

DEPARTEMENT DU VAR



VILLE DE SOLLIÈS-PONT

ANNEE 2020

ANALYSE DES BESOINS SOCIAUX



CCAS de Solliès-Pont

SOMMAIRE

01- Présentation de la démarche

1.1- Qu'est-ce que l'analyse des besoins sociaux ?	3
1.2- Les enjeux et objectifs de l'ABS	3
1.3- La méthodologie d'enquête	3

02- Portrait du territoire

2.1- La présentation de la commune	5
2.2- Sa situation démographique	6
2.3- Les enfants scolarisés	8
2.4- Les ménages en situation sociale précaire	12
2.5- Les personnes âgées et/ou en perte d'autonomie	14
2.6- Les personnes en situation de handicap	

03- Vivre à Solliès-Pont

3.1- Le logement, le cadre de vie et l'environnement	16
3.2- Les commerces, l'activité économique.....	19
3.3- Le sport, la culture et la vie associative.....	20
3.4- L'éducation et la jeunesse	
A/ Petite enfance	23
B/ Vie scolaire	24
C/ Accueils de loisirs, accueil de jeunes et périscolaire	25
D/ Etablissements spécialisés d'accueil de l'enfant et de l'adolescent	26
E/ Prévention et citoyenneté	27
3.5- Les établissements d'hébergement de la personne âgée dépendante.....	28

04- Action sociale et médico-sociale

4.1- Le CCAS : Centre Communal d'Action Sociale

A / Fonctionnement	30
B/ Prestations	31
- <u>aide sociale légale</u> :	
. dossiers d'aide sociale	32
. domiciliation	32
. indigence	32
- <u>aide sociale facultative</u> :	
. aide alimentaire	32
. aide ponctuelle	33
. aide au chauffage	33
- <u>autres services proposés</u> :	
. 3 ^{ème} âge	33
. accès aux logements sociaux	35
. accès au droit	36
. insertion par l'emploi	38

4.2- Le CIAS : Centre Intercommunal d'Action Sociale

A/ Fonctionnement	37
B/ Services proposés	38
- <u>Le pôle logement</u> :	
. la résidence autonomie	38
- <u>Le pôle soins</u> :	
. le SSIAD	39
- <u>Le pôle dépendance</u> :	
. Le CLIC niveau 1	40
. Le portage de repas à domicile	41
. Le service Téléalarme	41

4.3- Les accueils et hébergements spécifiques adultes

A/ Le Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS)	41
B/ Le foyer d'hébergement et foyer de vie (AVATH)	42
C/ Etablissement ou Service d'Aide par le Travail (ESAT)	42

05- Approche thématique : constats et analyse

5.1- L'accès aux droits	45
5.2- L'enfance et la jeunesse	46
5.3- Les activités sportives et culturelles	48
5.4- L'habitat et le cadre de vie	50
5.5- L'emploi	51
5.6- La santé	52
5.7- La solidarité	53

ANNEXES

- Annexe 1 : Données locales de la commune de Solliès-Pont (INSEE)
- Annexe 2 : Plan d'actions du Programme Local de l'Habitat de la CCVG (2024-2029)

1/ PRESENTATION DE LA DEMARCHE

1.1 - QU'EST-CE QUE L'ANALYSE DES BESOINS SOCIAUX ?

Les besoins sociaux se définissent comme les besoins collectifs d'une population hétérogène. Un besoin est à distinguer d'une attente, laquelle découle d'un souhait exprimé et non d'une nécessité.

La détermination des besoins sociaux est une étape préalable à toute action sociale. A l'échelle communale, son analyse va permettre aux élus d'apporter des réponses et des solutions adaptées au contexte, et de réajuster le cas échéant les politiques sociales municipales.

➤ **Un diagnostic qui concerne l'ensemble de la population du territoire communal**

Le décret 95-562 du 6 mai 1995 précise que l'analyse doit couvrir les besoins de l'ensemble de la population, et notamment ceux des familles, des jeunes, des personnes âgées, des personnes handicapées et des personnes en difficulté.

➤ **Une obligation légale pour tous les CCAS/CIAS**

Le décret du 21 juin 2016 prévoit que les centres communaux et intercommunaux d'action sociale doivent réaliser une analyse des besoins sociaux de la population de leur ressort tous les 6 ans. Le présent décret précise que cette analyse donne lieu à un rapport effectué au cours de l'année civile qui suit le renouvellement des conseils municipaux.

Les années suivantes, des analyses complémentaires thématiques peuvent être réalisées et présentées au conseil d'administration lors du débat d'orientation budgétaire (DOB) ou lors du vote du budget. Cette disposition est prévue dans le règlement intérieur du CCAS de Solliès-Pont.

1.2 - SES ENJEUX ET OBJECTIFS

L'Analyse des Besoins Sociaux, laquelle sera nommée dans le présent document « *ABS* », fournit une vision globale des besoins réels de la population communale, et permet par là-même :

- Une meilleure prise en compte de la spécificité locale,
- Une mise en cohérence entre les besoins de la population et l'offre des services sociaux,
- Un échange et par extension, une collaboration renforcée entre la commune, le CCAS/CIAS, et les autres intervenants de l'action sociale.

Les objectifs de l'ABS sont multiples et visent à :

- Evaluer l'offre existante sur le territoire et les actions conduites par les différents acteurs sociaux,
- Valoriser les projets déjà existants sur le territoire pour une meilleure lisibilité de l'action publique,
- Fixer un plan d'actions pluriannuel visant à répondre aux besoins présents et à venir des citoyens,
- Développer une veille sociale sur le territoire.

1.3 - LA METHODOLOGIE D'ENQUETE

Le législateur n'a pas défini de méthodologie à appliquer. Aussi, la commune de Solliès-Pont a entrepris la réalisation d'un diagnostic fondé sur :

- la collecte de données chiffrées auprès de l'INSEE (*année de référence 2020*) et autres partenaires locaux (France Services, Défenseur des droits, Service municipal Education Jeunesse, CIAS, CISP),
- le référencement de l'offre existante en termes de structures et de services à la population,
- la définition et la hiérarchisation des besoins en lien avec les services sociaux du Département, le CIAS, Pôle Emploi, le tissu associatif et autres acteurs locaux en contact direct avec la population (CHRS...).

PORTRAIT
DU
TERRITOIRE

2.1 - LA PRESENTATION DE LA COMMUNE

Solliès-Pont (83210) est situé dans le Département du Var en Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, à 18 km de la ville d'Hyères au sud-est, et à 16 km de celle de Toulon au sud-ouest. Au pied de la forêt de Font-Blanche, la commune est bordée par le massif de la Sainte Baume à l'est et la vallée du Gapeau à l'ouest. Ses habitants sont appelés les Solliès-Pontois/es.

D'une superficie de 17,73 km², Solliès-Pont est une commune urbaine, chef-lieu de canton, avec une densité moyenne de 675 habitants au km². Elle fait partie de la Communauté de Communes Vallée du Gapeau, aux côtés des villes de La Farlède, Solliès-Toucas, Solliès-Ville et Belgentier.

Traversée par le fleuve du Gapeau, la ville compte plusieurs hameaux : les Sénes au nord, les Aiguiers au nord-ouest, la Tour au sud-ouest et les Laugiers au sud-est. Ses terres agricoles occupent 43.8% de la surface communale dont la majorité est constituée de vergers. La forêt et les milieux semi-naturels représentent 29% de son territoire.

Commune dynamique et familiale, Solliès-Pont compte plusieurs écoles de 1^{er} degré ainsi que de 2 collèges. Ses infrastructures sportives sont denses et variées (gymnases, stades, cours de tennis, terrains de proximité, skate park, pump track). Des commerces de proximité sont implantés en centre-ville et plusieurs grandes enseignes sont représentées au sein de sa zone d'activité économique (Intermarché, Casino, Bricomarché, But, Kiabi...).

La Commune est desservie par l'autoroute A57. Une gare SNCF facilite la mobilité de ses habitants dans une aire toulonnaise où le trafic routier est particulièrement encombré.

Capitale de la figue, Solliès-Pont rayonne à l'international par cette activité et sa fête annuelle dédiée. Son festival du Château organisé chaque été (concerts, one man show), est reconnu à l'échelle nationale.

La population solliès-pontoise connaîtra une augmentation progressive et significative au regard de la politique de construction de logements sociaux actuellement déployée par la municipalité jusqu'en 2026, afin de répondre au mieux aux obligations législatives. Cet accroissement démographique s'accompagne déjà de la création de nouveaux équipements et aménagements, ainsi que d'une politique culturelle et sportive à hauteur des enjeux de demain.



2.2- SA SITUATION DEMOGRAPHIQUE

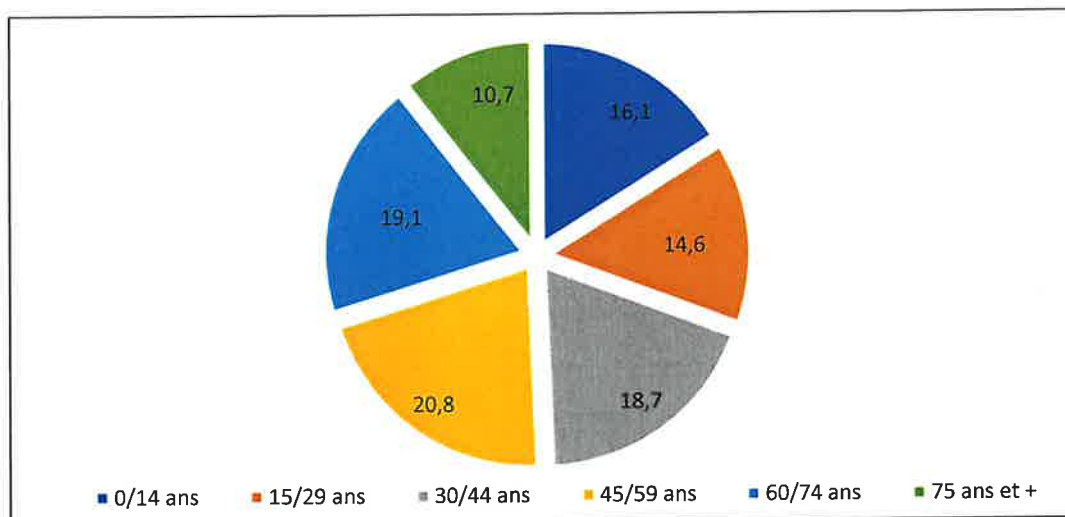
Les **derniers chiffres de l'INSEE basés sur l'année 2020** font état d'une population communale de 11 974* habitants.

5 814 personnes sont des hommes (48.56 %), 6 160 sont des femmes (51.44%).

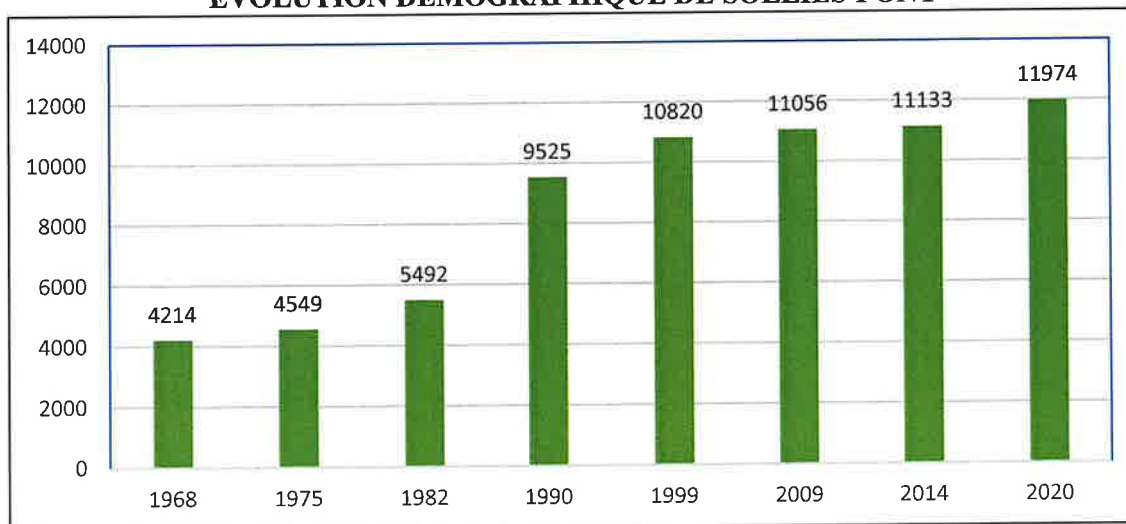
La répartition par tranche d'âge est relativement équilibrée. 30% de la population est âgée de moins de 30 ans, et 30% est âgée de plus de 60 ans.

Les **30/59 ans** sont les plus représentés, soit près de 40% de la population communale.

REPARTITION DE LA POPULATION PAR AGE EN 2020



EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DE SOLLIES-PONT

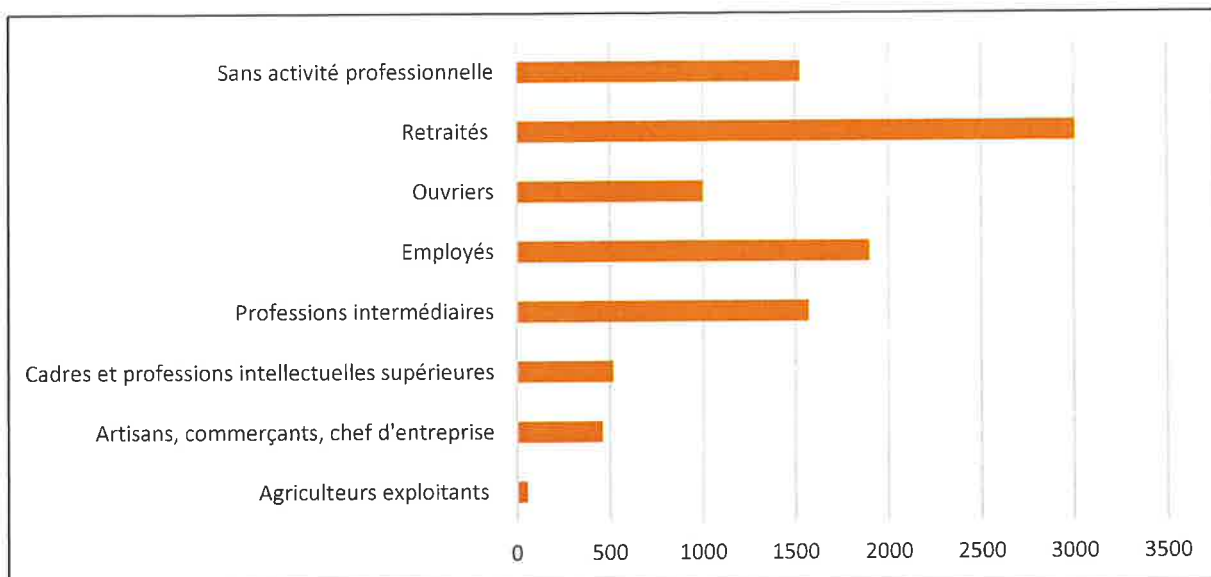


Depuis 2009, la population a augmenté de **918 habitants**, soit une évolution de + 7.67% en 11 ans.

La période la plus marquante se situe entre 1982 et 1999, période pendant laquelle la population a doublé, passant de 5 492 habitants à 10 820.

(*) Population communale légèrement supérieure en réalité aux chiffres énoncés par l'INSEE

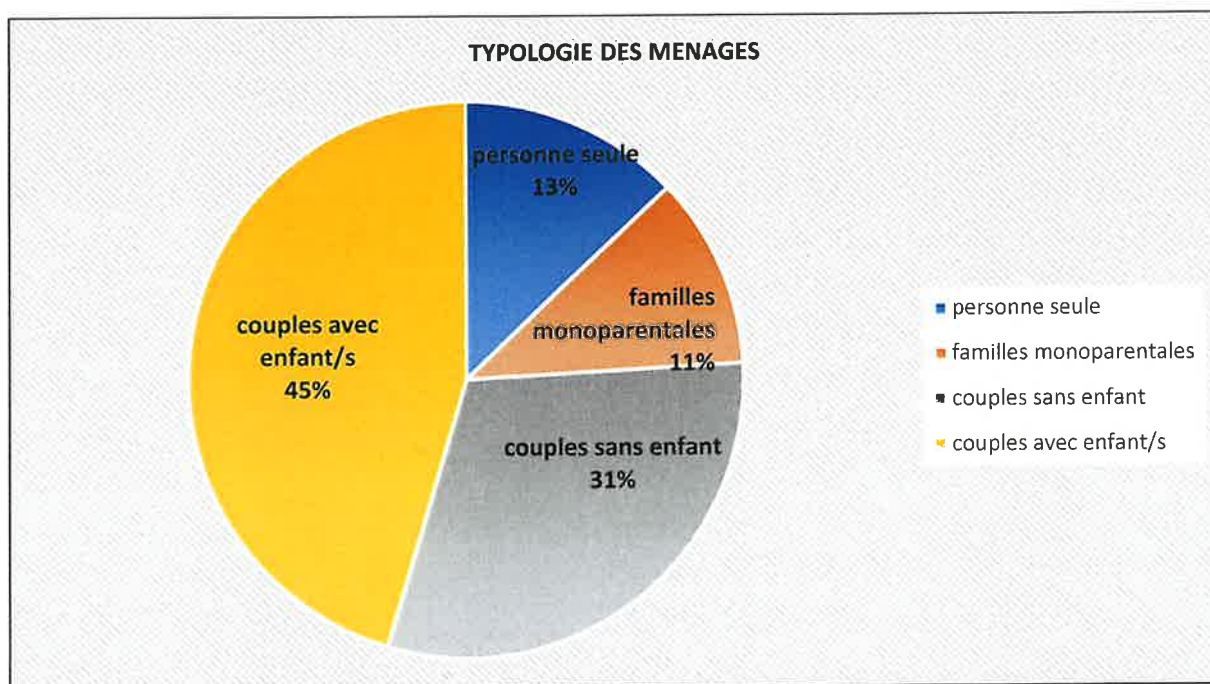
CATEGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES



Le taux de population active est de 54.5%, soit **5 506 personnes**.

Les inactifs, comprenant les retraités et les sans activité professionnelle, représentent 4 535 personnes (45.5%).

COMPOSITION DES MENAGES

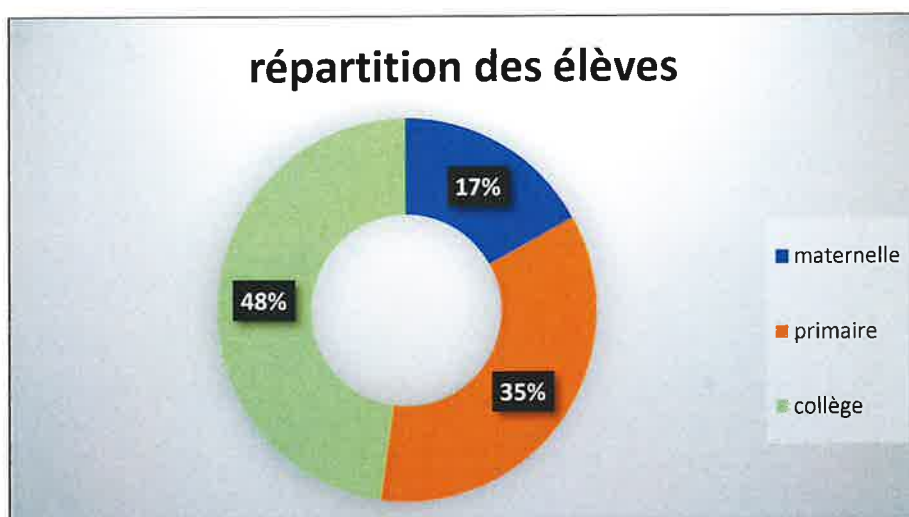


Les **ménages avec enfant/s** sont majoritaires sur la commune et représentent 56%.

2.3- LES ENFANTS SCOLARISES

2 252 enfants sont scolarisés sur la commune en 2020, dont :

- 383 à l'école maternelle
- 793 à l'école primaire
- 1 076 au collège



Les dérogations scolaires en 2020 :

- ✓ 17 enfants solliès-pontois étaient scolarisés hors commune.
- ✓ 21 enfants domiciliés hors commune étaient scolarisés sur Solliès-Pont.

La répartition des élèves par établissement scolaire et évolution :

ECOLE MATERNELLE	EFFECTIFS 2015- 2016	EFFECTIFS 2016-2017	EFFECTIFS 2017-2018	EFFECTIFS 2018-2019	EFFECTIFS 2019-2020	EFFECTIFS 2020-2021
JULES RIMBAUD						
TPS / PS	19	22	25	26	28	25
PS / MS	23	22	25	26	28	21
MS / GS	24	24	25	28	29	25
GS	24	24	24	30	28	26
Total maternelle	90	92	99	110	113	97
Nb de classe maternelle	4 Classes	4 Classes	4 Classes	4 Classes	4 Classes	4 Classes



ECOLE MATERNELLE	EFFECTIFS 2015- 2016	EFFECTIFS 2016-2017	EFFECTIFS 2017-2018	EFFECTIFS 2018-2019	EFFECTIFS 2019-2020	EFFECTIFS 2020-2021
HOUART SAUVAT						
PS	21	23	26	28	28	27
PS / MS	19	19	25	28	27	26
PS / GS	19	19	25	29	27	27
MS / GS	23	21				27
MS/GS	22	24	25	28	29	26
Total maternelle	104	106	101	113	111	133
Nb de classe maternelle	5 Classes	5 Classes	4 Classes	4 Classes	4 Classes	4 Classes



ECOLE GROUPE	EFFECTIFS 2015- 2016	EFFECTIFS 2016-2017	EFFECTIFS 2017-2018	EFFECTIFS 2018-2019	EFFECTIFS 2019-2020	EFFECTIFS 2020-2021
FREDERIC MISTRAL						
PS / MS	23	22	26	26	25	24
PS / MS	23	23	25	27	25	24
MS / GS	24	25	25	27	25	24
GS	26	30	25	27	26	24
Total maternelle	96	100	101	107	101	96
Nb de classe maternelle	4 Classes	4 Classes	4 Classes	4 Classes	4 Classes	4 Classes
CP	22	21	21	20	22	23
C.P / CE1	20	20	18	18	23	22
CE1	22	22	21	20	25	23
CE2 /CM1	24	21	21	23	24	25
CE2/CM1	20	18	22	21	23	25
CM1	20	22	23	20	23	25
CM1/CM2	25	19	24	23	26	28
CM2						
Classe ULIS						
Total élémentaire	153	143	150	145	166	171
Nb de classe élémentaire	7 classes	7 classes	7 classes	7 classes	7 classes	7 Classes
Total groupe scolaire	249	243	251	252	267	267



ECOLE GROUPE	EFFECTIFS 2015- 2016	EFFECTIFS 2016- 2017	EFFECTIFS 2017- 2018	EFFECTIFS 2018- 2019	EFFECTIFS 2019- 2020	EFFECTIFS 2020- 2021
ALPHONSE DAUDET						
PS	27	22	26	25	28	27
MS/GS	18	27	23	23	25	26
MS / GS	25	16	23	27	25	25
Total maternelle	70	65	72	75	78	78
Nb de classe maternelle	3 Classes	3 Classes	3 Classes	3 Classes	3 Classes	3 Classes
CP	23	25	22	24	21	24
CP/CE1						22
CE1 /CE2	24	21	26	24	26	17
CE2	21	28	23	23	24	24
CM1 /CM2	21	23	27	23	24	27
CM2	19	12	20	27	24	26
Total élémentaire	108	109	118	121	119	140
Nb de classe élémentaire	5 classes	5 classes	5 classes	5 classes	5 classes	6 classes
Total groupe scolaire	178	174	190	196	197	218

ECOLE ELEMENTAIRE	EFFECTIFS 2015- 2016	EFFECTIFS 2016- 2017	EFFECTIFS 2017- 2018	EFFECTIFS 2018- 2019	EFFECTIFS 2019- 2020	EFFECTIFS 2020- 2021
EMILE ASTOIN						
C.P	27	25	22	23	21	21
C.P / CE1	23	23	25	24	20	22
CE1	23	23	26	26	24	23
CE2	26	22	23	22	24	23
CM1	26	22	22	19	23	24
CM2	28	27	23	22	28	26
Total élémentaire	153	142	141	136	140	139
Nb de classe élémentaire	6 classes	6 classes	6 classes	6 classes	6 classes	6 classes

ECOLE ELEMENTAIRE	EFFECTIFS 2015- 2016	EFFECTIFS 2016- 2017	EFFECTIFS 2017- 2018	EFFECTIFS 2018- 2019	EFFECTIFS 2019- 2020	EFFECTIFS 2020- 2021
JEAN MOULIN						
C.P	26	21	21	23	23	22
CP	26	20	23	20	22	19
CE1	19	25	21	24	27	26
CE1	18	20	19	23	22	22
CE2	27	27	24	24	27	26
CE2	24	23	21	27	28	22
CM1	24	23	21	27	28	22
CM1/CM2	29	23	27	23	25	19
CM2	23	24	21	25	26	28
	28	24	20	0	0	0
<i>Total élémentaire</i>	218	209	197	193	205	184
<i>Nb de classe élémentaire</i>	9 classes	9 classes	9 classes	8 classes	8 classes	8 classes



Bilan global évolutif

	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021
Effectif total maternelle	360	363	373	405	403	404
Nb de classe maternelle	16 classes	16 classes	15 classes	15 classes	15 classes	16 classes
Effectif total élémentaire	442	418	429	402	425	450
Nb de classe élémentaire	26 classes	26 classes	26 classes	25 classes	25 classes	26 classes
Effectif total d'élève	802 enfants	781 enfants	802 enfants	807 enfants	828 enfants	854 enfants
Nb total de classe	42 classes	42 classes	41 classes	40 classes	40 classes	42 classes

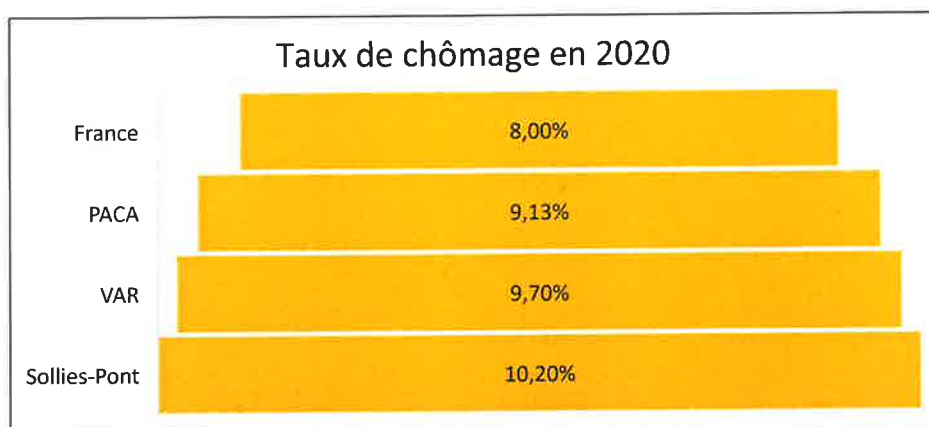
2.4- LES MENAGES EN SITUATION SOCIALE PRECAIRE

51% des ménages solliès-pontois sont imposés sur le revenu soit 5 220 ménages.

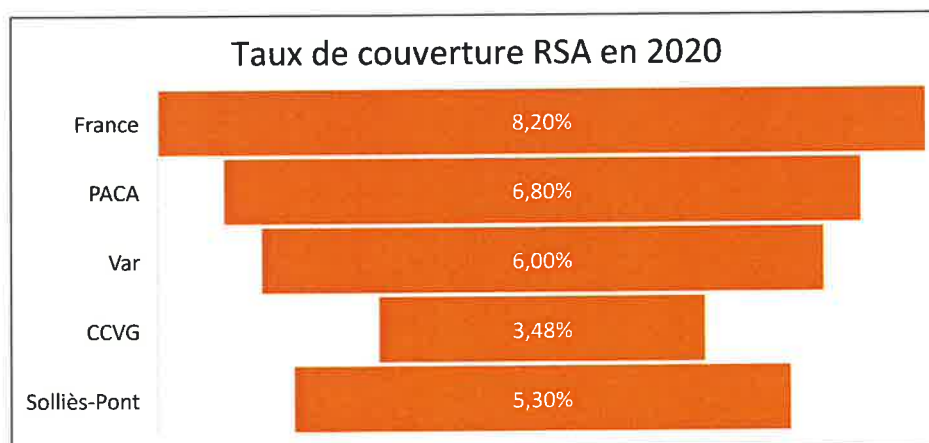
13% des ménages vivent en dessous du seuil de pauvreté.

La médiane de revenu disponible annuel par ménage est de **22 650€**.

