

**ESTÉREL CÔTE D'AZUR AGGLOMÉRATION**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION**

Nombre de Conseillers : En exercice : 48 Présents : 37	Séance du : 11 décembre 2024	Date de publication : 18 décembre 2024
--	---------------------------------	---

L'an deux mille vingt-quatre, le onze décembre à dix-huit heures, le Conseil communautaire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération régulièrement convoqué le quatre décembre deux mille vingt-quatre, s'est réuni à la Communauté d'agglomération, sous la Présidence de M. MASQUELIER, Président.

**PRESENTS :**

MASQUELIER Frédéric - BOUDOUBE Paul - CHARLIER DE VRAINVILLE Gérard - MARCHAND Charles - ARENAS Martine - ISEPPI Stéphane - LANCINE Brigitte - CHIODI Josiane - DELAUNAY KAIDOMAR Françoise - LEMAITRE Didier - LOMBARD Danièle - LONGO Gilles - BESSERER Christian - SOLER Annie - HUMBERT Cédric - REGGIANI Jean-Paul - BOYER Max - LEROY Carine - PETRUS BENHAMOU Martine - BARKALLAH Nassima - CHIOCCA Christophe - PLANTAVIN Christelle - PERONA Patrick - LAUVARD Sonia - RENARD Patrick - BARBIER Jean-Louis - KARBOWSKI Ariane - BRENDLE Karen - SERT Richard - DEBAISIEUX Jean-François - BLANC Sylvie - CORDINA Pierre - BOUVARD Martine - FABRE Julien - DEMONEIN Caroline - TISSIER Ken - ZUCCO Yvonne.

**REPRESENTES :** Conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, ont donné pouvoir de voter en leur nom : RACHLINE David donne procuration à BLANC Sylvie - DECARD Guillaume donne procuration à MASQUELIER Frédéric - CREPET Sandrine donne procuration à KARBOWSKI Ariane - BONNEMAIN Emmanuel donne procuration à DEBAISIEUX Jean-François - POUSSIN Julien donne procuration à SERT Richard - RAMI Hafida donne procuration à LOMBARD Danièle - GRILLET Maxime donne procuration à ISEPPI Stéphane - JEANPIERRE Jimmy donne procuration à LAUVARD Sonia - MION Jérôme donne procuration à LANCINE Brigitte.

**NON REPRESENTES :** FRADJ Laurence - MARTY Nicolas.

**SECRETAIRE DE SEANCE :** Mme SOLER.

**HABITAT**

\*

**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2018/2023**

**APPROBATION DU BILAN A SIX ANS**

\*

**- N° 186 -**

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.

Il retranscrit la politique d'habitat de la Communauté d'agglomération sur le parc privé et le parc public, sur la construction neuve et la réhabilitation de l'existant de logements ou d'hébergements spécifiques, au travers de 4 grandes orientations, 9 axes stratégiques et 27 actions à mener.

Par délibération n°79 du 27 juin 2024, il a été prorogé d'une durée de deux ans (jusqu'au 28 août 2026), le temps d'élaboration du quatrième PLH.

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-parcours et à six ans pour vérifier l'adéquation des actions et des réalisations avec les objectifs et besoins en habitat recensés sur le territoire.

Le bilan à six ans, annexé à la présente délibération, porte sur la période 2018 à 2023. Il viendra alimenter la réflexion sur l'élaboration du prochain PLH.

Il devra être communiqué pour avis au représentant de l'Etat et au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH).

#### 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.

La croissance constatée est légèrement supérieure aux projections (+1.02%) et la production de logements tout confondu (permis de construire délivrés) a été supérieure aux objectifs fixés par le PLH (105% sur la totalité de la période avec un net ralentissement sur l'année 2023).

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 73% avec une moyenne de 508 logements financés par an.

En matière foncière, 41% des logements autorisés (permis de construire délivrés) sur 2018-2023, portent sur des sites fonciers inscrits au PLH. Les sites restants (hors sites abandonnés pour faune à protéger, etc.) sont essentiellement mobilisables en renouvellement urbain et font presque tous l'objet d'outils d'urbanisme dans les plans locaux d'urbanisme (de type secteur de mixité sociale).

Sur l'accession sociale à la propriété, 180 logements ont été autorisés entre 2018 et 2023, soit 50% de l'objectif du PLH de 60 logements par an.

Pour ce qui concerne l'amélioration du parc de logements privés, 494 logements ont été rénovés avec des aides aux travaux (dont celles de l'agglomération), à 90% avec l'accompagnement des propriétaires du programme « Rénover pour Habiter Mieux » 2017-2022 de l'Agglomération.

Au sujet de la réponse aux besoins des publics spécifiques (séniors, personnes handicapées, publics précaires, etc.), des résultats importants ont été obtenus tels que la création d'une résidence sociale de 25 logements.

#### Sur le plan qualitatif

Le bilan expose l'avancement des actions avec les principales réalisations, les difficultés rencontrées et les perspectives envisagées.

Globalement, toutes les actions ont été engagées et se poursuivront sur les deux années de prolongation du PLH. Certaines sont d'ores et déjà finalisées.

### Conclusion

Ce bilan à six ans montre une implication forte de l'agglomération et de ces cinq 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.

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** la délibération n°79 du 27 juin 2024 du Conseil communautaire approuvant la prorogation du Programme Local de l'Habitat 2018 / 2023 pour une durée de deux ans,

**VU** l'avis de la Commission des assemblées,

le Conseil communautaire est invité à :

**APPROUVER** le bilan du Programme Local de l'Habitat sur la période 2018 / 2023,

**AUTORISER** Monsieur le Président à transmettre ce bilan et la présente délibération au représentant 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**

**Frédéric MASQUELIER**  
Président d'Estérel Côte d'Azur  
Agglomération  
16 déc. 2024

**Frédéric MASQUELIER**

**La Secrétaire de séance**

**Annie SOLER**  
Conseillère Déléguée 01è,  
**Annie SOLER**  
16 déc. 2024

**Annie SOLER**

# Estérel côte d'azur AGGLOMÉRATION

## ➤ Programme Local de l'Habitat 2018-2023

### Bilan 2018-2023



© Estérel Côte d'Azur Agglomération

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le



ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE

1. Introduction	p. 5
2. Quatre orientations déclinées en 27 actions	p. 6
3. Portrait et tendances du territoire	p. 8
4. Mise en œuvre du PLH : le bilan des 27 actions	p. 11
• Orientation 1	p. 11
• Orientation 2	p. 21
• Orientation 3	p. 39
• Orientation 4	p. 59
• Bilan synthétique	p. 71
• Bilan financier	p. 73

*Abréviations utilisées dans le bilan*

*p. 4*



## Abréviations utilisées dans le bilan :

ADIL	Agence départementale d'information au logement	OHF	Observatoire de l'habitat et du foncier
AL	Accession libre	PC	Permis de construire
ALT	Allocation de logement temporaire	PCAET	Plan climat-air-énergie territorial
AMO	Assistance à maîtrise d'ouvrage	PDALHPD	Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
ANAH	Agence nationale de l'habitat	PDU	Plan de déplacements urbains
AREVE	Agence de Rénovation Energétique Var Est	PFTA	Plateforme territoriale d'accompagnement
ARHLM	Association Régionale pour l'habitat social	PIG	Projet d'intérêt général
BRS	Bail réel solidaire	PIL	Procédure Intégrée pour le Logement
CAF	Caisse d'Allocations familiales	PLAI	Prêt locatif aidé d'intégration
CCAS	Centre communal d'action sociale	PLH	Programme local de l'habitat
CCTP	Cahier des clauses techniques particulières	PLS	Prêt locatif social
CIA	Convention intercommunale d'attribution	PLU	Plan local d'urbanisme
CIL	Conférence intercommunale du logement	PLUS	Prêt locatif à usage social
COFRAC	Comité français d'accréditation	PMR	Personne à mobilité réduite
COFIL	Comité de pilotage	POPAC	Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés
COTECH	Comité technique	PPA	Personne publique associée
CRET	Contrat régional d'équilibre territorial	PPGDID	Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs
CT	Court terme	PPRI	Plan de prévention des risques naturels d'inondation
CUS	Convention d'utilité sociale	PPRT	Plan de prévention des risques technologiques
DALO PU	Droit au logement opposable « prioritaire urgent »	PSLA	Prêt social location-accession
DDETS	Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités	PUP	Projet urbain partenarial
DDTM	Direction départementale des territoires et de la mer	RSS	Résidence services seniors
DIA	Déclaration d'intention d'aliéner	RT	Réglementation thermique
DREAL	Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement	SCOT	Schéma de cohérence territoriale
ECAA	Estérel Côte d'Azur Agglomération	SEM	Société d'économie mixte
EHPAD	Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes	SIAD	Service d'accueil et d'information du demandeur
EPCI	Etablissements publics de coopération intercommunale	SIAO	Service intégré d'accueil et d'orientation
EPF	Etablissement public foncier	SIHS	Service intercommunal d'hygiène et de santé
ER(L)	Emplacement réservé (logement)	SIG	Système d'information géographique
ETP	Equivalent temps plein	SMS	Secteur de mixité sociale
GUSP	Gestion urbaine et sociale de proximité	SPL	Société publique locale
HSS	Habitat Senior Services	SRU	Loi solidarité et renouvellement urbains
IML	Intermédiation locative	UFR	Utilisateur de fauteuil roulant
LLI	Logement locatif intermédiaire	ULLI	Usufruit logement locatif intermédiaire
LLS	Logement locatif social	ULS	Usufruit locatif social
LT	Long terme	UTS	Unité territoriale de solidarité
MOUS	Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale	VEFA	Vente en l'état de futur d'achèvement
MT	Moyen terme	ZAC	Zone d'aménagement concerté
NF	Norme française	ZAD	Zone d'aménagement différé
OAP	Orientations d'aménagement et de programmation		
OLV	Observatoire des loyers du Var (ADIL)		
OPS	Occupation du parc social (enquête)		
ODH	Observatoire Départemental de l'Habitat		



# 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<sup>e</sup> PLH d'Estérel Côte d'Azur Agglomération a été adopté le 25 juin 2018 et couvre la période 2018/2023. Il a été prorogé pour une durée de 2 ans (jusqu'au 28 août 2026) par délibération de la Communauté d'agglomération.

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.



## Une nécessité de tirer le bilan à 6 ans

Comme le prévoit la Loi, le bilan 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 (soit 6 ans).

## 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 déclinées en 27 actions

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE

Estérel  
côte d'azur

### ORIENTATION 1 :

**METTRE EN ŒUVRE UNE STRATÉGIE FONCIÈRE INNOVANTE AU SERVICE D'UN HABITAT DURABLE**

#### **1.1 Décliner la stratégie foncière de l'intercommunalité**

**1.1.1 :** Faire vivre le potentiel foncier du PLH

**1.1.2 :** Maitriser le foncier stratégique repéré

**1.1.3 :** Optimiser le foncier stratégique repéré

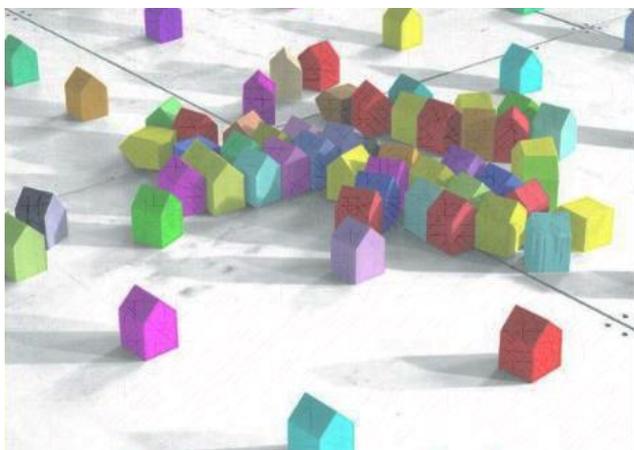


#### **1.2 Promouvoir un habitat innovant**

**1.2.1 :** Concevoir des opérations d'aménagement développant des formes urbaines durables

**1.2.2 :** Promouvoir un habitat plus attractif, économe et adapté au climat méditerranéen

**1.2.3 :** Soutenir l'innovation sociale et technique permettant le maintien à domicile



### ORIENTATION 2 :

**PRODUIRE UNE GAMME D'OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS DE QUALITÉ ET MIEUX ADAPTÉE AUX BESOINS**

#### **2.1. Produire une offre de logements accessible et diversifiée**

**2.1.1 :** Intensifier et diversifier l'offre locative sociale en construction neuve

**2.1.2 :** Favoriser l'accession sociale pour répondre aux besoins des actifs et des familles



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

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

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

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

**2.2.4 :** Répondre aux besoins des gens du voyage sédentarisés et aux personnes vivant dans des situations d'habitat dénormé

**2.2.5 :** Répondre aux besoins des gens du voyage itinérants



## 2. Quatre orientations déclinées en 27 actions

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE

Estérel  
côte d'azur  
AGGLOMERATION

### ORIENTATION 3 :

AMÉLIORER ET MOBILISER LE PARC DE LOGEMENTS  
EXISTANTS POUR RÉPONDRE AUX BESOINS  
ET VALORISER LES QUARTIERS

#### 3.1 Prévenir la dégradation du parc de logements privé

**3.1.1 :** Limiter et prévenir la fragilisation du parc en copropriété

**3.1.2 :** Poursuivre les acquisitions-améliorations dans les copropriétés fragiles en vue d'améliorer leur gestion

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



#### 3.2 Améliorer le parc de logements privé et social

**3.2.1 :** Lutter contre l'habitat indigne et indécent dans le parc privé existant

**3.2.2 :** Poursuivre l'amélioration énergétique du parc privé comme public

**3.2.3 :** Poursuivre l'adaptation des logements du parc privé et social à la perte d'autonomie

**3.2.4 :** Intégrer les enjeux liés aux risques naturels et technologiques dans l'amélioration du parc de logements



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

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

### ORIENTATION 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

**4.1.1 :** Installer la Conférence Intercommunale du Logement

**4.1.2 :** Mettre en place une politique de peuplement à l'échelle intercommunale

Estérel  
côte d'azur  
AGGLOMERATION

#### ➤ INSTALLATION DE LA CONFÉRENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT

8 juillet 2022

#### 4.2 Structurer la politique d'aménagement de l'intercommunalité dans le respect des objectifs du PLH

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

**4.2.2 :** Conforter et développer l'animation auprès des acteurs de l'habitat

**4.2.3 :** Assurer le suivi et l'évaluation du PLH et de sa stratégie foncière

**4.2.4 :** Mettre en place l'ingénierie de projet nécessaire à la mise en œuvre du PLH et de sa stratégie foncière





### 3. Portrait et tendances du territoire

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE

Estérel  
côte d'azur



#### Dynamiques démographiques et caractéristiques socio-économiques de la population (Insee 2021)

- **L'une des plus fortes croissances démographiques parmi les EPCI du département (+1,02% par an entre 2015 et 2021)**
- **Le solde migratoire, moteur de la croissance démographique de l'intercommunalité**
- **Une proportion élevée de personnes âgées de 65 ans et plus (32%)**
- **Les ménages avec enfant(s) constituent toutefois 27,6% de la population de l'agglomération**
- **Des revenus plutôt élevés et une proportion importante de personnes en emploi**
- **17 800 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**

#### Parc de logements (Insee 2021)

- **Près de 103 000 logements dans l'agglomération en 2021**, dont 39,4% 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 (56,4% 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 (+1,7% par an)**, principalement en logement collectif, **du fait d'une construction dynamique**



© Puget-sur-Argens



## 3. Portrait et tendances du territoire

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE

Estérel  
côte d'azur

### Parc de logements sociaux

(DDTM, RPLS 2023, OPS 2020, SNE 2018-2023)

- **Près de 7 100 logements sociaux dans l'agglomération**, au 1<sup>er</sup> janvier 2023, soit 11,63% des résidences principales (hors commune des Adrets-de-l'Estérel, non assujettie à l'article 55 de la loi SRU)
- **88% sont concentrés dans Fréjus et Saint-Raphaël**
- **Un parc social plutôt récent**, plus de la moitié a été construit après 2000
- **Les appartements constituent 93% des logements de ce parc.**
- **Des logements locatifs sociaux principalement de moyennes et de grandes typologies**
- **33% des occupants sont des personnes seules, 27% des familles monoparentales et 12% des familles nombreuses** (OPS 2020)
- **5 902 demandeurs de logements sociaux à fin 2023 ; 614 attributions** au cours de la même année
- **Une tension locative sociale importante**, qui a pu être limitée par la mise en service de nouveaux logements

© Résidence Estérel Harmony – Fréjus- Grand Delta Habitat



### Marchés immobiliers

(ODH 2018-2022, ADIL du Var 2023)

- **Des marchés de la revente et de la promotion immobilière dynamiques**
- **Dans l'ancien, 40% des transactions concernent des appartements sur la période 2018-2022.** 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. Près de la majorité des acheteurs sont varois
- **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**
- **En 2023, des loyers dans le parc social plus de deux fois moins chers que dans le parc privé** : respectivement 6,1 €/m<sup>2</sup> et 13,3 €/m<sup>2</sup>



Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le



ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE



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

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE

Estérel  
côte d'azur

<b>ORIENTATION N° 1</b>	<b>Mettre en œuvre une stratégie foncière innovante au service d'un habitat durable</b>
	<b>1.1 DÉCLINER LA STRATÉGIE FONCIÈRE DE L'INTERCOMMUNALITÉ</b>

### Objectifs opérationnels et modalités de mise en œuvre

#### FICHE ACTION N°1.1.1 : FAIRE VIVRE LE POTENTIEL FONCIER DU PLH

- Mettre en place une démarche de transversalité entre les services des communes et l'intercommunalité : « Cellule Projet »
- 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

#### FICHE ACTION N°1.1.2 : MAÎTRISER LE FONCIER STRATÉGIQUE REPÉRÉ

- Renforcer le partenariat avec l'EPF (achat de terrains, portage, gestion des réserves foncières) : convention multi-sites Agglomération / EPF sur les sites identifiés dans l'étude de stratégie foncière
- Faciliter la maîtrise et l'opérationnalité des fonciers destinés à la construction de logements (faisabilité, programmation, etc.) : intégrer l'agglomération au circuit d'analyse des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) ; mettre en place les outils d'urbanisme ; étudier la possibilité de créer à l'échelle intercommunale une Société d'Economie Mixte (SEM) ou une Société Publique Locale (SPL) ; recourir au besoin à la Procédure Intégrée pour le Logement (PIL) sur des sites qui nécessitent la mise en compatibilité SCoT, PLH, PLU

#### FICHE ACTION N°1.1.3 : OPTIMISER LE FONCIER STRATÉGIQUE REPÉRÉ

- Recourir à des outils de conception de projets d'ensemble valorisant les potentiels fonciers repérés dans l'étude de stratégie foncière. Développer l'utilisation des procédures OAP, PUP, ZAC en complément des ZAD
- Développer des opérations d'aménagement communautaire avec une programmation respectant les objectifs du PLH, les gammes de prix à l'accession, les ratios prix de sortie/charges foncières admissibles : étudier la possibilité d'étendre les compétences de la Société d'Economie Mixte (SEM) à l'échelle de l'agglomération ou de la Société Publique Locale (SPL) à l'aménagement



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

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE

Estérel  
côte d'azur

### ORIENTATION N° 1

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

#### 1.1 DÉCLINER LA STRATÉGIE FONCIÈRE DE L'INTERCOMMUNALITÉ

FICHES ACTION N°1.1.1, N°1.1.2 ET N°1.1.3

### Réalisations

Pour rappel, l'étude de stratégie foncière de 2016 a permis d'identifier, en lien avec les communes, 58 fonciers stratégiques (3 541 logements) et 23 fonciers diffus (projets identifiés) (2 834 logements) pour répondre aux objectifs de production du PLH. Ces sites ont été inscrits au PLH.

Des gisements supplémentaires mobilisables post PLH 2018-2023 ont également été identifiés.

Exemple de programmation sur la commune de Puget-sur-Argens :

Programmation prévisionnelle - fonciers stratégiques PUGET SUR ARGENS											
N° site	Nom	Potentiel retenu pour le PLH				Logement social			Accession sociale		Accession libre
		Eq. lgt	CT	MT	LT	PLUS	PLAI	PLS	PSLA	Autre	AL
P A	Bd Martinez	14	14			3	1				10
P B	Bd de Provence	30		30		10	5				15
P C	Quartier Simian	45			45	15	7				23
P 0	Péri / Pasteur	24	24			3	2				19
P 1	Rue Alpinien Boglio	40	40			7	3				30
P 2	Saint-Jacques	193			193	68	29		15		81
P 3	Place du 8 mai 1945	72	72			13	5				54
P 5	Cœur de village	25	25			17	8				
P 8	Picoton	53	53			10	4				39
P 10	Camp Vidal	50		50		10	5		10		25
P 12	Bastiane	70		70		17	8		10		35
P 14	Chemin des Vernèdes	75			75	26	11				38
<b>TOTAL</b>		<b>691</b>	<b>228</b>	<b>150</b>	<b>313</b>	<b>199</b>	<b>88</b>		<b>35</b>		<b>369</b>



© Résidence Les Jardins du Rocher – Puget-sur-Argens, chemin du Picoton





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

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE



## ORIENTATION N° 1

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

### 1.1 DÉCLINER LA STRATÉGIE FONCIÈRE DE L'INTERCOMMUNALITÉ

FICHES ACTION N°1.1.1, N°1.1.2 ET N°1.1.3

## Réalisations (suite et fin)

### 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.)



Focus sur la consommation des sites inscrits au PLH à fin 2023 (à minima permis de construire - PC - accordé) :

- Fonciers diffus : 79% consommés (2 249 logements autorisés ou construits dont 51% de logements locatifs sociaux)
- Fonciers stratégiques : 26% consommés (911 logements autorisés ou construits dont 41% de logements locatifs sociaux)



#### A noter :

- de nombreux sites stratégiques prévus en renouvellement urbain expliquant le faible niveau de consommation (temps long de mobilisation), mais des outils d'urbanisme mis en place sur la quasi-totalité de ces sites (ERL, SMS, servitude générale de mixité sociale, OAP)
- des sites qui n'apparaissent plus pertinents (maintien vocation équipement, risque incendie, présence faune à protéger, etc.)
- quelques sites consommés avant la mise en compatibilité des PLU
- plusieurs sites à fort gisement non consommés (6 sites représentant à eux seuls près de 1 200 logements)
- des gisements restants qui alimenteront le futur Observatoire de l'habitat et du foncier (sites inscrits non consommés et sites dits « post PLH 2018-2023 »)

Conventions EPF : pas de convention Habitat mise en place par l'agglomération mais des conventions communales multisites à Saint-Raphaël et Roquebrune-sur-Argens ainsi qu'une convention sur l'OAP du Printemps à Saint-Raphaël (site foncier identifié « post PLH 2018-2023 »)



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

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE

Estérel  
côte d'azur

### ORIENTATION N° 1

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

#### 1.1 DÉCLINER LA STRATÉGIE FONCIÈRE DE L'INTERCOMMUNALITÉ

FICHES ACTION N°1.1.1, N°1.1.2 ET N°1.1.3

### Difficultés rencontrées



- A l'échelle intercommunale, 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** : un appui lors de l'élaboration des documents d'urbanisme et une analyse technique des opportunités de préemption
- **Identifier de nouveaux gisements** essentiellement en renouvellement urbain et proposer aux communes la mise en place d'outils d'urbanisme, lors de l'élaboration du prochain PLH
- 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, dans le cadre du futur Observatoire de l'Habitat et du Foncier (OHF) à mettre en place

### Indicateurs 2018-2023

- 5 PLU compatibles en 2023
- Logements autorisés sur les fonciers inscrits au PLH : 3 160 logements dont 911 sur le foncier stratégique
- Sur la totalité des logements autorisés en 2018-2023, part des logements autorisés sur les fonciers inscrits au PLH : 41% (12% sur le foncier stratégique du PLH / 29% sur le foncier diffus)
- Nombre d'OAP à vocation mixité urbaine ou habitat en 2023 : 22 dont 11 comprenant un ou plusieurs fonciers du PLH
- Nombre de ZAC Habitat ou mixte créées sur les potentiels fonciers : 1 ZAC (« Les Sables » créée en 2018)



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

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE

Estérel  
côte d'azur

### ORIENTATION N° 1

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

### 1.2 PROMOUVOIR UN HABITAT INNOVANT

## Objectifs opérationnels et modalités de mise en œuvre

### FICHE ACTION N°1.2.1 : CONCEVOIR DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT DÉVELOPPANT DES FORMES URBAINES DURABLES

- Concevoir des projets d'aménagement durable en réfléchissant d'abord à l'espace public, le garant d'un cadre de vie de qualité. Concevoir des projets dans la continuité des tissus urbains existants, intégrer les questions de développement socio-économique et de cohésion territoriale
- Sur un ou plusieurs sites identifiés de la stratégie foncière, et par exemple ceux où sont définies des OAP, rédiger des CCTP de projets urbains, d'architecture et d'ingénierie permettant le développement de projets urbains durables



### FICHE ACTION N°1.2.2 : PROMOUVOIR UN HABITAT PLUS ATTRACTIF, ÉCONOME ET ADAPTÉ AU CLIMAT MÉDITERRANÉEN

- Proposer des gammes de produits architecturaux et urbains intermédiaires développant des logements entre collectif et individuel, adaptés au cadre de vie méditerranéen et littoral. Construire avec la culture du risque notamment inondation
- Concevoir un bâti durable : mettre en place une cellule de recherche architecturale (typologies urbaines et des modes d'habiter nouveaux)
- Engager des opérations innovantes permettant de maîtriser les prix de revient des opérations :
  - Engager une réflexion sur le confort d'usage des logements (typologie, surface, orientation, etc.) devant aboutir à la formalisation d'une charte de qualité
  - Engager une réflexion avec les bailleurs sociaux, les promoteurs et les constructeurs sur les leviers d'optimisation des prix de revient des opérations
- Diminuer les charges dans le parc privé comme dans le parc social (réflexion avec les bailleurs sociaux)



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

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE

Estérel  
côte d'azur

### ORIENTATION N° 1

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

#### 1.2 PROMOUVOIR UN HABITAT INNOVANT

FICHES ACTION N°1.2.1 ET N°1.2.2

### Réalisations

- 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 2012-10% ou -20%)

Une 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

Depuis 2022, la nouvelle réglementation environnementale 2020 pour des bâtiments neufs moins énergivores s'applique

Depuis mars 2023, arrêt des subventions de l'agglomération en faveur de la production de logements locatifs sociaux dans le neuf. Le principe étant que chaque commune détermine, en lien avec l'opérateur et le service Habitat de l'agglomération, les critères attendus sur chaque opération (vérification des critères lors de l'instruction du permis de construire)



© Résidence L'Alba – Puget-sur-Argens – Var Habitat – RT 2012-20% – 2023

Pas de travail partenarial engagé entre l'agglomération et les communes sur la définition d'OAP, de cahiers des charges de projets urbains durables



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

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE

Estérel  
côte d'azur

### ORIENTATION N° 1

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

### 1.2 PROMOUVOIR UN HABITAT INNOVANT

FICHES ACTION N°1.2.1 ET N°1.2.2

### Difficultés rencontrées

- Manque de maîtrise foncière (fonciers publics) pour orienter les projets, tant au niveau communal qu'intercommunal
- Augmentation sensible du coût des matériaux et du foncier
- Difficulté à consacrer le temps d'animation nécessaire pour favoriser les réflexions, les échanges, le partage d'expériences sur la thématique du développement d'un habitat durable
- Augmentation de la part des VEFA (jusqu'à 100% en 2023 limitant la marge de manœuvre des bailleurs dans le montage d'opérations adaptées)



### Indicateurs 2018-2023

- Nombre d'opérations d'aménagement développant des projets urbains durables : 0 en l'absence de cahier des charges précis
- Niveau de performance énergétique des opérations de logements sociaux bâtiments : 2 067 logements sociaux ont été financés avec un niveau de performance énergétique supérieur à la RT 2012, soit 69% des logements sociaux financés en neuf (1 228 LLS en RT2012-10% et 839 LLS en RT2012-20%)



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

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE

Estérel  
côte d'azur

### ORIENTATION N° 1

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

### 1.2 PROMOUVOIR UN HABITAT INNOVANT

## Objectifs opérationnels et modalités de mise en œuvre

### FICHE ACTION N°1.2.3 : SOUTENIR L'INNOVATION SOCIALE ET TECHNIQUE PERMETTANT LE MAINTIEN À DOMICILE

- Améliorer la connaissance sur l'accessibilité du parc de logements (immeubles, logements)
- Faciliter l'accès des personnes handicapées aux logements adaptés : formaliser le partenariat entre l'intercommunalité et l'association HandiToit
- Engager un programme de travail pour développer des réponses innovantes en matière de maintien à domicile des personnes âgées (promouvoir la cohabitation intergénérationnelle)
- Définir les secteurs urbains présentant les plus grandes qualités de plurifonctionnalité pour développer une offre nouvelle privée ou publique pouvant accueillir des personnes âgées et/ou handicapées
- Capitaliser sur les opérations innovantes en matière d'accueil des personnes âgées
- Etudier la possibilité de réaliser une opération innovante à destination des personnes âgées

## Réalisations

- **Partenariat HandiToit** (en lien avec les actions 3.2.3 et 2.2.3)



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



© Christine Delville, ECAA - Logements adaptés (HandiToit), opération Estérel Harmony à Fréjus



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

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE

Estérel  
côte d'azur

### ORIENTATION N° 1

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

### 1.2 PROMOUVOIR UN HABITAT INNOVANT

FICHE ACTION N°1.2.3

### Perspectives

- Elaboration du prochain PLH : focus sur le public des seniors dans le diagnostic (analyse de l'offre et des besoins) et identification de secteurs pertinents pour le développement d'une offre destinée à ce public en lien avec la stratégie foncière à mettre à jour
- Identifier les immeubles/logements accessibles (parc social) en lien avec la Commission accessibilité

### Indicateurs 2018-2023

- Nombre de logements sociaux adaptés livrés (HandiToit) : 18 logements (15 UFR et 3 PMR)
- Programmation en logement social adapté : 22 logements encore en projet au 31 décembre 2023
- 23 logements sociaux livrés HSS (Habitat Senior Services)





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

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE



### ORIENTATION N° 2

**Produire une gamme d'offre nouvelle de logements de qualité et mieux adaptée aux besoins**

### 1 286 LOGEMENTS AUTORISÉS PAR AN SUR LA PÉRIODE DU PLH

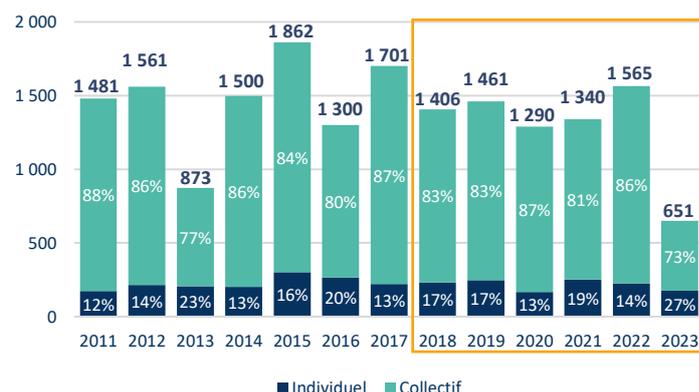
Avec, en moyenne, près de 1 385 logements autorisés par an depuis 2011, le marché de la construction est actif sur le territoire et traduit l'attractivité continue d'Estérel Côte d'Azur Agglomération

Sur la période du PLH, 2018-2023, 1 286 logements ont été autorisés par an (avec toutefois une nette inflexion au cours de la dernière année), soit un nombre supérieur aux objectifs fixés par le PLH (1 220 logements par an)

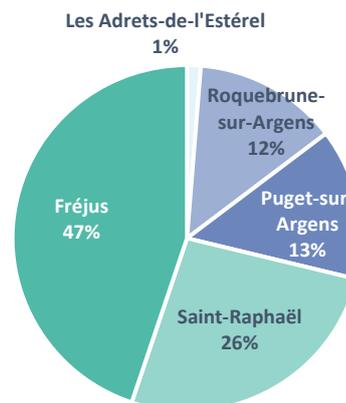
Au sein de l'agglomération, la production de logements neufs reste fortement orientée vers le collectif : 82% des autorisations entre 2018 et 2023. La construction en individuel représente, quant à elle, 18%. Elle reste cependant le mode dominant aux Adrets-de-l'Estérel (51%) et pour environ un tiers à Puget-sur-Argens et Roquebrune-sur-Argens. Les communes de Fréjus et de Saint-Raphaël en comptent comparativement peu (entre 10% et 13%)

En termes de localisation, Fréjus et Saint-Raphaël regroupent 74% des logements autorisés entre 2018 et 2023 ►

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



Localisation des logements autorisés entre 2018 et 2023 (permis de construire accordés - sources : communes)



### Des objectifs globaux fixés dans le PLH atteints à l'échelle de l'intercommunalité, mais des disparités selon les communes

Une part de logements sociaux dans la production en-deçà des objectifs du PLH (48%)

sources : Communes	Objectifs du PLH en nombre de logements neufs par an	PC accordés 2018-2023	soit par an	Taux de réalisation	dont logements locatifs sociaux	Part des logements locatifs sociaux dans la production
Les Adrets-de-l'Estérel	20	111	19	93%	0	0%
Fréjus	610	3 649	608	100%	1 286	35%
Puget-sur-Argens	115	984	164	143%	255	26%
Roquebrune-sur-Argens	175	938	156	89%	257	27%
Saint-Raphaël	300	2 031	339	113%	718	35%
<b>Estérel Côte d'Azur Agglomération</b>	<b>1 220</b>	<b>7 713</b>	<b>1 286</b>	<b>105%</b>	<b>2 516</b>	<b>33%</b>



