



PROJET DE CONTRAT DE MIXITE SOCIALE

Il est convenu entre

L'État représenté par le Préfet du Var, Monsieur Jean-Luc VIDELAINE,

et

La Commune du Muy représentée par son Maire, Madame Liliane BOYER,

et

La Communauté d'Agglomération Dracénoise, représenté par son Président, Monsieur le Député du Var Olivier AUDIBERT-TROIN,

Les Bailleurs sociaux :

Logis familial varois, représenté par le Président du Directoire, Monsieur Pascal FRIQUET,

et

La SAIEM de Construction de Draguignan, représentée par son Président Directeur Général, Monsieur Frédéric MARCEL,

et

L'Office Public de l'Habitat Var Habitat, représenté par son Directeur Général, Monsieur Martial AUBRY,

et

Signataires associés,

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
PREAMBULE	3
A. Rappel du cadre réglementaire et des objectifs assignés par l'Etat	3
B. Le contexte et les spécificités de la commune du Muy	5
C. Le Programme d'actions du PLH en vigueur sur la Communauté d'Agglomération Dracénoise, appliquée à la commune du Muy	6
D. Les Conventions existantes avec l'EPF PACA	7
ARTICLE 1 : LES ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE EN MATIERE DE PROGRAMMATION	9
ARTICLE 2 : LES MOYENS MIS EN ŒUVRE PAR LA COMMUNE POUR ATTEINDRE SES OBJECTIFS	9
I. Un volet « foncier »	9
II. Un volet « urbanisme réglementaire »	10
III. Un volet « urbanisme opérationnel »	10
IV. Un volet « financement »	11
V. Un volet « attribution »	12
ARTICLE 3 : LES MOYENS SPECIFIQUES MIS EN ŒUVRE PAR LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DRACENOISE, DELEGATAIRE DES AIDES A LA PIERRE, SUR LA COMMUNE DU MUY	13
I. Volet « financier »	13
II. Volet « accompagnement et assistance technique »	14
ARTICLE 4 : LES ENGAGEMENTS DE L'ETAT	14
Article 5 : Les engagements des bailleurs sociaux	15
ARTICLE 6 : SUIVI ET EVALUATION DU CONTRAT	16
ARTICLE 7 : MODALITES DE RESILIATION DU CONTRAT	16
ARTICLE 8 : ANNEXES	16
SIGNATURES	17
ANNEXES	18
ANNEXE 1 : TABLEAU RECAPITULATIF DES OPERATIONS LISTEES – COMMUNE DU MUY	19
ANNEXE 2 : CARTOGRAPHIE DES OPERATIONS LISTEES - COMMUNE DU MUY	22
ANNEXE 3 : DONNEES EXTRAITES DU FICHIER « SNE » - COMMUNE DU MUY	24
ANNEXE 4 : HYPOTHESE DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE - SCOT	26
ANNEXE 5 : CARTOGRAPHIES EXTRAITES DE L'ETUDE PRE - OPERATIONNELLE « PIG »	31

LA COMMUNE DU MUY



PREAMBULE

Le contrat de mixité sociale est un outil proposé par l'Etat aux communes en carence afin de contractualiser la mise en œuvre opérationnelle de leurs engagements visant la réalisation de leurs objectifs de production de Logement Locatif Social introduit par la loi ENL de 2006.

Consciente des besoins du territoire en matière de logements sociaux, la commune du Muy, fortement engagée dans la production de l'offre de logements sociaux locatifs, souhaite s'inscrire dans un partenariat actif avec l'Etat pour tendre vers la satisfaction de ses obligations législatives, intégrant le facteur de la soutenabilité de la production sur leurs territoires.

La Communauté d'Agglomération Dracénoise, chef de file en matière de politique locale de l'habitat et délégataire des aides à la pierre depuis 2011, soutient ses communes membres carencées et est co-signataires du contrat.

Ce contrat de mixité sociale a pour objet :

1. d'établir les objectifs et la programmation en logements locatifs sociaux pour les périodes 2014-2016 et 2017-2019,
2. de définir les modalités opérationnelles de mise en œuvre de ces objectifs.

A. Rappel du cadre réglementaire et des objectifs assignés par l'Etat

Dans le cadre du bilan triennal 2011/2013, la commune du Muy, soumise à l'article 55 de la loi « Solidarité Renouvellement Urbain » (SRU) du 13 décembre 2000, a été déclarée en carence, après avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement de la Région PACA, le 24 juillet 2014, pour non atteinte des objectifs assignés sur la période.

La loi du 18 janvier 2013 relative à « la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social », complétée de la loi du 24 mars 2014 pour « l'accès au logement et un urbanisme rénové » (ALUR), modifie les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation, relatives à la loi SRU et notamment, son article 55.

Ce contrat de mixité sociale rappelle l'objectif ferme de production pour la période 2014-2016, donne une indication de production sur la période 2017-2019.

- 2014/2016 : 199 logements sociaux (25% du nombre de LLS manquants),
- 2017/2019 : 253 logements sociaux à minima (l'objectif de la période 2017/2019 sera révisé pour prendre en compte l'évolution du nombre de résidences principales sur la commune).

L'objectif sur la période 2017-2019 est donné à titre indicatif et seul l'objectif notifié à la commune au cours du 1er semestre 2017 sera opposable.

Afin d'atteindre l'objectif final assigné par la loi et tenir compte du flux, en plus des objectifs triennaux ci-dessous destinés à combler le retard pris en matière de logements sociaux, 25% des résidences principales nouvelles réalisées devront être consacrées à du logement locatif social.

Objectifs de production et stock en LLS

COMMUNE	Nb de LLS 2015	Taux de LLS 2015	Objectifs de la triennale 2014-2016	Objectifs de la triennale 2017-2019 (à titre indicatif)
LE MUY	243	6%	199	253 à minima

Les communes conduisent une politique volontariste en faveur de la production de LLS sur leur territoire.

Une nouvelle dynamique a été lancée :

- Des instances dédiées, régulièrement réunies à l'échelle intercommunale et communale, sont en place afin d'organiser le territoire en collaboration avec les partenaires du logement, en particulier de logements locatifs sociaux afin notamment de travailler les points de blocage ;
- Des efforts en termes de repérage foncier, de prospections actives auprès des propriétaires ont été mises en place, via la mobilisation de l'outil EPF PACA dans le cadre d'une politique générale d'anticipation foncière ;
- Plusieurs démarches de contractualisation avec des bailleurs sociaux, à divers degrés d'avancement, sont en cours, signées ou sur le point d'aboutir ;
- Un Programme d'Intérêt Général (PIG) a été budgété dans le Plan Pluriannuel d'Investissement de l'agglomération sur la période 2016-2020 et sera mis en œuvre, dès 2016. Il concerne l'ensemble des communes de l'agglomération ;
- Des subventions ont également été allouées aux bailleurs sociaux par les communes et la communauté d'agglomération, malgré le contexte de diminution de la ressource publique et de tension financière ;
- Des aménagements de voiries et de réseaux divers ont également été réalisés, favorisant ainsi la faisabilité d'opérations de constructions portées par les communes ;
- Des aménagements et modifications de documents d'urbanisme sont réalisés régulièrement afin de développer le logement social et faciliter l'accès à des fonciers qu'ils soient publics ou privés.

La mise en synergie de l'ensemble de ces efforts collectifs a permis de doubler la programmation en matière de logements sociaux.

Toutes les communes soumises à la Loi SRU et en particulier les communes carencées ont changé de braquet en matière de production de logement social.

A l'échelle de la Communauté d'Agglomération Dracénoise, ce sont 174 logements sociaux qui ont été agréés en 2014 et 328 en 2015, dont 201 sur les quatre communes carencées.

COMMUNE	Logements sociaux agréés sur la période triennale 2011-2013	Objectif triennal 2014-2016	LLS agréés en 2014	LLS agréés en 2015	% de réalisation de l'objectif
---------	---	-----------------------------	--------------------	--------------------	--------------------------------

LE MUY	8	199	57	53	55%
--------	---	-----	----	----	-----

C'est sur la base de cette nouvelle dynamique que les quatre communes carencées entendent inscrire leur engagement et leur partenariat aux côtés de l'Etat dans le cadre de ce contrat de mixité sociale pour les deux périodes triennales 2014-2016 et 2017-2019.

Dans ce contexte, la commune du Muy s'est vue notifier la production de 199 logements locatifs sociaux sur la période 2014-2016 et est en capacité de produire, à minima, 253 logements sociaux sur la période triennale suivante.

Les potentialités repérées par la commune permettent d'envisager un taux de réalisation des objectifs consolidés des périodes 2014-2016 et 2017-2019 de 164,82%.

