

Département du Var

République Française

Arrondissement de Draguignan

ESTÉREL CÔTE D'AZUR AGGLOMÉRATION

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Nombre de Conseillers : En exercice : 48 Présents : 36	Séance du : 16 juin 2023	Date de publication : 23 juin 2023
--	-----------------------------	---------------------------------------

L'an deux mille vingt-trois, le seize juin à dix heures, le Conseil communautaire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération régulièrement convoqué le 8 juin 2023, s'est réuni à la Communauté d'agglomération, sous la Présidence de M. MASQUELIER, Président.

PRESENTS :

MASQUELIER Frédéric - RACHLINE David - BOUDOUBE Paul - CHARLIER DE VRAINVILLE Gérard - MARCHAND Charles - ARENAS Martine - ISEPPI Stéphane - LANCINE Brigitte - CHIODI Josiane - DELAUNAY KAIDOMAR Françoise - LEMAITRE Didier - LONGO Gilles - JEANPERRIN Brigitte - SOLER Annie - HUMBERT Cédric - LOMBARD Danièle - REGGIANI Jean-Paul - BOYER Max - LEROY Carine - PETRUS BENHAMOU Martine - CHIOCCA Christophe - PLANTAVIN Christelle - LAUVARD Sonia - RENARD Patrick - KARBOWSKI Ariane - BONNEMAIN Emmanuel - SERT Richard - POUSSIN Julien - DEBAISIEUX Jean-François - BLANC Sylvie - CORDINA Pierre - JEANPIERRE Jimmy - BESSERER Christian - BOUVARD Martine - FABRE Julien - TISSIER Ken.

REPRESENTES : Conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, ont donné pouvoir de voter en leur nom : DECARD Guillaume donne procuration à DELAUNAY KAIDOMAR Françoise - MARTY Nicolas donne procuration à CHIODI Josiane - PERONA Patrick donne procuration à HUMBERT Cédric - CREPET Sandrine donne procuration à CHIOCCA Christophe - BARBIER Jean-Louis donne procuration à KARBOWSKI Ariane - BRENDLE Karen donne procuration à LEROY Carine - RAMI Hafida donne procuration à LOMBARD Danièle - GRILLET Maxime donne procuration à ISEPPI Stéphane - MION Jérôme donne procuration à LANCINE Brigitte - DEMONEIN Caroline donne procuration à FABRE Julien.

NON REPRESENTES : FRADJ Laurence - BARKALLAH Nassima.

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme CHIODI.

HABITAT

*

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2018/2023

APPROBATION DU BILAN A MI-PAROURS

*

- N° 86 -

Mme LANCINE, Vice-Présidente, expose :

Le troisième Programme Local de l'Habitat (PLH) d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, portant sur la période 2018 / 2023, a été adopté par délibération n° 21 du Conseil communautaire du 25 juin 2018. Il a fait l'objet d'une modification n°1 adoptée par délibération n° 103 du 11 juillet 2020. Le PLH retranscrit la politique d'habitat de la Communauté d'agglomération que celle-ci porte sur le parc privé ou le parc public, sur la construction neuve ou la réhabilitation de l'existant, de logements ou d'hébergements spécifiques. Il se décline en 4 grandes orientations, 9 axes stratégiques et 27 actions à mener.

En application de l'article L.302-3 du code de la construction et de l'habitation, le PLH doit faire l'objet de points d'étape annuels ainsi que d'un bilan à mi et fin de parcours pour vérifier l'adéquation des actions et des réalisations avec les objectifs et besoins en habitat recensés sur le territoire.

Le bilan du PLH d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, réalisé sur les années 2018 à 2021, a pour objectif d'apporter un éclairage sur la réalisation du programme d'actions et de mesurer la concordance entre les objectifs fixés initialement et les résultats réalisés à mi-parcours. Il est composé d'un diagnostic faisant état des évolutions constatées du territoire, d'un bilan de la production de logements et d'un point d'étapes de la mise en œuvre des actions.

Ce bilan à mi-parcours devra être communiqué pour avis au représentant de l'Etat et au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH).

Le bilan à mi-parcours met en évidence la volonté d'Estérel Côte d'Azur Agglomération de répondre aux enjeux identifiés dans le PLH, ainsi que l'implication de ses communes membres dans l'atteinte des objectifs du PLH, notamment en matière de production de logements.

Sur le plan quantitatif

Le scénario démographique du PLH 2018-2023 envisageait une croissance de l'ordre de +0.9% par an et un objectif de production de 1 220 logements par an.

A mi-parcours, la croissance constatée est légèrement supérieure aux projections (+1.04%) et la production de logements tout confondu (permis de construire délivrés) a été supérieure aux objectifs fixés par le PLH sur les 5 communes de l'agglomération, soit 114% des objectifs. Les communes de Fréjus et de Saint-Raphaël recueillent 72% de ces permis de construire, qui s'effectuent principalement en collectif.

En termes de production locative sociale, le PLH prévoyait 698 logements par an. Sur la période étudiée, en observant les logements locatifs sociaux agréés et financés par l'Etat, l'objectif a été rempli à hauteur de 88% avec 612 logements financés par an. Il est à noter que qualitativement, ces logements locatifs sociaux correspondent à la demande constatée sur le territoire en termes de financements et de typologies.

Sur le plan qualitatif

Le bilan expose l'avancement des 9 axes stratégiques, détaillant les actions phares menées, les difficultés rencontrées et les perspectives envisagées à l'échelle de la fin du PLH et au-delà.

Globalement, toutes les actions ont été engagées et se poursuivent tout au long du PLH. Certaines sont d'ores et déjà finalisées.

Conclusion

Ce bilan à mi-parcours est présenté en Conseil Communautaire afin de répondre aux obligations réglementaires du code de la Construction et de l'Habitation. Il montre une implication forte de l'agglomération et de ces 5 communes sur les différentes thématiques de la politique du logement, que ce soit sur la production de logements locatifs sociaux, les actions en faveur du parc privé ou encore les réponses apportées aux publics en difficulté.

Le présent bilan a été présenté à la Commission Habitat et Aménagement du 3 mai 2023.

A la suite de cet exposé,

VU le code de la Construction et de l'Habitation, notamment l'article L.302-3,

VU l'article 5-3 des statuts d'Estérel Côte d'Azur Agglomération et sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire et notamment du programme local de l'habitat,

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

VU la délibération n°103 du 11 juillet 2020 du conseil communautaire approuvant la modification n°1 du Programme Local de l'Habitat 2018/2023,

VU l'avis de la Commission des assemblées,

Le Conseil communautaire est invité à :

APPROUVER le bilan à mi-parcours du Programme Local de l'Habitat 2018 / 2023,

AUTORISER Monsieur le Président à transmettre ce bilan et la présente délibération aux représentants de l'Etat et aux communes membres ; et à solliciter l'avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement,

AUTORISER Monsieur le président à signer tout acte utile à l'exécution de la présente délibération.

LE CONSEIL,

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

À L'UNANIMITÉ des MEMBRES PRÉSENTS et REPRESENTÉS, ADOPTE LA DÉLIBÉRATION.

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

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Président

Signé électroniquement par : Frédéric MASQUELIER
Date de signature : 21/06/2023
Qualité : Président d'Estérel Côte d'Azur Agglomération

Frédéric MASQUELIER

La Secrétaire de séance

Signé électroniquement par : Josiane CHIODI
Date de signature : 20/06/2023
Qualité : 09è Vice-Présidente, Josiane CHIODI Déléguée aux Finances et Commandes Publiques

Josiane CHIODI

➤ Programme Local de l'Habitat 2018-2023

Bilan à mi-parcours 2018-2021

Mai 2023



© Estérel Côte d'Azur Agglomération

+ SOMMAIRE

1. Introduction p. 2
2. Quatre orientations poursuivies par le PLH d'Estérel Côte d'Azur Agglomération p. 3
3. Portrait et tendances du territoire à mi-parcours du PLH p. 8
4. Retour sur les objectifs de production de logements du PLH p. 39
5. Mise en œuvre du PLH : le bilan des 27 actions p. 42

+ 1. Introduction

Rappel

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document de programmation qui permet de définir les actions nécessaires au développement cohérent de l'habitat sur le territoire pour une période de 6 ans.

Élaboré de manière concertée avec l'ensemble des partenaires institutionnels et associatifs ainsi qu'avec les acteurs de l'habitat et du logement, le 3^e PLH d'Estérel Côte d'Azur Agglomération a été adopté le 25 juin 2018 et couvre la période 2018/2023.

Il s'agit du premier PLH portant sur les cinq communes formant Estérel Côte d'Azur Agglomération : Les Adrets-de-l'Estérel, Fréjus, Puget-sur-Argens, Roquebrune-sur-Argens et Saint-Raphaël.



Après quatre années de mise en œuvre, une nécessité de tirer le bilan à mi-parcours

Comme le prévoit la Loi, le bilan à mi-parcours des actions du PLH doit être mené pour mesurer l'évolution du territoire, la pertinence et l'impact des actions menées.

La loi (article L302-3 du Code de la Construction et de l'Habitation) précise que le PLH doit faire l'objet de bilans annuels dans le but d'animer le dispositif et de réajuster les actions en fonction des évolutions observées. Le PLH est également soumis à une évaluation à mi-parcours (soit 3 ans) et une en fin d'exercice.

Les objectifs de l'évaluation

- Mesurer les écarts entre les objectifs affichés au départ et les résultats effectivement réalisés au fil des ans ;
- Produire des éléments d'analyse permettant de comprendre et d'expliquer les éventuels écarts observés ;
- Faire ressortir les évolutions et perspectives à venir pour le territoire ;
- Réorienter éventuellement la politique de l'habitat.

+ 2. Quatre orientations poursuivies par le PLH

› Orientation 1 : Mettre en œuvre une stratégie innovante au service d'un habitat durable

Envoyé en préfecture le 22/06/2023

Reçu en préfecture le 22/06/2023

Publié le

ID : 083-200035319-20230622-C_20230616_86-DE

Estérel
côte d'azur

La première orientation vise à inscrire l'habitat sur le territoire dans une logique d'innovation, autant comme levier d'attractivité que pour relever les défis du développement durable et du bien vivre ensemble

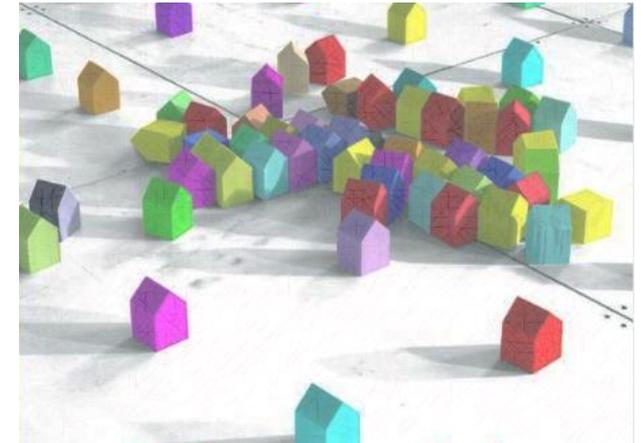
Le premier axe de cette orientation en matière d'innovation est celui de la stratégie foncière de l'intercommunalité. Organiser celle-ci passe par plusieurs grands objectifs :

- Mettre en perspective les potentiels fonciers identifiés dans le cadre du PLH avec les objectifs de croissance urbaine et de développement du territoire définis dans le SCoT ;
- Mobiliser le foncier qualifié, pour mettre en œuvre le PLH et préparer le PLH suivant ;
- Articuler stratégie foncière et palette d'outils pour assurer la maîtrise du foncier ;
- Optimiser l'approche du foncier en favorisant des approches intégrées, l'inscription des fondamentaux du PLH dans les PLU et, le cas échéant, en mettant en œuvre des outils et procédures adaptées (OAP, ZAC multisites, etc.).



Le deuxième axe en matière d'innovation est orienté vers la notion « d'habiter » au sens large, aussi bien s'agissant des questions techniques – et donc d'innovations dans l'architecture et l'urbanisme – que des questions sociales – et donc d'innovations dans la gestion, dans l'accompagnement, dans la promotion de nouveaux modes de vie collective. Cette stratégie se développe selon trois objectifs :

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



+ 2. Quatre orientations poursuivies par le PLH

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

Envoyé en préfecture le 22/06/2023

Reçu en préfecture le 22/06/2023

Publié le

ID : 083-200035319-20230622-C_20230616_86-DE



La deuxième orientation vise à produire une offre nouvelle diversifiée et attractive, répondant à la multiplicité des besoins sociaux et économiques

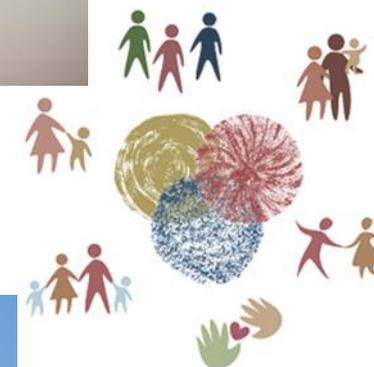
Le premier axe vise à **produire une offre de logements accessible et diversifiée**, c'est-à-dire répondant aux besoins des ménages les plus précaires comme à ceux en capacité d'accéder à la propriété, mais également aux multiples modèles familiaux, en prenant en compte les différentes contraintes. Cela passe par :

- Développer l'offre locative sociale ;
- Rééquilibrer la production neuve à l'accession pour qu'elle réponde davantage aux besoins des actifs et inciter à la production d'une offre destinée aux familles.

Le deuxième axe vise, dans le développement de cette offre nouvelle, à **prendre en compte les besoins des publics ayant des spécificités liées à leur âge, à leur situation sociale et économique, à leur mode d'habiter** qui ne trouvent plus leur place sur le territoire aujourd'hui. Deux objectifs pour cela :

- Renforcer, compléter et diversifier l'offre très sociale, en hébergement, en logement accompagné et en habitat adapté pour permettre l'accueil des personnes défavorisées, nécessitant un accompagnement social renforcé, ou ayant des besoins spécifiques ;
- Renforcer l'offre adaptée pour les personnes âgées, notamment les plus modestes, dans un souci de diversité.

*Les Bastides de la Lauve - Saint-Raphaël - livrée en janvier 2018 - Logis Familial Varois
50 logements locatifs sociaux, du T1bis au T5 - Huit logements labellisés Habitat Senior Service ▶*



© Estérel Côte d'Azur Agglomération

+ 2. Quatre orientations poursuivies par le PLH

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

Envoyé en préfecture le 22/06/2023

Reçu en préfecture le 22/06/2023

Publié le

ID : 083-200035319-20230622-C_20230616_86-DE

Estérel
côte d'azur

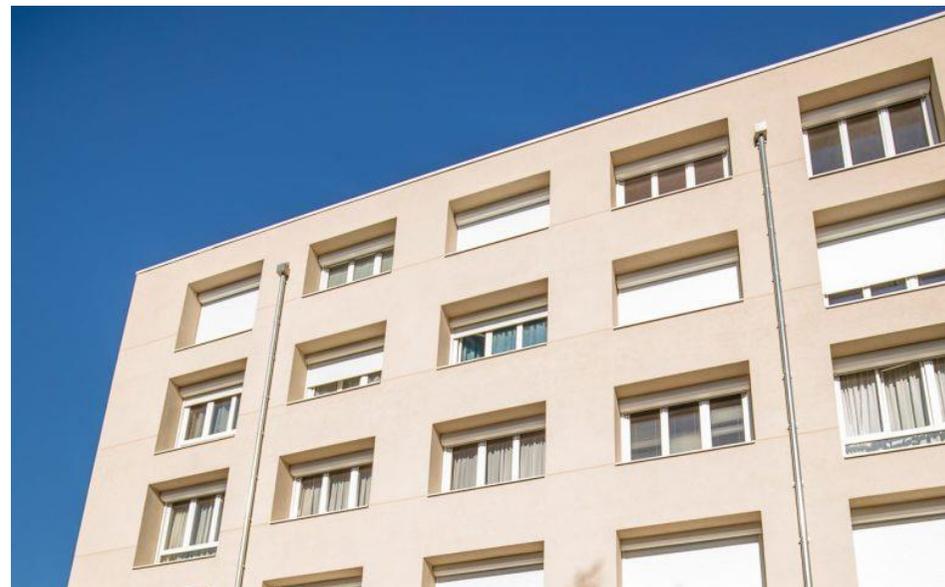
La troisième orientation concerne le parc de logements existants, premier levier pour répondre aux besoins, que cela soit en termes d'amélioration, de renouvellement ou d'accompagnement des publics

Le premier objectif de cet axe est de **limiter et prévenir la dégradation du parc de logements privés en copropriété, à travers les dispositifs d'observation et de veille, ainsi que de favoriser l'acquisition des logements par des bailleurs sociaux dans les copropriétés fragiles** pour améliorer leur fonctionnement.

Le deuxième objectif vise à **lutter contre l'habitat indigne et indécent dans le parc privé**, notamment dans les centres anciens. Il ambitionne également de **favoriser l'amélioration du parc privé et du parc social**, afin de tendre vers une « remise à niveau » de l'ensemble du parc de logements du point de vue de la qualité des logements eux-mêmes comme de la performance énergétique. Pour cela, quatre grandes actions sont développées :

- Lutter contre l'habitat indigne et indécent dans le parc privé ;
- Poursuivre l'amélioration du parc ancien de l'ensemble du territoire, en particulier sur le plan énergétique ;
- Poursuivre l'adaptation du parc de logements existants à la perte d'autonomie ;
- Intégrer les enjeux liés au risque inondation.

Le troisième objectif vise à **mobiliser le parc existant dans la réponse aux besoins en logement**, notamment pour les ménages modestes pour lesquels se loger dans le parc privé est difficile. Ceci passe entre autres par la création d'une offre locative sociale dans le parc privé existant en facilitant l'accompagnement des ménages fragiles et précaires.



+ 2. Quatre orientations poursuivies par le PLH

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

Envoyé en préfecture le 22/06/2023

Reçu en préfecture le 22/06/2023

Publié le

ID : 083-200035319-20230622-C_20230616_86-DE

Estérel
côte d'azur
AGGLOMÉRATION

La quatrième orientation s'inscrit dans le registre de la gouvernance et de l'animation du partenariat pour construire et mettre en œuvre une politique locale de l'habitat dynamique et ambitieuse

Le premier axe vise à permettre l'**animation de la politique d'aménagement** de l'intercommunalité dans le respect des objectifs du PLH et en restant attentif à l'enjeu majeur que constitue la question foncière. Dès lors, il s'agit de mobiliser largement les réseaux d'acteurs, de capitaliser sur les bonnes pratiques pour construire collectivement l'habitat de demain. Cela nécessite de consolider l'**ingénierie de projet** et de renforcer l'**Observatoire de l'habitat**. Quatre objectifs :

- Mettre en place l'ingénierie de projet nécessaire à la mise en œuvre du PLH et de sa stratégie foncière ;
- Structurer un véritable Observatoire de l'habitat ;
- Conforter et développer l'animation auprès des acteurs de l'habitat ;
- Assurer le suivi et l'évaluation du PLH et de sa stratégie foncière.

Le second axe de cette orientation est majeur, puisqu'il doit **promouvoir la mise en œuvre de mesures réglementaires** (Loi ALUR et Loi Lamy), mais surtout **actionner un levier fondamental** en regard de la pression sur le logement social : la **mobilité résidentielle**. In fine, il s'agit de **favoriser la mixité sociale et les parcours résidentiels en confortant et en développant l'animation auprès des acteurs de l'habitat et du logement**. Cela se traduit par trois actions :

- Installer la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) ;
- Mettre en place une politique de peuplement (Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs – PPGDLSID – qui s'appuie sur un dispositif partagé de la gestion de la demande et sur un Service d'information et d'accueil des demandeurs – SIAD – unifié à l'échelle de l'agglomération) ;
- Réamorcer la mobilité résidentielle dans le parc social et en dehors.



Estérel
côte d'azur
AGGLOMÉRATION

➤ INSTALLATION DE LA CONFÉRENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT

8 juillet 2022

+ 2. Quatre orientations poursuivies par le PLH

› Ces orientations se déclinent en 27 actions

Envoyé en préfecture le 22/06/2023

Reçu en préfecture le 22/06/2023

Publié le

ID : 083-200035319-20230622-C_20230616_86-DE



Orientations	Actions			
Orientation 1 : Mettre en œuvre une stratégie foncière innovante au service d'un habitat durable	1.1 Décliner la stratégie foncière de l'intercommunalité	Action 1.1.1	Faire vivre le potentiel foncier du PLH	
		Action 1.1.2	Maitriser le foncier stratégique repéré	
		Action 1.1.3	Optimiser le foncier stratégique repéré	
	1.2 Promouvoir un habitat innovant	Action 1.2.1	Concevoir des opérations d'aménagement développant des formes urbaines durables	
		Action 1.2.2	Promouvoir un habitat plus attractif, économe et adapté au climat méditerranéen	
		Action 1.2.3	Soutenir l'innovation sociale et technique permettant le maintien à domicile	
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	Action 2.1.1	Intensifier et diversifier l'offre locative sociale en construction neuve	
		Action 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	Action 2.2.1	Compléter et diversifier l'offre en logement adapté pour permettre le logement des personnes défavorisées ou nécessitant un accompagnement social renforcé	
		Action 2.2.2	Renforcer l'offre très sociale en hébergement pour permettre l'accueil des personnes défavorisées ou ayant des besoins spécifiques	
		Action 2.2.3	Renforcer l'offre adaptée pour les personnes âgées, notamment pour les plus modestes, dans un souci de diversité	
		Action 2.2.4	Répondre aux besoins des gens du voyage sédentarisés et aux personnes vivant dans des situations d'habitat dénormé	
		Action 2.2.5	Répondre aux besoins des gens du voyage itinérants	
		3.1 Prévenir la dégradation du parc de logements privés	Action 3.1.1	Limiter et prévenir la fragilisation du parc en copropriété
			Action 3.1.2	Poursuivre les acquisitions-améliorations dans les copropriétés fragiles en vue d'améliorer leur gestion
			Action 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	Action 3.2.1	Lutter contre l'habitat indigne et indécent dans le parc privé existant		
	Action 3.2.2	Poursuivre l'amélioration énergétique du parc privé comme public		
	Action 3.2.3	Poursuivre l'adaptation des logements du parc privé et social à la perte d'autonomie		
	Action 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	Action 3.3.1	Faire basculer une partie des logements privés dans le parc social		
Orientation 4 : Renforcer le rôle de l'intercommunalité, 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	Action 4.1.1	Installer la Conférence Intercommunale du Logement	
		Action 4.1.2	Mettre en place une politique de peuplement à l'échelle intercommunale	
	4.2 Structurer la politique d'aménagement d'Estérel Côte d'Azur Agglomération dans le respect des objectifs du PLH	Action 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	
		Action 4.2.2	Conforter et développer l'animation auprès des acteurs de l'habitat	
		Action 4.2.3	Assurer le suivi et l'évaluation du PLH et de sa stratégie foncière	
		Action 4.2.4	Mettre en place l'ingénierie de projet nécessaire à la mise en œuvre du PLH et de sa stratégie foncière	

+ 3. Préalable

› Sommaire et méthodologie du recensement de la population de l'INSEE

Envoyé en préfecture le 22/06/2023

Reçu en préfecture le 22/06/2023

Publié le

ID : 083-200035319-20230622-C_20230616_86-DE

Estérel
côte d'azur



© Estérel Côte d'Azur Agglomération

Portrait et tendances du territoire à mi-parcours du PLH

Sommaire

Population	p.9
Revenus	p.15
Emploi	p.16
Déplacements domicile-travail	p.17
Nouveaux arrivants	p.20
Parc de logements	p.22
Construction de logements	p.26
Logement social, parc, demandes et attributions	p.27
Marchés immobiliers	p.32
Synthèse	p.38

Le recensement de la population permet de connaître la diversité et l'évolution de la population de la France. L'INSEE fournit ainsi des statistiques sur les **habitants** et les **logements**, leur nombre et leurs caractéristiques : répartition par âge, composition familiale, conditions de logement, emploi, déplacements domicile-travail, etc.



Le recensement repose sur une collecte d'information annuelle, concernant successivement tous les territoires communaux au cours d'un cycle de cinq ans. Les communes de moins de 10 000 habitants réalisent une enquête de recensement portant sur toute la population, à raison d'une commune sur cinq chaque année. Les communes de 10 000 habitants ou plus, réalisent tous les ans une enquête par sondage auprès d'un échantillon d'adresses représentant 8% de leurs logements.

En cumulant cinq enquêtes, l'ensemble des habitants des communes de moins de 10 000 habitants et 40% environ de la population des communes de 10 000 habitants ou plus sont pris en compte. Les informations ainsi collectées sont ramenées à une même date pour toutes les communes afin d'assurer l'égalité de traitement entre elles. Cette date de référence est fixée au 1^{er} janvier de l'année médiane des cinq années d'enquête. Ainsi, le millésime 2018 du recensement combinait les résultats des opérations de collecte de 2016, 2017, 2018, 2019 et 2020. Ce procédé vise à assurer une meilleure robustesse des informations statistiques. Il explique également le décalage entre la date de référence de données et leur date de publication : ainsi, celles pour 2018 ont été diffusées en 2021, le temps de pouvoir exploiter l'opération de collecte de 2020.



Du fait du contexte sanitaire, l'opération de collecte de 2021 n'a pas eu lieu. Désormais, les cycles ne s'étendront plus sur 5 ans mais sur 6 ans, afin de toujours garder cinq opérations de collecte pour en faire la combinaison.

Les millésimes 2013 et 2019 analysés dans le bilan à mi-parcours, rédigé fin 2022-début 2023, font état des résultats 2011-2015 d'une part et 2016-2020 d'autre part. Ce sont, à ce jour, les données les plus récentes sur les caractéristiques socio-démographiques de la population et le parc de logements.



3. Portrait et tendances du territoire à mi-parcours du PLH

➤ L'une des plus fortes croissances démographiques parmi les EPCI de la région

La population des communes formant Estérel Côte d'Azur Agglomération était de 48 565 habitants en 1968. Elle a connu une augmentation relativement soutenue entre 1968 et 1990, gagnant en moyenne 1 700 personnes par an.

La croissance démographique a ensuite connu un ralentissement progressif : entre 2008 et 2013, le gain de population n'était plus que de 360 personnes par an.

La période 2013-2019 marque un retour à un niveau de croissance proche de ce qu'il était entre 1999 et 2008, avec près de 1 200 résidents supplémentaires en moyenne chaque année. Cela correspond à un taux de croissance annuel moyen de la population de +1,04%.

