dans la limite des budgets votés annuellement (acquisition directe par la commune ou le bailleur social ou par voie de préemption à partir des DIA). ▪ Sur la base des données de l'observatoire des copropriétés (cf. fiche action 3.1.1) : cibler en partenariat avec les communes celles sur lesquelles des actions d'acquisition-amélioration pourraient être engagées. L'observatoire est un outil partenarial d'aide à la décision auprès des communes et des bailleurs sociaux. ▪ Engager et formaliser de nouveaux partenariats entre l'Etat, les communes concernées, la Cavem et les bailleurs sociaux autour des modalités d'acquisition, de financement et de gestion, au travers des conventions d'objectifs par exemple. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Signature du contrat de mixité sociale sur la commune de Fréjus prévue en 2019 avec des engagements en matière d'acquisition amélioration sur les copropriétés fragiles
Pilote et partenaires associés	Difficultés rencontrées
<p>Porteurs de l'action :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cavem / Communes : identifient les copropriétés ▪ Communes / Bailleurs sociaux : achètent les logements par voie amiable ou par voie de préemption à partir des DIA ▪ Etat / Cavem / Communes / Région : participent au financement des opérations d'acquisition-amélioration ▪ Bailleurs sociaux : engagent les opérations de réhabilitation et participent à l'amélioration de la gestion des copropriétés 	
	Suivi des principaux indicateurs pour 2018
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre de copropriétés ciblées pour des opérations potentielles d'acquisition amélioration : 29 ▪ Nombre d'acquisitions annuelles réalisées par les communes ou par un bailleur social dans les copropriétés fragiles : 7 ▪ Nombre et part des logements détenus par les bailleurs sociaux dans certaines copropriétés fragiles : 316 logements ▪ Nombre de logements financés en acquisition-amélioration dans les copropriétés fragiles : 5
	Actualisation / adaptation de l'action



Fiche action n°3.1.3 : Poursuivre l'action sur les copropriétés du quartier de la Gabelle à travers le Contrat de ville

Rappel des objectifs et modalités

Avancement

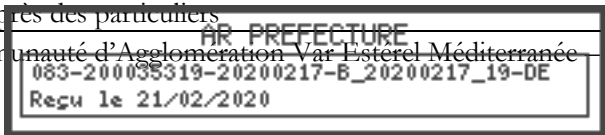
Objectifs opérationnels (prévus au contrat de ville)	Réalizations
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rénover les logements et participer au redressement budgétaire des copropriétés. ▪ Permettre à un bailleur social de détenir une majorité de voix au sein de l'Assemblée Générale. ▪ Solvabiliser les copropriétaires défaillants. ▪ Maintenir et entretenir les équipements, lutter contre les dégradations, réguler les usages. 	<p>2018 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Poursuite des acquisitions-améliorations. ▪ Convention entre la ville et Erilia sur le financement des acquisitions de logements. ▪ Poursuite du désendettement des copropriétés Valescure 1 et 2 contrairement à la copropriété Le Gallieni. ▪ La convention de GUSP a été rédigée et elle a été soumise au vote des copropriétés qui ont souhaité une concertation préalable avec la Cavem.
Modalités de mise en œuvre de l'action	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poursuivre les actions d'acquisition-amélioration sur les copropriétés de la Gabelle : Acquérir systématiquement tout logement en vente ; Effectuer un travail d'information des habitants sur le processus ; Mettre en place une convention de partenariat (Etat, ville de Fréjus, Cavem et Erilia) précisant les conditions de financement des opérations d'acquisition-amélioration, les modalités d'acquisition et de gestion. ▪ Poursuivre les actions de redressement des copropriétés : Définir avec le syndic une stratégie de désendettement des propriétaires bailleurs en situation d'impayés élevés (notamment multipropriétaires) ; Accompagner le syndic dans la régularisation des problèmes fonciers (caves, garages). ▪ Finaliser la rédaction de la convention de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) qui détermine les responsabilités de l'entretien des équipements du quartier, organise les instances participatives, etc. 	Perspectives
Pilotage et partenaires associés	Perspectives
Porteurs de l'action :	Perspectives
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cavem (Service Politique de la Ville) : impulse la mise en œuvre des actions définies dans le contrat de ville et la convention de GUSP ▪ Cavem (Service Habitat) / Commune de Fréjus / DDTM Erilia : élaborent et mettent en œuvre la convention de partenariat sur les Acquisitions/Améliorations ▪ Commune de Fréjus : pilote les acquisitions par voie amiable ou par voie de préemption à partir des DIA ▪ Etat / Cavem / Communes / Région : participent au financement des opérations d'acquisition-amélioration ▪ Erilia : procède à l'acquisition des logements et engage les opérations de réhabilitation ▪ Syndic : participe activement à l'identification des difficultés, à l'élaboration des stratégies de désendettement et aux actions de la GUSP 	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action :	Difficultés rencontrées

Fiche action n° 3.2.1 : Lutter contre l'habitat indigne et indécent dans le parc privé existant

Rappel des objectifs et modalités

Avancement

Objectifs opérationnels	Réalizations
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mieux connaître les situations d'habitat indigne sur le territoire communautaire. ▪ Veiller au respect des règles de décence dans le parc locatif le plus fragile. ▪ Engager et faciliter la mise en œuvre d'actions spécifiques, incitatives et coercitives. 	<p><u>2017 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lancement du PIG « Rénover pour Habiter Mieux » avec un volet sur la lutte contre l'habitat indigne (oct. 2017-oct. 2020) <p><u>2018 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans le cadre du PIG « Rénover pour Habiter Mieux », une commission opérationnelle « Habitat indigne » été créée. Elle se réunit pour travailler sur les situations rencontrées par le SIHS et les communes. Des premiers échanges sur les outils de déclaration et d'autorisation préalable de la loi ALUR ont eu lieu. ▪ Participation aux réunions du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne. ▪ Opérationnalité du partenariat avec la CAF sur le signalement des situations de non-décence justifiant d'une suspension de l'allocation logement.
Modalités de mise en œuvre de l'action	Difficultés rencontrées
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Renforcer les actions de repérage pour mieux connaître les situations et lutter contre l'habitat indigne et indécent : Participer au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat indigne ; Constituer un outil permettant le suivi des situations identifiées ; Mobiliser les communes et les autres partenaires pour faire remonter les situations et engager des actions incitatives via le futur PIG ; Mettre en place une convention entre la Cavem et la CAF ; Mobiliser l'ensemble des compétences du territoire sur la mise en place des procédures coercitives. ▪ Poursuivre les actions de communication engagées auprès des bailleurs. ▪ Poursuivre les actions incitatives d'amélioration du parc de logements indigne et très dégradé en intégrant un volet d'action spécifique dans le prochain Programme d'Intérêt Général (PIG). ▪ Mobiliser le régime de déclaration préalable de mise en location issu de la loi ALUR. 	Suivi des principaux indicateurs pour 2018
Pilotage et partenaires associés	
<p>Porteurs de l'action:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cavem (Service Habitat et SIHS) : met en place un partenariat pour connaître les situations ; assure le suivi des situations identifiées et traitées par le SIHS ; participe au travail partenarial engagé dans le cadre du PDLHI ; met en œuvre des actions de communication et d'information ▪ Communes, Cavem (SIHS), ARS : engagent les procédures de police nécessaires (péril, insalubrité, ...) <p>Partenaires associés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Communes : relaient les situations et difficultés rencontrées auprès de la Cavem (SIHS et service Habitat) ▪ Etat : pilote le PDLHI ▪ CAF : procède au versement des allocations logement ; suspend ou annule le versement en cas de logement indécent ▪ ADIL : soutient les actions via ses missions d'information auprès des particuliers 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre de logements potentiellement indignes et poids dans le parc de logement : 1 445 logements soit 2.8 % du parc ▪ Nombre et nature des contacts (PIG) : Habitat indigne ou très dégradé : 15 contacts (10 PB + 5 PO) + 1 copro ▪ Nombre de logements ayant fait l'objet de réhabilitation dans le cadre du PIG pour l'amélioration du parc de logements indignes et très dégradés : 2 ▪ Taux de satisfaction des objectifs du PIG en faveur de l'amélioration du parc de logements indignes et très dégradés : 29 % ▪ Nombre de procédures mises en œuvre sur les communes (nombre d'arrêtés de péril, d'insalubrité, d'infractions au RSD, ...): 4 infractions RSD et 6 procédures de péril ▪ Dans le cadre du partenariat entre la CAVEM et la CAF : nombre de situations de logements indécents transmises à la CAF : 4 ▪ Nombre de secteurs tests identifiés avec les communes pour la mise en œuvre du dispositif de déclaration préalable de mise en location issu de la loi ALUR : 0
Actualisation / adaptation de l'action	

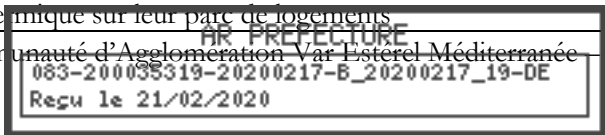


Fiche action n°3.2.2 : Poursuivre l'amélioration énergétique du parc privé comme public

Rappel des objectifs et modalités

Avancement

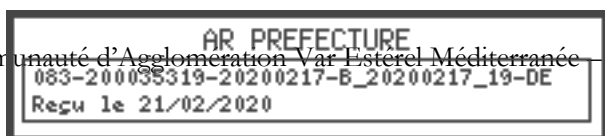
Objectifs opérationnels	Réalizations
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poursuivre et accentuer les dynamiques de réhabilitation énergétique pour le parc privé ▪ Favoriser la rénovation énergétique du parc social et la requalification des quartiers notamment ceux du contrat de ville 	<p><u>2017 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lancement du PIG « Rénover pour Habiter Mieux » avec un volet sur la lutte contre la précarité énergétique (oct. 2017-oct. 2020). <p>2018 : <u>Sur le parc privé :</u></p>
<p>Modalités de mise en œuvre de l'action</p> <p>Pour le parc privé :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mettre en œuvre un nouveau dispositif de Programme d'Intérêt Général (PIG) pour soutenir les actions de lutte contre la précarité énergétique. ▪ Mieux connaître les situations de précarité énergétique sur le territoire en améliorant le repérage, mettant en œuvre une communication spécifique et un partenariat permettant la remontée des signalements ▪ Développer les actions de l'AREVE de conseil technique, administratif et financier sur les projets, de structuration et animation du réseau professionnel, etc. <p>Pour le parc social :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Participer à l'élaboration des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) des bailleurs sociaux présents sur le territoire. ▪ Inciter les bailleurs sociaux à la rénovation énergétique de leur parc de logements le plus énergivore. ▪ Lors des réhabilitations, intégrer la requalification des espaces extérieurs notamment sur les quartiers en contrat de ville. Initier des conventions de GUSP en particulier sur les quartiers en contrat de ville. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Repérage du parc potentiellement énergivore en habitat individuel et collectif à partir des périodes de construction, des données du registre d'immatriculation des copropriétés, des données Filocom (nombre de ménages éligibles aux aides de l'Anah), etc. ▪ Des actions de prospection ciblées ont été entreprises à la suite du repérage (publipostage, présentation au syndic, etc.). <p>Perspectives</p> <p><u>Sur le parc social :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 2019 : identification des logements sociaux énergivores à partir de l'analyse des données du fichier RPLS à confronter à l'occasion de l'élaboration des CUS. ▪ 2019 : démarrage de l'élaboration des CUS 2018/2023 avec un an de retard : réunion de cadrage DDTM/bailleurs associant les EPCI, réunions avec le Logis Familial Varois (mai 2019) et Var Habitat (juin 2019 et novembre 2019) avec des premiers échanges constructifs sur la rénovation énergétique du parc sur la Cavem.
<p>Pilotage et partenaires associés</p> <p>Porteurs de l'action :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cavem (Service Habitat) : pilote le futur PIG et aide financièrement les propriétaires privés modestes ▪ AREVE : anime et met en œuvre les actions en matière de rénovation énergétique (tout public) <p>Partenaires associés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Communes : relayent l'information et la communication des dispositifs auprès de leurs administrés ; assurent la remontée des situations rencontrées ▪ ADIL : sensibilise et informe les particuliers ▪ ANAH : appuie la mise en œuvre du programme Habiter Mieux et aide financièrement les propriétaires (PIG) ▪ Conseil Régional et Départemental : participent financièrement au PIG ▪ Bailleurs sociaux : engagent des actions de rénovation thermique sur leur parc de logements 	<p>Difficultés rencontrées</p> <p>Suivi des principaux indicateurs pour 2018</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 190 contacts individuels dans le cadre du PIG ▪ Nombre des contacts AREVE : 174 ▪ Nombre de logements ayant fait l'objet de travaux d'amélioration énergétique dans le cadre du PIG : 51 ▪ Gain énergétique moyen sur les logements rénovés de 52 % ▪ Montant total des travaux générés dans le cadre du PIG : 831 813 € ▪ Montant des aides Cavem / Région aux propriétaires occupants : 82 393 € ▪ Taux de satisfaction des objectifs du PIG en faveur de l'amélioration énergétique des logements : 67% ▪ Nombre de participations de la CAVEM aux réunions d'élaboration de CUS : 0 <p>Actualisation / adaptation de l'action</p>



Rappel des objectifs et modalités

Avancement

Objectifs opérationnels	Réalizations
<ul style="list-style-type: none"> Favoriser le maintien à domicile en engageant des actions d'adaptation du parc de logements à la perte d'autonomie. 	<p><u>2017 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Lancement du PIG « Rénover pour Habiter Mieux » avec un volet sur l'autonomie (oct. 2017-oct. 2020).
<p>Modalités de mise en œuvre de l'action</p>	
<p>Dans le parc privé :</p> <ul style="list-style-type: none"> Poursuivre les travaux d'adaptation du parc de logements dans le cadre du futur dispositif de PIG <ol style="list-style-type: none"> Faire de l'adaptation du parc de logements aux personnes âgées et handicapées un volet d'action du PIG. Faciliter une approche conjointe d'adaptation et d'amélioration du parc. Dans le cadre du suivi-animation du futur PIG, favoriser la réalisation de travaux d'amélioration énergétique pour les propriétaires concernés par des travaux d'adaptation via le programme Habiter Mieux. 	<p>2018 :</p> <p><u>Sur le parc privé :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Des actions d'information et de sensibilisation (stand lors de la semaine bleu, etc.), un partenariat efficace avec les CCAS et les caisses de retraites permettant de générer des contacts et de faciliter le traitement des dossiers.
<p>Dans le parc social :</p> <ul style="list-style-type: none"> Inciter les bailleurs sociaux dans leur effort d'adaptation du parc de logements dans le cadre des programmes de réhabilitation <ol style="list-style-type: none"> Recenser les immeubles du parc social accessibles et les logements adaptés à la perte d'autonomie Conditionner les aides financières sur les réhabilitations lourdes à la prise en compte de travaux d'amélioration de l'accessibilité 	<p>Perspectives</p> <ul style="list-style-type: none"> 2019 : démarrage de l'élaboration des CUS 2018/2023, l'accessibilité des immeubles et l'adaptation des logements seront abordées.
<p>Pilotage et partenaires associés</p>	
<p>Porteurs de l'action :</p> <ul style="list-style-type: none"> Cavem (service Habitat) : Pilote la mise en œuvre du PIG sur l'ensemble des volets, dont le volet adaptation ; Soutient financièrement les travaux d'adaptation menés dans le parc privé Bailleurs sociaux : adaptent les logements dans une stratégie cohérente 	<p>Difficultés rencontrées</p> <ul style="list-style-type: none"> Une difficulté à combiner des travaux d'autonomie et de rénovation énergétique en raison d'une priorité accordée à la réalisation (et au financement) des travaux de sécurisation du logement.
<p>Partenaires associés :</p> <ul style="list-style-type: none"> Conseil Départemental : Finance l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) et apporte des aides aux travaux d'adaptation. CCAS : conseillent et accompagnent les ménages dans la mobilisation des aides de droit commun (APA) ; mènent des actions de sensibilisation et participent au repérage des situations 	<p>Suivi des principaux indicateurs pour 2018</p> <ul style="list-style-type: none"> 73 contacts dans le cadre du PIG 21 logements ayant fait l'objet de travaux d'adaptation à la perte d'autonomie dans le cadre du PIG Taux de satisfaction des objectifs du PIG en faveur de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie : 53%
	<p>Actualisation / adaptation de l'action</p>



Fiche action n°3.2.4 : Intégrer les enjeux liés aux risques naturels et technologiques dans l'amélioration du parc de logements

Rappel des objectifs et modalités

Avancement

Objectifs opérationnels	Réalisations
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poursuivre les actions de réduction de la vulnérabilité face au risque inondation. ▪ Connaître les caractéristiques socio-économiques des ménages concernés par le PPRT, définir les préconisations de travaux à prévoir et accompagner les propriétaires dans leur projet. ▪ Mener une approche coordonnée d'amélioration du parc de logements et de réduction de la vulnérabilité aux risques naturels et technologiques. 	
Modalités de mise en œuvre de l'action	Perspectives
<p><u>Pour réduire la vulnérabilité au risque inondation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mettre en place un dispositif spécifique accompagné d'une mission d'animation pour assurer : l'animation, l'information des propriétaires et la coordination des acteurs ; l'élaboration de diagnostics "vulnérabilité" et préconisations, l'accompagnement des propriétaires ; le suivi-évaluation de l'opération ▪ Etudier l'opportunité de mettre en place un système d'aides spécifiques pour le financement de travaux. ▪ Veiller à coordonner les actions d'amélioration du parc de logements et celles pour la réduction de la vulnérabilité des logements <p><u>Pour réduire la vulnérabilité au risque technologique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ (Re)lancer le partenariat (commune de Puget sur Argens, DREAL, DDTM et CAVEM) ; Etablir les modalités de la coordination entre les partenaires ; Etudier les caractéristiques sociales des ménages ; Recenser les besoins de travaux ; Définir les actions à entreprendre pour sensibiliser et inciter les ménages à réduire la vulnérabilité de leur logement. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Risques technologiques : en raison d'un délai très resserré pour réaliser les travaux prescrits par le PPRT et bénéficier de subventions (max. 1^{er} janvier 2021), la DREAL a lancé en 2019 un marché à bons de commande pour sélectionner un opérateur en charge de l'accompagnement des propriétaires. Une convention de partenariat financier est en cours d'élaboration. La Cavem est l'un des financeurs obligatoires des travaux aux côtés du dépôt pétrolier Total (DPCA), de la Région et du Département. ▪ Approbation en conseil communautaire de décembre 2019 de la convention de financement.
Pilotage et partenaires associés	Difficultés rencontrées
<p>Porteurs de l'action : Pour le risque inondation :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cavem : pilote le dispositif de PIG et soutient financièrement les propriétaires (aide aux travaux) <p>Partenaires associés : Pour le risque inondation :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Syndicat Mixte de l'Argens : anime les actions du PAPI ▪ Etat : participe au financement des travaux (fonds Barnier) ▪ Associations de sinistrés : relaient l'information sur le PIG <p>Pour le risque technologique :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ DREAL, Anah, DDTM, commune de Puget sur Argens, Cavem, entreprise DPCA : partenariat/coordination à initier 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Des délais de réalisation des travaux très courts.
	Suivi des principaux indicateurs pour 2018
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Risque inondation - Nombre de contacts de propriétaires : 0 ▪ Risque inondation - Nombre de diagnostics vulnérabilité réalisés : 0 ▪ Risque inondation - Nombre de logements ayant fait l'objet de travaux de réduction de la vulnérabilité : 0 ▪ Risque technologique - Nombre de réunions organisées avec l'ensemble des acteurs concernés : 0
	Actualisation / adaptation de l'action

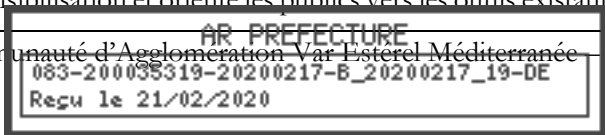


Fiche action n°3.3.1 : Faire basculer une partie des logements privés dans le parc social

Rappel des objectifs et modalités

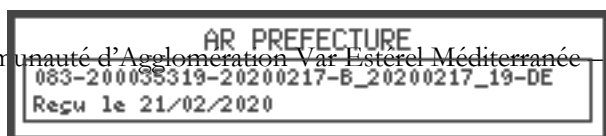
Avancement

Objectifs opérationnels	Réalizations
<ul style="list-style-type: none"> Permettre la création d'une offre locative sociale au sein du parc privé. Accompagner les ménages les plus fragiles et renforcer les démarches de sécurisation des bailleurs. 	<p><u>2017</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> Lancement du PIG « Rénover pour Habiter Mieux » avec un volet sur la production d'une offre locative à vocation sociale (oct. 2017-oct. 2020). Dans le cadre du PIG, création d'un prime spécifique pour inciter au conventionnement sans travaux à loyer social financée par la Cavem et la Région. <p><u>2018</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> Des rencontres avec les professionnels de l'immobilier et les multipropriétaires bailleurs sur les communes de Puget sur Argens et Roquebrune-sur-Argens en présence d'élus. Un publipostage auprès des propriétaires qui ont déjà conventionné avec l'Anah un(des) logement(s). Lancement d'un travail d'identification des multipropriétaires bailleurs à partir du cadastre. Le développement des opérateurs agréés IML souhaitant capter des logements à la suite de l'appel à manifestation d'intérêt pour la création de places d'IML par l'Etat (DDCS du Var).
Objectifs de production	
<ul style="list-style-type: none"> Acquisition-amélioration : 420 logements (70 par an) Conventionnement Anah (loyer social et très social) : 216 logements (36 par an) 	
Modalités de mise en œuvre de l'action	
<ul style="list-style-type: none"> Procéder à des acquisitions sur le parc privé : Identifier les immeubles et les secteurs à cibler ; Définir une stratégie d'acquisition, de financement et de gestion ; Inciter les bailleurs sociaux à s'engager dans ces opérations ; Mettre en œuvre un suivi actif des DIA. Développer le parc de logements à vocation sociale via le conventionnement Anah : Améliorer le dispositif d'aides financières (propriétaires bailleurs) ; Développer le conventionnement sans travaux (futur PIG) ; Mobiliser l'intermédiation locative. Renforcer le travail d'accompagnement des ménages fragiles et mobiliser les outils permettant de sécuriser la relation bailleur-locataire : Mobiliser l'intermédiation locative ; Structurer les partenariats (Cavem, DDCS, organismes pratiquant l'intermédiation locative, etc.) ; Renforcer la communication auprès des bailleurs sur les outils existants (intermédiation locative, Visale...) ; Inciter les communes à financer l'intermédiation locative. 	
Pilottage et partenaires associés	
<p>Porteurs de l'action :</p> <ul style="list-style-type: none"> Cavem (Service Habitat) : pilote le PIG et soutient financièrement les propriétaires privés Cavem/Communes : identifient les immeubles et secteurs Communes/Bailleurs sociaux : achètent les logements Etat/Cavem/Communes/Région : participent au financement des opérations d'acquisition-amélioration Communes : soutiennent l'intermédiation locative <p>Partenaires associés :</p> <ul style="list-style-type: none"> DDCS : coordonne l'intermédiation locative sur le Var Organismes d'intermédiation locative : mettent en œuvre la location/sous-location et le mandat de gestion ADIL : organise des actions de communication et de sensibilisation et oriente les publics vers les outils existants 	<p>Difficultés rencontrées</p> <p>Suivi des principaux indicateurs pour 2018</p> <ul style="list-style-type: none"> 53 contacts de propriétaires bailleurs dans le cadre du PIG Nombre de dossiers propriétaires bailleurs agréés dans l'année (PIG) avec travaux : 2 à loyer social, 0 à loyer très social et 0 à loyer intermédiaire Nombre de dossiers propriétaires bailleurs validés dans l'année (PIG) sans travaux : 2 à loyer social Taux de satisfaction annuel des objectifs du PIG en matière de dossiers de propriétaires bailleurs agréés validés dans l'année avec travaux (loyer social, très social et intermédiaire) : 20 % Taux de satisfaction annuel des objectifs du PIG en matière de dossiers de propriétaires bailleurs validés dans l'année sans travaux (loyer social) : 40 % Nombre de logements conventionnés ANAH à loyer social ou très social par an avec travaux : 0 Taux de satisfaction annuel des objectifs du PLH en matière de logements conventionnés à loyer social ou très social ANAH : 5,55 % à l'échelle de la Cavem Nombre d'associations agréées pour pratiquer l'IML et financées par la DDCS : 5