Commune	Objectifs 2014-2016	Potentialités repérées	Objectifs 2017-2019 (a minima)	Potentialités repérées	Prévision de réalisation des objectifs	Demande active en LLS
LE MUY	199	122	253	623	164,82%	171

B. Le contexte et les spécificités de la commune du Muy

Pour la commune du Muy, 92,7% des ménages locataires du parc privé sont éligibles au logement social, et 54% d'entre eux pourraient prétendre au logement très social de type PLA-I. (Source : Observatoire départemental de l'habitat - Mai 2015).

a. Les caractéristiques sociodémographiques (Données INSEE - DGFIP 2010-2012) et du parc de logement de la commune

La commune compte 9 327 habitants représentant 9,5% de la population de la Communauté d'Agglomération Dracénoise (CAD), en progression toutefois moins soutenue que la moyenne de la CAD.

Un vieillissement relatif de la population :

- plus de 20% de la population âgée de plus de 65 ans,
- + 3% de retraités en 10 ans,
- 61% des ménages ne comptent que 1 ou 2 personnes en 2009, en forte progression,
- seulement 36,6% des ménages comptent des enfants, la très grande majorité (80%) 1 ou 2 enfants,
- les ouvriers et employés représentent 2/3 de la population active, une part qui est confirmée dans le temps même si la part des cadres et des professions intermédiaires croît légèrement,
- des revenus médians des ménages plus bas que les communes proches : 26 031 € contre 28 421 € aux Arcs-sur-Argens, 27 280 € à Draguignan, 27 253 € à Vidauban, etc.
- des revenus très différenciés selon le statut d'occupation du logement : 32 638 € pour les propriétaires, 17 379 € pour les locataires, 15 023 € pour les locataires du parc social.

Des revenus moyens à bas :

- 10% des ménages ont moins de 727 euros/mois,
- 30% des ménages ont moins de 1448 euros/mois,

- seuls 10% des ménages muyoïses ont un revenu mensuel supérieur à 4700 euros.



b. La structure du parc de logement

- 3667 logements en 2009 dont 63% de propriétaires, 1136 résidences secondaires et 305 logements vacants,
- 192 logements sociaux au 1^{er} janvier 2012, soit 5,2% du parc.

C. Le Programme d'actions du PLH en vigueur sur la Communauté d'Agglomération Dracénoise, appliquée à la commune du Muy

La commune du Muy est rattachée à la Communauté d'Agglomération Dracénoise présentant un PLH en vigueur jusqu'au 31 décembre 2016.

La production dans le cadre du PLH se présente comme suit (extrait du PLH 2010-2016) :

	Communes	Nombre moyen de logements à produire par an	Dont nombre de logements sociaux à produire par an	Espaces à enjeu pour la réalisation de programmes de logements neufs
Ville d'appui	Le Muy	130	46	SECTEUR JONQUIERES SECTEUR OUEST (Peyrouas, Vaugrenier, Bamafé) SECTEUR CADENADES SECTEUR SUD (St Roch) SECTEUR NORD (Chemin de la Croix) divers réinvestissement urbain

L'ensemble des secteurs envisagés au moment de l'élaboration du PLH en 2008-2009 ont fait l'objet d'un examen particulier dans le cadre de l'élaboration du PLU et, ont, pour certains, fait l'objet d'études pré-opérationnelles. Ils figurent désormais au titre des potentialités repérées au sein du tableau récapitulatif de la programmation de la commune (cf. annexes 2 et 3).

Le secteur dit « Jonquières » a lui été durement frappé par les inondations du 15 juin 2010 et fait l'objet d'un zonage rouge au titre du PPRI, interdisant désormais toute construction.

D'autre part, compte tenu du court délai d'exécution restant du PLH actuel dans le cadre du présent contrat, il est convenu de soumettre cet article à avenant, à la lumière des éléments contenus dans le PLH en cours d'élaboration.

Ce Programme Local de l'Habitat n'intègre pas les objectifs de production résultant de la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public, en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, portant le taux à 25% de logements locatifs sociaux.

Un nouveau PLH est en cours d'élaboration. Une délibération communautaire a été prise le 17 décembre 2015 en ce sens.

Calendrier d'élaboration du PLH

2016												
Janv	Fev	Mar	Avr	Mai	Juin	Juil		Août	Sept	Oct	Nov	Dec
Elaboration du CCTP				Consultation des opérateurs économiques		Analyse des offres	Désignation du prestataire	Elaboration du Diagnostic				

2017												
Janv	Fev	Mar	Avr	Mai	Juin	Juil		Août	Sept	Oct	Nov	Dec
Restitution du Diagnostic		Détermination des orientations			Elaboration du Programme d'actions				Projet de PLH arrêté	Avis des communes		Approbation du PLH définitif
		Etablissement d'un document de stratégie foncière opérationnelle										

D. Les Conventions existantes avec l'EPF PACA

La Convention habitat à caractère multi-sites

L'EPF PACA intervient sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Dracénoise afin de l'accompagner sur la production d'opérations de logements depuis le 25 janvier 2007, date de signature de la première convention multi-sites.

Cette convention, notamment motivée par le PLH communautaire établi pour la période 2010-2016, a fait l'objet de quatre avenants correspondant à une enveloppe de 4 millions d'euros.

Afin d'engager un nouveau cycle d'intervention sur le territoire de la CAD en lien avec les nouvelles dynamiques et obligations qui s'appliquent au territoire (loi ALUR, communes carencées), l'EPF PACA et la CAD ont signé une nouvelle convention multi-sites sur la période 2015-2019 avec une enveloppe de 3,5 millions d'euros.

Ce dispositif multi-sites s'inscrit dans le premier axe d'intervention du Programme Pluriannuel de l'EPF PACA : soutenir la production de logements à court terme.

La Convention d'intervention foncière sur le site des Cadenades

La Communauté d'Agglomération Dracénoise, la Commune du Muy et l'EPF PACA ont signé le 23 février 2012 une Convention d'intervention foncière, en phase réalisation, sur le site des Cadenades, qui annule et remplace la convention de veille et de maîtrise foncière en vue de la réalisation de programmes d'habitat mixte, comportant des logements sociaux, sur le secteur des Cadenades, signée entre la Commune du Muy et l'EPF PACA, le 2 mai 2007.

Cette convention, spécifique au projet d'éco-quartier des Cadenades, précise les éléments fonciers constitutifs et les objectifs du projet.

Le projet d'aménagement a ainsi été affiné au fil du temps et a évolué en confortant les objectifs fixés dans la convention initiale :

- la création d'une greffe urbaine par la construction d'un quartier à densité variable et progressive,
- la création d'un maillage viaire et de liaisons douces comportant des trames vertes et bleues,

- le développement d'une offre de plus de 400 logements comportant au minimum 50% de logements aidés, avec une diversification en termes de produits, de lots à bâtir, d'habitat intermédiaire et d'habitat collectif.

La Convention Arc Sud

Cette convention opérationnelle, porte sur un périmètre de 674 ha situé sur les communes des Arcs-sur-Argens et du Muy.

Elle a été signée le 25 septembre 2006 entre la Communauté d'Agglomération Dracénoise (CAD), la Commune des Arcs-sur-Argens, la Commune du Muy et l'EPF PACA.

Cet espace géographique, qui fait l'objet d'une démarche d'anticipation foncière, est compris, à l'origine, entre le parc logistique des Bréguières et l'échangeur autoroutier du Muy.

Il est considéré comme hautement stratégique dans le projet d'agglomération de la Dracénie.

Lors de différents ateliers menés par la CAD dans le cadre de l'élaboration de son SCOT avec ses communes membres, le socle du PADD a été bâti en matière d'objectifs et de moyens concernant ce secteur.

Il a été acté, sur le plan économique, la libération du potentiel de développement du sud de la Dracénie, dont une part importante se situe à l'intérieur du périmètre d'Arc Sud (zone de 90 ha au Nord-Ouest du Muy, située entre les Ferrières et la RDN7).

Ces évolutions permettront aux partenaires de la convention de traduire les orientations stratégiques décidées sur ce secteur en termes de modalités de réalisation opérationnelle telles que la programmation économique et la définition de secteurs prioritaires assortis d'un calendrier opérationnel étudié.

Actuellement, la commune du Muy et l'EPF conduisent une réflexion visant la mise en place de deux conventions supplémentaires de partenariat dès 2016 :

- une convention opérationnelle sur le secteur 7 – Emplacement Bonifay et Secteur Pélissier,
- une convention d'anticipation foncière sur le secteur « Le Prè – Les allées Victor Hugo »

Ce qui suit :

L'Etat, la commune du Muy et la Communauté d'Agglomération Dracénoise et les bailleurs sociaux sus-désignés décident :

De signer un contrat de mixité sociale sur les périodes 2014-2016 et 2017-2019 selon les modalités développées dans les articles ci-après.

Le présent contrat sera réactualisé en tant que de besoin pour :

- compléter la liste des opérations de LLS répertoriées mentionnées dans le présent contrat,
- s'engager sur les périodes triennales au-delà de l'année 2019.

ARTICLE 1 : LES ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE EN MATIERE DE PROGRAMMATION

Le tableau récapitulatif des opérations à venir, leur date prévisionnelle de programmation, la capacité du foncier en nombre de logements, la nature de l'opération (AA, VEFA, Construction par un bailleur), le maître d'ouvrage pressenti (commune, association agréée MOA, bailleur social), le type d'opération (logements ordinaires du parc public, logements conventionnés du parc privé, logements foyer) est joint en annexe 1 au présent contrat.