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

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE



### ORIENTATION N° 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

### Objectifs opérationnels et modalités de mise en œuvre

#### FICHE ACTION N°2.1.1 : INTENSIFIER ET DIVERSIFIER L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE EN CONSTRUCTION NEUVE

- Diversifier la production de logements locatifs sociaux entre les logements ordinaires et les logements spécifiques (résidence sociale, EHPAD, etc.)
- Maintenir la diversité des typologies
- Soutenir l'effort engagé vis-à-vis des personnes seules et des familles monoparentales (typologies adaptées)
- Mieux adapter les loyers aux ressources des demandeurs (dont ménages en grande précarité)

En :

- Favorisant la construction de logements sociaux par : mobilisation du foncier, inscription d'ER et SMS dans les PLU, délimitation de secteurs dans les PLU pouvant bénéficier d'une majoration du volume constructible, formalisation de conventions d'objectifs entre les bailleurs sociaux, les communes et l'agglomération
- Fixant le cadre pour la construction des opérations de logements locatifs sociaux en contrepartie d'aides financières (aides de l'Etat et de l'agglomération) : critères de qualité et maîtrise des loyers

### Objectifs de production neuve

- 592 logements sociaux par an en construction neuve, soit une part de 48% de la production
- L'offre en logements ordinaires se décomposera de la manière suivante : 30% minimum en PLAI, 10% maximum en PLS, le reste en PLUS.
- Répartition typologique et surfaces minimales des logements :

Logements sociaux				
Typologies* et surfaces minimales				
T1 bis	T2	T3	T4	T5
5 à 10%	30 à 40%	25 à 35%	20%	5%
36 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	93 m <sup>2</sup>

\*Ces proportions sont amenées à évoluer en fonction de la demande exprimée sur le territoire via le SNE

A noter également que le PLH prévoit la production de

- 70 logements en acquisition/amélioration par an
- 36 logements conventionnés ANAH par an

Soit, au total 698 logements locatifs sociaux par an





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

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE

Estérel  
côte d'azur

### ORIENTATION N° 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

#### FICHE ACTION N°2.1.1

## Réalisations

### • Production de logements sociaux

- Les chiffres de la production globale de logements sociaux :

Pour la période 2018-2023, 96,9% des logements locatifs sociaux ont été réalisés en construction neuve, 1,3% en acquisition/amélioration et 1,8% par une incitation auprès des propriétaires bailleurs privés à conventionner leur logement en loyer social ou très social (les objectifs du PLH prévoyaient respectivement 85%, 10% et 5%)

sources : Sisal, DDTM83, Bilans PLH 2018-2023	Logements neufs	Logements en acquisition/amélioration	Logements conventionnés ANAH	Total 2018-2023	soit par an	Taux de réalisation
Les Adrets-de-l'Estérel	0	0	0	0	0	0%
Fréjus	1 741	28	27	1 796	299	89%
Puget-sur-Argens	223	0	2	225	38	66%
Roquebrune-sur-Argens	246	11	4	261	44	33%
Saint-Raphaël	744	0	23	767	128	73%
Estérel Côte d'Azur Agglo.	2 954	39	56	3 049	508	73%

- Les chiffres de la production de logements sociaux, hors ANAH, selon le financement :

Pour la période 2018-2023, 35% des logements locatifs sociaux ont été financés en PLAI, 47% en PLUS et 18% en PLS (les objectifs du PLH prévoyaient respectivement 30% minimum, 60% et 10% maximum)

sources : Sisal, DDTM83 Bilans PLH 2018-2023	Logements locatifs sociaux hors ANAH	dont PLAI	dont PLUS	dont PLS	PSLA	LLI/ULLI
Les Adrets-de-l'Estérel	0	0	0	0	23	0
Fréjus	1 769	710	843	216	47	367
Puget-sur-Argens	223	75	143	5	12	64
Roquebrune-sur-Argens	257	81	129	47	0	21
Saint-Raphaël	744	181	301	262	33	158
Estérel Côte d'Azur Agglo.	2 993	1 047	1 416	530	115	610

En parallèle des trois catégories de logements locatif sociaux, **des opérations ont été montées en PSLA** (115 logements sur la période), **en BRS** (65 logements) **et en LLI/ULLI** (610 logements sur 2018-2021) donnant aux ménages un accès social à la propriété ou à une location avec un loyer situé entre ceux du social et du privé

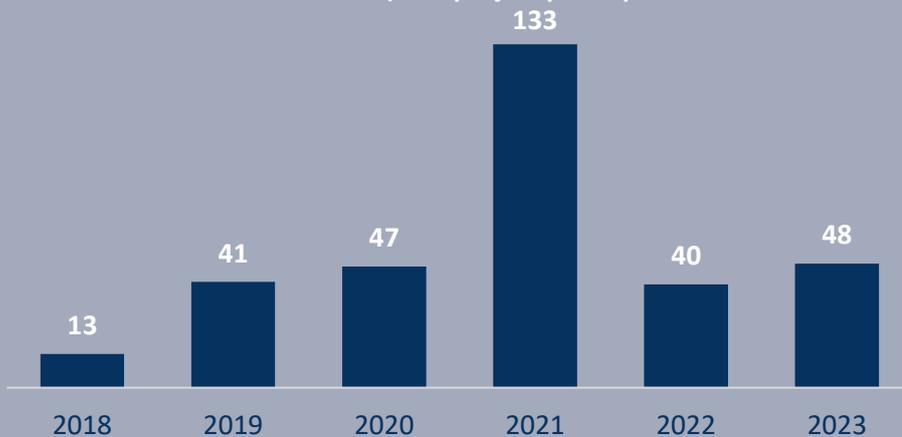


# 4. Mise en œuvre du PLH : le bilan des 27 actions

<b>ORIENTATION N° 2</b>	<b>Produire une gamme d'offre nouvelle de logements de qualité et mieux adaptée aux besoins</b>
	<b>2.1 PRODUIRE UNE OFFRE DE LOGEMENTS ACCESSIBLE ET DIVERSIFIÉE</b> <b>FICHE ACTION N°2.1.1</b>

## Réalisations (suite)

Zoom sur l'évolution des logements sociaux financés en PLS (hors projet spécifique de résidence étudiante)



Poids des logements PLS sur les LLS financés	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	2%	8%	11%	26%	14%	14%

### Zoom sur l'évolution des ULS (PLUS et PLS)

A noter,

- un développement de l'**usufruit locatif social (ULS)**, dont la vocation sociale (comptabilisation SRU) est temporaire : durée de l'usufruit (généralement de 15 à 20 ans) + 5 ans
- Pas encore de retour d'expérience sur la gestion du relogement après extinction de l'usufruit par le bailleur social
- Une règle de stationnement liée au logement locatif social - LLS (1place/LLS) pour des biens amenés à intégrer le parc privé



Poids des logements en ULS sur les LLS financés	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	2%	4%	13%	13%	5%	5%



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

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE

Estérel  
côte d'azur

### ORIENTATION N° 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

FICHE ACTION N°2.1.1

## Réalisations (suite)

### Zoom sur l'évolution des LLI

Estérel Côte d'Azur Agglo.	2018	2019	2020	2021	2022	2023
LLI	110	135	147	153	nc	nc
ULLI	-	-	20	45	nc	nc
Ensemble	110	135	167	198	nc	nc

nc : non connu. Le LLI ne fait plus l'objet d'un agrément de l'Etat.

A noter, la loi « ELAN » impose, pour certaines communes situées dans des territoires en forte tension, l'obligation de prévoir une offre de **logements intermédiaires** dans les PLH. Le décret ministériel n° 2019-483 du 21 mai 2019 liste lesdites communes dont Fréjus et Saint-Raphaël font parties. A prévoir dans le prochain PLH.

### • Production de logements sociaux (suite)

- Nombre de logements sociaux neufs livrés :

2018	2019	2020	2021	2022	2023
487	166	268	303	316	195

- Evolution des taux SRU par commune depuis 2018 (au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, sources : DDTM83, Estérel Côte d'Azur Agglomération) ▼

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Fréjus	11,33%	12,22%	12,48%	12,96%	13,96%	14,54%
Saint-Raphaël	9,29%	9,89%	9,94%	9,99%	9,99%	10,39%
Puget-sur-Argens	7,91%	7,98%	9,44%	10,30%	11,66%	11,79%
Roquebrune-sur-Argens	3,96%	3,97%	4,00%	4,02%	3,96%	4,63%
<b>Estérel Côte d'Azur Agglomération hors Les Adrets-de-l'Estérel</b>	<b>9,45%</b>	<b>10,08%</b>	<b>10,31%</b>	<b>10,61%</b>	<b>11,14%</b>	<b>11,63%</b>
Nombre de logements sociaux supplémentaires/an		+ 489	+ 207	+ 183	+ 401	+ 302



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

<b>ORIENTATION N° 2</b>	<b>Produire une gamme d'offre nouvelle de logements de qualité et mieux adaptée aux besoins</b>
	<b>2.1 PRODUIRE UNE OFFRE DE LOGEMENTS ACCESSIBLE ET DIVERSIFIÉE</b> <b>FICHE ACTION N°2.1.1</b>

### Réalisations (suite)

- **Observatoire de la demande locative sociale** : créé en 2022 pour favoriser une production en logement social qui réponde au mieux aux besoins. Mis à jour chaque année et transmis aux communes
- **Evolution du rôle de l'agglomération sur la production de logements locatifs sociaux** :
  - Au cours des six années du PLH, la position de l'agglomération a évolué sur la compétence Habitat. Fin 2017, l'EPCI a décidé de ne plus porter la délégation des aides à la pierre. Aussi les agréments sont depuis délivrés directement par la DDTM. De ce fait, l'EPCI a perdu un outil d'orientation des projets. Cependant, par le biais des subventions et des garanties d'emprunt délivrées, elle a favorisé le développement d'opérations en cohérence avec les orientations du PLH et les besoins du territoire (opérations de qualité, typologies et financements correspondant à la demande locale)
  - En mars 2023, l'EPCI a pris le parti de ne plus attribuer d'aides financières directes (subventions) à destination des opérations neuves de logements locatifs sociaux, préférant laisser la main aux communes sur le choix des critères qualitatifs. Cette décision a eu une incidence sur le rôle de l'agglomération, dont le service Habitat n'est plus la porte d'entrée des bailleurs sociaux. Les garanties d'emprunt ont été maintenues, permettant de conserver le contingent intercommunal. L'EPCI a souhaité augmenter les subventions en acquisition/amélioration, mais les bailleurs sociaux sont encore réticents à travailler sur ce type d'opération dont les équilibres d'opération sont complexes. Seules les acquisitions en diffus sur des copropriétés fragiles ont pu bénéficier de cette subvention
  - L'EPCI continue d'assurer, au besoin, son rôle de conseil et d'appui aux communes sur les opérations et veille à la compatibilité des PLU au PLH (dont mesures en faveur de la mixité sociale)



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

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE



### ORIENTATION N° 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

FICHE ACTION N°2.1.1

### 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 PLS)
- 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
- Le développement de l'usufruit locatif social dont la vocation sociale (comptabilisation SRU) est temporaire et qui générera des difficultés de relogement à la sortie de l'usufruit

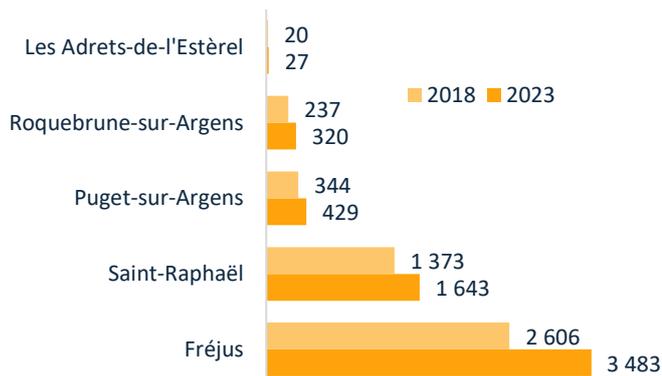
### Perspectives

- Alimenter l'Observatoire avec des réflexions sur les produits PLS, ULS, LLI, pour une meilleure connaissance du parc et une production adaptée aux capacités financières des ménages. Sensibiliser les communes sur ces différents produits
- Sensibiliser les communes sur l'intérêt de réinjecter les pénalités SRU dans des opérations de logements
- Positionnement de l'agglomération vis-à-vis des communes à redéfinir



### Indicateurs 2018-2023

- Part des LLS autorisés sur les fonciers du PLH : 61% (15% sur le foncier stratégique et 46% sur le diffus)
- Montant prévisionnel des subventions ECAA aux bailleurs sociaux : 2 985 150 € pour 30 opérations
- Garanties d'emprunts accordées par ECAA : 174 855 708 € pour 57 opérations
- Evolution 2018 et 2023 du nombre de demandeurs de logements sociaux (*ensemble – source : SNE*) :



En 2023, 69% des demandeurs, hors mutation, ont des revenus compatibles avec les plafonds requis pour l'obtention d'un PLAI



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

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE

Estérel  
côte d'azur

### ORIENTATION N° 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

### Objectifs opérationnels et modalités de mise en œuvre

#### FICHE ACTION N° 2.1.2 : FAVORISER L'ACCESSION SOCIALE POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES ACTIFS ET DES FAMILLES

- **Impulser la dynamique engagée sur la ville active sur les autres secteurs** pour retenir et accueillir les familles
- **Développer une offre en accession sociale** en ciblant principalement **les ménages dont les revenus ne dépassent pas les plafonds PLUS**, pour favoriser la mobilité dans le parc social et les parcours résidentiels
- **A compléter par une offre en accession ciblant les familles déjà résidentes et extérieures au territoire**

En :

- **Définissant dans les cahiers de charges des consultations publiques, un engagement de la part des opérateurs sur la programmation**
- **Prenant en compte prioritairement les prix de ventes préconisés par type de logement**
- **Facilitant l'accession à la propriété des plus modestes avec les outils et atouts des dispositifs de type PSLA**
- **Mettant en place une aide financière de l'agglomération** pour favoriser l'installation des familles (T4/T5). Dispositif Crédit Foncier Prêt Duo Collectivité 0% (35K€)

#### Objectifs de production

- **Jusqu'à 5% de la production totale** (60 logements/an)
- **Deux gammes** ►
  - Gamme 1 : Ménages ne dépassent pas les plafonds PLUS, plafond du prix de vente du PSLA - 35%
  - Gamme 2 : Ménages dont les revenus sont compris entre les plafonds PLUS et les plafonds PSLA / plafond du prix de vente du PSLA - 20%
- **Critères de typologies et de surfaces :**

Typologies* et surfaces minimales				
T1 bis	T2	T3	T4	T5
36 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	93 m <sup>2</sup>

- **Qualité des constructions** : Certification valorisant des niveaux de qualité technique et de confort d'usage d'un bâtiment, délivrée par un organisme certificateur accrédité selon la norme EN 45011 par le COFRAC et ayant passé une convention avec l'Etat (exemple : NF Habitat)



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

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE

Estérel  
côte d'azur

### ORIENTATION N° 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

##### FICHE ACTION N° 2.1.2

### Réalisations

#### A noter,

la création du Bail Réel Solidaire (BRS), nouvelle forme d'accession sociale à la propriété dont le cadre juridique est opérationnel depuis mai 2017

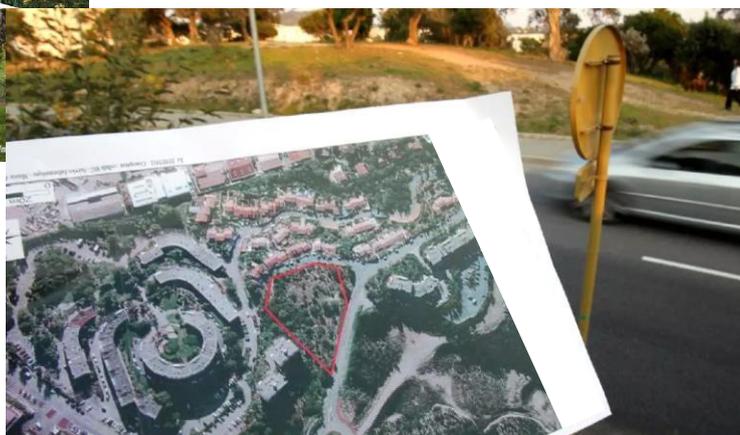
#### Soutien financier de l'agglomération à l'accession sociale :

- En 2021, 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)
- En 2023, encadrement de la production de logements en accession sociale pour une production adaptée aux capacités financières des ménages : garantie d'emprunt sous condition du respect de la Gamme 2 (cf. page précédente) de prix de vente du PLH pour le PSLA et le BRS, ainsi qu'un plafonnement de la redevance en BRS

#### De multiples opérations à des stades d'avancement différents :



Clos Saint-Marc (Maison familiale de Provence) aux Adrets-de-l'Estérel : 4 300 000 € d'emprunts garantis par l'agglomération en 2021



Mobilisation du foncier public : une opération les Collines du Petit Défend, à Saint-Raphaël, dont le cahier des charges de la consultation publique prévoit une part en accession sociale (agrément PSLA en 2023) ►