- Nombre de logements en intermédiation locative (hors logements conventionnés Anah) : 46
- Nombre de logements conventionnés Anah à loyer social ou très social en intermédiation locative : 3
- Nombre de logements financés en acquisition-amélioration par an sur l'ensemble du territoire de la Cavem : 22 LLS
- Taux de satisfaction annuel des objectifs du PLH en matière d'acquisition / amélioration à l'échelle de la Cavem : 31 %

Actualisation / adaptation de l'action

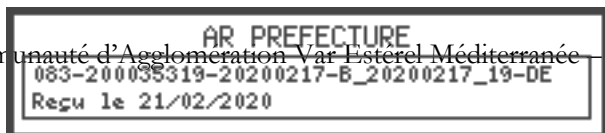


ORIENTATION N° 4

Renforcer le rôle de la Cavem dans le pilotage, la coordination et l'animation en matière d'aménagement du territoire et dans la réussite de la politique de l'habitat
 4.1 Développer l'animation des dispositifs partenariaux en faveur de la mixité sociale et de la mobilité résidentielle

Fiche action n°4.1.1 : Installer la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)**Rappel des objectifs et modalités****Avancement**

Objectifs opérationnels	Réalizations
<p>La Conférence Intercommunale du Logement</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ doit définir des orientations en matière d'attributions de logements sur le patrimoine locatif social présent ou prévu sur le territoire. La CIL précise : <ul style="list-style-type: none"> • Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre • les objectifs de relogement ▪ peut formuler des propositions en matière de création d'offres de logement adapté et d'accompagnement des personnes. ▪ doit suivre la mise en œuvre de la convention intercommunale d'attributions et du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs 	<p><u>2017</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Création de la conférence intercommunale du logement par délibération n° 16 du 21 septembre 2017.
Modalités de mise en œuvre de l'action	Perspectives
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Engager les travaux préparatoires à la mise en place de la CIL. Mettre en place un groupe de travail technique pour définir et identifier ses membres ; définir les sujets à traiter, les prioriser (orientations en matière d'attribution, convention intercommunale d'attribution, etc.) et préfigurer les groupes de travail ; élaborer le règlement intérieur de la CIL ; définir la place de la Cavem (rôle d'animateur, de coordinateur, « portage » des dispositifs ?) ▪ Installer la CIL (séance inaugurale) et Adopter son règlement intérieur ▪ Mettre en place des commissions thématiques. En première hypothèse, deux groupes de travail : <ul style="list-style-type: none"> • Orientations en matière d'attributions / mobilités résidentielles / mutations • Gestion de la demande / mise en place d'un service unifié d'information des demandeurs 	<p>Avril 2019 : lancement du recrutement d'un chargé de mission Politique intercommunale d'attribution des logements sociaux.</p>
Pilotage et partenaires associés	Difficultés rencontrées
<p>Porteurs de l'action :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cavem : anime le partenariat ▪ Membres de la CIL : adoptent le règlement intérieur de la CIL ; définissent les orientations en matière d'attributions de logements <p>Partenaires associés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les commissions thématiques : participent à l'élaboration des dispositifs prévus 	<p>Suivi des principaux indicateurs pour 2018</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre de réunions de la CIL : 0 ▪ Nombre de commissions thématiques mises en place : 0 <p>Actualisation / adaptation de l'action</p>



ORIENTATION N° 4

Renforcer le rôle de la Cavem dans le pilotage, la coordination et l'animation en matière d'aménagement du territoire et dans la réussite de la politique de l'habitat

4.1 Développer l'animation des dispositifs partenariaux en faveur de la mixité sociale et de la mobilité résidentielle

Fiche action n°4.1.2 : Mettre en place une politique de peuplement à l'échelle intercommunale

Rappel des objectifs et modalités

Avancement

Objectifs opérationnels	Réalisations
<ul style="list-style-type: none">Elaborer une convention intercommunale d'attributions à partir des orientations définies par la CIL en matière d'attributions de logements.Établir un Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLSID). Ce plan devra notamment s'appuyer sur :<ul style="list-style-type: none">la mise en place d'un dispositif de gestion partagée de la demande. L'EPCI et ses partenaires peuvent décider de se rattacher soit à la déclinaison départementale du SNE soit à un système particulier de gestion de la demande automatisé déjà existant ou à créer.la définition des actions à mettre en œuvre pour assurer une meilleure information des demandeurs (modalités d'organisation et de fonctionnement d'un service unifié d'information et d'accueil des demandeurs de logement).	<p><u>2017</u> :</p> <ul style="list-style-type: none">Création de la conférence intercommunale du logement par délibération n° 16 du 21 septembre 2017.
	Perspectives
	<ul style="list-style-type: none">Avril 2019 : lancement du recrutement d'un chargé de mission Politique intercommunale d'attribution des logements sociaux
Modalités de mise en œuvre de l'action	Difficultés rencontrées
<ul style="list-style-type: none">Mobiliser les commissions thématiques de la CIL pour élaborer l'ensemble des dispositifs devant être mis en œuvre en matière de politique de peuplement à l'échelle intercommunale, notamment ceux cités en objectifs et préciser la stratégie partenariale.<ol style="list-style-type: none">Commission thématique « Orientations en matière d'attributions / mobilités résidentielles / mutations » afin d'élaborer la convention intercommunale d'attributions de logement.Commission thématique « Gestion de la demande / mise en place d'un service unifié d'information des demandeurs » afin de définir collectivement les axes stratégiques partenariaux du PPGDLSID, du dispositif de gestion partagée de la demande et du service d'information et d'accueil.Élaborer les programmes et calendriers de travail	
Pilotage et partenaires associés	Suivi des principaux indicateurs pour 2018
<p>Porteurs de l'action :</p> <ul style="list-style-type: none">Cavem : anime le partenariat ; élabore le PPGDLSIDMembres de la CIL : élaborent et signent la convention d'attributions ; suivent la mise en œuvre de la Convention d'attributions et du PPGDLSID <p>Partenaires associés :</p> <ul style="list-style-type: none">Les commissions thématiques : participent à l'élaboration des dispositifs prévus	<ul style="list-style-type: none">Nombre de réunions organisées par commission thématique : 0Date de signature de la convention intercommunale d'attributions : sans objetDate de signature du PPGDLSID : sans objetNombre de réunions organisées dans le cadre du suivi de la mise en œuvre du PPGDLSID : sans objetNombre de demandeurs de LLS : 4 548dont nombre de demandes de mutation : 947Nombre d'attributions de logements : 711Nombre de mutations satisfaites dans le parc social : 110Part des ménages DALO dans les attributions de LLS par an (reconnus PU) : 139 attributions à des ménages DALO PU (19,5% des attributions)Taux de rotation dans le parc social : 7,17%
	Actualisation / adaptation de l'action

ORIENTATION N° 4

Renforcer le rôle de la Cavem dans le pilotage, la coordination et l'animation en matière d'aménagement du territoire et dans la réussite de la politique de l'habitat
4.2 Structurer la politique d'aménagement de la Cavem dans le respect des objectifs du PLH

Fiche action n°4.2.1 : Mettre en valeur, renforcer et faire de l'observatoire de l'habitat un outil de connaissance au service de l'aménagement du territoire

Rappel des objectifs et modalités

Avancement

Objectifs opérationnels	Réalisations
<p>En matière d'observation, l'enjeu de ce PLH réside dans :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ L'exploitation analytique de l'ensemble des données pour en tirer des enseignements partagés pour la politique de l'habitat.▪ L'élaboration d'une méthodologie globale d'analyse efficace, accessible et pédagogique : passer de la multitude d'indicateurs proposés à un outil performant permettant une analyse rétrospective, une mise en perspective chiffrée des problématiques, et constituant un outil d'aide à la décision partagé et adapté au territoire.▪ Sur la question foncière, un enjeu spécifique à développer dans le cadre de l'outil existant, par le renforcement du volet « stratégie foncière ».	<p>2018 :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Mise en place d'un outil informatique spécifique (THOR) pour le traitement automatisé des permis de construire accordés sur les sites fonciers du PLH.▪ Publication des résultats sur les données 2017 issues de l'ODH, de l'OLV et des autres sources : données de cadrage économiques et sociales ; données sur le suivi de la demande locative sociale (Partie 1).▪ Création des fiches de suivi annuel sur les copropriétés fragiles « Fiche Copropriété » (voir Fiche Action n°3.1.1).
<p>Modalités de mise en œuvre de l'action</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Mettre en valeur les observatoires existants en favorisant le partage des données : mettre en place un groupe de travail réunissant les communes afin d'identifier les besoins en matière d'observation. Définir les supports de communication et de publication des résultats.▪ Enrichir les observatoires existants : renforcer le volet foncier de l'observatoire de l'habitat et intégrer l'observatoire des copropriétés dans la mise en œuvre d'un dispositif de veille et de prévention sur le parc de copropriétés fragiles.▪ Poursuivre le développement des outils informatiques et les structurer pour un traitement optimisé des données existantes.▪ Assurer le lien avec les observatoires existants ou à venir : Observatoire Départemental de l'Habitat, Observatoire des Loyers du Var, etc.▪ Produire des analyses croisées et pertinentes qui viendront enrichir le PLH.	<p>Perspectives</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Avoir un accès consultatif à distance sur les logiciels d'instruction des autorisations d'urbanisme des communes et des DIA.
<p>Pilotage et partenaires associés</p> <p>Porteurs de l'action :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Cavem (service habitat) : engage, coordonne la mission <p>Partenaires associés :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Cavem (service foncier, service informatique) : participent à la mise en place de l'outil▪ Communes (service urbanisme et service foncier) : participent au groupe de travail	<p>Difficultés rencontrées</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Départ de la chargée de mission PLH et Observatoire de l'habitat au 1^{er} septembre 2018.
	<p>Suivi des principaux indicateurs pour 2018</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Nombre de publications des résultats de l'observatoire, formes et fréquence : 1▪ Nombre de comités technique organisés pour présenter les résultats de l'observatoire : 0▪ Nombre d'observatoires ou outils de suivi développés en matière d'habitat : 3 outils de suivi
	<p>Actualisation / adaptation de l'action</p>

ORIENTATION N° 4

Renforcer le rôle de la Cavem dans le pilotage, la coordination et l'animation en matière d'aménagement du territoire et dans la réussite de la politique de l'habitat
4.2 Structurer la politique d'aménagement de la Cavem dans le respect des objectifs du PLH

Fiche action n°4.2.2 : Conforter et développer l'animation auprès des acteurs de l'habitat

Rappel des objectifs et modalités

Avancement

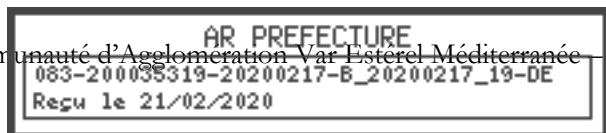
Objectifs opérationnels	Réalisations
<ul style="list-style-type: none">Faire vivre le PLH dans une démarche interactive.Valoriser les initiatives vertueuses privées ou publiques.Présenter des formes nouvelles urbaines.Mobiliser les particuliers et professionnels sur la question de l'amélioration énergétique de l'habitat.Assurer la participation des habitants.	2018 : <ul style="list-style-type: none">Pas de journée de l'habitat mais un comité de pilotage avec des interventions de participants autour de plusieurs thématiques.
Modalités de mise en œuvre de l'action	
<ul style="list-style-type: none">Installer de manière régulière des journées de l'habitat ou des séminaires sur des thématiques particulières réunissant les collectivités, les acteurs du logement, les acteurs associatifs. 1 ou 2 par an.Organiser des actions de sensibilisation des particuliers et des professionnels sur l'innovation technique et architecturale. Mettre en place une cellule d'écoute des initiatives privées ou publiques au service de la collectivité afin d'assurer un niveau important d'information et de communication auprès de tous les acteurs.Mettre en place des ateliers thématiques sur les problématiques à traiter regroupant les acteurs de l'habitat, experts, techniciens et élus référents et qui pourraient se réunir pour débattre, échanger, sur la base de retours d'expériences et formaliser des propositions. 2 ou 3 fois par an / une thématique par an.En partenariat avec l'AREVE, participer aux actions de mobilisation des particuliers et des professionnels sur l'amélioration énergétique de l'habitat.S'appuyer sur les instances de démocratie participative existantes pour connaître les besoins des habitants, les difficultés, et ainsi développer de nouvelles offres en termes de construction de la ville et des logements en s'adaptant aux nouvelles contraintes.	
Pilotage et partenaires associés	Difficultés rencontrées
Porteurs de l'action <ul style="list-style-type: none">Cavem : initie, mobilise, coordonne	<ul style="list-style-type: none">Départ de la chargée de mission PLH et Observatoire de l'habitat au 1^{er} septembre 2018.
Partenaires associés <ul style="list-style-type: none">Acteurs locaux : participent et alimentent la réflexionPrestataires extérieurs : animent les ateliers/développent les actions de communication	Suivi des principaux indicateurs pour 2018
	<ul style="list-style-type: none">Nombre de journées de l'habitat organisées et thématiques abordées : 0Nombre d'ateliers thématiques organisés, dont sur les initiatives vertueuses, sur les nouvelles formes urbaines, sur l'amélioration énergétique : 0
	Actualisation / adaptation de l'action

ORIENTATION N° 4

Renforcer le rôle de la Cavem dans le pilotage, la coordination et l'animation en matière d'aménagement du territoire et dans la réussite de la politique de l'habitat
 4.2 Structurer la politique d'aménagement de la Cavem dans le respect des objectifs du PLH

Fiche action n°4.2.3 : Assurer le suivi et l'évaluation du PLH et de sa stratégie foncière**Rappel des objectifs et modalités****Avancement**

Objectifs opérationnels	Réalizations
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Evaluer annuellement les résultats des actions mises en œuvre et procéder aux ajustements nécessaires. ▪ Mettre en avant les résultats obtenus pour valoriser les outils mis en place et développer ainsi une « pédagogie par l'exemple » sur les différentes thématiques telles que : les outils fonciers, le dispositif PSLA, les actions spécifiques sur le parc ancien etc... ▪ Communiquer sur la vie du PLH pour favoriser son appropriation par les communes et par l'ensemble des acteurs de l'habitat. 	<p>2018 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mise en place des indicateurs de suivi du PLH et réalisation du bilan 2017, année de transition entre le PLH2 et le PLH3.
Modalités de mise en œuvre de l'action	Perspectives
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Assurer le suivi annuel du PLH et de la stratégie foncière en matière d'habitat <ol style="list-style-type: none"> a. Suivre les indicateurs d'évaluation des actions du PLH b. Suivre la production de logements sur les fonciers stratégiques repérés c. Produire des bilans annuels, le bilan à mi-parcours et le bilan final du PLH d. Recenser et mettre en avant les outils mis en place et leurs effets sur la production en organisant lors de la restitution des bilans annuels, des présentations « flash » par les acteurs des dispositifs qui auront été mis en place pendant l'année. e. Produire une note annuelle de 4 pages intitulée : « 2018 les faits marquants du PLH » ou « la lettre du PLH » 	Difficultés rencontrées
Pilotage et partenaires associés	Suivi des principaux indicateurs pour 2018
<p>Porteurs de l'action :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cavem : initie, coordonne, mobilise ▪ Communes : participent à l'élaboration des bilans, transmettent les données <p>Partenaires associés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Prestataires extérieurs : animent les comités de pilotage et les comités techniques, rédigent les bilans. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre de COPIL et de COTECH sur le suivi du PLH : 1 COPIL ▪ Nombre de bilans produits : 1 ▪ Nombre de note annuelle diffusée : 0 <p>Actualisation / adaptation de l'action</p>



ORIENTATION N° 4

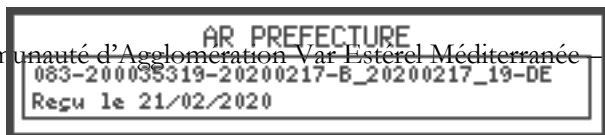
Renforcer le rôle de la Cavem dans le pilotage, la coordination et l'animation en matière d'aménagement du territoire et dans la réussite de la politique de l'habitat
4.2 Structurer la politique d'aménagement de la Cavem dans le respect des objectifs du PLH

Fiche action n°4.2.4 Mettre en place l'ingénierie de projet nécessaire à la mise en œuvre du PLH et de sa stratégie foncière

Rappel des objectifs et modalités

Avancement

Objectifs opérationnels	Réalisations
<ul style="list-style-type: none">Faire émerger une vision partagée de la politique locale de l'habitat.Faire vivre le PLH et mettre en œuvre les actions.	
Modalités de mise en œuvre de l'action <ul style="list-style-type: none">Doter la Cavem d'un service Habitat suffisamment dimensionné pour animer et conduire la politique en matière d'habitat à l'échelle intercommunale<ol style="list-style-type: none">Renforcer l'effectif en personnel du Service Habitat et le doter des compétences techniques nécessaires.Structurer l'organisation du Service par champs de compétences (observatoire de l'habitat, politique foncière, développement de l'offre de logements au plus près des besoins, amélioration du parc de logements privés, politique de peuplement et d'attributions des logements, ...).Externaliser certaines missions en matière d'expertise architecturale, urbanistique, foncière à des bureaux d'études spécialisés.Mettre en place et animer des instances de réflexion, des groupes de travail avec toutes les forces vives du territoire sur les différentes thématiques du PLH.Tendre vers une organisation transversale des différents services de la Cavem en charge du SCOT, du PDU, du PCET, du Contrat de Ville, du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage, de l'application du règlement sanitaire départemental et du code de la santé publique sur l'habitat (SIHS), afin de faciliter la mise en œuvre d'une politique globale en matière d'aménagement du territoire.Poursuivre la démarche de travail partenarial avec les services des communes en charge des problématiques liées à l'habitat (foncier, urbanisme, logement, lutte contre l'habitat indigne, ...) et l'étendre à d'autres acteurs publics (AREVE, associations, SEM, EPF, ...) dans un objectif de mutualisation des compétences et des ressources.	
	Difficultés rencontrées <ul style="list-style-type: none">Une réduction de l'effectif du service Habitat en 2018 (départ chargée de mission PLH et Observatoire de l'habitat au 1^{er} septembre 2018).
	Suivi des principaux indicateurs pour 2018 <ul style="list-style-type: none">Nombre d'agents au sein du service Habitat : passage de 5 agents à temps complet à 4 dont un agent à temps partiel (80%).
	Actualisation / adaptation de l'action
Pilotage et partenaires associés <p>Porteurs de l'action :</p> <ul style="list-style-type: none">Cavem <p>Partenaires associés</p> <ul style="list-style-type: none">CommunesAssociations, AREVEActeurs privés et publics de l'habitat	





Programme Local de l'Habitat

V A R - E S T É R E L - M É D I T E R R A N É E

2018 / 2023

Eclairages sur les évolutions récentes

Démographie, Immobilier et Economie

Décembre 2019



AR PREFECTURE
083-200035319-20200217-B_20200217_19-DE
Regu le 21/02/2020

1

Eclairages sur les évolutions récentes

Démographie, Immobilier et Economie

Ce document est un complément au bilan 2018 du Programme Local de l'Habitat 2018-2023. Il présente l'analyse des données disponibles en 2019 sur les thèmes de la démographie, du logement et de l'emploi.

En fonction des sources de données, les constats qui sont faits concernent parfois une période précédente à la première année de mise en œuvre du présent PLH, notamment en matière de démographie et de lien population-logement. D'autres données mobilisées permettent à l'inverse de décrire certains phénomènes concernant cette première année de mise en œuvre du PLH.

L'ensemble permet toutefois d'actualiser la connaissance du contexte sociodémographique proposé lors de la rédaction du diagnostic du PLH 2018 / 2023 ou lors du bilan du précédent PLH 2011 / 2016. La succession dans le temps de ces analyses, et notamment le bilan à mi-parcours, favorisera à terme une meilleure connaissance des dynamiques urbaines de la CAVEM et donnera des éléments précieux pour juger, en lien avec le suivi des actions en tant que telles du PLH, de l'effet de la mise en œuvre du PLH sur le marché du logement de l'agglomération et sur la fluidité du parcours résidentiel de ses habitants.