Les éléments cartographiés dudit tableau font l'objet de l'annexe 2.

La commune s'engage à étudier toutes les éventuelles opportunités, **dans la limite des secteurs préalablement identifiés**, sur la durée du contrat permettant de tendre vers ses objectifs.

ARTICLE 2 : LES MOYENS MIS EN ŒUVRE PAR LA COMMUNE POUR ATTEINDRE SES OBJECTIFS

Les engagements de la commune porteront sur :

I. Un volet « foncier »

La commune s'engage :

- à la réalisation d'études foncières permettant le pré-repérage de terrains constructibles, le bâti mutable, la mobilisation du foncier appartenant à une collectivité signataire ou de l'État, et notamment dans le cadre de l'élaboration du futur PLH, sans dépense à la charge de la commune.

Elles seront conduites à la diligence des partenaires fonciers.

- à étudier l'opportunité de mettre en place sur son territoire des missions d'interventions foncières avec l'EPF PACA, afin d'élaborer une stratégie foncière.
- La commune s'engage à la mise en place d'un mode opératoire efficace et facilitant la gestion des DIA, en concertation avec les services de l'État : **définition des secteurs à enjeux sur son territoire**, avis sur l'opportunité de la préemption et sur l'éventuel soutien financier qu'elle est en mesure d'apporter à l'opération envisagée, identification des bailleurs sociaux préalablement susceptibles d'être mobilisés rapidement sur une opportunité de préemption. Toute DIA, amenée à intervenir hors de ces secteurs à enjeux, sera purgée avant la forclusion du délai de 2 mois.

Ce dispositif devra être effectif au plus tard au courant 2nd semestre 2016.

D'autre part, le parc privé constitue également un levier complémentaire de production de logement conventionné social, notamment au vu des données issues du PPI :

COMMUNE	Nombre de logements	Nombre de résidences principales	PPPI dans les RP	PPPI de Catégorie cadastrale 7 et 8 ¹	PO éligibles aux aides de l'ANAH	PO Très sociaux	Potentiel de logements éligibles PIG
LE MUY	5107	3667	508	306	774	284	73

¹ Catégorie cadastrale 7 et 8 : catégories faisant référence à un habitat très médiocre voire insalubre avec des conditions de confort très précaires (pas de toilettes ou de salle de bains dans le logement, par exemple) à l'opposé de la catégorie 1 identifiant des logements « grand luxe ».

La piste du conventionnement des logements communaux sera étudiée ainsi que celle des conventionnements sans travaux avec l'Anah.

Face aux restitutions de l'étude pré-opérationnelle à la mise en place d'un dispositif d'incitation à la réhabilitation privée et dans le cadre des thématiques de l'Anah (lutte contre l'indignité, la précarité énergétique et l'insalubrité, l'adaptation du logement à la perte d'autonomie), la commune s'engage à étudier toutes possibilités de développement d'opérations en faveur du parc privé, telles que :

- des actions à destination du logement vacant formant un potentiel important pouvant être remis sur le marché, par le biais d'actions de réhabilitation et d'accompagnement-travaux visant une requalification du bâti et du cadre de vie (type OPAH, PIG, aides à l'amélioration – Anah). Cette production est estimée à 12 LLS sur la durée du présent contrat.

Un dispositif d'incitation sur le parc privé, type PIG, est en cours d'étude au sein de la CAD qui souhaiterait en faire une opération phare de son action sur le logement privé.

- des opérations d'acquisitions-améliorations pour favoriser la production de logements sociaux dans le bâti ancien et dégradé afin de remédier à des situations de mal-logement. Cette production est estimée à 33 LLS sur la durée du présent contrat.

II. Un volet « urbanisme réglementaire »

La commune s'engage à envisager l'ensemble des outils, dans le cadre du règlement de son PLU, visant à favoriser la construction de logements locatifs sociaux dont notamment les emplacements réservés (ER), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les servitudes de mixité sociale (SMS).

Le PLU est par ailleurs en cours d'élaboration selon le calendrier qui suit :

- Arrêt du Projet 18 janvier 2016
- Enquête Publique Septembre 2016
- Approbation Fin 2016

Le projet de règlement du PLU, tel qu'arrêté, porte d'ores et déjà certains éléments :

- *un projet de PAPAG :*

La Commune a identifié un périmètre d'attente d'une superficie de 11 000 m² environ (+ d'1 hectare) dans le secteur PARADOU / PRE DESSOUS LES ALLEES en zone UA du futur PLU. La Commune souhaite y développer un projet de renouvellement urbain en partenariat avec l'EPF et la CAD (première réunion prévue le 19 avril 2016).

- *dans les zones UB - UC - UE :*

- 30 % du nombre total des logements familiaux à des LLS (en situation de carence),
- 25 % du nombre total des logements familiaux à des LLS (hors situation de carence).

Malgré la forte présence d'habitat social (notamment de fait) dans le Centre-Ville (zone UA) la commune favorisera une mixité urbaine maîtrisée.

III. Un volet « urbanisme opérationnel »

Il est rappelé que pour les communes carencées, toute opération de logement collectif de plus de 800 m² de surface de plancher et/ou de 12 logements doit comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux de type PLUS ou PLAI, pourcentage calculé en nombre de logements par application de l'article L 302-9-1-2 du CCH.

Afin de faciliter la mise en œuvre de cette disposition, un circuit de partage de l'information sera mis en place :

- au moment du dépôt de permis : le service instructeur s'engage à vérifier la production effective de la pièce PC 17-2 du formulaire Cerfa, qui a vocation à engager le pétitionnaire sur ce point et suppose un travail préalable avec un bailleur social,

- au moment de la délivrance du permis : la commune s'engage à informer la CAD et la DDTM de tout PC délivré soumis à l'obligation du paragraphe précédent, et à fiabiliser les saisies de ces actes dans l'application SITADEL.
- postérieurement à l'obtention du permis : la CAD en qualité de gestionnaire des aides à la pierre s'engage à vérifier l'adéquation entre le PC délivré et la demande d'agrément logement social déposée par l'opérateur.

La typologie de financement devra être respectée dans chacune des opérations inscrites au présent contrat : 30% minimum de PLAI et 20% maximum de PLS, en application de l'article L.302-8 du CCH.

La commune s'engage à envisager toute opération d'aménagement d'ensemble **dans la limite des secteurs qu'elle a préalablement identifiés** et effectuera une mise à jour régulière du tableau de programmation annexé en conséquence.

Inter-médiation locative (IML) :

Pour compléter son offre de logements locatifs sociaux, la commune s'engage à soutenir le développement de l'intermédiation locative dans le parc privé, par l'intermédiaire d'associations agréées par l'Etat.

Pour que les dépenses soient déductibles du prélèvement annuel, les logements **devront être conventionnés selon les modalités prévues aux articles L321-4 ou L321-8 du Code de la Construction et de l'Habitat.**

Ces logements seront obligatoirement attribués aux publics au profit desquels le contingent préfectoral des logements locatifs sociaux est réservé.

Les conditions de mise en œuvre seront précisées dans le cadre d'une convention tripartite signée entre l'Etat, la commune et l'association agréée.

IV. Un volet « financement » ²

La commune a d'ores et déjà consenti des efforts en faveur de la production de LLS par diverses mesures.

Réhabilitation du groupe « La Peyroua » de 130 LLS :

- Octroi de la garantie d'emprunt au bailleur SAIEM,
- Investissement dans des opérations d'aménagement de voiries et d'une aire de jeu ainsi que d'éclairage public pour un montant de 300 000 €.

Acquisitions – Améliorations en centre ancien :

- Mise à bail emphytéotique à l'euro symbolique de 6 immeubles, pour une valeur estimée par France Domaines à 954 000 €, destinés à la production de 11 LLS sous la MOA de la SAIEM,
- Octroi d'une subvention de 110 000 € à la SAIEM à l'équilibre de l'opération qui précède,
- Rachat à venir d'une assiette foncière estimée à pour 43 600 € par France Domaines en avril 2015, à l'EPFR, initialement identifiée pour la production de LLS dont la constructibilité est désormais complètement grevée en raison du PPRI,

Rachat à venir pour 100 000 € de la maison dite « Maison Barret », préemptée via l'EPFR en décembre 2015 et destinée à produire 4 LLS.

A l'avenir, la commune du Muy s'engage à poursuivre de tels engagements financiers et étudiera pour chaque opération la participation communale à l'équilibre financier des opérations via une subvention, en fonction notamment de l'équilibre du budget communal et **dans la limite du montant des prélèvements de base** pour les périodes triennales à venir.

² L'indication de ces dépenses ne prévaut pas de leur éligibilité au titre des dépenses déductibles retenues en application de l'article 55 de la loi SRU.