Ce rythme est supérieur à ceux du Var (+0,77% par an), de la région (+0,42%) et de la France métropolitaine (+0,36%). **Au 1^{er} janvier 2019, Estérel Côte d'Azur Agglomération compte 116 268 habitants.**



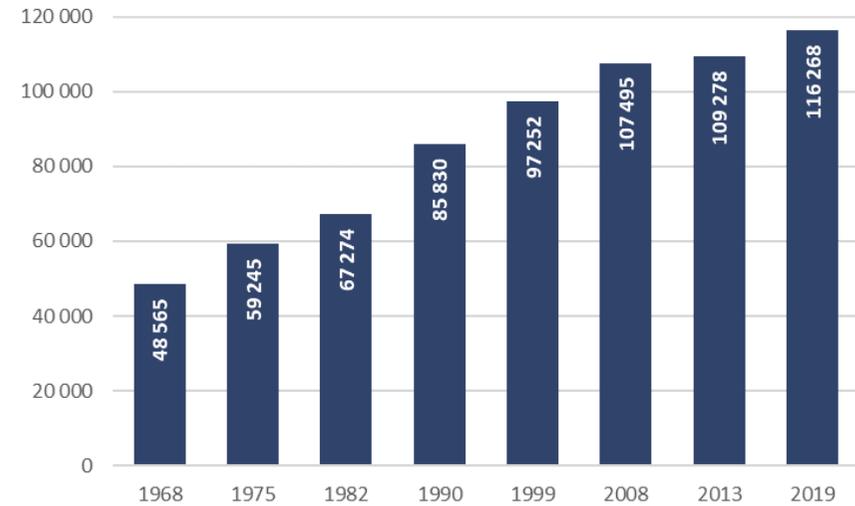
Il y a dans Estérel Côte d'Azur Agglomération environ 250 000 lits touristiques. **Par conséquent, au cœur de l'été, la population présente sur le territoire peut être multipliée par plus de 3 par rapport à la période hors saison.** À titre de comparaison, pour le Var dans son ensemble ce coefficient multiplicateur est de 2. À Saint-Raphaël (95 700 lits touristiques¹), il peut y avoir 3,7 fois plus de résidents au cours de la période estivale, à Roquebrune-sur-Argens 3,9 fois (43 200 lits touristiques).

1. Il s'agit d'une estimation : pour approcher le nombre de lits touristiques d'un territoire, l'INSEE préconise de multiplier le nombre de chambres d'hôtels par 2 (c'est-à-dire de considérer qu'il y a en moyenne 2 lits par chambre), le nombre d'emplacements de camping par 3, le nombre de résidences secondaires par 5 et d'ajouter le nombre de lits en villages vacances, en auberges de jeunesse et en résidences de tourisme.

Nota : Fréjus, Saint-Raphaël et Roquebrune-sur-Argens ont signé avec l'Etat une convention pour le logement des travailleurs saisonniers, acteurs essentiels du tourisme. Celles-ci sont conclues pour trois ans, renouvelables à l'issue de la réalisation de bilans.

Évolution du nombre d'habitants entre 1968 et 2019

(source INSEE-RP 2019)



Zoom sur les projections démographiques

Le PLH 2018-2023 prévoit un taux de croissance annuel moyen de la population de +0,9% par an. D'après les projections de l'audat.var, selon les niveaux de mortalité observés au niveau local, au niveau de fécondité de la fin des années 2010 et d'un solde migratoire identique à celui observé dans le territoire entre 2013 et 2019, on observerait un ralentissement assez net de la croissance démographique d'ici une quinzaine d'années :

Périodes	2013-2019	2019-2025	2025-2031	2031-2037
Taux de croissance annuel moyen	+1,04% par an	+0,73% par an	+0,54% par an	+0,38% par an



3. Portrait et tendances du territoire à mi-parcours du PLH

➤ L'une des plus fortes croissances démographiques parmi les EPCI de la région



Fréjus est la commune la plus peuplée d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, comptant près de 54 500 habitants. Les trois communes littorales concentrent plus de 90% de la population du territoire.

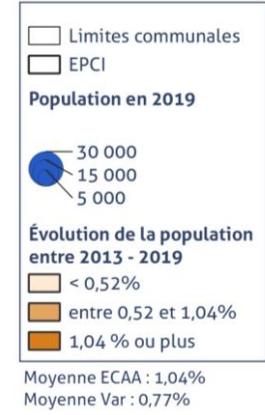
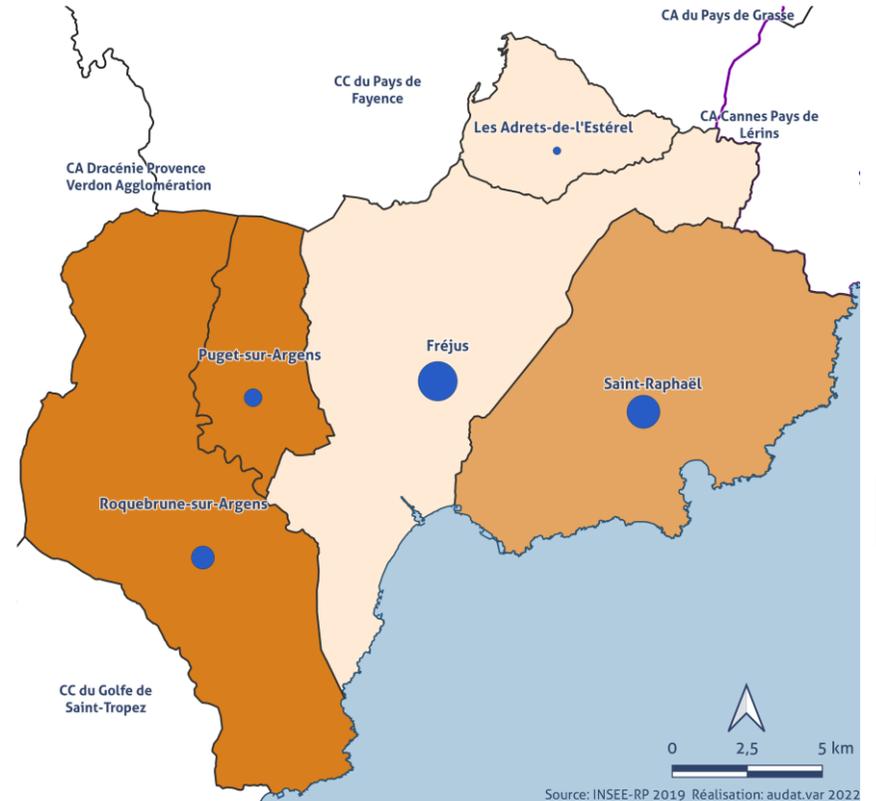
Roquebrune-sur-Argens a connu une croissance démographique importante entre 2013 et 2019, gagnant 2 600 habitants durant la période. Ce rythme d'augmentation (+3,23% par an) est le troisième le plus élevé parmi les 116 communes de plus de 1 000 habitants que compte le Var. La croissance a également été soutenue à Puget-sur-Argens (+2,10% par an).

Fréjus et Saint-Raphaël ont connu des augmentations de population plus modérées (+0,44% et +0,97% par an) : toutefois, compte tenu de leur fort poids démographique, ces deux communes ont concentré la moitié du gain total d'habitants de l'intercommunalité. Aux Adrets-de-l'Estérel, la croissance a été faiblement positive (+0,06% par an).

Population en 2019 et taux de croissance annuel moyen de la population entre 2013 et 2019
(source INSEE-RP 2019)

	Population en 2019	Taux de croissance annuel moyen de la population 2013-2019
--	--------------------	--

Fréjus	54 458	+0,44%
Les Adrets-de-l'Estérel	2 784	+0,06%
Puget-sur-Argens	8 062	+2,10%
Roquebrune-sur-Argens	14 937	+3,23%
Saint-Raphaël	36 027	+0,97%
Estérel Côte d'Azur Agglo.	116 268	+1,04%
Var	1 076 711	+0,77%
PACA	5 081 101	+0,42%
France métropolitaine	64 889 879	+0,36%



▲ Evolution de la population au sein d'Estérel Côte d'Azur Agglomération entre 2013 et 2019
(source INSEE-RP 2019)

+ 3. Portrait et tendances du territoire à mi-parcours du PLH

➤ Le solde migratoire, moteur de la croissance démographique de l'intercommunalité

Le solde migratoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération est nettement supérieur au solde naturel sur toutes les périodes intercensitaires. **Entre 2013 et 2019, la balance entre les installations et les départs amène en moyenne 1 370 habitants supplémentaires par année dans l'intercommunalité.**



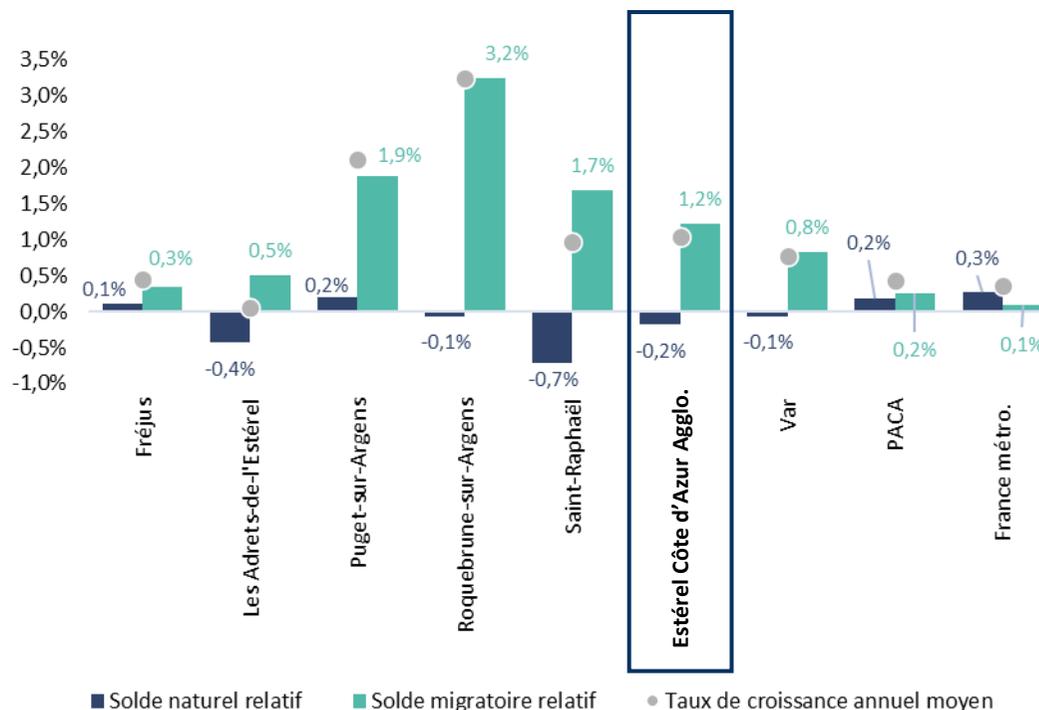
Le solde migratoire compense ainsi un solde naturel devenu négatif : durant la période, l'excédent des décès par rapport aux naissances a fait perdre 200 habitants par an en moyenne. Le solde naturel de l'EPCI est négatif depuis le milieu des années 2010. La structure par âge de la population (voir page suivante) en est la cause principale.

Dans toutes les communes d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, le solde migratoire est plus important que le solde naturel. Le nombre de naissances n'est supérieur au nombre de décès entre 2013 et 2019 qu'à Fréjus et à Puget-sur-Argens. Par conséquent, la forte croissance démographique de Roquebrune-sur-Argens est portée par un solde migratoire très largement favorable (+3,23% par an, soit près de 2 650 habitants gagnés au cours de la période).



Composantes de l'évolution de la population entre 2013 et 2019

(source INSEE-RP 2019, État civil)



Note de lecture : entre 2013 et 2019, Estérel Côte d'Azur Agglomération a gagné environ 1 200 habitants par an. Cela correspond à une croissance moyenne de +1,04% par an. Le solde migratoire, positif, a fait augmenter la population de +1,2% par an. Le solde naturel est négatif, du fait d'un nombre de décès supérieur à celui des naissances : il a fait diminuer la population de -0,2% par an.

3. Portrait et tendances du territoire à mi-parcours du PLH

➤ Près d'un tiers de personnes âgées de 65 ans ou plus

Envoyé en préfecture le 22/06/2023

Reçu en préfecture le 22/06/2023

Publié le

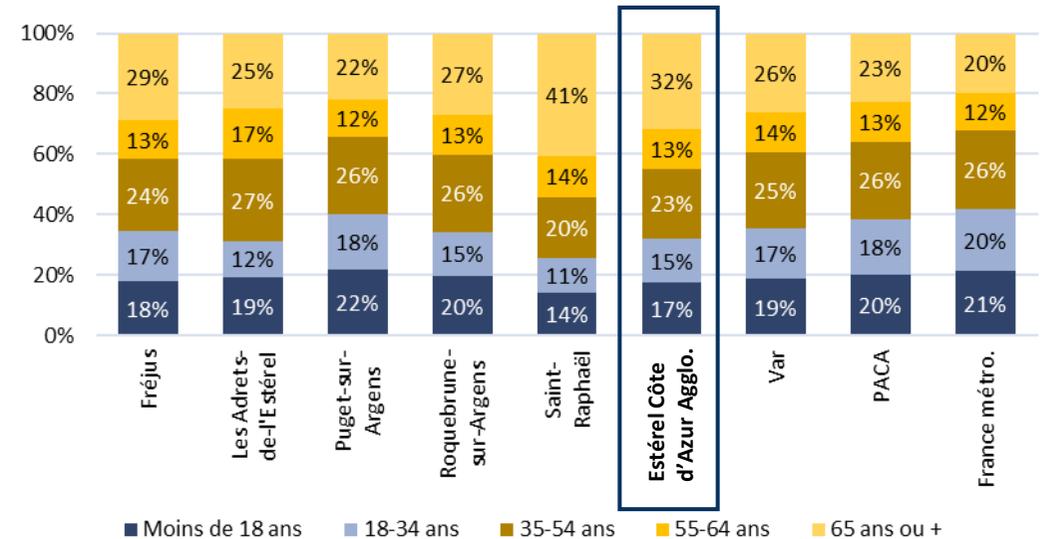
ID : 083-200035319-20230622-C_20230616_86-DE



La population d'Estérel Côte d'Azur Agglomération apparaît plutôt âgée : en effet, 32% des habitants ont 65 ans ou plus, alors que cette proportion est de 26% dans le Var et de 20% en France métropolitaine.



Les classes d'âges inférieurs à cinquante ans sont sous-représentées. C'est particulièrement le cas des enfants et des adolescents : 17% de la population de l'EPCI ont moins de 18 ans, la proportion atteignant 19% dans le Var et 21% en France métropolitaine. L'écart est également marqué pour le 18-34 ans, qui constituent 15% des résidents d'Estérel Côte d'Azur Agglomération (20% dans l'ensemble de la France métropolitaine).



Au niveau des communes :

- **Saint-Raphaël a une proportion très élevée de personnes âgées de 65 ans ou plus (41%).** Les personnes âgées de moins de 55 ans sont sous-représentées ;
- **La proportion de personnes âgées est assez importante à Fréjus (29%),** mais la part des moins de 35 ans est proche des moyennes départementale et régionale ;
- **À Roquebrune-sur-Argens, la part des moins de 18 ans est assez conséquente dans le contexte départemental ;** toutefois, la proportion de personnes âgées de 65 ans ou plus est également plus élevée que la valeur observée dans le Var (27%) ;
- **Les Adrets-de-l'Estérel, avec 25% de personnes âgées de 65 ans ou plus, ont de surcroît un potentiel important de vieillissement à moyen terme,** avec 17% de personnes âgées de 55 ans à 64 ans ;
- **Puget-sur-Argens apparaît clairement comme une commune jeune dans le contexte varois,** avec une proportion importante de moins de 18 ans. La part des seniors dans la population est faible (22%).

▲ Répartition de la population par grands groupes d'âges en 2019 (source INSEE-RP 2019)



3. Portrait et tendances du territoire à mi-parcours du PLH

➤ Être en couple avec enfant(s) est le mode de vie le plus fréquent de l'agglomération



En 2019, 48% des habitants d'Estérel Côte d'Azur Agglomération vivent au sein d'une famille ayant un ou plusieurs enfants*. Il s'agit du mode de vie le plus fréquent parmi les résidents de l'EPCI. Toutefois, la proportion apparaît plus faible que celles mesurées dans le Var (52%), la région PACA (55%) et la France métropolitaine (56%).

Le couple sans enfant (32% des personnes vivant en ménage) est le second mode de cohabitation le plus fréquent. La proportion dans Estérel Côte d'Azur Agglomération est plus élevée que celles des référents de comparaison. Il s'agit d'un mode de vie particulièrement fréquent entre 65 ans et 79 ans, alors que la mortalité est encore relativement faible et que les enfants éventuels sont partis. Les personnes seules sont, quant à elles, légèrement surreprésentées.

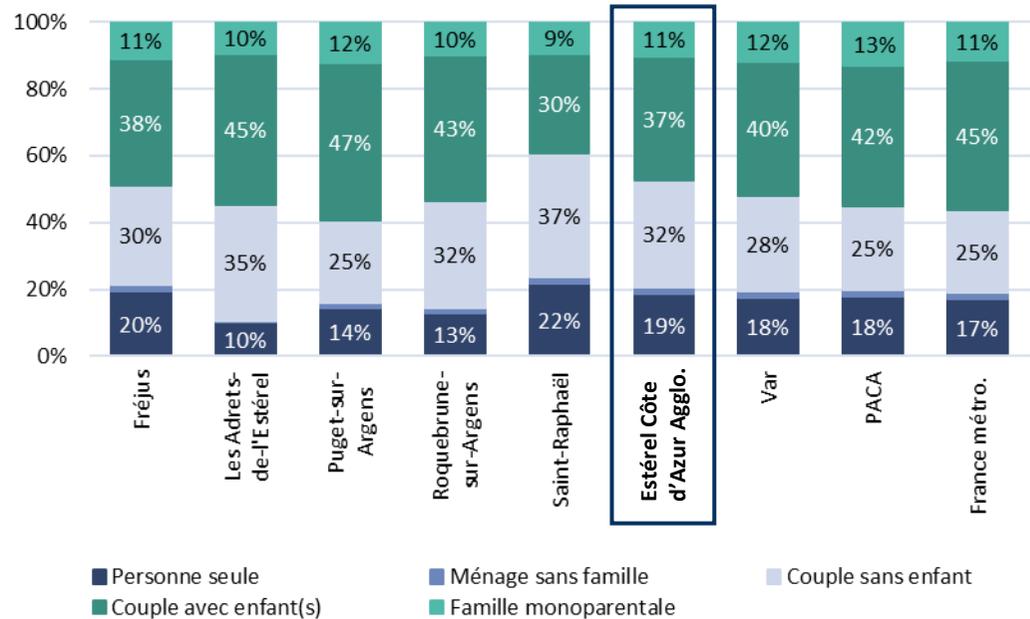
Dans quatre des cinq communes de l'EPCI, le couple avec enfant(s) est le type de ménage d'appartenance le plus représenté. Saint-Raphaël fait exception : les personnes vivant au sein d'un couple sans enfant sont majoritaires.



Les ménages avec enfant(s) sont surreprésentés dans les deux communes rétro littorales, Puget-sur-Argens et Les Adrets-de-l'Estérel. Comme à Roquebrune-sur-Argens, les personnes seules sont sous-représentées dans ces deux communes, du fait de la structure du parc de logements. Les proportions d'isolés sans enfant sont en revanche importantes à Fréjus et à Saint-Raphaël. Les parts de personnes vivant dans un couple sans enfant sont plus élevées que la moyenne départementale dans toutes les communes hormis Puget-sur-Argens.

Répartition des résidents de logements ordinaires selon le type de ménage d'appartenance

(source INSEE-RP 2019)



* Couples avec enfant(s) et familles monoparentales.

3. Portrait et tendances du territoire à mi-parcours du PLH

➤ Une taille de ménages en diminution au fil des années

Les ménages d'Estérel Côte d'Azur Agglomération comptent en moyenne 2,03 personnes en 2019. Il s'agit d'une valeur inférieure à celles mesurées dans le Var (2,10), la région (2,13) et l'ensemble de la France métropolitaine (2,18). Comme une très large majorité des territoires français, la taille moyenne des ménages a diminué au fil des années dans les communes de l'agglomération. Ainsi, elle était de 3,05 personnes en 1968. La fréquence plus importante de personnes âgées, du célibat et des ruptures d'union sont les principales causes de cette évolution.

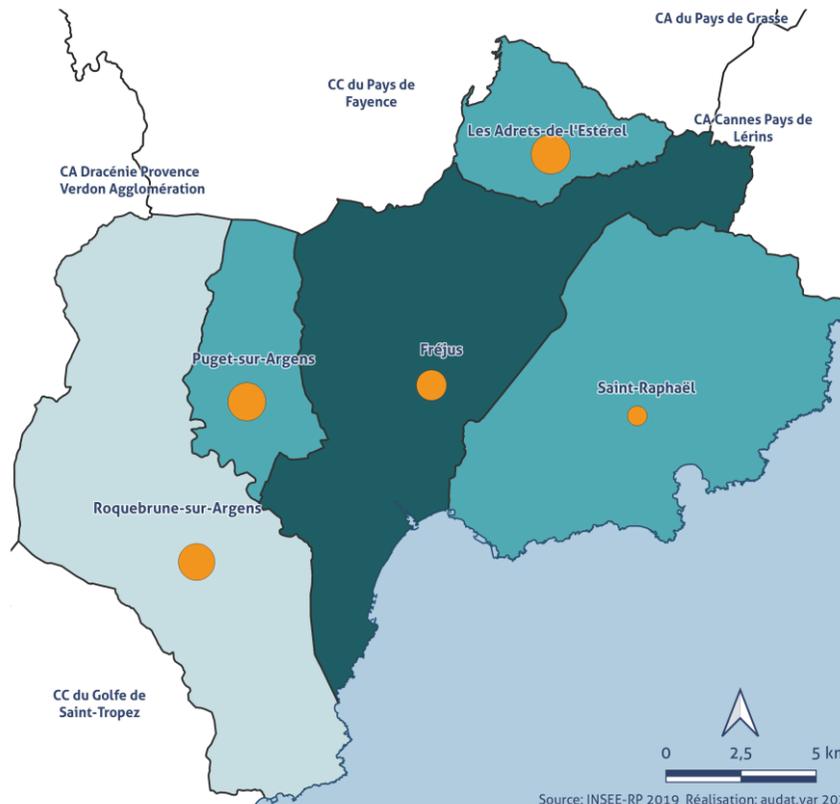
Les communes présentant de fortes proportions de foyers avec enfant(s) sont logiquement celles dont la taille moyenne des ménages est la plus importante. Ainsi, il y a 2,33 personnes par ménage aux Adrets-de-l'Estérel, 2,27 à Puget-sur-Argens et 2,22 à Roquebrune-sur-Argens. La taille moyenne des ménages est de 2,02 personnes à Fréjus et de 1,90 à Saint-Raphaël, du fait de la surreprésentation des petits ménages.

La taille moyenne des ménages de Fréjus était de 3,29 en 1968. Elle a donc nettement diminué en cinquante ans (1,27 personnes contre 1,02 pour l'ensemble de l'EPCI), sous l'effet d'un important changement de peuplement. Les Adrets-de-l'Estérel, Puget-sur-Argens et Saint-Raphaël ont également connu des baisses importantes. La diminution est plus modérée à Roquebrune-sur-Argens (-0,68).

Taille moyenne des ménages au sein d'Estérel Côte d'Azur Agglomération en 2019 et évolution entre 1968 et 2019 ►
(source INSEE-RP 2019)



Moyenne ECAA : 2,03
Moyenne Var : 2,10



Les Adrets-de-l'Estérel - © Estérel Côte d'Azur Agglomération



Puget-sur-Argens - © Estérel Côte d'Azur Agglomération

3. Portrait et tendances du territoire à mi-parcours du PLH

➤ Des revenus plutôt élevés

La médiane du revenu disponible par unité de consommation (ou niveau de vie) pour Estérel Côte d'Azur Agglomération (1 856 €) est supérieure à celle mesurée dans le Var, Provence-Alpes-Côte d'Azur et la France métropolitaine dans leur ensemble. À l'extrémité haute de la distribution des revenus, l'intercommunalité se démarque : le neuvième décile de revenu (3 381 €) apparaît élevé par rapport aux valeurs des référents de comparaison. Les personnes les plus aisées ont donc des revenus plus importants que la moyenne.



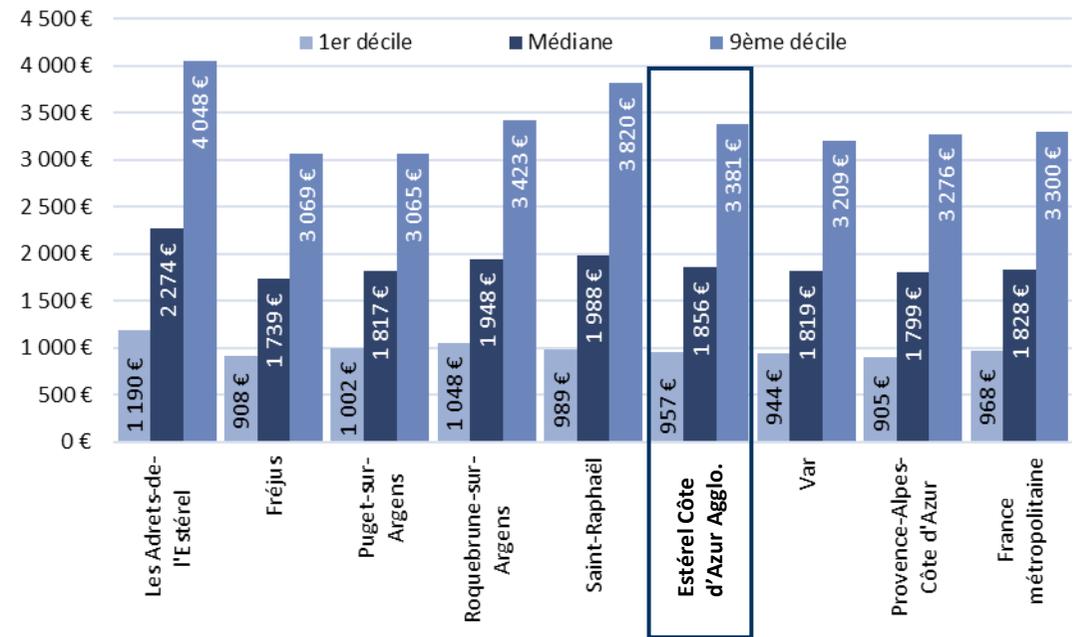
Le 1^{er} décile du revenu disponible par unité de consommation (957 €) est légèrement supérieur à la valeur de l'ensemble du Var (944 €). Les ressources des personnes les moins aisées de l'intercommunalité sont donc à mi-chemin entre la moyenne départementale et celle de la France métropolitaine (968 €).