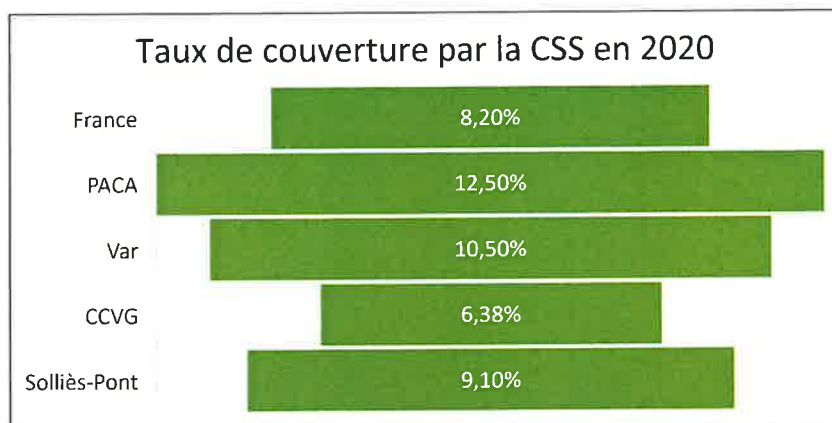
Le taux de chômage sur Solliès-Pont est de **10.2%** soit **740 personnes**.



Le taux de personnes couvertes par le Revenu de Solidarité Active (RSA) sur la commune est de **5.3%** soit **635 personnes**.



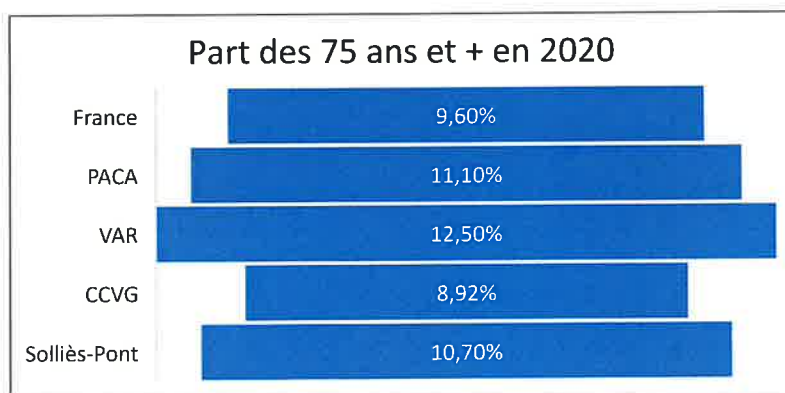
Les bénéficiaires de la Complémentaire Santé Solidaire (CSS) sont de **9.1%** sur Solliès-Pont, soit **1 090 personnes**.



2.5- LES PERSONNES AGEES ET/OU EN PERTE D'AUTONOMIE

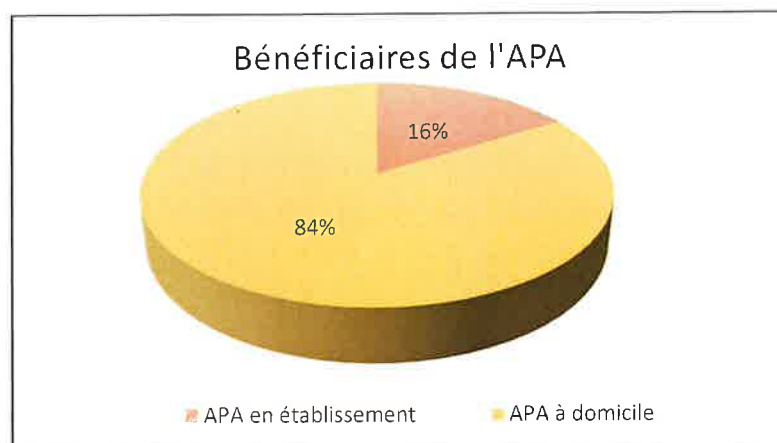
La part des 65 ans et + sur la commune est de **22.7%** soit **2 718 personnes**.

Le 4^{ème} âge, représenté par les personnes de 75 ans et +, est de **10.7%** soit **1 281 personnes**.



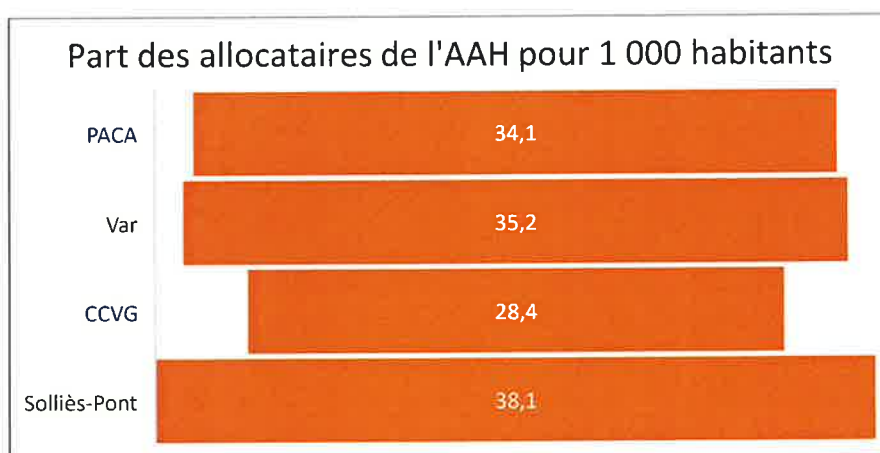
L'indice de vieillissement de la population solliès-pontoise est de 105. A titre comparatif, cet indice est de 122.7 à l'échelle du Var et de 101.5 à l'échelle de la Région PACA.

L'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) : **294 Solliès-pontois** en ont été bénéficiaires en 2020 dont 48 personnes hébergées en établissement et 246 maintenues à domicile.



2.6- LES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

Le taux d'allocataires de l'Allocation Adulte Autonomie (AAH) est de **38.1 pour 1 000 habitants**, soit **456 personnes** sur la commune.



130 personnes domiciliées sur Solliès-Pont perçoivent des prestations au regard de leur handicap :

- 10 personnes sont allocataires de l'ACPH (Allocation Compensatrice de la Personne Handicapée)
- 26 personnes sont hébergées en établissement spécialisé
- 84 personnes bénéficient de la Prestation de Compensation du Handicap (PCH) dont 13 sont en établissement et 71 sont maintenues à domicile
- 10 personnes sont suivies quotidiennement à domicile par la SAMSAH (service d'Accompagnement Médico-Social pour l'Accompagnement de la personne Handicapée).

VIVRE
A
SOLLIES-PONT

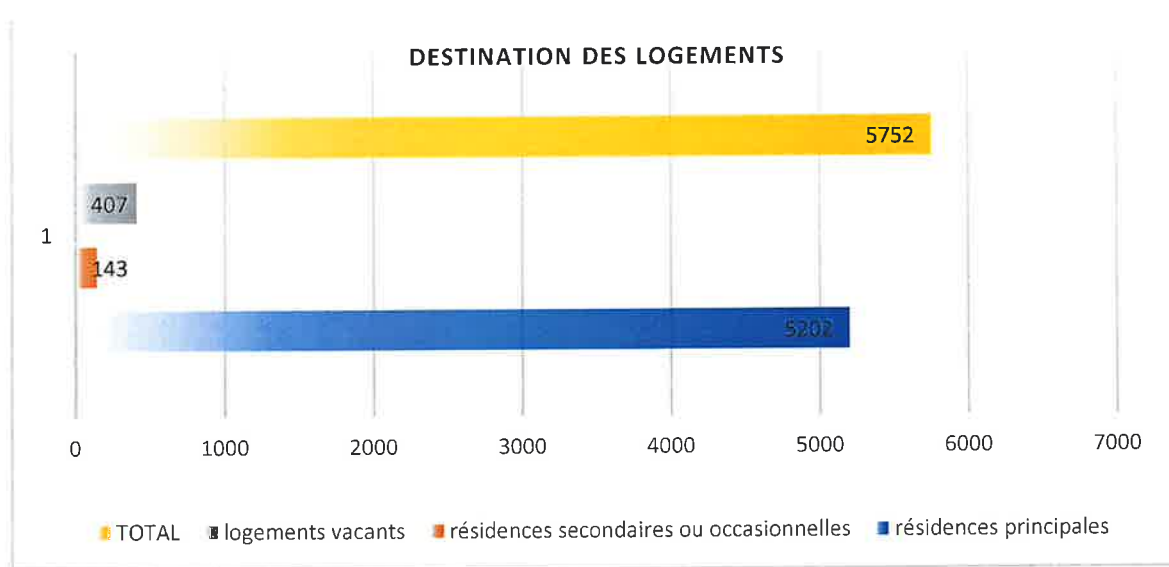
3.1- LE LOGEMENT, LE CADRE DE VIE ET L'ENVIRONNEMENT

A/ LOGEMENT

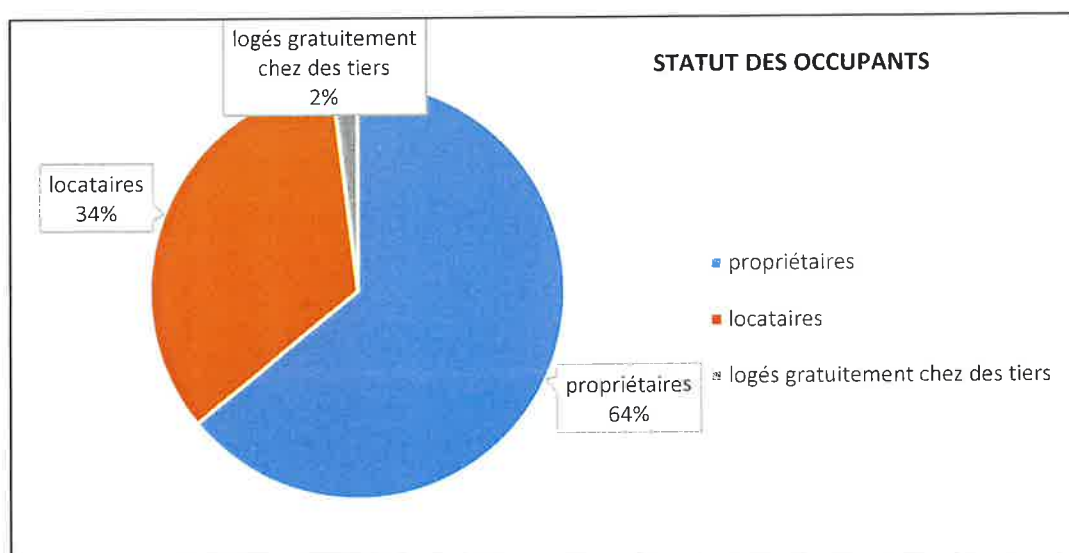
CATEGORIES ET TYPES DE LOGEMENTS

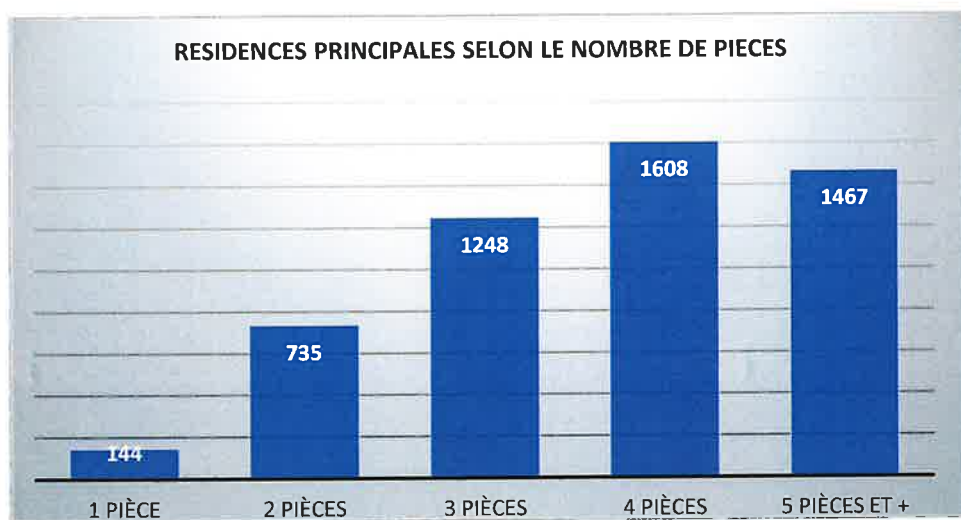
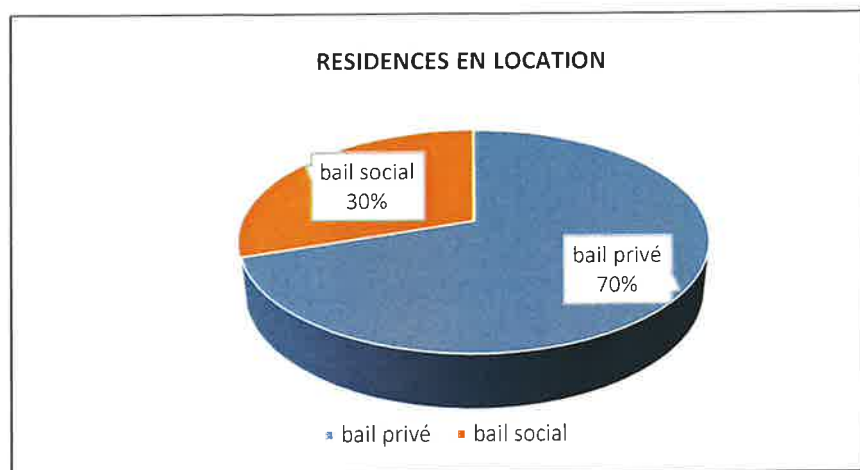
En 2020, 5 752 logements étaient présents sur la Commune dont 90% de résidences principales.

143 logements étaient vacants, soit 2.5% du contingent communal.



Les maisons sont représentées à 60.8%. Les **appartements**, moins nombreux, ne représentent que 38.8% du parc.





Le type **4 pièces** est majoritaire avec 1 608 logements.

SITUATIONS DE SUROCCUPATION

Le **taux de suroccupation** des logements est de 4.8% en 2020. Il est relevé que ce dernier n'a eu de cesse de diminuer depuis 2009 où il était alors de 6.5%.

ANCIENNETÉ DU LOGEMENT

La **majorité des résidences principales** ont une année de construction comprise entre 1971 et 1990 (40.3%).

Les résidences très anciennes, c'est-à-dire construites avant 1919, représentent 11.2% du parc. A l'inverse, les résidences récentes (post 2006) sont de 12.4%.

LOGEMENT SOCIAL

Solliès-Pont n'atteint pas le quota minimum des 25% imposé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). Son taux en 2020 bien qu'en nette augmentation, avoisinait les 11.5% de logements sociaux au regard du nombre de ses résidences principales. Comme sur la plupart des communes du département, son parc de logements sociaux est sous tension avec un taux de rotation faible et une vacance inexistante.

Toutefois, la commune s'est engagée dans une politique ambitieuse de l'habitat avec la construction de nombreux logements relevant d'une qualité architecturale reconnue par l'obtention en 2018 du 2^{ème} prix du palmarès régional de l'habitat. Le logement locatif social a fortement progressé avec pour objectif dans 3 ans, d'atteindre un parc de 1100 logements. Parmi les grands projets, la création d'un éco-quartier labellisé par le Ministère de la transition écologique, dont les travaux ont débuté en 2020 et s'achèveront en 2023.

Deux nouveaux programmes immobiliers ont été livrés en 2020. Il s'agit des résidences :

- Les Oiseaux : propriété du bailleur Logis Familial Varois, la résidence est constituée de 50 logements locatifs sociaux.
- Les Jardins de So : situé en centre-ville, cette résidence est de type mixte comptant 68 logements dont la moitié à vocation sociale.

B/ CADRE DE VIE

En 2020, la commune a poursuivi sa politique d'investissement en termes d'**aménagement urbain** et de **rénovation de voirie** afin notamment d'améliorer la circulation et la sécurité dans le centre-ville et les quartiers périurbains.

- La réhabilitation des rives du Gapeau vient achever la requalification du centre-ville derrière l'église. De nouveaux espaces publics favorisant le lien social ont ainsi émergé : un espace associatif rénové en la salle « Quiétude », deux squares du Docteur Brun et des Justes créés, une promenade le long des berges finalisée
- La rénovation des axes routiers a concerné en 2020, les chemins de la Montée du cimetière, du Picarlet, des Pousselons, de la Grande Bastide, de la Tour, des Fourches, des Renaudes et de Fillols, préparant ainsi l'installation d'un futur écoquartier d'envergure.

De **nouveaux espaces publics** sont venus enrichir le territoire, favorisant le lien social et les rencontres intergénérationnelles :

- La rénovation et l'agrandissement de la salle des fêtes avec un espace principal de 425m² et un espace scénique de 100m², dotés d'équipements sono et acoustiques performants.
- La création du parc Marie Astoin : S'étalant sur 700m de longueur, cette promenade le long des rives du Gapeau est agrémentée de cascades et d'espaces naturels remarquables. Un espace de jeux y a été implanté s'adressant aux enfants dès 2 ans, avec des aires de jeux et de cordage, d'équipements de fitness, d'un parcours santé pour adultes et adolescents, de chemins piétonniers, d'un espace de détente pour les personnes âgées, d'une piste de pump-track (pratique du roller, trottinette et vélo). L'été, un espace aquatique vient rafraîchir les plus jeunes.

D'autres chantiers d'envergure se poursuivront en 2021, avec le lancement des travaux de la future médiathèque, la création d'une salle des archives municipales, l'agrandissement du cimetière municipal, le déménagement de l'office de tourisme intercommunal, la création d'une maison pluridisciplinaire de santé, la poursuite de la réhabilitation de l'église et du déploiement de la fibre optique, ou l'implantation de nouveaux conteneurs enterrés ou semi-enterrés de collecte des ordures ménagères.

La **sécurité** des citoyens est un élément important du cadre de vie. La présence de la police municipale, complémentaire des effectifs de gendarmerie, participe au bien-être et au sentiment de sécurité des habitants. Equipée en 2020 de quatre caméras mobiles, la vidéo surveillance aura vocation à s'étendre sur le territoire communal dans les années à venir. Les agents ont été équipés depuis peu d'armes de poing et formés à leur usage.

La tranquillité publique concerne également la **lutte contre les nuisances sonores**. La Police Municipale s'y emploie au travers la mise en place de contrôles routiers des 2 roues et des actions de médiation auprès de la

population. Dans cette continuité, la commune a fait le choix d'investir dès 2020, dans des mesures d'insonorisation de ses établissements scolaires, opération qui se poursuivra dans le temps.

C/ ENVIRONNEMENT

Commune à taille humaine, Solliès-Pont profite d'une situation privilégiée offrant à ses habitants toutes les commodités d'une vie entre ville et campagne, à proximité d'agglomérations plus importantes telles que Hyères ou Toulon.

Ses espaces forestiers occupent un tiers environ de son territoire. Le fleuve du Gapeau attire de nombreux oiseaux trouvant refuge le long de ses berges qui sont des espaces naturels préservés.

Les **risques de débordement** concernent le ruisseau de Sainte Christine et le fleuve du Gapeau. Conscient de ce risque, le Syndicat Mixte du Bassin Versant du Gapeau en collaboration avec la commune, a élaboré et signé le 6 novembre 2020, le Plan d'Aménagement et de Prévention des Inondations (PAPI). Celui-ci prévoit la création de bassins de rétention, le dévoiement des eaux et la construction de digues et de murets.

En parallèle, le nettoyage régulier des berges du Gapeau sur la portion comprise entre le pont de l'A57 et le pont SNCF a été initiée dès 2019 par l'association d'insertion professionnelle Tremplin.

L'**énergie verte** est d'autre part au cœur des préoccupations de la municipalité qui a équipé les toits de ses bâtiments communaux (centre technique municipal, écoles) en panneaux photovoltaïques conformément au Plan Climat Air Energie Territorial déployé à l'échelle régionale.

Au titre de la **sobriété énergétique**, la ville a également investi dans l'éclairage LED à compter de 2019 et poursuivra cette démarche sur les 6 prochaines années avec pour objectif à terme, l'équipement de ses 1300 points lumineux.

3.2- LE COMMERCE, L'ACTIVITE ECONOMIQUE

36 unités commerciales sont présentes sur Solliès-Pont, réparties entre le centre-ville et la ZAC de la Poulasse. Des commerces de grande distribution sont implantés dont 5 supermarchés, 2 magasins discount et une grande enseigne de bricolage.

Les **commerces de proximité du centre-ville** sont essentiels pour les personnes âgées et/ou ne disposant pas de moyen de locomotion. Poste, pharmacies, agences bancaires, boulangeries, bars, lieux de restauration, boucherie et supérette y sont recensés. Malheureusement, le secteur du centre-ville est de moins en moins attractif et connaît un turn over important parmi les commerçants. En 2020, 4 nouvelles enseignes se sont installées principalement dans la rue République et à proximité immédiate : un primeur, un coiffeur, une boutique de prêt à porter féminin et un épicier/traiteur.

Un **marché hebdomadaire** a lieu en centre-ville tous les mercredis matins. Il propose des denrées alimentaires (primeur, poissonnerie, boucherie, produits du terroir) et des articles vestimentaires. Le CCAS assure un service de navette gratuite pour les personnes âgées de plus de 70 ans tous les mercredis à la journée pour se rendre au marché et dans les commerces du centre-ville.

Une **extension de la zone d'activité économique** de la Poulasse est prévue. En 2020, la phase de concertation s'est achevée. Ce projet d'envergure s'appuie sur une offre commerciale attrayante et complémentaire de l'existante. Sur une superficie mobilisable de 31 hectares au total, 17,7 hectares devraient être cédés à des acquéreurs ; le reste devant être consacré à la création d'aménagements paysagers, à la gestion des eaux pluviales et au développement d'itinéraires de déplacement doux. Ce projet ambitieux dont les travaux pourraient débuter en 2023, déboucherait à termes sur la création de 1000 emplois.

3.3- LE SPORT, LA CULTURE ET LA VIE ASSOCIATIVE

A/ EQUIPEMENTS SPORTIFS

Catégorie ERP	Nom de l'équipement	Nature de l'équipement	Adresse	Usagers :
Installation Ouverte au Public (IOP)	City stade	Terrain <i>mixte</i> extérieur de Jeux Collectifs (basket-ball et hand-ball)	Angle Ave Du 8 Mai 1945 Et Ave Maréchal Juin	en libre accès
	Boulodrome Mongero	Terrain de boules	Avenue Maréchal Juin	en libre accès
	City Stade Guerucci	Terrain mixte	Avenue des Plantades	en libre accès
	Plateau Sainte Christine	Terrain extérieur de petits Jeux Collectifs (Basket-ball)	Avenue des Plantades	en libre accès
		Terrain de boules	Avenue des Plantades	en libre accès
	Parc Marie Astoin	Parcours santé	Berges du Gapeau, Avenue des Oiseaux	en libre accès
		Equipements de musculation, remise en forme	Berges du Gapeau, Avenue des Oiseaux	en libre accès
Installation Ouverte au Public (IOP)	Parc Marie Astoin	Skate Park et Vélo Free Style	Berges du Gapeau, Avenue des Oiseaux	en libre accès
		Pump Track	Berges du Gapeau, Avenue des Oiseaux	en libre accès

Installations Couvertes Salles polyvalentes	École Alphonse Daudet	Salle polyvalente pour activités de forme et de santé	École maternelle Alphonse Daudet, Avenue des Oiseaux	- associations - élèves de l'école
	École Frédéric Mistral	Salle de combat	École élémentaire Frédéric Mistral, 3 Avenue des Plantades	- associations - élèves de l'école - ACM primaire et adolescents
	Espace Culturel Autran	Salle de danse	2 rue de la République	associations

		Salle polyvalente pour activités de forme et de santé	2 rue de la République	associations
	Maison des associations	Salle polyvalente pour activités de forme et de santé	avenue de la liberté	associations
	Salle polyvalente Sainte Victor	Salle polyvalente pour activités de forme et de santé	12 avenue Didier Daurat	associations
		Salle de combat	2 avenue Didier Daurat	- associations - écoles
Installation Extérieures	Tennis Club de Solliès-Pont	Court de tennis extérieur	Avenue Didier Daurat	- adhérents - collégiens
		Court tennis intérieur	Avenue Didier Daurat	adhérents
		Tennis - Mur d'entraînement	Avenue Didier Daurat	adhérents
		Halfcourt tennis	Avenue Didier Daurat	adhérents

B/ EQUIPEMENTS CULTURELS

Equipements	Spécialités	Adresse	Usagers :
Bibliothèques Centres documentation	Section Jeunesse / adulte	7 rue Gabriel Péri	Tous publics
Cinéma LE RIO	Cinéma	Avenue des Aiguiers	Tous publics
Salle des fêtes	Spectacles, expositions...	rue Lucien SIMON	Tous publics
Les salles Vérane et Baboulène,	Salle d'exposition	1 rue de la République	Tous publics
Espace Culturel Autran,	Salle de danse	2 rue de la République	Associations

Maison des associations,	Salle polyvalente pour activités culturelles	avenue de la liberté	Associations
Salle Quiétude	Salle polyvalente pour activités culturelles	avenue de la liberté	Associations
Eglise avec orgue	concert, exposition	place du Général de Gaulle	Tous publics
Archives municipales	archives produites par les services municipaux communicables au public	Allée de la Greffière	Tous publics

C/ TISSU ASSOCIATIF LOCAL

➤ Le forum des associations

Organisé chaque année en septembre dans le parc du Château, et coordonné par l'Office municipal des sports, l'édition 2020 a réuni 65 associations à vocation essentiellement sportive, artistique et culturelle, à destination d'un public de tout âge.

➤ Des permanences associatives régulières sur le volet insertion par l'emploi sont organisées tout au long de l'année au sein des locaux de la MSAP, par :

Le CEDIS (Centre Départemental pour l'Insertion Sociale) : insertion professionnelle des bénéficiaires du RSA

Le CIDFF (Centre d'Information sur les Droits des Femmes et des Familles) : droit du travail et accompagnement à l'emploi du public féminin

Le PLIE (Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi) : insertion professionnelle des publics éloignés de l'emploi par un accompagnement renforcé

CAP Emploi : insertion professionnelle des publics en situation de handicap

➤ D'autres associations interviennent dans les champs divers de l'aide aux victimes, de la prévention, du soutien éducatif, de la solidarité et du lien social. Il s'agit de :

L'AAVIV (Association d'Aide aux Victimes d'Infractions du Var) : accompagnement juridique et prise en charge psychologique des victimes durant la durée de la procédure

La Ligue Varoise de Prévention : prévention de la délinquance et des ruptures chez l'adolescent (soutien scolaire, action éducative de rue, accompagnement à la formation et à l'emploi...)

Le Secours Catholique

- agit pour le développement de la personne humaine dans toutes ses dimensions et sur les causes de la pauvreté et de l'exclusion (aide alimentaire et financière)
- éveille à la solidarité
- anime et gère les jardins solidaires

Le Secours Populaire

- conduit une approche globale des problématiques de pauvreté. Intervention dans les domaines de l'aide alimentaire, vestimentaire et financière

Les Restos du cœur

- porte assistance aux personnes démunies, notamment dans le domaine alimentaire par l'accès à des repas gratuits
- participe à leur insertion sociale et économique
- conduit des actions contre la pauvreté sous toutes ses formes

L'Espace de Vie Sociale - Club 210

- Labellisé par la CAF, le Club 210 est une structure associative de proximité qui touche les publics en précarité et notamment les primo-arrivants (apprentissage de la langue française...).

L'association Hier et aujourd'hui

- promeut les loisirs chez la personne âgée
- lutte contre l'isolement

La "salle **Quiétude maison des associations**" est un local municipal géré par l'association « **Les Vieux travailleurs** », et dédiée aux aînés dans le cadre de la pratique d'activités de loisirs (jeux de société, lotos, ateliers....).

3.4- L'EDUCATION ET LA JEUNESSE

A Solliès-Pont, les moins de 30 ans représentent 30.7 % de la population communale, parmi lesquels :

- **les 0/14 ans : 16.1% soit 1 929 personnes**
- les 15/29 ans : 14.6%. soit 1 746 personnes

A/ PETITE ENFANCE

5 structures d'accueil de la petite enfance sont présentes sur la commune :

- 1 Etablissement d'Accueil de Jeunes Enfants (EAJE) "Les petits pas ta pont"
- 1 crèche familiale "Les petits pas ta pont"
- 1 Relais Assistants Maternels (RAM) Relais Petite Enfance (REP)
- 1 micro crèche "Pirouette Cacahuète"
- 1 micro crèche "Les doigts de la main"

Leurs capacités d'accueil respectives sont les suivantes :

- Les Petits pas ta pont : 45 berceaux
- La crèche familiale : 11 As Mat pour 33 agréments
- Le RPE : 104 dont 41 inscrites au RAM
- Pirouette Cacahuète : 10 berceaux
- Les doigts de la main : 10 berceaux

Au-delà des structures d'accueil collectif (65 places), 33 assistantes maternelles indépendantes sont actives sur la commune dont 17 fréquentent le Relais Petite Enfance (RPE).