Concernant la participation à la mise en place du dispositif d'incitation à la réhabilitation privée, PIG, conduit par la communauté d'agglomération, il est entendu que la totalité des subventions mobilisables par les propriétaires sera à la charge de la CAD.

Conformément aux dispositions de l'article L.302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, la commune envisage la possibilité que l'Etat puisse conclure une convention avec un ou plusieurs organismes bénéficiant de l'agrément mentionné à l'article L.365-4 afin de mettre en œuvre sur le territoire de la commune, au sein du parc privé, un dispositif d'intermédiation locative dans les conditions prévues à l'article L.321-10. Cette convention prévoit, dans la limite du plafond mentionné au quatrième alinéa de l'article L.302-7, une contribution financière de la commune ne pouvant excéder 5000 € par logement, qui sera déduite du prélèvement défini au même article L.302-7.

V. Un volet « attribution »

Dans un objectif d'améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques liées au logement social, la gouvernance de la politique d'attribution des logements sociaux est confiée à l'EPCI, en articulation avec la politique locale de l'habitat qu'il est amené à définir sur le territoire.

La Communauté d'Agglomération Dracénoise, doté d'un PLH approuvé et ayant des quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville, a l'obligation de créer la Conférence intercommunale du logement.

Cette conférence adopte, en tenant compte des critères légaux de priorité ainsi que de l'objectif de mixité sociale, des orientations concernant :

- des objectifs en matière d'attribution et de mutation sur le patrimoine locatif social présent ou prévu sur le territoire de l'EPCI,
- les modalités de relogement des personnes relevant de l'accord collectif intercommunal ou déclarées prioritaires au titre du DALO,
- les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires des droits de réservation.

La commune s'engage à participer à l'élaboration de cette conférence, et à la mise en place du dispositif de partage d'informations, du plan partenarial de gestion de la demande et de la convention intercommunale.

Par le biais de sa participation financière à une opération de construction de LLS, la commune se réserve ainsi la possibilité d'être réservataire d'une partie du contingent du bailleur social au prorata des aides financières qu'elle accorde sur la base du principe d'attribution d'un logement pour 25 000 € de subvention.

La loi a instauré, dans les communes faisant l'objet d'un arrêté de carence, l'obligation d'attribuer des logements sociaux aux ménages reconnus prioritaires et urgents au titre du DALO en priorité sur les droits à réservation de la commune.

Ainsi, le II de l'article L.441-2-3 du CCH prévoit que « Dans les communes faisant l'objet d'un arrêté de carence pris en application de l'article L. 302-9-1, cette attribution s'impute en priorité sur les droits à réservation de la commune, dans les conditions prévues au même article. ».

La commune du Muy s'engage à attribuer les logements sociaux du contingent communal en priorité aux ménages en difficultés économiques et sociales confrontés à des difficultés d'accès au logement ciblés par le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) / plan local d'action pour l'Hébergement et le logement des personnes défavorisées (PLALHPD) ; le relogement des ménages reconnus prioritaires et urgents au titre du Droit au Logement Opposable (DALO) restant une priorité.

ARTICLE 3 : LES MOYENS SPECIFIQUES MIS EN ŒUVRE PAR LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DRACENOISE, DELEGATAIRE DES AIDES A LA PIERRE, SUR LA COMMUNE DU MUY

I. Volet « financier »

La Communauté d'Agglomération Dracénoise a voté, le 31 mars 2016, sa Programmation Pluriannuelle des Investissements (PPI) sur la mandature à venir, pour la période 2016-2020.

Cette PPI prévoit en matière d'habitat une voilure majorée du double par rapport à la mandature précédente, dont le montant s'élève à 9,8 M €, déclinée par thématique comme suit :

- Production de LLS neufs pour 6 M €,
- Production de LLS en Acquisitions-Améliorations pour 800 000 €,
- Programme d'Intérêt Général pour 750 000 €,
- OPAH dont des objectifs en logements conventionnés social et très social pour 1 M €,
- Subventions pour surcharge foncière pour 750 000 €.

Ces sommes seront affectées prioritairement à la constitution d'une offre nouvelle via des subventions d'équilibre et des aides financières visant à combler le déficit foncier sur des opportunités.

D'autre part, la Communauté d'Agglomération Dracénoise réserve une ligne de crédits en fonctionnement pour toute étude préalable à des opérations de conventionnement sans travaux, ou bien des études de faisabilité techniques visant à requalifier et convertir du parc communal en LLS, via l'association SOLIHA.

Par ailleurs, la Communauté d'Agglomération Dracénoise apporte sa garantie d'emprunt à hauteur de 50% concernant toutes les opérations de production de LLS mais également en matière de réhabilitation du parc public de façon plus générale.

Réflexion autour de l'élaboration d'un PIG

Des réflexions ont été menées sur le territoire concernant la réhabilitation du parc privé ancien et dégradé.

Les résultats d'une étude menée dès 2013 par le bureau d'études URBANIS ont mis en évidence le potentiel global de requalification des logements privés locatifs et occupés par leurs propriétaires sur le territoire de la Dracénie.

Au regard du potentiel d'intervention estimé soit 1234 logements, dont 20% à Draguignan et des forts besoins concentrés sur quelques communes clairement identifiées au Nord, à l'Est du territoire et sur la ville centre de Draguignan.

Il est opportun d'étudier plus précisément, les conditions de mise en place d'un Programme d'Intérêt Général (PIG³) thématique à l'échelle intercommunale, ciblé sur :

- la lutte contre l'habitat indigne et dégradé,
- la lutte contre la précarité énergétique pour maîtriser les charges des occupants,
- l'adaptation des logements à la perte d'autonomie.

En filigrane, seront incluses :

- la lutte contre la vacance,
- la production de logements locatifs conventionnés à loyer social ou très social.

Ces cinq axes majeurs sont sous-tendus par les orientations de l'Anah et ouvrent aux co-financements de l'Etat.

³ PIG (articles R.121-1 à R.121-3) : « tout projet d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique [...] destiné à la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipement, au fonctionnement d'un service public, à l'accueil et au logement des personnes défavorisées ou de ressources modestes, à la protection du patrimoine naturel ou culturel, à la prévention des risques, à la mise en valeur des ressources naturelles ou à l'aménagement agricole et rural [...] ».

Le PIG serait alors un véritable outil complémentaire à la production de LLS et un élément majeur de lutte contre la vacance, la dégradation, la paupérisation, l'indignité et l'insalubrité sur le territoire.

II. Volet « accompagnement et assistance technique »

La Communauté d'Agglomération Dracénoise tient à la disposition de la commune du Muy l'équipe du service Habitat – Logement afin qu'elle dispose d'un appui en termes d'ingénierie technique et financière s'agissant :

- du montage d'opérations,
- de production d'une stratégie foncière,
- de repérage foncier en lien avec l'EPF.

Par ailleurs, la Communauté d'Agglomération Dracénoise accompagnera la commune du Muy dans la mise en place de sa politique du Logement, dans toutes ses composantes.

De plus, l'équipe du service Projets Urbains - Maîtrise d'ouvrage communautaire se tient à la disposition de la commune concernant l'assistance à la rédaction des modifications des documents d'urbanisme, ainsi que toute ingénierie nécessaire à la mise en œuvre d'opérations publiques d'aménagement.

ARTICLE 4 : LES ENGAGEMENTS DE L'ETAT

Dans le cadre de cette démarche volontaire et partenariale, l'État s'engage à déléguer les crédits nécessaires à la Communauté d'Agglomération Dracénoise permettant l'agrément des opérations de logements sociaux lié à la réalisation des objectifs triennaux et accompagnera les interventions de l'Établissement public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur.

L'État s'engage sur la prise en compte des opérations de logements sociaux dans sa programmation financière annuelle, et dans le cadre des avenants annuels aux conventions de délégations de compétence à la Communauté d'Agglomération Dracénoise.

Afin d'encourager une programmation régulière, l'État réajustera à la baisse annuellement le taux de la majoration du prélèvement en tenant compte du nombre de logements LLS agréés sur la commune.

L'État s'engage à appuyer la commune et la Communauté d'Agglomération Dracénoise dans ses échanges avec les opérateurs pressentis, ainsi qu'à optimiser la coordination des différentes politiques publiques dont il a la responsabilité.

L'État s'engage en outre en partenariat avec l'EPF PACA, à appuyer la commune dans ses démarches d'acquisition auprès des organismes institutionnels concernés (mobilisation du foncier public). Il s'engage également à accompagner la levée des blocages à la demande des communes ou de l'intercommunalité dans toutes leurs démarches visant à la production de LLS.

Afin d'accélérer la réalisation des opérations, l'État veillera à faciliter la coordination des procédures d'urbanisme.

L'État s'engage à promouvoir une politique d'attribution équilibrée dans les opérations mises en service sur la commune, et s'engage à une gestion partenariale des attributions dans le cadre de l'élaboration de la conférence intercommunale du logement.