Les indicateurs de revenus varient assez fortement à l'intérieur de l'EPCI :

- Les revenus sont plus faibles à Fréjus que dans le reste de l'agglomération. Le taux de pauvreté y est également assez important (17% contre moins de 15% dans Estérel Côte d'Azur Agglomération) ;
- À l'inverse, les revenus sont élevés aux Adrets-de-l'Estérel. Le niveau de vie médian est le deuxième plus élevé parmi les communes varoises. Le taux de pauvreté est faible (8%) ;
- À Saint-Raphaël, les revenus sont fortement hétérogènes : le niveau de vie des 10% des personnes les plus aisées est près de 4 fois supérieur à celui des personnes les plus modestes. Le niveau de vie médian (1 988 €) est nettement supérieur à la moyenne départementale ;
- Le niveau de vie médian de Roquebrune-sur-Argens est aussi nettement supérieur (1 948 €) aux moyennes. Les revenus sont plus faibles à Puget-sur-Argens, mais plus hétérogènes.

Indicateurs de distribution du revenu disponible par unité de consommation

(source INSEE-Filosofi 2019)



Notes de lecture :

- Le revenu disponible comprend les revenus d'activité (nets des cotisations sociales), les revenus du patrimoine, les transferts en provenance d'autres ménages et les prestations sociales (y compris les pensions de retraite et les indemnités de chômage), nets des impôts directs.
- Les unités de consommation (UC) sont généralement calculées selon l'échelle d'équivalence dite de l'OCDE modifiée qui attribue 1 UC au premier adulte du ménage, 0,5 UC aux autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC aux enfants de moins de 14 ans.
- Les 10% des personnes les moins aisées vivent sous le premier décile du revenu disponible par unité de consommation ; les 10% des personnes les plus aisées vivent au-dessus du neuvième décile du revenu disponible par unité de consommation ; la médiane coupe la distribution en deux, il y a autant de personnes qui vivent sous le revenu médian que de personnes qui vivent au-dessus.

3. Portrait et tendances du territoire à mi-parcours du PLH

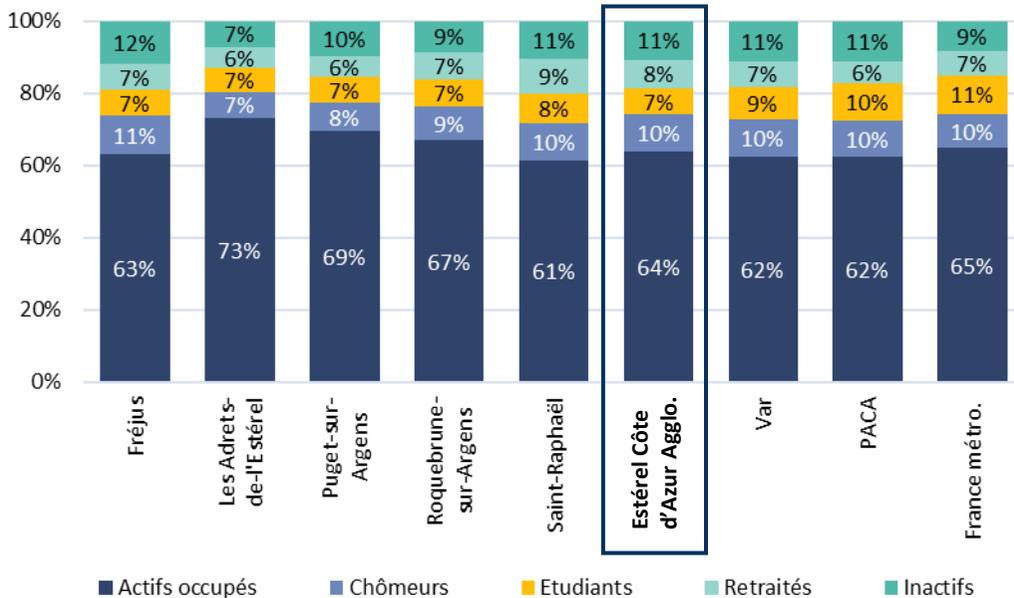
Une proportion élevée de personnes en emploi

Parmi les personnes âgées de 15 ans à 64 ans et résidant dans Estérel Côte d'Azur Agglomération, 64% sont en emploi : il s'agit d'une valeur plutôt élevée dans le contexte varois (62% en moyenne dans le département).

Les proportions d'actifs en emploi sont élevées aux Adrets-de-l'Estérel, à Puget-sur-Argens et, dans une moindre mesure, à Roquebrune-sur-Argens. Elles sont en revanche plus faibles à Fréjus et à Saint-Raphaël. À Fréjus, 23% de personnes de la tranche d'âges sont en situation de non-emploi (chômage ou inactivité). À Saint-Raphaël, la proportion de retraités est assez importante (9%).

Répartition des personnes âgées de 15 ans à 64 ans selon le type d'activité

(source INSEE-RP 2019)



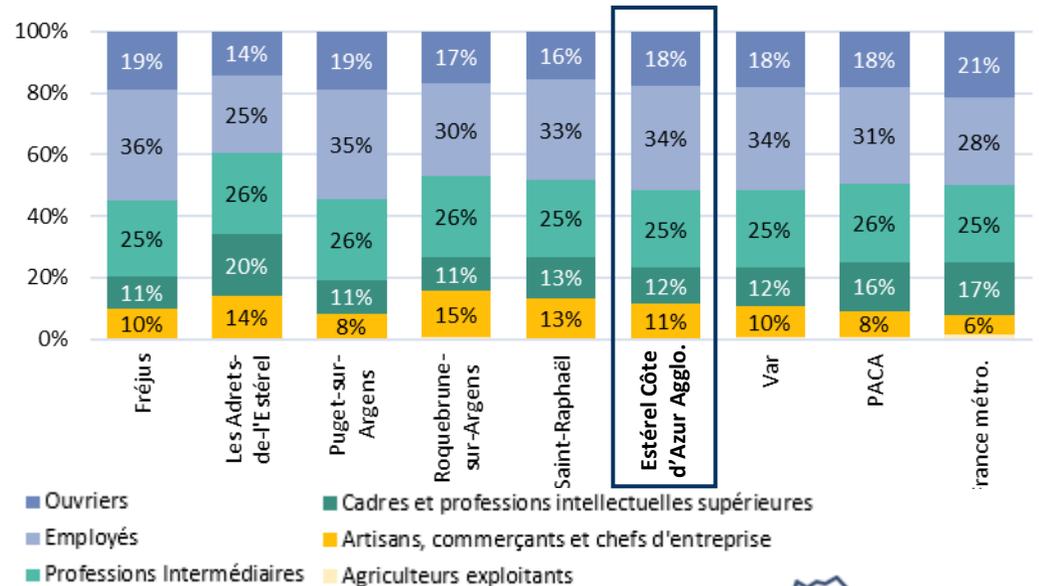
La catégorie socioprofessionnelle (CS) la plus représentée parmi les actifs de l'EPCI est celle des employés, regroupant 34% de l'ensemble. Cette proportion est équivalente à la moyenne départementale. La répartition des actifs de l'agglomération par CS est quasi-identique à celle du Var dans son ensemble. Seule la proportion d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise est légèrement plus élevée que la moyenne départementale (11% contre 10%).

Dans quatre des cinq communes, les employés constituent la CS la plus représentée. Les Adrets-de-l'Estérel font exception : la proportion de professions intermédiaires est légèrement plus forte.

La part des cadres et professions intellectuelles supérieures est également assez importante aux Adrets-de-l'Estérel (20%), notamment par rapport à celles observées dans les autres communes. Les employés et les ouvriers sont en revanche sous-représentés. Ils apparaissent par contre en proportions importantes à Fréjus et à Puget-sur-Argens.

Répartition des actifs âgés de 15 ans à 64 ans par catégorie socioprofessionnelle

(source INSEE-RP 2019)





3. Portrait et tendances du territoire à mi-parcours du PLH

➤ 15 700 déplacements domicile-travail entre l'intercommunalité et l'extérieur

Estérel Côte d'Azur Agglomération compte 21 800 personnes travaillant dans leur commune de résidence : cela correspond à 53% des actifs occupés. La part de ces actifs occupés vivant et travaillant dans la même commune est élevée à Fréjus et à Saint-Raphaël (plus de 55%), faible dans les trois autres communes (moins de 40%).

Estérel Côte d'Azur Agglomération voit 7 400 personnes venir de l'extérieur pour travailler dans l'une de ses cinq communes, alors que 8 300 personnes font l'inverse, quittant l'EPCI pour rejoindre leur lieu de travail.

Ainsi, il y a 15 700 mouvements domicile-travail entre l'intercommunalité et l'extérieur. Les entrants arrivent pour une large majorité (80%) d'autres intercommunalités varoises et notamment de Dracénie Provence Verdon Agglomération (50%). En revanche, les sortants se rendent pour 44% d'entre eux dans les Alpes-Maritimes. Cette proportion est légèrement plus forte que celle des migrations domicile-travail vers le reste du département (42%).

Migrations domicile-travail selon le lieu d'origine et de destination

(source INSEE-RP 2019)

Lieu d'origine/destination	Entrées	Sorties	Flux	% des entrées	% des sorties	% des flux
Autres EPCI varois, dont :	5 849	3 467	9 317	80%	42%	59%
<i>Dracénie Provence Verdon Agglomération</i>	3 656	1 624	5 280	50%	19%	34%
<i>CC Golfe de Saint-Tropez</i>	402	1 028	1 429	5%	12%	9%
<i>CC du Pays de Fayence</i>	849	236	1 084	12%	3%	7%
<i>Métropole Toulon Provence Méditerranée</i>	249	353	602	3%	4%	4%
<i>CC Cœur du Var</i>	388	102	489	5%	1%	3%
<i>CA Provence Verte</i>	152	53	204	2%	1%	1%
Alpes-Maritimes, dont :	1 014	3 665	4 679	14%	44%	30%
<i>CA Cannes-Pays de Lérins</i>	391	1 504	1 895	5%	18%	12%
<i>Métropole Nice Côte d'Azur</i>	257	979	1 236	3%	12%	8%
<i>CA de Sophia Antipolis</i>	153	764	917	2%	9%	6%
<i>CA du Pays de Grasse</i>	214	409	622	3%	5%	4%
Reste de la région	144	473	618	2%	6%	4%
Hors région	342	732	1 074	5%	9%	7%
Estérel Côte d'Azur Agglomération	7 350	8 338	15 687	100%	100%	100%





3. Portrait et tendances du territoire à mi-parcours du PLH

➤ 15 700 déplacements domicile-travail entre l'intercommunalité et l'extérieur

Envoyé en préfecture le 22/06/2023

Reçu en préfecture le 22/06/2023

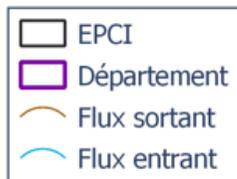
Publié le



ID : 083-200035319-20230622-C_20230616_86-DE

Migrations domicile-travail entre Estérel Côte d'Azur Agglomération et les autres territoires en 2019

(source INSEE-RP 2019)



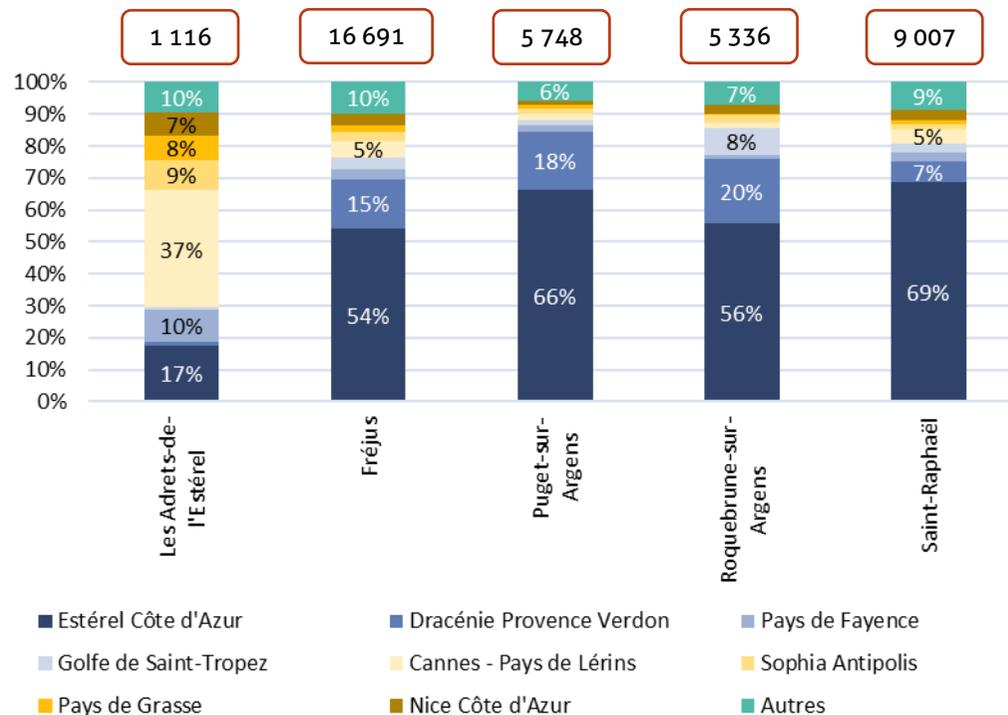
3. Portrait et tendances du territoire à mi-parcours du PLH

Des déplacements domicile-travail différenciés selon les communes

- Aux Adrets-de-l'Estérel, dans l'est de l'intercommunalité, plus de 60% des échanges se font avec les Alpes-Maritimes et notamment avec Cannes - Pays de Lérins (37%). Il s'agit de la seule commune pour laquelle les mouvements avec le reste de l'intercommunalité ne sont pas majoritaires. Il y a dans la commune 39 emplois pour 100 actifs occupés¹ : il s'agit donc d'une commune dont les flux migrations domicile-travail sont majoritairement sortants.
- À l'inverse, les échanges avec les Alpes-Maritimes sont peu fréquents pour Puget-sur-Argens et Roquebrune-sur-Argens (moins de 8% des migrations domicile-travail), à l'ouest de l'intercommunalité. Ces deux communes sont tournées vers les autres communes de l'agglomération et, dans une moindre mesure, vers Dracénie Provence Verdon Agglomération (DPVa) dont Roquebrune-sur-Argens est limitrophe et Puget-sur-Argens proche. Toutefois, si Puget-sur-Argens est un lieu de concentration d'emplois et reçoit par conséquent beaucoup de navetteurs (ICE de 145 pour 100), pour Roquebrune-sur-Argens c'est l'inverse : les migrations sont majoritairement sortantes (ICE de 66 pour 100) ;
- Fréjus présente des caractéristiques similaires à Puget-sur-Argens et Roquebrune-sur-Argens dans la répartition des flux domicile-travail : les mouvements se font majoritairement avec le reste de l'agglomération (54%) et dans une moindre mesure avec DPVa (15%). Il y a à Fréjus 104 emplois pour 100 actifs occupés.
- Saint-Raphaël est la commune de l'EPCI fonctionnant le plus avec le reste de l'agglomération : 69% des migrations pendulaires se font avec une autre commune de l'EPCI. L'indice raphaëlois de concentration de l'emploi est de 96 pour 100. Il y a donc légèrement plus de migrations sortantes qu'entrantes.

Migrations domicile-travail selon le lieu d'origine et de destination

(nombre de déplacements dans les encadrés - source INSEE-RP 2019)



Note de lecture : aux Adrets-de-l'Estérel, 17% des migrations domicile-travail ont pour lieu d'origine ou de destination une autre commune d'Estérel Côte d'Azur Agglomération.

1. Il s'agit de la définition de l'indicateur « Indice de concentration de l'emploi » (ICE).

3. Portrait et tendances du territoire à mi-parcours du PLH

➤ Une attractivité importante pour les arrivants d'autres régions

En 2019, **5 100 habitants** d'Estérel Côte d'Azur Agglomération (soit 4,5% de la population) **sont installés dans l'intercommunalité depuis moins d'un an**. Près de la moitié de ces nouveaux résidents vivaient auparavant dans une autre région française.

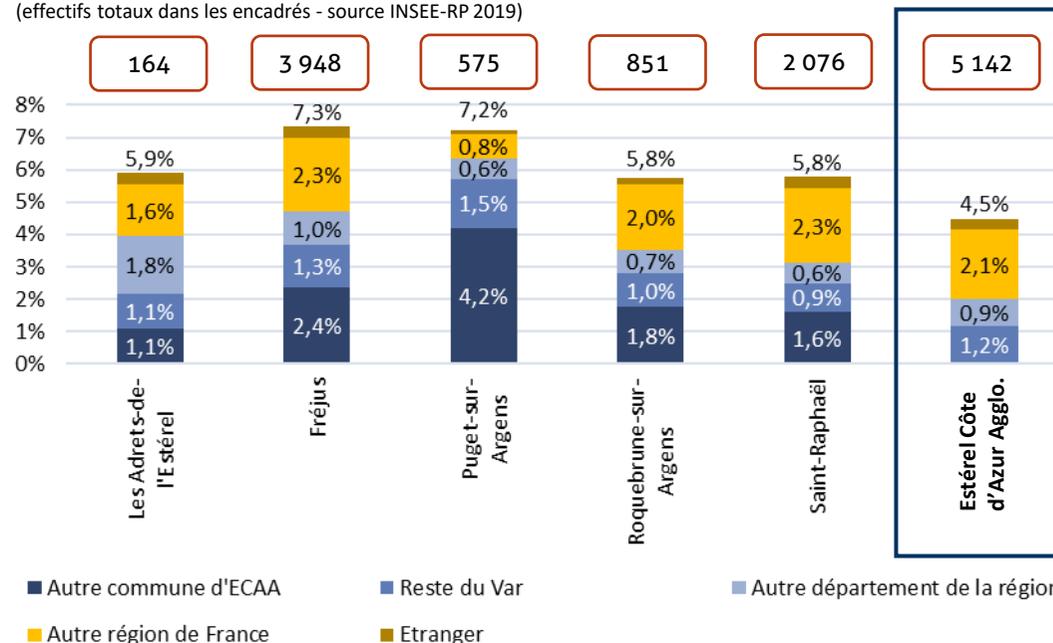


Dans les communes, la part des nouveaux arrivants dans la population est élevée à Fréjus et à Puget-sur-Argens. Ainsi, ce sont plus de 7% des habitants de ces communes¹ qui résidaient dans une autre localité un an plus tôt.

Les proportions de nouveaux arrivants selon le lieu de résidence antérieur varient fortement selon les communes :

- Puget-sur-Argens attire majoritairement des personnes venues des autres communes de l'agglomération et notamment de Fréjus.
- Roquebrune-sur-Argens et Saint-Raphaël voient la plus grande partie des entrants arriver d'autres régions françaises et notamment d'Ile-de-France.
- Fréjus est à la fois attractive pour les autres communes de l'EPCI (particulièrement Saint-Raphaël) et pour les autres régions françaises.
- Les arrivants aux Adrets-de-l'Estérel résidaient pour la plus grande part d'entre eux dans un autre département de la région, en l'occurrence les Alpes-Maritimes (pour 62% d'entre eux) et les Bouches-du-Rhône (pour 38%).

Proportion de nouveaux arrivants* parmi les habitants des communes d'Estérel Côte d'Azur Agglomération selon le lieu de résidence antérieur
 (effectifs totaux dans les encadrés - source INSEE-RP 2019)



* Notes de lecture : la proportion de nouveaux arrivants dans la population des Adrets-de-l'Estérel est de 5,9%. Parmi eux, 1,1% vivaient déjà dans une commune d'Estérel Côte d'Azur Agglomération. La proportion de nouveaux arrivants dans la population d'Estérel Côte d'Azur Agglomération est de 4,5%. Parmi eux, 2,1% vivaient dans une autre région française.

1. Les proportions à la commune intègrent également les mouvements migratoires entre deux communes d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, contrairement à celle de l'agglomération qui ne prend en compte que les migrations externes. Ces dernières sont au nombre de 5 100, auxquelles sont ainsi ajoutées près de 2 500 migrations internes à l'EPCI.

+ 3. Portrait et tendances du territoire à mi-parcours du PLH

➤ Une proportion plus faible de couples avec enfant(s) parmi les arrivants qu'au sein de la population globale

La répartition par type de ménage d'appartenance des nouveaux arrivants est très différente de celle de l'ensemble des habitants : 37% des entrants vivent au sein d'un ménage comptant un ou plusieurs enfants, contre 48% au sein de la population globale d'Estérel Côte d'Azur Agglomération. Les personnes vivant au sein d'un couple avec enfant(s) sont nettement sous-représentées parmi les entrants, à l'inverse des couples sans enfant.

À Puget-sur-Argens et à Roquebrune-sur-Argens, la proportion d'entrants vivant au sein d'un ménage avec enfant(s) est importante. Le couple avec enfant(s) constitue, de façon très nette, le type de ménage d'appartenance le plus fréquent dans ces deux communes de l'ouest de l'agglomération, en lien avec la forte proportion de résidences principales de grandes tailles (4 pièces et plus).

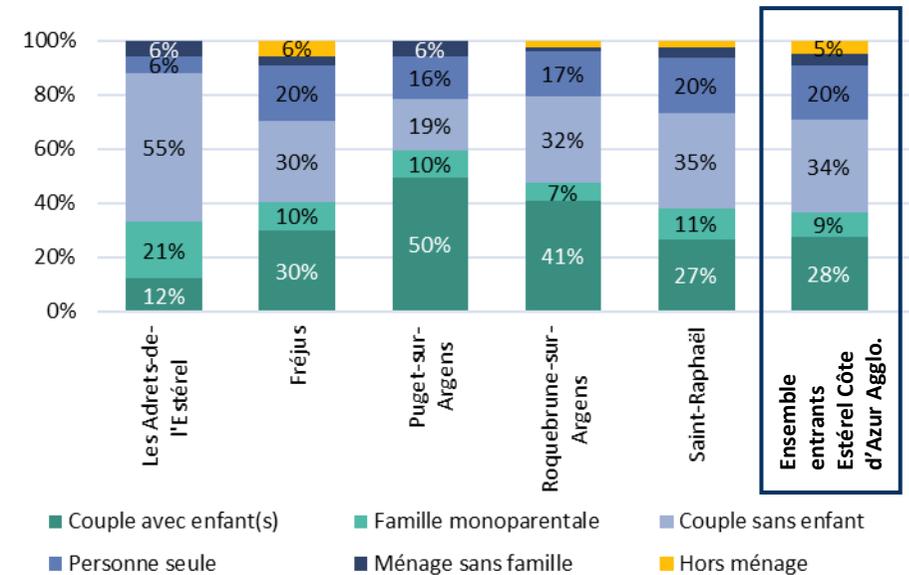
Aux Adrets-de-l'Estérel, les arrivants vivent majoritairement au sein d'un couple sans enfant. À Fréjus et à Saint-Raphaël, communes disposant d'un parc avec une part conséquente de petits logements (T1/T2), la répartition des entrants par type de ménage d'appartenance est plus diversifiée, avec notamment une représentation plus importante des personnes seules que dans les autres communes. Fréjus présente un profil plus familial que Saint-Raphaël, où les personnes vivant en couple sans enfant sont surreprésentées.



La structure par âge des nouveaux arrivants apparaît plus jeune que celle de la population globale d'Estérel Côte d'Azur Agglomération. De manière générale, la mobilité résidentielle est faible après 50 ans, ce qui explique la sous-représentation des personnes âgées parmi les entrants. Toutefois, près d'un nouvel arrivant sur quatre a 65 ans ou plus à Saint-Raphaël et aux Adrets-de-l'Estérel. La proportion est inférieure à 12% à Puget-sur-Argens et à Roquebrune-sur-Argens. Elle est de 17% à Fréjus.

Répartition des nouveaux arrivants dans les communes d'Estérel Côte d'Azur Agglomération selon le type de ménage d'appartenance

(source INSEE-RP 2019)



Note : la population hors ménage comprend les personnes résidant dans une communauté (foyer de travailleurs, maison de retraite, résidence universitaire, établissement pénitentiaire, etc.), les personnes vivant dans des habitations mobiles (y compris les bateliers) et les personnes sans-abri.

3. Portrait et tendances du territoire à mi-parcours du PLH

➤ Près de 101 000 logements dans l'agglomération dont 40% en résidence secondaire

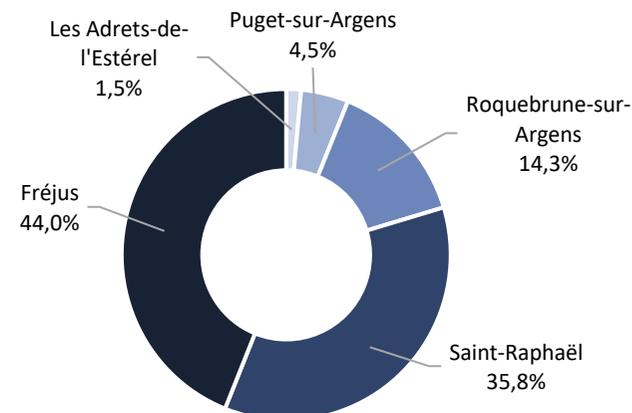
En 2019, près de 101 000 logements sont dénombrés au sein d'Estérel Côte d'Azur Agglomération. 80% sont concentrés au sein des communes de Fréjus et Saint-Raphaël.

Les résidences principales, c'est-à-dire habitées à l'année, représentent 56% du parc du territoire (près de 56 200 logements). C'est au sein des communes de Puget-sur-Argens et des Adrets-de-l'Estérel que celles-ci sont proportionnellement les plus importantes (respectivement 73% à 78% de leur parc).

Les résidences secondaires constituent, quant à elles, 40% du parc (près de 40 500 logements), un taux bien supérieur à celui du département (25%). Celles-ci sont particulièrement présentes au sein de trois communes : Fréjus (37%), Saint-Raphaël (44%) et Roquebrune-sur-Argens où elles concernent la moitié du parc (51%).