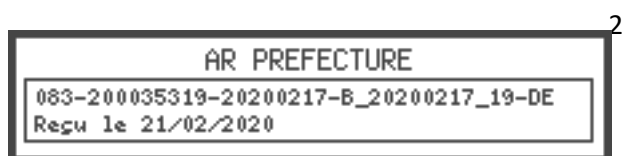
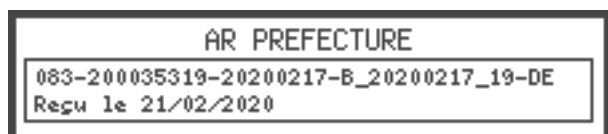


Table des matières

La démographie.....	4
5 500 résidents en plus entre 2011 et 2016.....	4
Plus de décès que de naissances, mais un solde migratoire nettement positif pour compenser	5
Trois personnes sur dix ont 65 ans ou plus	6
Une augmentation de la part et du nombre de personnes vivant seules.....	8
Un solde migratoire très favorable avec l'Île-de-France	9
Le parc de logements	11
Une hausse prononcée du nombre de résidences secondaires.....	11
Plus de la moitié du stock de logements supplémentaires à Fréjus	12
Une part de propriétaires restée stable.....	13
5 500 appartements en plus entre 2011 et 2016.....	15
Le parc de logements récents	18
Une vacance assez élevée au sein du parc récent	18
Une forte proportion de logements catégorisés comme "autres" parmi les logements récents.....	19
La moitié des résidences principales récentes occupées par leurs propriétaires.....	21
Le logement social.....	23
Plus de 5 900 logements sociaux au sein de l'agglomération.....	23
Près de 1 200 logements sociaux livrés entre 2014 et 2018 sur le territoire	24
1 100 logements locatifs sociaux financés entre 2014 et 2017	25
La construction neuve	27
Des autorisations de logements en hausse sur la période 2014-2018	27
Une construction fortement localisée sur la commune de Fréjus.....	28
Une stabilisation du poids des logements collectifs neufs.....	28
Les marchés de l'accession à la propriété	29
Le marché locatif privé	33
L'économie	34
Une légère augmentation de l'emploi	34
Des dynamiques hétérogènes.....	34
Un bassin d'emploi autonome et stable	35

*Les sigles **CAVEM**, **DPVA** et **MTPM** correspondent respectivement à Communauté d'agglomération Var Estérel Méditerranée, Dracénie Provence Verdon Agglomération et Métropole Toulon Provence Méditerranée.*



La démographie

5 500 résidents en plus entre 2011 et 2016

Au 1^{er} janvier 2016, la CAVEM compte 113 022 résidents. Elle est ainsi la seconde intercommunalité la plus peuplée du Var, après MTPM (433 221 habitants). Entre 2011 et 2016, la Communauté d'agglomération a gagné environ 5 500 habitants, soit 1 100 en moyenne chaque année. Cela correspond à un taux de croissance annuel moyen de sa population de 1,00%. Cette valeur est légèrement supérieure à celle mesurée pour l'ensemble du Var (0,84%).

Toutes les communes de la CAVEM ont vu leur population augmenter entre 2011 et 2016. Le niveau de hausse semble néanmoins avoir été plus soutenu à l'ouest de l'intercommunalité. Ainsi, le nombre d'habitants de Puget-sur-Argens a progressé au rythme annuel moyen de 3,41% (soit 1 200 résidents supplémentaires sur la période). **Parmi les 146 communes varoises comptant 200 habitants ou plus, il s'agit de la huitième croissance démographique la plus importante proportionnellement.** À Roquebrune-sur-Argens, le taux de croissance a été de 2,68%. La commune a absorbé près du tiers des habitants supplémentaires de la CAVEM et est, avec 1 740 résidents supplémentaires, celles où la population a le plus fortement augmenté en valeur absolue.

À Fréjus, le taux de croissance annuel moyen de la population est le moins important mesuré parmi les communes de l'agglomération (0,31%). Si la commune regroupe près de la moitié des résidents à l'année de la CAVEM, elle a accueilli environ 15% de la croissance démographique de l'EPCI.

Le taux de croissance annuel moyen de la population de Saint-Raphaël est également inférieur à 1% mais il est assez proche de la moyenne intercommunale. Le nombre de Raphaëlois a tout de même augmenté au rythme de 320 individus en moyenne chaque année.

Les Adrets-de-l'Estérel affichent également un niveau de croissance plus faible que la moyenne de l'EPCI. La population de la commune, la plus faiblement peuplée de la CAVEM, a augmenté d'environ 100 individus en cinq ans.

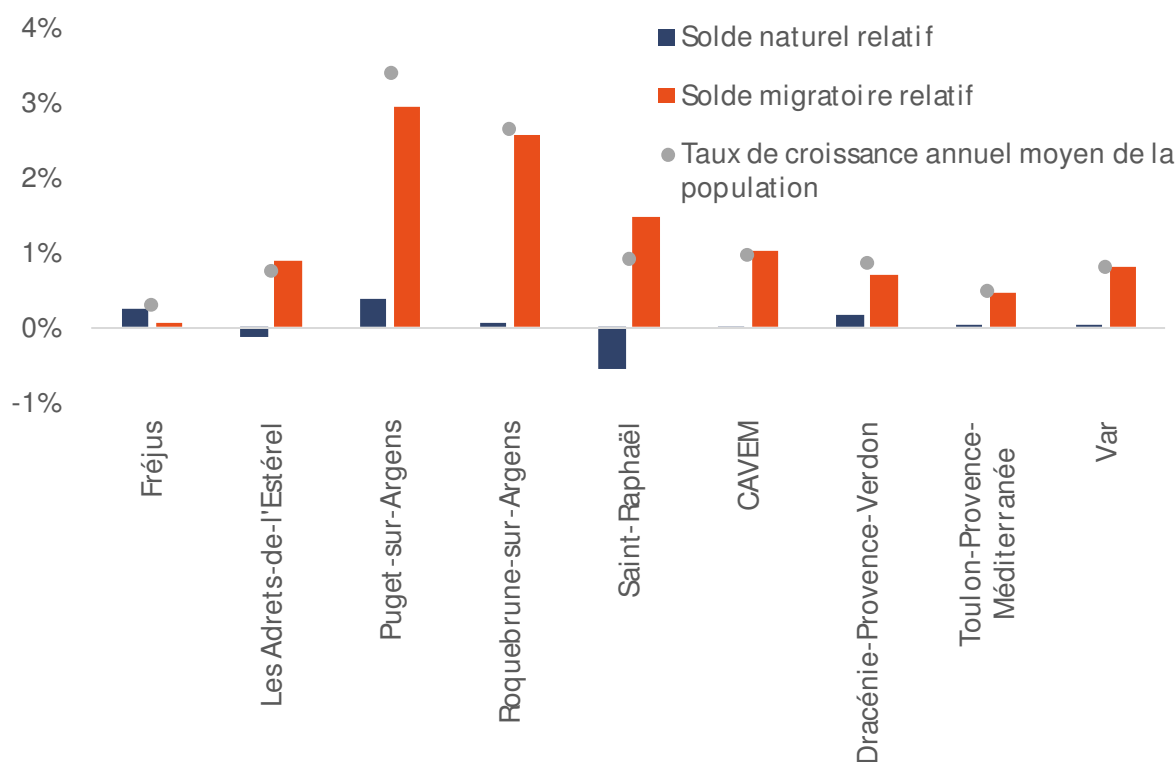
Evolution démographique entre 2011 et 2016 (source INSEE-RP)

	Population en 2011	Population en 2016	Nombre d'habitants supplémentaires sur la période	Nombre annuel moyen d'habitants supplémentaires sur la période	Poids dans la croissance démographique totale de la CAVEM	Taux de croissance annuel moyen
Fréjus	52 344	53 168	824	165	15,1%	0,31%
Les Adrets-de-l'Estérel	2 641	2 745	104	21	1,9%	0,78%
Puget-sur-Argens	6 630	7 839	1 209	242	22,1%	3,41%
Roquebrune-sur-Argens	12 308	14 048	1 740	348	31,8%	2,68%
Saint-Raphaël	33 624	35 222	1 598	320	29,2%	0,93%
Total CAVEM	107 547	113 022	5 475	1 095	-	1,00%
Dracénié-Provence-Verdon	102 997	107 622	4 625	925	-	0,88%
Toulon-Provence-Méditerranée	422 405	433 221	10 816	2 163	-	0,51%
Var	1 012 735	1 055 821	43 086	8 617	-	0,84%

Plus de décès que de naissances, mais un solde migratoire nettement positif pour compenser

Entre 2011 et 2016, 6 080 naissances ont été domiciliées dans la CAVEM, pour 6 240 décès. Pour la première fois depuis 1968, **le solde naturel de la Communauté d'agglomération est donc négatif** (- 160). Il en va de même dans les autres intercommunalités littorales du Var, MTPM faisant exception. Le mouvement migratoire (différence entre les entrées dans le territoire et les sorties) a néanmoins amené plus de 5 600 habitants supplémentaires au cours de la période. **L'attractivité de la CAVEM lui permet donc de voir sa population continuer d'augmenter.** Le solde migratoire relatif affiché par l'EPCI au cours de la période 2011-2016 est plus élevé que la moyenne varoise (1,02% par an contre 0,82%).

Solde naturel relatif¹, solde migratoire relatif et taux d'accroissement annuel moyen de la population entre 2011 et 2016 (source INSEE-RP)



Au niveau des communes, le solde naturel n'est significativement négatif qu'à Saint-Raphaël. Entre 2011 et 2016, la commune a en effet enregistré 1 460 naissances pour 2 430 décès, soit une balance naturelle de -970. C'est donc pour l'essentiel cette commune qui explique un bilan négatif du solde naturel dans l'ensemble de la CAVEM. Aux Adrets-de-l'Estérel, la balance est faiblement négative (-20) et à Roquebrune-sur-Argens, elle est légèrement positive (+40). Fréjus, en revanche, affiche un nombre de naissances (3 280) nettement supérieur au nombre de décès (2 650). Dans une moindre mesure, Puget-sur-Argens a également connu un accroissement naturel prononcé.

¹ Le solde naturel relatif permet de comparer les soldes naturels des territoires en s'affranchissant des effets de taille de population. La différence entre naissances et décès est annualisée (en l'occurrence divisée par 5 comme la période d'observation dure 5 ans) puis divisée par la population moyenne de la période (2011-2016 dans ce cas précis). Le principe pour le solde migratoire relatif est identique.

La balance des migrations est positive dans les cinq communes de la CAVEM : toutes ont connu plus d'arrivées que de départs entre 2011 et 2016. Puget-sur-Argens a enregistré plus de 1 000 habitants supplémentaires par le biais des échanges migratoires, soit un solde migratoire relatif de 2,95% par an. Il s'agit, comme pour la croissance démographique globale, de l'une des valeurs les plus élevées du département. La balance migratoire est également très favorable à Roquebrune-sur-Argens (+1 700 habitants), avec un solde migratoire relatif de 2,58%. Saint-Raphaël compense son faible solde naturel par son attractivité résidentielle (+2 560 habitants). Fréjus constitue en revanche l'une des rares communes du Var où le solde naturel est plus élevé que le solde migratoire. Celui-ci est faiblement positif (+0,07%) et a amené à la commune 190 habitants supplémentaires entre 2011 et 2016.

Solde naturel, solde migratoire et évolution globale du nombre d'habitants entre 2011 et 2016
(source INSEE-RP)

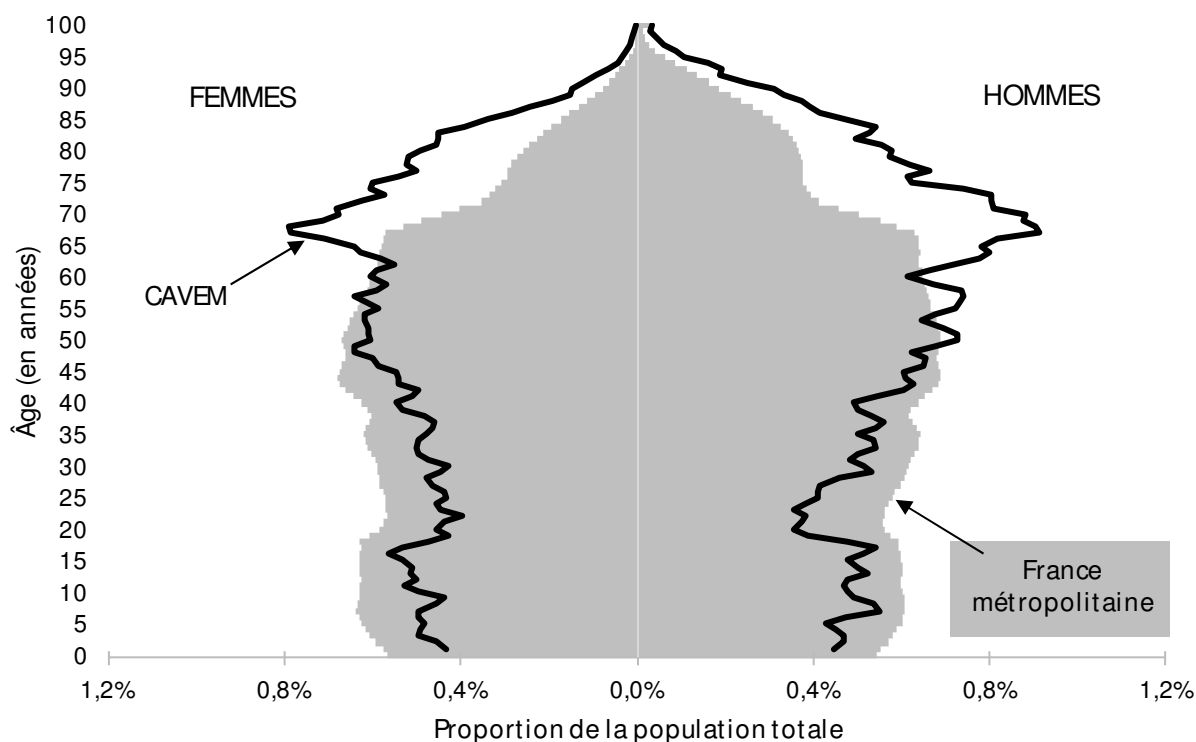
	Solde naturel	Solde migratoire	Evolution globale du nombre d'habitants
Fréjus	+636	+188	+824
Les Adrets-de-l'Estérel	-17	+121	+104
Puget-sur-Argens	+142	+1 067	+1 209
Roquebrune-sur-Argens	+42	+1 698	+1 740
Saint-Raphaël	-966	+2 564	+1 598
CAVEM	-163	+5 638	+5 475

Trois personnes sur dix ont 65 ans ou plus

La CAVEM se caractérise par une proportion importante de personnes âgées. En 2016, 30,4% de la population de l'intercommunalité a 65 ans ou plus. Cela correspond à plus de 34 000 résidents. Il s'agit d'une proportion plus élevée que celle de l'ensemble du Var (25,1%), qui elle-même est supérieure à la moyenne de l'ensemble de la France métropolitaine (19,2% de séniors). Près de 10% des habitants de la CAVEM ont 80 ans ou plus, ce qui constitue la valeur la plus élevée parmi les intercommunalités du Var, avec celle mesurée pour Sud Sainte Baume.

Entre 2011 et 2016, le nombre de séniors a augmenté de 4 200 personnes dans la CAVEM. Cela correspond à une croissance annuelle de 2,6%, soit un rythme légèrement plus faible que celui mesuré pour l'ensemble du Var (2,9%). **Sur la période récente, le vieillissement de la population de la CAVEM est donc moins important, mais la proportion de personnes âgées était déjà particulièrement élevée en 2011** (28,1% de 65 ans ou plus contre 22,7% au niveau départemental).

Pyramides des âges de la population de la CAVEM et de l'ensemble de la France métropolitaine en 2016 (source INSEE-RP)



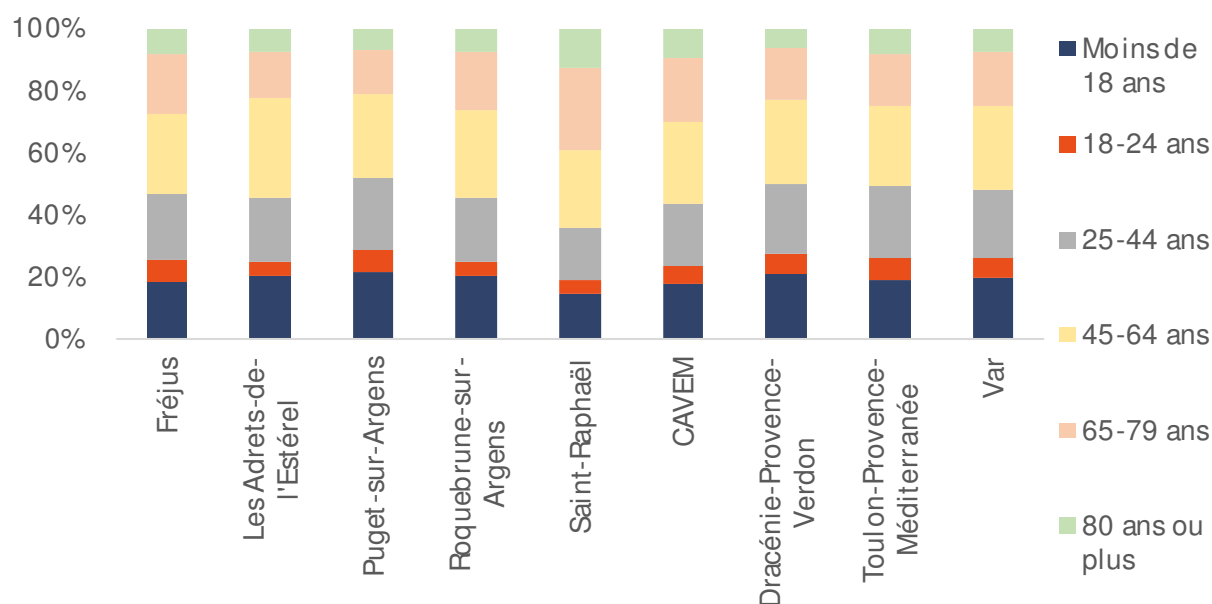
Les profils des populations par âges diffèrent nettement d'une commune à l'autre. Tout d'abord, Saint-Raphaël est l'une des communes où la part des séniors est la plus importante dans le Var. Près de quatre Raphaëlois sur dix ont 65 ans ou plus, leur part ayant augmenté de quatre points entre 2011 et 2016 (de 35,3% à 39,2%). La proportion de 80 ans ou plus (12,9%) est particulièrement élevée. Le poids démographique de Saint-Raphaël dans la CAVEM tire la proportion de séniors dans l'intercommunalité vers le haut.

Il en va de même, dans une moindre mesure, de Fréjus, où 27,5% de la population a 65 ans ou plus. **La conurbation Fréjus/Saint-Raphaël regroupe à elle seule 83% des séniors de la CAVEM et en particulier 83% des personnes âgées de 80 ans ou plus** (et 78% de la population totale). C'est dans cette tranche d'âge que les besoins d'accompagnement sont les plus importants.

Les populations de Puget-sur-Argens et des Adrets-de-l'Estérel présentent des profils plus familiaux : plus de 20% des résidents ont moins de 18 ans, ce qui est supérieur à la moyenne varoise. Les 25-54 ans, qui correspondent à la fois aux générations actives et à celles des parents, sont également surreprésentées. La proportion de séniors est plus faible que la moyenne départementale. Néanmoins, aux Adrets-de-l'Estérel, la part des personnes âgées de 65 ans ou plus a augmenté de 8,6 points entre 2011 et 2016 (de 13,9% à 22,5%).

Roquebrune-sur-Argens affiche un profil de population intermédiaire : la proportion de moins de 18 ans est au niveau de celle mesurée à Puget-sur-Argens et aux Adrets-de-l'Estérel (20,4%) et elle a augmenté entre 2011 et 2016 (+2,2 points). La part des personnes âgées est également élevée (26,3%). Les jeunes adultes (18-24 ans) et les jeunes actifs (25-34 ans) sont en revanche particulièrement sous-représentés.

Répartition par groupes d'âges des populations en 2016 (source INSEE-RP)

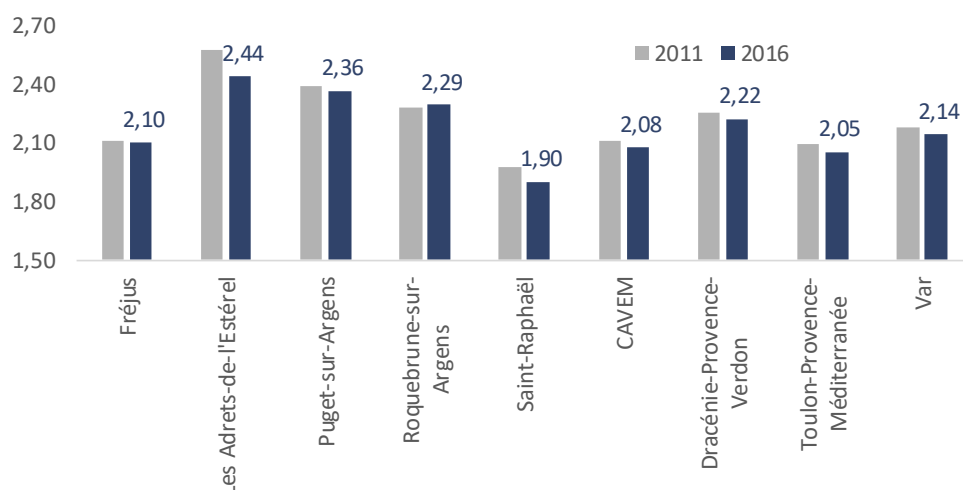


Une augmentation de la part et du nombre de personnes vivant seules

En moyenne, les ménages de la CAVEM comptent 2,08 personnes. Il s'agit d'une valeur inférieure à la moyenne départementale (2,14 personnes). Seules la Métropole Toulon Provence Méditerranée (2,05) et la Communauté d'agglomération Sud Sainte Baume (2,07) présentent une taille moyenne des ménages plus faible parmi les intercommunalités varoises. De manière générale, les EPCI littoraux affichent des valeurs nettement plus faibles que les EPCI de l'arrière-pays.