Une association d'assistantes maternelles « 1 2 3 petits pas » est en activité sur le territoire. Des locaux municipaux lui sont mis à disposition 3 fois par semaine afin de permettre l'organisation d'activités collectives.

B/ VIE SCOLAIRE

ÉCOLES	Maternelles	Elémentaires
Ecoles publiques	4	4
Nombre de classes	16	27
Classe spécifique	Interventions du RASED	
Nombre d'élèves	388	662
Répartition des ATSEM en école maternelle	1 ATSEM par classe de maternelle	
Enfants scolarisés de moins de 3 ans	Une classe de Toute Petite Section (TPS) accueille les enfants de 2 ans et demi dans une école maternelle	
Ecole privée Notre Dame	1	
Nombre de classes	2	4
Nombre d'élèves	45	131
Soutien scolaire	Education Nationale / Commune : CLAS sur le temps périscolaire du soir par les professeurs au sein des écoles (financement municipal et CAF) Education Nationale : stages de réussite scolaire durant les vacances au sein des écoles (1 semaine à Pâques, 1 en Juillet et 1 en août) Association Club 210 : CLAS sur le temps périscolaire du soir	

COLLÈGES

Nombre de collèges	2	
Identification	Lou Castellas	Vallée du Gapeau
Nombre de classes	17	25
Nombre d'élèves	406	670
Soutien scolaire	La Ligue Varoise de Prévention intervient sur le temps périscolaire du soir et durant les vacances pour des stages de réussite scolaire	

C/ ACCUEILS DE LOISIRS, ACCUEIL DE JEUNES ET PERISCOLAIRE

PÉRISCOLAIRE	Maternelles	Elémentaires
Accueils périscolaires existants	Oui	Oui
MATIN		
Horaire du matin	7h30 - 8h30	
Organisateur	Municipalité (en régie)	
Encadrement	ATSEM	
Taux d'encadrement appliqués	1 adulte pour 14 enfants	1 adulte pour 18 enfants
PAUSE MERIDIENNE		
Horaire du midi	11h30 - 13h30	
Organisateur	Municipalité (en régie)	
Encadrement	1 référent + ATSEM	1 référent + animateurs
Taux d'encadrement pratiqué	1 adulte pour 15 enfants	1 adulte pour 20 enfants
SOIR		
Horaire du soir	16h30 - 18h30	
Organisateur	Municipalité (en régie)	
Encadrement	- L'aide aux devoirs par les professeurs des écoles. - L'accueil périscolaire maternel et élémentaire par les animateurs de la ville	
Taux d'encadrement appliqués	1 adulte pour 14 enfants	1 adulte pour 18 enfants

ACCUEIL DE LOISIRS / Mercredi

ACCUEILS COLLECTIFS DE MINEURS (ACM)	Maternelles	Elémentaires	Adolescents
Accueils existants	Oui	Oui	Oui
MERCREDI			
Horaires des Accueils Collectifs de Mineurs les mercredis	7h30 - 18h30		12h00 - 18h30

Organisateur	Municipalité (en régie)		
Nombre de structures	1	1	1
Lieux dédiés ou partagés	Dédié : la débrouille	Partagé : école Mistral	Dédié : St Christine
Capacité d'accueil	72	72	32
Tranches d'âges accueillies	3 à 6 ans	6 à 10 ans	11 à 17 ans
Existe-t-il un apport financier extérieur pour ces soutiens ? (CAF, familles...) Si oui, à hauteur de quel montant annuellement ?	- Recettes familles : mercredi / vacances / séjours : 124 000€ en 2019 - Recettes CAF (CEJ) : ACM + coordo. + PSO pour mercredi et vacances 127 000€ en 2020		

ACCUEIL DE LOISIRS / Vacances

ACCUEILS COLLECTIFS DE MINEURS (ACM)	Maternelles	Elémentaires	Adolescents
Accueils existants	Oui	Oui	Oui
VACANCES SCOLAIRES			
Périodes d'ouverture	- Toussaint / Novembre (2 semaines) - Hiver / Février (2 semaines) - Printemps / Avril (2 semaines) - Été / Juillet (4 semaines) - Été / Août (2 semaines)		Idem mais pas d'accueil en Août
Horaires d'accueil	7h30 - 18h00		8h00 - 18h00
Organisateur	La Municipalité (en régie)		
Structures existantes	1	1	1
Lieux dédiés ou partagés	dédié : la débrouille	partagé : école Mistral	dédié : St Christine
Capacité d'accueil	72	72	36
Tranches d'âges accueillies	3 à 6 ans	6 à 10 ans	11 à 17 ans

D/ ETABLISSEMENTS SPECIALISES D'ACCUEIL DE L'ENFANT ET DE L'ADOLESCENT

Le Centre départemental de l'enfance est un établissement à caractère social du Département du Var, qui accueille dans le cadre d'une situation d'urgence, les enfants de 0 à 18 ans.

Ses missions : observation, évaluation, orientation vers un mode d'accueil adapté à la situation de l'enfant (famille d'accueil, maison d'enfants à caractère social ou autres).

Le Centre Départemental de l'Enfance (C.D.E.) est composé de plusieurs structures qui permettent de répondre à tous les publics concernés.

Deux structures gérées par le C.D.E. sont implantées sur Solliès-Pont :

- **Le Foyer « Saint Nicolas »** : établissement relevant de l'Aide Sociale à l'Enfance (ASE) de la catégorie Foyer d'Accueil pour adolescentes
- **Le Foyer « Le Figaou »** : service d'urgence pour l'accueil des enfants de 6 à 9 ans (10 places) sur une durée de séjour de 6 mois (création en 2016)

E/ PREVENTION ET CITOYENNETE

▪ Le CISPD :

Le territoire intercommunal de la Vallée du Gapeau est doté d'un CISPD (Conseil Intercommunal de Sécurité et de Prévention de la Délinquance) très actif en termes de prévention auprès de la jeunesse. Le CISPD porte et finance un programme d'actions tout au long de l'année dans les établissements scolaires mais aussi en dehors.

Les thématiques traitées sont les suivantes :

- ✓ la prévention des risques : violences, dangers d'internet, discriminations, addictions, sécurité routière, 1ers secours)
- ✓ la promotion de la santé : alimentation, sport, santé mentale
- ✓ la promotion de la citoyenneté : sensibilisation au tri des déchets, chantiers éducatifs

En 2020, les ateliers de prévention se sont adressés aux classes de 6^{ème}, 5^{ème} et 3^{ème} des 2 collèges (Lou Castellans, la Vallée du Gapeau).

Une journée prévention et multisports a été organisée au mois de juillet (stade des Sénès) au profit de 60 enfants âgés de 8 à 12 ans accueillis au sein des ALSH municipaux ou suivis par la Ligue Varoise de Prévention. Outre l'initiation à des sports peu pratiqués, plusieurs ateliers ont été réalisés en partenariat avec le SITTOMAT (sensibilisation au tri des déchets) et l'association Horizon multimédia (développement de l'esprit critique, danger d'internet).

La formation aux 1^{er} secours civiques de niveau 1 a concerné en 2020, le collège Lou Castellans avec 89 élèves de 3^{ème} formés par les infirmières scolaires. Le collège de la Vallée du Gapeau proposera cette formation dès 2021. Le CISPD a fait l'acquisition des matériels nécessaires qu'il met gracieusement à disposition des établissements scolaires.

Le permis piéton, opération de prévention routière organisée par la Gendarmerie Nationale, a concerné tous les élèves de classe de CM2 des écoles primaires de la commune.

La Ligue Varoise de Prévention œuvre en faveur de la citoyenneté au travers l'organisation de chantiers éducatifs. Ceux-ci consistent en la réalisation de petits travaux d'entretien ou de création en contre-partie de loisirs offerts. En 2020, 4 chantiers ont été menés à bien durant la période estivale au bénéfice de 28 jeunes âgés de 11 à 15 ans.

▪ Le club de prévention : la Ligue Varoise de Prévention

Association loi 1901, la LVP relève du champ de la protection de l'enfance et de la prévention spécialisée dont les compétences sont exercées par le Département.

La LVP intervient auprès des enfants, des jeunes et de leurs parents sur différents volets concourant à la prévention des ruptures et de la délinquance : accompagnement à la scolarité, chantiers citoyens, permanence d'écoute au sein des collèges, action éducative de rue, soutien à la parentalité, accès à la santé.

En 2020, la LVP a assuré 746 suivis dont une grande majorité a concerné la tranche d'âge 6-11 ans (457 personnes), suivie par le tranche des 13-17 ans (201 personnes). Les $\frac{3}{4}$ des bénéficiaires résident sur la Commune de Solliès-Pont.

42% de son activité a concerné le volet accompagnement scolaire auprès des collégiens, 12% la parentalité et 12% l'accès aux loisirs.

3.5- LES ETABLISSEMENTS D'ACCUEIL DE LA PERSONNE AGEE DEPENDANTE

Outre les dispositifs de maintien à domicile portés par l'EPCI La Vallée du Gapeau (s/réf rubrique CIAS), les aides financières à l'autonomie du Département (APA) et les actions de lutte contre l'isolement menées par la commune (s/réf CCAS), 2 établissements d'accueil de la personne âgée sont présents sur Solliès-Pont (144 lits au total). Il s'agit de :

- **La maison de retraite Felix Pey (EHPAD)** : établissement public de 60 lits qui accueille les personnes âgées, seules ou en couple, autonomes et/ou dépendantes à partir de 60 ans. Prix : à partir de 2 087€/mois (aides financières possibles). Présence d'une équipe médicale à temps plein et d'activités d'animation. Felix Pey accueille également les moins de 60 ans moyennant un tarif réévalué. Etablissement vieillissant, ce dernier se verra reloger par la ville dans les années à venir au sein de l'Eco-quartier



- **La résidence Les Figuiers (EHPAD)** : établissement privé équipé de 84 chambres simples. Prix : à partir de 2 189,70 € / mois. Aides financières possibles (APA, ASH, APL). Présence d'une équipe médicale à temps plein et d'activités d'animation. Les Figuiers proposent également la possibilité d'un accueil de jour. Une unité est dédiée au public atteint d'Alzheimer (14 places).



L'ACTION SOCIALE
ET
MEDICO-SOCIALE

4.1 LE CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE DE SOLLIES-PONT

Le CCAS est un établissement public administratif communal qui anime l'action générale de prévention et de développement social de la commune (art. L123-5 et L123-6 du code de l'action sociale et des familles (CASF), en liaison étroite avec les institutions publiques et privées.

Même si les liens avec la commune sont très étroits, le CCAS a une personnalité juridique distincte, c'est-à-dire un budget, des biens et un personnel propres. Son régime juridique relève du droit public. Il peut également agir en justice en son nom.

Les missions confiées au CCAS lui sont exclusives. Le CCAS a des compétences obligatoires. Il doit constituer et tenir à jour un fichier des bénéficiaires de l'aide sociale qui résident dans la commune, analyser les besoins sociaux de l'ensemble de la population et animer une action générale de prévention et de développement social dans la commune.

A / FONCTIONNEMENT

Le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) chargé de mettre en œuvre la politique sociale municipale, est piloté par un conseil d'administration présidé par le maire. Composé d'élus municipaux désignés par le président, son conseil d'administration compte également des représentants associatifs, lesquels sont pour le CCAS de Solliès-Pont :

- Le Secours populaire
- Le Secours catholique
- L'Union Départementale des Associations Familiales du Var (UDAF)
- La Ligue Varoise de Prévention (LVP)
- L'Association pour Adultes et Jeunes Handicapés (APAJH)
- L'Association Hier et aujourd'hui

Les ressources du CCAS sont essentiellement constituées d'une subvention municipale annuelle, de prestations encaissées auprès du public (régie), d'un tiers des produits des concessions funéraires communales et à moindre niveau, d'une participation d'autres administrations au regard des dossiers d'aide sociale constitués pour leur compte (Département, MDPH).

Le CCAS a pour rôle de lutter contre l'exclusion, d'accompagner les personnes âgées et de soutenir les personnes porteuses de handicap. Son équipe est composée de 6 agents : une directrice, 3 agents affectés aux missions sociales du CCAS (aide sociale, 3^{ème} âge, logements sociaux) et 2 agents à la Maison des services aux publics

Ses missions sont les suivantes :

- Il accompagne le public dans une démarche d'attribution de l'aide sociale légale (constitution des dossiers de demande auprès des différentes administrations).
- Il dispense une aide sociale facultative dont le champ d'application est défini par la commune.
- Il organise des animations et sorties au profit du public 3^{ème} âge dans un objectif de lutte contre l'isolement.
- Il favorise la mobilité des seniors par l'organisation d'un transport régulier et gratuit.
- Il gère les attributions de logements sociaux au titre du contingent communal.
- Il conduit des actions en faveur de l'insertion par l'emploi des publics.
- Il permet l'accès au droit des personnes en proposant une information et un accompagnement dans la réalisation des démarches administratives (MSAP).

- Il lutte contre la fracture numérique par la mise à disposition auprès du public de matériels informatiques avec accès internet. Il assure également un accompagnement et une formation à l'outil numérique.
- Il conduit une politique préventive au travers de la déclinaison du plan canicule sur la commune.



CCAS de Solliès-Pont

B / LES PRESTATIONS DU CCAS

En 2020, la structure a traité **8 444 demandes** d'utilisateurs, détaillées ci-dessous :

- **5 661** au niveau des services sociaux du CCAS : 2 763 personnes reçues en entretien physique et 2 898 en entretien téléphonique.
- **2 738** au niveau de la Maison des Services aux Publics (MSAP) au titre de l'accès au droit

Les bénéficiaires des prestations sociales du CCAS (hors MSAP) en 2020 sont répartis comme suit :

Prestations	Nombre de prises en charge	Taux d'activité
Dossiers d'aide sociale	140	4.61%
Domiciliation	59	1.94%
Aide alimentaire	172	5.66%
Aide ponctuelle	30	0.99%
Aide au chauffage	86	2.83%
Plan canicule	148	4.87%
Dossiers de demande de logements sociaux	381	12.53%
Animations 3 ^{ème} âge	1 090	35.86%
Repas / colis de Noël	910	29.93%

Aide à la mobilité	24	0.79%
TOTAL	3 040	100%

a- L'AIDE SOCIALE LEGALE

Elle comprend les prestations suivantes :

- **Les dossiers d'aide sociale** : le CCAS réalise les dossiers d'aide sociale pour le compte d'autres administrations (Département, CAF, MDPH). **140 dossiers** ont été constitués en 2020 pour les prestations suivantes:
 - . le Revenu de Solidarité Active (RSA) : 7 dossiers traités en 2020
 - . l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) : 39 dossiers
 - . La Prestation Compensatoire du Handicap (PCH) : 4 dossiers
 - . l'Obligation alimentaire : 32 dossiers
 - . l'Allocation aux Adultes Handicapés (AAH) : 57 dossiers
 - . L'Allocation de Solidarité aux Personnes Agées (ASPA) : 1 dossier
- **La domiciliation** : La domiciliation est un service permettant aux personnes ne disposant pas d'un domicile fixe ou étant hébergées chez des tiers, de disposer d'une boîte postale leur permettant d'accéder à leurs droits (prestations sociales, réalisation de documents d'identité...) et de recevoir leur courrier. Le demandeur doit justifier d'un lien existant avec la commune (lieu de naissance, d'activité professionnelle, d'hébergement...). Ce droit est ouvert sur une durée d'un an, renouvelable à échéance. 59 personnes étaient domiciliées au CCAS en 2020.
- **La prise en charge de l'indigence** : Certaines personnes vivent en dessous du seuil de pauvreté et n'ont pas la possibilité de payer leurs obsèques ou celles de leur proche. Légalement, un indigent est une personne dépourvue « de ressources suffisantes » pour pourvoir à ses obsèques. Pour autant, les ayants-droits doivent s'acquitter des frais d'obsèques de leurs proches en fonction de leurs propres ressources. En l'absence d'ayants-droits ou de ressources suffisantes de ces derniers, le CCAS prend en charge les frais d'obsèques sur la base d'un montant forfaitaire déterminé et après réalisation d'une enquête sociale. La production d'une attestation d'indigence par la mairie autorisera l'inhumation. Ces situations sont relativement rares sur la Commune de Solliès-Pont. En 2020, aucune prise en charge n'a eue lieu. Une seule est intervenue sur l'année 2021.

b- L'AIDE SOCIALE FACULTATIVE

Elle concerne plusieurs domaines :

- **L'aide alimentaire** : Le CCAS permet aux personnes en grande difficulté financière d'obtenir de la nourriture gratuitement. Pour cela, il délivre des bons alimentaires utilisables dans les établissements de grande distribution du secteur. Cette aide est allouée uniquement sur prescription des assistantes sociales du département. Le CCAS, par le biais d'une commission permanente constituée de membres de son conseil d'administration et conformément à son règlement intérieur, étudie les dossiers qui lui sont présentés de manière hebdomadaire, délibère et statue sur le montant de l'aide accordée. 172 personnes ont été prises en charge à ce titre en 2020.
- **L'aide financière ponctuelle** : Au même titre que l'aide alimentaire, l'aide financière ponctuelle est accordée sur prescription des assistantes sociales dans les situations dont le reste à vivre est insuffisant et ne permet pas d'honorer certaines factures. Le paiement est versé directement aux créanciers pour le compte de la personne concernée (restauration scolaire, accueils de loisirs, énergie, eau). La commission

permanente du CCAS étudie au cas par cas les situations orientées et détermine le montant de prise en charge accordé. En 2020, cette aide a concerné 30 ménages.

Pour ces 2 types d'aide, les familles monoparentales et les personnes seules sont les plus représentées parmi les bénéficiaires, avec un taux respectif de 41%.

- L'aide au chauffage : Cette aide se destine aux personnes âgées de plus de 70 ans, locataires ou propriétaires d'un logement sur la commune. Elle est conditionnée aux ressources sur la base de l'Allocation Spécifique de la Personne Agée (ASPA ou minimum vieillesse), desquelles sont déduites les charges inhérentes au logement (montant du loyer ou de la taxe foncière). Un dossier avec pièces justificatives est à produire auprès du CCAS. Cette aide, versée en fin d'année pour la période hivernale, se situe entre 31 et 80 € en fonction des ressources des familles. 86 ménages en ont bénéficié en 2020.

c- AUTRES SERVICES PROPOSES

Le 3^{ème} âge :

Ces prestations concernent le public à partir de 65 ans, inscrit sur le registre du CCAS. En 2020, **925 séniors** y étaient référencés dont 95% étaient âgés de + de 70 ans (parmi lesquels 64% de femmes seules).

Les services proposés sont les suivants :

- . L'accompagnement vers les prestations du CIAS : CLIC, portage des repas à domicile, téléalarme (services développés dans la rubrique CIAS)

- . L'aide à la mobilité :

Chaque mercredi et toute la journée, le CCAS assure un service de transport gratuit des personnes âgées domiciliées sur la commune, vers les commerces et le marché du centre-ville. En 2020, 24 personnes ont été utilisatrices régulières de ce service.



Mini-bus électrique du CCAS / aide à la mobilité

- . Les repas et colis de Noël :

Le CCAS propose chaque année pour toutes les personnes âgées de 70 ans et plus, inscrites sur son listing :

- . un repas de Noël dans la salle des fêtes avec animation musicale (300 bénéficiaires en 2020),
- . des colis repas gourmands destinés aux individuels et aux couples (550 bénéficiaires en 2020).

Le public a la possibilité de choisir sa prestation (colis ou repas), dont le coût est entièrement pris en charge par le CCAS. A cela, se rajoute 60 colis cadeau destinés aux résidents de la maison de retraite Félix Pey.

Au total, **910 personnes/an** bénéficient de l'opération de Noël du CCAS.

. Les animations et sorties :

Les animations proposées par le CCAS tout au long de l'année sont diverses et variées :

- Des thés dansants à fréquence mensuelle (140 participants)



- Le repas des grand-mères (300 personnes)
- Une sortie à la journée au printemps (90 participants)
- La semaine bleue (début octobre) avec des activités, ateliers et sorties dédiées aux seniors (500 à 600 bénéficiaires par an)
- Des ateliers d'initiation au numérique (60 participants)



. La prévention au travers du Plan canicule et du Plan grand froid :

Le Plan canicule est inscrit dans le Plan de Secours Communal (PSC). Le CCAS est dépositaire d'un registre obligatoire d'inscription destiné au référencement des personnes âgées et fragiles. La démarche d'inscription est volontaire et sur initiative du public. Le CCAS relaie la campagne de prévention de l'état (risques et comportements à adopter). Les personnes inscrites dans le cadre de ce plan sont

régulièrement appelées par le personnel du CCAS, à raison de 2 fois par semaine. En 2020, le Plan Canicule a concerné 148 personnes.

Concernant le Plan grand froid, ce dernier est plus ponctuel au regard de son déclenchement par le Préfet lors de vagues de froid intense en période hivernale. Des maraudes sont alors organisées par l'EMPS (Equipe Mobile de Prévention Santé) de l'association Promosoins, mandatée par l'Etat. Les personnes sans domicile fixe sont orientées vers des hébergements d'urgence gérés par le SIAO 115 et ouverts pour l'occasion sur le département. Le CCAS, en lien avec les associations humanitaires présentes sur son territoire, signale les situations à risque au Service Intégré d'Accueil et d'Orientation.

. Solliès Solidarité :

Créé en 2016, Solliès-Solidarité est un service qui mobilise du personnel communal et CCAS, ainsi que des bénévoles. Il a pour objectifs :

- . de lutter contre l'isolement des personnes âgées,
- . de favoriser l'intégration et le lien social,
- . d'encourager les échanges intergénérationnels.

Des ateliers divers sont proposés (séances de sport adapté, création artistique, festivités...).

L'accès aux logements sociaux :

Le CCAS de Solliès-Pont gère les attributions de logements sociaux en lien avec les bailleurs et participe aux commissions d'attribution dites CALEOL, aux côtés de la Préfecture, d'Action Logement, de la CAF, du Département, de l'EPCI, et de l'ADIL (Association Département d'Information sur le Logement).

Le service Logement de Solliès-Pont a la qualité de guichet enregistreur des demandes. Le public peut saisir directement sa demande de logement social en ligne sur le site de l'Etat dédié, ou se faire accompagner dans ses démarches par le CCAS.

En 2020, le service Logement a enregistré **381 demandes** sur la commune. Les T2 avec 157 demandes, et les T3 (117 demandes) ont été les plus sollicités. La majorité des demandeurs se situent dans la tranche d'âge des 25/55 ans. Les ménages constitués d'une seule personne sont majoritaires.

Les logements trop chers, trop petits, les séparations/divorces et la santé/handicap motivent la plupart des demandes. La population active et les retraités sont les principaux demandeurs.

En 2020, Solliès-Pont recensait **659 logements sociaux** (soit en environ **11.5%** de son parc).

Les principaux bailleurs sont :

- Var Habitat : 322 logements
- Logis Familial Varois : 280 logements
- Erilia : 41 logements

A cela, se rajoute 16 logements relevant du Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) comptabilisés dans le contingent des logements sociaux communaux.

D'autres acteurs sont réservataires du parc social, parmi lesquels la Préfecture du Var (publics prioritaires DALO ou demande labellisée), Action Logement (population active), Handi toit (personnes porteuses de handicap).



Résidence La Chocolaterie (Logis Familial Varois) - 61 logements sociaux livrés en 2020

L'accès au droit :

Une Maison des Services aux Publics (MSAP) implantée en centre-ville depuis 2016 accompagne les citoyens dans leurs démarches administratives, les informe et les oriente en vue de favoriser leur accès au droit. La MSAP joue également un rôle dans la lutte contre la fracture numérique en proposant un accès internet en libre-service ou en tutorat.

A la suite d'un audit favorable réalisé en 2020 par les services de l'Etat, la structure sera **labélisée France Services** à compter de 2021.



En 2020, les agents de la MSAP ont réalisé 2 738 actes (hors permanences associatives), dont :

- 764 accès aux équipements numériques de la structure
- 1 074 accompagnements physiques
- 900 appels téléphoniques

Concernant les demandes des usagers :

- 90 ont concerné la CARSAT
- 372 le Pôle Emploi

- 22 la MSA
- 112 la CPAM
- 134 les services de la Préfecture (ANTS)

D'autres permanences viennent compléter l'offre de services de la MSAP :

Le CIDFF : association oeuvrant en faveur de l'insertion par l'emploi des femmes (**112 personnes** reçues en 2020)

Véolia : informations générales sur la qualité de l'eau et du réseau, sur la facturation (**30 personnes** reçues en 2020)

Un conciliateur de justice est en charge des règlements à l'amiable des différends entre particuliers ou impliquant une entreprise. Il assure des permanences 2 journées par mois au sein de la MSAP de Solliès-Pont. En 2020, il a traité **73 dossiers**.

L'accès au droit se traduit également par la présence quotidienne des assistantes sociales de l'Unité Territoriale Sociale (UTS) du département et d'une conseillère en économie sociale et familiale au sein des locaux du CCAS. Elles ont reçu **610 personnes** en 2020.

Le délégué du défenseur des droits intervient dans différentes situations : droit des enfants, discriminations, déontologie sécurité, litiges entre particuliers et administrations. Cette dernière mission constitue 80% de ses interventions. En 2020, **175 dossiers** ont été traités dont 78% ont débouché sur un règlement à l'amiable.

L'insertion par l'emploi :

Le CCAS intervient également dans le cadre de l'insertion professionnelle des publics à différents niveaux :

- Des associations d'accompagnement à l'emploi et d'aide à l'insertion professionnelle assurent des permanences au sein des locaux communaux de la MSAP.

Il s'agit de :

La Mission Locale : accompagnement à l'emploi, à la formation, à l'accès au logement et aide sociale pour les jeunes de 16 à 25 ans

Le CEDIS : accompagnement à l'emploi des bénéficiaires du RSA (468 personnes reçues en 2020)

Le PLIE : insertion professionnelle des bénéficiaires du RSA et des chômeurs longue durée

Saphir / Cap Emploi : insertion professionnelle des travailleurs handicapés

- Le CCAS et la Commune de Solliès-Pont organisent un forum emploi annuel en partenariat avec le Pôle Emploi et la Mission Locale, dans les locaux municipaux du Château.
- La MSAP assure au sein de sa structure, un affichage des annonces d'emploi et des événements relayés par le Pôle Emploi.

4.2- LE CIAS : CENTRE INTERCOMMUNAL D'ACTION SOCIALE

A/ FONCTIONNEMENT

Les Centres Inter-communaux d'Action Sociale (CIAS) ont une compétence globale dans le champ de l'action sociale et médico-sociale. Ils constituent une opportunité pour les communes de mutualiser leurs moyens pour développer ou améliorer leur politique d'action sociale. Un CIAS peut se substituer totalement aux CCAS communaux ou à défaut, se voir transférer des compétences particulières propres.

Créée en décembre 1995, la Communauté de communes Vallée du Gapeau a validé la création du CIAS le 1^{er} janvier 2014. Celui-ci s'est vu doter de compétences spécifiques en termes d'hébergement, de soins à la personne et de maintien à domicile.

Le CIAS de la Vallée du Gapeau s'organise autour de 3 pôles d'activité que sont :

- le pôle hébergement comprenant une résidence autonomie
- le pôle soin se rapportant à un Service de Soins Infirmiers à Domicile (SSIAD)
- le pôle dépendance regroupant un CLIC de niveau 1 (Centre Local d'Information et de Coordination gériatrique), un service de portage de repas à domicile, un relais service de téléalarme



B/ SERVICES PROPOSES

▪ LE POLE LOGEMENT

La résidence autonomie « Roger Mistral » :

Gérée par le CIAS, en partenariat avec le Conseil Départemental et Régional, la résidence est constituée de 50 studios (de 20 à 31 m²) non médicalisés.

Elle se destine aux personnes âgées et/ou handicapées de plus de 60 ans (individuels ou couples) ayant une autonomie n'excédant pas un GIR4 (indicateur du niveau de dépendance d'une personne au regard du référentiel AGGIR). Les objectifs sont d'anticiper la perte d'autonomie chez la personne âgée en lui proposant un logement adapté et sécurisé d'une part, et de lutter contre l'isolement d'une autre.

Le Conseil Départemental participe au forfait autonomie de la résidence (contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens signé sur la période 2018-2022). Le résident choisit ses intervenants médicaux (infirmier, médecin, auxiliaire de vie...).

Les repas et les animations proposés sont collectifs. Le fonctionnement de la résidence est régi par un règlement intérieur.

Le résident s'acquitte d'un loyer tout en étant éligible à l'Allocation Personnalisée d'Autonomie et à l'allocation logement.