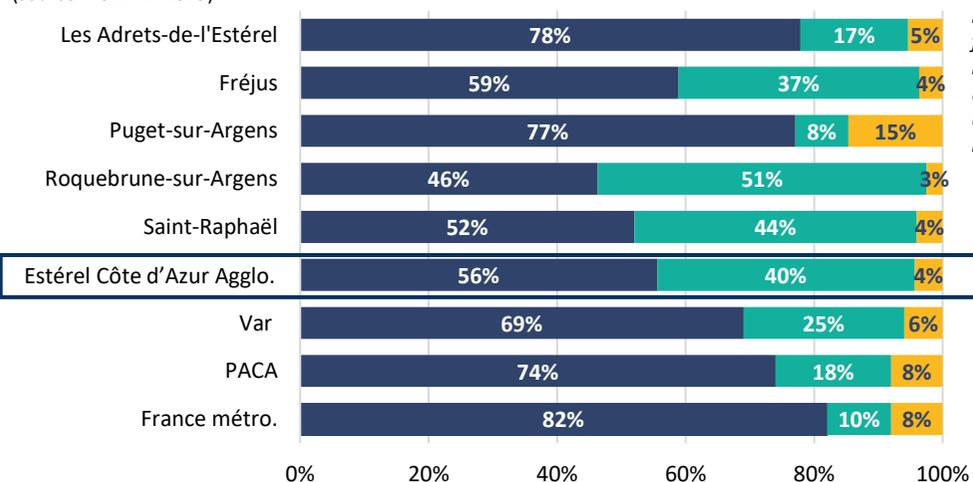
S'agissant de la vacance*, celle-ci est plutôt faible sur le territoire (4%, soit environ 4 200 logements), témoignant d'une forte tension sur le marché du logement (Var : 6%). Notons toutefois qu'elle est particulièrement importante à Puget-sur-Argens (15%), compte tenu de nombreuses livraisons de logements neufs non occupés à la date du Recensement*.

Répartition du parc de logements au sein de l'agglomération en 2019 (source INSEE-RP 2019)



Répartition du parc de logements selon le mode d'occupation en 2019

(source INSEE-RP 2019)



* Un taux de vacance compris entre 5% et 7% est nécessaire à la bonne fluidité du marché du logement, en deçà, il reflète une forte tension traduisant une faiblesse de l'offre au regard de la demande.



Fréjus, © Estérel Côte d'Azur Agglomération

* Afin d'être au plus près de la réalité du parc, un programme neuf de plus de 200 logements, livré en 2019 mais non encore occupé à la date du Recensement, a néanmoins pu être décompté de la vacance.

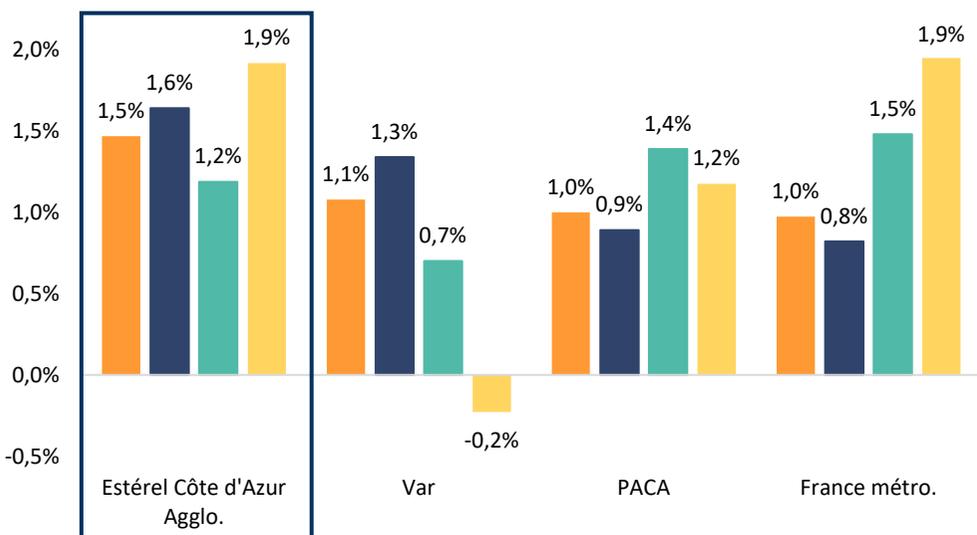
3. Portrait et tendances du territoire à mi-parcours du PLH

➤ Une hausse du parc de logements portée par les résidences principales

Estérel Côte d'Azur Agglomération a connu une augmentation importante de son parc de logements entre 2013 et 2019 (+1,5% par an), bien plus élevée qu'aux échelles varoise (+1,1% par an), régionale et nationale (+1% par an).

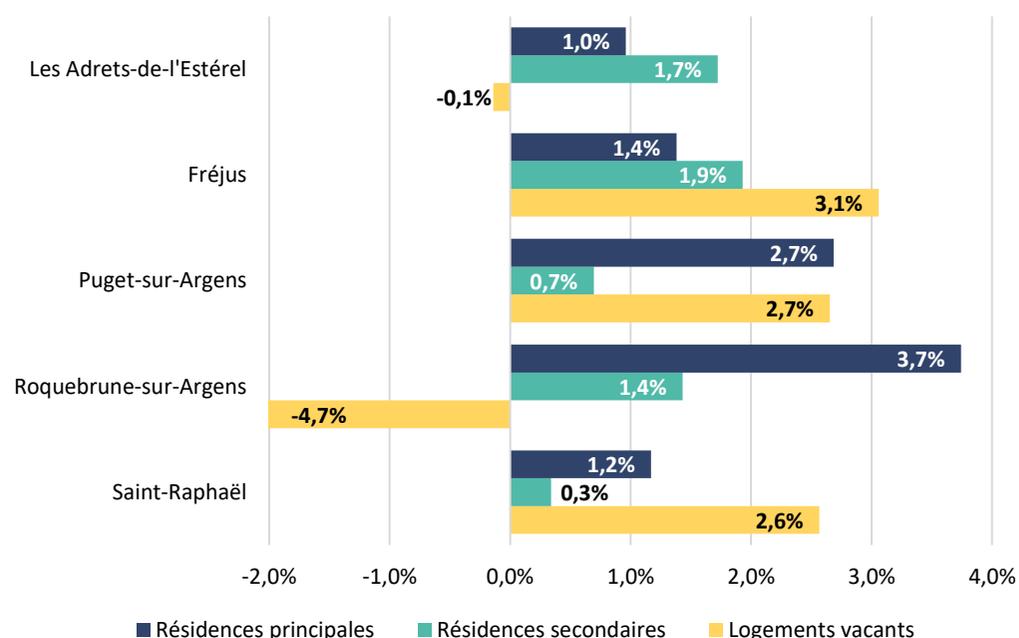
Cela s'est traduit par une hausse conséquente des résidences principales : +1,6% par an (contre +1,3% par an dans le Var), après la CC Méditerranée Porte des Maures (+2,7% par an), la CA Provence Verte et la CC de la Vallée du Gapeau (+1,8% par an). Concernant les communes, les augmentations les plus fortes sont observées à Roquebrune-sur-Argens (+3,7% par an) et à Puget-sur-Argens (+2,7% par an).

Les résidences secondaires ont quant à elles continué à augmenter sur cette même période mais de façon plus modérée (+1,2% par an), dépassant toutefois le taux varois (+0,7% par an). Fréjus et les Adrets-de-l'Estérel enregistrent même une croissance des résidences secondaires plus importante que celle des résidences principales (respectivement +1,9% par an et +1,7% par an).



Le nombre de logements vacants a lui aussi progressé entre 2013 et 2019 (+1,9% par an, à l'image du taux national). A noter, toutefois, une baisse importante de la vacance à Roquebrune-sur-Argens (-4,7% par an).

Evolution annuelle du parc de logements en commune entre 2013 et 2019* (source INSEE-RP)



* L'évolution des résidences secondaires à Puget-sur-Argens a été recalculée du fait de la prise en compte, en 2013, d'environ 700 bungalows d'un camping comptabilisés à tort comme résidences secondaires.

◀ Evolution annuelle du parc de logements entre 2013 et 2019 (source INSEE-RP)



3. Portrait et tendances du territoire à mi-parcours du PLH

➤ Des résidences principales, majoritairement occupées par leur propriétaire

En 2019, les logements occupés par leur propriétaire sont majoritaires : 61% des résidences principales, soit plus qu'à l'échelle du Var avec 58%. Les propriétaires prédominent dans les cinq communes du territoire : de 56% à Fréjus à 80% aux Adrets-de-l'Estérel.

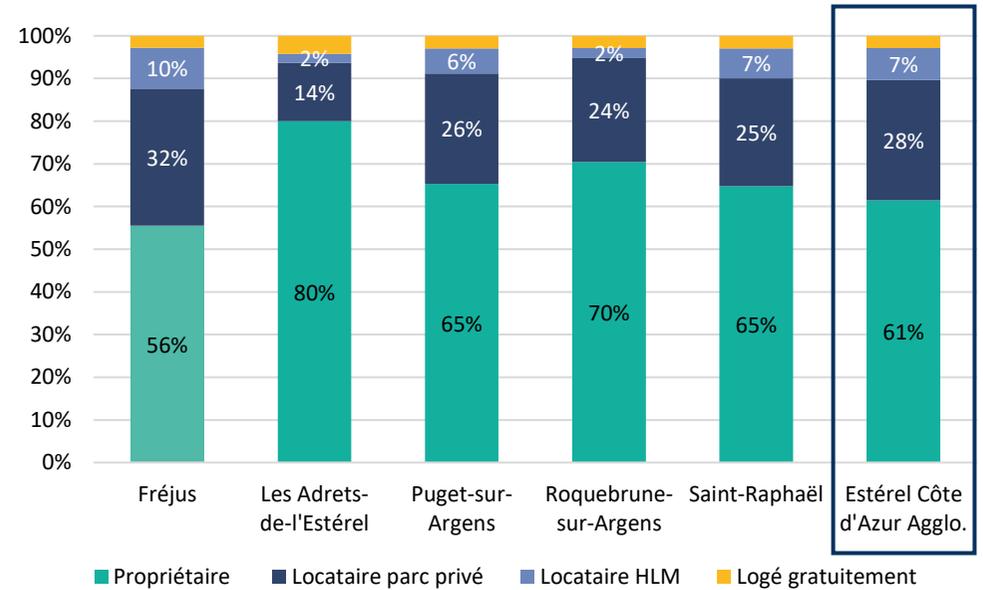
Plus d'un quart des résidences principales (28%) est occupé par des locataires du parc privé. Ils sont surreprésentés à Fréjus, représentant 32% des habitants des résidences principales.

Les résidences principales occupées par un locataire du parc social sont peu nombreuses au sein du territoire : 7%. Leur part n'est plus élevée qu'à Fréjus, avec un taux de 10%. A l'opposé, elle n'est que de 2% aux Adrets-de-l'Estérel et à Roquebrune-sur-Argens.

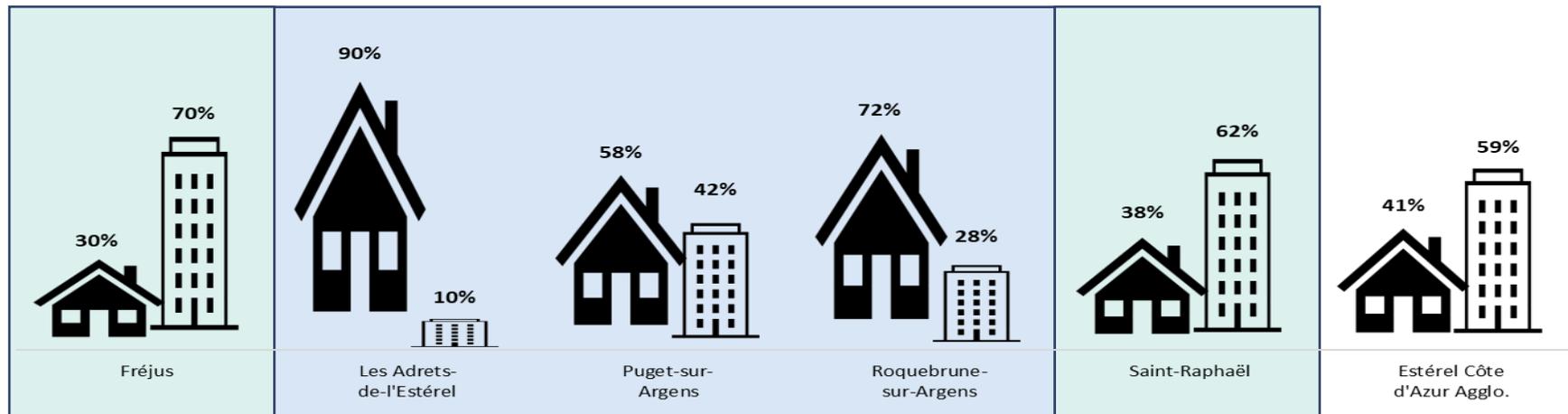
Le poids des propriétaires et des locataires a progressé entre 2013 et 2019. Si l'augmentation du nombre de propriétaire a été plus rapide (+1,7% par an) que celle des locataires du parc privé (+1,4% par an), elles ont été, toutes deux, en deçà de celle des locataires du parc HLM (+4,0% par an), témoignant du développement du parc social sur le territoire.

Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation

(source INSEE-RP 2019)



Un parc de résidences principales composé majoritairement d'appartements, mais qui cache des disparités (source INSEE-RP 2019) :



3. Portrait et tendances du territoire à mi-parcours du PLH

➤ Des résidences principales plutôt grandes et récentes

En 2019, près de **44% des résidences principales sont composées de 4 pièces ou plus**, en lien avec la part conséquente des maisons individuelles au sein du territoire (41% en moyenne et jusqu'à 90% aux Adrets-de-l'Estérel).

Les grands logements sont surreprésentés aux Adrets-de-l'Estérel (74%), Roquebrune-sur-Argens (60%) et Puget-sur-Argens (54%). En revanche, ceux-ci sont moins nombreux à Saint-Raphaël (42%) et à Fréjus (38%), qui comptent d'avantage de petits logements (T1 et T2).

Entre 2013 et 2019, les T2 connaissent la progression la plus rapide (+4,0% par an), suivis des T3 ainsi que des T5 et plus (+2,0% par an chacun). Si les T4 progressent très légèrement (+0,4%), les résidences principales en T1 sont en revanche en retrait (-0,8%).

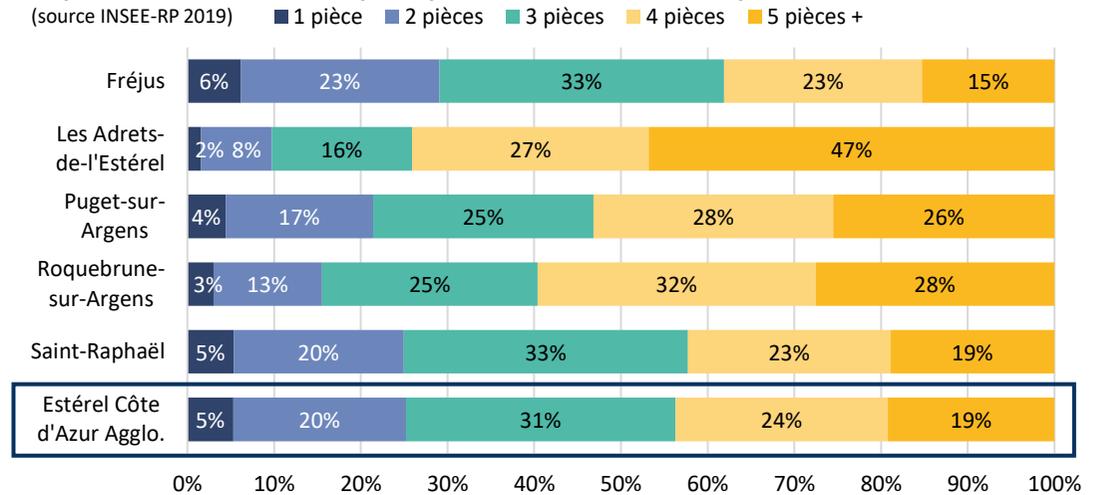


En 2019, seulement 3% des résidences principales d'Estérel Côte d'Azur Agglomération datent d'avant 1945 (Var : 15%, PACA : 18% et France : 22%). La période 1946-1970 a vu 21% des résidences principales sortir de terre. La période suivante, 1971-1990, a connu encore plus de constructions, constituant 36% du parc. Mais, c'est au cours des trente dernières années que la majorité des résidences principales ont été construites (40%), soit une proportion bien plus importante qu'aux échelles varoise (28%) et nationale (27%), témoignant du fort dynamisme de la construction sur ce territoire.

A l'échelle communale, c'est au sein des Adrets-de-l'Estérel, Puget-sur-Argens et Roquebrune-sur-Argens que le parc de résidences principales est le plus récent puisque plus de la moitié de celui-ci datent d'après 1991.

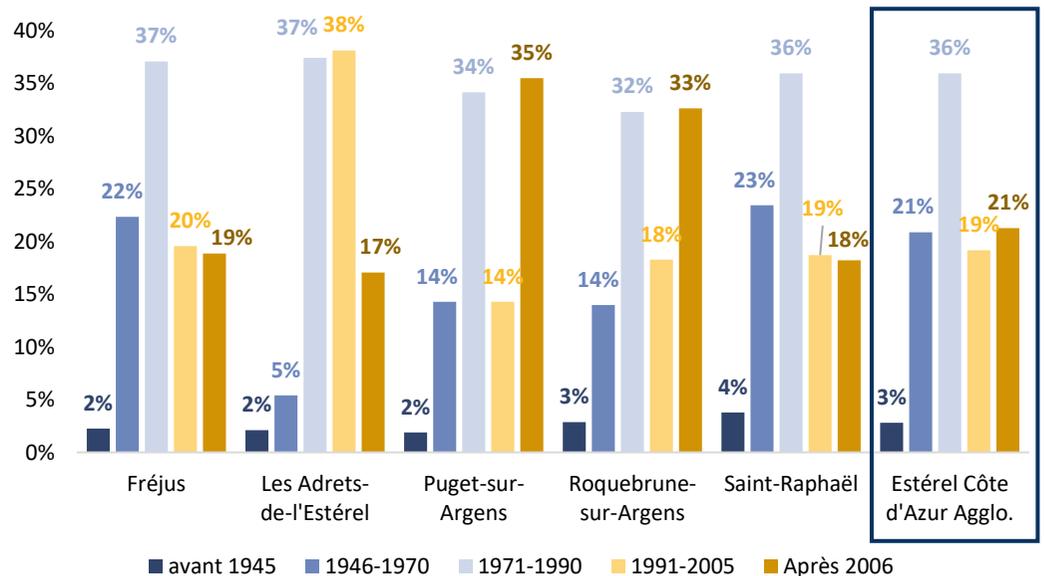
Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces

(source INSEE-RP 2019)



Epoque de construction des résidences principales

(source INSEE-RP 2019)



3. Portrait et tendances du territoire à mi-parcours du PLH

Un parc plutôt récent compte tenu d'une construction dynamique

Avec, en moyenne, près de 1 460 logements autorisés par an depuis 2011, le marché de la construction est actif sur le territoire et traduit l'attractivité continue d'Estérel Côte d'Azur Agglomération.

Durant la première période du PLH, 2018-2021, environ 1 400 logements ont été autorisés par an, soit un nombre supérieur aux objectifs fixés par le PLH (1 220 logements par an, cf. partie 4, p.39).

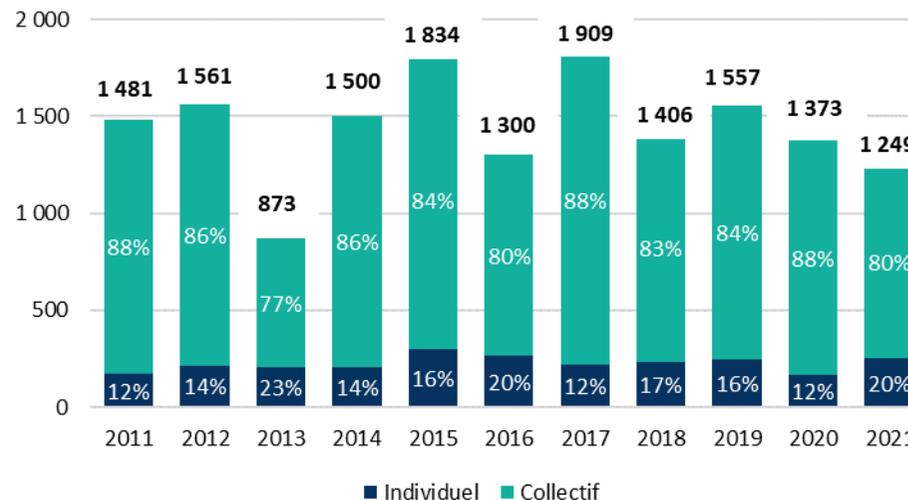
Au sein de l'agglomération, la production de logements neufs reste fortement orientée vers le collectif : 84% des autorisations entre 2018 et 2021. La construction en individuel représente, quant à elle, 16%. Elle reste cependant le mode dominant aux Adrets-de-l'Estérel (74%) et pour plus d'un tiers à Puget-sur-Argens et Roquebrune-sur-Argens. Les communes de Fréjus et de Saint-Raphaël en comptent comparativement peu (entre 9% et 14%).

En termes de localisation, Fréjus et Saint-Raphaël regroupent 71% des logements autorisés sur la décennie ►

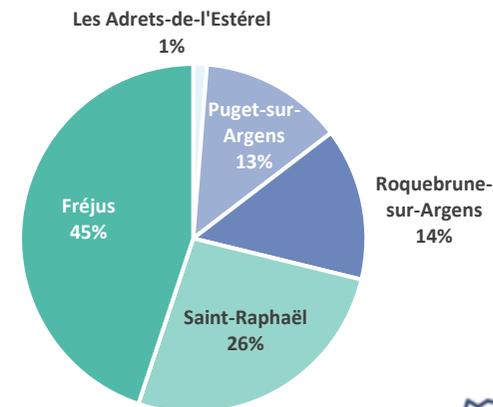
Selon les fichiers fonciers (MAJIC III), 15% des logements créés entre 2019 et 2021 au sein d'Estérel Côte d'Azur Agglomération seraient des résidences secondaires. Ce taux représenterait 3% aux Adrets-de-l'Estérel mais atteindrait entre 11% et 14% à Puget-sur-Argens, Fréjus et Saint-Raphaël ; et jusqu'à 27% à Roquebrune-sur-Argens.



Nombre de logements autorisés par an depuis 2011 dans l'agglomération (permis de construire accordés - sources : communes)



Localisation des logements autorisés entre 2011 et 2021 (permis de construire accordés - sources : communes)



+ 3. Portrait et tendances du territoire à mi-parcours du PLH

➤ Un territoire qui dénombre près de 6 400 logements sociaux

Au sens de l'article 55 de la loi SRU, Estérel Côte d'Azur Agglomération compte près de 6 400 logements locatifs sociaux¹ au 1^{er} janvier 2021, correspondant à **10,61% des résidences principales du territoire** (au lieu des 25% attendus).

Quatre communes sont soumises à cet article : Fréjus (12,96% de logements sociaux au sein de ses résidences principales au 1^{er} janvier 2021), Saint-Raphaël (9,99%), Puget-sur-Argens (10,30%) et Roquebrune-sur-Argens (4,02%).

Evolution des taux SRU par commune depuis 2018

(au 1^{er} janvier de chaque année, sources : DDTM83, Estérel Côte d'Azur Agglomération)

	2018	2019	2020	2021
Fréjus	11,33%	12,22%	12,48%	12,96%
Saint-Raphaël	9,29%	9,89%	9,94%	9,99%
Puget-sur-Argens	7,91%	7,98%	9,44%	10,30%
Roquebrune-sur-Argens	3,96%	3,97%	4,00%	4,02%
Estérel Côte d'Azur Agglo. hors Les Adrets-de-l'Estérel	9,45%	10,08%	10,31%	10,61%

1. source : DDTM83, logements sociaux auxquels s'ajoutent les foyers et les logements conventionnés Anah.



3. Portrait et tendances du territoire à mi-parcours du PLH

➤ Plus de 90% du parc locatif social concentrés à Fréjus et Saint-Raphaël

Au 31 décembre 2021, selon le répertoire des logements locatifs sociaux (RPLS)¹, les bailleurs sociaux possèdent un patrimoine de 5 758 logements au sein du territoire (5 301 en 2018). 91% sont concentrés dans le cœur de l'agglomération : 58% à Fréjus et 33% à Saint-Raphaël. 9% de ce parc est situé en quartier prioritaire de la politique de la ville – QPV (La Gabelle et L'Agachon à Fréjus).

Dix bailleurs sociaux sont présents sur l'agglomération. Trois d'entre eux détiennent 86% du parc social : Erilia (31%), Var Habitat (29%) et le Logis Familial Varois (26%).

Le parc social est plutôt récent : près de la moitié des logements (51%) ont été construits après 2000, dont 36% après 2010. Ainsi, à l'échelle d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, seuls 25% datent d'avant 1975. Ce parc ancien est particulièrement présent à Fréjus (28%) et à Saint-Raphaël (27%).

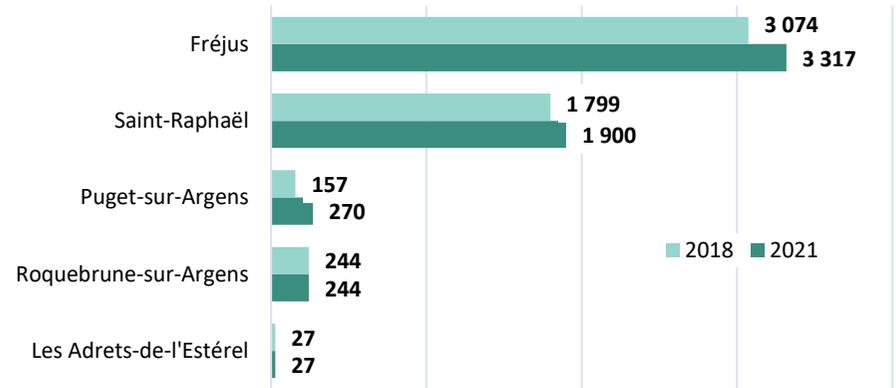
Les appartements constituent 92% des logements du parc. Le patrimoine en individuel est néanmoins majoritaire aux Adrets-de-l'Estérel (100%, soit 27 logements) et important à Roquebrune-sur-Argens (32%, soit 78 logements). Il est en revanche inexistant à Puget-sur-Argens.

Les logements locatifs sociaux sont principalement de moyennes et grandes typologies. Les T3 représentent en effet 36% des logements, part encore plus marquée à Puget-sur-Argens et aux Adrets-de-l'Estérel avec 44%. Les T4 et plus composent, quant à eux, 37% du parc social d'Estérel Côte d'Azur Agglomération et près d'un logement sur deux à Roquebrune-sur-Argens (49%) et aux Adrets-de-l'Estérel (52%). Enfin, les petites typologies, T1-T2, constituent, en moyenne, 27% des logements. Elles sont particulièrement implantées à Puget-sur-Argens (34%). Les T1 sont toutefois peu présents sur le territoire (7%).