En 2011, la taille moyenne des ménages de la CAVEM était de 2,11 personnes (2,18 pour le Var dans son ensemble). La diminution correspond notamment à la hausse de la proportion de personnes vivant seules, passée de 34,5% des ménages à 36,2% en 2016. Cela correspond à 2 100 individus isolés sans enfant supplémentaires. Le vieillissement de la population s'accompagne notamment d'une fréquence plus importante des situations de veuvage. Parallèlement, la part des couples a diminué, qu'ils soient avec enfants (de 21,7% à 20,8%) ou sans (de 33,1 à 32,3%).

Taille moyenne des ménages en 2011 et 2016 (source INSEE-RP)



Roquebrune-sur-Argens est la seule commune de la CAVEM où la taille moyenne des ménages a augmenté, même si la hausse est légère (de 2,28 personnes à 2,29). Cela s'explique par le maintien de la proportion des couples avec enfants (aux alentours de 28%), celle-ci ayant diminué dans toutes les autres municipalités de l'intercommunalité. L'augmentation de la part des maisons dans le parc de logements (voir plus bas) est également un facteur explicatif. La part des couples sans enfant a diminué (de 37,1% à 36,0%) et celle des familles monoparentales a nettement augmenté (de 7,1% à 9,1%).

Avec un parc de logements constitué à 90% de maisons, **Les Adrets-de-l'Estérel affiche la taille moyenne des ménages la plus élevée de la CAVEM**, avec 2,44 personnes. Néanmoins, celle-ci était de 2,58 personnes en 2011 et a donc fortement diminué en cinq ans. La proportion des couples avec enfants (30,3% des ménages) est la plus importante des cinq communes, mais elle a fortement baissé (-6,5 points). Dans le même temps, la part des personnes seules a augmenté (de 16,4% à 20,7%), de même que celle des familles monoparentales (8,3% à 11,2%).

Puget-sur-Argens, autre commune au profil familial, a vu son nombre moyen de personnes par ménage baisser moins fortement (de 2,39 à 2,36). La part des couples avec enfants a diminué (de 31,0% à 29,0%), celle des couples sans enfant également (de 32,3% à 29,6%). La proportion de personnes seules est passée de 26,1% à 28,7%.

À Fréjus, la taille moyenne des ménages est restée plutôt stable (de 2,11 personnes à 2,10). La répartition par ménages a également peu changé : la part des personnes seules a légèrement augmenté (de 35,9% à 36,6%) alors que celle des couples avec enfants a diminué (21,5% à 22,2%).

Saint-Raphaël présente la taille moyenne des ménages la plus faible de la CAVEM (1,90 personnes). La valeur a diminué en cinq ans (elle était de 1,97 personnes en 2011). Les personnes seules constituent le type de ménage le plus représenté et leur poids a nettement augmenté (de 38,0% à 41,4%). Environ 23% des ménages comptent des enfants en leur sein, soit dix points de moins que la moyenne départementale (33,0%).

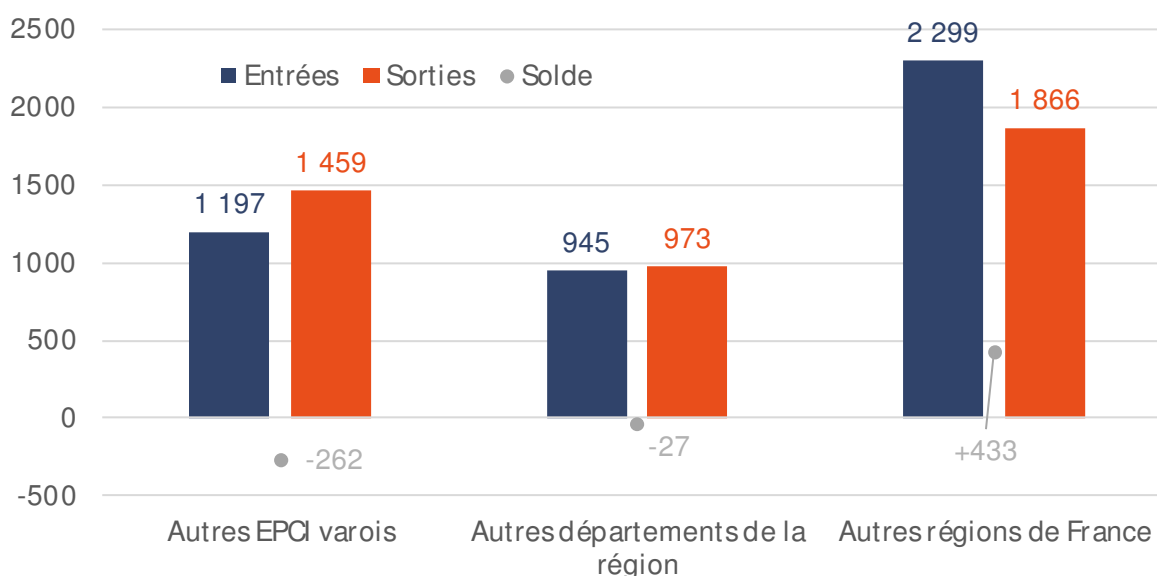
Un solde migratoire très favorable avec l'Île-de-France

En 2015, 4 440 personnes sont venues s'installer dans la CAVEM alors qu'elles résidaient ailleurs en France un an auparavant. **La proportion de ces nouveaux habitants qui résidaient dans un autre département de la région est de 21% : c'est davantage que ce qui est mesuré pour la Métropole TPM et pour Dracénie Provence Verdon Agglomération (19% dans les deux cas)**. Cette part importante des migrations intrarégionales s'explique par la situation géographique de la CAVEM et la proximité des Alpes-Maritimes. Les échanges migratoires avec celle-ci sont d'ailleurs fréquents. Par ailleurs, plus de la moitié des résidents nouvellement installés habitaient auparavant hors de la région, dont 710 en Île-de-France. La CAVEM capte donc peu d'anciens résidents des autres EPCI varois : ceux-là représentent 27% de l'ensemble des arrivants, contre 29% pour MTPM et 35% pour Dracénie Provence Verdon Agglomération.

Les trois communes littorales de la CAVEM diffèrent des deux autres : les arrivants dans les premières résidaient pour leur majorité à l'extérieur de la région auparavant. À Saint-Raphaël, la proportion atteint 59%. À Puget-sur-Argens, les entrants arrivent surtout d'autres EPCI varois (de MTPM notamment). Aux Adrets-de-l'Estérel, le faible volume de nouveaux résidents rend les résultats assez

peu significatifs. Toutefois, il apparaît que les trois quarts des habitants récemment installés vivaient auparavant dans les Alpes-Maritimes.

Echanges migratoires entre la CAVEM et les autres territoires en 2015 (source INSEE-RP)



Toujours en 2015, 4 300 personnes ont quitté la CAVEM pour s'installer ailleurs en France. **Pour 23% d'entre elles, ces sorties se sont faites vers un autre département de la région. Cette proportion est plus élevée que celles mesurées pour la Métropole TPM (21%) et pour Dracénie Provence Verdon Agglomération (17%).** Plus de 570 personnes sont notamment parties vers les Alpes-Maritimes. La part des départs vers l'extérieur de la région est faible (43% contre 49% pour MTPM et 46% pour la Dracénie). Seules 260 personnes ont quitté l'agglomération pour aller vivre en Île-de-France, ce qui donne un solde migratoire très favorable avec la Région parisienne (+450). Un tiers des départs concerne les personnes âgées de 18 à 29 ans alors que la tranche d'âge regroupe 10% des résidents de la CAVEM. Les raisons sont multiples : l'absence d'établissement d'enseignement supérieur, le coût du logement qui rend la décohabitation difficile en restant sur le territoire ou encore un marché de l'emploi restreint.

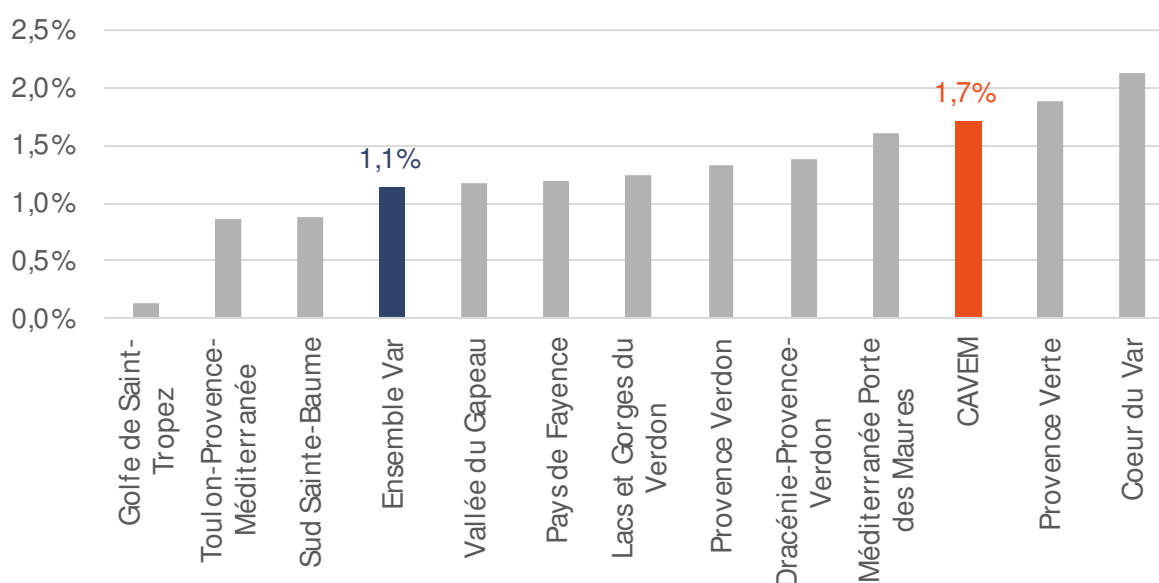
Les anciens résidents de Roquebrune-sur-Argens et des Adrets-de-l'Estérel optent majoritairement pour d'autres territoires varois et en particulier pour les intercommunalités limitrophes de la CAVEM (Dracénie Provence Verdon, Pays de Fayence, Golfe de Saint-Tropez). Ceux quittant Saint-Raphaël et Puget-sur-Argens vont s'installer pour plus de la moitié d'entre eux hors de la région : en Île-de-France et en Auvergne-Rhône-Alpes pour les anciens Raphaëlois, dans les Hauts-de-France et en Bretagne pour les partants de Puget-sur-Argens. Les anciens résidents de Fréjus se répartissent de façon plus équilibrée : 36% restent dans le département (Dracénie Provence Verdon et Pays de Fayence notamment) et 43% quittent la région, restant néanmoins majoritairement au sud de la Loire (Auvergne-Rhône-Alpes, Occitanie, Nouvelle Aquitaine).

Le parc de logements

Une hausse prononcée du nombre de résidences secondaires

En 2016, la CAVEM compte 98 000 logements, soit 8 000 de plus qu'en 2011. En moyenne, il y a donc eu 1 600 logements supplémentaires par année entre 2011 et 2016. Ce niveau de hausse (+1,7% de logements en plus en moyenne par année) est supérieur à la moyenne départementale (+1,1%) et fait de la CAVEM le troisième EPCI du Var dont le parc s'est le plus développé, après Provence Verte (+1,9%) et Cœur du Var (+2,1%). Hormis Méditerranée Porte des Maures (+1,6%), les autres intercommunalités littorales ont des rythmes d'augmentation nettement moins importants.

Taux d'accroissement annuel moyen du stock de logements entre 2011 et 2016 (source INSEE-RP)



Entre 2011 et 2016, le nombre de résidences secondaires a connu une hausse légèrement plus importante que celle du nombre de résidences principales (+3 720 contre +3 600)². En 2016, il y a 53 300 résidences principales dans l'agglomération. Le rythme d'augmentation du nombre de résidences secondaires mesuré dans la CAVEM (+1,9% par an) est le second plus élevé parmi les intercommunalités varoises ; seule la Métropole TPM affiche une valeur plus élevée (+2,3%). Par conséquent, le poids des résidences secondaires dans le parc a légèrement augmenté (de 41,3% à 41,7%) au détriment de celui des résidences principales (de 55,1 à 54,3%). Au niveau du département,

² Le nombre de résidences secondaires a particulièrement augmenté dans les iris "Extérieurs" et "Reyran", couvrant le nord et l'ouest de Fréjus. On y compte plus de 1 500 résidences secondaires supplémentaires. Une grande partie de ces logements sont des "habitations de fortune", selon le terme utilisé par l'INSEE, c'est-à-dire des mobil homes, des bungalows, des caravanes, etc. Toutefois, quand on isole les logements achevés depuis 2011, le volume de résidences secondaires et d'habitations "de fortune" créées dans le périmètre ne correspond en aucun cas avec cette forte augmentation des stocks. Nous émettons donc l'hypothèse qu'un ou plusieurs campings du secteur ont été intégrés au parc de logements en 2016 alors qu'ils ne l'étaient pas en 2011, ce qui expliquerait l'incohérence entre la forte augmentation du nombre de résidences secondaires et la faible création de résidences secondaires mesurée dans le même temps.

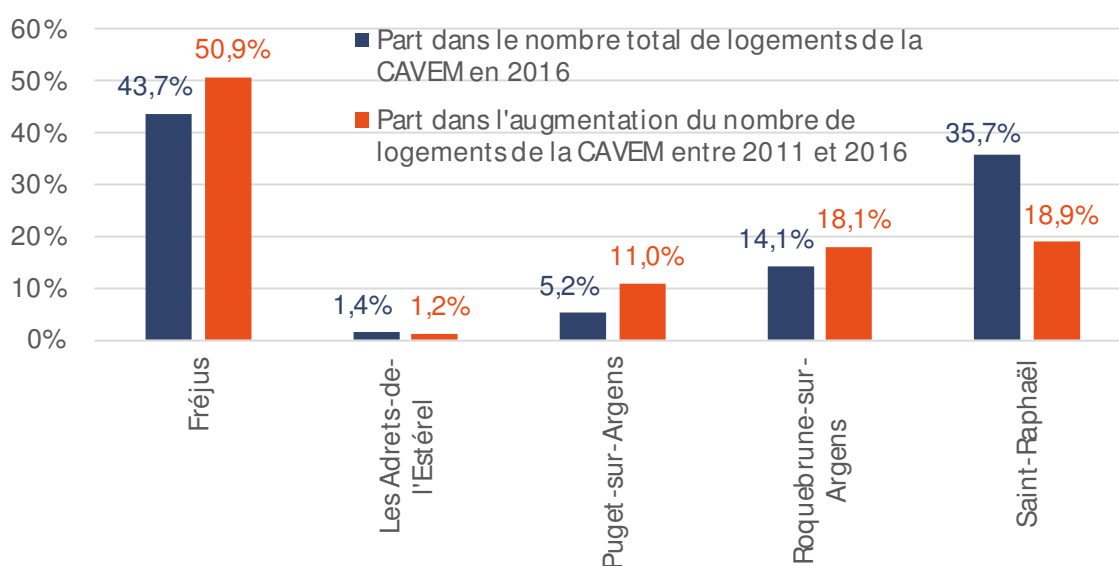
la part des résidences principales a connu une légère hausse (de 67,8% à 68,1%) et demeure nettement supérieure à la valeur mesurée dans la CAVEM.

La part des logements vacants au sein du parc de la CAVEM a connu une augmentation, passant de 3,6% à 4,0%. Cela représente près de 700 logements vacants supplémentaires. En moyenne, le nombre de logements vacants a augmenté de 3,9% chaque année dans la CAVEM, soit le double de la valeur pour l'ensemble du Var (+1,9%). Malgré cette hausse, la vacance reste peu fréquente dans la CAVEM, comme dans les autres intercommunalités littorales hors MTPM. Pour l'ensemble du Var, la part des logements vacants dans le parc est de 6,4% en 2016 (6,1% en 2011).

Plus de la moitié de la croissance du parc de logements à Fréjus

Même si la population de la commune a peu augmenté, la hausse du nombre de logements dans l'agglomération se concentre surtout à Fréjus : la commune a absorbé plus de la moitié de la hausse (4 070 logements), alors que son parc regroupe 44% des logements de la CAVEM. La part prise par Puget-sur-Argens dans l'augmentation du parc intercommunal est également importante compte tenu du nombre de logements de la commune. À l'inverse, Saint-Raphaël a pesé relativement peu dans l'augmentation compte tenu de la dimension de son parc (19% des logements supplémentaires et 36% de l'ensemble du parc).

Part des logements des communes dans le parc total de la CAVEM et part des logements supplémentaires des communes dans le total des logements supplémentaires de la CAVEM (source INSEE-RP)



Fréjus et Roquebrune-sur-Argens ont vu le nombre de logements de leur parc augmenter essentiellement sous l'effet de la hausse du nombre de résidences secondaires. À Fréjus, il y a près de 2 800 résidences secondaires supplémentaires : leur part dans le parc est passée de 35,5% à 38,8%. L'iris "Extérieurs", couvrant le nord de la commune où se trouve les secteurs Capitou et Caïs, compte notamment 1 180 résidences secondaires de plus en 2016³. L'augmentation a également été prononcée à Fréjus Plage, en lien probablement avec les livraisons de Port Fréjus 2. À Roquebrune-sur-

³ Voir la note de bas de page précédente.

Argens, le nombre de résidences secondaires est passé de 6 500 à 7 400, la proportion dans le parc gagnant 1,5 points (de 52,5% à 54,0%). Dans les deux cas, les résidences secondaires constituent plus des deux tiers des logements supplémentaires.

À Puget-sur-Argens, le nombre et la part des résidences secondaires ont diminué (de 1 200 à 1 180 et de 28,7% à 23,4%). Si le nombre de résidences principales a augmenté (+370), leur part a également connu une baisse (de 64,7% à 64,1%). Il y a donc eu un fort développement de la vacance dans la commune : en 2016, 12,5% des logements sont inoccupés, contre 6,5% en 2011. Cette évolution correspond à une hausse de 90 logements vacants (de 270 à 360). Aux Adrets-de-l'Estérel, sur un parc plus restreint (moins de 1 500 logements), l'évolution a été assez semblable : la part des résidences principales a diminué (de 78,0% à 76,8%), celle des résidences secondaires également (de 18,4% à 17,1%), alors que la proportion de logements vacants a augmenté (de 3,6% à 6,1%).

À Saint-Raphaël, la proportion de logements vacants est restée stable (3,8%). **En revanche, la part des résidences secondaires a diminué (de 46,3% à 44,1%) au profit des résidences principales**, dont la proportion dans le parc est passée de 49,9% à 52,1%.

L'effet de la croissance du parc de logements sur la période 2011 / 2016 n'est donc pas forcément très perceptible sur l'évolution de la population pour plusieurs raisons, qu'il faudra investiguer plus profondément :

- La part des résidences secondaires dans la production mais aussi son évolution dans le stock préexistant peut amoindrir les efforts de la construction neuve pour l'accueil de la population permanente ;
- Le vieillissement parfois plus fort dans certaines communes (comme Fréjus) accentue la baisse de la taille moyenne des ménages, ce qui entraîne moins de personnes accueillies pour un nombre identique de logements permanents ;
- De la vacance peut se créer dans des fractions du parc de logements anciens en raison de la concurrence de l'arrivée massive de logements neufs et parfois abordables.
- Plus ponctuellement, il est possible que certaines opérations neuves livrées n'étaient pas encore complètement occupées au moment du recensement.

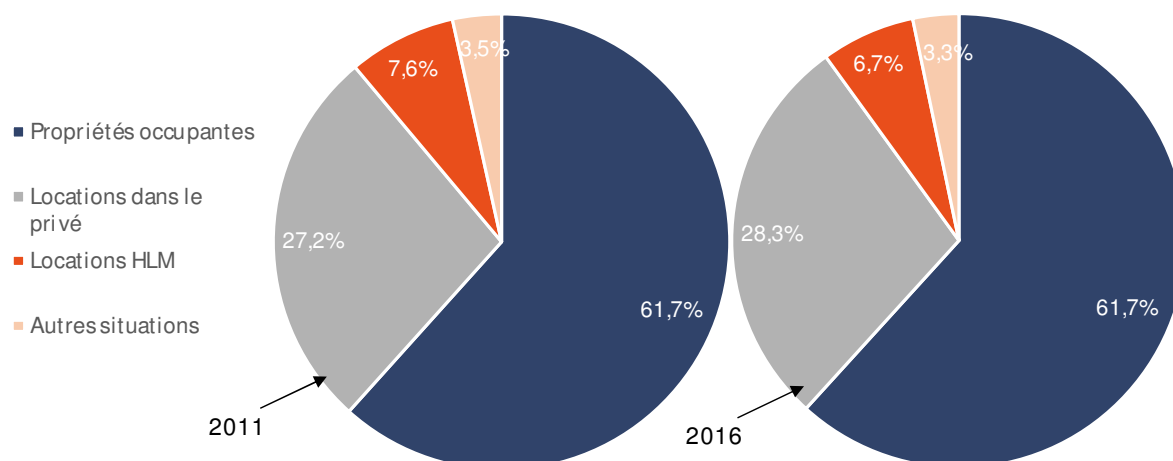
Une part de propriétaires restée stable

La proportion de résidences principales occupées par leurs propriétaires est restée la même dans la CAVEM entre 2011 et 2016 (61,7%), alors qu'elle a diminué dans le département (de 59,1% à 58,7%). Près de 33 000 résidences principales sont occupées par leurs propriétaires en 2016 dans la Communauté d'agglomération, contre 30 700 cinq ans plus tôt.

La part des locations dans le secteur privé a augmenté, passant de 27,2% à 28,3%. **La valeur est la troisième plus élevée mesurée parmi les intercommunalités du département**, après le Golfe de Saint-Tropez (32,7%) et Toulon Provence Méditerranée (34,3%). En 2016, 15 100 ménages louent leur logement dans le secteur privé, soit 1 500 de plus qu'en 2011.

Le nombre des locations HLM a diminué dans la CAVEM entre 2011 et 2016, passant de 3 800 à 3 580. Par conséquent, leur part parmi l'ensemble des résidences principales a également diminué, passant de 7,6 à 6,7%. Cette valeur est inférieure à la moyenne départementale (7,8%).