Quelques chiffres se rapportant à la résidence autonomie « Roger Mistral » pour l'année 2020 :

- tranche d'âge la plus représentée : 75/89 ans
- moyenne d'âge : 83 ans
- 70% de public féminin
- durée de séjour moyenne : 2 à 3 ans
- sorties de séjours les plus fréquentes : retour à domicile, placement en EHPAD
- prix à la journée allant de 21.23€/jour pour un studio de 20 m2 soit 1 148.43€ mensuels, à 36.75€ pour un studio de 31 m2 soit 1 659.55€/ mois+ 31.50€ de charges mensuelles par personne
- forfait repas/ jour /personne : 14.50€



LE POLE SOINS

Le SSIAD : Service de Soins Infirmiers à Domicile

Le SSIAD est sous l'autorité du CIAS, et sous tutelle de l'Agence Régionale de Santé (ARS) qui alloue une dotation globale de financement pour son fonctionnement. Il est supervisé par un infirmier coordinateur et 16 agents de soins. Des conventions sont signées avec les acteurs libéraux (infirmiers, podologues...) afin de suppléer les agents du service, lesquels seront rémunérés par le SSIAD en lieu et place de la CPAM.

La prise en charge coordonnée est active 365 jours par an, de 6h30 à 22h00, avec un accueil téléphonique 24h/24.

Les objectifs du SSIAD sont les suivants :

- le maintien à domicile des personnes âgées

- l'accompagnement et le soutien des aidants et de leur famille
- l'apport d'une qualité de vie au patient par une expertise professionnelle au quotidien
- la coordination et le lien entre l'ensemble des intervenants au domicile de la personne
- un moyen de substitution à l'hospitalisation ou à l'institutionnalisation
- le retour à domicile après une hospitalisation dans de bonnes conditions de prise en charge

72 personnes ont été accompagnées en 2019 dont une majorité de personnes âgées de 70 à 95 ans.

▪ LE POLE DEPENDANCE

Le CLIC : Centre Local d'Information et de Coordination

Les Centres Locaux d'Information et de Coordination gérontologique (CLIC) sont des lieux d'accueil de proximité. Guichet unique, son rôle est de conseiller, informer et orienter les aînés et leur famille. Il s'adresse aussi à l'ensemble des professionnels intervenant auprès des personnes âgées.

Le CLIC est donc à la fois :

- un centre d'information où les usagers peuvent se renseigner sur l'ensemble des services disponibles à proximité de leur domicile,
- un lieu d'écoute, de solidarité, et de communication,
- un espace où les personnes âgées peuvent recevoir de l'aide pour prendre les décisions liées à leur prise en charge et divers éléments de leur vie quotidienne (aides, soins, aide aux aidants, accueil dans les établissements...).

Dans chaque CLIC, les acteurs suivants interviennent pour aider les usagers :

- une personne chargée de l'accueil des personnes âgées et des familles
- un coordonnateur, chargé d'organiser et de mobiliser l'action des différents intervenants dans la prise en charge des seniors. Ce responsable de la coordination doit être en mesure de mobiliser les différents acteurs médico-sociaux pour répondre aux besoins des personnes âgées dépendantes s'adressant au CLIC

Les missions des CLIC dépendent de leur niveau de labellisation. Il existe trois niveaux de label :

- Niveau 1 : missions d'accueil, d'information, d'écoute et de soutien aux familles. Pour être habilité, le CLIC doit disposer d'un local de permanence et d'un standard téléphonique. Il doit gérer une base de données et organiser des actions de formation ou d'information. Enfin, il doit proposer à la fois une information sur les aides et prestations disponibles ainsi que, chaque fois que possible, les dossiers de demande nécessaires à leur obtention.
- Niveau 2 : en plus des prérequis du niveau 1, le CLIC niveau 2 organisera des missions d'évaluation des besoins et d'élaboration d'un plan d'aide personnalisé par des visites à domicile d'un travailleur social. Il proposera une gamme partielle de services, par exemple des groupes de paroles. Le suivi de la mise en œuvre du plan d'aide, s'il existe, n'est pas systématique.
- Niveau 3 : au-delà des prestations du niveau 2, le CLIC labellisé niveau 3 met en œuvre les plans d'aide et le suivi. Il aide les personnes âgées à constituer leurs dossiers de prise en charge. Il organise

l'intervention des services d'aide à domicile et de soins infirmiers à domicile, l'accueil de jour, le portage de repas, les aides techniques, les travaux d'aménagement du domicile, etc.

Le CLIC du CIAS de la Vallée du Gapeau est labellisé niveau 1 (écoute, information, orientation)

Une convention pluriannuelle d'objectifs et de moyens a été signée en 2020 avec le Conseil Départemental actant notamment le montant d'une subvention annuelle.

630 personnes ont été aidées en 2019 dont **37%** sont domiciliées sur Solliès-Pont soit 233 personnes.

Le CLIC organise également des activités collectives qui ont réuni 44 personnes en 2019 : sport adapté, ateliers mémoire, bien vivre sa retraite, ateliers numériques.

Le portage des repas à domicile

La livraison des repas est réalisée en liaison froide. Le tarif est de 7.50€ la journée (marché négocié sur 3 ans sur la période avril 2019 – avril 2023).

88 personnes ont bénéficié du portage de repas en 2020 dont **39** domiciliées sur Solliès-Pont (44.32%).

Le service de téléalarme

Dans la continuité de sa politique de maintien à domicile de la personne âgée, le CIAS propose un service téléalarme afin d'assurer la sécurité des usagers à leur domicile.

Les appareils proposés se composent d'une boîte fixe de dialogue et d'un pendentif ou montre destiné à déclencher l'appel en urgence auprès de prestataires spécialisés. Le choix de ce prestataire relève du bénéficiaire. Celui-ci communiquera au CLIC les éventuelles actions menées au domicile de l'utilisateur.

En 2019, **163 personnes** ont bénéficié du service de téléalarme dont **71** résidaient sur la commune de Solliès-Pont (43.56%).

4.3- LES ACCUEILS ET HEBERGEMENTS SPECIFIQUES

A/ LE CENTRE D'HEBERGEMENT ET DE REINSERTION SOCIALE (CHRS)

Un Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) accompagne les personnes en situation de grande précarité pour les aider à accéder ou recouvrer leur autonomie personnelle et sociale.

Le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO 115) a pour mission de réguler l'offre et la demande d'hébergement et de logement dans le département du Var. Il coordonne l'action des acteurs sur le territoire et produit des données d'observation sur les problématiques liées à l'hébergement et au logement des personnes ou familles en situation de précarité.

B/ LE FOYER D'HEBERGEMENT ET FOYER DE VIE (AVATH)

▪ Le foyer d'hébergement

Un foyer d'hébergement dispose d'un internat et fournit un soutien médico-social et éducatif destiné aux adultes en situation de handicap qui travaillent en Etablissement et Service d'Aide par le Travail (ESAT).

Le foyer est géré par l'association AVATH (Association Varoise d'Aide au Travailleur Handicapé). Inauguré en 2020, le foyer est situé en proximité du centre-ville de Solliès-Pont. Il dispose d'un agrément pour accompagner **8 personnes** en situation de handicap.

Le bénéficiaire doit :

- Être reconnu adulte handicapé par la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH)
- Avoir entre 20 et 60 ans
- Bénéficier d'une orientation de la Commission des Droits et de l'Autonomie pour les Adultes Handicapés (CDAPH) vers le FH

La procédure d'admission :

L'accès à cet établissement doit être un acte volontaire. L'admission peut se faire :

- À l'initiative de la personne en situation de handicap
- Par l'intermédiaire d'un travailleur social
- Par l'intermédiaire de la famille

Les objectifs d'accompagnement :

- favoriser son autonomie
- stimuler ses fonctions cognitives
- prévenir les risques sanitaires et faciliter l'accès aux soins
- favoriser l'insertion sociale et le maintien des liens familiaux

▪ **Le foyer de vie**

Un foyer de vie dispose d'un internat et fournit un soutien médico-social et éducatif destiné aux adultes en situation de handicap qui disposent d'une certaine autonomie, mais qui ne sont pas aptes à exercer un travail en ESAT ou EA.

Le bénéficiaire doit :

- Être reconnu adulte handicapé par la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH)
- Avoir entre 20 et 60 ans.
- Bénéficier d'une orientation de la Commission des Droits et de l'Autonomie pour les Adultes Handicapés (CDAPH)

Le Foyer de vie est agréé pour accompagner **11 personnes** en situation de handicap et **1 accueil temporaire**.

La procédure d'admission :

L'accès à ce service doit être un acte volontaire. L'admission peut se faire :

- À l'initiative de la personne en situation de handicap
- Par l'intermédiaire d'un travailleur social
- Par l'intermédiaire de la famille

Le foyer d'hébergement et le foyer de vie disposent d'un service d'aide sociale pour l'accompagnement de la personne et de sa famille dans les démarches administratives et d'accès aux droits.

▪ **L'Etablissement ou Service d'Aide par le Travail (ESAT)**

Un ESAT est un établissement médico-social relevant pour l'essentiel, des dispositions figurant dans le code de l'action sociale et des familles.

L'ESAT « La Ferme du Gapeau » accueille **74 travailleurs** en situation de handicap, et propose les services suivants : entretien d'espaces verts, maraîchage, traiteur, restauration...

APPROCHE
THEMATIQUE :

CONSTATS ET
ANALYSE

5.1- L'ACCES AUX DROITS

La Maison des Services aux Publics (MSAP) propose un accompagnement dans de nombreuses démarches administratives et des permanences d'associations ou de services publics. La structure est bien identifiée et affiche l'un des taux d'activité les plus importants du département. Sa position en centre-ville, à proximité immédiate de la mairie et du CCAS, la rend facilement accessible. Le parking gratuit devant ses locaux est un atout majeur.

La MSAP pallie la fermeture progressive de services publics sur la commune à l'image de la CAF ou du Trésor Public. En 2021, sa labellisation France Services officialisera son partenariat étroit avec 9 administrations et services publics (CPAM, Ministère des finances, Ministère de la Justice, CARSAT, CAF, ANCT, La Poste, Pôle Emploi, MSA) sous réserve de répondre au cahier des charges de l'Etat.

Les permanences régulières des assistantes sociales du département, du conciliateur de justice et du défenseur des droits sont complémentaires à son activité. Leur regroupement géographique au sein des locaux du CCAS leur assure une meilleure visibilité auprès du public.

De manière plus globale, la pluralité des administrations et des services publics rend leurs prestations peu lisibles des citoyens et complexifie leurs démarches. Consciente de cette difficulté, la Commune de Solliès-Pont a développé en 2011, un guichet unique regroupant son offre de services pour les enfants et les jeunes (inscription scolaire, cantine, accueils de loisirs...).

Perspectives d'évolution

- Si le partenariat entre la MSAP et les administrations est effectif et permet une résolution rapide des problématiques rencontrées par les usagers, les échanges sont moins fluides avec les caisses de retraite (CARSAT principalement) et la CAF. Les litiges avec les particuliers donnent lieu à de nombreux recours (ex : calcul des pensions de retraite ou retard dans leur versement).
- Les violences faites aux femmes et intrafamiliales se sont significativement accrues durant et après la crise sanitaire, à l'échelle nationale et départementale. Les services sociaux du Var connaissent une augmentation du nombre des informations préoccupantes se rapportant au public mineur et des mesures de placement.
- Les situations de discrimination traitées par le défenseur des droits concernent essentiellement les femmes dans le domaine professionnel. Une personne qui ne retrouve pas son poste après un congé maternité ou parental est un cas couramment rencontré. Ces dossiers trouvent peu d'issue favorable, particulièrement au niveau des collectivités territoriales.
- La fracture numérique (absence d'équipement ou non maîtrise) éloigne de nombreux citoyens de leurs droits pouvant donner lieu à un renoncement. Les familles les plus précaires sont les plus concernées. La Fondation l'Abbé Pierre relève que près de 60% des personnes pouvant prétendre au RSA n'en font pas la demande. D'autre part, de nombreux seniors ne maîtrisent pas l'outil numérique et se retrouvent désemparés face à des démarches administratives de plus en plus dématérialisées. L'enjeu de la MSAP n'est pas seulement de « faire à la place de » mais bel et bien d'accompagner à termes les populations à l'autonomie administrative et numérique. L'évolution de la politique publique doit s'accompagner d'une campagne de formation à grande échelle des citoyens impliquant le développement de postes de conseillers numériques dédiés.
- En parallèle, les arnaques ou les malveillances sur internet ou via les réseaux sociaux connaissent une croissance exponentielle ces dernières années. Les jeunes et les personnes âgées en sont les principales victimes. La formation au numérique devra en conséquence intégrer un axe préventif fort.
- La contrainte de mobilité est forte sur le territoire communal. Elle doit de fait être prise en compte dans l'offre de service en termes d'accès aux droits et d'aide aux démarches administratives.

AMELIORATION DU PARTENARIAT AU NIVEAU DE LA MSAP (CARSAT, CAF)	✓
ACCEDER A LA LABELLISATION FRANCE SERVICES DE LA MSAP PAR L'ETAT	✓
TRAITEMENT DES VIOLENCES CONJUGALES ET INTRAFAMILIALES (REPERAGE, INFORMATION, ORIENTATION)	✓
LUTTE CONTRE LES DISCRIMINATIONS DE GENRE DANS LE MILIEU PROFESSIONNEL	✓
LUTTE CONTRE LA FRACTURE NUMERIQUE	✓
PREVENTION DES RISQUES LIES A L'USAGE D'INTERNET	✓
ADAPTATION DE L'OFFRE DE SERVICES AUX CONTRAINTES DE MOBILITE DU PUBLIC	✓

5.2- L'ENFANCE ET LA JEUNESSE

✚ La petite enfance

L'Etablissement d'Accueil de Jeunes Enfants (EAJE) « Les Petits Pas Ta Ponts » est géré par la Ville de Solliès-Pont, sous la responsabilité du maire. Cet établissement est un multi-accueil collectif et familial qui assure un accueil régulier ou occasionnel dans l'établissement ou au domicile des assistantes maternelles, pour les enfants de 2 mois et demi à 4 ans.

Perspectives d'évolution

- Les 45 places offertes par le multi-accueil collectif étaient insuffisantes en 2020 avec l'existence d'une liste d'attente et par conséquent des besoins non couverts à l'échelle communale.
- La garde d'enfants, en particulier pour les mères élevant seules leurs enfants, constitue un frein majeur de retour à l'emploi. Les crèches de la commune ne disposent pas de places dites « AVIP », A Vocation d'Insertion Professionnelle. Ce dispositif présente un double objectif : accueillir en crèche les enfants de parents sans emploi et contribuer par là-même à leur sociabilisation et apprentissage de la vie en collectivité avant scolarisation ; accompagner vers l'emploi ou la formation professionnelle les familles monoparentales.
- En 2020, la pandémie de COVID-19 a accentué les défis auxquels sont confrontés les familles en matière de petite enfance. Les structures d'accueil, déjà sous tension, ont dû faire face à des restrictions et des protocoles sanitaires, impactant l'accueil des tout-petits. La restriction de places en crèche a été exacerbé, avec des conséquences importantes sur la vie professionnelle des parents. L'analyse met en évidence la nécessité d'une restructuration des modes de garde, la promotion de solutions flexibles et la création de partenariats avec les acteurs locaux pour garantir un accompagnement adapté en période de crise.

AUGMENTATION DU NOMBRE DE PLACES EN MULTI ACCUEIL COLLECTIF POUR REpondre AU BESOIN	✓
ACTION EN FAVEUR DE L'INSERTION PROFESSIONNELLE DES FAMILLES MONOPARENTALES ET PRISE EN COMPTE DANS L'OFFRE D'ACCUEIL DU JEUNE ENFANT	✓
FLEXIBILITE DES MODES DE GARDE DE L'ENFANT PROPOSES AUX FAMILLES	✓

La jeunesse

La ville de Solliès-Pont a mis en place des mesures novatrices pour améliorer les services à la jeunesse proposés aux familles. Grâce à une collaboration étroite avec les élus, la Directrice Générale des Services, la Direction du PFSS, et les responsables des structures d'accueil, un service jeunesse restructuré a émergé, favorisant la qualité du service public.

Sur le temps extrascolaire, trois Accueils Collectifs de Mineurs (ACM) ont été créés pour différentes tranches d'âge, avec des lieux dédiés tels que La Débrouille, l'école Mistral et l'Espace Sainte-Christine. Cette démarche a non seulement permis d'augmenter la capacité d'accueil de plus de 20%, dépassant les objectifs fixés, mais a également éliminé les commissions de sélection, garantissant l'accueil de tous les enfants du territoire.

Concernant le temps périscolaire, huit sites d'accueil ont été instaurés, chacun correspondant à une école spécifique. Cette réorganisation a permis d'atteindre l'objectif d'augmentation de la capacité d'accueil sur chaque structure, sans refuser aucune famille lors des inscriptions.

En parallèle, un Espace Information Jeunesse 16-25 ans a été mis en place, offrant des informations sur les formations, les métiers, les loisirs, les logements étudiants, les jobs d'été, etc. Le service "Jeunesse 3-25" s'aligne sur les objectifs éducatifs de la ville en favorisant le développement de citoyens responsables. Le Conseil Municipal des Jeunes et des Enfants participe activement, renforçant les actions de citoyenneté démocratique.

Au total, 47 encadrants sur différentes structures assurent un suivi quotidien de près de 800 mineurs sur le temps périscolaire et jusqu'à 207 mineurs sur le temps extrascolaire. Le service, agréé par la Protection Maternelle Infantile (PMI) et le Service Départemental à la Jeunesse, à l'Engagement et aux Sports (SDJES), fonctionne pendant les vacances scolaires et propose une variété d'activités encadrées par des animateurs qualifiés, contribuant ainsi au bien-être des enfants, des jeunes et des familles tout en soutenant les parents dans leurs démarches éducatives et administratives. Le bureau du service jeunesse est situé au sein de l'Espace Sainte-Christine, relevant du Pôle Famille Sport et Solidarité.

Une Convention Territoriale Globale (CTG) a été signée fin 2020 entre l'intercommunalité et la CAF afin de recenser et développer les actions en direction des familles sur le territoire.

Promouvoir la citoyenneté chez les jeunes, est également une volonté affichée de la Commune. Un Conseil Municipal des Jeunes et des Enfants (CMJE) est actif. Ses membres sont renouvelés à chaque nouvelle rentrée scolaire. En 2020, 42 enfants se sont portés candidats pour 19 sièges.

Perspectives d'évolution

- La jeunesse, particulièrement impactée par les perturbations scolaires et les restrictions sociales de 2020, a vu ses besoins éducatifs et sociaux exacerbés. Le manque d'espaces de loisirs et d'activités structurées a accentué les risques liés à l'isolement et au décrochage. Les constats soulignent l'importance d'un renforcement des dispositifs d'accompagnement scolaire, d'une diversification des activités de loisirs

virtuelles, et d'une collaboration accrue avec les établissements éducatifs pour soutenir la jeunesse dans un contexte de crise sanitaire.

- Les espaces de loisirs ont dû s'adapter à la période de confinement de 2020. Les parcs, aires de jeux et lieux de détente ont été confrontés à des restrictions d'accès. Les constats révèlent la nécessité de repenser l'aménagement des espaces publics pour favoriser la distanciation sociale, de promouvoir des activités de loisirs individuelles et virtuelles, et de renforcer la communication autour des initiatives locales. La crise a souligné l'importance de l'innovation dans la conception des espaces de loisirs pour garantir leur accessibilité en période de contraintes sanitaires.
- La prise en charge psychologique des publics et particulièrement des jeunes, est apparue comme un besoin fort à la sortie de la crise sanitaire. Or, les possibilités d'accueil par le CMP et CMPP sont limitées avec plusieurs mois d'attente pour un 1^{er} rdv.
- Concernant le volet scolaire, plusieurs classes ont fermé ces dernières années au regard du vieillissement démographique de la ville. Cette tendance a commencé à s'inverser à partir de 2020 suite à la construction de nouveaux logements sociaux ayant débouché sur l'ouverture de 2 nouvelles classes (école maternelle Houard-Sauvat, école élémentaire Alphone Daudet). Les services municipaux, au regard de la pandémie en 2020, ont dû s'adapter et mettre en place les inscriptions scolaires dématérialisées pour les familles. Jusqu'en 2020, les établissements scolaires de la commune n'accueillaient pas d'enfants porteurs de handicap au sein de classes spécifiques. L'ouverture d'une classe ULIS programmée en 2021 fait suite à une volonté forte de l'Education Nationale.
- Solliès-Pont accueille les enfants porteurs de handicap, troubles du comportement et/ou des apprentissages dans le cadre des activités péri et parascolaires municipales. Cette volonté d'inclusion nécessite la formation des personnels (animateurs, AESH). De manière générale, la détection de ces troubles chez l'enfant, la pose d'un diagnostic et la mise en place d'un traitement adapté sont très souvent tardives ce qui impacte notablement la scolarité.
- La protection de l'enfance est un des rôles du conseil départemental via ses UTS. Ses services interviennent notamment de manière préventive auprès des parents en difficulté, en amont d'une situation dégradée. Les relations entre l'UTS Val Gapeau, l'Education Nationale et le service municipal de l'Education/Jeunesse doivent être développées en ce sens.

FORMATION DES PERSONNELS A L'ACCUEIL D'ENFANTS PORTEURS DE HANDICAP	✓
DETECTION PRECOCE DES TROUBLES DU COMPORTEMENT ET DES APPRENTISSAGES CHEZ L'ENFANT	✓
AMELIORATION DES RELATIONS AVEC LES ACTEURS LOCAUX (CMP, CMPP) ET LA PROTECTION DE L'ENFANCE (UTS)	✓

5.3- LES ACTIVITES SPORTIVES ET CULTURELLES

🚩 Le sport

Le Service des Sports au sein du Pôle Famille Sport Solidarité de Solliès-Pont s'engage activement à promouvoir l'activité physique et le bien-être au sein de la communauté. Doté d'une Éducatrice Territoriale des Activités Physiques et Sportives (ETAPS), le service intervient pendant le temps scolaire, ciblant les écoles élémentaires publiques de la commune.

Les activités comprennent des séances de pétanque, de vélo et de course d'orientation, avec la participation d'environ 600 enfants sur l'année. Les interventions pendant les vacances scolaires couvrent plusieurs Installations Ouvertes au Public (IOP) avec des activités sportives variées, atteignant 450 participants. Les mercredis matins, le service propose des interventions sportives à l'Etablissement d'Accueil de Jeunes Enfants (EAJE) et au Relais d'Assistants Maternels (RAM), avec la mise en place de parcours de motricité, impliquant 30 participants.

L'objectif central est de favoriser un mode de vie actif et sain, en offrant des opportunités d'engagement sportif et en soutenant le développement physique et mental des participants. En mettant l'accent sur l'éducation physique au sein de la jeunesse, le Service des Sports de Solliès-Pont contribue positivement au bien-être de la communauté.

La crise sanitaire de 2020 a impacté significativement les pratiques sportives, avec des infrastructures parfois fermées et des compétitions annulées. Les constats mettent en avant la nécessité de développer des alternatives virtuelles pour maintenir l'activité physique, de renforcer la connectivité des équipements sportifs et de promouvoir des initiatives locales pour encourager la pratique sportive individuelle. Les défis de la crise ont souligné l'importance de l'adaptabilité des infrastructures sportives face à des situations exceptionnelles.

Au regard du vieillissement de la population, il apparaît d'autre part nécessaire de promouvoir la pratique d'une activité sportive adaptée aux seniors, laquelle devra s'inscrire sur la continuité et ne pas se limiter à des temps événementiels.

🚩 La culture

Solliès-Pont dévoile une palette riche et diversifiée d'équipements culturels, chacun contribuant à l'enrichissement culturel local. Le Cinéma Le Rio offre une expérience cinématographique inclusive avec des installations climatisées, un accès facilité aux personnes à mobilité réduite, et le système TWAVOX pour les malentendants, garantissant une immersion optimale dans le septième art.

Les Salles Verane et Baboulene, dédiées aux expositions, rendent hommage aux artistes locaux, créant un espace propice à la contemplation artistique. Ces salles accueillent régulièrement des expositions d'associations solliès-pontoises et de l'Office municipal de la culture, mettant en lumière des talents locaux, régionaux, voire nationaux et internationaux.

La Bibliothèque municipale, située au cœur du centre-ville, incarne un lieu ouvert à tous, favorisant l'accès à la culture et aux rencontres. Avec son fonds de 16 320 ouvrages pour les sections adultes et jeunesse, elle propose une diversité de genres et des animations régulières, dynamisant cet espace culturel. Ces locaux sont néanmoins vieillissants et motivent un déménagement à venir dans le cadre du projet de construction d'une médiathèque.

La nouvelle Salle des Fêtes, inaugurée en 2020, se distingue par sa modernité et ses équipements performants, offrant un espace polyvalent répondant aux normes techniques actuelles. Cette salle représente un lieu d'accueil privilégié pour divers événements culturels et festifs. Elle fait suite à l'ancienne salle des fêtes en même lieu et place, d'une superficie plus modeste et insuffisante pour l'organisation de certains événements de la ville.

Au-delà de ses infrastructures, Solliès-Pont maintient un dynamisme culturel tout au long de l'année grâce à une série d'événements organisés par le Service Événementiel de la ville en collaboration avec le comité des fêtes. La Fête de la Figue, célébrant l'emblème local, et le Festival du Château, mettant en avant diverses expressions

artistiques, sont des moments forts dans le calendrier culturel, soulignant l'engagement continu de la ville à promouvoir la diversité culturelle.

La culture a été fortement impactée par la distanciation sociale imposée en 2020. Les équipements culturels ont dû faire face à des fermetures temporaires et des restrictions d'accès. Les constats mettent en lumière la nécessité de promouvoir des initiatives culturelles en ligne, de diversifier les ressources numériques des bibliothèques et de créer des espaces culturels virtuels. La crise a souligné le rôle essentiel de la culture dans le maintien du lien social, incitant à repenser les stratégies d'accès à la culture dans un contexte de restrictions.

REPENSER L'ADAPTABILITE ET L'INNOVATION EN COLLABORATION AVEC LES ACTEURS LOCAUX	✓
DIGITALISER DES SERVICES	✓
RENFORCER LES PARTENARIATS LOCAUX	✓
PROMOUVOIR LES INITIATIVES VIRTUELLES	✓
TRAVAILLER A LA FLEXIBILITE DES INFRASTRUCTURES	✓
POURSUIVRE LA MODERNISATION DES EQUIPEMENTS CULTURELS ET SPORTIFS	✓
PROMOUVOIR UNE ACTIVITE SPORTIVE ADAPTEE ET REGULIERE AU PROFIT DES SENIORS	✓

5.4- L'HABITAT ET LE CADRE DE VIE

La communauté de communes Vallée du Gapeau regroupe 30 000 habitants et a souhaité encadrer son développement dans le cadre d'un Programme Local de l'Habitat sur la période 2018-2023. Ce document stratégique définit sur une durée de 6 ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logement et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées. Une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements entre les différentes communes et différents quartiers est recherchée. L'engagement dans un second Programme Local de l'Habitat est prévu sur la période 2024-2029. Un plan prévisionnel et pluriannuel d'actions a été établi afin de répondre aux besoins et enjeux du territoire intercommunal (s/réf. Annexe 2).

En accord avec les objectifs du PLH, et conformément au Contrat de mixité sociale signé avec l'Etat, la commune de Solliès-Pont poursuivra sa politique de création de logements sociaux jusqu'en 2026, avec la livraison de nouveaux programmes chaque année. La population solliès-pontoise devrait croître en conséquence avec l'arrivée estimée maximale de 3000 habitants supplémentaires à terme. Le taux de logements sociaux de 25% imposé par la loi SRU représente 1200 logements pour Solliès-Pont. La Commune au regard de ses projets de construction, devrait se rapprocher au plus près de ce taux.

Cette évolution démographique nécessitera d'adapter les capacités d'accueil des établissements scolaires et structures dédiées à la petite enfance. Les activités périscolaires et les accueils de loisirs les mercredis et durant les vacances, s'en trouveront également impactés. La municipalité a d'ores et déjà commencé à s'équiper en conséquence par la création de nouveaux équipements (médiathèque, maison de santé, salle des fêtes, promenade et parcs...), l'adaptation de son réseau de voirie et la modernisation de ses services.

Un permis de louer a été instauré en centre-ville dès le mois de mars 2019, afin de lutter contre le logement indécent ou indigne, et l'activité des marchands de sommeil. Ce dispositif d'autorisation de mise en location d'un bien par le propriétaire, est une garantie de qualité pour les futurs locataires.

Le Programme d'Intérêt Général (PIG) s'inscrit dans une volonté de réhabilitation de l'habitat privé. Mis en œuvre sur les 5 communes membres de la Communauté de Communes Vallée du Gapeau, il sera piloté par l'intercommunalité. Retardé en raison de la crise sanitaire, le PIG entrera en application courant 2021. Cet outil a pour principal objectif d'accompagner gratuitement les propriétaires occupants et bailleurs, sous condition de ressources, et de les aider financièrement à la réhabilitation de leur logement, autour de 3 axes majeurs : traiter les logements énergivores, adapter les logements à la perte d'autonomie et au maintien à domicile, et résorber l'habitat indigne. L'animation de ce dispositif a été confiée à Soliha Var. A la suite d'un diagnostic réalisé, 150 logements ont été identifiés sur le territoire intercommunal.