1. À la différence du suivi effectué par la DDTM83, qui considère en plus des logements sociaux ordinaires, les foyers et les logements conventionnés Anah ; le RPLS ne recense que le patrimoine des bailleurs sociaux.

Evolution 2018-2021 du nombre de logements sociaux appartenant aux organismes HLM

(source : RPLS 2018- RPLS 2021)



L'offre nouvelle

2 392 logements sociaux ordinaires ont été financés durant la première période du PLH, 2018-2021. 83% sont localisés au sein des communes de Fréjus (60%) et de Saint-Raphaël (23%).

Un certain rééquilibrage se fait en faveur de Roquebrune-sur-Argens qui compte 10% des logements sociaux financés entre 2018 et 2021 alors que le parc social existant représente 4% des logements sociaux de l'agglomération. C'est aussi le cas de Puget-sur-Argens qui regroupe 7% des logements sociaux financés récemment alors que l'ensemble de son parc social pèse également pour 4% de celui du territoire.



37,1% des occupants du parc sont des personnes seules



26,9% des familles mono-parentales



12% des familles nombreuses

(source : OPS 2020)

Pour une analyse complète des caractéristiques du parc social, de ses occupants et de ses demandeurs, se reporter au Diagnostic préalable aux orientations de la CIL.

3. Portrait et tendances du territoire à mi-parcours du PLH

➤ 4 700 demandes de logement social par an, en moyenne, sur la période 2018-2021

A fin 2021, près de 4 900 demandes de logement social sont actives sur le territoire (4 700 par an en moyenne sur la période 2018-2021). En lien avec l'offre sociale existante, Fréjus et Saint-Raphaël recueillent 87% de celles-ci (respectivement 59% et 28%).

78% de ces demandes émanent de ménages n'étant pas déjà logés dans le parc social (demandes hors mutation). Les 22% restants concernent ainsi des ménages souhaitant changer de logement au sein du parc social (demande de mutation).

Les demandeurs de logements sociaux souhaitant être (re)logés dans le parc social d'Estérel Côte d'Azur Agglomération sont essentiellement issus du territoire : 92% habitent déjà la région PACA et parmi eux, 88% sont Varois. Plus précisément, 79% des demandeurs habitent déjà l'une des 5 communes d'Estérel Côte d'Azur Agglomération. Les demandeurs qui n'habitent pas déjà au sein d'Estérel Côte d'Azur Agglomération sont issus de communes proches : Draguignan (123 demandeurs), Le Muy (59 demandeurs) et Vidauban (40 demandeurs).

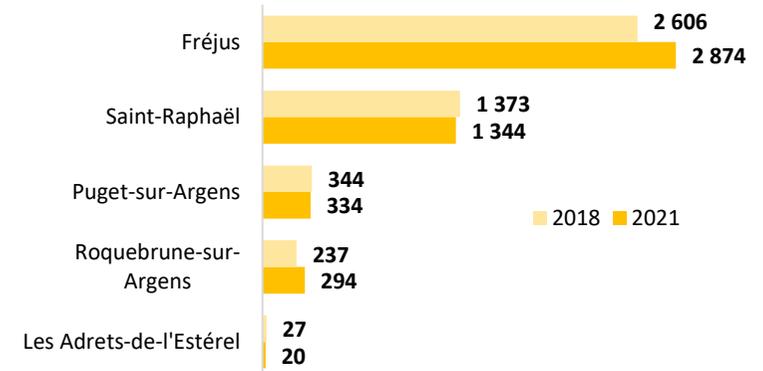
Parmi les demandeurs hors mutation, 56% résident dans le parc locatif privé, celui-ci devenant un parc de report par défaut pour de nombreux ménages qui n'arrivent pas à accéder à un logement social. 23% sont logés actuellement chez un tiers, qu'il s'agisse de parents, d'amis ou connaissances et 21% sont dans une autre situation, souvent très précaire (hébergement temporaire, hôtel, camping, sans abri, etc.).

Ainsi, ces ménages invoquent comme premier motif de leur demande des raisons économiques (32%), loin devant le motif pour une situation d'urgence (15% sans logement propre, en procédure d'expulsion, victime de violences familiales, logement insalubre) ou la taille de leur logement (15% également).

Les personnes seules représentent près d'un demandeur sur deux (49%). Les familles monoparentales sont également très présentes (24%). La demande est donc logiquement centrée sur de petits logements : 54% des demandeurs souhaitent un T1/T2 et 29% un T3 ▶

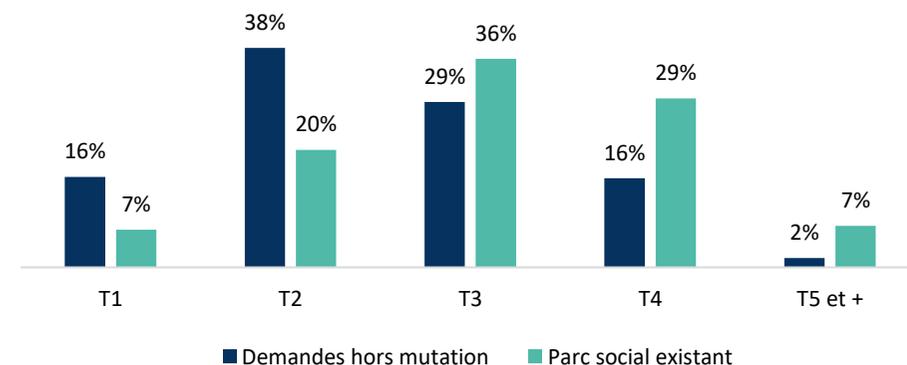
Les demandeurs ont en moyenne 44 ans, plus jeunes que ceux souhaitant déménager au sein du parc (48 ans en moyenne). Néanmoins, les 60 ans et plus représentent près d'un quart des demandeurs hors mutation (26%) et jusqu'à 32% à Roquebrune-sur-Argens.

Evolution 2018-2021 du nombre de demandes actives (ensemble)
 (source : SNE 2019 - SNE 2022)



72% des demandeurs, hors mutation, ont des revenus compatibles avec les plafonds requis pour l'obtention d'un PLAI

Comparaison des typologies demandées avec le parc social existant
 (hors mutation - sources : SNE 2022, RPLS 2021)



+ 3. Portrait et tendances du territoire à mi-parcours du PLH

➤ 530 demandes de logements sociaux satisfaites par an, en moyenne, sur la période 2018-2021

Envoyé en préfecture le 22/06/2023

Reçu en préfecture le 22/06/2023

Publié le

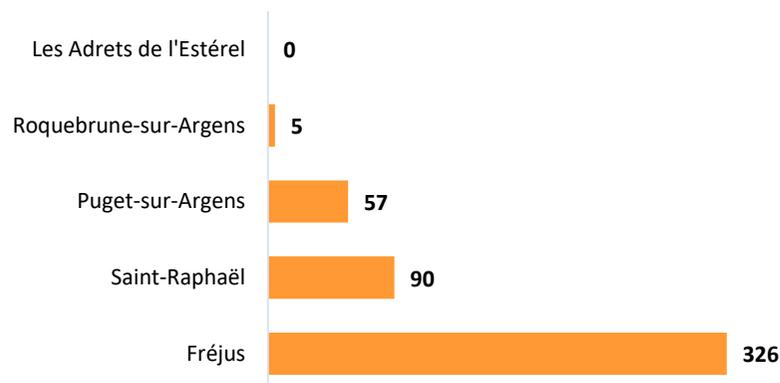
ID : 083-200035319-20230622-C_20230616_86-DE

Estérel
côte d'azur

En 2021, 478 demandes de logements locatifs sociaux ont été satisfaites au sein de l'intercommunalité. Parmi celles-ci, 406 ont concerné des demandeurs souhaitant accéder au parc (soit 85%, hors mutation) et 72 de ménages déjà logés dans le parc (soit 15%, mutation). 68% de ces demandes satisfaites sont localisées à Fréjus et 19% à Saint-Raphaël.

Nombre de demandes satisfaites en 2021 (ensemble)

(source : SNE 2022)



L'évolution annuelle des demandes satisfaites est délicate à analyser car fort dépendante des taux de rotation ainsi que des livraisons de logements. Toutefois, à titre d'information, elles étaient de 713 en 2018, 386 en 2019, 533 en 2020 pour atteindre 478 en 2021, soit près de 530 par an, en moyenne, sur la période 2018-2021. Parallèlement, les livraisons de logements sociaux ont été au nombre de 433 en 2018, 166 en 2019, 268 en 2020 et 302 en 2021. (sources : SNE, communes)

Face à la demande, l'offre disponible est en peine de répondre d'une manière réactive. En effet, 20% des demandes hors mutation datent de 3 ans et plus (17% pour les demandes de mutation), dont près de 10% ont été émises il y a plus de 5 ans. C'est à Saint-Raphaël que l'ancienneté de la demande est la plus importante avec 23% de demandes satisfaites datant de 3 ans et plus.

Un parc social sous tension

Le taux de rotation désigne la part du parc social existant ayant changé de locataire durant l'année 2020 (les mises en service de cette année-là ne sont pas prises en compte). A l'image du département, celui-ci est très bas au sein du territoire (5,5%), particulièrement à Saint-Raphaël (4,1%) et Puget-sur-Argens (4,3%).

Les logements sociaux vacants sont quasiment inexistants dans toutes les communes de l'agglomération : 2%, soit 117 logements (Var : 3,5%).



En termes de typologie de logement, la tension apparaît forte sur les petites surfaces, en lien direct avec la structure du parc social existant qui compte, pour rappel, une majorité de T3 et T4.

- Hors mutation, seulement 34% des attributions concernent des petits logements (T1 et T2) alors qu'ils sont demandés par 54% des demandeurs ;
- En mutation, aucune attribution n'a porté sur des T1 (alors que 52 demandes ont été déposées) et 33 demandes ont été faites pour 1 attribution d'un T2.

+ 3. Portrait et tendances du territoire à mi-parcours du PLH

➤ Une pression importante de la demande en logement social

Envoyé en préfecture le 22/06/2023

Reçu en préfecture le 22/06/2023

Publié le

ID : 083-200035319-20230622-C_20230616_86-DE

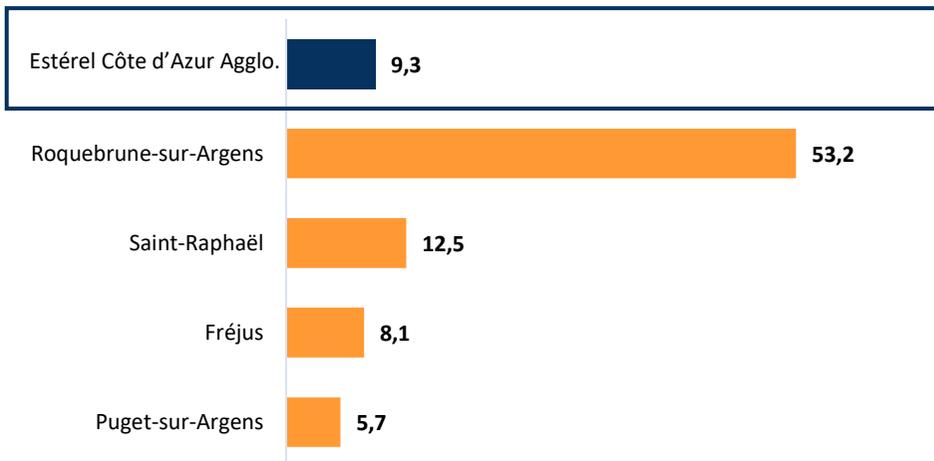


En 2021, la pression de la demande est importante : 9,3 demandes pour une attribution hors mutation au sein d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, bien au-dessus de celles du Var (7), de la région PACA (7,3) et de la France (4,8).

Celle-ci est particulièrement élevée à Roquebrune-sur-Argens (53 demandes pour une attribution) et à Saint-Raphaël (12,5), deux communes où les nouvelles mises en service ont été peu nombreuses. A Puget-sur-Argens, elle est plus faible, favorisée par la production de 43 nouveaux logements sociaux durant l'année (5,7 demandes pour une attribution). La livraison de 178 logements sociaux à Fréjus a également permis de limiter la tension locative sur le parc (8,1), même si cette dernière reste élevée.

Nombre de demandes pour une attribution en 2021 (hors mutation)

(source : SNE 2022)



En analysant la pression de la demande à l'échelle de l'intercommunalité, sur la première période du PLH, 2018-2021, on dénombre :

- 8,2 demandes pour une attribution, hors mutation ;
- 12,7 demandes pour une attribution, en mutation.

Les attributions selon les quartiles des ressources (SNE 2022)

- Le seuil de ressource du 1^{er} quartile des demandeurs a été fixé à 8 328 €/UC/an en 2021 (arrêté du 30 juin 2021).
- En 2021, 13,1% des ménages relevant du 1^{er} quartile ont été logés dans des résidences situées en dehors des QPV. L'objectif de la loi Egalité et Citoyenneté de réserver 25% des attributions aux ménages relevant du 1^{er} quartile hors QPV n'est ainsi pas rempli.
- Le deuxième objectif de la loi Egalité et Citoyenneté est quant à lui atteint : 70% des attributions en QPV ont bénéficié à des ménages des 2^e, 3^e et 4^e quartiles de ressources (pour un objectif fixé à 50%).

La pression de la demande est encore plus importante dans le cadre d'une mutation (15 demandes de mutation pour une attribution).

Globalement, les ménages se sont vus attribuer un logement au bout de 24 mois environ, soit davantage qu'aux échelles nationale (15 mois), régionale (20 mois) et départementale (23 mois).



58%
des demandes satisfaites ont
concerné des familles avec enfant(s)
(42% des demandeurs)...



... et 36%
des personnes seules (alors
qu'elles représentent 49% des
demandeurs)

3. Portrait et tendances du territoire à mi-parcours du PLH

Des marchés de la revente et de la promotion immobilière dynamiques

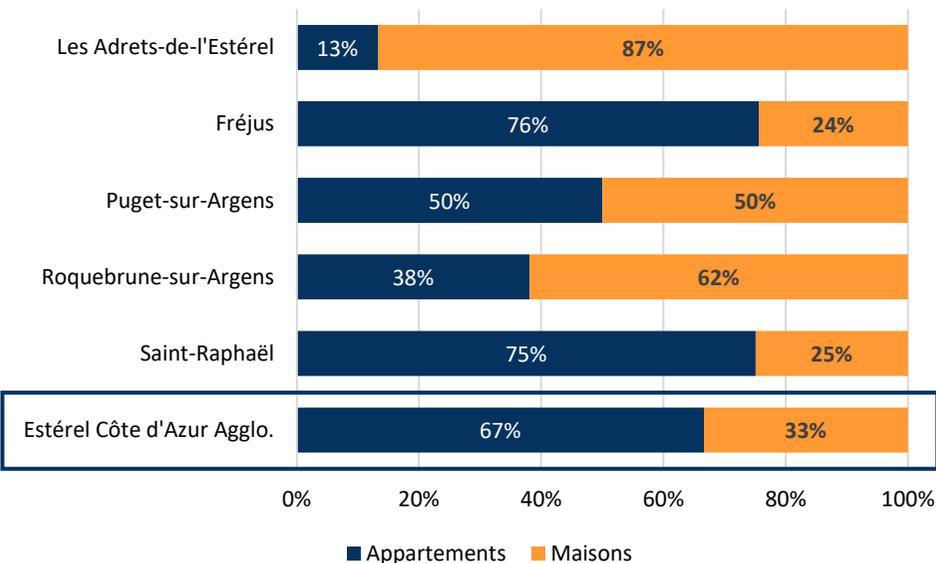
Le marché de la revente dans Estérel Côte d'Azur Agglomération est le plus dynamique du Var après la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

Il est porté par les communes de Saint-Raphaël et de Fréjus. Au cours de la première période du PLH (2018-2021), ces deux communes concentrent en effet 77% des transactions, avec respectivement, 40% et 37% des ventes. Viennent ensuite Roquebrune-sur-Argens (18%), Puget-sur-Argens (4%) et enfin Les Adrets-de-l'Estérel (1%).

Quelle que soit l'année observée depuis 2001, la majorité des transactions concernent des appartements. Entre 2018 et 2021, en particulier, ils représentent 67% des ventes et jusqu'à 76% à Fréjus et 75% à Saint-Raphaël. Le marché de la maison existe toutefois (un tiers des ventes) et est même prépondérant dans les communes des Adrets-de-l'Estérel (87%) et de Roquebrune-sur-Argens (62%) ; tandis que sur la période le marché est équilibré à Puget-sur-Argens.

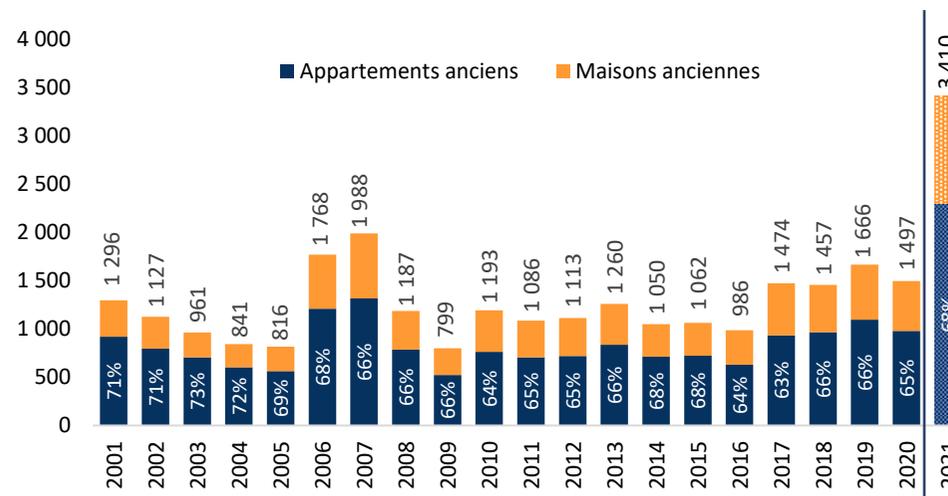
Répartition des ventes 2018-2021 selon la typologie du logement

(source : Min.not-Perval)



Nombre de ventes de logements anciens sur l'agglomération depuis 2001

(source : Min.not-Perval)



Depuis le 1^{er} juillet 2021, les notaires ont l'obligation d'alimenter le fichier Perval. Son taux de couverture est ainsi passé de 54% en 2020 à 76% en 2021 dans le Var. Cette dernière année voit donc une hausse importante des volumes de ventes qui ne peuvent pas être comparés aux années précédentes.

Les deux pièces sont les appartements les plus vendus sur la période 2018-2021 (37%), suivis par les T3 (31%) et les T1 (18% en moyenne, mais jusqu'à 40% aux Adrets-de-l'Estérel). Les T4 et + représentent quant à eux 14% des transactions d'appartements anciens, mais sont néanmoins plus courants à Saint-Raphaël (16%) et à Puget-sur-Argens (17%).

Concernant les maisons, les 5 pièces et + représentent plus de la moitié des transactions (58% en moyenne), et ce quelles que soient les communes.

3. Portrait et tendances du territoire à mi-parcours du PLH

Des marchés de la revente et de la promotion immobilière dynamiques

Le prix moyen d'acquisition d'un appartement ancien est de 3 729 €/m² sur la période 2018-2021 au sein de l'agglomération. Il s'agit d'un des prix les plus élevés du Var, derrière la CC Golfe de Saint-Tropez (5 015 €/m²), la CA Sud Sainte Baume (4 710 €/m²) et la CC Méditerranée Porte des Maures (4 256 €/m²).

Pour les maisons anciennes, les prix sont également hauts : 520 573 € pour la période 2018-2021. Ils sont plus importants qu'à l'échelle du Var où les maisons anciennes se vendent en moyenne à 435 094 €. Il s'agit du 3^e territoire varois affichant les valeurs les plus fortes.

Prix moyen des appartements anciens (en €/m²) et des maisons anciennes (en €/lot) sur la période 2018-2021 dans le Var

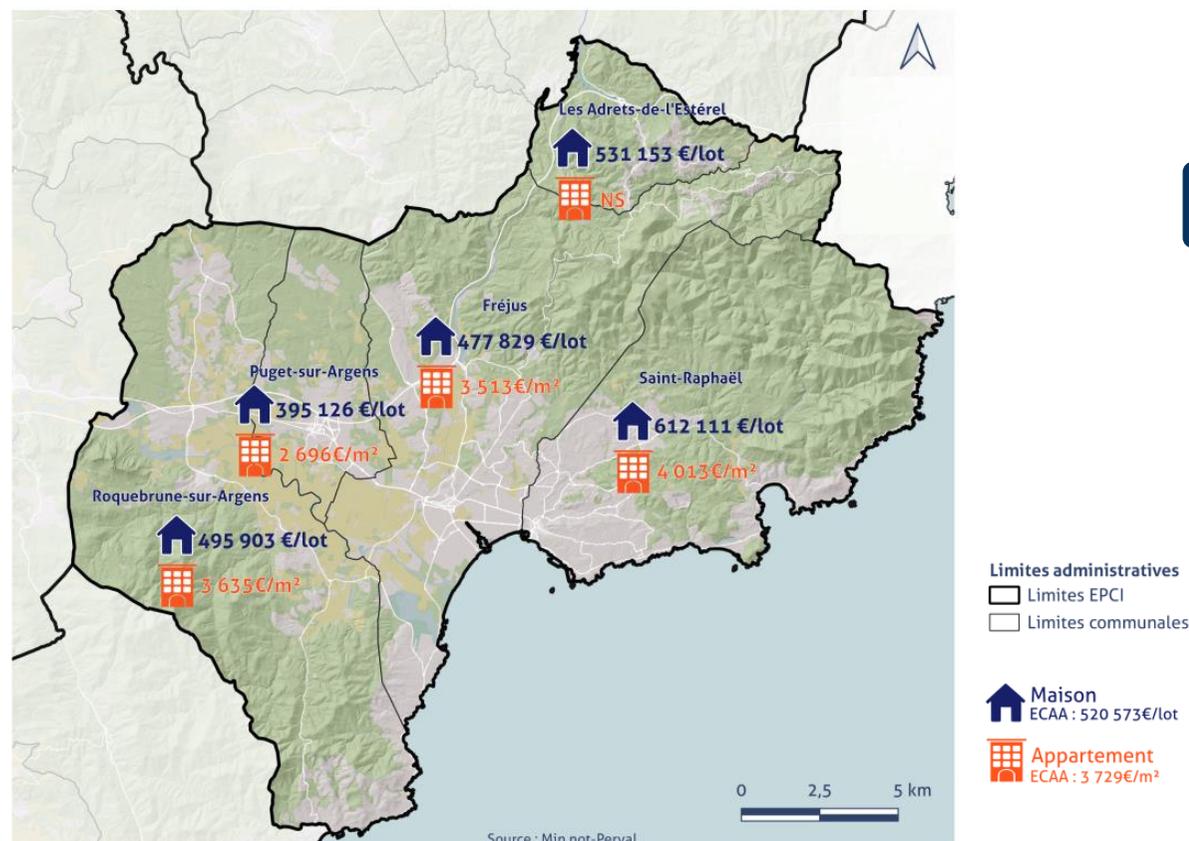
(moyennes proportionnelles au nombre de ventes, source : Min.not-Perval)

	Appartements anciens, €/m ²	Maisons anciennes, €/lot
CC Golfe de Saint-Tropez	5 015	1 009 992
CA Sud Sainte Baume	4 710	555 467
CC Méditerranée Porte des Maures	4 256	481 065
Estérel Côte d'Azur Agglomération	3 729	520 573
Métropole Toulon Provence Méditerranée	2 794	424 739
CC Pays de Fayence	2 593	364 808
CC Vallée du Gapeau	2 529	345 722
CA Provence Verte	1 989	286 389
Dracénie Provence Verdon Agglomération	1 793	306 820
CC Cœur du Var	1 788	253 691
CC Lacs et Gorges du Verdon	1 608	250 746
CC Provence Verdon	1 526	231 008
Var	3 238	435 094

Au sein du territoire, Puget-sur-Argens a été la commune la plus accessible sur la période 2018-2021, que ce soit pour les appartements ou les maisons. A l'opposé, Saint-Raphaël est celle où le prix moyen des transactions est le plus élevé.

Prix moyen des appartements anciens (en €/m²) et des maisons anciennes (en €/lot) sur la période 2018-2021 dans l'agglomération

(moyennes proportionnelles au nombre de ventes, source : Min.not-Perval)



3. Portrait et tendances du territoire à mi-parcours du PLH

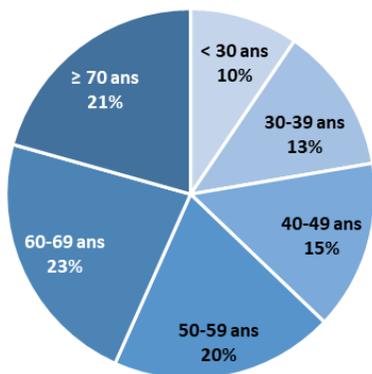
Des marchés de la revente et de la promotion immobilière dynamiques

Zoom sur le profil des acquéreurs sur le marché de la revente au cours de la première période du PLH (2018-2021)

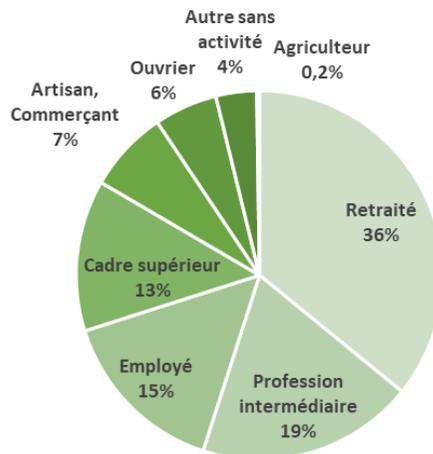
Appartements anciens



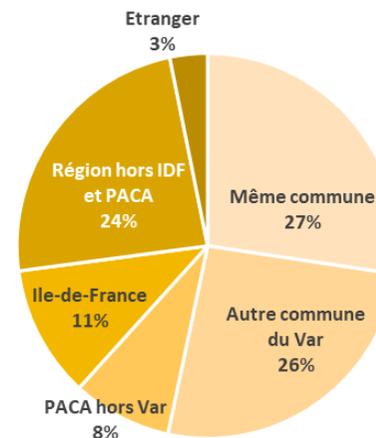
Age des acquéreurs



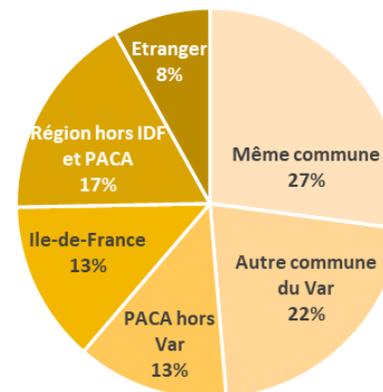
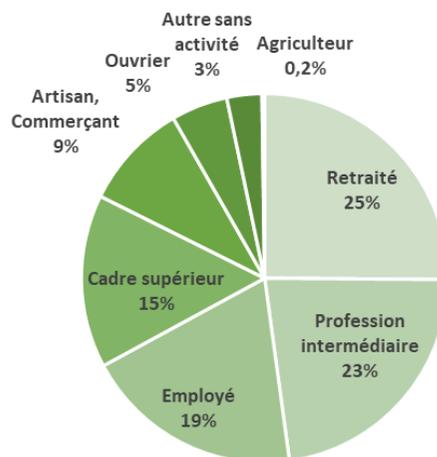
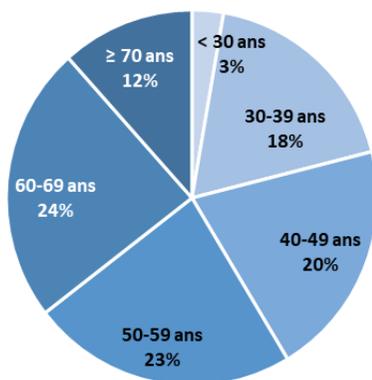
CSP des acquéreurs



Origine géographique des acquéreurs



Maisons anciennes



Des ménages acquéreurs de **moins de 30 ans** peu présents sur le marché, à l'inverse des **seniors**.