Dans ce contexte, et sous réserve de dispositions législatives contraires, l'Etat s'engage à proposer à l'intercommunalité une nouvelle convention de délégation des réservations de logements sociaux au titre du contingent préfectoral, hors logements réservés aux fonctionnaires d'Etat civils.

Cette convention fera l'objet d'une évaluation annuelle.

Elle portera uniquement sur les droits de réservation concernant les logements financés et livrés pendant la période de validité de la convention et expressément ciblés par celle-ci.

Les logements financés pendant le délai de validité de la convention de délégation et livrés après expiration de ladite convention de délégation pourront faire l'objet d'une nouvelle délégation pour les seules attributions faites pour la mise en service du (des) programme (s) concerné (s).

Le contingent prioritaire de l'État est réservé au relogement de familles en situation de précarité, les propositions d'attributions de logements devront, à ce titre, concerner des personnes et des familles confrontées à des difficultés d'accès au logement :

- les ménages ciblés par le PDALPD puis le PLALHPD. Le relogement des ménages reconnus prioritaires et urgents au titre du DALO est prioritaire.

Ainsi, le relogement des ménages ciblés par le PDALPD puis le PLALHPD autres que les DALO ne devra pas être supérieur à 20%.

L'intercommunalité s'engage à respecter la convention de délégation de gestion précisant les modalités de délégation de gestion du contingent préfectoral mentionné.

En cas de non-respect des engagements pris par la commune, la convention sera résiliée.

Les conditions de réalisation des contrats de mixité sociale constitueront un élément d'appréciation, positif ou négatif, selon le cas, « des difficultés rencontrées le cas échéant par la commune » lors du bilan des prochaines périodes triennales, prévu à l'article L.302-9-1 du CCH.

Dans le cadre de la délégation de compétence, l'Etat s'engage à accompagner l'EPCI et la commune dans leurs interventions sur le parc privé (OPAH, PIG, etc.), et éventuellement sur le volet habitat indigne s'il est repéré (RHI, THIRORI).

Il s'engage par ailleurs à soutenir la commune dans ses démarches de captation de fonds publics (notamment dans le cadre de l'Aide aux Maires Bâisseurs en cas de sortie de carence) visant le financement des constructions, équipements publics et infrastructures rendus nécessaires par l'augmentation de la démographie en lien avec la production de logements. Il s'engage également à aider les communes, via la DETR, à répondre aux besoins nouveaux liés à l'augmentation de la population issue de la construction rapide de nombreux LLS.

ARTICLE 5 : LES ENGAGEMENTS DES BAILLEURS SOCIAUX

Les bailleurs sociaux signataires du présent contrat s'engagent à participer activement à la production de LLS sur le territoire communal en accompagnant la commune dans tout projet de construction et en étudiant le montage juridique et financier le plus approprié à l'opération (acquisition en vente en état futur achèvement (VEFA), baux à construction à loyers capitalisés...) et à apporter toute aide à la commune dans le cadre de l'amélioration de l'habitat.

Ils s'engagent à communiquer à la commune leur bilan financier pour chaque opération afin qu'elle puisse faire approuver par son conseil municipal le montant des subventions éventuellement accordées afférentes à chaque opération.

Ils s'engagent à donner des informations à la commune pour préparer les commissions d'attribution des LLS et à produire les comptes rendus de ces commissions.

Ils s'engagent à organiser des commissions d'attribution décentralisées au sein des locaux de la ville, associer les autres réservataires de logement de l'opération afin de croiser les listes des demandeurs de logement.

Ils s'engagent en outre à réserver une partie de leur contingent au prorata des aides financières accordées par la commune sur le principe de l'attribution d'un logement locatif social par tranche de 25 000 euros de subvention communale en fonction du prix de revient de l'acquisition.

Ils s'engagent à réserver à la ville, pour toute nouvelle opération de construction, un contingent de logements représentant 20 % des logements créés, en contrepartie de sa garantie d'emprunt, en application des dispositions de l'article R 441-5 du C.C.H.

Afin de permettre la réalisation de programmes de développement ils s'engagent à accompagner la ville dans l'analyse et l'étude d'opportunités d'acquisition foncière et d'immeubles à construire ainsi qu'à la recherche des financements et agréments attachés à chacune des opérations programmées.

Chaque bailleur signataire du présent, s'engage, en contrepartie de sa production neuve sur la commune du Muy, à intervenir en acquisition-amélioration, à due concurrence de 10% concernant des immeubles pré-identifiés par la commune.

ARTICLE 6 : SUIVI ET EVALUATION DU CONTRAT

Le présent contrat est conclu pour une durée de 4 ans, renouvelable.

Un comité de suivi technique est constitué afin d'assurer un travail partenarial tout au long de la convention.

Il est composé, a minima, de l'État, de la Communauté d'Agglomération Dracénoise et de la commune du Muy et se réunira régulièrement en tant que de besoin et au minimum annuellement.

Un bilan annuel sera établi par la commune du Muy et présenté lors de la commission ENL annuelle.

En particulier, le bilan de l'année 2016 sera intégré au bilan triennal à fournir par la commune lors du 1^{er} trimestre 2017, en application des articles L.302-9 et L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation.

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

Le présent contrat pourra faire l'objet de modifications afin de tenir compte de l'évolution du contexte communal et intercommunal.

ARTICLE 7 : MODALITES DE RESILIATION DU CONTRAT

Chacune des parties pourra résilier unilatéralement le présent contrat.

Lorsque la demande de résiliation émane de la commune ou de l'EPCI, celle-ci devra être formalisée par courrier à l'attention du Préfet de département, et préciser l'ensemble des motifs conduisant à cette demande.

En cas de non-respect du contrat pour : non atteinte des objectifs et non réalisation totale ou partielle des engagements pris, il pourra être mis fin au contrat de façon unilatérale par l'État.

ARTICLE 8 : ANNEXES

Sont annexées au présent contrat et ont valeur contractuelle :

- ANNEXE 1 : Tableau récapitulatif des opérations listées – Commune du Muy
- ANNEXE 2 : Cartographie des opérations listées – Commune du Muy
- ANNEXE 3 : Données extraites du fichier « SNE » – Commune du Muy
- ANNEXE 4 : Hypothèse de développement du territoire - SCOT
- ANNEXE 5 : Cartographies extraites de l'étude pré-opérationnelle « PIG ».

SIGNATURES

Fait au Muy, le _____ 2016

Mme Liliane Boyer

M. Jean – Luc VIDELAINE

Maire du Muy

Préfet du Var

M. Olivier AUDIBERT-TROIN

M. Pascal FRIQUET

**Président de la Communauté d'Agglomération
Dracénoise
Député du Var**

**Président du Directoire
Logis Familial Varois**

M. Frédéric MARCEL

M. Martial AUBRY

**Président Directeur Général
SAIEM de Construction de Draguignan**

**Directeur Général
Office Public de l'Habitat Var Habitat**

ANNEXES

ANNEXE 1 : TABLEAU RECAPITULATIF DES OPERATIONS LISTEES – COMMUNE DU MUY

Site N°	Nom	Surface au sol (m²)	Fondier				Nbre LLS potentiels	Calendrier	Maître d'ouvrage	Observations générales / Blocages...
			Nb lgs théoriques toute promotion	Estim. commune lgs toute promotion	Maj. Vol. PLU Nb LLS	% LLS				
Période triennale 2014-2016	1	-	11	11		100%	11	2015	SAIEM	Opération en cours par la SAIEM; Apport du foncier par la commune (bail emphytéotique) Versement rente viagère pour 4800 € Apport 110K€
	2	43 000	328	328		30%	99	2015	Var Habitat	1ère tranche Promogim financée en 2014 pour 57 LLS. 2ème tranche de l'opération Promogim, pour 44 LLS PC modif.: + 8 LLS
	3	5 000	40	40		30%	12	2016	à définir	PC création de 40 logements - Réhabilitation de l'EHPAD existant. Transfert du PC en cours
Estimation Production de LLS 2014-2016			379	379		32%	122	-	-	-
Pistes de réflexion - Espaces à enjeux PLU	4	-	2	2		100%	2	2017	SAIEM	Prémption par l'EPF en décembre 2015. Transfert de propriété à venir à la SAIEM
	5	-	24	24		30%	8	2017	Var Habitat	Engagement de Var Habitat acté auprès de la CAD et de PROMOGIM. Dépôt à venir.
	6	107 000	460	460		50%	230	2019	A définir dans le cadre d'un appel à projets	ZAC communautaire, écoquartier, foncier porté par l'EPF PACA, problématique environnementale (CNPN)
	7	3 400	46	46	4	40%	22	2018	Var Habitat	La commune pourrait utiliser les outils du PLU pour organiser ce secteur (ER LLS, OAP...) sur ces parcelles qui sont aujourd'hui des terrains vagues
	8	14 000	125	125	13	50%	76	2019	LFV	Secteur très intéressant en front de RDN7. Secteur identifié au PLU Etude EPFR en cours.
	9	-	15	15	5	100%	20	2019	Var Habitat	Vers la démolition de la salle communale actuelle, possibilité de réaliser une quinzaine de logements. EBC, terrain boisé et topographie contraignante expliquant le nombre de logements.
	10	4 800	24	24	3	40%	13	2017	LFV	Identifié au PLU
	11	30 000	140	140	14	50%	84	2018	LFV	Identifié au PLU et volonté de vente du propriétaire
	12	19 000	60	60	5	40%	29	2017	LFV	Opération en cours de négociation avec le propriétaire en vue de la désignation d'un bailleur
	13	6 000	50	50	4	40%	24	2019	LFV	Ilôt important pour la commune, marquant l'entrée de ville depuis le contournement RDN7. Secteur de projet au PLU
	14	12 000	34	34	2	40%	16	2017	Var Habitat	Projet privé de M. Ferrandino, qui cherche des bailleurs sociaux.
	15	6 000	60	60	5	40%	29	2019	Var Habitat	Identifié au PLU
	16	-	2	2		100%	2	2017	Var Habitat	Restent 2 LLS à réaliser sur cette ancienne opération
	17	Identification d'opérations en acquisitions - amélioration à venir, adossée à la construction de logements neufs:					56	2017-2019	LFV + Var habitat + SAIEM	Dans le cadre d'un partenariat défini, chaque bailleur devra produire 10% de sa production neuve sur la commune en acquisitions - améliorations
	18	Identification à venir de logements traités via des dispositifs d'amélioration de l'habitat privé, en conventionné social et très social:					12	2017-2019	bailleurs privés	Dans le cadre de la mise en œuvre du PIG par la communauté d'agglomération, définition d'objectifs de LCS et LCTS
Estimation post 2016			1042	1042		60%	623	-	-	-
TOTAL toutes périodes			250 200	1 421	1 421	52%	745	-	-	-