#### A noter :

- un manque de visibilité sur la programmation en logements BRS qui ne fait pas l'objet d'un agrément de l'Etat. L'information est connue officiellement par l'Etat à la signature du bail
- certains PLU ont élargi leur règle de mixité sociale en ouvrant la possibilité de réaliser du logement locatif social ou de l'accession sociale à la propriété



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

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE

Estérel  
côte d'azur

### ORIENTATION N° 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**  
FICHE ACTION N° 2.1.2

### Difficulté rencontrée



- Un manque de traduction dans les PLU

### Perspectives

- Des gisements pertinents pour le développement de l'offre en accession sociale à identifier
- Alimenter l'Observatoire avec des réflexions et retours d'expériences sur les produits PSLA et BRS pour une meilleure connaissance du parc et une production adaptée aux capacités financières des ménages. Sensibiliser les communes sur ces différents produits
- Revoir l'encadrement du BRS en fonction du retour d'expérience
- Réflexion sur la manière d'encourager la production d'accession sociale (stratégie de territoire/PLU) en veillant à ne pas diminuer la production de logements locatifs sociaux

### Indicateurs 2018-2023

- Logements autorisés en accession sociale à la propriété : 180 logements (taux d'atteinte de l'objectif de 60 logements par an : 50%)
- Nombre d'opérations agréées en PSLA, dont nombre de logements : 6 opérations de 115 logements
- Montant des emprunts garantis sur les opérations en accession sociale : 9 265 000 € pour 2 opérations



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

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE

Estérel  
côte d'azur

<b>ORIENTATION N° 2</b>	<b>Produire une gamme d'offre nouvelle de logements de qualité et mieux adaptée aux besoins</b>
	<b>2.2 PRODUIRE UNE OFFRE DE LOGEMENTS MIEUX ADAPTÉE AUX PERSONNES AYANT DES BESOINS SPÉCIFIQUES</b>

### Objectifs opérationnels et modalités de mise en œuvre

#### FICHE ACTION N°2.2.1 : COMPLÉTER ET DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENT ADAPTÉ POUR PERMETTRE LE LOGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES OU NÉCESSITANT UN ACCOMPAGNEMENT SOCIAL RENFORCÉ

- Développer une offre complémentaire de type logement accompagné à celle en hébergement avec un objectif de mixité sociale et intergénérationnelle (possibilités d'accueil des saisonniers, etc.), adaptée aux personnes seules, mais également aux familles : création de résidences sociales pour une cinquantaine de logements environ, développer une pension de famille sur le territoire
- Restructurer l'offre existante en résidence sociale pour l'adapter à l'évolution des besoins (Résidence « Les Sables » à Fréjus ►)



#### FICHE ACTION N°2.2.2 : RENFORCER L'OFFRE TRÈS SOCIALE EN HÉBERGEMENT POUR PERMETTRE L'ACCUEIL DES PERSONNES DÉFAVORISÉES OU AYANT DES BESOINS SPÉCIFIQUES

- Renforcer l'offre en hébergement (création d'une structure d'hébergement), pour répondre en priorité aux familles qui représentent une véritable demande sur le territoire de l'agglomération (identification d'un foncier, travail partenarial, montage d'opération)
- Maintenir le dispositif en ALT (Allocation Logement Temporaire) et développer l'offre : mobilisation des bailleurs sociaux et du parc privé sur la mise à disposition de logements aux associations et CCAS afin de répondre aux besoins d'hébergement d'urgence et de stabilisation



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

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE

Estérel  
côte d'azur

<b>ORIENTATION N° 2</b>	<b>Produire une gamme d'offre nouvelle de logements de qualité et mieux adaptée aux besoins</b>
	<b>2.2 PRODUIRE UNE OFFRE DE LOGEMENTS MIEUX ADAPTÉE AUX PERSONNES AYANT DES BESOINS SPÉCIFIQUES</b> <b>FICHES ACTION N°2.2.1 ET N° 2.2.2</b>

### Réalisations

- **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



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

- **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 pour le Logement d'Abord (2018-2022 et 2023-2027). 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
- **Création d'une pension de famille à Fréjus** : capacité de 21 places, financement PLAI adapté en 2020 et livraison prévue fin 2024
- **Projet de création d'une résidence pour jeunes actifs à Fréjus (dont saisonniers)** : 207 logements financés en PLAI - adapté en 2023 dont 202 T1. A destination des 18-30 ans, elle comportera des espaces collectifs et services et sera gérée par MGEL Logement, filiale du groupe MGEL Mutuelle Générale des Etudiants de l'Est. Livraison prévue fin 2026
- **Conventions pour le logement des saisonniers** (une obligation pour les communes dites touristiques en application de la loi du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne). Elles visent à faciliter le recrutement des travailleurs saisonniers et améliorer leurs conditions de vie, ainsi que la qualité de services offerts aux touristes : conventions établies par les communes de Fréjus, Roquebrune-sur-Argens et Saint-Raphaël, toutes signées en 2021
- **Logement des étudiants de la future école hôtelière à Saint-Raphaël** (également une vocation d'accueil des saisonniers sur une partie des logements) : 208 logements financés en PLS en 2022
- Participation aux travaux d'élaboration du nouveau PDALHPD 2024-2030 (adopté en juin 2024).
- Également, un développement de l'**intermédiation locale**



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

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE

Estérel  
côte d'azur

<b>ORIENTATION N° 2</b>	<b>Produire une gamme d'offre nouvelle de logements de qualité et mieux adaptée aux besoins</b>
	<b>2.2 PRODUIRE UNE OFFRE DE LOGEMENTS MIEUX ADAPTÉE AUX PERSONNES AYANT DES BESOINS SPÉCIFIQUES</b> <b>FICHES ACTION N°2.2.1 ET N° 2.2.2</b>

### Perspectives

- Requestionner les besoins en hébergement et logement adapté (élaboration prochain PLH) : besoins quantitatifs, publics à cibler, localisation d'éventuelles structures
- Améliorer le lien avec les associations œuvrant sur l'hébergement et le logement adapté
- Réflexion sur la relocalisation de la résidence sociale « Les Sables » à Fréjus
- Nécessité de répondre aux besoins des personnes ayant des troubles psychiques, à la suite du changement de public cible de l'opération Terra Tosca portée par Isatis sur Fréjus, devenue une pension famille

### Indicateurs 2018-2023

- Logements adaptés 2023 : 263 places (+ 25 par rapport à 2018)
- Accueil des étudiants 2023 : 2 résidences en service pour un total de 239 logements (pas d'évolution depuis 2018)
- Pour le public "jeunes" Loge Toit : 28 ménages pris en charge sur le dispositif de "sous-location" en moyenne par an
- Plateforme Territoriale d'Accompagnement (PFTA) : 47 réunions sur 64 situations étudiées à fin décembre 2023 (29 situations en veille, 22 relogements, 10 situations non retenues et 3 situations en cours), avec préconisations en matière d'accompagnement social, de relogement ou autre. Dont 6 provenant du SIHS
- Nombre de places d'hébergement : 68 en 2023 (+ 9 par rapport à 2018)
- Nombre de logements en ALT : 13 en 2023 (26 en 2018)



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

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE

Estérel  
côte d'azur

### ORIENTATION N° 2

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

**2.2 PRODUIRE UNE OFFRE DE LOGEMENTS MIEUX ADAPTÉE AUX PERSONNES AYANT DES BESOINS SPÉCIFIQUES**

### Objectifs opérationnels et modalités de mise en œuvre

#### FICHE ACTION N°2.2.3 : RENFORCER L'OFFRE ADAPTÉE POUR LES PERSONNES ÂGÉES, NOTAMMENT LES PLUS MODESTES, DANS UN SOUCI DE DIVERSITÉ

- Développer l'offre à destination des personnes âgées dans le parc social comme dans le parc privé (résidences seniors service pour « classes moyennes » autonomes)
- Développer une offre spécifique à destination des personnes âgées économiquement fragiles ou souffrant de difficultés sociales avec un accompagnement social adapté (résidence sociale, résidence autonomie, EHPAD publics)
- Définir une stratégie d'innovation sur la question de l'habitat des personnes âgées (groupe de travail dédié)





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

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE



<b>ORIENTATION N° 2</b>	<b>Produire une gamme d'offre nouvelle de logements de qualité et mieux adaptée aux besoins</b>
	<b>2.2 PRODUIRE UNE OFFRE DE LOGEMENTS MIEUX ADAPTÉE AUX PERSONNES AYANT DES BESOINS SPÉCIFIQUES</b> <b>FICHE ACTION N°2.2.3</b>

### Réalisations

- **Projet d'extension de l'EHPAD public « Henri Dunant » à Puget-sur-Argens** : projet présenté à l'Agence Régionale de Santé (ARS) et au Département en 2018 et rejeté par l'ARS au motif que le Schéma régional de santé 2018/2023 ne prévoit pas de création de places d'EHPAD supplémentaires
- **Plusieurs opérations de logements sociaux financées par l'Etat à destination des personnes âgées** :
  - Exemple de la Résidence Serena à Roquebrune-sur-Argens, mutualisation des services avec la Résidence Services Seniors (RSS), livraison 2024 ▼



- Une offre privée de type résidence Services Seniors en développement

A noter, l'offre à destination des personnes âgées, lorsqu'elle relève de l'hébergement, n'est pas concernée par l'application des servitudes de mixité sociale.



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

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE



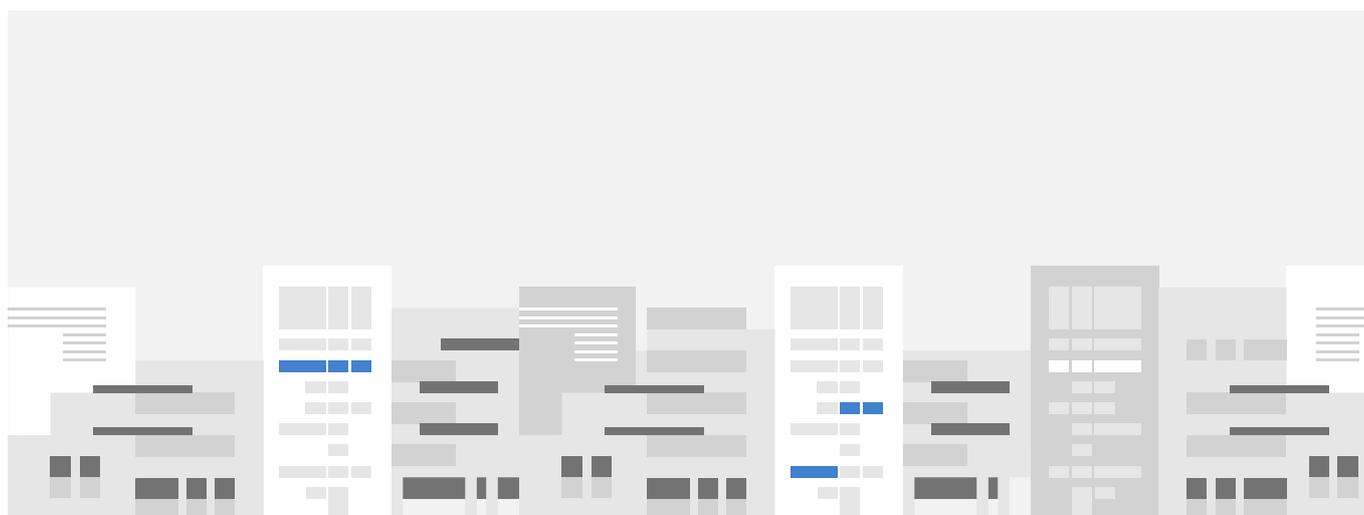
<b>ORIENTATION N° 2</b>	<b>Produire une gamme d'offre nouvelle de logements de qualité et mieux adaptée aux besoins</b>
	<b>2.2 PRODUIRE UNE OFFRE DE LOGEMENTS MIEUX ADAPTÉE AUX PERSONNES AYANT DES BESOINS SPÉCIFIQUES</b> <b>FICHE ACTION N°2.2.3</b>

### Perspectives

- Travailler sur le développement de l'offre à destination des personnes âgées modestes à travers les PLU
- Volet seniors, futur PLH : étudier plus finement l'offre et la demande et proposer des produits et secteurs adaptés

### Indicateurs 2018-2023

- Résidences seniors privées : passage de 390 à 693 logements entre 2018 et 2023 (3 résidences supplémentaires)
- EHPAD : 1 050 places dont 265 en EHPAD publics en 2023 (pas de nouvelle structure depuis 2018)
- Résidence autonomie (ex : foyer-logement) pour les personnes âgées : 3 résidences de 131 places en 2023 (pas de nouvelle structure depuis 2018)





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

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE

Estérel  
côte d'azur

### ORIENTATION N° 2

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

**2.2 PRODUIRE UNE OFFRE DE LOGEMENTS MIEUX ADAPTÉE AUX PERSONNES AYANT DES BESOINS SPÉCIFIQUES**

### Objectifs opérationnels et modalités de mise en œuvre

#### FICHE ACTION N°2.2.4 : RÉPONDRE AUX BESOINS DES GENS DU VOYAGE SÉDENTARISÉS ET AUX PERSONNES VIVANT DANS DES SITUATIONS D'HABITAT DÉNORMÉ

- **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 Plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)

En :

- **Missionnant dans un premier temps une équipe de Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) avec les communes volontaires sur des secteurs identifiés**
- **Proposer une offre en habitat adapté pour faciliter la résolution des situations identifiées**

#### FICHE ACTION N°2.2.5 : RÉPONDRE AUX BESOINS DES GENS DU VOYAGE ITINÉRANTS

- **Créer une aire d'accueil : lancer une étude de faisabilité**
- **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** (pré-diagnostic en interne sur les besoins en matière de stationnement, préparer l'élaboration du diagnostic qui sera mené)



© Fabien LE DU / France Bleue



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

<b>ORIENTATION N° 2</b>	<b>Produire une gamme d'offre nouvelle de logements de qualité et mieux adaptée aux besoins</b>
<b>2.2 PRODUIRE UNE OFFRE DE LOGEMENTS MIEUX ADAPTÉE AUX PERSONNES AYANT DES BESOINS SPÉCIFIQUES</b>	<b>FICHES ACTION N°2.2.4 ET N°2.2.5</b>

### Réalisations

#### Etat des lieux :

- **Aire de grand passage « La Palissade » Fréjus** : depuis juin 2009, 150 places
- **Aire d'accueil « Les Wagonnets » Puget-sur-Argens** : non homologuée, 12 emplacements
- **Terrain à Roquebrune-sur-Argens** : en 2017, l'agglomération a confié au bureau d'études Artélia la réalisation d'une l'étude de faisabilité sur un terrain identifié sur la commune de Roquebrune-sur-Argens. Au vu des conclusions de l'étude, la DDTM ne valide pas la localisation de l'aire d'accueil sur ce terrain
- **Nouveau Schéma départemental d'accueil des gens du voyage** : la procédure d'élaboration du nouveau Schéma a démarré en 2018. Le projet de schéma 2023-2029, validé par la commission consultative du 2 mai 2023, prévoit pour l'agglomération :
  - la création de 40 places sur deux nouvelles aires d'accueil à Fréjus et à Roquebrune-sur-Argens
  - la création de 45 terrains familiaux locatifs publics
 L'agglomération a donné un avis défavorable sur ce projet fin décembre 2023.

### Indicateurs 2018-2023

- Nombre d'habitat adapté créé : 0
- Nombre de MOUS engagées : 0
- Nombre de places d'accueil créées : 0
- Nombre de terrains potentiels identifiés : 0



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

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE



<b>ORIENTATION N° 3</b>	<b>Améliorer et mobiliser le parc de logements existants pour répondre aux besoins et valoriser les quartiers</b>
	<b>3.1 PRÉVENIR LA DÉGRADATION DU PARC DE LOGEMENTS PRIVÉ</b>

### Objectifs opérationnels et modalités de mise en œuvre

#### FICHE ACTION N°3.1.1 : LIMITER ET PRÉVENIR LA FRAGILISATION DU PARC EN COPROPRIÉTÉ

Renforcer le travail d'observation auprès des copropriétés potentiellement fragiles ou à surveiller :

- Dans la continuité de l'Observatoire des copropriétés identifiées par l'étude de 2008 sur Fréjus / Saint-Raphaël, **consolider la méthode d'observation et redéfinir les indicateurs de fragilité**
- **Étendre l'observation à de nouvelles copropriétés**
- **Mettre à jour annuellement les indicateurs de fragilités qui seront définis**
- **Poursuivre ou engager des partenariats avec les communes et milieux professionnels locaux** pour compléter l'état des connaissances et des besoins (syndics, ADIL, fournisseurs d'énergie, AREVE, etc.)
- **Définir les modalités de restitution des résultats de l'Observatoire**

#### FICHE ACTION N°3.1.2 : POURSUIVRE LES ACQUISITIONS/AMÉLIORATIONS DANS LES COPROPRIÉTÉS FRAGILES EN VUE D'AMÉLIORER LEUR GESTION

- **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**

**Par des acquisitions quasi-systématiques sur les copropriétés fragiles** ciblées avec les communes sur la base des données de l'Observatoire des copropriétés, en engageant et formalisant un **partenariat** entre l'Etat, les communes concernées, l'agglomération et les bailleurs sociaux autour des modalités d'acquisition, de financement et de gestion



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

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE



### ORIENTATION N° 3

**Améliorer et mobiliser le parc de logements existants pour répondre aux besoins et valoriser les quartiers**

#### **3.1 PRÉVENIR LA DÉGRADATION DU PARC DE LOGEMENTS PRIVÉ**

**FICHES ACTION N°3.1.1 ET N°3.1.2**

### Réalisations

- **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 à Fréjus, Saint-Raphaël et Puget-sur-Argens (pas de copropriété identifiée à Roquebrune-sur-Argens). Une mise à jour annuelle à partir de multiples sources (registre des copropriétés, demandes de valeurs foncières, procès-verbal d'assemblée générale, etc.) et des présentations ponctuelles auprès des communes

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

- **Des actions ponctuelles sur des copropriétés fragiles/en difficulté :**

Information de copropriétaires sur les obligations en copropriété, alerte de la commune et appui à la mise en place d'une stratégie d'intervention sur une copropriété à forts impayés, etc.