Répartition des résidences principales par statut d'occupation dans la CAVEM en 2011 et 2016
(source INSEE-RP)

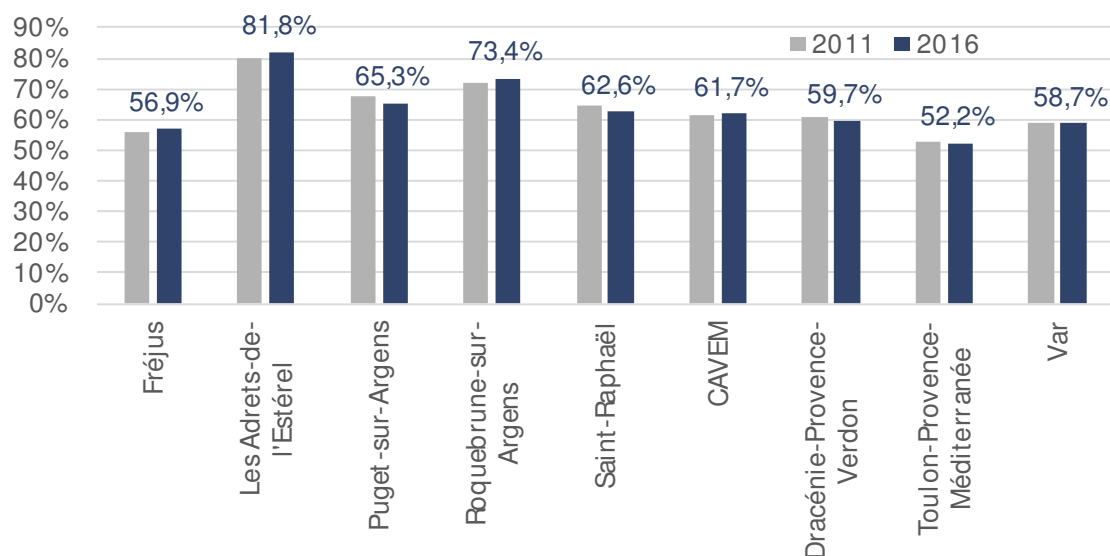


La propriété occupante est le statut d'occupation du logement le plus fréquent dans chacune des cinq communes de la CAVEM. Toutefois, la proportion varie fortement entre la valeur minimale mesurée à Fréjus (56,9%) et la valeur maximale, mesurée à Roquebrune-sur-Argens (81,8%).

Dans toutes les communes, le nombre de propriétaires occupants a augmenté entre 2011 et 2016. Il n'en va toutefois pas de même de leur proportion parmi l'ensemble des ménages. À Puget-sur-Argens, la part des propriétaires occupants est passée de 67,9% à 65,3% (-2,6 points), essentiellement sous l'effet du développement d'une offre en logement HLM, quasi inexistante en 2011. À Saint-Raphaël, la proportion de propriétés occupantes a perdu 1,9 point (de 64,5% à 62,6%). La cause ici semble être l'augmentation de la part et du nombre des locations dans le privé.

À Fréjus, la part des locataires dans le privé a également augmenté (de 30,6% à 31,3%). Il y a toutefois moins de résidences principales louées à un organisme HLM, en nombre (de 990 à 890) et en proportion (de 10,0% à 8,5%). Les diminutions sont principalement localisées au centre-ville de Fréjus, à la Gabelle et dans les iris raphaëlois "Les Iscles-Quartier Haussmannien-Vieux Port" et "Peyron-Saint Sébastien". Aux Adrets-de-l'Estérel et à Roquebrune-sur-Argens la propriété occupante (de maisons notamment) est particulièrement fréquente, représentant respectivement 81,8% et 73,4% des résidences principales. Entre 2011 et 2016, ce modèle s'est encore renforcé, entraînant le recul de la proportion de locations dans le secteur privé.

Proportion de résidences principales occupées par leurs propriétaires en 2011 et 2016 (source INSEE-RP)



5 500 appartements en plus entre 2011 et 2016

En 2016, six logements sur dix dans la CAVEM sont des appartements. Il s'agit de la seconde proportion la plus élevée parmi les intercommunalités varoises, après MTPM (66,6% d'appartements). La proportion est passée de 58,7% à 59,5% entre 2011 et 2016, ce qui correspond à 5 500 appartements supplémentaires. Parmi les résidences principales, le poids des appartements est légèrement moindre (57,4%, contre 61% parmi les résidences secondaires).

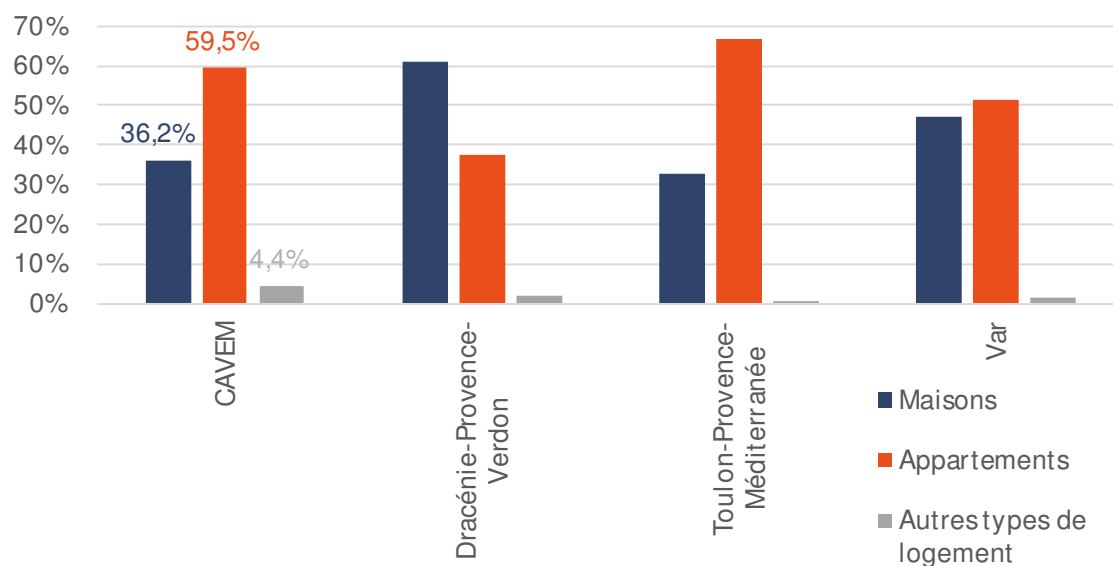
Dans le même temps, la part des maisons dans l'ensemble des logements a diminué, passant de 37,5% à 36,2%, malgré une hausse du nombre (de 33 800 à 35 500). **La proportion mesurée dans la CAVEM est ici la deuxième plus faible du département, après celle de MTPM (32,7%).**

La part des logements d'une autre typologie⁴ est passée de 3,9% à 4,4%, essentiellement sous l'effet d'une nette augmentation des logements recensés comme des "habitations de fortune" par l'INSEE (cabanons, mobil homes, places de camping occupées à l'année, logements squattés situés dans un bâtiment en voie de démolition, etc.). Ces logements sont toutefois utilisés comme résidences secondaires ou logements occasionnels pour près de 90% d'entre eux. A priori, il devrait donc s'agir de mobil homes.

Plus des deux tiers des logements de Saint-Raphaël et de Fréjus sont des appartements en 2016. Les valeurs sont bien moindres dans les trois autres communes, où les maisons sont majoritaires, constituant la moitié du parc de Puget-sur-Argens, 70% de celui de Roquebrune-sur-Argens et près de 90% de celui des Adrets-de-l'Estérel.

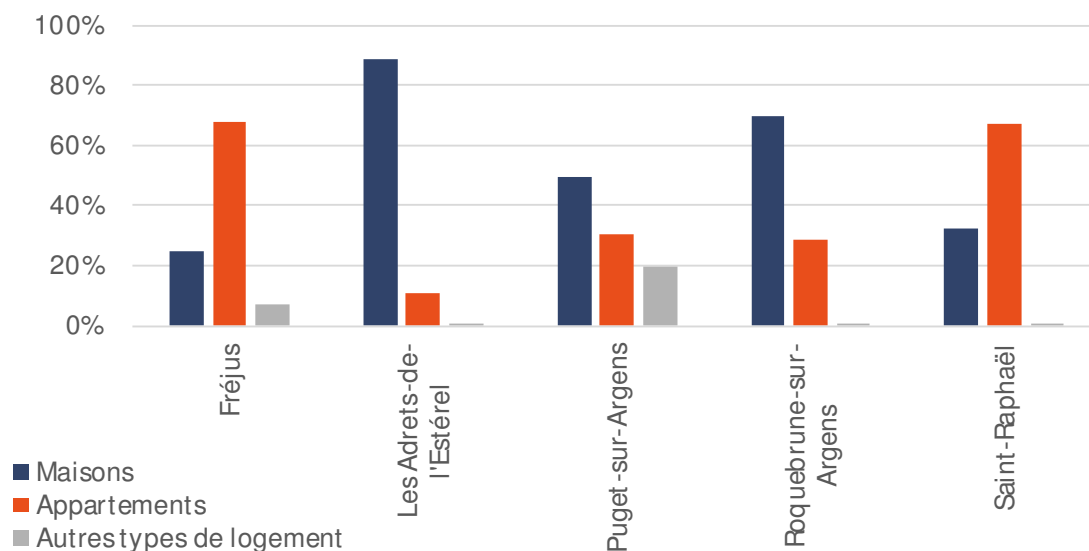
⁴ Les logements "autres" correspondent aux catégories de logement n'étant ni des maisons ni des appartements : les places en foyer, les chambres d'hôtel, les habitations dites "de fortune" (mobil homes, des bungalows, des caravanes, etc.) et les pièces indépendantes ayant leur propre entrée.

Répartition des logements par type en 2016 (source INSEE-RP)



Roquebrune-sur-Argens constitue une exception à l'échelle de la CAVEM : entre 2011 et 2016, le nombre de maisons a davantage augmenté que celui des appartements. Par conséquent, la proportion des maisons parmi l'ensemble des logements a augmenté, de façon assez nette de surcroît (de 66,7% à 70%, soit +3,3 points).

Répartition des logements par type dans les communes de la CAVEM en 2016 (source INSEE-RP)

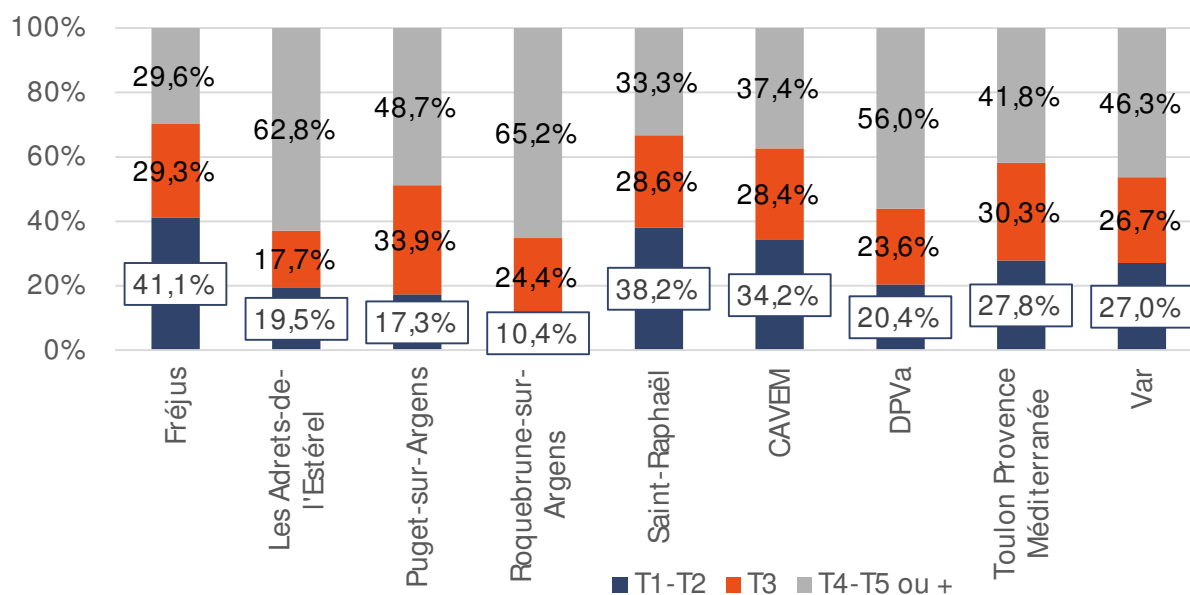


Dans les quatre autres communes, le nombre et la part des appartements a augmenté. À Puget-sur-Argens, il y a plus de 600 appartements supplémentaires. Leur part est passée de 22,3% à 30,4% parmi l'ensemble des logements. À Fréjus, le nombre de maisons a diminué entre 2011 et 2016 (-250 logements). Le nombre de logements catégorisés comme "habitation de fortune" a en revanche très fortement augmenté, passant de 1 670 à 2 930. L'iris Extérieurs, au nord de Fréjus, a notamment enregistré 970 logements type "habitation de fortune" supplémentaires entre 2011 et 2016. Cela explique en partie la hausse de la proportion de résidences secondaires dans le parc fréjussien évoquée plus haut.

La proportion de petits logements (moins de deux pièces) s'élève à 34,2% dans la CAVEM alors qu'elle est de 27% pour l'ensemble du Var. Il est néanmoins à noter que les proportions de petits logements sont nettement plus fortes parmi les résidences secondaires (45,5%) et les logements vacants (46,5%) qu'au sein des résidences principales (24,6%). Les petits logements sont surreprésentés dans le parc de Fréjus (41,1%) et de Saint-Raphaël (38,2%). Ils ne constituent en revanche que 10% des logements recensés à Roquebrune-sur-Argens.

Le parc roquebrunois est en effet composé à 65,2% de logements de quatre pièces ou plus. La proportion est également importante aux Adrets-de-L'Estérel (62,8%). À Fréjus et Saint-Raphaël, c'est moins d'un tiers des logements qui comptent au moins quatre pièces. **Pour l'ensemble de la CAVEM, la valeur est de 37,4%. Il s'agit de la proportion la plus faible parmi les EPCI du Var.** La moyenne pour l'ensemble du département est de 46,3%.

Répartition des logements par nombre de pièces en 2016 (source INSEE-RP)



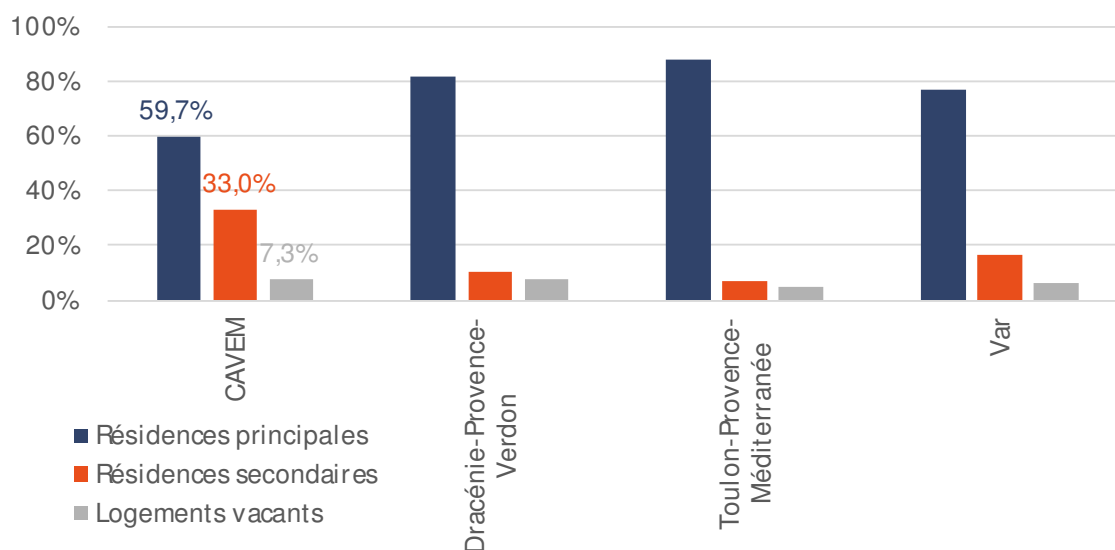
Le parc de logements récents

Une vacance assez élevée au sein du parc récent

Dans les données rendues disponibles par l'INSEE en 2019, 6 520 logements achevés après 2010 sont dénombrés dans la CAVEM. Cela correspond à 6,6% des logements recensés dans l'agglomération (5,1% en moyenne dans le département). Parmi les logements récents, 59,7% (3 890) sont catégorisés comme des résidences principales. Celles-ci sont donc surreprésentées parmi les constructions récentes, leur part dans l'ensemble du parc étant de 54,3% en 2016.

Un tiers des logements récents sont utilisés comme des résidences secondaires. Il s'agit de la proportion la plus élevée du département après celle mesurée dans le Golfe de Saint-Tropez (37,2%). La vacance parmi les logements achevés après 2010 est élevée dans la CAVEM, concernant 7,3% d'entre eux contre 6,4% en moyenne dans le département. Plus de 12% des logements vacants recensés dans la CAVEM ont été achevés en 2011 ou plus tard, ce qui constitue la proportion la plus élevée mesurée parmi les intercommunalités varoises.

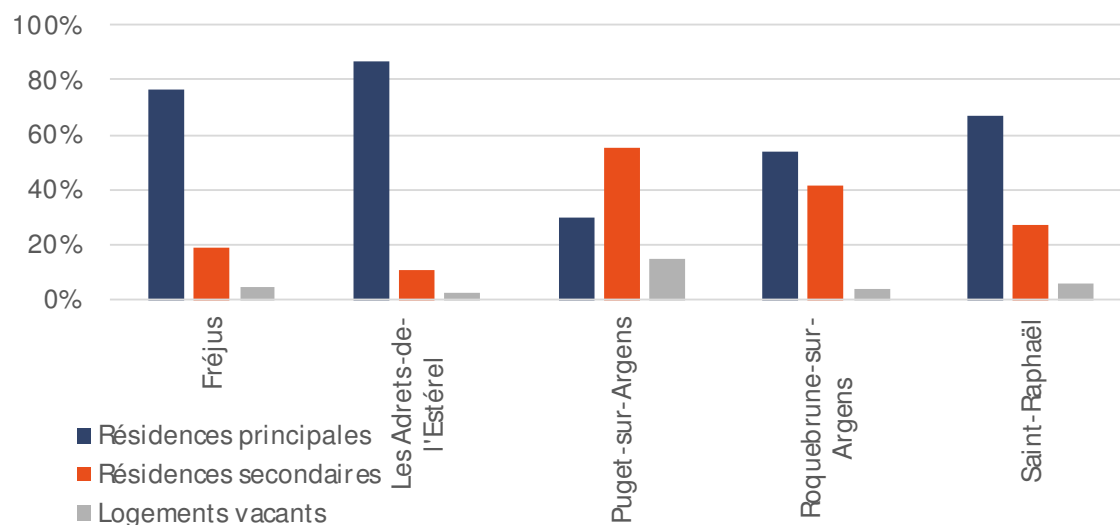
Répartition par catégorie des logements achevés depuis 2011 (source INSEE-RP)



Environ 35% des logements achevés en 2011 et après dans la CAVEM sont situés à Fréjus, un quart à Saint-Raphaël. La dynamique de construction semble avoir été importante à Puget-sur-Argens, où sont dénombrés 23,9% des logements récents, alors que le parc de la commune ne regroupe que 5,2% de l'ensemble des logements de la Communauté d'agglomération.

Puget-sur-Argens est la seule commune de l'intercommunalité où les résidences secondaires sont majoritaires parmi les logements récents (55,3%). La part de la vacance est également très élevée (15,1%, soit plus de deux fois la moyenne de l'EPCI). Dans les quatre autres municipalités, le poids des résidences principales parmi les logements achevés depuis 2011 varie de 53,9% à Roquebrune-sur-Argens à 86,9% aux Adrets-de-l'Estérel-de-l'Estérel.

Répartition par catégorie des logements achevés dans les communes de la CAVEM depuis 2011 (source INSEE-RP)



Une forte proportion de logements catégorisés comme "autres" parmi les logements récents

Parmi les 6 520 logements achevés depuis 2011 dans la CAVEM, 4 180 (64,1%) sont des appartements. Il s'agit de la seconde proportion la plus élevée parmi les intercommunalités du Var, après celle de MTPM (72,6% d'appartements). Les maisons comptent pour 1 500 logements, soit 23,0% de l'ensemble, et les logements catégorisés comme "autres" comptent pour 842 logements, soit 12,9%. **Cette dernière proportion est nettement la plus élevée parmi les valeurs mesurées pour les intercommunalités varoises** : en moyenne dans le département, 3,6% des logements récents sont catégorisés comme "autres".

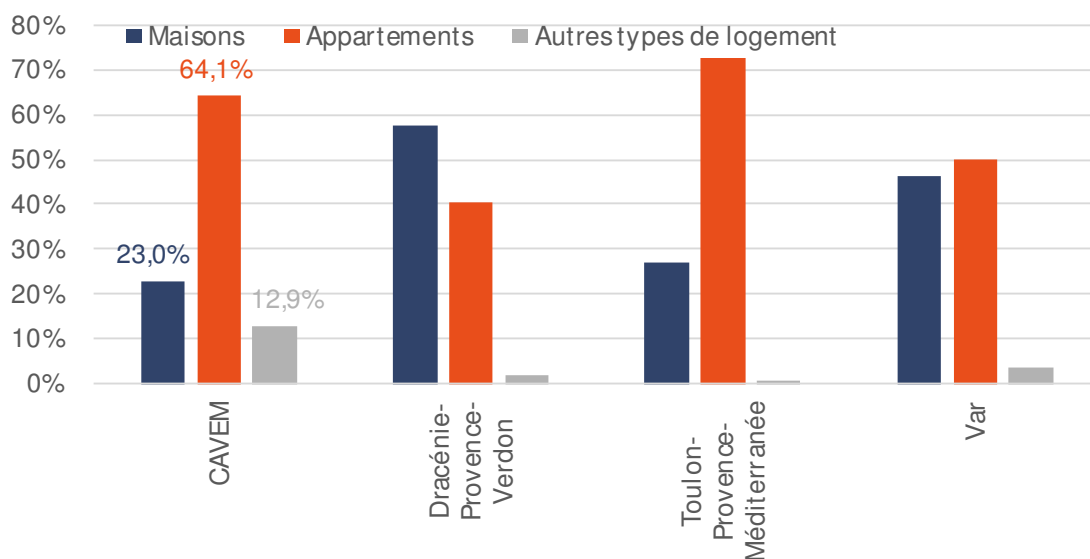
Ce groupe correspond aux logements-foyers, aux chambres d'hôtel, aux pièces indépendantes ayant une entrée propre mais aussi et surtout aux habitations dites "de fortune" (voir plus haut). **Près de 85% des logements "autres" achevés dans la CAVEM depuis 2011 sont dénombrés à Puget-sur-Argens**, soit 710 d'entre eux⁵. Dans la commune, une très large majorité (98%) sont utilisés comme résidences secondaires. La part des logements "autres" parmi les logements récents est marginale dans les quatre autres communes.