Envoyé en préfecture le 21/12/2016

Reçu en préfecture le 21/12/2016

Affiché le

SLO

ID : 083-248300493-20161215-C_2016_178-DE

ANNEXE 2 : CARTOGRAPHIE DES OPERATIONS LISTEES - COMMUNE DU MUY



ANNEXE 3 : DONNEES EXTRAITES DU FICHER « SNE » - COMMUNE DU MUY

Répartition des demandes en cours par rapport aux plafonds de ressources d'accès aux logements locatifs sociaux (situation à fin DÉCEMBRE 2015)

		Total	=< PLAI	> PLAI et =< PLUS	> PLUS et =<PLS	> PLS	Non saisie
Var	nombre de demandes	29719	18826	5621	1047	410	3815
	% Région	19,78%	18,93%	20,67%	20,68%	18,82%	23,3%
CA Dracénoise	nombre de demandes	2282	1556	362	56	15	293
	% EPCI	-	68,19%	15,86%	2,45%	0,66%	12,84%
	% Département	7,68%	8,27%	6,44%	5,35%	3,66%	7,68%
Le Muy	nombre de demandes	171	122	25	2		22
	% EPCI	7,49%	7,84%	6,91%	3,57%	%	7,51%

Répartition des demandes en cours selon la nature des revenus (situation à fin DÉCEMBRE 2015)

		Total	Travail	Retraite	Chomage	Alloc Familiales	RSA	Autres	Non saisie
France	nombre de demandes	1 875 340	963 142	171 261	178 980	38 450	260 308	180 590	82 609
Var	nombre de demandes	29 719	12 288	4 366	3 159	523	4 285	3 485	1 613
	% Région	19,78%	18,9%	23,91%	20,56%	16,4%	18,6%	20,48%	19,31%
CA Dracénoise	nombre de demandes	2 282	875	285	251	36	406	268	161
	% EPCI	-	38,34%	12,49%	11%	1,58%	17,79%	11,74%	7,06%
	% Département	7,68%	7,12%	6,53%	7,95%	6,88%	9,47%	7,69%	9,98%
Le Muy	nombre de demandes	171	67	23	16	3	34	23	5
	% EPCI	7,49%	7,66%	8,07%	6,37%	8,33%	8,37%	8,58%	3,11%

Répartition des demandes en cours selon la situation professionnelle du demandeur (situation à fin DÉCEMBRE 2015)

		Total	CDI (ou fonctionnaire)	CDD, stage, intérim	Artisan, profession libérale	Chômage	Apprenti	Étudiant	Retraité	Autre
Var	nombre de demandes	29719	8529	2500	755	4490	64	154	4716	8511
	% Région	19,78%	18,62%	16,61%	24,01%	19,3%	16,58%	13,24%	24,11%	20,32%
CA Dracénoise	nombre de demandes	2282	606	173	59	346	4	10	334	750
	% EPCI	-	26,56%	7,58%	2,59%	15,16%	0,18%	0,44%	14,64%	32,87%
	% Département	7,68%	7,11%	6,92%	7,81%	7,71%	6,25%	6,49%	7,08%	8,81%
Le Muy	nombre de demandes	171	45	12	3	24			24	63
	% EPCI	7,49%	7,43%	6,94%	5,08%	6,94%	%	%	7,19%	8,4%

Répartition des demandes en cours par taille du ménage (situation à fin DÉCEMBRE 2015)

		Total	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers	6 pers	7 pers	>= 8 pers
France	nombre de demandes	1 875 340	787 386	437 685	287 286	195 811	105 624	41 235	13 500	6 813
	taille moyenne	2,3								
Var	nombre de demandes	29 719	11 553	7 580	5 010	3 161	1 606	607	149	53
	% Région	19,78%	19,83%	20,49%	20,58%	18,95%	17,93%	17,35%	14%	11,4%
	taille moyenne	2,3								
CA Dracénoise	nombre de demandes	2 282	792	591	419	255	139	65	17	4
	% EPCI	-	34,71%	25,9%	18,36%	11,17%	6,09%	2,85%	0,74%	0,18%
	% Département	7,68%	6,86%	7,8%	8,36%	8,07%	8,66%	10,71%	11,41%	7,55%
	taille moyenne	2,4								
Le Muy	nombre de demandes	171	32	44	44	22	18	8	3	
	% EPCI	7,49%	4,04%	7,45%	10,5%	8,63%	12,95%	12,31%	17,65%	%

ANNEXE 4 : HYPOTHESE DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE - SCOT

PREVISION DEMOGRAPHIQUE 2030 POUR LE SCOT DE LA DRACENIE

Note d'explication

La note qui suit présente la justification de la prévision démographique telle qu'elle est portée au rapport de présentation Livre 1, chapitre II, section 1.

Toute prévision démographique relative à un territoire relativement petit, comme tel est le cas de celui de la Dracénie, suppose 1°) de regarder loin dans le temps, à grande échelle, puis 2°) de viser petit dans l'espace. Regarder loin dans le temps nécessite de s'appuyer sur les projections⁴ réalisées par l'Insee à l'échelle nationale et régionale ; puis viser petit dans l'espace demande de travailler de manière moins modélisée et donc de manière plus pragmatique à cette échelle. Cependant la prévision à l'échelle de la Dracénie doit s'inscrire dans les grands fuseaux de projection établis par l'institut, sauf à manquer de la nécessaire cohérence.

La ligne méthodologique du travail consiste, alors, à partir des projections de l'Insee résultant de la modélisation (dite Omphale). L'institut est en effet seul capable de faire jouer à long terme les pyramides d'âge et les coefficients fondamentaux de l'évolution démographique : indice de fécondité, taux de mortalité et de migration et ce par âge et par sexe. Le projeté à partir du modèle Omphale est le «bruit de fond».

Ensuite le résultat du «bruit de fond» est contextualisé, dans le temps et l'espace, en considérant les évolutions réelles récentes (2007-2015) de la démographie, telles qu'elles sont connues dans les dénombremens de l'Insee et perçues et vécues par les acteurs du territoire et ce à des échelles plus proches de celles de la Dracénie : département du Var et la part du territoire dans le département. Soit ce qui est désigné comme le «contextuel».

I- Le « bruit de fond ». Les projections Omphale de l'Insee

A/ Deux points de méthode : les projections sont probabilistes et datées

A.1. Les projections de l'Insee sont probabilistes.

Evidemment ! Car comment connaître avec certitude (donc avec une probabilité de 1, correspondant à la certitude absolue) les valeurs futures des coefficients fondamentaux de toute évolution démographique (fécondité, taux de natalité, taux de mortalité, comportements migratoires) ? La multiplicité des valeurs des coefficients amène à définir plusieurs scénarios. Le travail effectué, dans le cadre de la prévision démographique du SCOT a recours aux valeurs correspondant au scénario *central* des projections de l'Insee. Il est dit *central* parce qu'il correspond simplement à la valeur médiane des résultats atteints. Cela ne signifie pas qu'il soit plus probable que les autres qui ont été établis par l'Institut et qui s'en distinguent par «au-dessus» ou «en-dessous».

Le scénario *central* n'est donc ni le plus probable, ni le moins probable : il est, équiprobable aux autres scénarios de projection, et n'a pas la vertu prédictive particulière que le recours au mot « *central* » pourrait tendre à lui conférer.