- **La poursuite des acquisitions/améliorations sur les copropriétés des Eucalyptus à Fréjus**



Plusieurs conventions d'objectifs entre la ville de Fréjus et Erilia (la dernière porte sur les périodes triennales 2020-2022 et 2023-2025). Sur la période 2018-2023 : 20 acquisitions ont été réalisées au sein des Eucalyptus avec le soutien financier de la Ville et de l'agglomération. Erilia détient 47% des logements



- **Des acquisitions sur de nouvelles copropriétés en difficulté :**

Un ancien hôtel à Fréjus à partir de 2019 et une résidence pour seniors sous administration judiciaire (une première acquisition en 2023 par préemption)

Pour autant, d'autres copropriétés ont été identifiées au moyen de l'Observatoire



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

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE

Estérel  
côte d'azur

### ORIENTATION N° 3

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

### 3.1 PRÉVENIR LA DÉGRADATION DU PARC DE LOGEMENTS PRIVÉ

FICHES ACTION N°3.1.1 ET N°3.1.2

### 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)
- Des bailleurs sociaux peu enclins à développer leur parc en acquisition/amélioration
- Une absence d'outils mis en place sur les copropriétés anciennes désorganisées dont les dysfonctionnements favorisent la dégradation

### 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
- Lancement d'un Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) de trois ans dès 2024 à destination de copropriétés mal entretenues, en impayés, désorganisées, etc.

### Indicateurs 2018-2023

- Nombre de copropriétés observées : passage de 43 à 59
- Nombre d'acquisitions réalisées par les communes ou par un bailleur social dans les copropriétés fragiles (suivi de l'Observatoire des copropriétés) : 21
- Nombre de logements financés en acquisition/amélioration dans les copropriétés fragiles : 15



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

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE



<b>ORIENTATION N° 3</b>	<b>Améliorer et mobiliser le parc de logements existants pour répondre aux besoins et valoriser les quartiers</b>
	<b>3.1 PRÉVENIR LA DÉGRADATION DU PARC DE LOGEMENTS PRIVÉ</b>

### Objectifs opérationnels et modalités de mise en œuvre

#### FICHE ACTION N°3.1.3 : POURSUIVRE L'ACTION SUR LES COPROPRIÉTÉS DU QUARTIER DE LA GABELLE À TRAVERS LE CONTRAT DE VILLE

- **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**

Par :

- **La poursuite des actions d'acquisition/amélioration sur les copropriétés de La Gabelle** (acquisitions systématiques, convention de partenariat Etat – ville – Agglomération – Erilia, information des habitants)
- **La poursuite des actions de redressement des copropriétés** : stratégie de désendettement, accompagnement du syndic dans la régularisation des problèmes fonciers (caves, garages, etc.)
- **La finalisation de la rédaction de la convention de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP)** qui détermine les responsabilités de l'entretien des équipements du quartier, organise les instances participatives, etc.



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

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE

Estérel  
côte d'azur

### ORIENTATION N° 3

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

### 3.1 PRÉVENIR LA DÉGRADATION DU PARC DE LOGEMENTS PRIVÉ

#### FICHE ACTION N°3.1.3

## Réalisations

- **La poursuite des acquisitions/améliorations systématiques sur les copropriétés de La Gabelle ▼**

Plusieurs conventions d'objectifs entre la ville de Fréjus et Erilia (la dernière porte sur les périodes triennales 2020-2022 et 2023-2025). Un soutien financier de la Ville et de l'agglomération sur les opérations d'acquisition/amélioration



- **Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) :** la convention de GUSP finalisée a été rejetée en assemblée générale par les copropriétés Valescure 1, 2 et Galliéni



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

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE

Estérel  
côte d'azur

### ORIENTATION N° 3

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

#### 3.1 PRÉVENIR LA DÉGRADATION DU PARC DE LOGEMENTS PRIVÉ

##### FICHE ACTION N°3.1.3

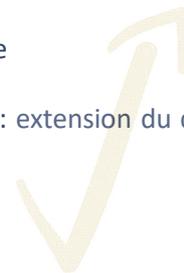
### Difficultés rencontrées



- Des difficultés pour trouver des candidats acceptant de vivre dans ce secteur
- 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

- Améliorer le partage d'information, la coordination avec le service Politique de la ville
- Evolution du périmètre des quartiers prioritaires de la politique de la Ville en 2024 : extension du quartier Agachon jusqu'à une partie du centre ancien et du quartier La Gabelle
- Signature du nouveau contrat de ville 2024-2030 le 16 juillet 2024



### Indicateurs 2018-2023

- 20 acquisitions par la Ville ou par un bailleur social dans les copropriétés du quartier de La Gabelle sur 2018-2022
- 157 logements détenus par le bailleur social, soit 27% du parc à fin 2022
- 14 logements financés en acquisition/amélioration dans les copropriétés du quartier de La Gabelle



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

<b>ORIENTATION N° 3</b>	<b>Améliorer et mobiliser le parc de logements existants pour répondre aux besoins et valoriser les quartiers</b>
<b>3.2 AMÉLIORER LE PARC DE LOGEMENTS PRIVÉ ET SOCIAL</b>	

### Objectifs opérationnels et modalités de mise en œuvre

#### FICHE ACTION N° 3.2.1 : LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET INDÉCENT DANS LE PARC PRIVÉ EXISTANT

- **Mieux connaître les situations d'habitat indigne sur le territoire communautaire** : participation au Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne ; outil de suivi des situations identifiées ; mobilisation des communes et autres partenaires pour faire remonter les situations ; mise en place d'une convention avec la CAF ; mobilisation des compétences du territoire sur la mise en place des procédures coercitives
- **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

En :

- **Poursuivant les actions de communication** engagées auprès des bailleurs
- **Poursuivant les actions incitatives d'amélioration du parc de logements indignes et très dégradés** en intégrant un volet d'action spécifique dans le prochain Programme d'Intérêt Général (PIG)
- **Mobilisant le régime de déclaration préalable de mise en location issu de la loi ALUR**

#### FICHE ACTION N°3.2.2 : POURSUIVRE L'AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE DU PARC PRIVÉ COMME PUBLIC

- **Poursuivre et accentuer les dynamiques de réhabilitation énergétique pour le parc privé** : mettre en œuvre un nouveau dispositif de Programme d'Intérêt Général (PIG) ; mieux connaître les situations de précarité énergétique sur le territoire, développer les actions de l'AREVE
- **Favoriser la rénovation énergétique du parc social et la requalification des quartiers notamment ceux du contrat de ville** : participer à l'élaboration des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) des bailleurs sociaux ; inciter les bailleurs sociaux à la rénovation énergétique ; lors des réhabilitations, intégrer la requalification des espaces extérieurs notamment dans les quartiers en contrat de ville ; initier des conventions de GUSP, en particulier sur les quartiers en contrat de ville

#### FICHE ACTION N°3.2.3 : POURSUIVRE L'ADAPTATION DES LOGEMENTS DU PARC PRIVÉ ET SOCIAL À LA PERTE D'AUTONOMIE

- **Favoriser le maintien à domicile** en engageant des actions d'adaptation du parc de logements à la perte d'autonomie : **poursuivre les travaux d'adaptation du parc de logements dans le cadre du futur dispositif de PIG sur le parc privé et inciter les bailleurs sociaux dans leur effort d'adaptation du parc de logements** (recenser des immeubles du parc social accessibles et les logements adaptés à la perte d'autonomie, conditionner les aides financières sur les réhabilitations lourdes à la prise en compte de travaux d'amélioration de l'accessibilité)



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

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE

Estérel  
côte d'azur

### ORIENTATION N° 3

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

### 3.2 AMÉLIORER LE PARC DE LOGEMENTS PRIVÉ ET SOCIAL

FICHES ACTION N°3.2.1, N°3.2.2 ET N°3.2.3

## Réalisations

### • Le PIG septembre 2017-septembre 2022 :

#### « Rénover pour Habiter Mieux »

- 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
- Les objectifs de rénovation ont été atteints à 88%
- La première copropriété du Var à avoir bénéficié de Maprimerénov Copropriété sensibilisée via le PIG (travaux terminés en 2023) : gain énergétique de 35%



### • Les aides financières aux travaux de l'agglomération :

- La poursuite des aides en faveur de la lutte contre la précarité énergétique, de l'autonomie de la personne et des aides aux travaux des propriétaires bailleurs en contrepartie d'un conventionnement du loyer
- Décembre 2023 : mise en place d'une nouvelle aide en faveur de la rénovation énergétique à destination des copropriétés

### • Le développement l'AREVE, plateforme de la rénovation énergétique :

Depuis sa création en 2016, le Groupement d'intérêt public AREVE dont l'agglomération est membre fondateur a réalisé plus de 7 000 actes d'accompagnement (sur le territoire d'Estérel Cote d'azur agglomération/ Dracénie Provence Verdon/Pays de Fayence). L'AREVE assure le conseil, l'information et l'accompagnement des porteurs de projets de rénovation énergétique et l'animation du réseau de professionnels de la filière. Elle collabore étroitement avec le service Habitat de l'agglomération

### • Rénovons Collectif :

L'agglomération, associée à l'AREVE, a été lauréate du programme national « Rénovons Collectif » 2022-2023 en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés. Des actions ont été mises en place parmi lesquelles : réunions 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





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

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE

Estérel  
côte d'azur

### ORIENTATION N° 3

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

### 3.2 AMÉLIORER LE PARC DE LOGEMENTS PRIVÉ ET SOCIAL

FICHES ACTION N°3.2.1, N°3.2.2 ET N°3.2.3

## Réalisations (suite)

- **Convention de partenariat avec la CAF :**

En matière de lutte contre l'habitat indigne et indécents, 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 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 à compter de 2023*



- **Etude pré-opérationnelle sur l'habitat 2022-2023 et repérage de terrain :**

Cette étude a notamment conclu sur l'opportunité de lancer un nouveau PIG multithématique, de renforcer la lutte contre l'habitat indigne, etc. Elle a comporté un repérage de terrain dans les centres anciens (identification de biens dégradés) et un focus sur les enjeux de la commune de Roquebrune-sur-Argens au titre du programme « Petite Villes de Demain ». Du repérage de terrain complémentaire a été réalisé par le service Habitat et le Service Intercommunal d'Hygiène et de la Santé (SIHS)

- **Des échanges réguliers avec le SIHS sur les situations rencontrées**

- **Sur le parc social :** des échanges sur la rénovation énergétique du parc lors de l'élaboration des conventions d'utilité sociale (CUS). A noter, un parc social plutôt récent : en 2023, plus de la moitié des logements (54%) ont été construits après 2000, dont 39% après 2010. Ainsi, à l'échelle d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, seuls 24% datent d'avant 1975. Ce parc ancien n'est présent qu'à Fréjus (27%) et à Saint-Raphaël (26%).



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

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE

Estérel  
côte d'azur

### ORIENTATION N° 3

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

### 3.2 AMÉLIORER LE PARC DE LOGEMENTS PRIVÉ ET SOCIAL

FICHES ACTION N°3.2.1, N°3.2.2 ET N°3.2.3

### Difficultés rencontrées



- Une compétence partagée sur la 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) qui ne facilite pas l'identification et le traitement des situations
- 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

### Perspectives

- Lancement d'un nouveau PIG « Rénover pour Habiter Mieux » de 3 ans dès 2024 (habitat dégradé, rénovation énergétique, autonomie), avec un volet renforcé sur l'accompagnement des projets de rénovation énergétique en copropriété
- 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 de nouvelles actions, continuer les investigations sur les bâtiments dégradés repérés par l'étude pré-opérationnelle de 2022-2023) et améliorer le traitement des situations
- Mise en place de la nouvelle contractualisation de l'ANAH « Pacte territorial » dès 2025 afin de garantir la continuité des financements de nature à assurer le déploiement opérationnel du Service public de la rénovation de l'habitat
- Travailler sur le traitement des passoires énergétiques locatives (interdiction à la location des logements locatifs en G+ dès 2025)





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

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

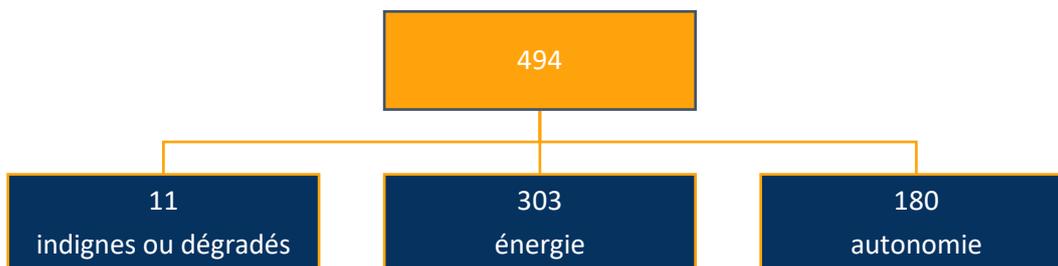
ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE

Estérel  
côte d'azur

<b>ORIENTATION N° 3</b>	<b>Améliorer et mobiliser le parc de logements existants pour répondre aux besoins et valoriser les quartiers</b>
	<b>3.2 AMÉLIORER LE PARC DE LOGEMENTS PRIVÉ ET SOCIAL</b> <b>FICHES ACTION N°3.2.1, N°3.2.2 ET N°3.2.3</b>

### Indicateurs 2018-2023

- Nombre de logements rénovés :



Près de 90% l'ont été dans le cadre du PIG

Ces rénovations relèvent des aides de l'ANAH, de l'agglomération, du Département et de la Région (période de septembre 2017-à septembre 2022)

- Gain énergétique moyen (logements rénovés dans le cadre du PIG) : 49 %
- Nombre d'arrêtés d'insalubrité ou de local impropre à l'habitation pris sur la période 2018-2023 : 2 arrêtés d'insalubrité et 1 arrêté pour local impropre à l'habitation
- Nombre d'arrêtés de péril ou de mise en sécurité toujours en cours à fin 2023 : 4
- Evolution du nombre d'enquêtes SIHS :



Essentiellement des défauts d'isolation, de ventilation, insuffisance de chauffage, infiltration, suroccupation, nuisibles

- Nombre de situations de logements indécents traitées dans le cadre du partenariat ECAA / CAF : 44
- Nbre de secteurs tests identifiés pour la mise en œuvre du dispositif de déclaration préalable de mise en location : 0
- Montants des aides financières accordées par l'agglomération aux propriétaires privés : 744 458 € (+ avance des aides régionales à hauteur de 246 268 €)



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

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE



<b>ORIENTATION N° 3</b>	<b>Améliorer et mobiliser le parc de logements existants pour répondre aux besoins et valoriser les quartiers</b>
	<b>3.2 AMÉLIORER LE PARC DE LOGEMENTS PRIVÉ ET SOCIAL</b>

### Objectifs opérationnels et modalités de mise en œuvre

#### FICHE ACTION N°3.2.4 : INTÉGRER LES ENJEUX LIÉS AUX RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES DANS L'AMÉLIORATION DU PARC DE LOGEMENTS

- Poursuivre les actions de réduction de la vulnérabilité face au risque inondation
- Connaître les caractéristiques socio-économiques des ménages concernés par le PPRT, définir les préconisations de travaux à prévoir et accompagner les propriétaires dans leur projet
- Mener une approche coordonnée d'amélioration du parc de logements et de réduction de la vulnérabilité aux risques naturels et technologiques

Par :

#### Pour réduire la vulnérabilité au risque inondation :

- Mettre en place un dispositif spécifique accompagné d'une mission d'animation
- Etudier l'opportunité de mettre en place un système d'aides spécifiques pour le financement de travaux
- Veiller à coordonner les actions d'amélioration du parc de logements et celles pour la réduction de la vulnérabilité des logements