La dynamisation du centre-ville est également un enjeu important qui pourrait se traduire au travers la remise sur le marché de logements vacants sur le secteur (traitement de l'insalubrité par le biais du PIG), l'adaptation des voiries, la rénovation du patrimoine, le développement de commerces de proximité et de nouveaux services.

Perspectives d'évolution

- La Commune poursuivra la création de nouveaux programmes immobiliers à caractère social avec la volonté de proposer une offre diversifiée de logements (bail réel solidaire, logements locatifs intermédiaires...).
- Le développement de programmes d'habitat importants impliquerait de prévoir dès les prémices des projets par les bailleurs sociaux, l'implantation d'équipements dédiés à la jeunesse (type city-stade ou aire de jeux), ceci afin de prévenir les lieux de regroupement inadéquats, les dégradations de parties communes et les nuisances sonores.
- L'habitat inclusif s'adresse aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitat regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes. Ce mode d'habitat est assorti d'un projet de vie sociale et partagée. Sur Solliès-Pont, cette dynamique pourrait notamment profiter aux travailleurs de l'ESAT.
- La rénovation du parc de logements privés est également un objectif fort qui devrait s'intensifier avec la mise en place du Programme d'Intérêt Général et de la Prime Rénov destinés aux propriétaires bailleurs ou occupants. Soliha accompagnera les propriétaires candidats à la constitution de leur dossier afin de prétendre aux subventions publiques. Concernant la Prime Rénov, un accompagnement administratif pourrait s'envisager au niveau de la Maison des Services au Publics bientôt labellisée France Services.

POURSUIVRE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE	✓
ADAPTER LES EQUIPEMENTS ET SERVICES A L'ACCROISSEMENT DE LA POPULATION A VENIR	✓
DEVELOPPER LES PROGRAMMES D'HABITAT INCLUSIF AFIN DE LUTTER CONTRE L'ISOLEMENT DES PERSONNES AGEES ET PERMETTRE UNE AUTONOMIE DES PERSONNES PORTEUSES DE HANDICAP	✓
PREVENIR LES NUISANCES EN ANTICIPANT LES BESOINS DE LA JEUNESSE SUR LEUR LIEU DE VIE	✓

POURSUIVRE LA LUTTE CONTRE LA PRECARITE ENERGETIQUE ET L'HABITAT INDIGNE	✓
AGIR SUR L'ADAPTATION DU LOGEMENT DANS LE CADRE DE LA PERTE D'AUTONOMIE DE LA PERSONNE AFIN DE FAVORISER LE MAINTIEN A DOMICILE	✓
AGIR SUR LA RENOVATION DU PARC LOCATIF PRIVE	✓
POURSUIVRE LA REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE	✓

5.5- L'EMPLOI

Le partenariat entre la Commune et le Service Public de l'Emploi (SPE) est opérant. La Mission Locale tient régulièrement des permanences d'accompagnement à l'emploi et d'accompagnement social au sein de la Maison des Services Au Public (MSAP) au bénéfice des moins de 26 ans.

Pôle Emploi n'est pas présent physiquement sur la commune ; son agence étant localisée dans la commune voisine de La Garde.

Une manifestation annuelle à l'image du « Matin de l'emploi » est organisée sur Solliès-Pont, en partenariat avec la commune, Pôle Emploi, la Maison de l'emploi/PLIE, la Mission Locale, le CEDIS, CAP Emploi et le CIDFF. La Ville pilote l'évènement et gère la logistique, la communication et la prospection des professionnels. Les entreprises locales sont sollicitées prioritairement. L'évènement se déroule sous forme de stands animés par les recruteurs, lesquels présentent les postes à pourvoir et rencontrent les candidats. Chaque année, une trentaine d'entreprises sont représentées, auxquelles s'ajoutent l'Armée (Marine, de Terre et de l'Air) et les agences d'intérim. Environ 300 personnes prennent part à l'évènement pour une centaine de postes à pourvoir.

Au cours de l'année 2020, en raison de la crise sanitaire, la manifestation n'a pu avoir lieu.

Perspectives d'évolution

- De nombreuses communes aux alentours organisent leur forum emploi très souvent sur la même période allant de mars à mai, ceci notamment afin de répondre aux besoins de personnels sur la période estivale. Cette concentration d'évènements ne permet pas une fréquentation optimum par le public. Déplacer l'évènement solliès-pontois au mois d'octobre permettrait à la ville de se démarquer dans sa démarche, et de répondre aux besoins tant des entreprises pour la période des fêtes de fin d'année s'annonçant, que des publics achevant leur contrat saisonnier.
- La contrainte de mobilité est forte sur Solliès-Pont. Des commissions de recrutement pour des entreprises locales pourraient être délocalisées par le Pôle Emploi dans des locaux municipaux mis à disposition à cet effet, ce qui permettrait une meilleure mobilisation des candidats habitant la commune.
- Pôle Emploi propose une offre de services très diversifiée, des actions innovantes et souvent méconnues du public. Un rapprochement du Pôle Emploi avec la MSAP de Solliès-Pont (présentation de l'offre et formation de son personnel) permettrait une meilleure diffusion de l'information auprès de la population locale.
- La zone industrielle et commerciale de Solliès-Pont est en plein essor, avec l'installation récente ou à venir de nouvelles enseignes. La connaissance au plus tôt des futures enseignes et de leurs besoins en personnel, permettrait de former en conséquence les demandeurs d'emploi aux attentes de ces recruteurs. A ce jour, Pôle Emploi dispose de peu de visibilité sur les projets de développement économique locaux et a trop souvent connaissance au dernier moment des postes à pourvoir par les entreprises qui le sollicitent à cet effet.

CHOIX D'UNE DATE STRATEGIQUE POUR LE FORUM EMPLOI ANNUEL	✓
ANTICIPATION DES INSTALLATIONS DES ENTREPRISES LOCALES ET DE LEURS BESOINS EN RECRUTEMENT	✓
MEILLEURE CONNAISSANCE PAR LES AGENTS DE LA MSAP DE L'OFFRE DE SERVICES DE POLE EMPLOI	✓
DELOCALISATION DES COMMISSIONS DE RECRUTEMENT SUR LA COMMUNE	✓

5.6- LA SANTE

Ces dernières années, la commune a connu le départ en retraite non remplacé de plusieurs médecins généralistes et spécialistes (cardiologue, ORL, allergologue, pédiatre, gynécologue...).

En 2020, il est relevé la présence sur le territoire communal :

- de trois pharmacies
- d'un laboratoire d'analyse
- d'un cabinet de radiologie
- d'une maison médicale du sommeil, vigilance et respiration
- de quatre médecins généralistes + couverture par SOS Médecin
- d'un psychiatre
- d'un gastroentérologue
- de trois dentistes
- de cabinets d'infirmières
- de cabinets de kinésithérapie

La commune relève du secteur du Centre hospitalier de Sainte Musse à Toulon.

En 2020, le Centre Médico-Psychologique de Solliès-Pont a déménagé sur Cuers. Rattaché à l'hôpital Henri Guérin, il connaît une fréquentation saturée.

Une carence en orthophoniste existe sur le secteur et ne permet pas la prise en charge de nombreux enfants atteints de troubles DYS. Ce constat se retrouve malheureusement sur de nombreuses communes du département.

Perspectives d'évolution

- Sous l'impulsion de la municipalité et en partenariat avec l'Agence Régionale de Santé (ARS), une maison pluridisciplinaire de santé verra le jour fin 2023, mettant un terme au risque de désertification médicale. Un terrain communal d'une superficie de 1100 m² y sera consacré avec l'objectif d'attirer de nouveaux médecins généralistes et spécialistes, et d'y installer une salle d'urgence pour les 1ers secours évitant des déplacements sur l'aire toulonnaise.
- L'installation d'un second laboratoire en centre-ville est programmée à court terme.
- Le CLIC actuellement de niveau 1, ne permet pas de visites à domicile et de réalisation de diagnostic afin de maintenir les personnes en perte d'autonomie dans leur logement. Son rôle actuel se limite à une information et une orientation des familles. Sa montée en compétence correspondrait à l'évolution des besoins de notre société et de l'espérance de vie.

REALISATION D'UNE MAISON PLURIDISCIPLINAIRE DE SANTE POUR REpondre AUX BESOINS DE LA POPULATION ET LUTTER CONTRE LA DESERTIFICATION MEDICALE	✓
AMELIORATION DE LA PRISE EN CHARGE PSYCHOLOGIQUE DES PUBLICS ET DU TRAITEMENT DES ADDICTIONS	✓
MAINTIEN DES PERSONNES EN PERTE D'AUTONOMIE A DOMICILE PAR UN RENFORCEMENT DES PREROGATIVES DU CLIC	✓
PRISE EN CHARGE DES BESOINS ORTHOPHONIQUES DE L'ENFANT	✓

5.7- LA SOLIDARITE

Le CCAS et les associations locales sont bien identifiées du public et des travailleurs sociaux du département. Ils répondent essentiellement aux besoins alimentaires, vestimentaires, d'aide au paiement de factures et de lutte contre l'isolement. Les familles monoparentales et les personnes âgées isolées sont les plus touchées par la précarité.

La présence quotidienne des assistantes sociales du département au sein des locaux du CCAS, et en proximité immédiate de la MSAP, facilite les échanges et les prises en charges des bénéficiaires.

La commune ne dénombre pas de personnes sans domicile fixe (SDF) visibles sur la voie publique, ce qui ne signifie pas pour autant que cette population n'existe pas (squats possibles ou personnes dormant dans leur véhicule). Faute de besoins prégnants, l'équipe mobile de l'association Promosoins intervient de fait très à la marge sur le secteur solliès-pontois.

Le Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) ne connaît pas de vacance. Le public lui est orienté par le SIAO 115. Sa situation géographique n'est pas idéale au regard de son isolement des services spécifiques dédiés à son public se situant sur l'agglomération toulonnaise. La contrainte de mobilité est forte et les 2 véhicules équipant la structure ne lui permettent pas de répondre à l'ensemble de ses besoins. D'autre part, une partie de ses locataires est confronté à des problèmes d'addiction ce qui engendrent des nuisances de voisinage et un sentiment d'insécurité.

L'AAVIV assurent des permanences à la gendarmerie de la Farlède. L'association prend en charge les victimes de violences conjugales sur les plans juridique et psychologique. Toutefois, il convient de souligner une carence existante en hébergement d'urgence et une saturation des possibilités du 115. Des conventions sont signées entre le SIAO et certains hôtels permettant une mise à l'abri d'urgence, ce qui n'est pas le cas sur Solliès-Pont. D'autre part, les enfants témoins de violences conjugales ont besoin d'une prise en charge psychologique au plus tôt ce que ne permet pas le CMP au regard de la saturation de ses services.

DEVELOPPER UNE PERMANENCE D'ECOUTE, D'INFORMATION ET D'ORIENTATION POUR LES VICTIMES DE VIOLENCES CONJUGALES	✓
AGIR EN FAVEUR DE L'HEBERGEMENT D'URGENCE	✓
DEVELOPPER LE LIEN AVEC LES SERVICES DE POLICE AUX FINS D'UNE MEILLEURE PRISE EN CHARGE ET ORIENTATION DES VICTIMES	✓
LUTTER CONTRE L'ISOLEMENT DES PERSONNES AGEES ET DES FAMILLES PAR LA MISE EN PLACE D'ACTIVITES FAVORISANT LE LIEN SOCIAL	✓
ENTRETENIR LE PARTENARIAT AVEC LES SERVICES SOCIAUX DU DEPARTEMENT	✓

ANNEXES

Annexe 1 : Données locales de l'INSEE 2020
sur la commune de Solliès-Pont

Annexe 2 : Programme d'actions du second Plan
Local de l'Habitat de la Communauté de
communes Vallée du Gapeau (période 2024-
2029)

Données locales



Paru le : 27/02/2024

Dossier complet

Commune de Solliès-Pont (83130)

Évolution et structure de la population en 2020

Commune de Solliès-Pont (83130)

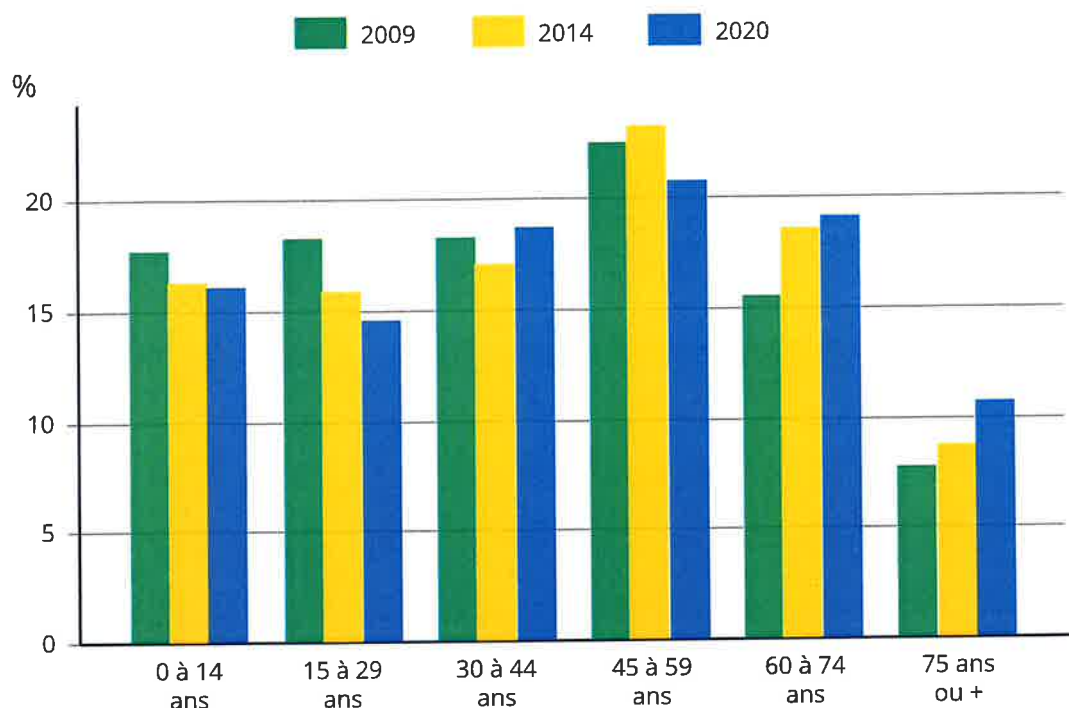
POP T0 - Population par grandes tranches d'âges

	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	11 056	100,0	11 133	100,0	11 974	100,0
0 à 14 ans	1 956	17,7	1 819	16,3	1 929	16,1
15 à 29 ans	2 021	18,3	1 770	15,9	1 746	14,6
30 à 44 ans	2 020	18,3	1 904	17,1	2 234	18,7
45 à 59 ans	2 490	22,5	2 598	23,3	2 495	20,8
60 à 74 ans	1 711	15,5	2 066	18,6	2 283	19,1
75 ans ou plus	858	7,8	976	8,8	1 287	10,7

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Population	4 214	4 549	5 492	9 525	10 820	11 056	11 133	11 974
Densité moyenne (hab/km²)	237,7	256,6	309,8	537,2	610,3	623,6	627,9	675,4

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2023.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2009 au RP2020 exploitations principales.

POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014	2014 à 2020
Variation annuelle moyenne de la population en %	1,1	2,7	7,1	1,4	0,2	0,1	1,2
due au solde naturel en %	0,2	-0,1	0,7	0,4	0,3	0,2	0,1
due au solde apparent des entrées sorties en %	0,9	2,8	6,4	1,0	-0,1	-0,1	1,1
Taux de natalité (‰)	13,6	11,3	16,3	12,4	11,5	10,8	10,8
Taux de mortalité (‰)	12,0	12,6	9,1	7,9	8,4	8,5	9,6

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2023.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2009 au RP2020 exploitations principales - État civil.

POP T3 - Population par sexe et âge en 2020

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	5 814	100,0	6 160	100,0
0 à 14 ans	949	16,3	980	15,9
15 à 29 ans	899	15,5	848	13,8
30 à 44 ans	1 087	18,7	1 147	18,6
45 à 59 ans	1 210	20,8	1 285	20,9
60 à 74 ans	1 081	18,6	1 202	19,5
75 à 89 ans	551	9,5	613	10,0
90 ans ou plus	37	0,6	85	1,4
0 à 19 ans	1 285	22,1	1 280	20,8
20 à 64 ans	3 239	55,7	3 415	55,4
65 ans ou plus	1 290	22,2	1 465	23,8

Source : Insee, RP2020 exploitation principale, géographie au 01/01/2023.

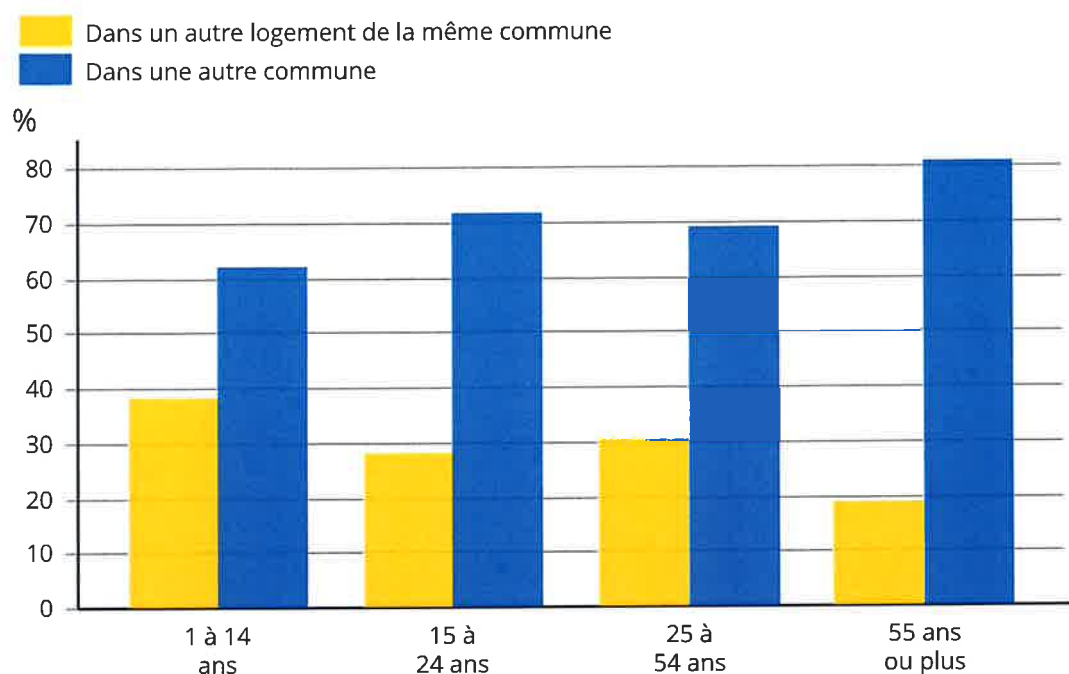
POP T4 - Lieu de résidence 1 an auparavant

	2014	%	2020	%
Personnes d'1 an ou plus habitant auparavant :	11 024	100,0	11 846	100,0
<i>Dans le même logement</i>	9 800	88,9	10 626	89,7
<i>Dans un autre logement de la même commune</i>	341	3,1	373	3,1
<i>Dans une autre commune</i>	883	8,0	847	7,1

Source : Insee, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

POP G3 - Lieu de résidence antérieure par âge des personnes habitant un autre logement 1 an auparavant

POP G3 - Lieu de résidence antérieure par âge des personnes habitant un autre logement 1 an auparavant



Source : Insee, RP2020 exploitation principale, géographie au 01/01/2023.

POP T5 - Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle

	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	9 099	100,0	9 314	100,0	10 041	100,0
Agriculteurs exploitants	73	0,8	70	0,7	59	0,6
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	402	4,4	425	4,6	460	4,6
Cadres et professions intellectuelles supérieures	460	5,1	511	5,5	518	5,2
Professions intermédiaires	1 305	14,3	1 235	13,3	1 571	15,7
Employés	1 758	19,3	1 786	19,2	1 897	18,9
Ouvriers	1 015	11,2	1 032	11,1	1 000	10,0
Retraités	2 387	26,2	2 686	28,8	3 008	30,0
Autres personnes sans activité professionnelle	1 699	18,7	1 570	16,9	1 527	15,2

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2023.

POP T6 - Population de 15 ans ou plus par sexe, âge et catégorie socioprofessionnelle en 2020

	Hommes	Femmes	Part en % de la population âgée de		
			15 à 24 ans	25 à 54 ans	55 ans ou +
Ensemble	4 860	5 180	100,0	100,0	100,0
Agriculteurs exploitants	36	23	0,4	0,9	0,3
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	360	100	0,7	7,9	2,5
Cadres et professions intellectuelles supérieures	295	223	0,5	8,6	3,2
Professions intermédiaires	778	793	7,2	27,6	6,6
Employés	478	1 419	20,3	29,9	8,2
Ouvriers	878	123	15,7	15,2	3,6
Retraités	1 523	1 484	0,0	0,3	65,5
Autres personnes sans activité professionnelle	512	1 015	55,2	9,6	10,1

Source : Insee, RP2020 exploitation complémentaire, géographie au 01/01/2023.

Couples - Familles - Ménages en 2020

Commune de Solliès-Pont (83130)

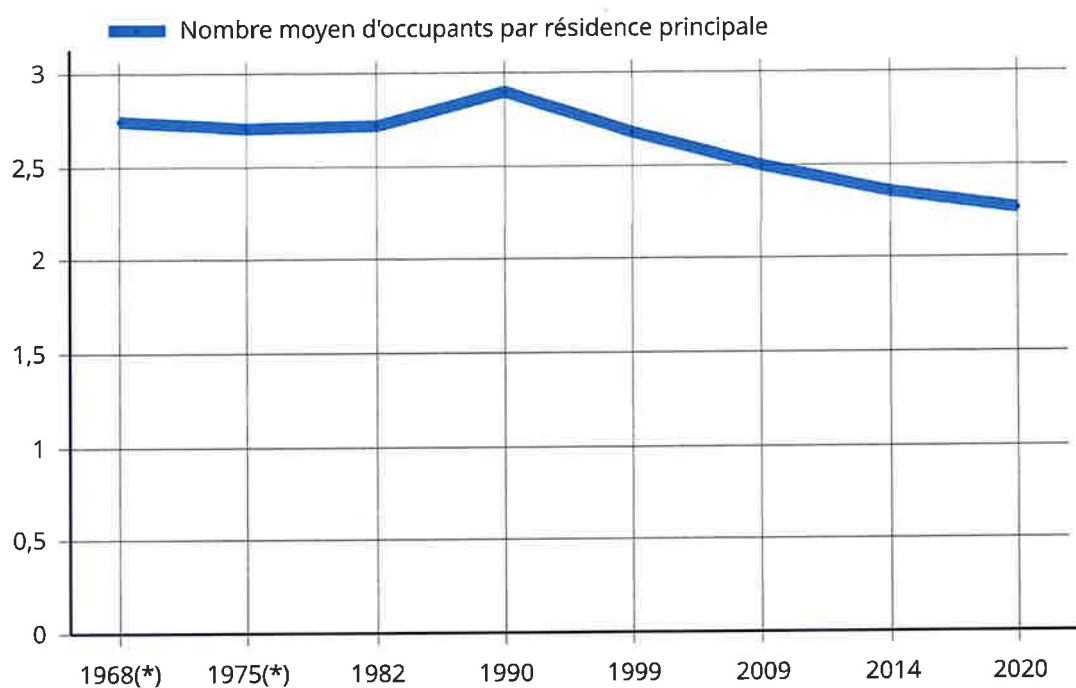
FAM T1 - Ménages selon leur composition

	Nombre de ménages						Population des ménages		
	2009	%	2014	%	2020	%	2009	2014	2020
Ensemble	4 382	100,0	4 677	100,0	5 202	100,0	10 899	10 970	11 737
Ménages d'une personne	1 062	24,2	1 279	27,4	1 503	28,9	1 062	1 279	1 503
Hommes seuls	413	9,4	546	11,7	688	13,2	413	546	688
Femmes seules	649	14,8	733	15,7	815	15,7	649	733	815
Autres ménages sans famille	97	2,2	80	1,7	62	1,2	240	187	136
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	3 223	73,6	3 317	70,9	3 636	69,9	9 597	9 504	10 098
Un couple sans enfant	1 359	31,0	1 520	32,5	1 704	32,8	2 817	3 179	3 545
Un couple avec enfant(s)	1 468	33,5	1 336	28,6	1 400	26,9	5 805	5 118	5 257
Une famille monoparentale	396	9,0	462	9,9	533	10,2	975	1 207	1 295

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2023.

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



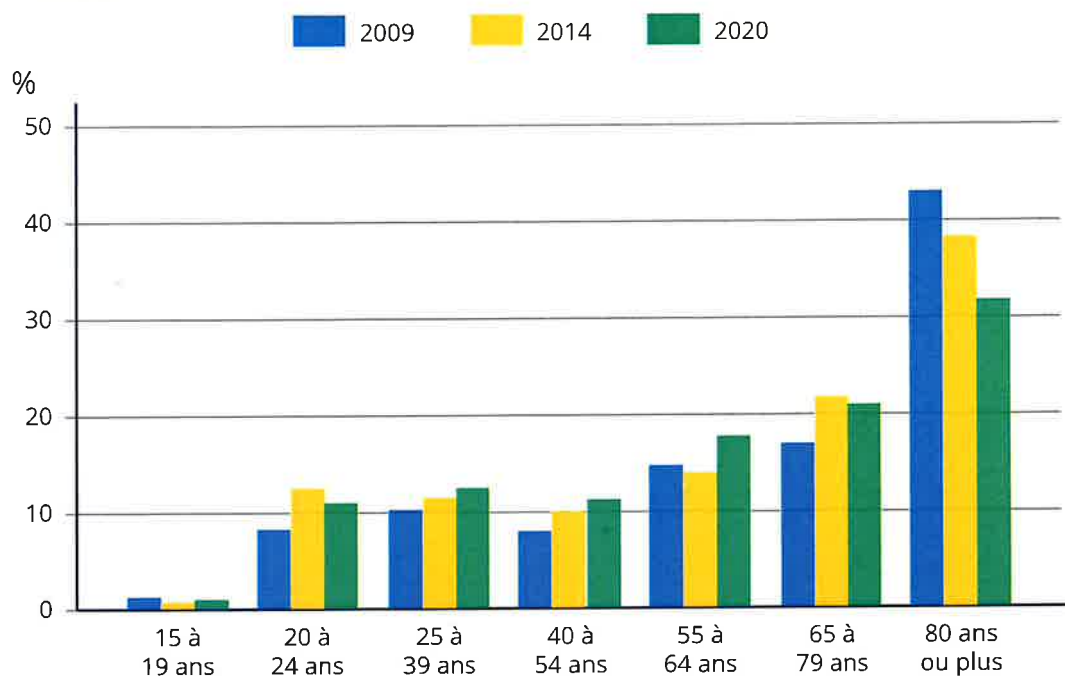
(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2023.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2009 au RP2020 exploitations principales.