A.2. Les projections de l'Insee sont datées.

Les coefficients fondamentaux de l'évolution démographique utilisés dans la modélisation Omphale sont des valeurs établies, en plus ou moins, par rapport aux valeurs observées et en quelque sorte certifiées sur plusieurs années passées. L'année la plus récente où l'institut a fait tourner Omphale est 2010 avec les données (fécondité, mortalité, migrations intérieures et extérieures) rendant compte des comportements de la dizaine d'années précédentes. Cela ne veut pas dire que le scénario *central* est la projection linéaire de ce qui s'est passé pendant les années 2000-2010.

Pourquoi ? Parce que les coefficients fondamentaux sont calculés par âge et sexe, et de fait les pyramides d'âge se déforment de manière non linéaire, interdisant dans tous les cas que demain soit la simple projection d'hier.

⁴ Une projection est le résultat d'un modèle en fonction des hypothèses retenues. A nécessaire et inévitable multiplicité des hypothèses relatives au futur, correspond une multiplicité équivalente de projections. Une prévision est le fait de privilégier une des projections et présente, de ce fait, une part sinon d'arbitraire du moins de choix « raisonné ».

Le fait que les scénarios soient datés est-il gênant ? En fait non, parce que les éventuelles inflexions des évolutions démographiques survenues depuis 2010 vont être prises en compte par l'utilisation des données démographiques les plus récentes : données certes seulement globales en termes de population «municipale» mais suffisantes pour apprécier les points d'inflexion par rapport aux résultats de la projection scénario *central*.

B/ Le « bruit de fond » : la projection 2030, scénario *central* pour le Var⁵

Les résultats pour le département du Var sont les suivants :

Population 2007 ⁶ : 997 000
Population 2030: 1 167 000
Accroissement annuel moyen : +7 100
Taux d'accroissement annuel moyen : +0,63%

Ce résultat rend compte d'un inflexionnement à la baisse très marqué, de la moitié, de la croissance démographique du département⁷ :

- ✓ Le passé récent : taux d'accroissement annuel moyen de 1990 à 2007 : **+1,2%** (0,1% solde naturel, 1,1% solde migratoire)
- ✓ Le futur projeté : taux d'accroissement annuel moyen projeté de 2007 à 2030 : arrondi à **+0,60%** (0,1% solde naturel, 0,5% solde migratoire).

Inflexionnement qui est la simple conséquence de la diminution par plus que deux de l'effet démographique suscité par le solde migratoire.

D'ores et déjà il est établi que la prévision démographique du SCOT, au regard de celle qui avait été présentée dans le début (2009-2010) de la démarche d'élaboration du document, va/doit prendre en compte cet inflexionnement à la baisse très marqué. Encore convient-il de mieux contextualiser cette première approche, en actualisant les données dans le temps et en focalisant sur le territoire du SCOT.

II- Le «contextuel» : les évolutions récentes dans le Var et en Dracénie

A/ Les évolutions démographiques récentes : 2007-2015

Population 2007 : 997 000
Population 2015: 1 046 000
Accroissement annuel moyen : +5 600
Taux d'accroissement annuel moyen : +0,54%

Les années les plus récentes ont confirmé, en l'accentuant, l'inflexionnement à la baisse intégré dans la projection Omphale scénario *central*. Cela veut dire que ce scénario n'est plus le plus probable et qu'un scénario plus «bas» devient le plus probable. C'est d'ailleurs exactement ce qui se passe dans toute la région PACA⁸, avec un taux de croissance devenu presque nul pour les Alpes-Maritimes et légèrement négatif pour le Vaucluse et les Bouches du Rhône. Cet écart à la baisse est entièrement expliqué par la baisse marquée des soldes migratoires devenus négatifs dans les départements à évolution nulle ou négative, cités ci-dessus, et faible (+0,4%) dans le Var. Omphale en scénario *central* est démenti !

Dans ce contexte est présenté ci-dessous le résultat du scénario Omphale *migrations basses*.

Population 2007 : 997 000
Population 2030: 1 144 000

⁵ Résultats au niveau régional in INSEE Première n° 1326-décembre 2010. Résultats par département in projections de population départementales et régionales à l'horizon 2040 réalisées avec le modèle OMPHALE 2010 selon le scénario central- Site INSEE

⁶ 2007, date du «calage» initial pour les coefficients démographiques utilisés dans la modélisation Omphale 2010

⁷ Du Var, comme des autres départements de la région à l'exception des deux départements alpins.

⁸ Hors les deux départements alpins qui connaissent un mouvement migratoire très positif : 0,9%/an en 05 et 0,7%/an en

Accroissement annuel moyen : +6 400
Taux d'accroissement annuel moyen : **+0,58%**

Le résultat, toujours s'agissant du Var est inférieur de 0,05%/an à celui du scénario central, ce qui correspond à environ 500 habitants supplémentaires en moins. Cela peut paraître faible mais le taux annuel «tourne» sur plus de 20 ans. Par ailleurs si on raisonne, comme le demande le code de l'urbanisme, sur les *besoins déterminés de développement et d'aménagement*, on ne peut pas considérer que les quelque 23 000 habitants en moins entre les 2 scénarios soient une variable du second ordre. Les SCOT raisonnent nouveaux besoins, donc plus en flux qu'en stock. Dès lors entre +70 000 habitants et +47 000 habitants, toujours à l'échelle départementale, ce n'est pas tout à fait le même document de planification spatiale qui s'écrit.

Cela dit, on constate que les résultats du scénario Omphale *migrations basses*, inférieurs à ceux du scénario *central*, sont néanmoins supérieurs à ceux de la dernière période. Qu'en conclure, sinon qu'il paraît de bon conseil de néanmoins s'appuyer sur le scénario *migrations basses*, ne serait-ce que parce qu'on ne dispose pas d'une modélisation encore plus *basse*. Par ailleurs tabler sur *migrations basses* au lieu d'un scénario hypothétique *migrations super basses* permet de donner à la prévision une marge de manœuvre permettant d'anticiper un éventuel «retour à bonne fortune démographique» et qui, d'autre part, sera aussi un petit plus pour l'évaluation des *besoins déterminés de développement et d'aménagement*.

B/ La prévision démographique du SCOT de la Dracénie.

Les projections relatives au territoire du schéma de cohérence territoriale s'enchâssent évidemment dans celles qui ont été présentées ci-dessus pour les territoires plus vastes dont il relève : en l'occurrence celles relatives au Var, elles-mêmes cohérentes avec les projections à l'échelle régionale. Dans ce cadre elles tiennent compte des spécificités du territoire : natalité légèrement supérieure et aussi, solde migratoire sensiblement plus positif.

Si on prend comme base de projection le résultat du scénario *migrations basses* pour le Var, on introduit un différentiel de croissance de 0,2%/an pour la Dracénie ; soit **+0,8%/an** c'est-à-dire + 850 habitants supplémentaires dans l'année médiane du SCOT, vers 2021-2022.

Enfin, dernière étape de l'établissement de la prévision démographique du SCOT, on peut, pour des raisons de pédagogie et de bonne compréhension vis-à-vis de tous les partenaires de « l'auteur » du SCOT⁹, adopter le chiffre de +1 000 habitants/an comme le « canon » démographique du document.

C'est un chiffre, techniquement, un peu trop élevé au regard de ce qui sera l'évolution démographique des années futures. C'est, par contre, un chiffre «simple et pratique», qui rend déjà bien compte du phénomène essentiel à l'œuvre : l'infléchissement à la baisse des évolutions démographiques, au regard de ce qu'elles furent dans les décennies précédentes.

C/ La prévision démographique et les politiques publiques de développement et d'aménagement

L'auteur de cette note est devenu familier des débats que suscitent les prévisions démographiques réalisées à l'occasion des procédures d'élaboration des SCOT auxquelles il participe. Le milieu professionnel des mondes de l'aménagement, de l'urbanisme et de la construction, ont tendance à ne pas valider ces prévisions qui, il est vrai, portent la trace, en Dracénie comme ailleurs, d'une inflexion marquée des rythmes de croissance d'antan, inflexions ici où là qui, d'ailleurs, semblent s'accroître ans les années récentes.

Il est à craindre qu'à cette occasion ne soit commise, par les parties prenantes, une double et habituelle erreur celle du postulat de linéarité, celle dite de l'artefact :

- ✓ Postulat de linéarité, consistant à supposer que ce qui s'est produit récemment va continuer à survenir toutes choses égales par ailleurs. Erreur du fait de ne pas tenir compte du caractère non linéaire de la pyramide d'âges avec ses « creux » et « bosses ».
- ✓ Erreur d'artefact, consistant à supposer que les objets fabriqués par l'homme par exemple les ZAC, les programmes urbains, le Quartier Chabran, les centres d'échange et autres objets urbains, sont autant de contenants qui s'accompagnent *ipso facto* de contenus c'est à dire de populations nouvelles donc de croissance démographique. A petite échelle et dans le temps court cela est vraisemblable. A la grande échelle temporelle et spatiale, celle du SCOT dans les 10 à 15 ans à venir, ce n'est plus vrai. L'erreur d'artefact ignore le «bruit de fond» des évolutions démographiques qui frappent, notamment, l'ensemble des territoires littoraux de Provence Côte d'Azur.