#### Pour réduire la vulnérabilité au risque technologique :

- (Re)lancer le partenariat (commune de Puget-sur-Argens, DREAL, DDTM et agglomération)
- Etablir les modalités de la coordination entre les partenaires
- Etudier les caractéristiques sociales des ménages
- Recenser les besoins de travaux
- Définir les actions à entreprendre pour sensibiliser et inciter les ménages à réduire la vulnérabilité de leur logement



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

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE

Estérel  
côte d'azur

### ORIENTATION N° 3

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

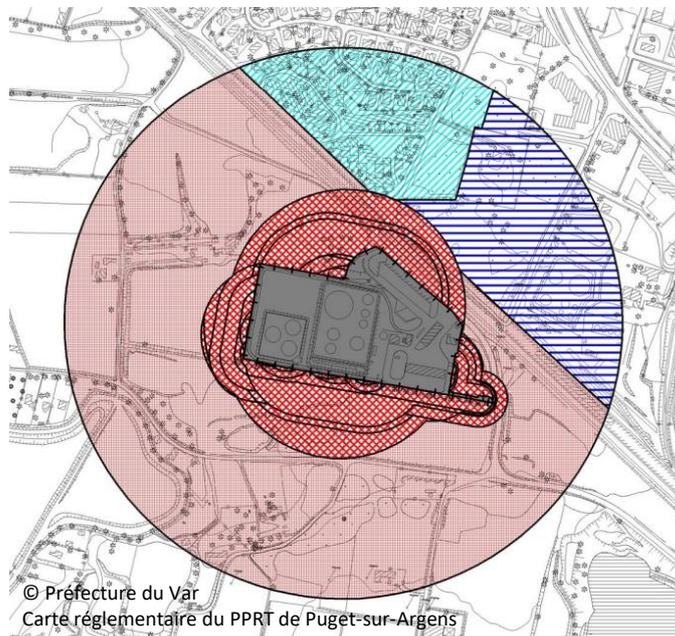
### 3.2 AMÉLIORER LE PARC DE LOGEMENTS PRIVÉ ET SOCIAL

#### FICHE ACTION N°3.2.4

## Réalisations

- **Risque technologique :**

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 cotés de DPCA (Total), la Région, le Département, la commune et l'Etat. Environ 160 logements concernés





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

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE



## ORIENTATION N° 3

### Améliorer et mobiliser le parc de logements existants pour répondre aux besoins et valoriser les quartiers

## 3.2 AMÉLIORER LE PARC DE LOGEMENTS PRIVÉ ET SOCIAL

### FICHE ACTION N°3.2.4

## Réalisations (suite)

### • Risque inondation :

Depuis 2022, lancement du programme « Prévention Inondation » de l'agglomération : réalisation de diagnostics de vulnérabilité au risque inondation et accompagnement à la réalisation de travaux

Estérel Côte d'Azur  
AGGLOMÉRATION  
Prévention inondation

«Prévention inondations - un dispositif pour vous conseiller et pour vous aider à financer votre protection contre les inondations»

## Mon logement est-il protégé des inondations ?

Bénéficiez d'un diagnostic **Gratuit** et des solutions subventionnées jusqu'à 80%

Informations & inscriptions :

prevention.inondation-esterelecotedazur-agglo.fr  
04 22 46 11 85



Estérel Côte d'Azur  
AGGLOMÉRATION  
Prévention inondation

«Prévention inondation - un dispositif pour vous conseiller et pour vous aider à financer votre protection contre les inondations.»

## Mon logement est-il protégé des inondations ?

Informations & inscriptions :  
prevention.inondation-esterelecotedazur-agglo.fr  
04 22 46 11 85  
Diagnostic gratuit

**Ce dispositif propose un accompagnement pour réduire la vulnérabilité de mon logement**

**Ce diagnostic est :**

- Gratuit** : Entièrement financé dans le cadre du Programme d'Action de Prévention des Inondations (PAPI) de l'Argens et des côtiers de l'Estérel.
- Personnalisé** : Adapté à mon logement et à ma situation.
- Confidentiel** : Ne donne lieu à aucun contrôle administratif ou démarchage commercial. Il n'est pas transmis aux compagnies d'assurances.
- Aides de l'Etat** : Permet d'accéder à des aides de l'Etat via le Fonds Barnier (Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs).

**Plus d'info**  
Pour plus d'informations sur le dispositif et votre situation, ou pour vous inscrire et bénéficier du diagnostic :  
prevention.inondation-esterelecotedazur-agglo.fr  
04 22 46 11 85

Retrouvez nous également en agence au 23 rue Jean Haddad Simon à Cannes (06 400)

Le territoire de l'agglomération Estérel Côte d'Azur a été touché par plusieurs intempéries ces dernières décennies, notamment en 2010, 2011 et plus récemment en 2019. Ces épisodes météorologiques imprévisibles et récurrents rendent le territoire vulnérable.

Dans le cadre de sa compétence Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations, la Communauté d'agglomération fait de la lutte contre les inondations un sujet prioritaire de la mandature. Ainsi, elle intervient sur tout le territoire pour assurer de multiples missions : entretien des ouvrages hydrauliques (barrages et bassins écrêteurs de crue, digues et canaux), réalisation de travaux de protection, veille météorologique, surveillance et entretien des cours d'eau.

Dans ce contexte, l'agglomération Estérel Côte d'Azur a développé une politique de gestion des inondations. Un Programme d'Action de Prévention des Inondations (PAPI) a été déployé sur les territoires de Fréjus, Puget-sur-Argens, Saint-Raphaël et Roquebrune-sur-Argens après les inondations de 2010.

Aujourd'hui, Estérel Côte d'Azur Agglomération, propose un diagnostic gratuit pour réduire la vulnérabilité des biens immobiliers et des personnes aux inondations.

L'agglomération a donc mandaté le bureau d'études MAYANE, spécialisée dans l'accompagnement personnalisé des bénéficiaires, du diagnostic à la mise en œuvre des protections.

**Co financeurs du dispositif :**



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

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE

Estérel  
côte d'azur

### ORIENTATION N° 3

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

### 3.2 AMÉLIORER LE PARC DE LOGEMENTS PRIVÉ ET SOCIAL

#### FICHE ACTION N°3.2.4

### Difficulté rencontrée



- Sur le risque technologique : des difficultés à avancer les fonds pour certains propriétaires générant des abandons ; des propriétaires ayant bénéficié du diagnostic qui ne passent pas en phase travaux

### Perspectives

- Risque technologique : une prolongation de l'accompagnement et du financement jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2027



### Indicateurs 2018-2023

- Risque technologique - Nombre de visites/diagnostics : 100
- Risque technologique - Nombre de projets validés : 78
- Risque technologique - Nombre de logements ayant fait l'objet de travaux de réduction de la vulnérabilité : 65
- Risque technologique – Montant des aides de l'agglomération versées aux travaux : 84 569 €
- Risque inondation - Nombre de visites/diagnostics depuis la mise en place du programme « Prévention Inondation » en 2022 : 132
- Risque inondation - Nombre de logements faisant l'objet de travaux de réduction de la vulnérabilité (dossiers déposés) : 12  
*Également des dossiers pour demande d'acquisition dans le cas d'impossibilité de protection des habitants par des travaux*



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

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE



<b>ORIENTATION N° 3</b>	<b>Améliorer et mobiliser le parc de logements existants pour répondre aux besoins et valoriser les quartiers</b>
	<b>3.3 MOBILISER LE PARC EXISTANT DANS LE DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE LOCATIVE SOCIALE</b>

### Objectifs opérationnels et modalités de mise en œuvre

#### FICHE ACTION N°3.3.1 : FAIRE BASCULER UNE PARTIE DES LOGEMENTS PRIVÉS DANS LE PARC SOCIAL

- **Permettre la création d'une offre locative sociale au sein du parc privé :**
  - **Procéder à des acquisitions dans le parc privé :** identifier les immeubles et les secteurs à cibler (stratégie d'acquisition, de financement et de gestion, etc.)
  - **Développer le parc de logements à vocation sociale via le conventionnement ANAH :** améliorer le dispositif d'aides financières (propriétaires bailleurs)
  - **Développer le conventionnement sans travaux** (futur PIG)
- **Accompagner les ménages les plus fragiles et renforcer les démarches de sécurisation des bailleurs :**
  - Mobiliser l'intermédiation locative
  - Structurer les partenariats (agglomération, DDETS, organismes pratiquant l'intermédiation locative, etc.)
  - Renforcer la communication auprès des bailleurs sur les outils existants (intermédiation locative, Garantie Visale, etc.)
  - Inciter les communes à financer l'intermédiation locative

#### Objectifs de production

- **Acquisition/amélioration : 420 logements (70 par an)**
- **Conventionnement ANAH (loyer social et très social) : 216 logements (36 par an)**



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

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE

Estérel  
côte d'azur

<b>ORIENTATION N° 3</b>	<b>Améliorer et mobiliser le parc de logements existants pour répondre aux besoins et valoriser les quartiers</b>
	<b>3.3 MOBILISER LE PARC EXISTANT DANS LE DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE LOCATIVE SOCIALE</b> <b>FICHE ACTION N° 3.3.1</b>

### Réalisations

- **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

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 (conventions de partenariat avec une association à Saint-Raphaël, Fréjus, Puget et Roquebrune)



- **Acquisitions/améliorations**

*Cf. fiche 3.1.2 : acquisitions en copropriétés fragiles*

Les aides de l'agglomération en faveur des acquisitions/améliorations ont été revues à la hausse en 2023



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

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE

Estérel  
côte d'azur

<b>ORIENTATION N° 3</b>	<b>Améliorer et mobiliser le parc de logements existants pour répondre aux besoins et valoriser les quartiers</b>
	<b>3.3 MOBILISER LE PARC EXISTANT DANS LE DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE LOCATIVE SOCIALE</b> <b>FICHE ACTION N° 3.3.1</b>

### Difficultés rencontrées



- Conventonnement ANAH avec travaux : des difficultés pour générer des contacts de propriétaires bailleurs et les convaincre de s'engager dans une rénovation globale
- Absence d'identification d'un potentiel foncier pour développer les acquisitions/améliorations (hors copropriétés de l'Observatoire et travail spécifique sur le centre de Fréjus)

### Perspectives

- Relance d'un nouveau PIG « Rénover pour Habiter Mieux » avec des objectifs de conventionnement ANAH (relance des actions de sensibilisation des bailleurs, etc.)



### Indicateurs 2018-2023

- Evolution du nombre de conventionnements ANAH ▼

Conventionnement ANAH	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Les Adrets- de-l'Estérel	-	-	-	-	-	-
Fréjus	2	12	6	2	3	2
Puget-sur-Argens	-	-	-	-	2	-
Roquebrune-sur-Argens	-	1	-	2	1	-
Saint-Raphaël	2	2	2	3	10	4
Estérel Côte d'Azur Agglomération	4	15	8	7	16	6

56 conventionnements ANAH au total sur la période



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

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE



<b>ORIENTATION N° 3</b>	<b>Améliorer et mobiliser le parc de logements existants pour répondre aux besoins et valoriser les quartiers</b>
	<b>3.3 MOBILISER LE PARC EXISTANT DANS LE DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE LOCATIVE SOCIALE</b> <b>FICHE ACTION N° 3.3.1</b>

### Indicateurs 2018-2023

- Evolution du nombre de financements en acquisition/amélioration ▼

Financements A/A	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Les Adrets- de-l'Estérel	-	-	-	-	-	-
Fréjus	11	-	4	5	8	-
Puget-sur-Argens	-	-	-	-	-	-
Roquebrune-sur-Argens	11	-	-	-	-	-
Saint-Raphaël	-	-	-	-	-	-
Estérel Côte d'Azur Agglomération	22	-	4	5	8	-

39 financements en amélioration/acquisition au total sur la période

- Montant des aides de l'agglomération en faveur du conventionnement ANAH sans travaux : 38 000 €
- Montant des aides de l'agglomération en faveur du conventionnement ANAH avec travaux : 45 411 €

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le



ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE



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

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE

Estérel  
côte d'azur

### ORIENTATION N° 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**

## Objectifs opérationnels et modalités de mise en œuvre

### FICHE ACTION N°4.1.1 : INSTALLER LA CONFÉRENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT (CIL)

- La Conférence Intercommunale du Logement

Elle doit définir des orientations en matière d'attributions de logements sur le patrimoine locatif social présent ou prévu sur le territoire. La CIL précise :

- Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre
- Les objectifs de relogement

Elle peut formuler 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 et d'information des demandeurs (PPGDID)

- Durant le PLH 2018-2023, il s'agit d'/de :
  - Installer la CIL (séance inaugurale) et adopter son règlement intérieur
  - Mettre en place des commissions thématiques

### FICHE ACTION N°4.1.2 : METTRE EN PLACE UNE POLITIQUE DE PEUPEMENT À L'ÉCHELLE INTERCOMMUNALE

- 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 et d'information des demandeurs (PPGDID). Ce plan devra notamment s'appuyer sur :
  - La mise en place d'un dispositif de gestion partagée de la demande
  - La définition des actions à mettre en œuvre pour assurer une meilleure information des demandeurs

En s'appuyant sur des commissions thématiques (« Orientations en matière d'attributions / mobilités résidentielles / mutations » et « Gestion de la demande / mise en place d'un service unifié d'information des demandeurs »)



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

<b>ORIENTATION N° 4</b>	<b>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</b>
	<b>4.1 DÉVELOPPER L'ANIMATION DES DISPOSITIFS PARTENARIAUX EN FAVEUR DE LA MIXITÉ SOCIALE ET DE LA MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE</b> <b>FICHES ACTION N° 4.1.1 ET N° 4.1.2</b>

### Réalisations

- **CIL**
  - Création de la Conférence intercommunale du logement par délibération n°16 du 21 septembre 2017
  - Recrutement au poste de chargé de mission « Politique intercommunale d'attribution des logements sociaux » : en mars 2020, août 2021 et juin 2023
  - Délibération : composition de la CIL le 4 avril 2022
  - Dans le cadre de la mise en œuvre de la réforme, participation à la démarche régionale initiée par la DREAL et l'AR HLM (gestion en flux, cotation, etc.)
  - 8 juillet 2022 : installation de la CIL et vote du règlement intérieur
- **Document cadre et CIA**
  - Elaboration du diagnostic préalable aux orientations de la CIL par l'audat.var de juillet à octobre 2023
  - Organisation de nombreux ateliers de travail thématiques (année 2023) sur les orientations et actions du document cadre et de la CIA
  - Rédaction des orientations sur les attributions (document cadre) et de la Convention intercommunale du logement (CIA) 2023
- **PPGDID**
  - Délibération : lancement de la procédure d'élaboration du PPGDID le 9 décembre 2022
  - Elaboration du diagnostic partagé sur la gestion de la demande et des attributions de logements (bureau d'études EOHS) en janvier 2023
  - Organisation d'ateliers de travail (année 2023) sur la cotation et le service d'accueil
  - Rédaction du PPGDID et élaboration de la cotation en 2023
- **Gestion en flux**
  - Mise en place de la gestion en flux et signature des 13 conventions en décembre 2023



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

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE

Estérel  
côte d'azur

### ORIENTATION N° 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

FICHES ACTION N° 4.1.1 ET N° 4.1.2

### Difficultés rencontrées



- Un turn-over important des chargés de mission sur la thématique, générant des temps longs d'appropriation des dossiers
- Un sujet complexe et politiquement sensible, des temps de validation longs ne favorisant pas une dynamique de projet

### Perspectives

- **2024 :**
  - CIL 1<sup>er</sup> octobre 2024 : avis sur les projets de document cadre, CIA et PPGDID
- **2025 :**
  - Approbation du PPGDID et mise en œuvre des actions (dont mise en place de la cotation)
  - Signature de la CIA et mise en place des actions (Charte des bonnes pratiques bailleurs, Commission de coordination pour identifier et résoudre les cas complexes, communication, Observatoire du parc social, etc.)
  - Signature des conventions SIAD et dispositif de gestion partagée ; mise en place des actions de communication

### Indicateurs 2018-2023

- Nombre de réunion de la CIL : 1
- Nombre d'ateliers organisés : 3 ateliers PPGDID, 7 ateliers document cadre et CIA, 2 ateliers gestion en flux
- Nombre de logements locatifs sociaux : **près de 7 100** au 1<sup>er</sup> janvier 2023, au sens de l'article 55 de la loi SRU