FAM G2 - Personnes de 15 ans ou plus vivant seules selon l'âge - population des ménages

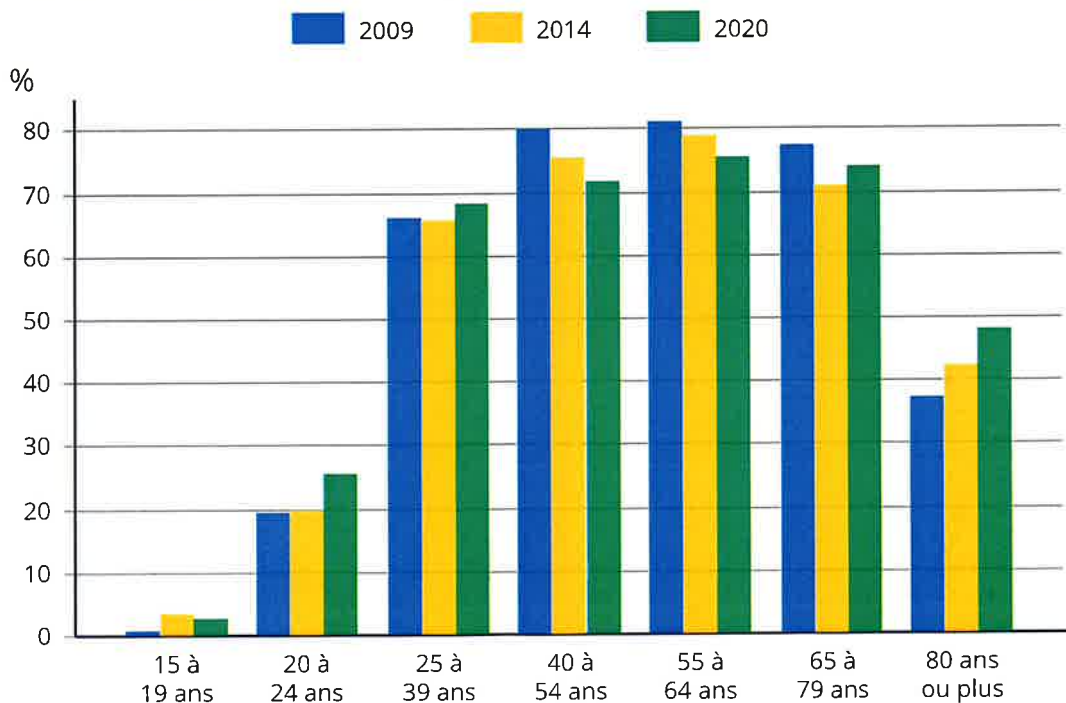
FAM G2 - Personnes de 15 ans ou plus vivant seules selon l'âge - population des ménages



Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

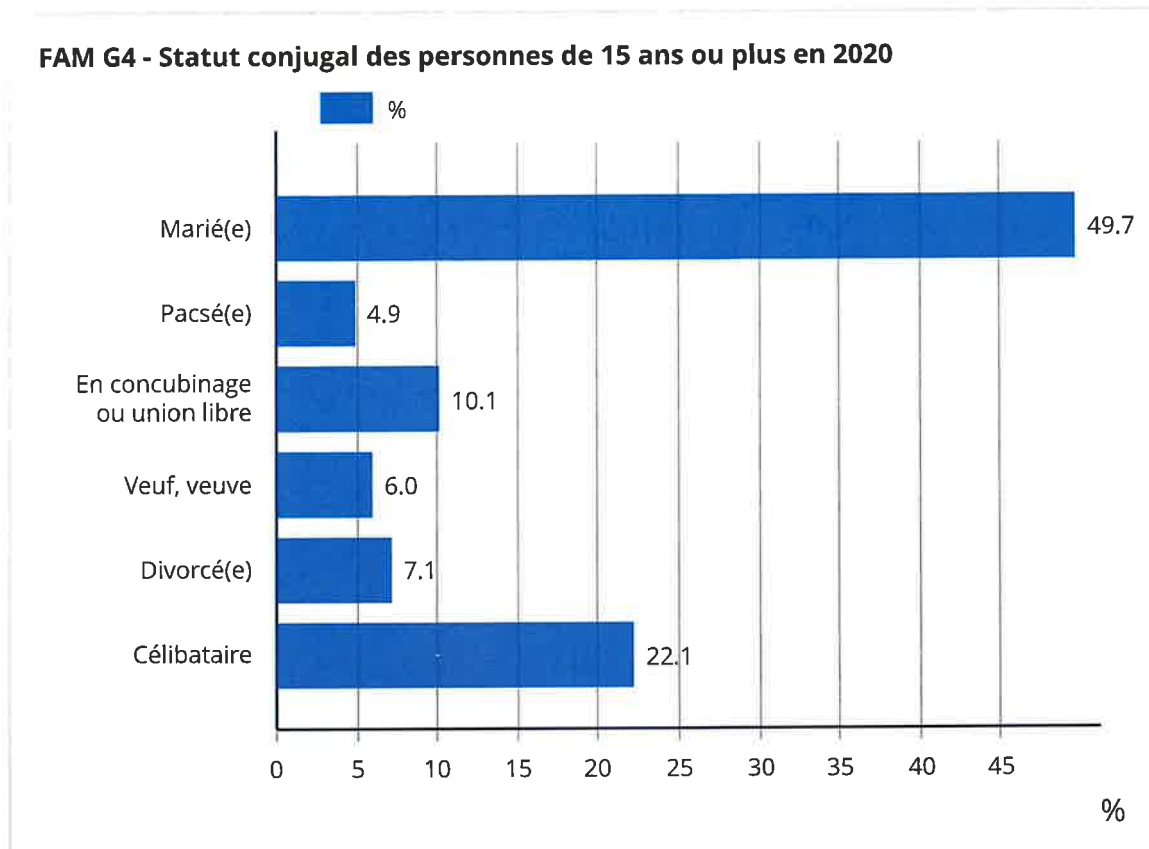
FAM G3 - Personnes de 15 ans ou plus déclarant vivre en couple selon l'âge

FAM G3 - Personnes de 15 ans ou plus déclarant vivre en couple selon l'âge



Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

FAM G4 - Statut conjugal des personnes de 15 ans ou plus en 2020



Source : Insee, RP2020 exploitation principale, géographie au 01/01/2023.

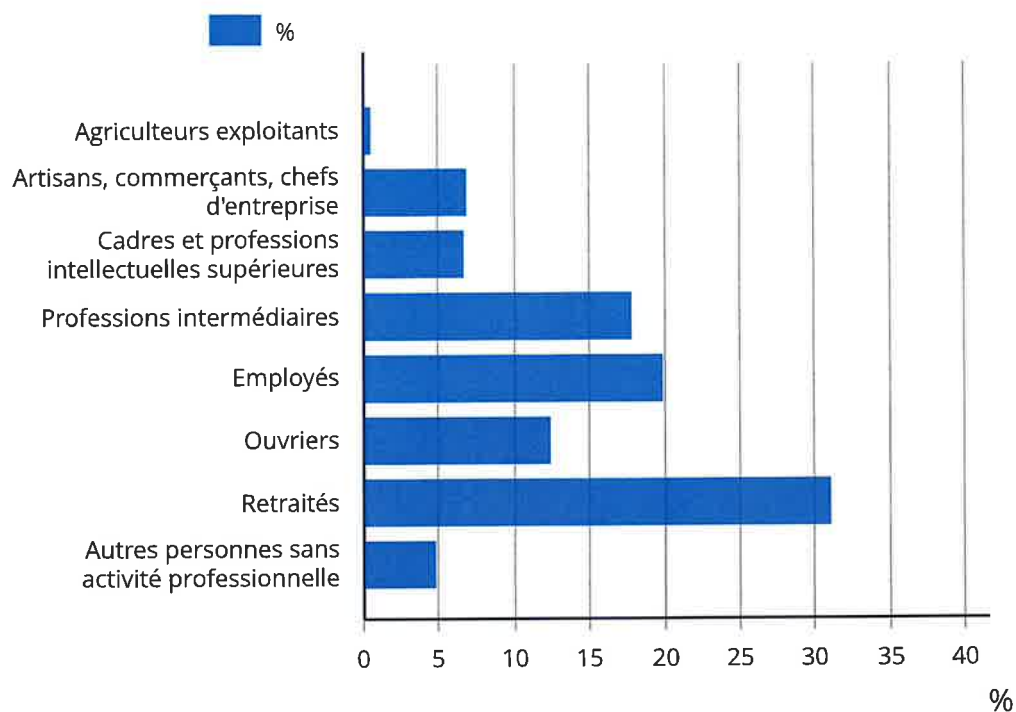
FAM T2 - Ménages selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence en 2020

	Nombre de ménages	%	Population des ménages	%
Ensemble	5 202	100,0	11 737	100,0
Agriculteurs exploitants	21	0,4	68	0,6
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	356	6,8	991	8,4
Cadres et professions intellectuelles supérieures	350	6,7	934	8,0
Professions intermédiaires	924	17,8	2 443	20,8
Employés	1 035	19,9	2 433	20,7
Ouvriers	649	12,5	1 672	14,2
Retraités	1 615	31,0	2 807	23,9
Autres personnes sans activité professionnelle	252	4,8	390	3,3

Source : Insee, RP2020 exploitation complémentaire, géographie au 01/01/2023.

FAM G5 - Ménages selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence en 2020

FAM G5 - Ménages selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence en 2020



Source : Insee, RP2020 exploitation complémentaire, géographie au 01/01/2023.

FAM T3 - Composition des familles

	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	3 263	100,0	3 373	100,0	3 690	100,0
Couples avec enfant(s)	1 475	45,2	1 343	39,8	1 406	38,1
Familles monoparentales	416	12,8	491	14,6	555	15,0
Hommes seuls avec enfant(s)	90	2,8	69	2,0	100	2,7
Femmes seules avec enfant(s)	326	10,0	422	12,5	455	12,3
Couples sans enfant	1 372	42,0	1 539	45,6	1 729	46,9

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2023.

FAM T4 - Familles selon le nombre d'enfants âgés de moins de 25 ans

	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	3 263	100,0	3 373	100,0	3 690	100,0
Aucun enfant	1 554	47,6	1 769	52,4	1 984	53,8
1 enfant	759	23,3	711	21,1	824	22,3
2 enfants	661	20,2	637	18,9	691	18,7
3 enfants	217	6,6	193	5,7	150	4,1
4 enfants ou plus	73	2,2	63	1,9	41	1,1

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2023.

Logement en 2020

Commune de Solliès-Pont (83130)

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Ensemble	1 695	1 877	2 394	3 619	4 479	4 923	5 169	5 752
Résidences principales	1 519	1 659	1 997	3 268	4 015	4 382	4 677	5 202
Résidences secondaires et logements occasionnels	83	104	154	124	150	222	153	143
Logements vacants	93	114	243	227	314	318	339	407

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2023.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2009 au RP2020 exploitations principales.

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	4 923	100,0	5 169	100,0	5 752	100,0
Résidences principales	4 382	89,0	4 677	90,5	5 202	90,4
Résidences secondaires et logements occasionnels	222	4,5	153	3,0	143	2,5
Logements vacants	318	6,5	339	6,6	407	7,1
<i>Ma sons</i>	<i>2 997</i>	<i>60,9</i>	<i>3 319</i>	<i>64,2</i>	<i>3 498</i>	<i>60,8</i>
<i>Appartements</i>	<i>1 914</i>	<i>38,9</i>	<i>1 818</i>	<i>35,2</i>	<i>2 232</i>	<i>38,8</i>

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023 .

LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	4 382	100,0	4 677	100,0	5 202	100,0
1 pièce	100	2,3	160	3,4	144	2,8
2 pièces	526	12,0	555	11,9	735	14,1
3 pièces	1 123	25,6	1 088	23,3	1 248	24,0
4 pièces	1 430	32,6	1 536	32,8	1 608	30,9
5 pièces ou plus	1 203	27,5	1 337	28,6	1 467	28,2

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

LOG T4 - Nombre moyen de pièces des résidences principales

	2009	2014	2020
Ensemble des résidences principales	3,9	3,9	3,8
Maison	4,4	4,4	4,4
Appartement	2,9	2,9	2,8

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

LOG T4bis - Résidences principales selon l'état de suroccupation (hors studios occupés par une personne)

	2009	2014	2020
Suroccupé	6,5	5,5	4,8
Non suroccupé	93,5	94,5	95,2

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

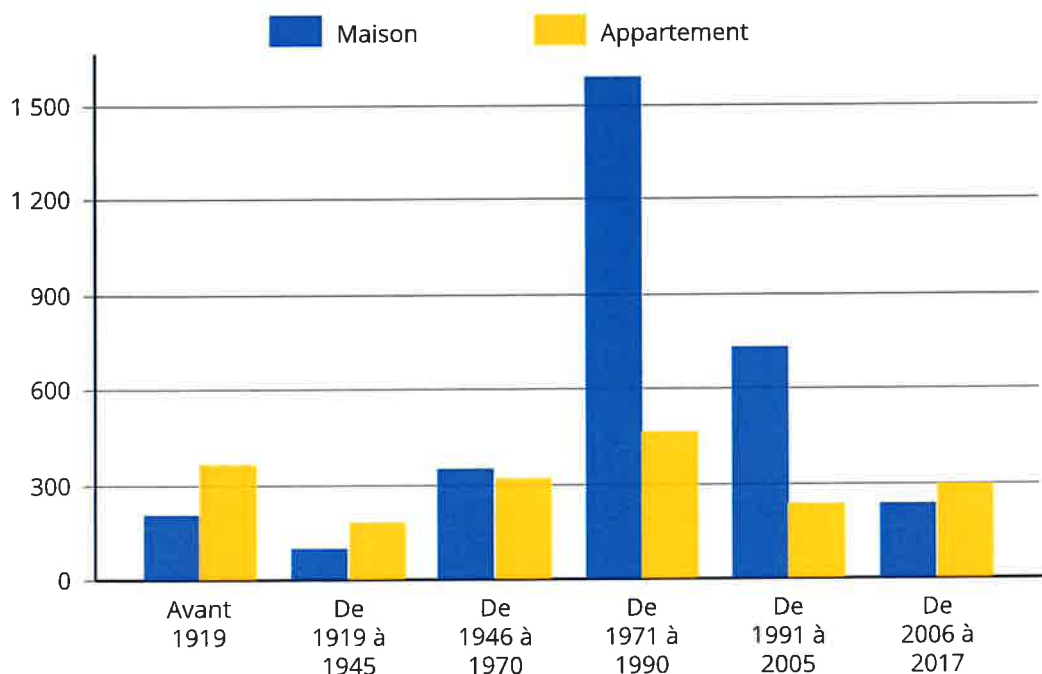
LOG T5 - Résidences principales en 2020 selon la période d'achèvement

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2018	5 093	100,0
Avant 1919	571	11,2
De 1919 à 1945	288	5,6
De 1946 à 1970	678	13,3
De 1971 à 1990	2 054	40,3
De 1991 à 2005	971	19,1
De 2006 à 2017	532	10,4

Source : Insee, RP2020 exploitation principale, géographie au 01/01/2023.

LOG G1 - Résidences principales en 2020 selon le type de logement et la période d'achèvement

LOG G1 - Résidences principales en 2020 selon le type de logement et la période d'achèvement



Résidences principales construites avant 2018.

Source : Insee, RP2020 exploitation principale, géographie au 01/01/2023.

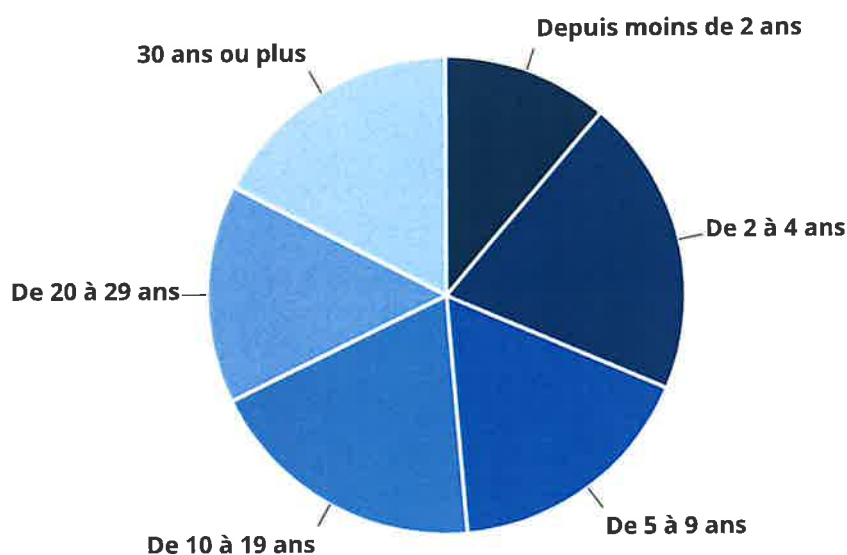
LOG T6 - Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2020

	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Nombre moyen d'indiv. par	
				logement	personne
Ensemble	5 202	100,0	11 737	3,8	1,7
Depuis moins de 2 ans	580	11,2	1 310	3,2	1,4
De 2 à 4 ans	1 053	20,2	2 426	3,3	1,4
De 5 à 9 ans	895	17,2	2 374	3,8	1,4
10 ans ou plus	2 674	51,4	5 627	4,2	2,0

Source : Insee, RP2020 exploitation principale, géographie au 01/01/2023.

LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2020

LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2020



Source : Insee, RP2020 exploitation principale, géographie au 01/01/2023.

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2009		2014		2020		Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en années
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%		
Ensemble	4 382	100,0	4 677	100,0	5 202	100,0	11 737	15,0
Propriétaire	2 737	62,5	2 993	64,0	3 189	61,3	7 520	19,2
Locataire	1 519	34,7	1 581	33,8	1 910	36,7	3 987	8,0
Membre d'un logement HLM ou autre	126	2,9	102	2,2	103	2,0	230	9,7
Logé gratuitement	126	2,9	102	2,2	103	2,0	230	17,1

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

LOG T8M - Confort des résidences principales

	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	4 382	100,0	4 677	100,0	5 202	100,0
Salle de bain avec baignoire ou douche	4 337	99,0	4 453	95,2	4 908	94,4
Chauffage central collectif	39	0,9	60	1,4	120	2,3
Chauffage central individuel	1 076	24,5	974	20,8	1 254	24,1
Chauffage individuel "tout électrique"	2 452	55,9	2 720	58,2	3 102	59,6

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

LOG T9 - Équipement automobile des ménages

	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	4 382	100,0	4 677	100,0	5 202	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	2 922	66,7	3 054	65,3	3 420	65,7
Au moins une voiture	3 910	89,2	4 240	90,7	4 774	91,8
1 voiture	1 938	44,2	2 125	45,4	2 382	45,8
2 voitures ou plus	1 972	45,0	2 115	45,2	2 392	46,0

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

Diplômes - Formation en 2020

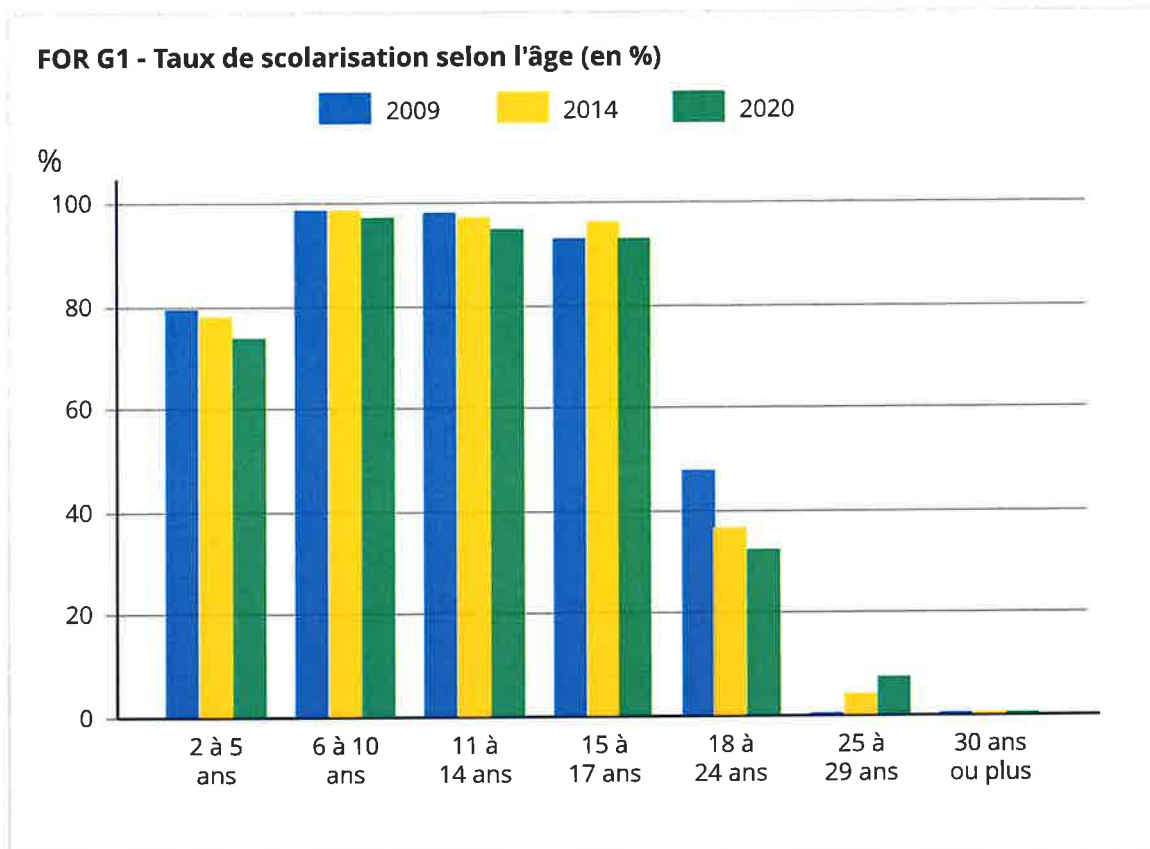
Commune de Solliès-Pont (83130)

FOR T1 - Scolarisation selon l'âge et le sexe en 2020

	Ensemble	Population scolarisée	Part de la population scolarisée en %		
			Ensemble	Hommes	Femmes
2 à 5 ans	523	386	73,9	73,9	73,9
6 à 10 ans	694	676	97,4	96,8	97,9
11 à 14 ans	483	458	94,9	94,8	95,0
15 à 17 ans	407	378	92,9	90,4	95,5
18 à 24 ans	780	254	32,6	29,0	36,4
25 à 29 ans	559	42	7,5	7,0	8,1
30 ans ou plus	8 299	62	0,7	0,6	0,9

Source : Insee, RP2020 exploitation principale, géographie au 01/01/2023.

FOR G1 - Taux de scolarisation selon l'âge (en %)



Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

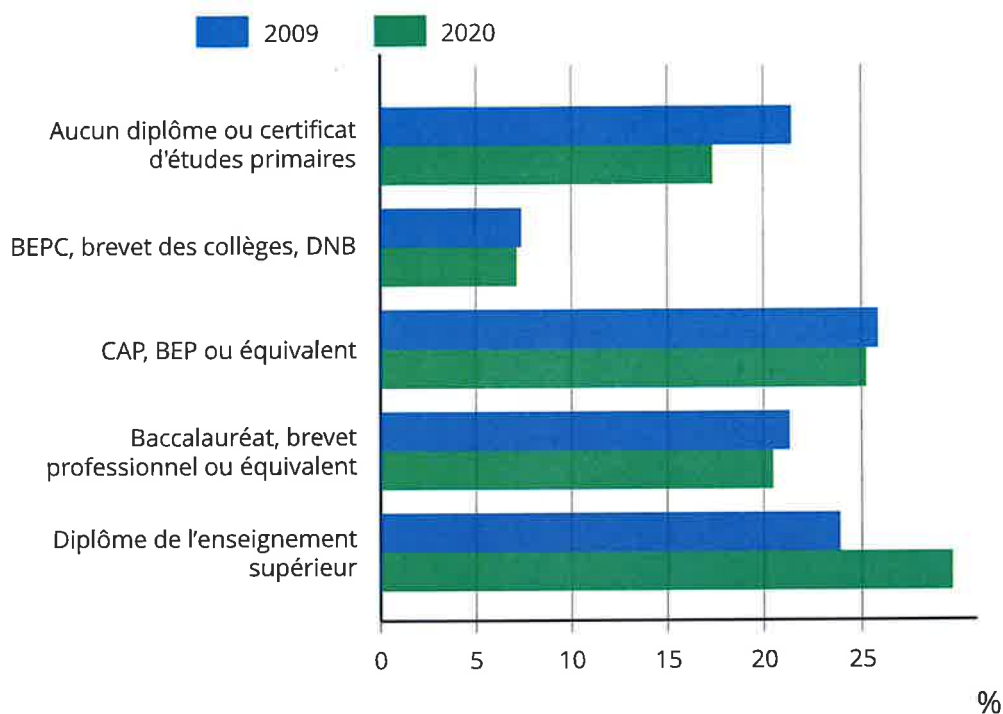
FOR T2 - Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus selon le sexe en 2020

	Ensemble	Hommes	Femmes
Population non scolarisée de 15 ans ou plus	9 309	4 516	4 793
Part des titulaires en %			
Aucun diplôme ou certificat d'études primaires	17,3	15,7	18,8
BEPC, brevet des collèges, DNB	7,1	7,3	6,9
CAP, BEP ou équivalent	25,3	29,5	21,4
Baccalauréat, brevet professionnel ou équivalent	20,5	19,7	21,3
Diplôme de l'enseignement supérieur de niveau bac + 2	12,2	11,7	12,7
Diplôme de l'enseignement supérieur de niveau bac + 3 ou bac + 4	10,3	7,9	12,6
Diplôme de l'enseignement supérieur de niveau bac + 5 ou plus	7,3	8,3	6,3

Source : Insee, RP2020 exploitation principale, géographie au 01/01/2023.

FOR G2 - Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus (en %)

FOR G2 - Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus (en %)



Note : Les modalités de réponse ayant évolué au cours des enquêtes de recensement, les valeurs ne peuvent être obtenues pour le millésime 2014.

Sources : Insee, RP2009, RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

Population active, emploi et chômage au sens du recensement en 2020

Commune de Solliès-Pont (83130)

EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2009	2014	2020
Ensemble	7 254	7 079	7 291
Actifs en %	69,8	71,4	75,2
Actifs ayant un emploi en %	62,2	60,8	65,1
Chômeurs en %	7,6	10,7	10,2
Inactifs en %	30,2	28,6	24,8
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	10,3	9,3	7,8
Retraités ou préretraités en %	9,5	9,4	7,2
Autres inactifs en %	10,5	9,8	9,8

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

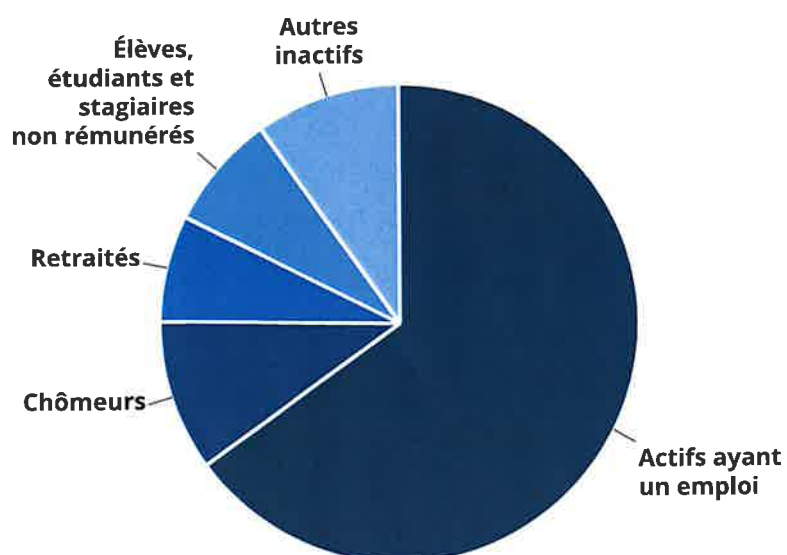
EMP T2 - Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans par sexe et âge en 2020

	Population	Actifs	Taux d'activité en %	Actifs ayant un emploi	Taux d'emploi en %
Ensemble	7 291	5 485	75,2	4 744	65,1
15 à 24 ans	1 187	584	49,2	391	32,9
25 à 54 ans	4 282	3 873	90,5	3 479	81,2
55 à 64 ans	1 822	1 027	56,4	875	48,0
Hommes	3 575	2 799	78,3	2 458	68,7
15 à 24 ans	615	324	52,6	224	36,4
25 à 54 ans	2 093	1 975	94,4	1 801	86,1
55 à 64 ans	867	500	57,7	432	49,9
Femmes	3 715	2 686	72,3	2 286	61,5
15 à 24 ans	572	261	45,6	167	29,1
25 à 54 ans	2 189	1 898	86,7	1 678	76,6
55 à 64 ans	955	527	55,2	442	46,3

Source : Insee, RP2020 exploitation principale, géographie au 01/01/2023.

EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2020

EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2020



Source : Insee, RP2020 exploitation principale, géographie au 01/01/2023.

EMP T3 - Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle

	2009	dont actifs ayant un emploi	2014	dont actifs ayant un emploi	2020	dont actifs ayant un emploi
Ensemble	5 060	4 511	5 058	4 302	5 480	4 740
dont						
Agriculteurs exploitants	73	73	63	63	55	53
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	394	360	416	390	447	427
Cadres et professions intellectuelles supérieures	459	412	488	480	507	487
Professions intermédiaires	1 300	1 227	1 224	1 116	1 541	1 445
Employés	1 758	1 572	1 775	1 480	1 883	1 804
Ouvriers	1 004	837	1 012	773	924	785

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2023.