Les logements achevés depuis 2011 à Fréjus et Saint-Raphaël sont pour plus de 80% des appartements, renforçant le poids de ceux-là dans le parc des deux communes. Aux Adrets-de-

⁵ Ce chiffre nous paraît résulter d'une difficulté liée à la collecte du Recensement. En effet, 713 logements type "autres" (c'est-à-dire pour l'essentiel des mobil homes, bungalows, cabanons, etc.) auraient été créés depuis 2011 à Puget-sur-Argens, mais le stock de logements type "autres" dans la commune serait passé entre 2011 et 2016 de 1 105 à 1 004 (-101 logements). Cette évolution semble incohérente. Nous émettons donc l'hypothèse qu'un camping (possiblement celui de l'Oasis Village au nord de la ville) ait été par erreur recensé comme achevé après 2010, ce qui expliquerait que ce fort nombre de logements "autres" dans le parc récent soit sans répercussion sur les stocks.

l'Estérel, les logements récents sont pour leur grande majorité des maisons (84,9%), à l'image, là aussi, du parc municipal. Il en va de même, dans une moindre mesure, à Roquebrune-sur-Argens (59,9%).

Répartition par type des logements achevés depuis 2011 (source INSEE-RP)



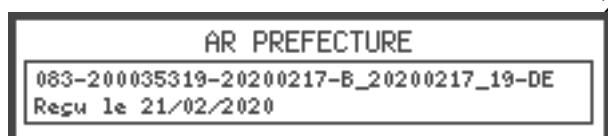
En moyenne, les logements achevés depuis 2011 dans la CAVEM comptent 3,2 pièces. Il s'agit, dans le prolongement de leur répartition par type, de la seconde valeur la plus faible mesurée dans le département, après celle de MTPM (3,0 pièces). En moyenne dans le Var, les logements récents ont 3,5 pièces. La taille moyenne des logements construits depuis 2011 est élevée aux Adrets-de-l'Estérel (4,1 pièces), où la proportion de maisons est importante. À l'inverse, les logements récents comptent 2,8 pièces en moyenne à Fréjus.

Près de 39% des logements achevés récemment dans la CAVEM ont 3 pièces, soit la proportion la plus élevée du département. Pour le Var, la part est de 28,2%. La proportion des logements de 3 pièces parmi les logements achevés depuis 2011 est particulièrement élevée à Puget-sur-Argens (51,9%). La moitié des nombreux logements récents catégorisés comme "autres"⁶ dans la commune comptent notamment 3 pièces.

La production de "petits logements" a été un peu plus importante dans la CAVEM que dans le reste du Var : 28% des logements achevés depuis 2011 ont une ou deux pièces, contre 26% pour l'ensemble du Var. La proportion est particulièrement importante à Fréjus, où 42% des logements achevés depuis 2011 sont des T1 ou des T2. La valeur est également élevée à Saint-Raphaël (28,7%). Dans ces deux communes, la part des petits logements est élevée dans le parc global.

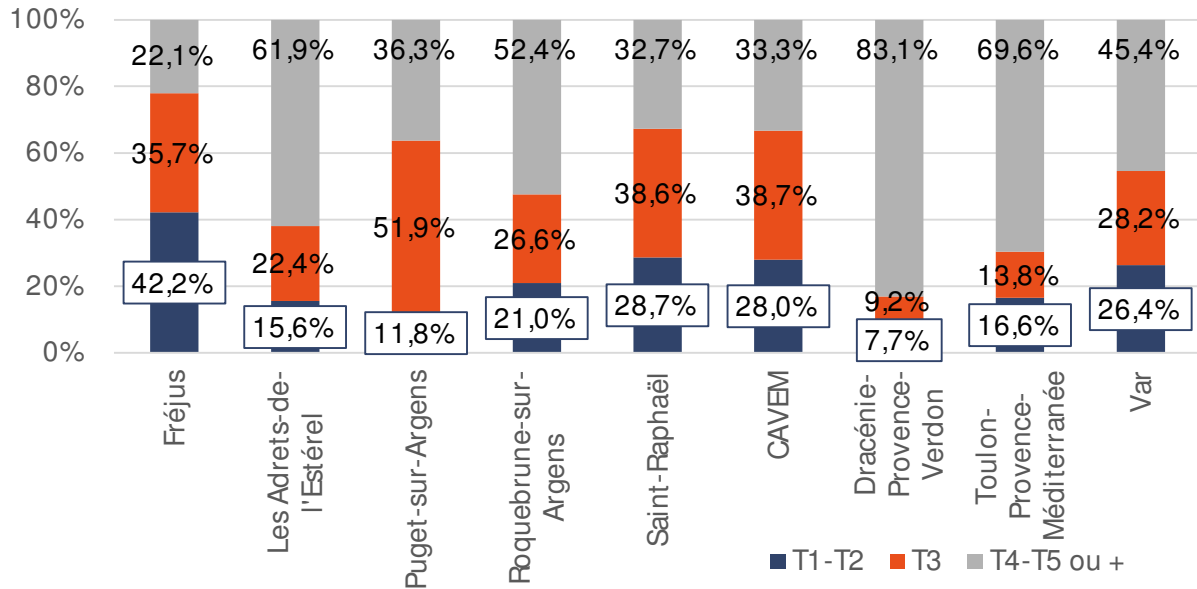
Les grands logements (4 pièces ou plus) comptent pour un tiers des logements achevés depuis 2011 dans la CAVEM. Pour l'ensemble du Var, la part est de 45%. Aux Adrets-de-l'Estérel et à Roquebrune-sur-Argens, plus de la moitié des logements récents ont quatre pièces ou plus. Les proportions sont en

⁶ Les logements "autres" correspondent aux catégories de logement n'étant ni des maisons ni des appartements : les places en foyer, les chambres d'hôtel, les habitations dites "de fortune" (mobil homes, des bungalows, des caravanes, etc.) et les pièces indépendantes ayant leur propre entrée.

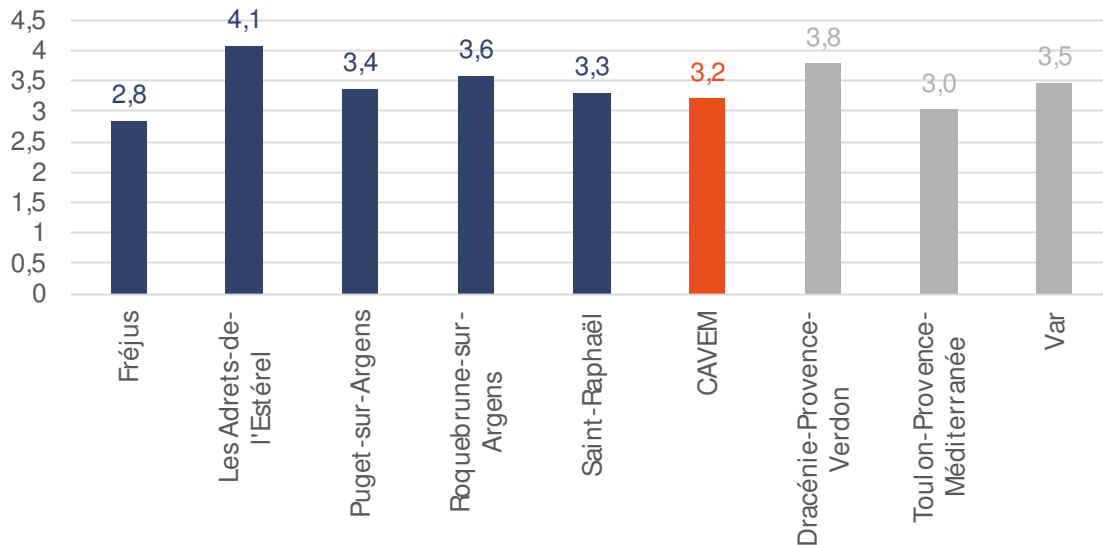


revanche faibles à Fréjus (22,1%) et à Saint-Raphaël (32,7%). Là aussi, cette tendance est conforme aux caractéristiques du parc global.

Répartition par nombre de pièces des logements achevés dans les communes de la CAVEM depuis 2011 (source INSEE-RP)



Taille moyenne en nombre de pièces des logements achevés depuis 2011 (source INSEE-RP)

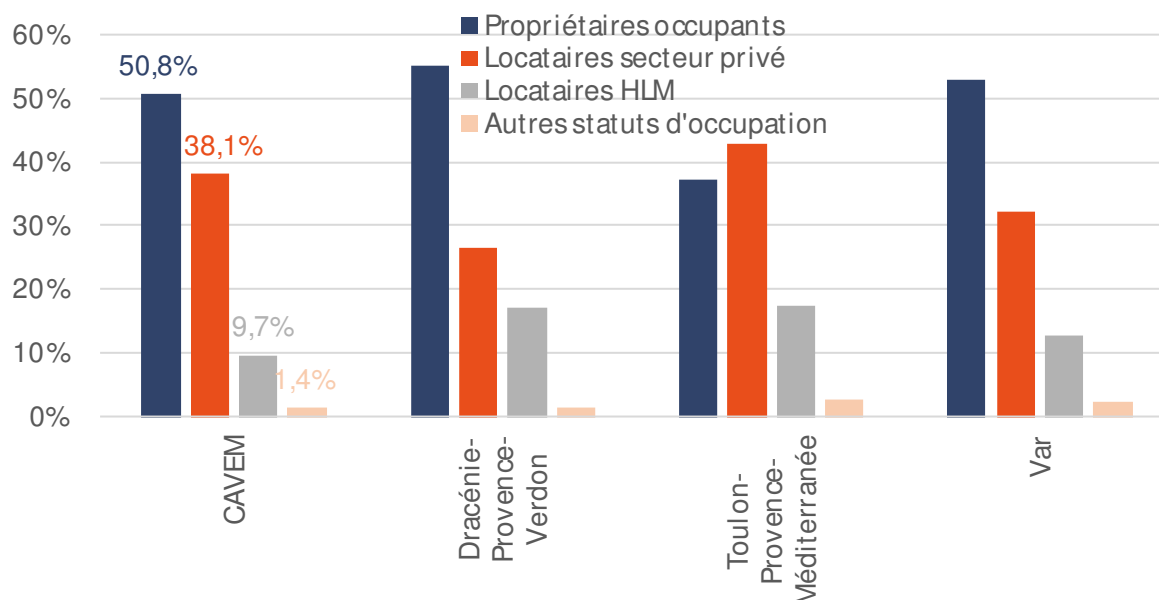


La moitié des résidences principales récentes occupées par leurs propriétaires

Parmi les 6 520 logements récents, 3 890 sont des résidences principales et leur statut d'occupation est donc renseigné. **Pour plus de la moitié d'entre eux (50,8%), ces logements sont occupés à l'année par leurs propriétaires.** La moyenne pour l'ensemble du Var est de 53,0%. La valeur de la CAVEM est la troisième la plus faible des intercommunalités du département, après MTPM (37,1%) et Golfe de Saint-Tropez (50,2%).

Ce constat rejoint celui émis pour l'ensemble du parc. Il en va de même pour la proportion de locataires du secteur privé, qui occupe 38,1% des résidences principales achevées après 2011. La proportion est de 32,2% pour l'ensemble du Var et seule la Métropole TPM (42,9%) présente une valeur plus élevée.

Répartition par statut d'occupation des résidences principales achevées depuis 2011 (source INSEE-RP)



Dans le parc récent comme dans le parc total, les proportions les plus élevées de propriétaires occupants sont mesurées aux Adrets-de-l'Estérel (83,5%) et à Roquebrune-sur-Argens (69,2%). **Aux Adrets-de-l'Estérel, il y a donc une part plus importante de propriétaires au sein des logements récents que dans les logements plus anciens.** La proportion de locataires du secteur privé au sein du parc achevé après 2010 est particulièrement faible dans la commune (9,6%). Il n'y a aucun logement HLM dans le parc récent des Adrets-de-l'Estérel et de Roquebrune-sur-Argens.

Les proportions les plus faibles de propriétaires occupants dans le parc récent sont mesurées à Fréjus (43,8%) et à Puget-sur-Argens (46,8%). Dans les deux communes, la part des locataires HLM est assez élevée dans les résidences principales achevées après 2011 (13,0% pour Fréjus, 20,6% pour Puget-sur-Argens). À Fréjus, 42,3% des ménages habitant un logement récent sont locataires dans le secteur privé.

Saint-Raphaël constitue un entre-deux : plus de la moitié (52,2%) des résidences principales récentes sont occupées par leurs propriétaires, mais la part des locataires du privé est également assez élevée (40,5%). Le poids des locataires HLM apparaît faible (5,3%).

Ces proportions importantes de la location privé dans la production neuve, en corrélation avec une taille des logements plutôt plus faible que la moyenne du stock, laisse à penser, au moins pour les deux plus grandes communes de la CAVEM, que dès 2011 l'investissement locatif défiscalisé pèse fortement dans la production neuve de résidences principales.

Le logement social

Plus de 5 900 logements sociaux au sein de l'agglomération

Selon la DDTM du Var, 5 934 logements sociaux sont dénombrés dans la CAVEM à fin 2018, concentrés pour plus de la moitié à Fréjus, avec 55% des logements sociaux, et à Saint-Raphaël avec 35%. Le parc public, géré par les organismes HLM, compose 98,2% du parc (89,6% de logements ordinaires et 8,6% de foyers). Les 1,8% restants sont des logements sociaux et très sociaux conventionnés Anah.

① Ce dernier taux est bien inférieur à ceux du département (3,5%), de la Métropole Toulon Provence Méditerranée (3,3%) ou encore de la Dracénie Provence Verdon Agglomération (4,8%). L'augmentation de ce type de conventionnement pourrait ainsi donner au parc une marge de progression supplémentaire.

Parc locatif social à fin 2018 (source DDTM du Var)

	Logements ordinaires	Foyers	Parc public	Logements sociaux et très sociaux conventionnés ANAH 2017	Total
Les Adrets-de-L'Esterel	27	39	66	2	68
Puget-sur-Argens	172	44	216	3	219
Roquebrune-sur-Argens	240	65	305	1	306
Fréjus	2 976	251	3 227	44	3 271
Saint-Raphaël	1 899	114	2 013	57	2 070
CAVEM	5 314	513	5 827	107	5 934
DPVA	4 835	332	5 167	259	5 426
MTPM	29 498	2 209	31 707	1 084	32 791
Var	49 941	4 429	54 370	1 957	56 327

Quatre des cinq communes de la CAVEM sont soumises à l'article 55 de la loi SRU et doivent disposer en 2025 d'au-moins 25% de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales : Fréjus, Puget-sur-Argens, Roquebrune-sur-Argens et Saint-Raphaël.

Pour la période triennale **2017/2019**, les **objectifs réglementaires** sont les suivants :

- 1 001 logements à Fréjus ;
- 170 logements à Puget-sur-Argens ;
- 501 logements à Roquebrune-sur-Argens ;
- 1 019 logements à Saint-Raphaël ;

soit **près de 2 700 logements en 3 ans**.

Malgré les efforts de construction, le parc représente, à fin 2018, 10% des résidences principales : de 4% à Roquebrune-sur-Argens à 12,3% à Fréjus. Ce taux global est inférieur à celui observé dans le département (11%) et dans les EPCI de Dracénie Provence Verdon Agglomération (10,9%) et de la Métropole Toulon Provence Méditerranée (15,4%). Il est toutefois en progression puisqu'il était, pour exemple, de 8,6% en 2014.

Part du locatif social dans les résidences principales et poids pour 1 000 habitants à fin 2018 (source DDTM du Var)

	Population <i>Insee 2016</i>	Résidences principales <i>DHUP/DDFIP83</i>	Parc locatif social	Part des logements sociaux dans les rés. princ.	Logements sociaux pour 1 000 hab.
Les Adrets-de-L'Esterel	2 809	1 149	68	5,9%	24
Puget-sur-Argens	7 960	3 576	219	6,1%	28
Foquebrune-sur-Argens	14 259	7 567	306	4,0%	21
Fréjus	54 023	26 589	3 271	12,3%	61
Saint-Raphaël	35 826	20 464	2 070	10,1%	58
CAVEM	114 877	59 345	5 934	10,0%	52
DPVA	110 019	49 819	5 426	10,9%	49
MTPM	439 542	213 450	32 791	15,4%	75
Var	1 073 201	512 110	56 327	11,0%	52

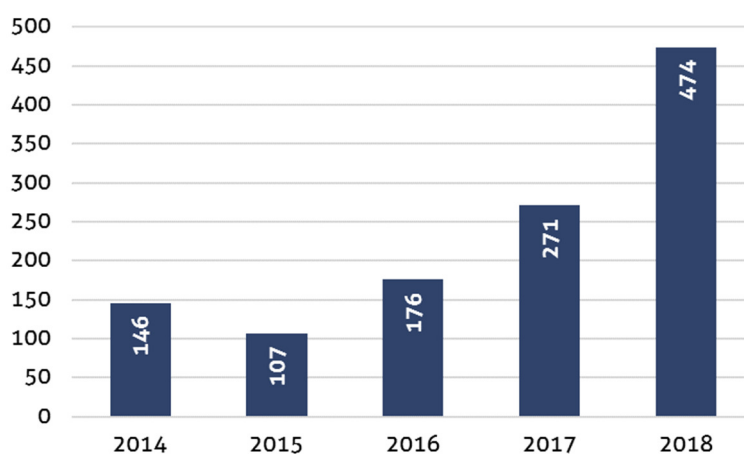
Rapporté à la population, l'agglomération, à l'image du département, compte 52 logements sociaux pour 1 000 habitants. C'est plus qu'en Dracénie Provence Verdon Agglomération (49), probablement à cause d'une taille moyenne des ménages plus grande sur DPVA, mais moindre que dans la Métropole Toulon Provence Méditerranée (75).

Près de 1 200 logements sociaux livrés entre 2014 et 2018 sur le territoire

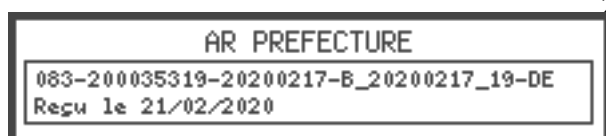
L'offre nouvelle se localise majoritairement à Fréjus : 65% des logements locatifs sociaux y ont été livrés entre 2014 et 2018, soit près de 760 logements.

Saint-Raphaël, avec 405 logements, représente 34% des livraisons. Enfin, une dizaine de logements ont été livrés à Puget-sur-Argens.

Logements locatifs sociaux livrés entre 2014-2018 (source : CAVEM)



Ces opérations ont été menées par huit opérateurs sociaux, majoritairement Erilia et Le Logis Familial Varois.



1 100 logements locatifs sociaux financés entre 2014 et 2017

74% d'entre eux se situent à Fréjus, 13% à Saint-Raphaël et autant à Puget-sur-Argens.

Sur ces financements récents, 62% sont en PLUS.

Les financements accessibles avec des plafonds de ressources très sociaux (PLAI) représentent 33% des logements financés. Ceux avec des plafonds de ressources intermédiaires (PLS), représentent quant à eux 5%.

Les loyers moyens ressortent à 4,7 €/m² en PLAI, 5,5€/m² en PLUS et, enfin, 9,4€/m² en PLS.

L'ensemble des financements portent sur des immeubles collectifs et très majoritairement en VEFA. Seules deux opérations en acquisition-amélioration ont été financées en 2016 à Fréjus.

① Il existe trois types de logements sociaux qui sont distingués selon la nature de leur financement. Ceux-ci sont désignés par les prêts qui ont permis leur financement :

- Les PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) : logements très sociaux, les plus aidés, destinés aux plus modestes et ayant le plafond de ressource le plus bas (60% du plafond du PLUS) ;
- Les PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) : logements les plus classiques dans le parc social, avec un plafond de ressources de référence ;
- Les PLS (Prêt Locatif Social) ou PLI (Prêt Locatif Intermédiaire) : logements intermédiaires, plus proches du privé, destinés à des ménages dont les ressources peuvent dépasser jusqu'à 130% du plafond PLUS. Ce sont ces logements qui ont le plafond de ressources le plus élevé.