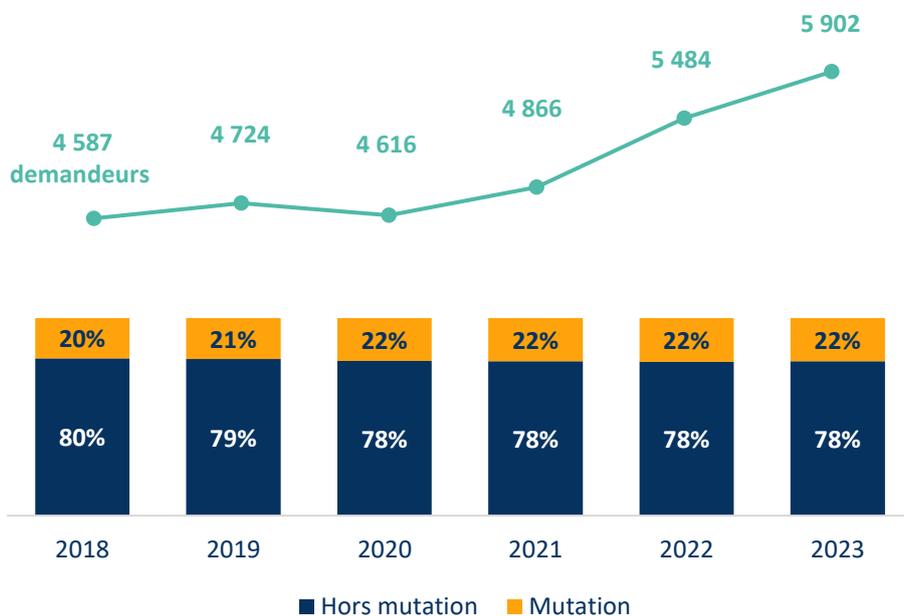


# 4. Mise en œuvre du PLH : le bilan des 27 actions

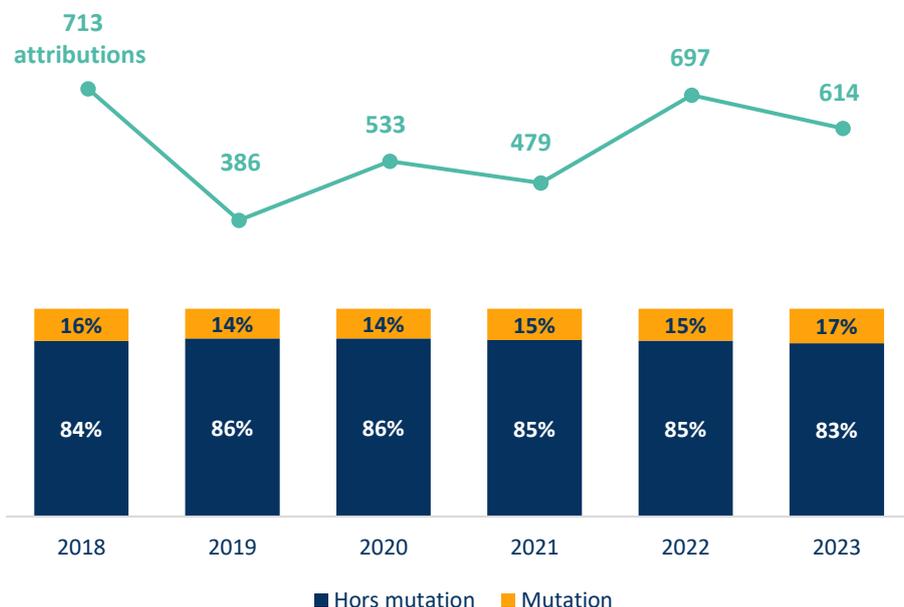
<b>ORIENTATION N° 4</b>	<b>Renforcer le rôle de l'intercommunalité dans le pilotage, la coordination et l'animation en matière d'aménagement du territoire et dans la réussite de la politique de l'habitat</b>
<b>4.1 DÉVELOPPER L'ANIMATION DES DISPOSITIFS PARTENARIAUX EN FAVEUR DE LA MIXITÉ SOCIALE ET DE LA MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE</b>	<b>FICHES ACTION N° 4.1.1 ET N° 4.1.2</b>

## Indicateurs 2018-2023 (suite)

- Nombre de demandeurs de logements locatifs sociaux ▼



- Nombre d'attributions de logements locatifs sociaux ▼





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

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE



### ORIENTATION N° 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

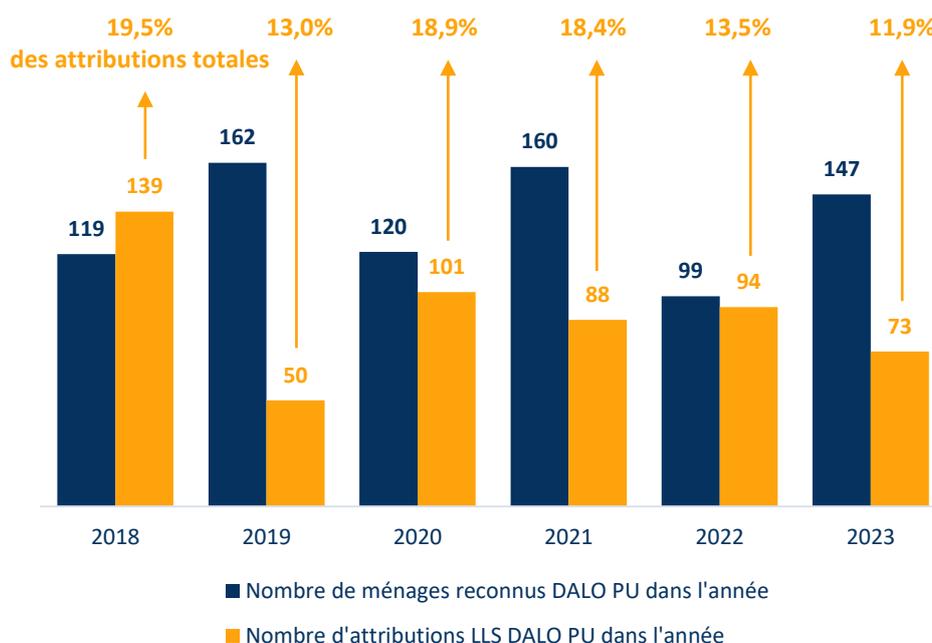
FICHES ACTION N° 4.1.1 ET N° 4.1.2

### Indicateurs 2018-2023 (suite)

- Nombre d'attributions de logements locatifs sociaux sur le contingent de réservation intercommunal

Année	Nombre d'attributions
2018	84
2019	64
2020	50
2021	69
2022	119
2023	58

- Nombre de ménages reconnus DALO PU (prioritaires et urgents), nombre d'attributions de logements locatifs sociaux aux ménages reconnus DALO PU et part dans les attributions totales ▼



- Nombre de DALO PU restants à reloger au 31 décembre 2023 (domiciliés sur l'agglomération) : 103
- Taux de mobilité dans le parc social au 1<sup>er</sup> janvier 2023 : 6,3% (Var : 6,6% ; Région PACA : 6,3% ; France métropolitaine : 8,1%)



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

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE

Estérel  
côte d'azur

### ORIENTATION N° 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

### 4.2 STRUCTURER LA POLITIQUE D'AMÉNAGEMENT DE L'INTERCOMMUNALITÉ DANS LE RESPECT DES OBJECTIFS DU PLH

## Objectifs opérationnels et modalités de mise en œuvre

### FICHE ACTION N°4.2.1 : METTRE EN VALEUR, RENFORCER ET FAIRE DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT UN OUTIL DE CONNAISSANCE AU SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

En matière d'observation, l'enjeu de ce PLH réside dans :

- L'exploitation analytique de l'ensemble des données pour en tirer des enseignements partagés pour la politique de l'habitat
- L'élaboration d'une méthodologie globale d'analyse efficace, accessible et pédagogique : passer de la multitude d'indicateurs proposés à un outil performant permettant une analyse rétrospective, une mise en perspective chiffrée des problématiques et constituant un outil d'aide à la décision partagé, adapté au territoire
- Sur la question foncière, un enjeu spécifique à développer dans le cadre de l'outil existant, par le renforcement du volet « stratégie foncière »

Par :

- La mise en valeur les Observatoires existants en favorisant le partage des données
- L'enrichissement des Observatoires existants (volet foncier, Observatoire des copropriétés)
- Le développement des outils informatiques pour un traitement optimisé des données existantes
- Le lien avec les Observatoires existants ou à venir : Observatoire Départemental de l'Habitat (ODH), Observatoire des Loyers du Var (OLV), etc.
- La production d'analyses croisées et pertinentes qui viendront enrichir le PLH



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

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE

Estérel  
côte d'azur

### ORIENTATION N° 4

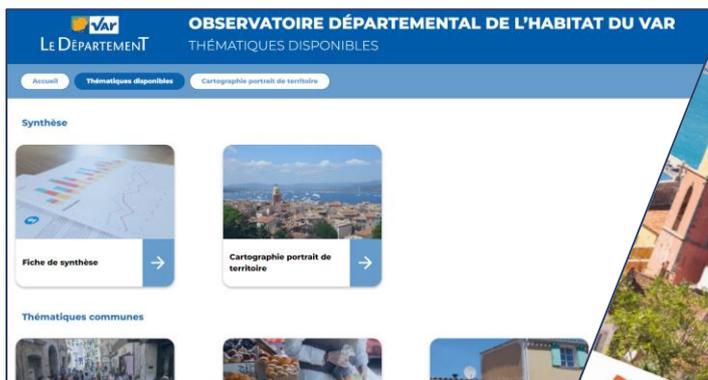
Renforcer le rôle de l'intercommunalité dans le pilotage, la coordination et l'animation en matière d'aménagement du territoire et dans la réussite de la politique de l'habitat

4.2 STRUCTURER LA POLITIQUE D'AMÉNAGEMENT DE L'INTERCOMMUNALITÉ DANS LE RESPECT DES OBJECTIFS DU PLH  
FICHE ACTION N° 4.2.1

## Réalisations

- Des approfondissements des outils d'observation :

ODH (évolution des indicateurs, accès facilité par une interface web-dynamique), OLV (des analyses spécifiques pour des besoins ponctuels : loyers dans les centres anciens), Observatoire des copropriétés (cf. Fiche Action n°3.1.1), création de multiples couches SIG pour un suivi plus dynamique et une meilleure analyse territoriale (utilisation de plus en plus intensive), création d'un Observatoire de la demande locative sociale depuis 2022



- Suivi foncier : cf. fiches 1.1.1 à 1.1.3 relatives à la stratégie foncière



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

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE



<b>ORIENTATION N° 4</b>	<b>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</b>
	<b>4.2 STRUCTURER LA POLITIQUE D'AMÉNAGEMENT DE L'INTERCOMMUNALITÉ DANS LE RESPECT DES OBJECTIFS DU PLH</b> <b>FICHE ACTION N° 4.2.1</b>

### Perspectives

- Améliorer le partage des données de l'observatoire et réaliser des productions sur des sujets spécifiques pour alimenter les réflexions
- Créer les outils d'observation en faveur de la mise en œuvre des orientations de la politique d'attribution des logements locatifs sociaux (fragilité de l'occupation des résidences de logements sociaux, etc.)
- Mise en place à termes d'un Observatoire de l'Habitat et du Foncier (ODH)

### Indicateurs 2018-2023

- Nombre de comités techniques organisés pour présenter les résultats de l'observatoire : 0 (hors réunions de présentation/échanges spécifiques sur l'observation des copropriétés)
- De multiples réunions d'échanges organisées par le département (ODH) et l'ADIL (OLV)



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

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE

Estérel  
côte d'azur

### ORIENTATION N° 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

### 4.2 STRUCTURER LA POLITIQUE D'AMÉNAGEMENT DE L'INTERCOMMUNALITÉ DANS LE RESPECT DES OBJECTIFS DU PLH

## Objectifs opérationnels et modalités de mise en œuvre

### FICHE ACTION N°4.2.2 : CONFORTER ET DÉVELOPPER L'ANIMATION AUPRÈS DES ACTEURS DE L'HABITAT

- Faire vivre le PLH dans une démarche interactive (journée de l'habitat, séminaires, ateliers thématiques)
- Valoriser les initiatives vertueuses privées ou publiques
- Présenter des formes nouvelles urbaines (actions de sensibilisation, cellule d'écoute)
- Mobiliser les particuliers et professionnels sur la question de l'amélioration énergétique de l'habitat avec l'AREVE
- Assurer la participation des habitants

Par des journées de l'habitat régulières, des actions de sensibilisation des particuliers et professionnels sur l'innovation technique et architecturale, la mise en place d'une cellule d'écoute des initiatives privées ou publiques au sein de l'agglomération, des ateliers thématiques sur les problématiques à traiter, des participations aux actions de mobilisation des particuliers et des professionnels sur l'amélioration énergétique de l'AREVE, en s'appuyant sur les instances de démocratie participative existantes

### FICHE ACTION N°4.2.3 : ASSURER LE SUIVI ET L'ÉVALUATION DU PLH ET DE SA STRATÉGIE FONCIÈRE

- Evaluer annuellement les résultats des actions mises en œuvre et procéder aux ajustements nécessaires : suivi des indicateurs, de la production de logements sur les fonciers repérés, production des bilans
- Mettre en avant les résultats obtenus pour valoriser les outils mis en place en organisant des restitutions de bilans, présentation des dispositifs mis en place dans l'année
- Communiquer sur la vie du PLH pour favoriser son appropriation par les communes et par l'ensemble des acteurs de l'habitat : production d'une note de 4 pages de type « lettre du PLH »

### FICHE ACTION N°4.2.4 METTRE EN PLACE L'INGÉNIERIE DE PROJET NÉCESSAIRE À LA MISE EN ŒUVRE DU PLH ET DE SA STRATÉGIE FONCIÈRE

- Faire émerger une vision partagée de la politique locale de l'habitat
- Faire vivre le PLH et mettre en œuvre les actions

En dotant l'agglomération d'un service Habitat suffisamment dimensionné, tendant vers une organisation transversale des différents services de l'agglomération (SCoT, PDU, PCAET, Contrat de Ville, gens du voyage, SIHS, etc.), poursuivant la démarche de travail partenarial avec les services des communes et autres acteurs publics (AREVE, associations, SEM, EPF, etc.)



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

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE

Estérel  
côte d'azur

### ORIENTATION N° 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

4.2 STRUCTURER LA POLITIQUE D'AMÉNAGEMENT DE L'INTERCOMMUNALITÉ DANS LE RESPECT DES OBJECTIFS DU PLH  
FICHES ACTION N° 4.2.2, N°4.2.3 ET N°4.2.4

### Réalisations

- Des animations ponctuelles au service des actions du PLH (organisation ou participation) : quelques exemples ▼

Réunion publique aux Adrets-de-l'Estérel sur les aides à la rénovation en 2019 ▼



Réunions avec les bailleurs sociaux en octobre 2022 sur la refonte des financements de l'agglomération ▼



Réunions auprès des syndicats sur la rénovation énergétique en 2022 ▼



Installation de la Conférence Intercommunale du Logement en 2022 ▼



### • Vie du PLH et suivi-évaluation du PLH :

- Un suivi annuel mis en place à partir de multiples indicateurs sur la totalité des actions et la production de bilans
- Hormis une réunion hybride COPIL PLH / « Journée de l'habitat » en 2018 (divers thèmes abordés avec des paroles d'acteurs), aucune animation globale PLH n'a été mise en place
- La Commission « Habitat » devenue « Habitat et Aménagement » a, quant à elle, été réunie régulièrement pour échanger sur l'avancement et les ajustements des actions
- De multiples réunions thématiques avec les communes ont été organisées pour une appropriation du PLH et la mise en œuvre des actions (parc privé, IML, logements communaux, SRU, PLU, réforme des attributions, etc.)