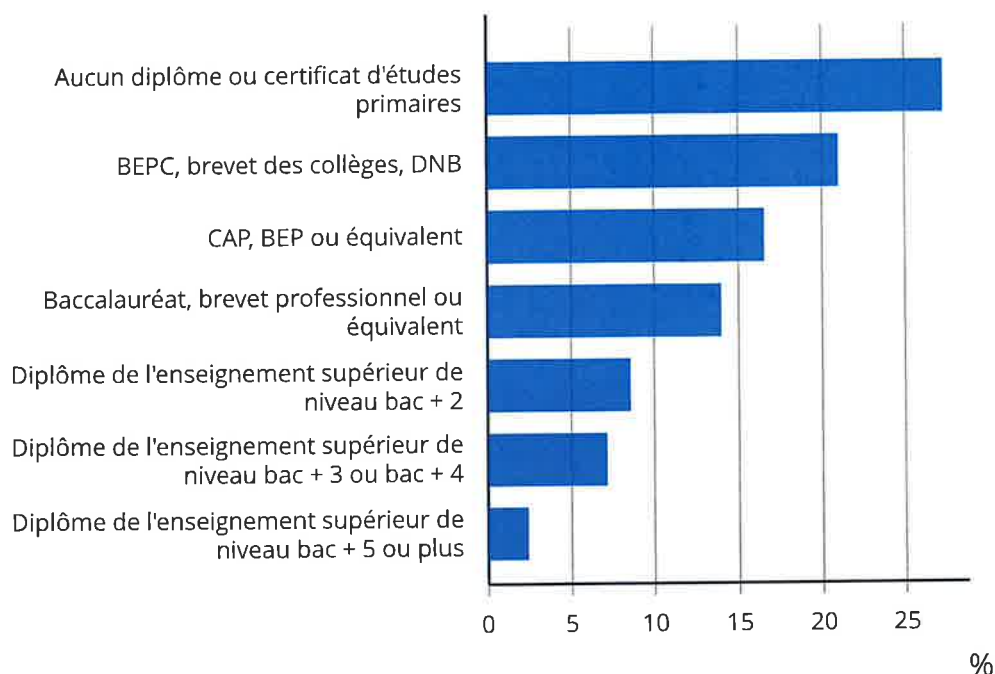
EMP T4 - Chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans

	2009	2014	2020
Nombre de chômeurs	548	755	740
Taux de chômage en %	10,8	14,9	13,5
Taux de chômage des 15 à 24 ans	24,3	36,2	33,1
Taux de chômage des 25 à 54 ans	9,1	11,9	10,2
Taux de chômage des 55 à 64 ans	8,3	14,1	14,8

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

EMP G2 - Taux de chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans par diplôme en 2020

EMP G2 - Taux de chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans par diplôme en 2020



Source : Insee, RP2020 exploitation principale, géographie au 01/01/2023.

EMP T5 - Emploi et activité

	2009	2014	2020
Nombre d'emplois dans la zone	2 953	3 006	3 091
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	4 536	4 374	4 842
Indicateur de concentration d'emploi	65,1	68,7	63,8
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	55,9	55,1	55,5

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/2023.

EMP T6 - Emplois selon le statut professionnel

	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	2 953	100,0	3 006	100,0	3 091	100,0
Salariés	2 389	80,9	2 416	80,4	2 385	77,2
dont femmes	1 227	68,2	1 254	47,7	1 259	41,9
dont le principal	473	16,0	427	16,2	434	15,7
Non-salariés	563	19,1	590	19,6	706	22,8
dont femmes	184	6,2	236	7,7	270	9,7
dont le principal	47	1,6	80	2,7	76	2,4

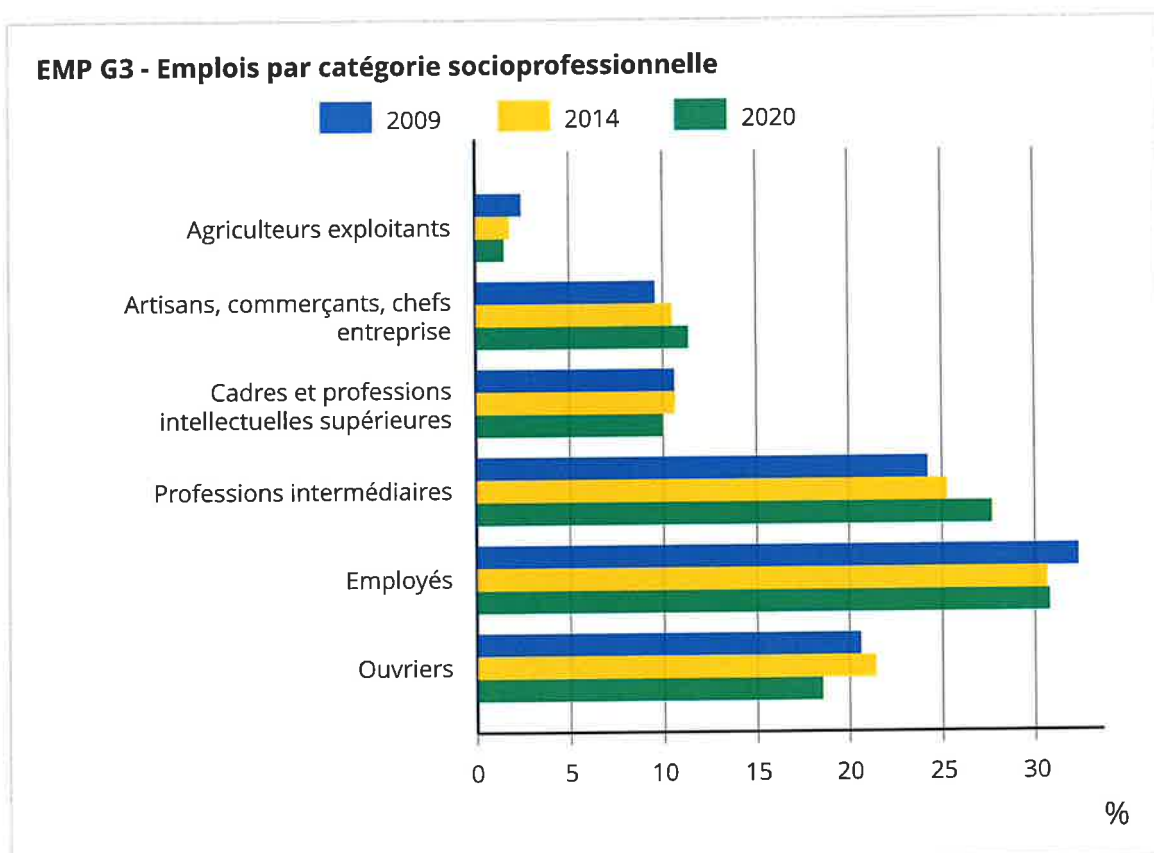
Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales lieu de travail, géographie au 01/01/2023.

EMP T7 - Emplois par catégorie socioprofessionnelle en 2020

	Nombre	%
Ensemble	3 158	100,0
Agriculteurs exploitants	50	1,6
Artisans, commerçants, chefs entreprise	361	11,4
Cadres et professions intellectuelles supérieures	317	10,0
Professions intermédiaires	874	27,7
Employés	972	30,8
Ouvriers	584	18,5

Source : Insee, RP2020 exploitation complémentaire lieu de travail, géographie au 01/01/2023.

EMP G3 - Emplois par catégorie socioprofessionnelle



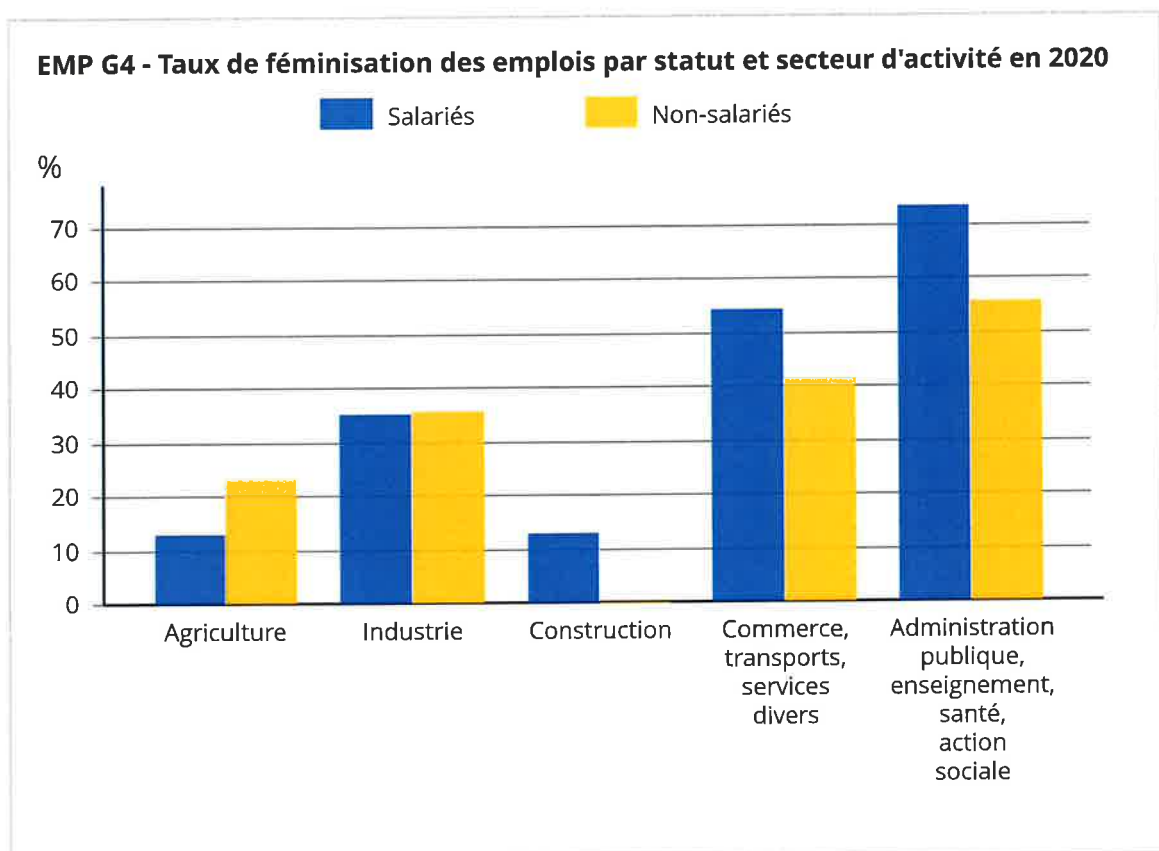
Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations complémentaires lieu de travail, géographie au 01/01/2023.

EMP T8 - Emplois selon le secteur d'activité

	2009		2014		2020		dont femmes en %	dont salariés en %
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%		
Ensemble	2 937	100,0	2 998	100,0	3 158	100,0	52,1	81,6
Agriculture	94	3,2	96	3,2	68	2,2	20,0	31,1
Industrie	246	8,4	274	9,2	302	9,6	35,5	85,1
Construction	345	11,8	327	10,9	361	11,4	9,6	73,0
Commerce, transports, services divers	1 291	43,9	1 255	41,9	1 240	39,3	51,4	77,5
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	962	32,7	1 045	34,9	1 187	37,6	71,9	90,5

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations complémentaires lieu de travail, géographie au 01/01/2023.

EMP G4 - Taux de féminisation des emplois par statut et secteur d'activité en 2020



Source : Insee, RP2020 exploitation complémentaire lieu de travail, géographie au 01/01/2023.

Caractéristiques de l'emploi au sens du recensement en 2020

Commune de Solliès-Pont (83130)

ACT T1 - Population de 15 ans ou plus ayant un emploi selon le statut en 2020

	Nombre	%	dont % temps partiel	dont % femmes
Ensemble	4 835	100,0	16,3	47,9
Salariés	4 063	84,0	17,6	50,1
Non-salariés	772	16,0	9,8	36,5

Source : Insee, RP2020 exploitation principale, géographie au 01/01/2023.

ACT T2 - Statut et condition d'emploi des 15 ans ou plus selon le sexe en 2020

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	2 518	100	2 317	100
Salariés	2 028	80,5	2 035	87,9
Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	1 739	69,1	1 768	76,3
Contrats à durée déterminée	172	6,8	191	8,2
Intérim	46	1,8	15	0,7
Emplois aidés	20	0,8	21	0,9
Apprentissage - Stage	51	2,0	39	1,7
Non-Salariés	490	19,5	281	12,1
Indépendants	340	13,5	213	9,2
Employeurs	151	6,0	62	2,7
Aides familiaux	0	0,0	6	0,3

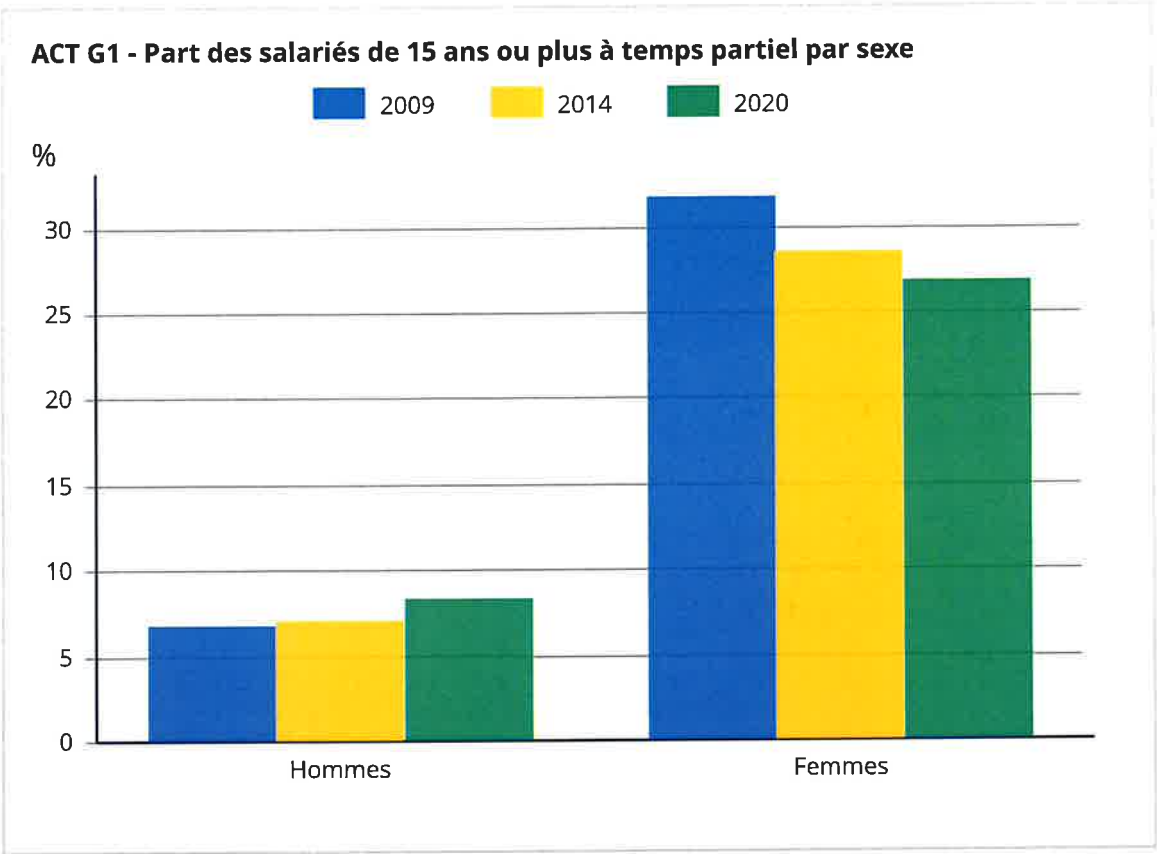
Source : Insee, RP2020 exploitation principale, géographie au 01/01/2023.

ACT T3 - Salariés de 15 à 64 ans par sexe, âge et temps partiel en 2020

	Hommes	dont % temps partiel	Femmes	dont % temps partiel
Ensemble	1 999	7,5	2 012	26,3
15 à 24 ans	213	20,7	167	33,6
25 à 54 ans	1 464	4,4	1 465	24,8
55 à 64 ans	322	12,9	381	29,2

Source : Insee, RP2020 exploitation principale, géographie au 01/01/2023.

ACT G1 - Part des salariés de 15 ans ou plus à temps partiel par sexe



Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

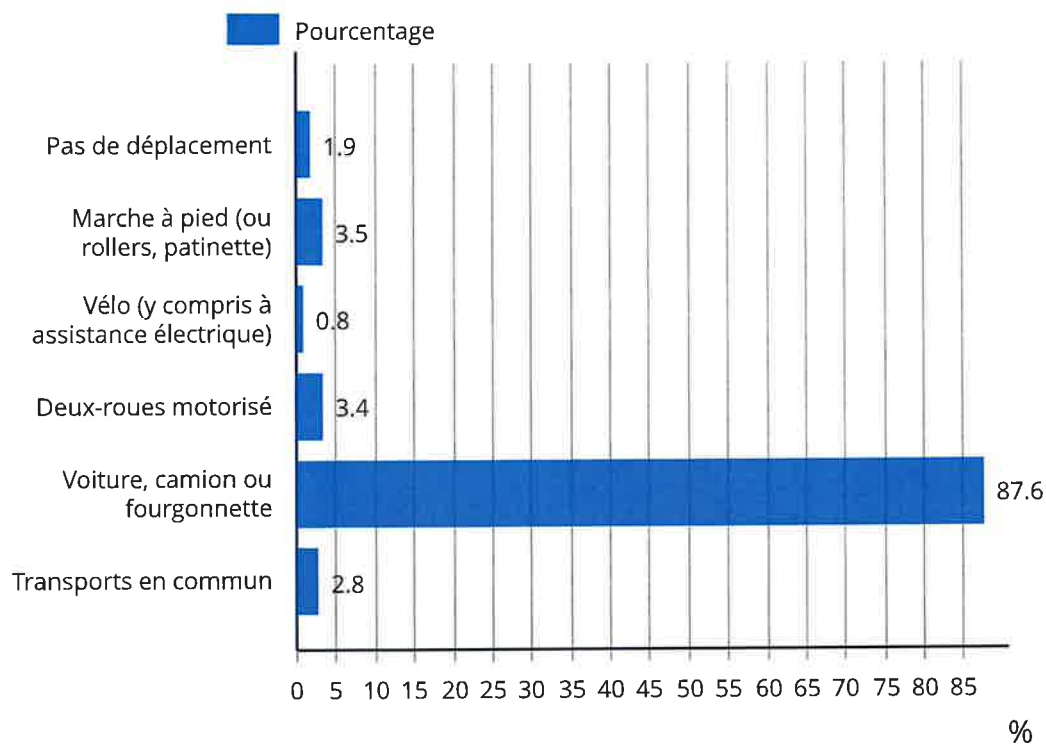
ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	4 533	100	4 374	100	4 835	100
Travaillent :						
dans la commune de résidence	1 068	23,6	1 023	23,4	1 047	21,7
dans une commune autre que la commune de résidence	3 465	76,4	3 351	76,6	3 787	78,3

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2020

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2020



Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.

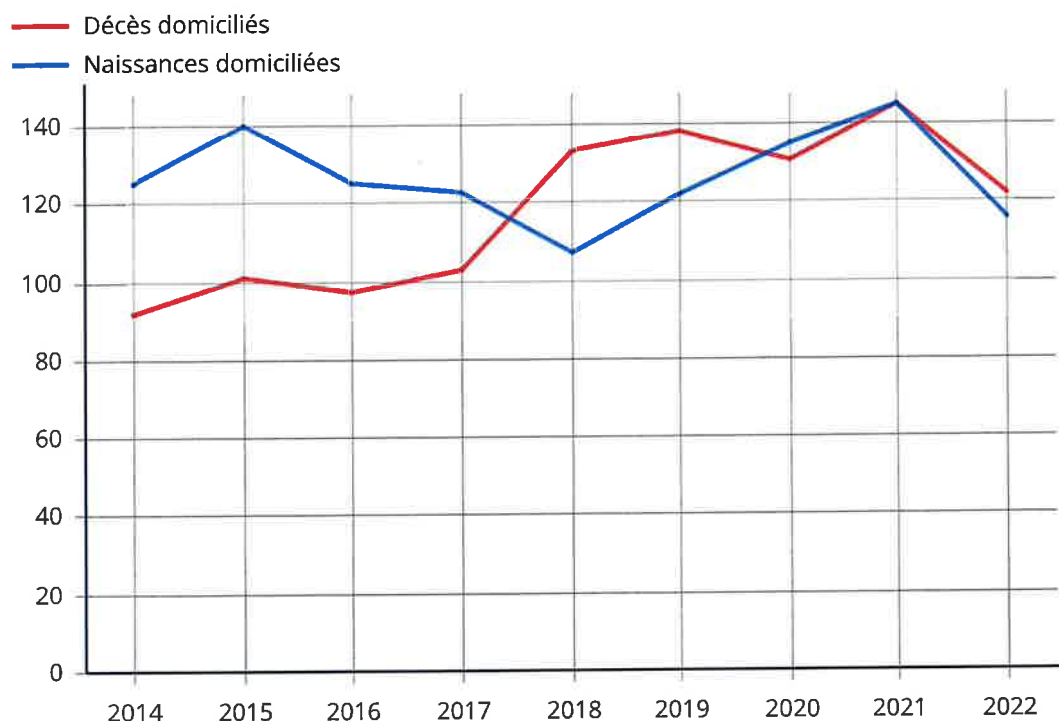
Source : Insee, RP2020 exploitation principale, géographie au 01/01/2023.

Naissances et décès domiciliés 2014-2022

Commune de Solliès-Pont (83130)

RFD G1 - Naissances et décès domiciliés

RFD G1 - Naissances et décès domiciliés



Source : Insee, statistiques de l'état civil en géographie au 01/01/2023.

Revenus et pauvreté des ménages en 2021

Commune de Solliès-Pont (83130)

REV T1 - Ménages fiscaux de l'année 2021

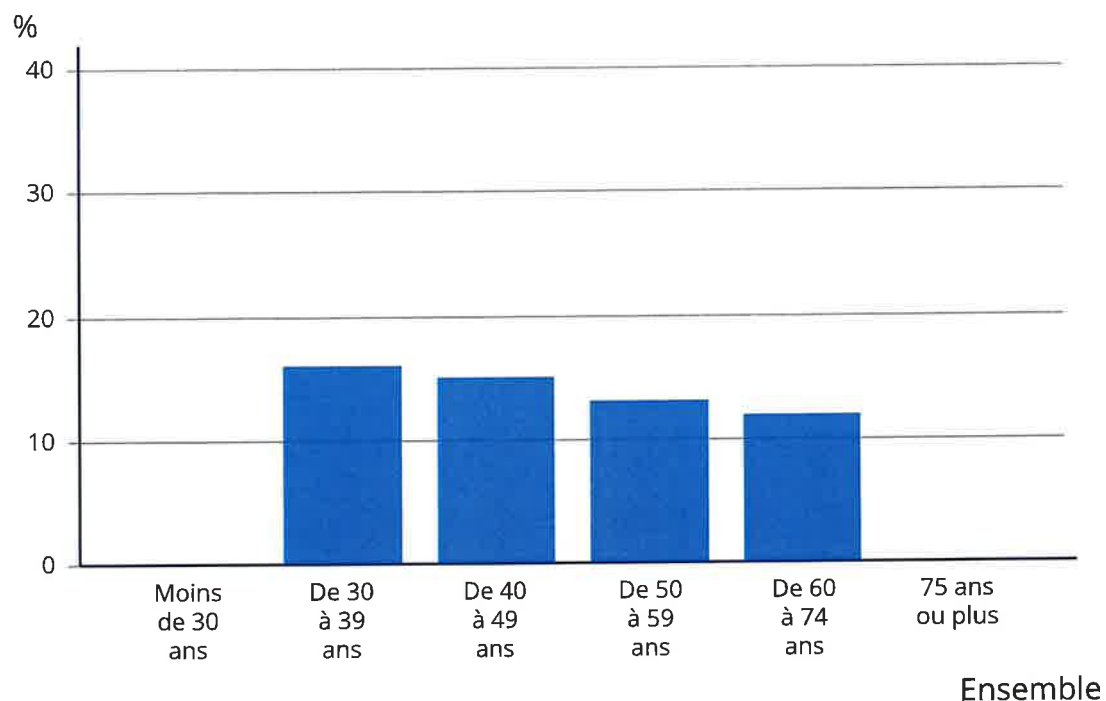
	2021
Nombre de ménages fiscaux	5 079
Nombre de personnes dans les ménages fiscaux	11 364
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	23 500
Part des ménages fiscaux imposés (en %)	53

Champ : ménages fiscaux - hors communautés et sans abris.

Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal (Filosofi) en géographie au 01/01/2023.

REV G1 - Taux de pauvreté par tranche d'âge du référent fiscal en 2021

REV G1 - Taux de pauvreté par tranche d'âge du référent fiscal en 2021

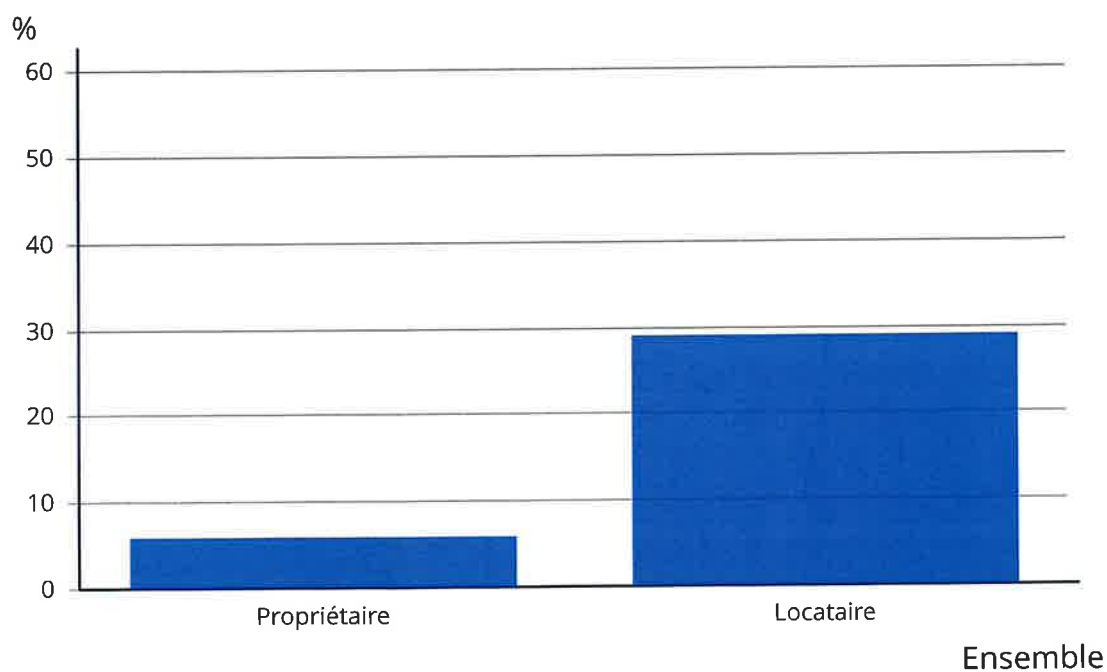


Champ : ménages fiscaux - hors communautés et sans abris.

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal (Filosofi) en géographie au 01/01/2023.

REV G2 - Taux de pauvreté par statut d'occupation du logement du référent fiscal en 2021

REV G2 - Taux de pauvreté par statut d'occupation du logement du référent fiscal en 2021



Champ : ménages fiscaux - hors communautés et sans abris.

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal (Filosofi) en géographie au 01/01/2023.

REV T2 - Décomposition des revenus disponibles sur l'année 2021

	part en %
Ensemble	100,0
Revenus d'activité	68,6
dont salaires et traitements	59,2
dont indemnités de chômage	2,7
dont revenus des activités non salariées	6,7
Pensions, retraites et rentes	33,1
Revenus du patrimoine et autres revenus	8,8
Ensemble des prestations sociales	5,1
dont prestations familiales	1,6
dont minima sociaux	2,5
dont prestations logement	1,0
Impôts	-15,6

Champ : ménages fiscaux - hors communautés et sans abris.

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal (Filosofi) en géographie au 01/01/2023.

REV T3 - Distribution des revenus disponibles de l'année 2021

	2021
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	23 500
Rapport interdécile	3,1
1er décile (en euros)	12 470
9e décile (en euros)	38 350

Champ : ménages fiscaux - hors communautés et sans abris.

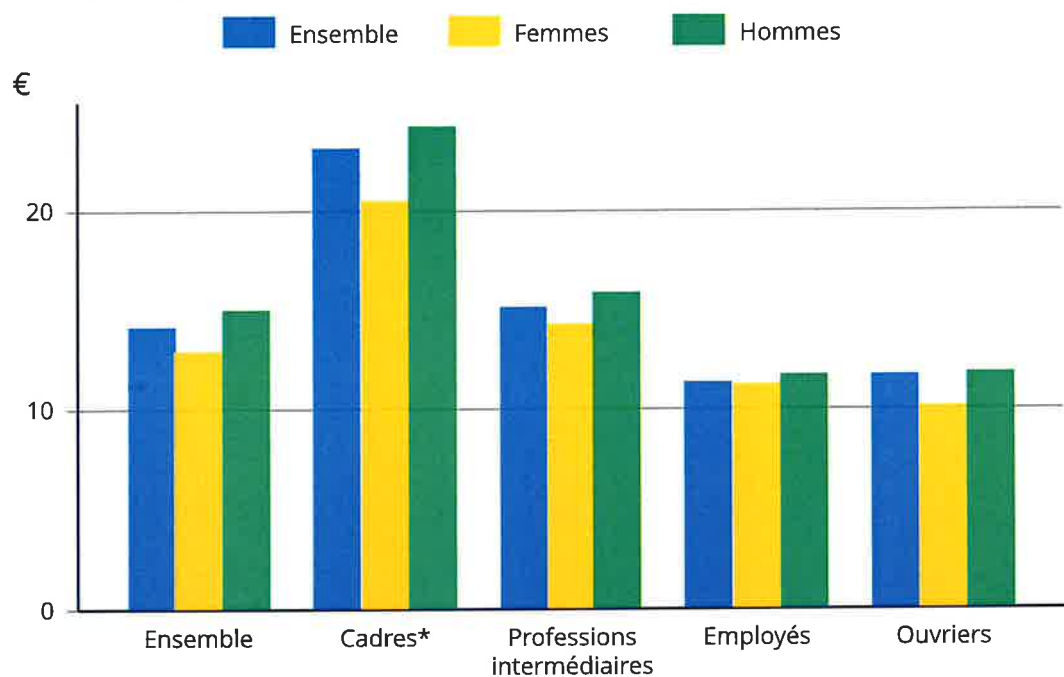
Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal (Filosofi) en géographie au 01/01/2023.