Retraités et professions intermédiaires composent la moitié des acquéreurs sur la période.

Une majorité d'acquéreurs varois

Nota : l'analyse de l'origine géographique des acquéreurs est à prendre avec précaution. Celle-ci correspond en effet au lieu où réside l'acquéreur à la date de la transaction.

Or, nombre de ménages arrivant sur le territoire commencent souvent par louer un bien avant de se positionner sur un achat.

3. Portrait et tendances du territoire à mi-parcours du PLH

Des marchés de la revente et de la promotion immobilière dynamiques

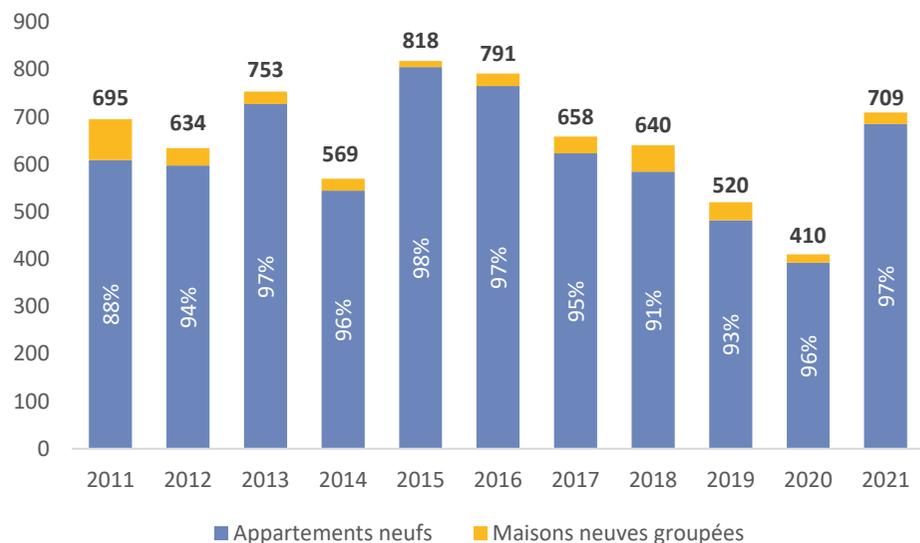
Comme sur le marché de la revente, celui de la promotion immobilière est, dans Estérel Côte d'Azur Agglomération, le plus dynamique du Var après la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

Longtemps porté par les communes de Saint-Raphaël et de Fréjus (respectivement 33% et 41% des ventes entre 2011 et 2017), ce marché s'est élargi au profit des communes voisines.

Ainsi sur la première période du PLH (2018-2021), Saint-Raphaël ne concentre plus que 27% des ventes (soit 153 logements par an en moyenne) et Fréjus 38% (soit 215 logements par an). La part des transactions est, en revanche, passée de 14% à 20% à Roquebrune-sur-Argens (soit 115 logements par an), de 12% à 14% à Puget-sur-Argens (soit 82 logements par an) et de 0% à 1% aux Adrets-de-l'Estérel (soit 6 logements par an).

Nombre de ventes de logements neufs dans l'agglomération depuis 2011

(promotion immobilière, ventes brutes hors désistements, source : ODH d'après OIP-Adéquation)



Quelle que soit l'année observée depuis 2011, la majorité des transactions concerne des appartements (95% en moyenne). Il existe, toutefois, un marché de la maison neuve groupée dans la commune de Roquebrune-sur-Argens et, dans une moindre mesure, dans celle de Puget-sur-Argens.

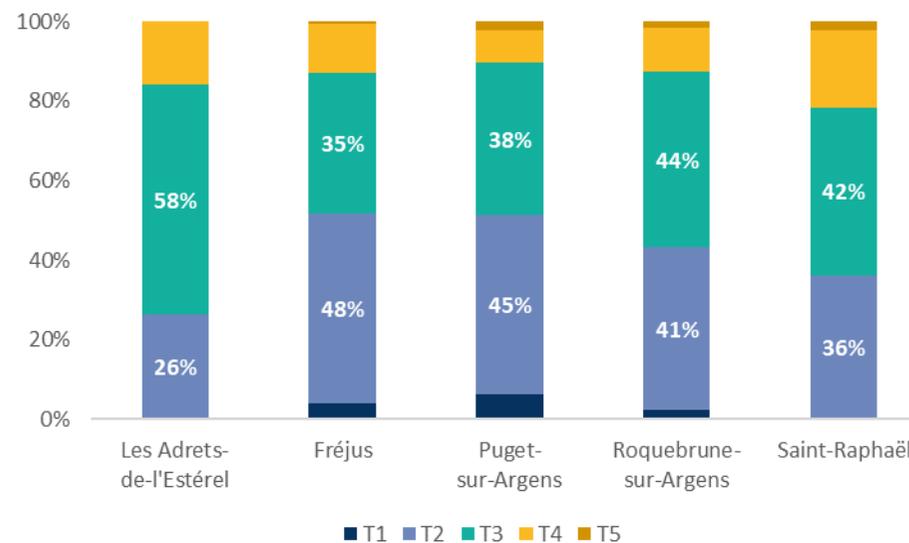
Les appartements neufs vendus sur la période 2018-2021 sont composés principalement de T2 (43%) et T3 (40%), soit 83% des transactions.

Les T4 et + comptent pour 15% des ventes, en premier lieu à Saint-Raphaël où ce taux atteint 22%.

Les T1 constituent seulement 3% des transactions de logements neufs et ne sont présents qu'au sein de Puget-sur-Argens, Fréjus et Roquebrune-sur-Argens.

Typologies des logements neufs vendus sur la période 2018-2021

(promotion immobilière, ventes nettes, source : ODH d'après OIP-Adéquation)



3. Portrait et tendances du territoire à mi-parcours du PLH

Des marchés de la revente et de la promotion immobilière dynamiques

Le prix moyen d'acquisition d'un appartement neuf est de 4 642 €/m² sur la période 2018-2021 au sein de l'agglomération. Il s'agit d'un des prix les plus élevés du Var, derrière la CC Golfe de Saint-Tropez (5 397 €/m²), la CA Sud Sainte Baume (5 423 €/m²) et la CC Méditerranée Porte des Maures (4 958 €/m²).

A noter, les valeurs des maisons neuves groupées ne sont pas suffisamment représentatives pour être analysées ici. A titre d'information, toutefois, le prix moyen en 2021 est d'environ 380 000 €/lot (24 ventes). La différence de prix avec les maisons anciennes, près de 560 000 €/lot sur la même année, provient sans doute de superficies habitable et de terrain moins importantes en promotion immobilière.

Prix moyen des appartements neufs (en €/m²) sur la période 2018-2021 dans le Var
 (promotion immobilière, moyennes proportionnelles au nombre de ventes, source : ODH d'après OIP-Adéquation)

	Appartements neufs, €/m ²
CC Golfe de Saint-Tropez	5 397
CA Sud Sainte Baume	5 423
CC Méditerranée Porte des Maures	4 958
Estérel Côte d'Azur Agglomération	4 642
Métropole Toulon Provence Méditerranée	4 365
CC Pays de Fayence	-
CC Vallée du Gapeau	3 804
CA Provence Verte	3 481
Dracénie Provence Verdon Agglomération	3 181
CC Cœur du Var	3 177
CC Lacs et Gorges du Verdon	-
CC Provence Verdon	-
Var	4 506

Limites administratives
 □ Limites EPCI
 □ Limites communales

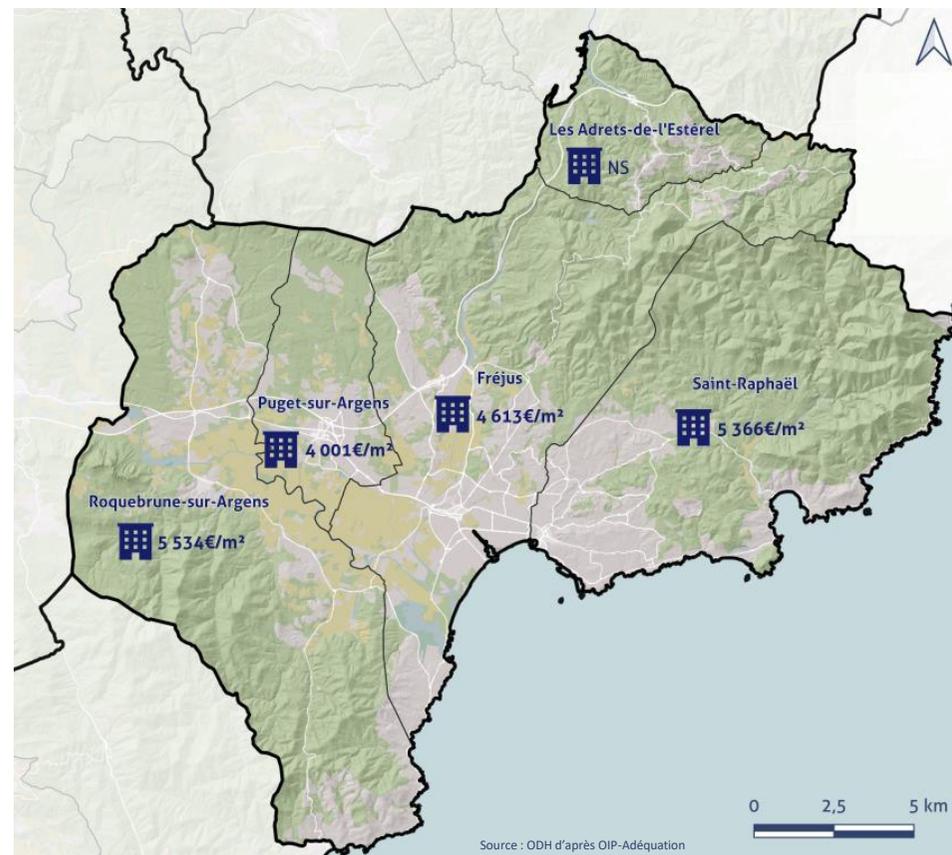
Estérel Côte d'Azur Agglomération : 4 642€/m²



Au sein du territoire, Puget-sur-Argens a été la commune la plus accessible, sur la période 2018-2021, pour acquérir un appartement neuf. A l'opposé, Saint-Raphaël est celle où le prix moyen de transactions est le plus élevé.

Prix moyen des appartements neufs (en €/m²) sur la période 2018-2021 dans l'agglomération

(promotion immobilière, moyennes proportionnelles au nombre de ventes, source : ODH d'après OIP-Adéquation)



3. Portrait et tendances du territoire à mi-parcours du PLH

Des loyers dans le parc privé, élevés et en hausse, qui marquent le pas par rapport au social.

Les loyers des appartements du parc privé sont particulièrement élevés en comparaison des autres territoires Varois.

En effet, en 2021, Estérel Côte d'Azur Agglomération enregistre des niveaux de loyers de l'ordre de 13,3 €/m², ce qui est supérieur aux EPCI observés par l'ADIL83 et à la moyenne Varoise (11,8 €/m²).

Le marché locatif de l'agglomération connaît de surcroît une hausse de loyer par rapport à 2016 (12,5 €/m²) : +1,2% par an.

Au niveau des communes (hors Les Adrets-de-L'Estérel dont l'observation est trop faible), les loyers médians s'échelonnent de 12,7 €/m² à Puget-sur-Argens à 13,3 €/m² à Fréjus.

Loyers mensuels médians des appartements par typologies dans les EPCI varois (source : ADIL/OLV83-collecte 2021)

	Loyer médian				Loyer médian/m ²				
	T1	T2	T3	T4+	T1	T2	T3	T4+	Total apparts
Estérel Côte d'Azur Agglomération	475 €	610 €	770 €	824 €	18,0 €	14,3 €	12,4 €	10,4 €	13,3 €
CA Sud Sainte Baume	419 €	600 €	761 €	900 €	15,0 €	14,4 €	12,7 €	9,8 €	13,1 €
CC Méditerranée Porte des Maures	434 €	575 €	650 €	804 €	14,5 €	13,3 €	11,4 €	10,8 €	12,5 €
Métropole Toulon Provence Méd.	424 €	550 €	683 €	750 €	14,8 €	12,8 €	11,0 €	9,6 €	11,7 €
CC Vallée du Gapeau	ns	ns	700 €	861 €	ns	ns	10,6 €	9,5 €	11,5 €
CA Provence Verte	396 €	500 €	600 €	956 €	13,5 €	12,1 €	9,7 €	10,0 €	11,0 €
Dracénie Provence Verdon Agglo.	400 €	520 €	650 €	763 €	13,8 €	11,6 €	10,2 €	9,3 €	10,8 €
CC Cœur du Var	ns	503 €	622 €	800 €	ns	11,1 €	10,0 €	9,0 €	10,4 €

Les valeurs sont non significatives dans les EPCI suivants : CC Golfe de Saint-Tropez, CC Pays de Fayence, CC Lacs et Gorge du Verdon et CC Provence Verdon. Ils n'apparaissent donc pas dans ce tableau.

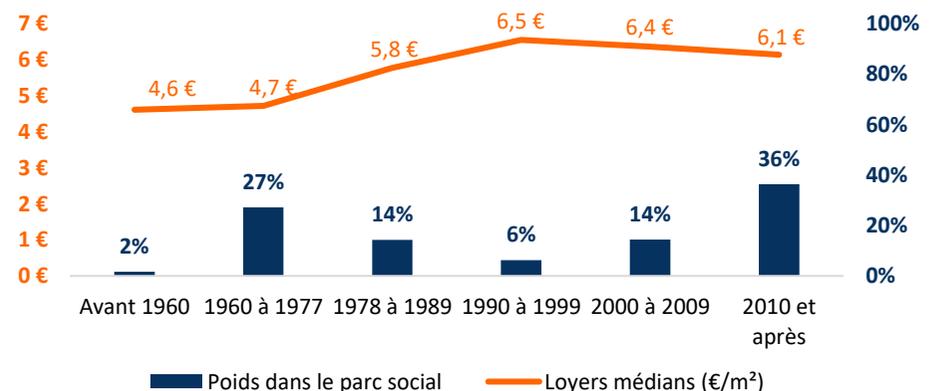
Les loyers du parc social sont beaucoup plus accessibles, en particulier ceux pratiqués au sein du parc ancien.

En 2021, ils sont en effet de 5,9 €/m², soit plus de deux fois moins chers que dans le privé.

Les logements anciens affichent des loyers encore plus bas (4,7 €/m²). Ainsi, un T3 construit avant 1977 aura un loyer de 295 €/mois quand un T3 des années 2010 affichera un loyer plus conséquent (PLAI : 336 €, PLUS : 430 €, PLS : 523 €). De ce fait, les logements récents sont moins accessibles pour les ménages à faibles ressources. A noter toutefois, la différence notable avec le parc privé, puisqu'un logement similaire se louera 770 €/mois.

A noter : les références des maisons, que ce soit dans le privé ou le social, ne sont pas suffisamment représentatives pour être analysées ici.

Niveau de loyers médians du parc social de l'agglomération selon son époque de construction (source : RPLS 2021)



+ 3. Portrait et tendances du territoire à mi-parcours du PLH

› Synthèse

Envoyé en préfecture le 22/06/2023

Reçu en préfecture le 22/06/2023

Publié le

ID : 083-200035319-20230622-C_20230616_86-DE



Dynamiques démographiques et caractéristiques socio-économiques de la population

- **L'une des plus fortes croissances démographiques parmi les EPCI de la région** (+1,04% par an entre 2013 et 2019), qui devrait toutefois ralentir au cours de la période suivante (projection de +0,73% par an entre 2019 et 2023)
- **Le solde migratoire, moteur de la croissance démographique** de l'intercommunalité
- **Une proportion élevée de personnes âgées de 65 ans et plus (32%)**
- **Être en couple avec enfant(s) est toutefois le mode de vie le plus fréquent** de l'agglomération
- **Des revenus plutôt élevés et une proportion importante de personnes en emploi**
- **15 700 mouvements domicile-travail** entre le territoire et l'extérieur, en particulier avec la Dracénie Provence Verdon Agglomération et les Alpes-Maritimes
- **Une attractivité importante pour les arrivants issus de régions hors PACA**

Le parc de logements

- **Plus de 100 000 logements dans l'agglomération**, dont 40% en résidence secondaire
- **La vacance est plutôt faible sur le territoire (4%)**, témoignant d'une forte tension des marchés du logement
- **Un statut d'occupation majoritairement tourné vers la propriété immobilière** (61% de propriétaires)
- **Des résidences principales plutôt grandes** (44% de 4 pièces et plus) **et récentes** (40% ont été construites au cours des trente dernières années)
- **Une hausse du parc de logements** portée par les résidences principales (+1,6% par an), principalement en logement collectif, **du fait d'une construction dynamique**
- **Des logements sociaux concentrés au sein de Fréjus et Saint-Raphaël (91%)**
- **Une tension locative sociale importante**, qui a pu être limitée par la mise en service de nouveaux logements

Les marchés immobiliers

- **Des marchés de la revente et de la promotion immobilière dynamiques**
- **Dans l'ancien, 67% des transactions concernent des appartements sur la période 2018-2021**. Les T2 sont les plus vendus
- **Le marché de la maison ancienne** est toutefois prépondérant dans les communes des Adrets-de-l'Estérel et de Roquebrune-sur-Argens
- Des ménages acquéreurs de **moins de 30 ans peu présents** sur le marché de l'ancien, à **l'inverse des seniors**. Une majorité d'acheteurs sont **varois**
- **Une diversification dans la localisation des programmes de logements neufs depuis 2018**
- **95% des ventes de la promotion immobilière portent sur des appartements**, principalement des T2 et des T3
- **Des prix de vente, dans l'ancien comme dans le neuf, parmi les plus élevés du Var**
- **Des loyers dans le parc social plus de deux fois moins chers que dans le parc privé** : respectivement 5,9 €/m² et 13,3 €/m²

+ 4. Retour sur les objectifs de production de logements du PLH

➤ Objectifs globaux de production de logements

Envoyé en préfecture le 22/06/2023

Reçu en préfecture le 22/06/2023

Publié le

ID : 083-200035319-20230622-C_20230616_86-DE



Afin de soutenir son développement économique et de maintenir sa croissance démographique, Estérel Côte d'Azur Agglomération se donne pour ambition de réaliser 1 220 logements par an à travers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre sur l'ensemble de son territoire tout en favorisant le renouvellement urbain et la mixité sociale. Ce niveau de production de logements permet d'envisager une croissance démographique autour de +0,9% par an sur la période 2018/2023 à l'échelle de l'intercommunalité.

Il se décline par commune comme suit :

source : PLH d'Estérel Côte d'Azur Agglomération	Nombre de logements neufs par an
Les Adrets-de-l'Estérel	20
Fréjus	610
Puget-sur-Argens	115
Roquebrune-sur-Argens	175
Saint-Raphaël	300
Estérel Côte d'Azur Agglomération	1 220

La production neuve de logements répond à deux types de besoins : les besoins endogènes et les besoins exogènes. Environ 40% de la production de logements sera consacré au maintien de la population en place ; le reste à l'accueil de nouveaux habitants.

sources : Communes

	PC accordés 2018-2021	soit par an	Taux de réalisation	dont logements locatifs sociaux	Part des logements locatifs sociaux dans la production
Les Adrets-de-l'Estérel	87	22	109%	0	0%
Fréjus	2 693	673	110%	1 116	41%
Puget-sur-Argens	711	178	155%	197	28%
Roquebrune-sur-Argens	782	196	112%	226	29%
Saint-Raphaël	1 312	328	109%	364	28%
Estérel Côte d'Azur Agglomération	5 585	1 396	114%	1 903	34%

Toutes les communes remplissent les objectifs globaux fixés sur la période 2018-2021

Entre 2018 et 2021, 5 585 permis de construire de logements ont été accordés, soit 1 396 logements par an. L'objectif fixé dans le PLH a donc été rempli sur la période à 114%. Cette production a été orientée à 84% vers du collectif.

Fréjus et Saint-Raphaël accueillent 72% de ces permis de construire. Toutes deux dépassent les objectifs fixés dans le PLH d'environ 10 points. C'est également le cas à Roquebrune-sur-Argens avec un taux de réalisation de 112% et un accueil de 14% des permis accordés. La commune la plus dynamique sur la période a été Puget-sur-Argens avec un taux de 155% (13% des PC). Enfin, Les Adrets-de-l'Estérel, avec 2% des permis, dépasse aussi les objectifs fixés avec 22 logements accordés par an au lieu de 20, soit 109% des objectifs du PLH.

Il est à noter toutefois que la part des logements locatifs sociaux dans l'ensemble des permis de construire est de 34% sur la période 2018-2023, ce qui est inférieur au taux préconisé par le PLH (48%).



© COFFIM et ProGress Homes, Résidence Opalina, Roquebrune-sur-Argens, 128 logements en accession dont 8 villas et 56 logements sociaux, 3F Sud

4. Retour sur les objectifs de production de logements du PLH

➤ Objectifs de production de logements locatifs sociaux

Le PLH prévoit la production de 698 logements locatifs sociaux par an. Cet objectif est décliné par commune :

source : PLH d'Estérel Côte d'Azur Agglomération

	Logements neufs	Logements en acquisition/amélioration	Logements conventionnés Anah	Nombre de logements par an
Les Adrets-de-l'Estérel	0	0	1	1
Fréjus	295	30	10	335
Puget-sur-Argens	47	5	5	57
Roquebrune-sur-Argens	100	20	10	130
Saint-Raphaël	150	15	10	175
Estérel Côte d'Azur Agglo.	592	70	36	698

Pour la période 2018-2021, 2 447 logements sociaux ont été financés ce qui ramène la production moyenne annuelle à 612 logements sociaux par an. Par rapport aux objectifs initiaux affichés de 698 logements par an, le taux de réalisation atteint donc **88%**.

Seule Fréjus dépasse les objectifs avec un taux de réalisation de 110%. Saint-Raphaël et Puget-sur-Argens s'en approchent avec, respectivement, 80% et 74%. Le taux atteint 48% à Roquebrune-sur-Argens mais avec un rythme de logements financés qui s'est toutefois accéléré entre 2018 et 2020. En revanche, Les Adrets de l'Estérel n'a réalisé aucun logement locatif social sur la période (objectif prévu de 6 logements sur la durée du PLH). A noter toutefois que la commune a financé 23 logements en PSLA en 2021.

Les logements sociaux financés sur cette période correspondent à :

- des **logements neufs à 97,3%** (au dessus de l'objectif, fixé à 85%) ;
- des logements en acquisition/amélioration dans le parc existant à 1,3% (en-deçà de l'objectif fixé à 10%) ;
- des logements conventionnés Anah à loyer social ou très social à 1,4% (en-deçà de l'objectif fixé à 5%).



sources : Sisal, DDTM83, Bilans PLH 2018-2021

	Logements neufs	Logements en acquisition/amélioration	Logements conventionnés Anah	Total 2018-2021	soit par an	Taux de réalisation
Les Adrets-de-l'Estérel	0	0	0	0	0	0%
Fréjus	1 431	20	22	1 473	368	110%
Puget-sur-Argens	168	0	0	168	42	74%
Roquebrune-sur-Argens	235	11	3	249	62	48%
Saint-Raphaël	548	0	9	557	139	80%
Estérel Côte d'Azur Agglo.	2 382	31	34	2 447	612	88%

Résidence Grand angle, ▲
Fréjus, livrée en janvier 2020, Erilia

4. Retour sur les objectifs de production de logements du PLH

➤ Objectifs de production de logements locatifs sociaux

Le **prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)** finance des logements locatifs destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et des difficultés sociales.

Le **prêt locatif à usage social (PLUS)** est actuellement le dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social. Ses caractéristiques prennent en compte un objectif de mixité sociale.

Le **prêt locatif social (PLS)** finance des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu.

Le **prêt social de location-accession (PSLA)** finance des logements sous une forme innovante d'accèsion à la propriété dans le neuf, accessible sous condition de ressources. Il comporte une phase locative et une phase d'accèsion à la propriété et permet de bénéficier d'avantages fiscaux et d'une sécurisation (garanties de rachat et de relogement en cas d'accident de la vie). Ils sont comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU pendant la phase locative puis pendant une durée de 5 ans à compter de la levée d'option.

Les **logements locatifs dits "intermédiaires" (LLI)** bénéficient de loyers plafonnés, inférieurs aux prix du marché. Ils sont à destination des ménages dont les revenus sont trop importants pour prétendre aux logements sociaux et pas assez pour louer un logement dans le parc locatif privé. Ces logements sont bâtis et gérés par des bailleurs sociaux mais ne relèvent pas de l'article 55 de la loi SRU.

L'**usufruit locatif social (ULS)** repose sur le principe du démembrement de propriété, sur une période de 15 à 20 ans. L'investisseur acquiert la nue-propriété d'un bien à un prix décoté, tandis que son usufruit est cédé à un bailleur institutionnel. La pleine propriété se reconstitue sans formalités ni frais au terme du contrat. L'investisseur peut dès lors vendre, louer ou occuper son bien.

Pour la période 2018-2021, 31% des logements locatifs sociaux ont été financés en PLAII, 58% en PLUS et 11% en PLS. Cette répartition est en phase avec les objectifs retenus dans le PLH (30% de PLAII, 60% de PLUS et 10% de PLS).