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

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE

Estérel  
côte d'azur

### ORIENTATION N° 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

**4.2 STRUCTURER LA POLITIQUE D'AMÉNAGEMENT DE L'INTERCOMMUNALITÉ DANS LE RESPECT DES OBJECTIFS DU PLH**  
FICHES ACTION N° 4.2.2, N°4.2.3 ET N°4.2.4

### Difficultés rencontrées



- Difficulté à consacrer du temps à l'animation
- Importance du temps consacré à la récolte et au traitement des données pour le suivi du PLH
- Des changements d'organisation fréquents fragilisant la continuité des actions (changement de direction, de pôle de rattachement, mouvements de personnels dans le service)

### Perspectives

- Renforcer les échanges avec les différents services des cinq communes (urbanisme, foncier, logement, CCAS), donner au service Habitat un véritable rôle de support technique pour les communes
- Simplifier les indicateurs de suivi du PLH afin de libérer du temps aux actions et aux échanges

### Indicateurs 2018-2023

- Nombre de journées de l'habitat organisées et thématiques abordées : 1 (mise en compatibilité des PLU avec le PLH, perspectives et difficultés sur la production de logements, accession sociale à la propriété)
- Nombre d'ateliers thématiques organisés, dont sur les initiatives vertueuses, sur les nouvelles formes urbaines, sur l'amélioration énergétique : 0
- Nombre de COPIL et de COTECH sur le suivi du PLH : 1
- Suivi des indicateurs : une mise à jour annuelle
- Nombre de bilans produits : 6 (4 annuels, 1 mi-parcours, 1 final)
- Nombre de note annuelle diffusée : 0
- Nombre d'agents au sein du service Habitat : 5 agents en 2018 et 2023 mais des évolutions régulières de personnel avec des carences ponctuelles sur certains postes (7 départs d'agents sur 2018-2023, 2 postes stables)

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le



ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE



# 4. Mise en œuvre du PLH : le bilan synthétique

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le



ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE

Orientation 1 : Mettre en œuvre une stratégie foncière innovante au service d'un habitat durable	A faire	En cours	Réalisé
<b>1.1 Décliner la stratégie foncière de l'intercommunalité</b>			
Action 1.1.1 Faire vivre le potentiel foncier du PLH			
Action 1.1.2 Maîtriser le foncier stratégique repéré			
Action 1.1.3 Optimiser le foncier stratégique repéré			
<b>1.2 Promouvoir un habitat innovant</b>	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			
<b>Orientation 2 : Produire une gamme d'offre nouvelle de logements de qualité et mieux adaptée aux besoins</b>			
<b>2.1 Produire une offre de logements accessible et diversifiée</b>	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'accès sociale pour répondre aux besoins des actifs et des familles			
<b>2.2 Produire une offre de logements mieux adaptée aux personnes ayant des besoins spécifiques</b>	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 dénommé			
Action 2.2.5 Répondre aux besoins des gens du voyage itinérants			
<b>Orientation 3 : Améliorer et mobiliser le parc de logements existants pour répondre aux besoins et valoriser les quartiers</b>			
<b>3.1 Prévenir la dégradation du parc de logements privés</b>	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			
<b>3.2 Améliorer le parc de logements privé et social</b>	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			
<b>3.3 Mobiliser le parc existant dans le développement d'une offre locative sociale</b>	A faire	En cours	Réalisé
Action 3.3.1 Faire basculer une partie des logements privés dans le parc social			
<b>Orientation 4 : Renforcer le rôle de l'EPCI en matière d'aménagement du territoire et dans la réussite de la politique habitat</b>			
<b>4.1 Développer l'animation des dispositifs partenariaux en faveur de la mixité sociale et de la mobilité résidentielle</b>	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			
<b>4.2 Structurer la politique d'aménagement de l'EPCI dans le respect des objectifs du PLH</b>	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			

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le



ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE



# 4. Mise en œuvre du PLH : le bilan financier



## ORIENTATION 1

### Mettre en œuvre une stratégie foncière innovante au service d'un habitat durable

		Dépenses		Budget prévisionnel	Budget prévisionnel	Dépenses réelles totales	Dépenses réelles totales	Commentaires
1.1 Décliner la stratégie foncière de l'intercommunalité	Action 1.1.1 Faire vivre le potentiel foncier du PLH	Fct	Etudes de capacité	60 000 €		0 €		
		Inv		0 €	60 000 €	0 €	0 €	
	Action 1.1.2 Maîtriser le foncier stratégique repéré	Fct	Etude création SEM ou SPL	10 000 €		0 €		
		Inv		0 €	10 000 €	0 €	0 €	
	Action 1.1.3 Optimiser le foncier stratégique repéré	Fct	Compris dans le coût de l'action 1.1.2 (Etude création SEM ou SPL)					
Bilan action 1.1	Fonctionnement		70 000 €		0 €			
	Investissement		0 €	70 000 €	0 €	0 €		
1.2 Promouvoir un Habitat innovant	Action 1.2.1 Concevoir des opérations d'aménagement développant des formes urbaines durables	Fct	Compris dans le coût de l'action 4.2.4 (AMO, expertise)					
		Inv						
	Action 1.2.2 Promouvoir un habitat plus attractif, économe et adapté au climat méditerranéen	Fct	Compris dans le coût de l'action 4.2.4 (AMO, expertise)					
		Inv						
	Action 1.2.3 Soutenir l'innovation sociale et technique permettant le maintien à domicile	Fct	Convention avec HandiToit	18 000 €		18 000 €	18 000 €	Convention renouvelée jusqu'en 2025
Inv			0 €	18 000 €	0 €	18 000 €		
Bilan action 1.2	Fonctionnement		18 000 €		18 000 €	18 000 €		
	Investissement		0 €	18 000 €	0 €	18 000 €		
BILAN ORIENTATION 1		Fonctionnement		88 000 €		18 000 €		
		Investissement		0 €	88 000 €	0 €	18 000 €	



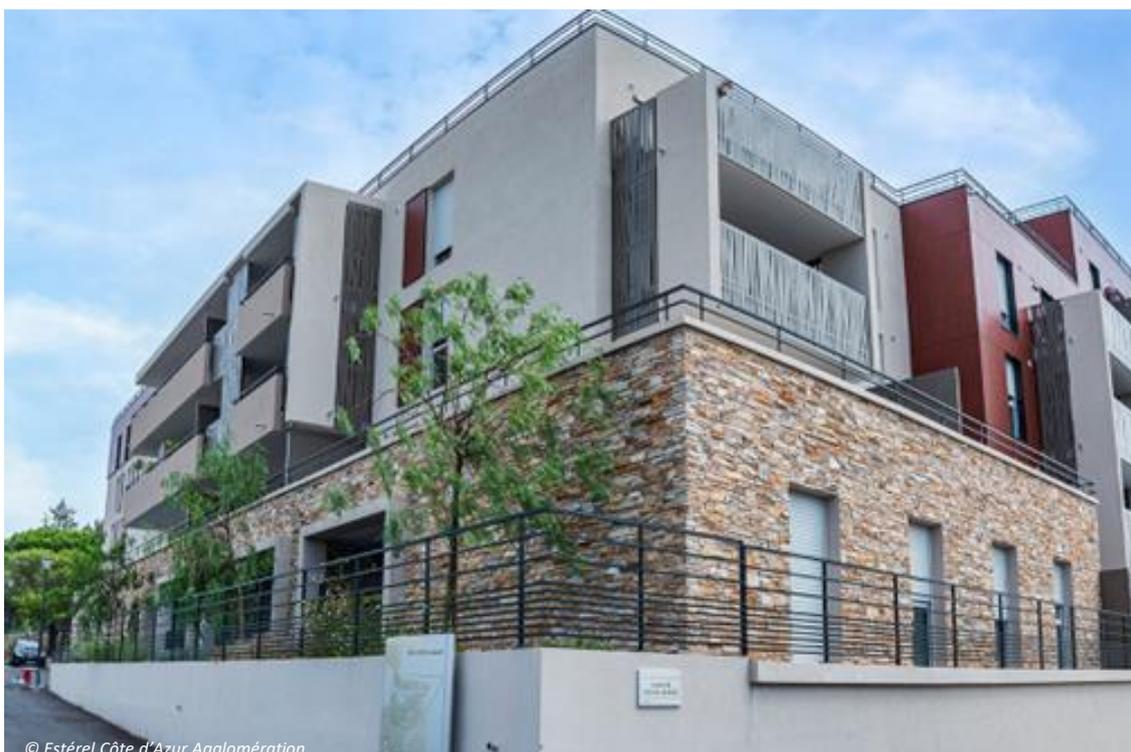


## 4. Mise en œuvre du PLH : le bilan financier

### ORIENTATION 2

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

		Dépenses		Budget prévisionnel	Budget prévisionnel	Dépenses réelles totales	Dépenses réelles totales	Commentaires
2.1 Produire une offre de logements accessible et diversifiée	Action 2.1.1 Intensifier et diversifier l'offre locative sociale en construction neuve	Fct		0 €				Montant des subventions attribuées de 2018 à 2023 (30 opérations) + 175 M€ d'emprunts garantis (57 opérations) 1 383 000 € versés au titre du CRET
		Inv	Subvention ECAA Logements locatifs sociaux	21 312 000 €	21 312 000 €	2 985 150 €	2 985 150 €	
	Action 2.1.2 Favoriser l'accession sociale pour répondre aux besoins des actifs et des familles	Fct		0 €		0 €		
		Inv	Subvention ECAA prêt Duo Collectivités	288 000 €	288 000 €	0 €	0 €	
	Bilan action 2.1	Fonctionnement		0 €		0 €		
Investissement		21 600 000 €	21 600 000 €	2 985 150 €	2 985 150 €			



© Estérel Côte d'Azur Agglomération



## 4. Mise en œuvre du PLH : le bilan financier



### ORIENTATION 2

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

		Dépenses		Budget prévisionnel	Budget prévisionnel	Dépenses réelles totales	Dépenses réelles totales
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	Fct					
		Inv	Compris dans le coût de l'action 2.1.1 (subvention ECAA Logements locatifs sociaux)				
	Action 2.2.2 Renforcer l'offre très sociale en hébergement pour permettre l'accueil des personnes défavorisées ou ayant des besoins spécifiques	Fct					
		Inv	Compris dans le coût de l'action 2.1.1 (subvention ECAA Logements locatifs sociaux)				
	Action 2.2.3 Renforcer l'offre adaptée pour les personnes âgées, notamment pour les plus modestes, dans un souci de diversité	Fct					
		Inv	Compris dans le coût de l'action 2.1.1 (subvention ECAA Logements locatifs sociaux)				
	Action 2.2.4 Répondre aux besoins des gens du voyage sédentarisés et aux personnes vivant dans des situations d'habitat dénormé	Fct	Diagnostic social	20 000 €		0 €	
		Inv	Accompagnement social	60 000 €	80 000 €	0 €	0 €
	Action 2.2.5 Répondre aux besoins des gens du voyage itinérants	Fct		0 €		0 €	
		Inv	Etude de faisabilité (service Politique de la ville) Acquisition	21 000 €	21 000 €	0 €	0 €
Bilan action 2.2	Fonctionnement		20 000 €		0 €		
	Investissement		81 000 €	101 000 €	0 €	0 €	
BILAN ORIENTATION 2	Fonctionnement		20 000 €		0 €		
	Investissement		21 681 000 €	21 701 000 €	2 985 150 €	2 985 150 €	



## 4. Mise en œuvre du PLH : le bilan financier

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE

Estérel  
côte d'azur

### ORIENTATION 3

#### Améliorer et mobiliser le parc de logements existants pour répondre aux besoins et valoriser les quartiers

		Dépenses		Budget prévisionnel	Budget prévisionnel	Dépenses réelles totales	Dépenses réelles totales
3.1 Prévenir la dégradation du parc de logements privé	<b>Action 3.1.1</b> Limiter et prévenir la fragilisation du parc en copropriété	Fct					
	<b>Action 3.1.2</b> Poursuivre les acquisitions-améliorations dans les copropriétés fragiles en vue d'améliorer leur gestion	Fct					
		Inv	Compris dans le coût de l'action 2.1.1 (subvention ECAA Logements locatifs sociaux)				
	<b>Action 3.1.3</b> Poursuivre l'action sur les copropriétés du quartier de La Gabelle à travers les contrats de ville	Fct					
		Inv	Compris dans le coût de l'action 2.1.1 (subvention ECAA Logements locatifs sociaux)				
<b>Bilan action 3.1</b>	<b>Fonctionnement</b>		0 €	0 €	0 €	0 €	
	<b>Investissement</b>		0 €	0 €	0 €	0 €	



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



## 4. Mise en œuvre du PLH : le bilan financier

### ORIENTATION 3 (suite) Améliorer et mobiliser le parc de logements existants pour répondre aux besoins et valoriser les quartiers

		Dépenses		Budget prévisionnel	Budget prévisionnel	Dépenses réelles totales	Dépenses réelles totales	Commentaires
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	Fct	Compris dans le coût de l'action 3.2.2 (PIG)					
		Inv	Compris dans le coût de l'action 3.2.2 (subvention ECAA PIG)					
	Action 3.2.2 Poursuivre l'amélioration énergétique du parc privé comme public	Fct	Coût total du PIG	256 000 €		480 000 €		Enveloppe initiale estimée sur trois ans alors que le PIG s'est déroulé sur cinq ans
		Inv	Subvention ECAA aux propriétaires privés (PIG)	900 000 €	1 156 000 €	744 458 €	1 224 458 €	+ avance des aides régionales à hauteur de 246 268 € et participation financements AREVE (54 600 €/an)
	Action 3.2.3 Poursuivre l'adaptation des logements du parc privé et social à la perte d'autonomie	Fct	Compris dans le coût de l'action 3.2.2 (PIG)					Etude pré-opérationnelle de relance du PIG (2022-2023), subvention ANAH de 27 044 €
		Inv	Compris dans le coût de l'action 3.2.2 (subvention ECAA PIG)			64 908 €	64 908 €	
	Action 3.2.4 Intégrer les enjeux liés au risque inondation dans l'amélioration du parc de logements	Fct	Suivi-animation	180 000 €		200 595 €		Risque inondation
		Inv	Aide aux travaux	200 000 €	380 000 €	84 570 €	285 165 €	Risque technologique (PPRT)
	Bilan action 3.2	Fonctionnement		436 000 €		680 595 €		
		Investissement		1 100 000 €	1 536 000 €	893 936 €	1 574 531 €	



## 4. Mise en œuvre du PLH : le bilan financier

### ORIENTATION 3 (suite et fin) Améliorer et mobiliser le parc de logements existants pour répondre aux besoins et valoriser les quartiers

		Dépenses		Budget prévisionnel	Budget prévisionnel	Dépenses réelles totales	Dépenses réelles totales
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	Fct	Compris dans le coût de l'action 3.2.2 (PIG)				
		Inv	Compris dans le coût des actions 2.1.1 (subvention ECAA Logements locatifs sociaux) et 3.2.2 (subvention ECAA PIG)				
	Bilan action 3.3	Fonctionnement		0 €	0 €	0 €	0 €
		Investissement		0 €		0 €	
BILAN ORIENTATION 3		Fonctionnement		436 000 €	1 536 000 €	680 595 €	1 574 531 €
		Investissement		1 100 000 €		893 936 €	





## 4. Mise en œuvre du PLH : le bilan financier

### ORIENTATION 4

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

		Dépenses		Budget prévisionnel	Budget prévisionnel	Dépenses réelles totales	Dépenses réelles totales	Commentaires			
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 (CIL)		Fct							
		Action 4.1.2 Mettre en place une politique de peuplement à l'échelle intercommunale		Fct		0 €	0 €	48 874 €	48 874 €	Accompagnement bureau d'études et 55 jours audat.var	
		Bilan action 4.1		Fonctionnement		0 €	0 €	48 874 €	48 874 €		
				Investissement		0 €	0 €	0 €	48 874 €		
4.2	Structurer la politique d'aménagement de l'EPCI 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		Fct	Convention partenariat OLV	24 000 €		51 000 €	72 000 €	Enveloppe prévue calculée sur deux ans (convention en cours à l'élaboration du PLH)	
				Fct	Convention partenariat ODH	18 000 €			11 129 €		84 933 €
				Fct	Achat données Perval (service foncier)	6 000 €					
				Fct	Achat données Filocom	3 000 €			1 804 €		
		Action 4.2.2 Conforter et développer l'animation auprès des acteurs de l'habitat		Fct	2 Journées de l'Habitat par an	24 000 €	24 000 €	0 €	0 €		
		Action 4.2.3 Assurer le suivi et l'évaluation du PLH et de sa stratégie foncière		Fct	Mission de suivi PLH et foncier	55 440 €	55 440 €	33 000 €	33 000 €	60 jours audat.var sur le bilan à mi-parcours et bilan final	
		Action 4.2.4 Mettre en place l'ingénierie de projet nécessaire à la mise en œuvre du PLH et de sa stratégie foncière		Fct	Personnel	A renforcer		24 000 €	0 €	0 €	Perte d'un ETP en 2022
				Fct	AMO, expertises	24 000 €					
Bilan action 4.2		Fonctionnement		154 440 €	154 440 €	117 933 €	117 933 €				
		Investissement		0 €	0 €	0 €	0 €				
BILAN ORIENTATION 4		Fonctionnement		154 440 €	154 440 €	166 807 €	166 807 €				
		Investissement		0 €	0 €	0 €	0 €				



## 4. Mise en œuvre du PLH : le bilan financier



### TOTAL DES DEPENSES 2018-2023

	Dépenses prévisionnelles 2018/2023	Taux de répartition du budget	Dépenses réelles 2018/2023	Taux de répartition du budget
Fonctionnement	698 440 €	3%	865 402 €	18%
Investissement	22 781 000 €	97%	3 879 086 €	82%
<b>TOTAL DEPENSES (Fonctionnement + Investissement)</b>	<b>23 479 440 €</b>	<b>100%</b>	<b>4 744 488 €</b>	<b>100%</b>



## PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2018 / 2023

<b>ASI</b> 32 rue Manuel 13100 Aix en Provence Tél : 09 83 06 60 60 Mobile : 06 79 72 20 08  <a href="mailto:anneselle@auditetservicesimmobiliers.fr">anneselle@auditetservicesimmobiliers.fr</a>	<b>AFC</b> 57 Montée Antoine Castejon – ESTAGUE 13016 Marseille Mobile : 06 82 59 61 82  <a href="mailto:cyril.derobert@afc-architecture.fr">cyril.derobert@afc-architecture.fr</a>	<b>L'ADEUS</b> 14 Allée Léon Gambetta 13001 Marseille Mobile : 06 68 57 75 63  <a href="mailto:maxence.moreteau@adeus-reflex.org">maxence.moreteau@adeus-reflex.org</a>	<b>CITEMETRIE</b> 12 rue des Cordelières 75013 Paris Tél : 01 84 06 24 10  <a href="mailto:pierre.olivier.tracol@citemetrie.fr">pierre.olivier.tracol@citemetrie.fr</a>
---	---	--	--






Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le



ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le



ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 083-200035319-20241217-C\_20241211\_186-DE



**Estérel**  
**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