Financements 2014-2017 de logements locatifs sociaux (source : CAVEM)

Année de financement	PLUS		PLAI		PLS		Ensemble
	Nombre	Poids	Nombre	Poids	Nombre	Poids	Nombre
2014	163	69%	72	31%	0	0%	235
2015	276	67%	133	33%	0	0%	409
2016	197	55%	113	31%	49	14%	359
2017	52	47%	49	45%	9	8%	110
2014-2017 / CAVEM	688	62%	367	33%	58	5%	1 113

Zoom sur l'année 2018

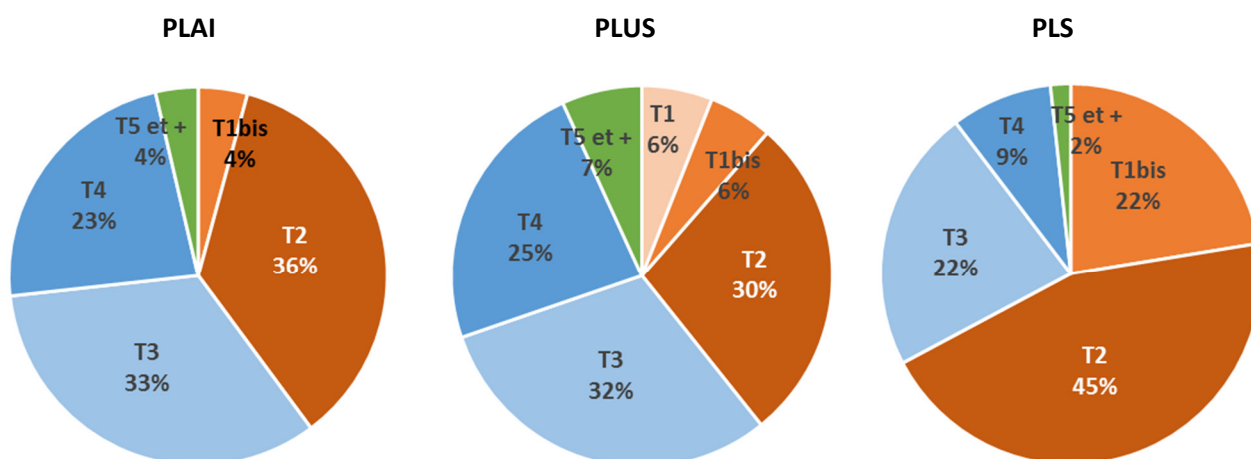
En 2018, **705 logements locatifs sociaux ont été financés** dont 22 en acquisition-amélioration (Fréjus et Roquebrune-sur-Argens).

68% relèvent du plafond PLUS, 30% du PLAI et 2% de PLS.

Les opérations financées sur la période 2014-2017 ne portent que sur du logement collectif et sont essentiellement composées de petites et moyennes typologies, répondant ainsi aux besoins exprimés des ménages demandeurs : 8% de T1/T1bis, 34% de T2 et 32% de T3.

L'offre d'appartements de grande taille reste minoritaire mais est néanmoins plus présente dans l'offre neuve du parc locatif social que dans celle du parc locatif privé : elle représente tout de même 27% des logements locatifs sociaux financés pour la période observée.

Taille des logements financés entre 2014-2017 selon le type de financement (source : CAVEM)

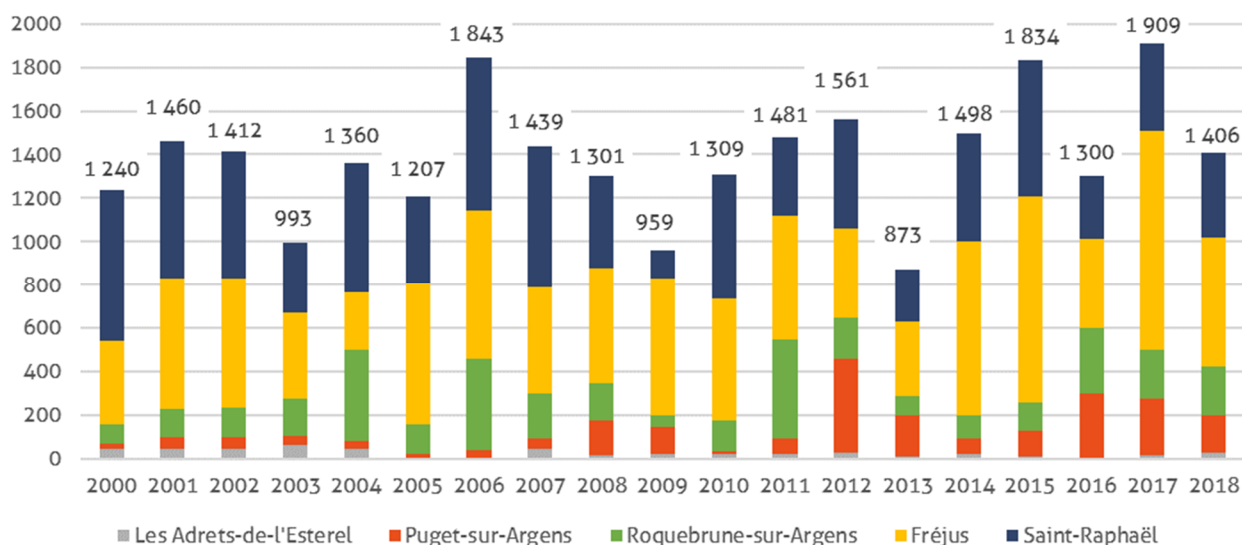


La construction neuve

Des autorisations de logements en hausse sur la période 2014-2018

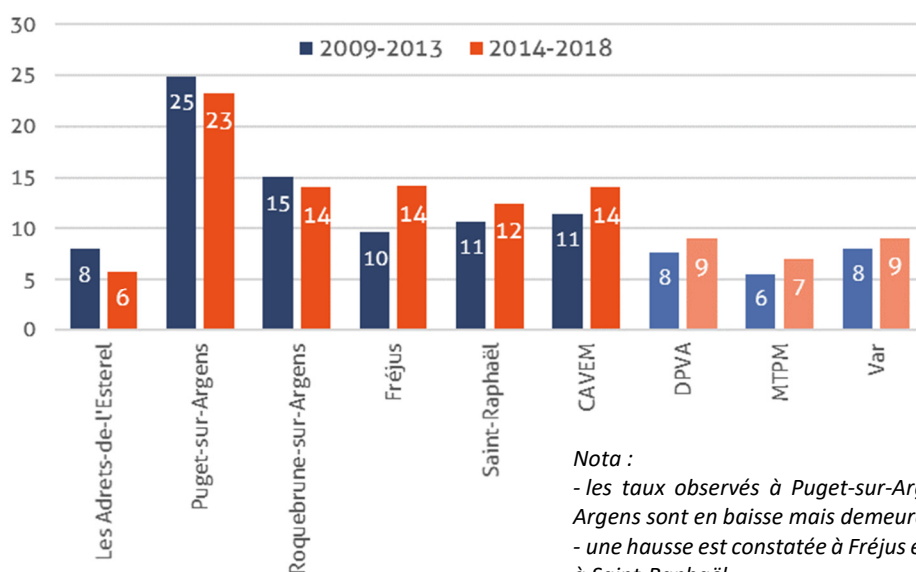
Entre 2014 et 2018, près de 1 600 logements neufs ont été autorisés par an dans la CAVEM. Par rapport à la période précédente (2009-2013), le volume de logements autorisés est en hausse de plus de 350 logements par an en moyenne.

Evolution des autorisations de construire de logements (source : CAVEM)



Le taux de logements neufs pour 1 000 habitants sur la période 2014-2018 est de 14, contre 11 en 2009-2013. Il est nettement plus conséquent que sur l'ensemble du département et sur les EPCI de Dracénie Provence Verdon Agglomération et Métropole Toulon Provence Méditerranée. À noter toutefois, que les trois EPCI observés ont tous connu une hausse de ce taux entre les deux périodes.

Evolution du nombre de logements autorisés pour 1 000 habitants (sources : CAVEM, Sitadel, Insee)



Une construction fortement localisée sur la commune de Fréjus

Entre 2009-2013 et 2014-2018, la géographie de la production neuve a évolué, avec une hausse forte de la part de Fréjus dans la construction :

Poids des communes dans les autorisations de construire de logements et évolution (source : CAVEM)

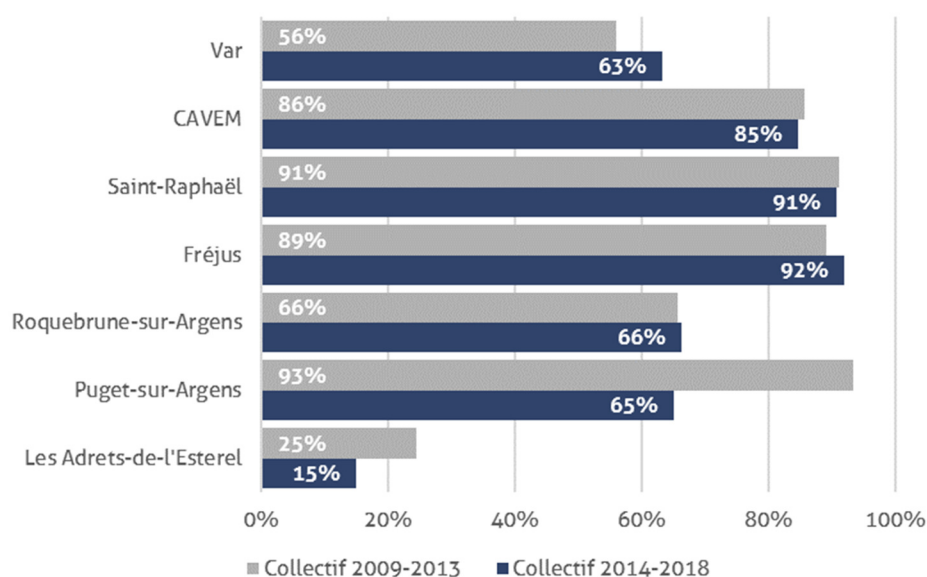
	2009-2013	2014-2018
Les Adrets-de-l'Estérel	1,7%	1,0%
Puget-sur-Argens	13,4%	11,5%
Roquebrune-sur-Argens	15,0%	12,4%
Fréjus	40,8%	47,4%
Saint-Raphaël	29,1%	27,7%

Une stabilisation du poids des logements collectifs neufs

Sur la période 2014-2018, 85% des logements neufs autorisés dans la CAVEM sont des logements collectifs et 15% des logements individuels.

Ce taux moyen de logements collectifs autorisés est dépassé dans les communes de Saint-Raphaël et de Fréjus avec respectivement 91% et 92% d'appartements. À Roquebrune-sur-Argens et à Puget-sur-Argens, le collectif reste majoritaire mais l'individuel garde un poids important dans la construction neuve (plus d'un tiers). Il est à noter par ailleurs que la part du collectif a fortement diminué à Puget-sur-Argens entre les deux périodes, passant de 93% en 2009-2013 à 65% en 2014-2018. Enfin, c'est aux Adrets-de-l'Estérel que le collectif autorisé est le plus faible, avec seulement 15% des constructions entre 2014 et 2018, en baisse de surcroît par rapport à la période précédente.

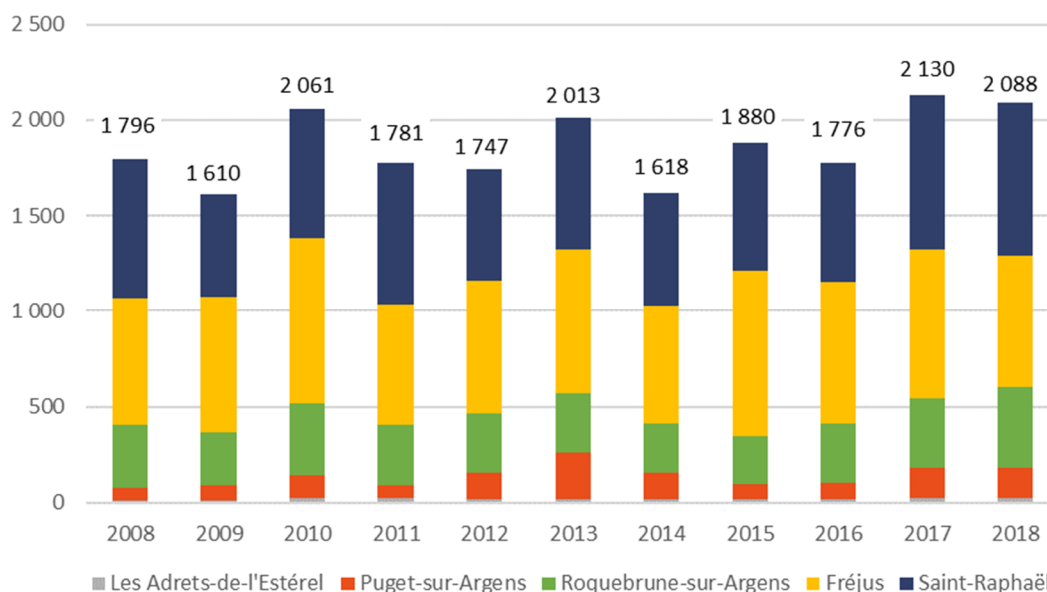
Evolution du poids du collectif dans les logements autorisés (source : CAVEM, Sitadel)



Les marchés de l'accession à la propriété

Le marché de la vente de logements (anciens ou neufs issus de la promotion immobilière) dans l'agglomération a évolué ces dix dernières années au gré d'une conjoncture économique - globalement morose -, du niveau des taux d'intérêts et des succès plus ou moins grands des différents dispositifs de défiscalisation ou d'aides à l'accession mis en place.

Evolution des ventes de logements (sources : Min.not Perval, OIP-Adéquation)



① La défiscalisation immobilière au cours des dix dernières années

2006-2009 Borloo

La loi Borloo sur l'ancien a été mise en place en 2006 et permettait, via un mécanisme fiscal, d'amortir 65% de la valeur d'un bien immobilier sur 15 ans. La loi Borloo neuf a été également introduite en 2006.

2006-2010 Robien recentrée

Ce dispositif a pris le relais, avec le dispositif Borloo neuf, de la loi Robien classique. Destiné à favoriser la production de logements locatifs libres dans les zones où le marché de l'immobilier est tendu, il permettait aux propriétaires de déduire de leurs revenus fonciers jusqu'à 50% de la valeur du bien sur 9 ans.

2009-2012 Scellier

La loi d'investissement locatif Scellier permettait aux investisseurs de bénéficier d'une réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 25%. Le dispositif fut appliqué sur les investissements réalisés entre 2009 et 2012.

2013-2016 Duflot

Précédant la loi Pinel, la loi Duflot fonctionnant sur le principe de l'investissement locatif, était légèrement moins souple et moins avantageuse pour les investisseurs que la loi Pinel. Par exemple, la durée d'engagement de location minimum était fixée à 9 ans, au lieu de 6 ans pour la loi Pinel.

2014-2017 Pinel

La loi Pinel, permettant d'obtenir une réduction fiscale jusqu'à 21%, a remplacé la loi Duflot et s'est révélée plus intéressante encore que la précédente loi. Elle est restée en vigueur jusqu'à fin 2017.

2018 Cosse

La loi Cosse est la toute dernière loi de défiscalisation. Grâce à cette loi, portée par Emmanuelle Cosse, les propriétaires louant leur bien à un loyer attractif à des locataires aux revenus modestes peuvent défiscaliser jusqu'à 85% de leurs revenus locatifs.

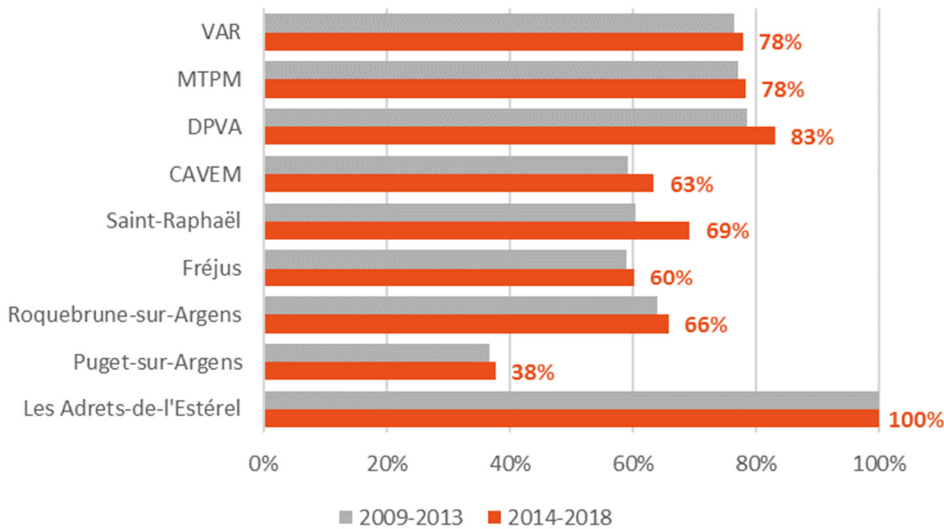
2019 Denormandie

Le dispositif Denormandie permet de bénéficier d'une réduction d'impôt pour un investissement locatif réalisé dans un centre-ville (Action Cœur de Ville) ou dans une commune ayant signé une Opération de revitalisation de son territoire (ORT).

Sur la période 2008-2018, il s'est vendu en moyenne 1 860 logements par an

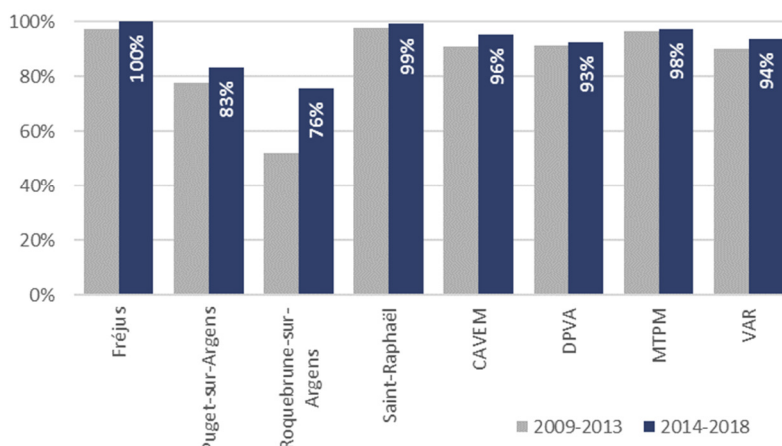
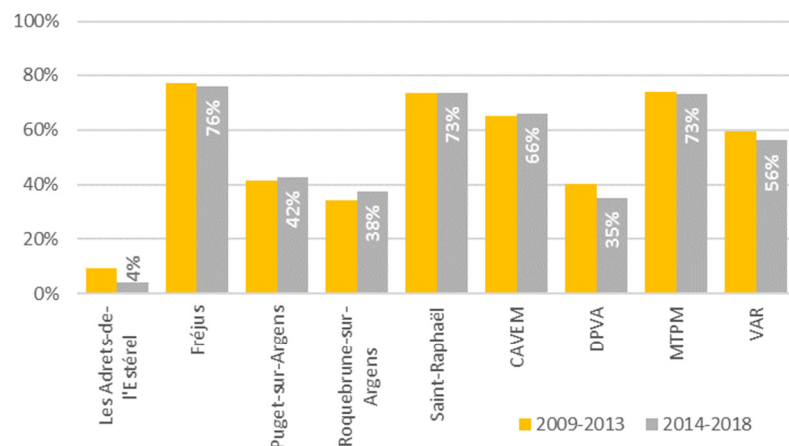
Le marché de l'accession de la CAVEM se réalise majoritairement sur le marché de la revente : 62% des ventes en moyenne entre 2008-2018, contre 38% issues de la promotion immobilière. Toutefois, compte tenu d'une forte production de logements neufs sur l'agglomération ces dernières années, la part des ventes réalisées sur le marché de l'ancien est bien moins forte que celles observées sur le département (77%), la Métropole (78%) ou encore la Dracénie Provence Verdon Agglomération (81%).

Poids des logements anciens dans les ventes (sources : Min.not Perval, OIP-Adéquation)



La catégorie de biens acquis dans l'agglomération est différente selon les marchés. Ainsi, alors que la part des appartements atteint 96% des ventes dans le neuf "promoteurs", elle ne représente que 66% dans l'ancien. Ce phénomène est commun à tous les territoires observés.

Poids des appartements dans les ventes de logements anciens (source : Min.not Perval)



Poids des appartements dans les ventes de logements neufs (source : OIP-Adéquation)

Concernant les surfaces acquises, bien évidemment liée en partie à la structure des parcs existants, on note des différences à la fois entre les marchés mais aussi selon les territoires.

Ainsi, le marché de la promotion immobilière est clairement développé sur des petites et moyennes surfaces, plus en phase avec les attentes et besoins des ménages investisseurs. En revanche, il est assez peu destiné aux ménages familiaux quels que soit les territoires observés.

Sur le marché de la revente, les petites et moyennes surfaces sont également surreprésentées (60% dans la CAVEM), mais dans une moindre mesure par rapport au neuf (85%). Les logements familiaux comptent ainsi pour 40% des ventes dans l'ancien dans l'agglomération. Ce taux est largement dépassé dans les communes de Roquebrune-sur-Argens (57%), Puget-sur-Argens (74%) et des Adrets-de-l'Estérel (87%) disposant d'un parc majoritairement individuel.

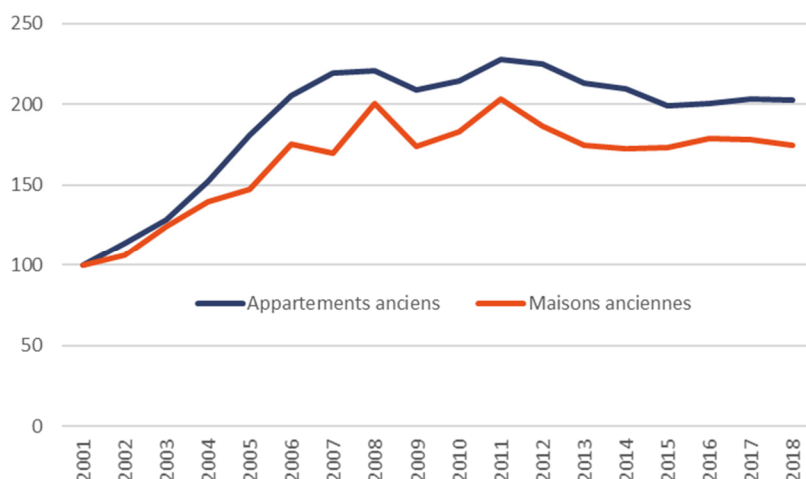
Typologie des logements vendus (sources : Min.not Perval 2017, OIP-Adéquation 2018)

	Logements anciens, ventes 2017			Logements neufs, ventes 2018		
	T1 à T3	T4	T5 et +	T1 à T3	T4	T5 et +
Les Adrets-de-l'Estérel	13%	30%	57%	-	-	-
Fréjus	66%	17%	17%	79%	21%	0%
Puget-sur-Argens	26%	37%	37%	84%	15%	1%
Roquebrune-sur-Argens	43%	21%	36%	91%	8%	2%
Saint-Raphaël	66%	12%	23%	87%	13%	0%
CAVEM	60%	16%	24%	85%	14%	1%
DPVA	33%	30%	37%	91%	9%	0%
MTPM	56%	27%	18%	88%	11%	1%
Var	51%	24%	25%	85%	14%	1%

Des prix dans l'ancien qui stagnent à un niveau élevé après dix ans d'envolée

En valeur absolue, les prix dans l'ancien se sont envolés dans la CAVEM entre 2001 et 2011, comme dans l'ensemble du territoire national : +128% pour les appartements et +103% pour les maisons. La crise de 2008-2009 s'est fait ressentir, également comme ailleurs, mais n'a pas permis une diminution significative des prix. Après un léger rebond en 2011-2012, les prix ont fléchi en 2012-2013 pour retrouver leur niveau de 2009.