En parallèle des trois catégories de logements locatif sociaux, **des opérations ont été montées en PSLA** (objectif de 60 logements par an) **et en LLI** donnant aux ménages un accès social à la propriété ou à une location avec un loyer situé entre ceux du social et du privé.

sources : Sisal, DDTM83 2018-2021

	Logements locatifs sociaux hors ANAH	dont PLAII	dont PLUS	dont PLS	PSLA	LLI
Les Adrets-de-l'Estérel	0	0	0	0	23	0
Fréjus	1 451	452	799	200	22	284
Puget-sur-Argens	168	54	111	3	0	65
Roquebrune-sur-Argens	246	75	138	33	0	21
Saint-Raphaël	548	172	340	36	0	234
Estérel Côte d'Azur Agglomération	2 413	753	1 388	272	45	604

A noter, un développement de l'**usufruit locatif social (ULS)**, dont la vocation sociale (comptabilisation SRU) est temporaire.

Concernant les objectifs par taille de logements locatifs sociaux, hors PSLA et LLI, ceux-ci sont remplis sur la période 2018-2021 ►

sources : Sisal, DDTM83

	T1	T2	T3	T4	T5
Objectifs	5 à 10%	30 à 40%	25 à 35%	20%	5%
Financés 2018-2021	10%	37%	30%	19%	4%

5. Mise en œuvre du PLH : le bilan des 27 actions

➤ Bilan synthétique des 27 actions

Envoyé en préfecture le 22/06/2023

Reçu en préfecture le 22/06/2023

Publié le

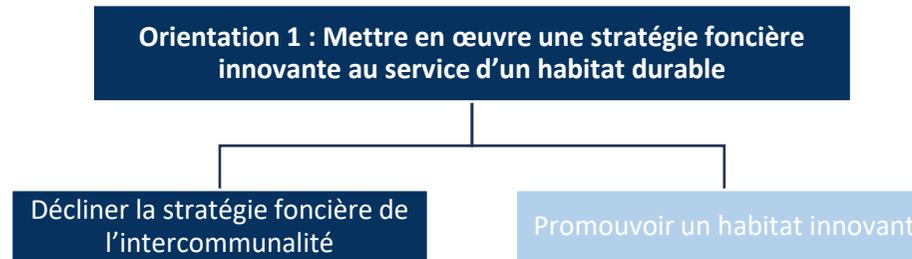
ID : 083-200035319-20230622-C_20230616_86-DE



Orientation 1 : Mettre en œuvre une stratégie foncière innovante au service d'un habitat durable			
1.1 Décliner la stratégie foncière de l'intercommunalité	A faire	En cours	Réalisé
Action 1.1.1 Faire vivre le potentiel foncier du PLH			
Action 1.1.2 Maitriser le foncier stratégique repéré			
Action 1.1.3 Optimiser le foncier stratégique repéré			
1.2 Promouvoir un habitat innovant	A faire	En cours	Réalisé
Action 1.2.1 Concevoir des opérations d'aménagement développant des formes urbaines durables			
Action 1.2.2 Promouvoir un habitat plus attractif, économe et adapté au climat méditerranéen			
Action 1.2.3 Soutenir l'innovation sociale et technique permettant le maintien à domicile			
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	A faire	En cours	Réalisé
Action 2.1.1 Intensifier et diversifier l'offre locative sociale en construction neuve			
Action 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	A faire	En cours	Réalisé
Action 2.2.1 Compléter et diversifier l'offre en logement adapté			
Action 2.2.2 Renforcer l'offre très sociale en hébergement			
Action 2.2.3 Renforcer l'offre adaptée pour les personnes âgées, notamment pour les plus modestes			
Action 2.2.4 Répondre aux besoins des gens du voyage sédentarisés et aux personnes vivant dans des situations d'habitat dénormé			
Action 2.2.5 Répondre aux besoins des gens du voyage itinérants			
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 privés	A faire	En cours	Réalisé
Action 3.1.1 Limiter et prévenir la fragilisation du parc en copropriété			
Action 3.1.2 Poursuivre les acquisitions-améliorations dans les copropriétés fragiles en vue d'améliorer leur gestion			
Action 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	A faire	En cours	Réalisé
Action 3.2.1 Lutter contre l'habitat indigne et indécent dans le parc privé existant			
Action 3.2.2 Poursuivre l'amélioration énergétique du parc privé comme public			
Action 3.2.3 Poursuivre l'adaptation des logements du parc privé et social à la perte d'autonomie			
Action 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	A faire	En cours	Réalisé
Action 3.3.1 Faire basculer une partie des logements privés dans le parc social			
Orientation 4 : Renforcer le rôle de l'EPCI en matière d'aménagement du territoire et dans la réussite de la politique habitat			
4.1 Développer l'animation des dispositifs partenariaux en faveur de la mixité sociale et de la mobilité résidentielle	A faire	En cours	Réalisé
Action 4.1.1 Installer la Conférence Intercommunale du Logement			
Action 4.1.2 Mettre en place une politique de peuplement à l'échelle intercommunale			
4.2 Structurer la politique d'aménagement de l'EPCI dans le respect des objectifs du PLH	A faire	En cours	Réalisé
Action 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			
Action 4.2.2 Conforter et développer l'animation auprès des acteurs de l'habitat			
Action 4.2.3 Assurer le suivi et l'évaluation du PLH et de sa stratégie foncière			
Action 4.2.4 Mettre en place l'ingénierie de projet nécessaire à la mise en œuvre du PLH et de sa stratégie foncière			

+ 5. Mise en œuvre du PLH : le bilan des 27 actions

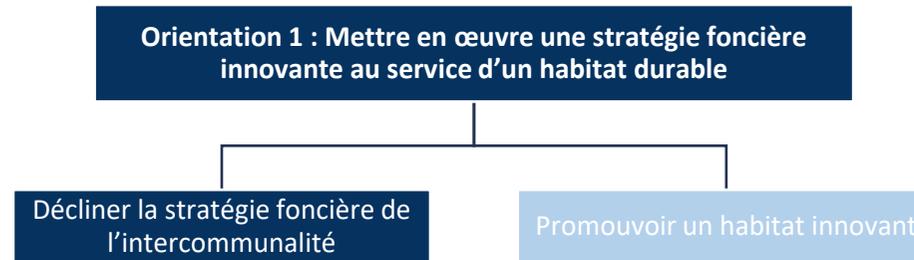
➤ Bilan des actions de l'orientation 1



Actions	Objectifs	Etat d'avancement
Action 1.1.1 Faire vivre le potentiel foncier du PLH	<ul style="list-style-type: none"> Mettre en place une démarche de transversalité entre les services des communes et de l'intercommunalité 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 	
Action 1.1.2 Maîtriser le foncier stratégique repéré	<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, etc.) 	
Action 1.1.3 Optimiser le foncier stratégique repéré	<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 des opérations d'aménagement communautaire 	

+ 5. Mise en œuvre du PLH : le bilan des 27 actions

➤ Bilan des actions de l'orientation 1



Réalisations phares

- **Mise en compatibilité des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)**
Une prise en compte de la stratégie foncière lors des élaborations, révisions, modifications des PLU : selon les communes, différents outils d'urbanisme mobilisés (emplacements réservés - ER, secteurs de mixité sociale - SMS, orientations d'aménagement et de programmation - OAP sur des sites fonciers du PLH, servitudes générales). A minima, une analyse et un avis sur les projets arrêtés de PLU, révisions ou modifications dans le cadre de la procédure de consultation des personnes publiques associées - PPA - notamment sur les évolutions démographiques, les objectifs de production de logements (dont sociaux), la prise en compte des sites fonciers du PLH et de leur programmation.
- **Suivi des gisements fonciers**
Mise en place de fiches sur l'ensemble des gisements identifiés au titre de la stratégie foncière et d'un suivi annuel de ces sites en lien avec les communes : état de réalisation, difficultés rencontrées, ajustements (ajouts/modifications/suppressions de sites) en fonction de différents paramètres (changements de projets, faisabilité, nouveaux potentiels, etc.).



Difficultés rencontrées

- Une absence d'outils opérationnels (société d'économie mixte – SEM / société publique locale – SPL / partenariat EPF) pour la mise en œuvre d'une stratégie foncière.
- Des compétences partagées en matière d'aménagement qui nécessitent un travail partenarial consommateur de temps.
- Une connaissance des déclarations d'intention d'aliéner - DIA, à posteriori des délais de préemption ne permettant pas une réflexion de l'agglomération sur l'opportunité d'une intervention.

Perspectives

- **Viser un partenariat plus intégré avec les communes**, une élaboration en amont des documents d'urbanisme et une analyse technique des opportunités de préemption.
- **Identifier de nouveaux gisements** à partir de la connaissance de terrain et des besoins de rénovation ou à destination de publics spécifiques ; puis proposer aux communes la mise en place d'outils d'urbanisme sur ces gisements. *A noter en 2022, de nouveaux fonciers repérés proposés à la commune de Fréjus (réflexion en cours sur la mise en place d'ER).*
- Passer d'un suivi des fonciers du PLH à un **observatoire foncier « vivant »** (pour les besoins en habitat), actualisé en permanence et partagé avec les communes (en réponse à un besoin de connaître les projets limitrophes sur les autres communes) – échéance post PLH. *A noter, un renforcement des outils de suivi foncier sur le SIG en 2021/2022 avec la mise à disposition de données telles que les DIA et les permis de construire.*

+ 5. Mise en œuvre du PLH : le bilan des 27 actions

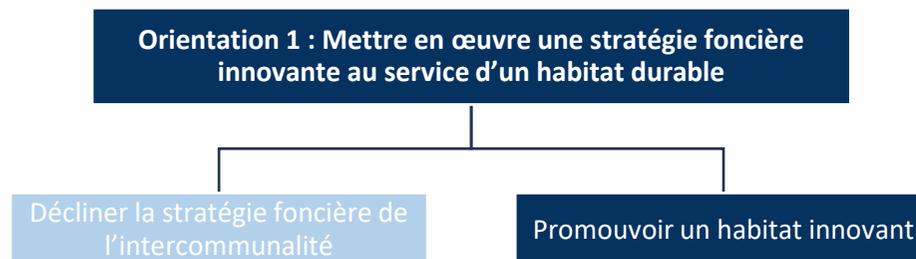
➤ Bilan des actions de l'orientation 1

Envoyé en préfecture le 22/06/2023

Reçu en préfecture le 22/06/2023

Publié le

ID : 083-200035319-20230622-C_20230616_86-DE



Actions	Objectifs	Etat d'avancement
Action 1.2.1 Concevoir des opérations d'aménagement développant des formes urbaines durables	<ul style="list-style-type: none"> Concevoir des projets d'aménagement durable 	
Action 1.2.2 Promouvoir un habitat plus attractif, économe et adapté au climat méditerranéen	<ul style="list-style-type: none"> Proposer des gammes de produits architecturaux et urbains intermédiaires Concevoir un bâti durable, économe pour maîtriser les charges (énergies et transports) 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 	
Action 1.2.3 Soutenir l'innovation sociale et technique permettant le maintien à domicile	<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 Définir les secteurs urbains pour développer une offre nouvelle privée ou publique pouvant accueillir des personnes âgées et/ou handicapées 	

+ 5. Mise en œuvre du PLH : le bilan des 27 actions

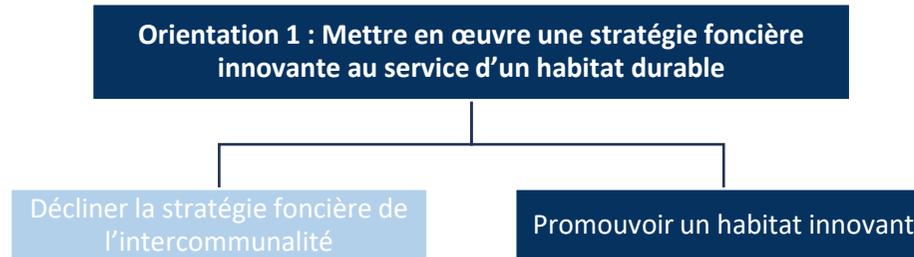
➤ Bilan des actions de l'orientation 1

Envoyé en préfecture le 22/06/2023

Reçu en préfecture le 22/06/2023

Publié le

ID : 083-200035319-20230622-C_20230616_86-DE



Réalisations phares

- **Des opérations de logements locatifs sociaux qualitatives grâce aux critères de financement**

Une large majorité de projets de construction financés justifient de critères de qualité (certifications) et/ou de performances énergétiques plus ambitieuses que la réglementation thermique (RT -10% ou -20%).

Qualité encouragée par les critères de subvention fixés par l'agglomération et la région (partenariat CRET – contrat régional d'équilibre territorial, avec forte consommation de l'enveloppe 2020-2022). Critères de performance énergétique renforcés par la refonte des modalités d'intervention financière de l'agglomération en 2019.

- **Partenariat Handitoit**

Depuis juillet 2017, un partenariat avec l'association Handitoit (convention) en faveur de l'accès au logement des personnes handicapées. Le rôle de cette association est d'accompagner techniquement des bailleurs à la production neuve de logements UFR (Utilisateur de Fauteuil Roulant), d'identifier la demande UFR et de proposer des candidats handicapés pour l'attribution de ces logements adaptés.



Difficultés rencontrées

- Des leviers d'actions de l'agglomération qui portent essentiellement sur la production de logements locatifs sociaux.
- Une augmentation des coûts de la construction et du foncier.
- Un manque de maîtrise foncière publique pour orienter les projets, voire engager des réflexions sur des projets d'aménagement plus importants.



Perspectives

- Identifier des secteurs pertinents pour le développement d'une offre à destination des personnes âgées ou handicapées.
- Participer aux réflexions en amont avec les communes sur les OAP (dont localisation, programmation, caractère durable des projets) en vue de mener des réflexions d'ensemble et éviter l'aménagement « au coup par coup » dicté par les promoteurs.
- Impacts à évaluer de la délibération cadre du 30 mars 2023 qui incite à l'acquisition-amélioration et arrête les subventions dans le neuf.
- A compter de 2022, application de la nouvelle réglementation environnementale 2020 (RE 2020) pour des bâtiments neufs moins énergivores.

+ 5. Mise en œuvre du PLH : le bilan des 27 actions

➤ Bilan des actions de l'orientation 2



Actions	Objectifs	Etat d'avancement
Action 2.1.1 Intensifier et diversifier l'offre locative sociale en construction neuve	<ul style="list-style-type: none"> Diversifier la production de logements locatifs sociaux entre les logements ordinaires (logements familiaux) et les logements spécifiques Maintenir la diversité des typologies Soutenir l'effort engagé vis-à-vis des personnes seules et des familles monoparentales Mieux adapter les loyers aux ressources des demandeurs 	
Action 2.1.2 Favoriser l'accession sociale pour répondre aux besoins des actifs et des familles	<ul style="list-style-type: none"> Impulser la dynamique engagée sur la ville active sur les autres secteurs Développer une offre en accession sociale à la propriété en ciblant principalement les ménages dont les revenus ne dépassent pas les plafonds PLUS A compléter par une offre en accession ciblant les familles déjà résidentes et extérieures au territoire 	

+ 5. Mise en œuvre du PLH : le bilan des 27 actions

› Bilan des actions de l'orientation 2

Envoyé en préfecture le 22/06/2023

Reçu en préfecture le 22/06/2023

Publié le

ID : 083-200035319-20230622-C_20230616_86-DE



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

Produire une offre de logements accessible et diversifiée

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

Réalisations phares

• Production de logements

5 585 permis de construire ont été accordés entre 2018 et 2021, soit 1 396 par an pour un objectif de 1 220 logements. 34% de ces permis ont concernés des logements sociaux.

Concernant les logements locatifs sociaux, 2 447 ont été financés sur la période, soit 612 par an pour un objectif de 698. 31% ont été financés en PLAI, 58% en PLUS et 11% en PLS. Cette répartition est en phase avec les objectifs retenus dans le PLH (30% de PLAI, 60% de PLUS et 10% de PLS). En termes d'objectifs par taille, ceux-ci ont également remplis : 10% de T1, 37% de T2, 30% de T3, 19% de T4 et 4% de T5+.

En parallèle des trois catégories de logements locatif sociaux, des opérations ont été montées en PSLA (45, pour un objectif de 60 logements par an), en logement locatif intermédiaire (LLI, 604) et en usufruit locatif social (ULS).

• Subventions et garanties d'emprunts financiers accordées par l'agglomération

Entre 2018-2021, Estérel Côte d'Azur Agglomération a accordé 2 588 950 € de subventions pour des opérations représentant un total de 877 logements locatifs sociaux et 95 417 955 € de garanties d'emprunt.

• Accession sociale

Plusieurs projets à des états d'avancement différents. En 2021, pour encourager les projets, élargissement de la possibilité de garantir les emprunts aux opérations de logements sociaux en accession sociale (prêt social location-accession - PSLA / bail réel solidaire - BRS). Au cours de cette même année, 4 300 000 € d'emprunts ont été garantis pour une opération de 23 logements en PSLA aux Adrets-de-l'Estérel (livraison prévue en 2023) ▶



Le Clos Saint-Marc, Les Adrets-de-l'Estérel, Groupe Valophis, La Maison Familiale de Provence

Attentat à la Couleurs

+ 5. Mise en œuvre du PLH : le bilan des 27 actions

➤ Bilan des actions de l'orientation 2

Envoyé en préfecture le 22/06/2023

Reçu en préfecture le 22/06/2023

Publié le

ID : 083-200035319-20230622-C_20230616_86-DE



Difficultés rencontrées

- Un équilibre financier d'opérations de logements locatifs sociaux complexe. Des promoteurs proposant des produits pas toujours en adéquation avec les besoins (logements financés en prêt locatif social – PLS – et usufruit locatif social – ULS – dont la vocation sociale est limitée dans le temps).
- Un pourcentage de logements locatifs sociaux dans les permis de construire autorisés qui reste en deçà des objectifs du PLH.
- Un équilibre rendu d'autant plus complexe par un zonage des loyers dans le locatif social (zone 3) qui n'est pas en adéquation avec la tension du marché.
- Une connaissance des besoins en logement locatif intermédiaire – LLI – à affiner.

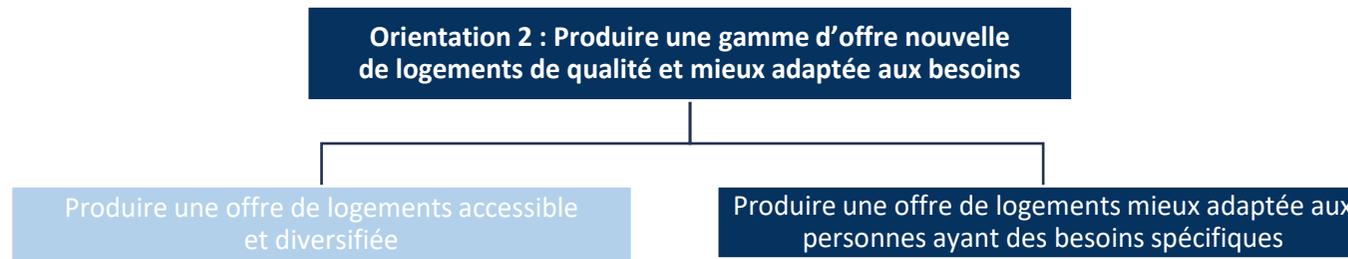


Perspectives

- Depuis 2022, création d'un Observatoire de la demande locative sociale afin que la production réponde mieux aux besoins : analyses partagées pour une meilleure appropriation par les communes.
- Cibler de nouveaux sites pertinents pour le développement de l'accession sociale (AS) notamment suite à des opérations sans AS sur des sites où le PLH en prévoyait, et traduction dans les PLU.
- Engager une réflexion sur le BRS, et son potentiel encadrement, pour une production adaptée aux capacités financières des ménages (délibération du 30 mars 2023 encadrant le prix de vente et la redevance).
- Alimenter l'Observatoire avec des réflexions sur des produits tels que le BRS, l'ULS, les LLI, l'AS, et leur éventuel encadrement, pour une meilleure connaissance du parc et une production adaptée aux capacités financières des ménages. Sensibiliser les communes sur ces différents produits.
- Accompagner les communes volontaires dans la signature d'un contrat de mixité sociale – CMS, ouvert par la loi 3DS (engagement d'actions et possibilité de réduire les objectifs triennaux de production de logements sociaux).

+ 5. Mise en œuvre du PLH : le bilan des 27 actions

➤ Bilan des actions de l'orientation 2



Actions	Objectifs	Etat d'avancement
Action 2.2.1 Compléter et diversifier l'offre en logement adapté pour permettre le logement des personnes défavorisées ou nécessitant un accompagnement social renforcé	<ul style="list-style-type: none"> Développer une offre complémentaire, de type logement accompagné, à celle en hébergement, avec un objectif de mixité sociale et intergénérationnelle adaptée aux personnes seules, mais également aux familles Restructurer l'offre existante en résidence sociale pour l'adapter à l'évolution des besoins 	
Action 2.2.2 Renforcer l'offre très sociale en hébergement pour permettre l'accueil des personnes défavorisées ou ayant des besoins spécifiques	<ul style="list-style-type: none"> Renforcer l'offre en hébergement Maintenir le dispositif en ALT (Allocation Logement Temporaire) 	
Action 2.2.3 Renforcer l'offre adaptée pour les personnes âgées, notamment pour les plus modestes, dans un souci de diversité	<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 	
Action 2.2.4 Répondre aux besoins des gens du voyage sédentarisés et aux personnes vivant dans des situations d'habitat dénormé	<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 	
Action 2.2.5 Répondre aux besoins des gens du voyage itinérants	<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 	

+ 5. Mise en œuvre du PLH : le bilan des 27 actions

› Bilan des actions de l'orientation 2

Envoyé en préfecture le 22/06/2023

Reçu en préfecture le 22/06/2023

Publié le

ID : 083-200035319-20230622-C_20230616_86-DE



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

Produire une offre de logements accessible et diversifiée

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

Réalisations phares

- **Construction d'une résidence sociale à Puget-sur-Argens, « La Passerelle », livrée en 2021 par Adoma**
25 logements meublés, du studio au T2. Attribution d'une subvention de l'agglomération à hauteur de 150 000 € en 2018, ainsi que 876 090 € d'emprunts garantis.
- **Maintien de l'hôtel social à Fréjus**
Acquisition par l'agglomération en 2018 pour un montant de 300 000 € et un financement du CRET à hauteur de 120 000€, puis mise à disposition à l'association *Loge Toit* dans le but de maintenir les actions d'information, d'accompagnement, d'hébergement et de logement à destination du public des jeunes de moins de 30 ans.
- **Plateforme territoriale d'accompagnement (PFTA)**
Expérimentation de la plateforme sur le territoire de l'agglomération dans le cadre du plan quinquennal pour le Logement d'Abord et la lutte contre le sans-abrisme (2018-2022). Coordination des acteurs du social et du logement pour remédier aux situations des personnes aux problématiques complexes et en proie à de nombreuses difficultés, soit pour se maintenir dans leur logement, soit pour y accéder. 31 réunions sur 43 situations étudiées à fin décembre 2021, avec préconisations en matière d'accompagnement social, de relogements ou autre.
- **Offre à destination des personnes âgées en développement**



Résidence sociale La Passerelle, Puget-sur-Argens © David Richard

+ 5. Mise en œuvre du PLH : le bilan des 27 actions

› Bilan des actions de l'orientation 2

Envoyé en préfecture le 22/06/2023

Reçu en préfecture le 22/06/2023

Publié le

ID : 083-200035319-20230622-C_20230616_86-DE

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

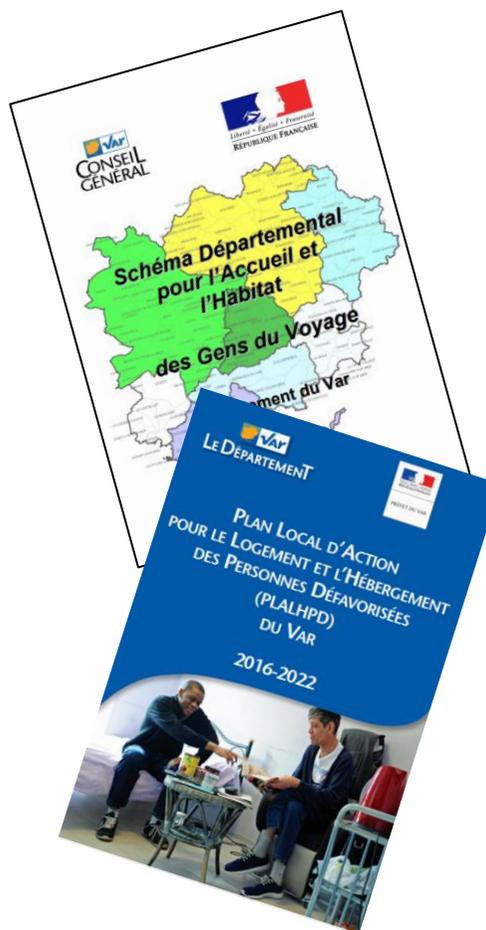
Produire une offre de logements accessible et diversifiée

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



Difficultés rencontrées

- Un temps indispensable à consacrer aux échanges avec les associations qui interviennent sur l'hébergement et le logement adapté pour connaître les besoins, partager les expériences et engager une réflexion des projets à l'échelle de l'agglomération.
- Un schéma départemental d'accueil des gens du voyage non encore approuvé (lancement de la procédure d'élaboration en 2018).

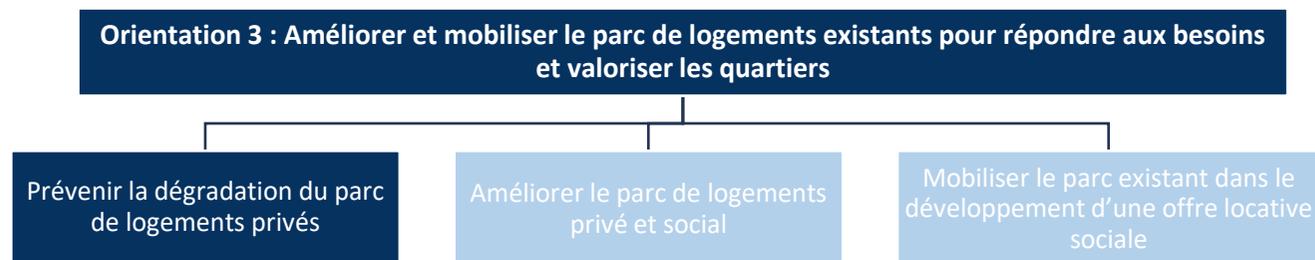


Perspectives

- Créer une ou plusieurs pension(s) de famille sur l'agglomération (recherche de fonciers).
- Améliorer le lien avec les associations œuvrant sur l'hébergement et le logement adapté.
- Participer aux travaux en lien avec le Département sur l'élaboration du Plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées du Var – PLALHPD (actuellement en cours de révision).
- Maintenir le partenariat avec les associations pour le développement de l'intermédiation locative - IML : cf. orientation 3.1 (p.59), mobiliser le parc existant dans le développement d'une offre locative sociale.