⁹ La Communauté d'Agglomération Dracénoise

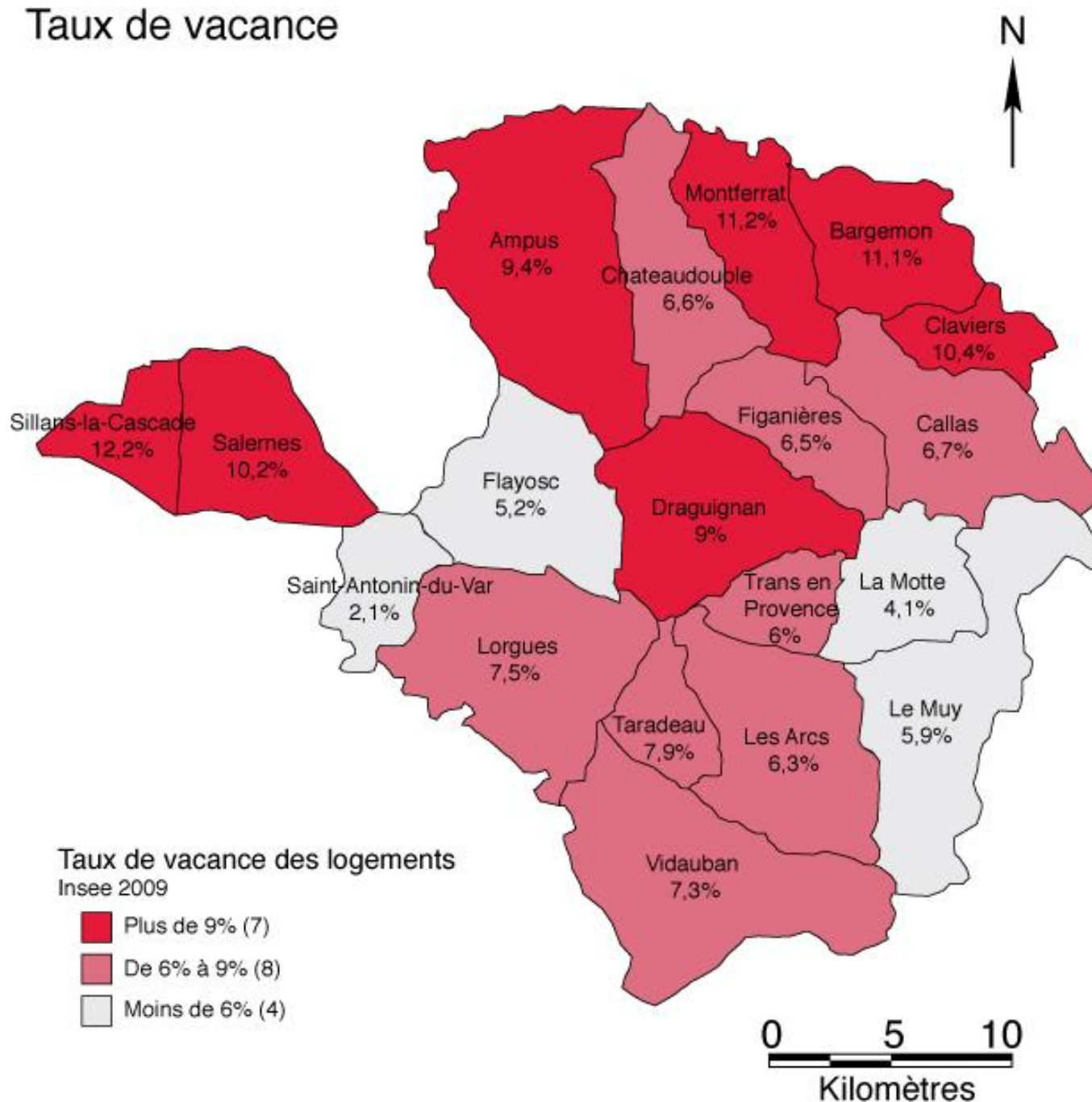
- ✓ Pour le dire de manière imagée «les arbres ne montent jamais jusqu'au ciel», surtout quand les évolutions caractéristiques de ce qu'on appelle le « bruit de fond » de la démographie amènent à penser que les arbres en question vont plutôt s'arrêter de grandir.

Cela ne remet pas en cause la démarche d'élaboration du SCOT mais la dimensionne de manière plus raisonnable au regard, par exemple, du « bon » point d'équilibre à identifier entre le développement et, d'autre part, le « ménagement » des espaces, milieux et ressources naturelles.

ANNEXE 5 : CARTOGRAPHIES EXTRAITES DE L'ETUDE PRE - OPERATIONNELLE « PIG »

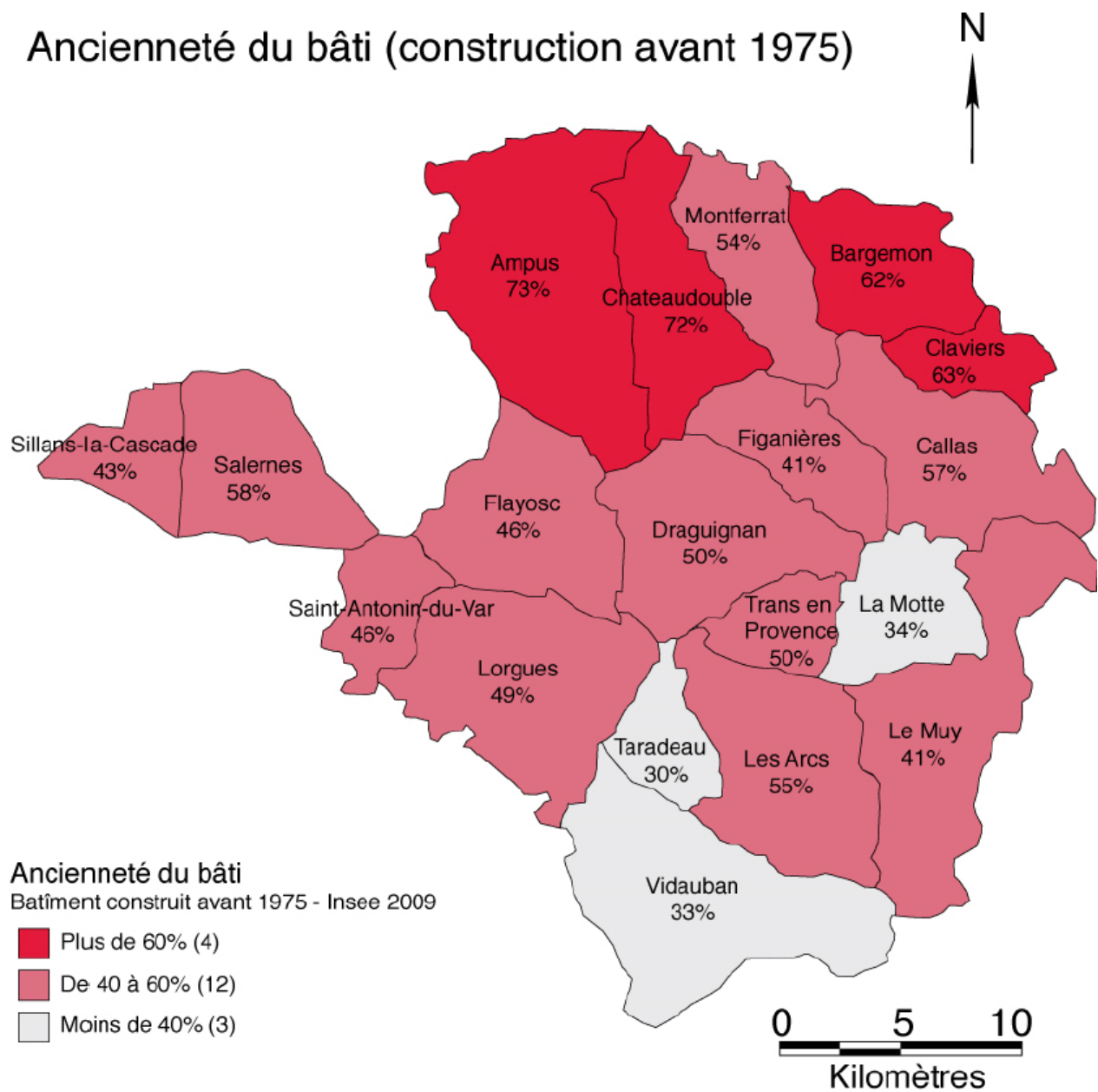
La vacance des logements par commune

Taux de vacance



L'ancienneté du parc de logements par commune

Ancienneté du bâti (construction avant 1975)



Le parc privé potentiellement indigne (PPPI)

Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)

Part de PPPI dans l'ensemble des résidences principales en 2007