Evolution des prix des logements anciens dans la CAVEM (base 100 en 2001, source : Min.not Perval)



Aide à la lecture : entre 2001 et 2018, le prix des appartements anciens sur la CAVEM a doublé.

Les écarts de prix sur le marché de l'ancien entre les territoires sont notables :

- pour les appartements, le prix moyen au m² en 2018 est deux fois plus important dans la CAVEM (3 651 €/m²) que dans la Dracénie Provence Verdon Agglomération (1 760 €/m²) et près d'une fois et demie plus que dans la Métropole Toulon Provence Méditerranée (2 642 €/m²) ; ces écarts importants se mesurent également au sein des communes de l'agglomération, particulièrement entre Saint-Raphaël (3 907 €/m²) et Puget-sur-Argens (2 429 €/m²).
- pour les maisons, les différences sont moindres mais suivent le même schéma.

Evolution des prix des logements anciens dans la CAVEM par catégorie (source : Min.not Perval)

	Prix/m ² Appartements anciens			Prix/lot Maisons anciennes		
	2001	2011	2018	2001	2011	2018
Les Adrets-de-l'Estérel	-	-	-	315 481	551 094	488 434
Fréjus	1 636 €	3 876 €	3 505 €	222 663	473 232	453 366
Puget-sur-Argens	1 140 €	2 883 €	2 429 €	178 487	334 977	347 728
Roquebrune-sur-Argens	2 065 €	4 275 €	3 441 €	276 934	509 837	486 836
Saint-Raphaël	1 933 €	4 377 €	3 907 €	321 448	790 566	555 656
CAVEM	1 802 €	4 104 €	3 651 €	280 013	569 465	489 375
DPVA	977 €	2 216 €	1 760 €	174 678	312 418	286 459
MTPM	1 217 €	2 827 €	2 642 €	184 247	380 485	389 175
VAR	1 476 €	3 389 €	3 073 €	212 676	457 847	410 673

Des prix dans le neuf globalement élevés

⚠ Les prix moyens de vente des appartements et des maisons neuves groupées issus de la promotion immobilière sont globalement difficiles à appréhender. Dépendants du volume de ventes et des caractéristiques des biens, ces moyennes peuvent fluctuer assez fortement d'une année à l'autre et être ainsi peu fiables.

Evolution des prix des logements neufs dans la CAVEM par catégorie (source : OIP-Adéquation)

	Prix/m ² Appartements neufs		Prix/lot Maisons neuves groupées	
	2011	2018	2011	2018
Les Adrets-de-l'Estérel	-	-	-	-
Fréjus	4 057	4 713	-	-
Puget-sur-Argens	2 872	3 797	-	325 933
Roquebrune-sur-Argens	3 922	4 589	321 923	317 167
Saint-Raphaël	5 099	4 943	629 286	-
CAVEM	4 559	4 673	371 959	364 744
DPVA	3 325	3 017	254 000	-
MTPM	3 990	4 105	364 925	302 510
VAR	4 279	4 440	370 381	346 224

Le marché locatif privé

Sur la CAVEM, territoire où le parc locatif privé est d'environ 15 000 logements, les loyers médians des appartements en 2017 sont de 441 €/mois pour un T1, 600 € pour un T2, 768 € pour un T3 et 857 € pour un T4. Globalement, ces montants sont sensiblement plus élevés que ceux observés en Dracénie Provence Verdon Agglomération et dans la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

On observe très clairement une diminution du loyer en fonction de la taille du logement : ceux des T1 sont supérieurs d'une fois et demie en moyenne à celui des T4. Ce phénomène se retrouve sur l'ensemble des territoires.

Loyers de marché médians des appartements au 1^{er} janvier 2017 selon le nombre de pièces (locations privées dont le bail a été signé durant l'année 2016, hors charges)

	CAVEM		DPVA		MTPM		Var	
	€	€/m ²	€	€/m ²	€	€/m ²	€	€/m ²
T1	441	16,8	350	12,9	398	14,4	400	15,1
T2	600	13,7	505	11,6	530	12,5	540	12,7
T3	768	11,8	633	9,5	664	10,6	673	10,6
T4	857	11,1	750	8,8	750	9,7	769	9,6
T5 et +	NS	NS	NS	NS	983	9,0	888	8,8

① Loyers de marché médians des maisons au 1^{er} janvier 2017 selon le nombre de pièces (locations privées dont le bail a été signé durant l'année 2016, hors charges)

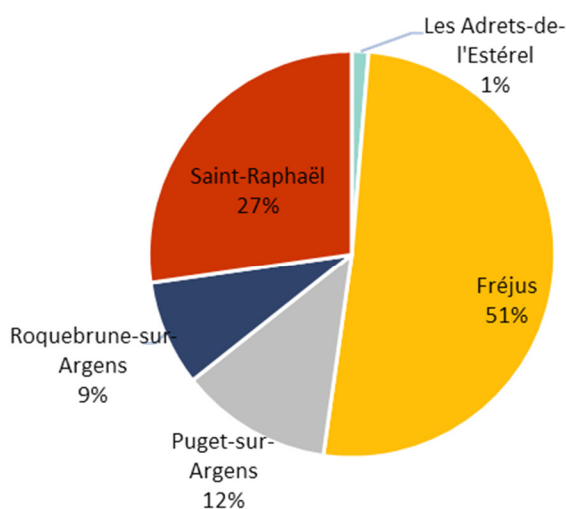
	CAVEM		DPVA		MTPM		Var	
	€	€/m ²	€	€/m ²	€	€/m ²	€	€/m ²
T1	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
T2	NS	NS	NS	NS	NS	NS	550	12,1
T3	830	13,1	700	10,4	903	12,4	780	11,6
T4	1 100	13,1	975	10,0	1 141	12,8	970	10,9
T5 et +	NS	NS	1 145	8,9	1 395	10,3	1 151	9,9

L'économie

Une légère augmentation de l'emploi

En 2016, la CAVEM dénombre 38 800 emplois, majoritairement répartis entre les communes de Fréjus et de Saint-Raphaël avec respectivement 19 700 et 10 200 emplois. Tout comme pour la population, ces deux communes concentrent plus des deux tiers des emplois de la CAVEM. La commune des Adrets-de-l'Estérel est la plus faiblement dotée avec un peu moins de 500 emplois.

Répartition des emplois par commune au sein de la CAVEM, en 2016 (source : INSEE RP)

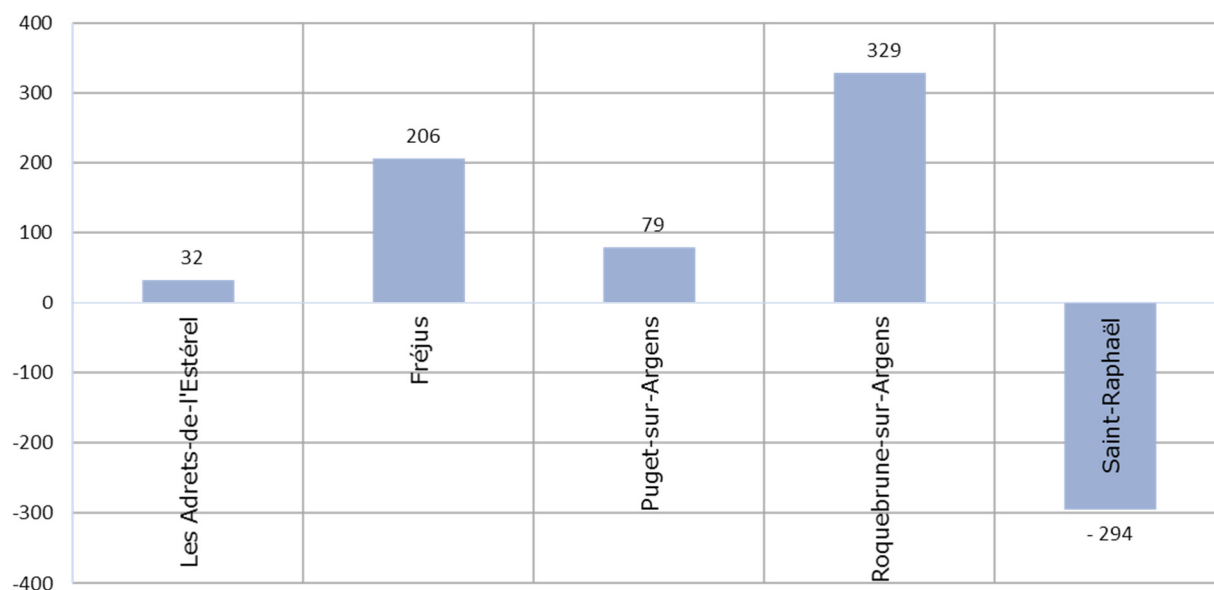


Le territoire de la CAVEM a connu une progression de 350 emplois entre 2011 et 2016, soit une évolution annuelle moyenne de 0.2%, inférieure à l'évolution départementale (+0.5% par an). Hormis la CC du Pays de Fayence qui perd des emplois, la CAVEM avec la Métropole de TPM sont les territoires ayant les taux de croissance les plus bas du département.

Des dynamiques hétérogènes

À l'échelle des communes les dynamiques diffèrent, Saint-Raphaël perd 300 emplois entre 2011 et 2016 alors que Roquebrune-sur-Argens et Fréjus en gagnent respectivement 330 et 200. Sur la commune de Roquebrune-sur-Argens cela équivaut à une augmentation de 10% en 5 ans, c'est aussi cette commune qui gagne le plus d'habitants sur cette période, mettant en avant une dynamique de développement. Les communes de Puget-sur-Argens et Les Adrets-de-l'Estérel connaissent des dynamiques plus faibles, gagnant respectivement 79 et 32 emplois sur la période de 2011 à 2016.

Evolution du nombre d'emplois par commune entre 2011 et 2016 (source : INSEE RP)



Un bassin d'emploi autonome et stable

A l'échelle de la CAVEM est dénombré un emploi pour un actif occupé en 2016, ce ratio étant resté stable depuis 2011. Cela signifie que sur la période 2011-2016 le nombre d'emplois et d'actifs occupés ont augmenté de manière proportionnelle.

Ce taux de concentration de l'emploi est plus élevé que celui du département (0.92) et est quasiment identique à celui de la Métropole TPM ou encore du Golfe de Saint-Tropez, alors qu'il est plus faible pour l'ensemble des autres territoires.

À l'échelle des communes 3 profils ressortent :

- **Communes résidentielles** (moins d'emplois que d'actifs occupés) : Les Adrets-de-l'Estérel, Roquebrune-sur-Argens
- **Communes autonomes** (autant d'emplois que d'actifs occupés) : les deux pôles majeurs : Fréjus et Saint-Raphaël
- **Commune "employeuse"** : Puget-sur-Argens

Ce taux de concentration de l'emploi proche de 1 sur l'ensemble de la CAVEM indique que le nombre d'actifs occupés et le nombre d'emplois sont très proches, en revanche cela n'exclut pas qu'il y ait des navettes "domicile-travail" avec d'autres territoires, dans les deux sens.

Ainsi, en 2016, 81% des actifs occupés de la CAVEM y travaillent aussi, rendant ce territoire relativement autonome. Ce ratio est élevé, dans le département du Var seule la Métropole TPM dispose d'une valeur plus forte de 88%.

En 10 ans (soit depuis 2006) le territoire a réduit sa part d'individus stables (résidant et habitant au sein de la CAVEM) de 2 points (83% en 2006 et 81% en 2016). En revanche, les origines et destinations des navetteurs de ce territoire sont restées en structure identiques.

Où vont travailler les actifs de la CAVEM en 2016 ? (source : INSEE RP)

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus du territoire	Part des actifs du territoire	Nombre d'actifs
CAVEM	80,4%	31 434
Dracénie Provence Verdon Agglomération	3,6%	1 396
Golfe de Saint Tropez	2,5%	971
Métropole de TPM	0,9%	339
reste du Var	1,3%	507
Alpes-Maritimes	8,4%	3 289
départements 04 / 05 / 13 / 84	1,1%	432
Autres territoires	1,8%	714

Les actifs de la CAVEM travaillent à 81% sur ce même territoire. Ceux qui le quittent pour travailler vont principalement dans les territoires voisins, à savoir les Alpes Maritimes, DPVA et le Golfe de Saint-Tropez.

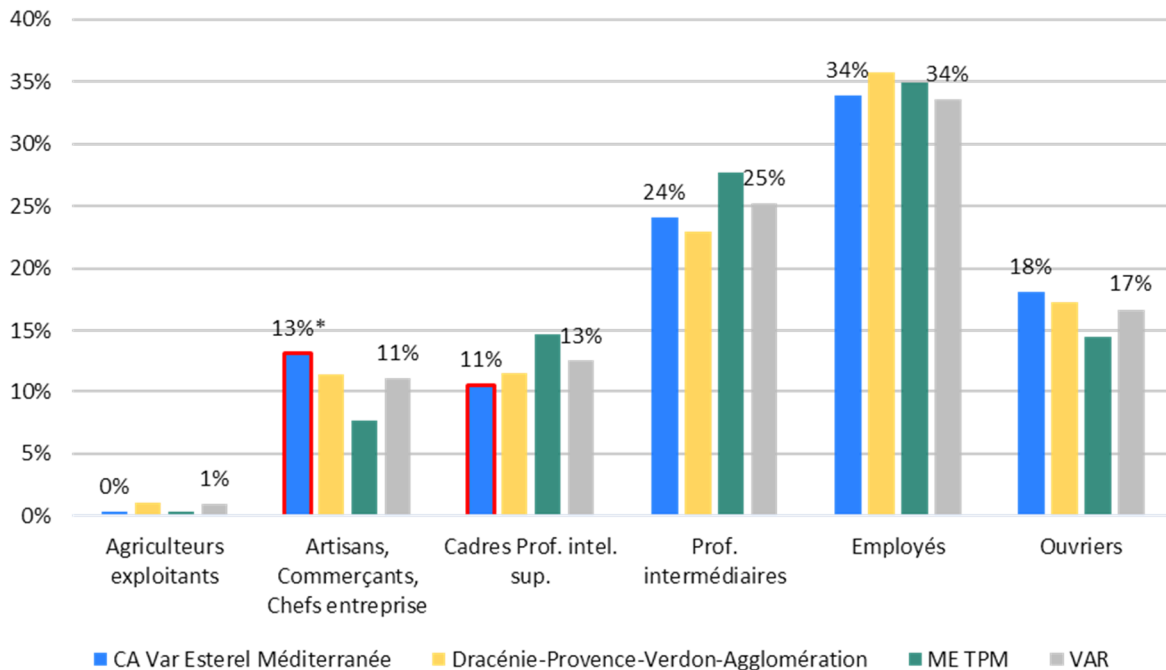
Où résident les actifs qui travaillent au sein de la CAVEM ? (source : INSEE RP)

Lieu de résidence des actifs travaillant au sein de la CAVEM	Part des emplois du territoire	Nombre d'emplois
CAVEM	81,2%	31 434
Dracénie Provence Verdon Agglomération	9,4%	3 650
CC Pays de Fayence	2,2%	865
reste du Var	3,3%	1 279
Alpes-Maritimes	2,6%	1 009
départements 04 / 05 / 13 / 84	0,3%	99
Autres territoires	1,0%	389

Les emplois de la CAVEM sont eux aussi très majoritairement occupés par les actifs du territoire. Ceux qui entrent dans le territoire pour y travailler proviennent de territoires essentiellement limitrophes (la DPVA et les Alpes Maritimes).

Qualification des emplois

Poids des emplois selon leur catégorie socio-professionnelle dans les territoires en 2016 (source : INSEE RP)



*Aide à la lecture : 13% des emplois au sein de la CAVEM sont des "artisans, commerçants, chefs d'entreprise".

Fort poids du commerce et de l'artisanat

Le tissu économique de la CAVEM semble plus artisanal au sein de la CAVEM qu'au sein d'autres territoires, notamment sur la commune de Roquebrune-sur-Argens. Ces emplois correspondent à 13% de l'économie de la CAVEM alors que dans MTPM ce ratio est de 8% ou encore de 11% pour le département. Ces activités sont de plus en augmentation depuis 2011, avec un gain de près de 500 emplois au sein du territoire. Ces structures et dynamiques de l'emploi sont en lien avec les évolutions de la population et avec les activités touristiques du territoire.

Des emplois peu qualifiés

En 2016, 52% des emplois de la CAVEM sont des postes d'employés et d'ouvriers ce qui correspond aux données départementales. En revanche la part est plus élevée pour les communes de Fréjus (55%) et de Puget-sur-Argens (57%).

Près d'un quart des emplois sont des professions intermédiaires (agents de maîtrise, techniciens, commerciaux, administratifs, instituteurs, infirmières, etc.), elles sont un peu moins représentées dans la CAVEM qu'au sein des autres territoires urbains ou périurbains du département.

Peu d'emplois de cadres

Les emplois de cadres sont plus faiblement représentés et leur part diminue depuis 2011. Il en est de même pour les "cadres des fonctions métropolitaines"⁷, qui pèsent pour 5.5% des emplois au sein de la CAVEM, une part plus faible que celle du département ou de la métropole. Les évolutions depuis 2011 montrent une diminution de ces emplois sur la CAVEM (-4%) alors que la dynamique est à la hausse pour les autres territoires.

Les activités

Dominance des activités présentielle (source : INSEE RP)

Près de 80% des emplois de la CAVEM sont des emplois liés à la consommation locale des habitants et des touristes. Cette part d'emplois, dits présentiels, est aussi forte que celle de MTPM ou de la DPVA, faisant de ces 3 territoires du Var les plus tournés vers l'économie présentielle et par opposition le moins vers la sphère productive.

Plus finement, l'économie en termes d'emploi est composée à 51% d'activités de commerces et services. Ensuite ce sont les administrations publiques, les activités d'enseignement ou encore de santé qui sont présentes à hauteurs de 32%. Cette proportion est inférieure aux territoires de comparaison qui ont des valeurs comprises entre 40 et 46%.

Ces activités connaissent des dynamiques à la hausse sur la période 2011 et 2016, en lien avec les dynamiques démographiques que connaît le territoire.

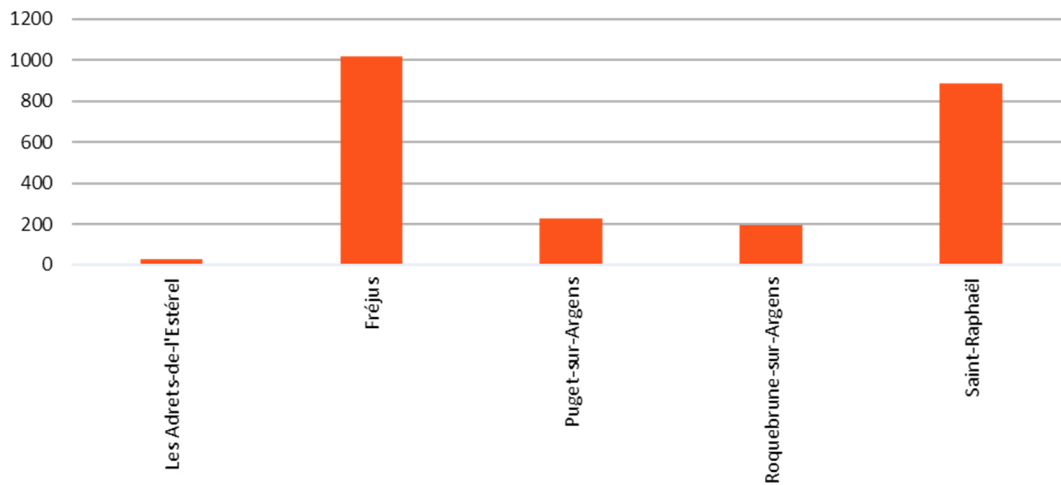
Le secteur touristique, 2 600 emplois salariés (source : URSSAF ACOSS)

En lien avec les activités artisanales sur-représentées dans la CAVEM, mais aussi les activités présentielles au travers des commerces et services, le secteur transversal du tourisme y est très fortement développé. En effet, en 2018, près de 10% des effectifs salariés du territoire appartiennent au secteur touristique, une proportion supérieure à celle du département (7%) mais aussi de la DPVA et de MTPM (6%).

Ces emplois, comme les emplois totaux sont majoritairement concentrés au sein des communes de Fréjus et Saint-Raphaël. À la différence des emplois totaux, où la commune de Fréjus disposait de plus d'effectifs que Saint-Raphaël, les emplois touristiques sont plutôt répartis de manière homogène au sein des deux communes (entre 890 et 1 000 emplois chacune).

⁷ Les cadres des fonctions métropolitaines correspondent, selon la définition de l'INSEE, à des niveaux d'emplois très qualifiés et "stratégiques". Il s'agit des cadres ou chefs d'entreprises de plus de 10 salariés exerçant leur activité dans cinq fonctions dites "métropolitaines" : Conception-Recherche, Prestations intellectuelles, Commerce interentreprises, Gestion et Culture-Loisirs.

Nombre d'emplois salariés touristiques au sein des communes de la CAVEM en 2018 (source : URSSAF ACOSS)



En lien avec l'activité touristique, le potentiel touristique peut être approché en termes de capacité d'accueil sur les territoires (résidences secondaires, hôtels, campings, villages vacances, etc.) au regard de la population résidente. Cet indicateur s'appelle le taux de fonction touristique (source : INSEE RP, INSEE DGE).

Le taux de fonction touristique sur la CAVEM est très élevé, permettant ainsi au territoire de pouvoir multiplier sa population par 2, 5 fois lorsque l'ensemble des hébergements touristiques sont complets. La CAVEM fait partie des territoires aux plus forts taux du département, aux côtés du Golfe de Saint-Tropez et de Méditerranée Porte des Maures.