+ 5. Mise en œuvre du PLH : le bilan des 27 actions

➤ Bilan des actions de l'orientation 3



Actions	Objectifs	Etat d'avancement
Action 3.1.1 Limiter et prévenir la fragilisation du parc en copropriété	<ul style="list-style-type: none"> Renforcer le travail d'observation auprès des copropriétés potentiellement fragiles ou à surveiller 	
Action 3.1.2 Poursuivre les acquisitions-améliorations dans les copropriétés fragiles en vue d'améliorer leur gestion	<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 	
Action 3.1.3 Poursuivre l'action sur les copropriétés du quartier de La Gabelle à travers le Contrat de ville	<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 via la mise en œuvre d'une Convention de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) 	

+ 5. Mise en œuvre du PLH : le bilan des 27 actions

➤ Bilan des actions de l'orientation 3

Envoyé en préfecture le 22/06/2023

Reçu en préfecture le 22/06/2023

Publié le

ID : 083-200035319-20230622-C_20230616_86-DE



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

Prévenir la dégradation du parc de logements privés

Améliorer le parc de logements privé et social

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

Réalisations phares

• Observatoire des copropriétés

Une méthodologie repensée : de nouvelles sources de données utilisées, la création d'une fiche d'indicateurs sur chaque copropriété suivie, l'intégration de nouvelles copropriétés sur Fréjus, Saint-Raphaël et Puget-sur-Argens (pas de copropriété identifiée sur Roquebrune-sur-Argens). Une mise à jour annuelle à partir de multiples sources (registre des copropriétés, DVF, PV d'AG, etc.). En 2021, une présentation des résultats et des échanges sur les actions de prévention a eu lieu auprès de chaque commune concernée.

Un outil de prévention permettant de détecter des signes de fragilisation, de mettre en place des actions d'amélioration, principalement : ciblage des besoins de rénovation énergétique (sensibilisation, accompagnement), ciblage de copropriétés où il y a intérêt à développer de l'acquisition-amélioration.

• Acquisitions sur les copropriétés des Eucalyptus et de La Gabelle

Depuis 2018, des acquisitions sur les copropriétés Les Eucalyptus / La Gabelle à Fréjus. Copropriétés ciblées par le Contrat de Mixité Sociale - CMS (jusqu'en 2019), validé en conseil municipal et communautaire en 2019 (CMS non signé) et par convention d'objectif entre la ville de Fréjus et Erilia (validée en conseil municipal en 2022). Pour autant, d'autres copropriétés ont été identifiées au moyen de l'Observatoire.

Sur la période 2018-2021 : 16 acquisitions ont été réalisées au sein des Eucalyptus et 18 de la Gabelle, avec le soutien financier de la Ville et de l'agglomération. Erilia détient respectivement 45% et 26% des logements.

2022 : Expérimentation au travers d'un travail sur le foncier à Fréjus afin d'identifier des immeubles à cibler dans le centre ancien pour des opérations d'acquisition-amélioration.



Difficultés rencontrées

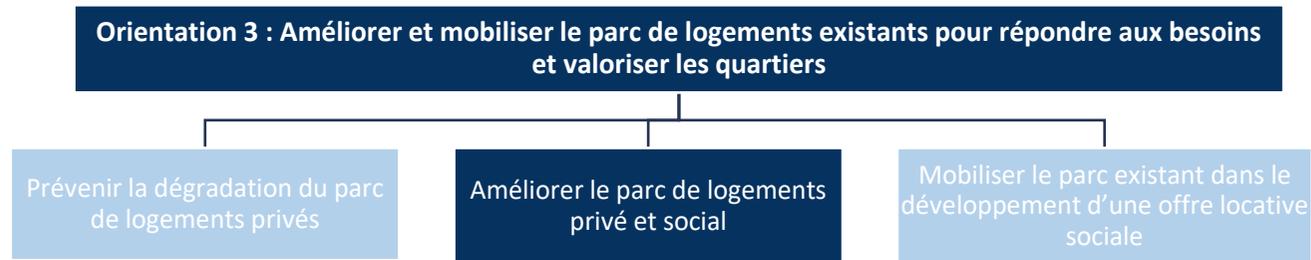
- Des acquisitions-améliorations qui ne répondent que partiellement à l'objectif de mieux gérer les copropriétés fragiles (vigilance sur le risque de paupérisation). Une absence d'outils sur les copropriétés anciennes désorganisées dont les dysfonctionnements favorisent la dégradation.
- Des bailleurs sociaux peu enclins à développer leur parc en acquisition-amélioration.
- Acquisitions sur les copropriétés de La Gabelle par Erilia : règle de plafonnement des voix en assemblée générale du copropriétaire qui possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié.

Perspectives

- Echanger avec les communes sur la mise en place d'une politique d'acquisition en copropriétés fragiles : copropriétés ciblées, volume souhaitable de logements sociaux, acquisitions systématiques ou non, etc. Accompagner les communes dans la mise en œuvre de cette politique au travers de conventions d'objectifs avec les bailleurs sociaux.
- Subventionner davantage les opérations d'acquisition-amélioration.
- Sensibiliser les communes et les bailleurs sur la nécessité de réaliser des acquisitions-améliorations par la signature de conventions d'objectifs.
- Mettre en place une action de veille et d'intervention sur les copropriétés désorganisées, mal entretenues ou en prévention de leur dégradation (avec une priorité sur les centres anciens).

+ 5. Mise en œuvre du PLH : le bilan des 27 actions

➤ Bilan des actions de l'orientation 3



Actions	Objectifs	Etat d'avancement
Action 3.2.1 Lutter contre l'habitat indigne et indécent dans le parc privé existant	<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 lorsque la situation l'exige 	
Action 3.2.2 Poursuivre l'amélioration énergétique du parc privé comme public	<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 	
Action 3.2.3 Poursuivre l'adaptation des logements du parc privé et social à la perte d'autonomie	<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 	

+ 5. Mise en œuvre du PLH : le bilan des 27 actions

➤ Bilan des actions de l'orientation 3

Envoyé en préfecture le 22/06/2023

Reçu en préfecture le 22/06/2023

Publié le

ID : 083-200035319-20230622-C_20230616_86-DE



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

Prévenir la dégradation du parc de logements privés

Améliorer le parc de logements privé et social

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

Réalisations phares

- **Programme d'Intérêt Général – PIG – « Rénover pour Habiter Mieux », septembre 2017-septembre 2022**

Un programme à vocation sociale en faveur de la rénovation des logements privés. Actions de communication, d'information et de repérage ; un accompagnement des propriétaires tout au long de leur projet et des aides financières aux travaux. Composé de plusieurs volets : lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, lutte contre la précarité énergétique, autonomie des personnes âgées et/ou handicapées, production d'une offre locative à vocation sociale. En partenariat avec l'Anah, la Région et le Département. Mené avec l'appui du prestataire Citémétrie. Un réseau d'acteurs mobilisés : AREVE, SIHS, CCAS, caisses de retraite, etc. Prévu sur trois ans, il est prolongé de deux ans.

Du 19 septembre 2017 au 31 décembre 2021 :

353 Logements rénovés (sans double compte) : 235 sur le volet énergie, 110 sur le volet autonomie et 8 sur le volet dégradation.

347 logements de propriétaires occupants (sous condition de ressources) / 6 logements de propriétaires bailleurs (sous condition de pratiquer un loyer maîtrisé et de louer à des ménages sous plafonds de ressources). **L'Atlantis a été la première copropriété du Var à avoir été financée par un projet de rénovation énergétique ambitieux** (MaprimeRénov Copropriété), après sensibilisation par le PIG (copropriété fragile suivie au titre de l'Observatoire des copropriétés). Une seconde copropriété est en cours d'accompagnement (travaux financés par l'Anah en 2022).

28 logements ont fait l'objet d'une convention Anah sans travaux. De bons résultats sur les enjeux de lutte contre la précarité énergétique et d'autonomie de la personne âgée qui ont conduit à une augmentation des objectifs en cours de dispositif (+52 logements à rénover). Des résultats faibles sur la cible des propriétaires bailleurs sur les projets avec travaux mais des résultats encourageants sur le conventionnement sans travaux.

Sur cette période, la subvention de l'Anah s'est élevée à 2 684 068 €. L'agglomération a mobilisé 492 847 € d'aides propres, auxquelles ce sont ajoutées 182 649 € d'aides régionales pour avances aux propriétaires.

- **Partenariat CAF**

En matière de lutte contre l'habitat indigne et indécent, et en complément des actions du PIG, du SIHS et des communes (pouvoirs de police), lancement d'un partenariat en 2017 avec la CAF permettant d'habiliter le service intercommunal d'hygiène et de santé - SIHS - à réaliser des contrôles de décence. Lorsque le logement n'est pas décent, le rapport établi peut être utilisé par la CAF pour engager une procédure de conservation des allocations logement. Cela représente un levier supplémentaire à la réalisation de travaux avec des allocations logement souvent versées directement aux propriétaires.

En 2022, l'agglomération a proposé un renforcement du partenariat à la CAF pour détecter davantage de situations. En l'absence de signalement, en cas d'identification d'immeubles dégradés / en mauvais état d'entretien, envoi d'un courrier par la CAF aux allocataires accompagné d'une fiche d'auto-diagnostic et du recueil du consentement pour la réalisation d'une visite par le service d'hygiène. Mise en œuvre en 2023.



© Estérel Côte d'Azur Agglomération – Christine Delville
Rénovation de la Résidence Atlantis à Fréjus

+ 5. Mise en œuvre du PLH : le bilan des 27 actions

› Bilan des actions de l'orientation 3

Envoyé en préfecture le 22/06/2023

Reçu en préfecture le 22/06/2023

Publié le

ID : 083-200035319-20230622-C_20230616_86-DE



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

Prévenir la dégradation du parc de logements privés

Améliorer le parc de logements privé et social

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

Perspectives



Difficultés rencontrées

- Une coopération difficile entre la compétence de lutte contre l'habitat indigne exercée de manière hétérogène par les communes et le SIHS – service intercommunal d'hygiène et de santé – de l'agglomération.
- Peu de leviers de l'agglomération en faveur de la rénovation des logements locatifs sociaux (pas de financement autre que l'acquisition-amélioration).
- Un temps long pour faire émerger des projets de rénovation énergétique en copropriété. Toutefois, des premières réalisations et de multiples projets en cours après des années de sensibilisation et d'information.

- Mieux intégrer le traitement du bâti dégradé dans les projets urbains portés par les communes en centres anciens (opérations façades, espaces publics, voirie, etc.).
- Mettre en œuvre une politique plus offensive en matière de lutte contre l'habitat indigne : renforcer le repérage (expérimenter le nouveau partenariat avec la CAF et d'autres actions, investiguer sur les bâtiments dégradés repérés par l'étude Habitat fin 2022) et améliorer le traitement des situations (réflexion sur le transfert des pouvoirs de polices spéciales de lutte contre l'habitat indigne).
- Renforcer les actions en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés engagées depuis des années. En 2022, l'agglomération, associée à l'AREVE, est lauréate du programme « Rénovons Collectif » 2022-2023. Dès la première année : réunion d'information auprès des syndicats, boitage auprès de 180 copropriétés ciblées et *Salon de la rénovation énergétique*, avec une table ronde consacrée à la copropriété.
- Réflexion sur la mise en place d'une aide financière de l'agglomération en complément de l'aide de l'Anah sur les projets de rénovation énergétique ambitieux en copropriété.
- Relancer un ou plusieurs dispositifs d'accompagnement des propriétaires privés à la rénovation de type PIG ou POPAC – Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés – pour faire suite aux conclusions de l'étude pré-opérationnelle en cours.



+ 5. Mise en œuvre du PLH : le bilan des 27 actions

➤ Bilan des actions de l'orientation 3

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

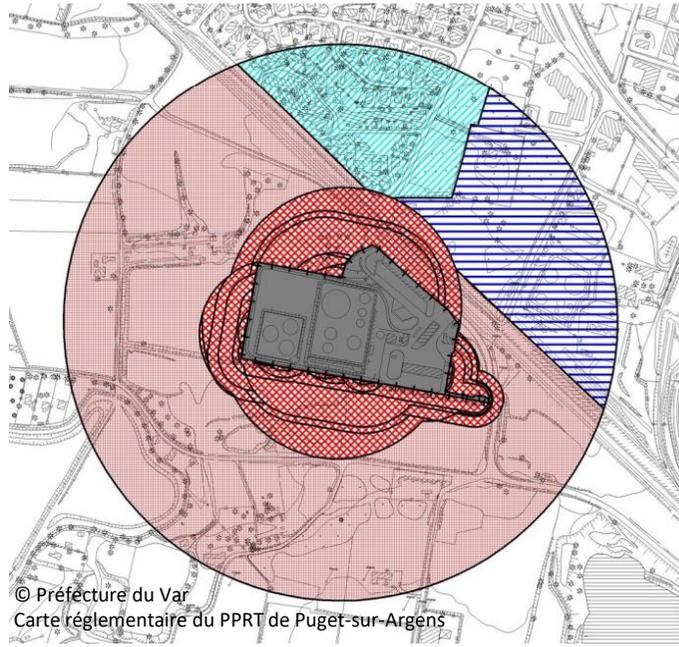


Actions	Objectifs	Etat d'avancement
Action 3.2.4 Intégrer les enjeux liés aux risques naturels et technologiques dans l'amélioration du parc de logements	<ul style="list-style-type: none"> Poursuivre les actions de réduction de la vulnérabilité face au risque inondation Connaître les caractéristiques socio-économiques des ménages concernés par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT), définir les préconisations de travaux à prévoir et accompagner les propriétaires dans leur projet. Ce, dans un cadre partenarial réunissant dans un premier temps, la commune, l'Anah, la DREAL, la DDTM et l'EPCI ; puis, dans un second temps, l'entreprise DPCA (Total) Mener une approche coordonnée d'amélioration du parc de logements et de réduction de la vulnérabilité aux risques naturels et technologiques 	

Réalisations phares

- Risques technologiques**

Depuis fin 2019, sur le secteur du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de Puget-sur-Argens, autour du dépôt pétrolier Total, mise en place d'une mission d'accompagnement des riverains à la réalisation des travaux prescrits par le Plan, financée par l'Etat. L'agglomération est l'un des financeurs des travaux aux côtés de DPCA (Total), la Région, le Département, la commune et l'Etat. Résultats à fin 2021 : 10 comités techniques / 100 visites pour des diagnostics de vulnérabilité / 49 projets validés, sur environ 160 logements concernés.



Perspectives

- Démarrage du dispositif de prévention des inondations : réalisation de diagnostics de vulnérabilité au risque inondation et accompagnement à la réalisation de travaux.

+ 5. Mise en œuvre du PLH : le bilan des 27 actions

➤ Bilan des actions de l'orientation 3

Envoyé en préfecture le 22/06/2023

Reçu en préfecture le 22/06/2023

Publié le

ID : 083-200035319-20230622-C_20230616_86-DE



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

Prévenir la dégradation du parc de logements privés

Améliorer le parc de logements privé et social

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

Actions	Objectifs	Etat d'avancement
<p>Action 3.3.1 Faire basculer une partie des logements privés dans le parc social</p>	<ul style="list-style-type: none"> Permettre la création d'une offre locative sociale au sein du parc privé via des opérations d'acquisition-amélioration et par le conventionnement des loyers avec l'Anah Accompagner les ménages les plus fragiles et renforcer les démarches de sécurisation des bailleurs en mobilisant les outils adaptés 	

Réalisations phares

• Conventionnement Anah / Intermédiation locative - IML

Conventionnement Anah encouragé au travers du PIG 2017-2022, de la mise en place d'une aide de l'agglomération au conventionnement sans travaux à loyer social ou très social (avant septembre 2017, les propriétaires bailleurs n'étaient aidés que sur des projets avec travaux) et du partenariat avec les associations qui pratiquent l'IML.

Malgré de nombreuses actions de repérage et d'information ciblée (sensibilisation de multipropriétaires bailleurs, des professionnels de l'immobilier, etc.), peu de résultats sur le conventionnement avec travaux mais des résultats encourageants sur le conventionnement sans travaux.

Entre 2018 et 2021, 34 logements ont été conventionnés Anah et 31 ont été financés en acquisition/amélioration.

L'essentiel des conventions Anah signées concerne des logements qui font l'objet d'une IML. A noter, des aides financières mises en place par les communes en faveur de l'IML.

• Acquisition/amélioration

Cf. orientation 3.1 (p.53-54), prévenir la dégradation du parc de logements privés.



Difficultés rencontrées

- Cf. orientation 3.1 (p.53-54), prévenir la dégradation du parc de logements privés.
- Un conventionnement Anah difficile à encourager auprès des propriétaires privés compte tenu des écarts entre les loyers libres et ceux du parc social.

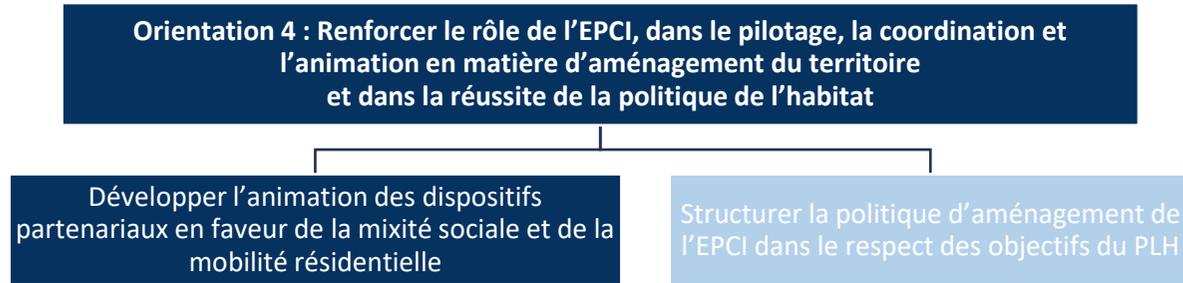


Perspectives

- Favoriser le basculement de logements communaux dans le parc social (comptabilisation SRU). Travail engagé en 2022.
- Relancer un ou plusieurs dispositifs d'accompagnement des propriétaires privés à la rénovation de type PIG « Rénover pour Habiter Mieux ».

+ 5. Mise en œuvre du PLH : le bilan des 27 actions

› Bilan des actions de l'orientation 4



Actions	Objectifs	Etat d'avancement
Action 4.1.1 Installer la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)	La Conférence Intercommunale du Logement 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 à prendre en compte entre les secteurs du territoire intercommunal pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations, en tenant compte de la situation des quartiers prioritaires de la politique de la ville • Les objectifs de relogement des personnes mentionnées à l'article L.441-1 ou déclarées prioritaires au titre du DALO ou relevant des projets de rénovation urbaine Elle formule également des propositions en matière de création d'offres de logement adapté et d'accompagnement des personnes Elle doit suivre la mise en œuvre de la convention intercommunale d'attributions (CIA) et du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLSID)	
Action 4.1.2 Mettre en place une politique de peuplement à l'échelle intercommunale	<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 	

+ 5. Mise en œuvre du PLH : le bilan des 27 actions

➤ Bilan des actions de l'orientation 4

Envoyé en préfecture le 22/06/2023

Reçu en préfecture le 22/06/2023

Publié le

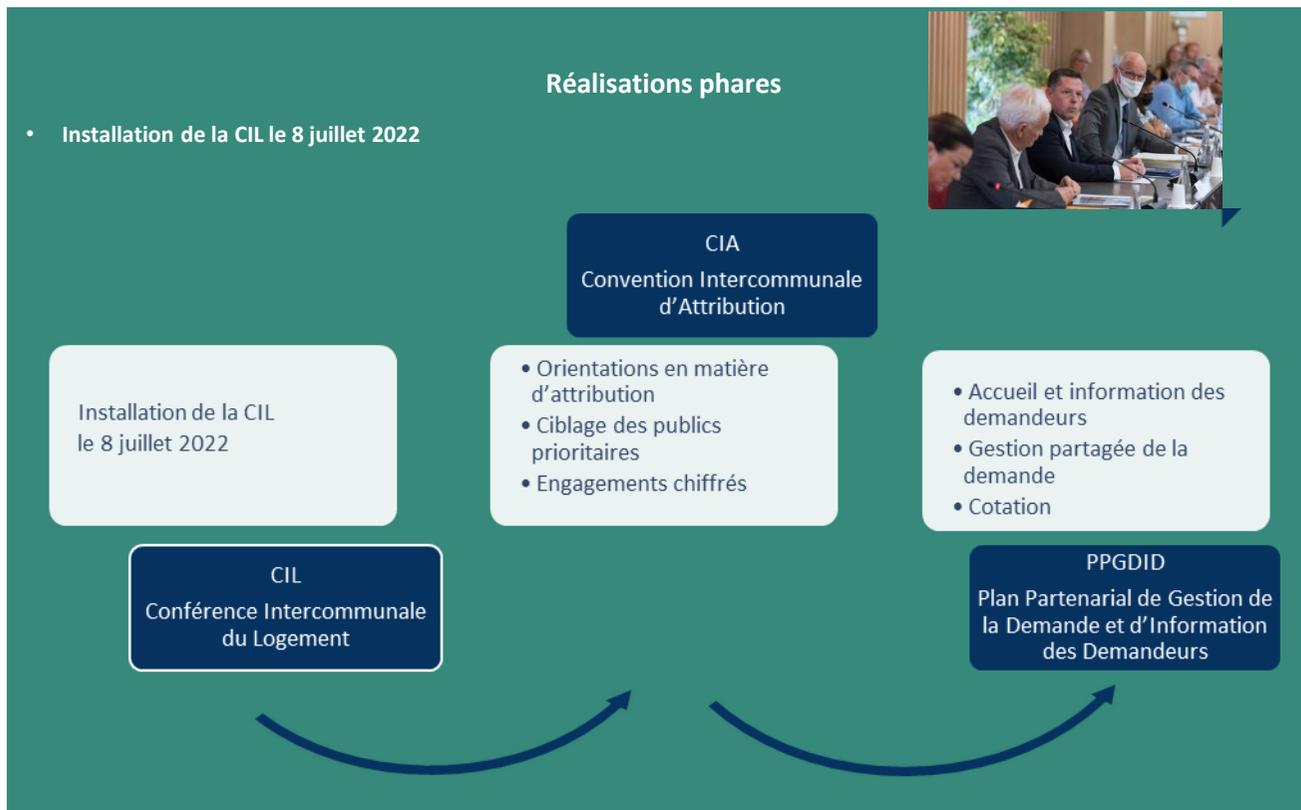
ID : 083-200035319-20230622-C_20230616_86-DE



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

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

Structurer la politique d'aménagement de l'EPCI dans le respect des objectifs du PLH



Difficulté rencontrée

Un calendrier contraint pour la mise en place de la réforme des attributions de logements sociaux (échéance de la gestion en flux le 23 novembre 2023 et de la cotation le 31 décembre 2023).

Perspectives

- Compléter l'Observatoire de la demande locative sociale par l'analyse de la fragilité du parc social.
- Répondre aux orientations réglementaires en matière d'attribution : publics prioritaires, attributions en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), etc.
- Participer aux travaux sur la nouvelle gouvernance du service intégré de l'accueil et de l'orientation (SIAO).
- Créer du lien entre la plateforme territoriale d'accompagnement (PFTA), les associations et l'agglomération.

+ 5. Mise en œuvre du PLH : le bilan des 27 actions

➤ Bilan des actions de l'orientation 4

Envoyé en préfecture le 22/06/2023

Reçu en préfecture le 22/06/2023

Publié le

ID : 083-200035319-20230622-C_20230616_86-DE



Actions	Objectifs	Etat d'avancement
Action 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	<ul style="list-style-type: none"> Analyser l'ensemble des données pour en tirer des enseignements partagés Elaboration d'une méthodologie globale d'analyse efficace, accessible et pédagogique Sur la question foncière, un enjeu spécifique à développer dans le cadre de l'outil existant, par le renforcement du volet « stratégie foncière » 	
Action 4.2.2 Conforter et développer l'animation auprès des acteurs de l'habitat	<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, construire la ville plus durable, à taille humaine, désirable Mobiliser les particuliers et professionnels sur la question de l'amélioration énergétique de l'habitat Assurer la participation des habitants (et usagers), leurs attentes, besoins, espérances 	
Action 4.2.3 Assurer le suivi et l'évaluation du PLH et de sa stratégie foncière	<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 Communiquer sur la vie du PLH pour favoriser son appropriation par les communes et par l'ensemble des acteurs de l'habitat 	
Action 4.2.4 Mettre en place l'ingénierie de projet nécessaire à la mise en œuvre du PLH et de sa stratégie foncière	<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 	

+ 5. Mise en œuvre du PLH : le bilan des 27 actions

➤ Bilan des actions de l'orientation 4

Envoyé en préfecture le 22/06/2023

Reçu en préfecture le 22/06/2023

Publié le

ID : 083-200035319-20230622-C_20230616_86-DE



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

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

Structurer la politique d'aménagement de l'EPCI dans le respect des objectifs du PLH

Réalisations phares

- **Observatoire de l'habitat**

Enrichissement de l'Observatoire des copropriétés, création de l'Observatoire de la demande locative sociale en 2022
Partage de données avec l'Observatoire Départemental de l'Habitat (ODH) et l'Observatoire des Loyers du Var (ADIL)

- **Suivi-évaluation annuel du PLH depuis 2018**

Suivi des indicateurs du PLH portant sur l'ensemble des actions, production d'un bilan annuel détaillé et suivi des fonciers du PLH (cf. orientation 1.1, p. 43-44, décliner la stratégie foncière de l'agglomération).



© CanStockPhoto.com



Difficulté rencontrée

- Consacrer du temps à de l'animation auprès des acteurs de l'habitat.

Perspectives

- Partager les données disponibles de l'Observatoire de l'habitat avec les services des communes et de l'agglomération.
- Accroître les relations au sein du réseau des acteurs locaux de l'habitat : partage d'informations, remontées des besoins, difficultés, développement de projets.
- Mettre en place un Observatoire foncier (post PLH) : cf. orientation 1.1, p. 43-44, décliner la stratégie foncière de l'agglomération.

Envoyé en préfecture le 22/06/2023

Reçu en préfecture le 22/06/2023

Publié le

ID : 083-200035319-20230622-C_20230616_86-DE



Es+érel
côte d'azur
AGGLOMÉRATION

ESTÉREL CÔTE D'AZUR AGGLOMÉRATION

624, chemin Aurélien - CS 50133 - 83707 SAINT-RAPHAËL CEDEX

Tél. : 04 94 19 31 00 - Fax : 04 94 19 31 10