Salaires et revenus d'activité en 2021

Commune de Solliès-Pont (83130)

SAL G1 - Salaire net horaire moyen (en euros) selon la catégorie socioprofessionnelle en 2021

SAL G1 - Salaire net horaire moyen (en euros) selon la catégorie socioprofessionnelle en 2021

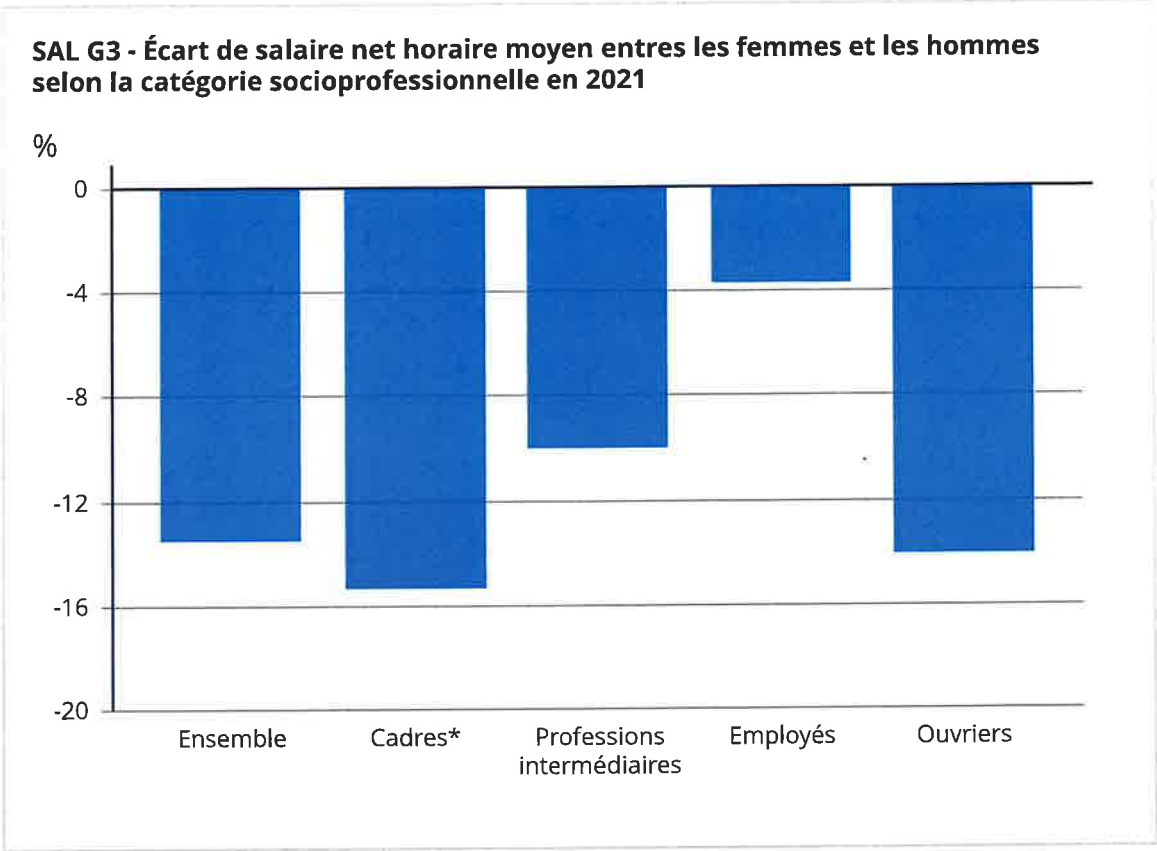


* Cadres, professions intellectuelles supérieures et chefs d'entreprises salariés

Champ : Secteur privé et entreprises publiques hors agriculture, catégorie socioprofessionnelle du poste principal occupé par le salarié dans l'année.

Source : Insee, Bases Tous salariés, fichier salariés au lieu de résidence en géographie au 01/01/2023.

SAL G3 - Écart de salaire net horaire moyen entres les femmes et les hommes selon la catégorie socioprofessionnelle en 2021



* Cadres, professions intellectuelles supérieures et chefs d'entreprises salariés
Champ : Secteur privé et entreprises publiques hors agriculture, catégorie socioprofessionnelle du poste principal occupé par le salarié dans l'année.
Source : Insee, Bases Tous salariés, fichier salariés au lieu de résidence en géographie au 01/01/2023.

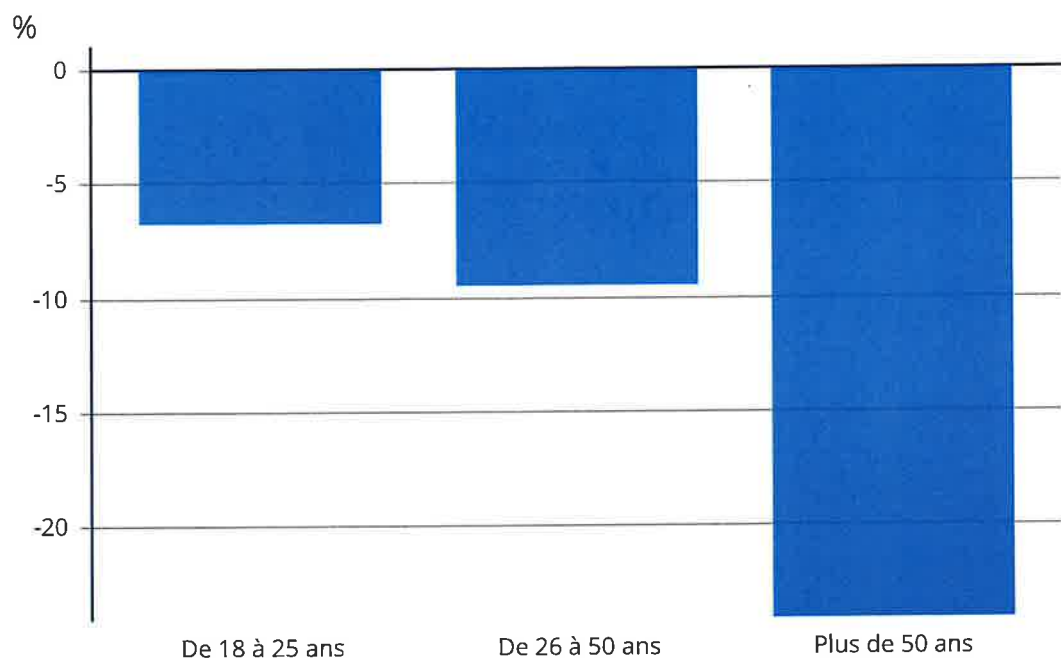
SAL T1 - Salaire net horaire moyen (en euros) selon l'âge en 2021

	Ensemble	Femmes	Hommes
De 18 à 25 ans	10,4	10,0	10,7
De 26 à 50 ans	13,9	13,1	14,4
Plus de 50 ans	16,4	14,0	18,4

Champ : Secteur privé et entreprises publiques hors agriculture.
Source : Insee, Bases Tous salariés, fichier salariés au lieu de résidence en géographie au 01/01/2023.

SAL G4 - Écart de salaire net horaire moyen entre les femmes et les hommes selon l'âge en 2021

SAL G4 - Écart de salaire net horaire moyen entre les femmes et les hommes selon l'âge en 2021



Champ : Secteur privé et entreprises publiques hors agriculture.

Source : Insee, Bases Tous salariés, fichier salariés au lieu de résidence en géographie au 01/01/2023.

Caractéristiques des établissements fin 2021

Commune de Solliès-Pont (83130)

RES T1P - Établissements actifs employeurs par secteur d'activité agrégé et taille fin 2021

	Total	%	0 salarié	1 à 9 salarié(s)	10 salariés ou plus
Ensemble	376	100,0	39	279	58
Agriculture, sylviculture et pêche	11	2,9	6	5	0
Industrie	29	7,7	2	15	12
Construction	54	14,4	4	42	8
Commerce, transports, services divers	229	60,9	24	183	22
dont commerce et réparation automobile	77	20,5	12	53	12
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	53	14,1	3	34	16

Champ : hors secteur de la défense et hors particuliers employeurs.

Source : Insee, Flores (Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié) en géographie au 01/01/2023.

RES T2P - Postes salariés par secteur d'activité agrégé et taille d'établissement fin 2021

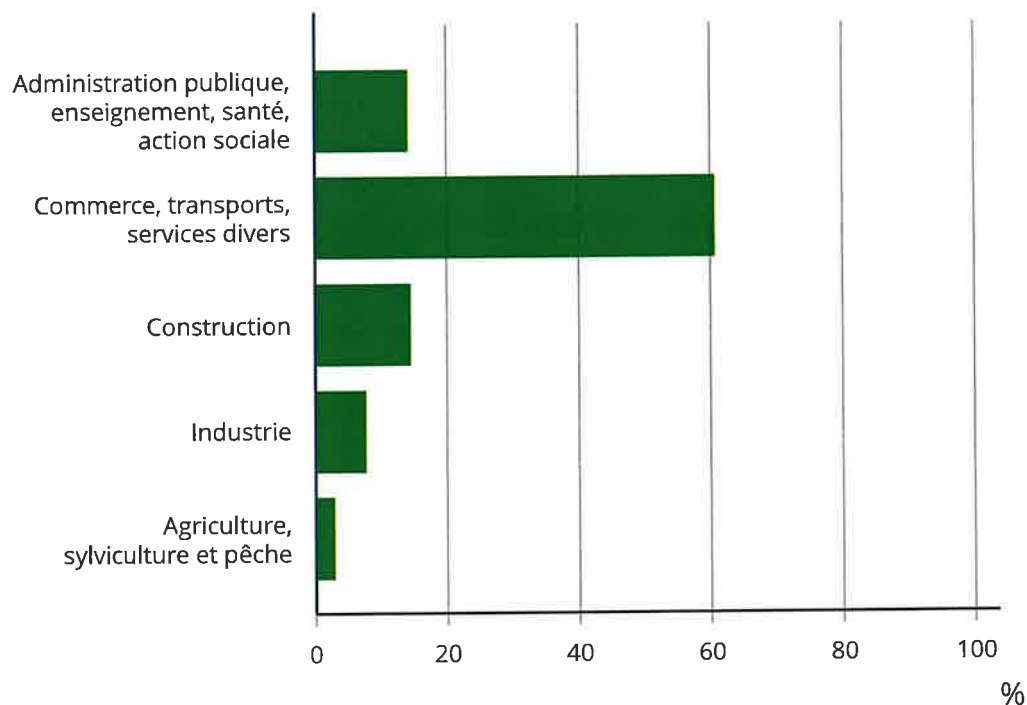
	Total	%	1 à 9 salariés	10 salariés ou plus
Ensemble	2 446	100,0	824	1 622
Agriculture, sylviculture et pêche	8	0,3	8	0
Industrie	257	10,5	56	201
Construction	294	12,0	104	190
Commerce, transports, services divers	1 073	43,9	541	532
Inter Commerce et réparation automobile	449	18,4	160	289
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	814	33,3	115	699

Champ : hors secteur de la défense et hors particuliers employeurs.

Source : Insee, Flores (Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié) en géographie au 01/01/2023.

RES G1 - Répartition des établissements actifs employeurs par secteur d'activité agrégé fin 2021

RES G1 - Répartition des établissements actifs employeurs par secteur d'activité agrégé fin 2021



Champ : hors secteur de la défense et hors particuliers employeurs.

Source : Insee, Flores (Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié) en géographie au 01/01/2023.

RES G2P - Répartition des établissements actifs employeurs par taille fin 2021

RES G2P - Répartition des établissements actifs employeurs par taille fin 2021



Champ : hors secteur de la défense et hors particuliers employeurs.

Source : Insee, Flores (Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié) en géographie au 01/01/2023.

RES T3 - Établissements actifs employeurs selon les sphères de l'économie fin 2021

	Établissements		Postes salariés	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	376	100,0	2 446	100,0
Sphère productive	102	27,1	465	19,0
dont domaine public	0	0,0	0	0,0
Sphère présentielle	274	72,9	1 981	81,0
dont domaine public	15	4,3	515	21,1

Champ : hors secteur de la défense et hors particuliers employeurs.

Source : Insee, Flores (Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié) en géographie au 01/01/2023.

RES T5 - Particuliers employeurs fin 2021

	Particuliers employeurs	
	Nombre	%
Ensemble	609	100,0
Employeurs d'assistantes maternelles	181	29,7
Employeurs d'autres salariés	428	70,3

Champ : particuliers employeurs.

Source : Insee, Flores (Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié) en géographie au 01/01/2023.

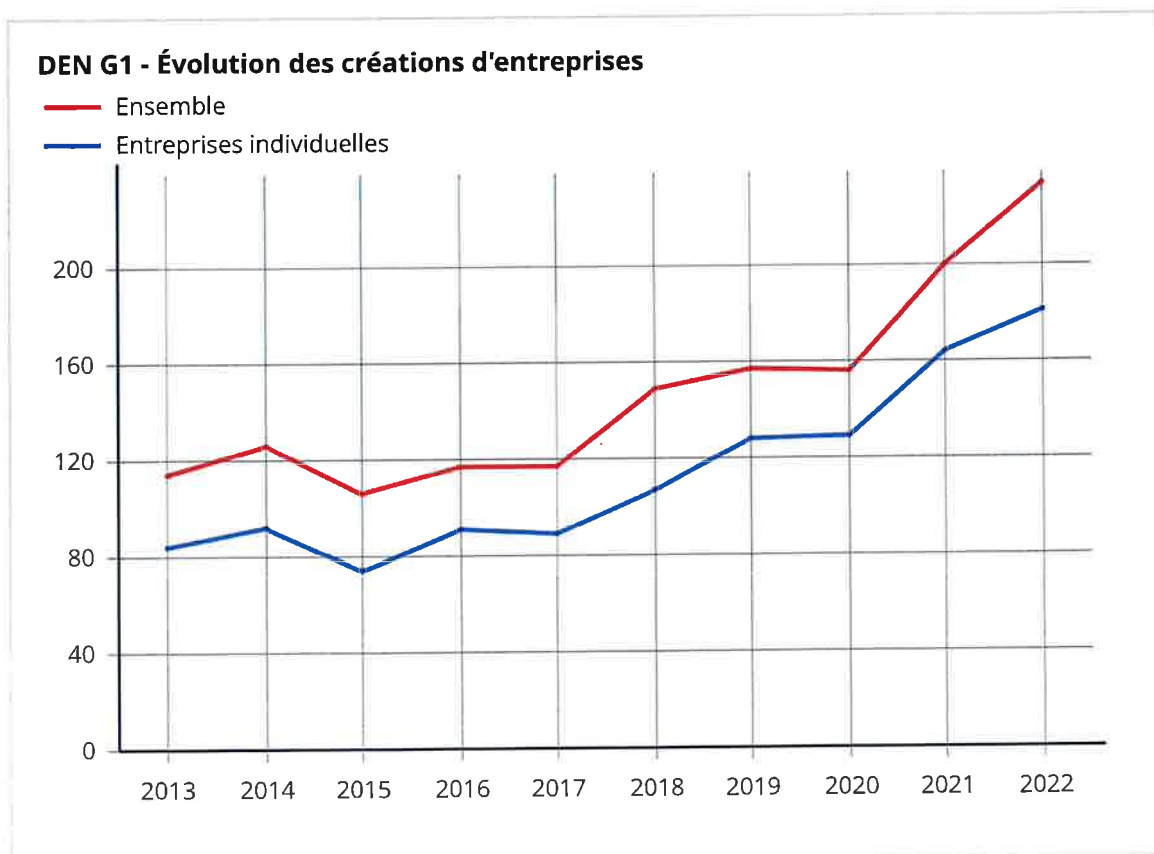
DEN T1 - Créations d'entreprises par secteur d'activité en 2022

	Entreprises créées		Dont entreprises individuelles	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	234	100,0	181	77,4
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	10	4,3	8	80,0
Construction	31	13,2	20	64,5
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	51	21,8	39	76,5
Information et communication	7	3,0	5	71,4
Activités financières et d'assurance	5	2,1	1	20,0
Activités immobilières	18	7,7	8	44,4
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	57	24,4	46	80,7
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	19	8,1	19	100,0
Autres activités de services	36	15,4	35	97,2

Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Système d'information sur la démographie d'entreprises (SIDE) en géographie au 01/01/2023.

DEN G1 - Évolution des créations d'entreprises



Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Système d'information sur la démographie d'entreprises (SIDE) en géographie au 01/01/2023.

DEN T4 - Créations d'établissements par secteur d'activité en 2022

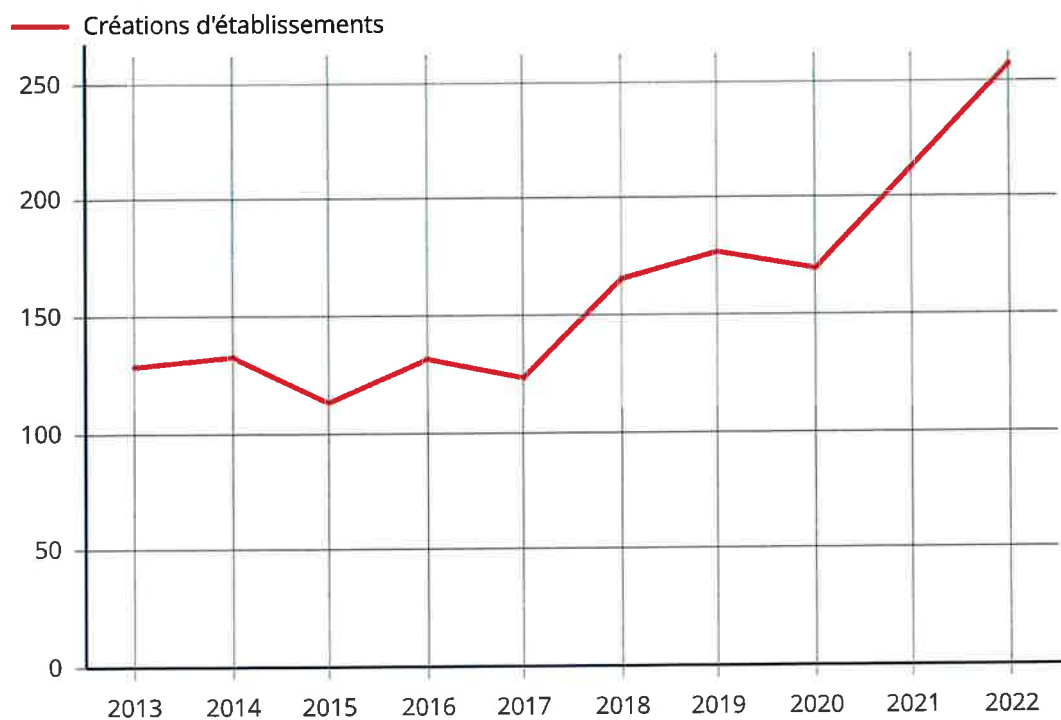
	Ensemble	%
Ensemble	257	100,0
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	12	4,7
Construction	34	13,2
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	61	23,7
Information et communication	7	2,7
Activités financières et d'assurance	5	1,9
Activités immobilières	20	7,8
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	62	24,1
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	22	8,6
Autres activités de services	34	13,2

Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Système d'information sur la démographie d'entreprises (SIDE) en géographie au 01/01/2023.

DEN G3 - Évolution des créations d'établissements

DEN G3 - Évolution des créations d'établissements



Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Système d'information sur la démographie d'entreprises (SIDE) en géographie au 01/01/2023.

Nombre d'unités légales et d'établissements en 2021

Commune de Solliès-Pont (83130)

DEN T3 - Nombre d'unités légales par secteur d'activité au 31 décembre 2020

	Nombre	%
Ensemble	1 106	100,0
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	71	6,4
Construction	205	18,5
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	282	25,5
Information et communication	24	2,2
Activités financières et d'assurance	32	2,9
Activités immobilières	54	4,9
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	154	13,9
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	171	15,5
Autres activités de services	113	10,2

Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2022.

DEN T5 - Nombre d'établissements par secteur d'activité au 31 décembre 2020

	Nombre	%
Ensemble	1 224	100,0
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	91	7,4
Construction	211	17,2
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	322	26,3
Information et communication	27	2,2
Activités financières et d'assurance	43	3,5
Activités immobilières	58	4,7
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	167	13,6
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	185	15,1
Autres activités de services	120	9,8

Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2022.

Tourisme en 2024

Commune de Solliès-Pont (83130)

TOU T1 - Nombre et capacité des hôtels au 1er janvier 2024

Nombre d'étoiles	Hôtels	Chambres
Ensemble	0	0
1 étoile	0	0
2 étoiles	0	0
3 étoiles	0	0
4 étoiles	0	0
5 étoiles	0	0
Non classé	0	0

Source : Insee, partenaires territoriaux en géographie au 01/01/2023.

TOU T2 - Nombre et capacité des campings au 1er janvier 2024

Nombre d'étoiles	Terrains	Emplacements
Ensemble	1	20
1 étoile	0	0
2 étoiles	0	0
3 étoiles	0	0
4 étoiles	0	0
5 étoiles	0	0
Non classé	1	20

Source : Insee, partenaires territoriaux en géographie au 01/01/2023.

TOU T3 - Nombre d'autres hébergements collectifs au 1er janvier 2024

Type d'hébergement	Hébergement	Nombre de places lit (1)
Ensemble	0	0
Résidence de tourisme et hébergements assimilés	0	0
Village vacances - Maison familiale	0	0
Auberge de jeunesse - Centre sportif	0	0

(1) chambres, appartements, dortoirs...

Source : Insee, partenaires territoriaux en géographie au 01/01/2023.

Pour en savoir plus

- › [Base de données associée pour l'ensemble des communes](#)
- › [Les mêmes résultats pour un autre territoire](#)
- › [Comparateur de territoires](#)

AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
Reçu le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DU GAPEAU

extrait du registre des délibérations du conseil
communautaire de la Vallée du Gapeau

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - Département du VAR

Séance du 29 septembre 2023

L'an deux mille vingt-trois, le vingt neuf
septembre à 9h, le conseil communautaire
régulièrement convoqué, s'est réuni au
nombre prescrit par la loi.

Date de convocation : le 22 septembre 2023

NOMBRE DE MEMBRES

Afférents au Conseil Communautaire	En exercice	Qui ont pris part au vote
31	31	29

**Objet de la délibération : procédure d'arrêt du
Programme Local de l'Habitat de la
Communauté de Communes Vallée du Gapeau
2024-2029**

n°23-09-29/11

Conseillers à voix délibérative ayant pris part au vote :

M. GARRON	Président – Maire de Solliès-Pont
M. PALMIERI	1 ^{er} Vice-Président – Maire de La Farlède
M. AYCARD	2 ^e Vice-Président – Maire de Belgentier
M. GERARDIN	4 ^e Vice-Président – Maire de Solliès-Ville
M. VITRANT	Conseiller communautaire – commune de Belgentier
Mme MARTINEZ	Conseillère communautaire – commune de Solliès-Toucas
Mme DRELON	Conseillère communautaire – commune de Solliès-Toucas
M. CALONGE	Conseiller communautaire – commune de Solliès-Toucas
Mme RAVINAL	Conseillère communautaire – commune de Solliès-Pont
Mme SMADJA	Conseillère communautaire – commune de Solliès-Pont
Mme FOUCOU	Conseillère communautaire – commune de Solliès-Pont
M. DUPONT	Conseiller communautaire – commune de Solliès-Pont
M. LAURERI	Conseillère communautaire – commune de Solliès-Pont
M. COQUAULT	Conseiller communautaire – commune de Solliès-Pont
Mme DELGADO	Conseillère communautaire – commune de Solliès-Pont
M. BOUBEKER	Conseiller communautaire – commune de Solliès-Pont
Mme VINCENTS	Conseillère communautaire – commune de Solliès-Pont
M. HENRY	Conseiller communautaire – commune de La Farlède
M. BERTI	Conseiller communautaire – commune de La Farlède
Mme FOUASSE	Conseillère communautaire – commune de La Farlède
M. CASTEL	Conseiller communautaire – commune de Solliès-Ville

Conseillers ayant donné procuration :

M. FABRE à M. GÉRARDIN
M. JAULT à Mme MARTINEZ
M. MATTEODO à Mme DRELON
Mme BELTRA à Mme RAVINAL
Mme XICLUNA à M. AYCARD
Mme CORPORANDY-VIALON à M. PALMIÉRI
Mme EXCOFFON-JOLLY à M. HENRY
Mme TÉOBALD à M. BERTI

Le quorum étant atteint, le Conseil Communautaire élit M. Palmiéri secrétaire de séance.

Le président expose que le Programme Local de l'Habitat est un document stratégique de programmation
qui « définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux

AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE

Reçu le 03/10/2023

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE

besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.» [CCH, art. L302-1].

Il précise que le second PLH de la CCVG s'engage à assurer la cohérence de la programmation en logement et sa répartition équilibrée sur le territoire, tout en servant de cadre aux opérations d'aménagement liées à l'habitat et qu'il est le résultat d'une démarche partenariale associant collectivités locales, services de l'État, bailleurs sociaux, associations œuvrant dans le domaine de l'habitat, du logement, professionnels de l'immobilier et qu'il se décompose en trois parties ci-après :

- le diagnostic qui analyse le fonctionnement du marché local du logement et les conditions d'habitat à l'échelle de l'intercommunalité, et s'appuie sur le travail des élus et la participation des partenaires locaux dans les groupes de travail et Comité de Pilotage,
- les orientations stratégiques qui permettent de définir les grands enjeux du territoire communautaire en matière d'habitat, de préciser les thèmes pour lesquels il s'avère nécessaire d'instaurer un plan d'actions, et de répondre aux besoins identifiés dans la perspective d'un développement équilibré de l'habitat sur le territoire communautaire, voire le bassin d'habitat,
- le programme d'actions territorialisé qui décline les objectifs en actions à conduire sur la période 2025-2029.

Au vu de ces éléments, il propose au conseil de valider le PLH ainsi exposé.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment article L302-1 et suivants,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L5211-9 et L5214-16,

VU la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, dite loi « SRU »,

VU le décret n°2005-317 du 4 avril 2005 et ses dispositions relatifs à l'organisation de la procédure d'adoption du PLH,

VU la loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale (DALO),

VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ENL),

VU 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,

VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « ALUR »,

VU la loi 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et la citoyenneté,

VU la loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,

VU la loi 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale,

VU les statuts de la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau,

VU la délibération du 18 octobre 2019 engageant la procédure d'élaboration du deuxième Programme Local de l'Habitat de la CCVG,

AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE

Reçu le 03/10/2023

~~CONSIDÉRANT que la Communauté de communes la Vallée du Gapeau regroupe plus de 30 000 habitants et comprend une commune de plus de 10 000 habitants et qu'en conséquence elle doit disposer d'un programme local de l'habitat,~~

CONSIDÉRANT le premier Comité de Pilotage du 20 septembre 2022 validant le diagnostic du PLH,

CONSIDÉRANT le second Comité de Pilotage du 8 décembre 2022 validant les orientations stratégiques et objectifs de production du PLH,

CONSIDÉRANT le troisième Comité de Pilotage du 25 mai 2023 validant le volet opérationnel du PLH,

DÉLIBÈRE ET DÉCIDE :

pour : 29

contre : 0

abstension(s) : 0

- **D'APPROUVER** le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes Vallée du Gapeau, pour la période 2024 – 2029, qui contient :

- le diagnostic,
- les orientations stratégiques,
- le programme d'actions,

- **D'AUTORISER** le Président, à engager la procédure d'arrêt du PLH et à signer tout acte nécessaire à la bonne exécution de la présente délibération.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits,
pour copie conforme,

Certifié exécutoire compte tenu de sa
transmission en Préfecture du Var le
et de sa publication le



Docteur André GARRON

Président CCVG
Maire de Solliès-Pont

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa transmission, de sa publication ou notification. Il peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyen » accessible sur le site internet www.telerecours.fr.



conseil communautaire

Séance du vendredi 29 septembre 2023 à 9h
au siège de la Communauté de Communes

Documents PLH 2024-2029 :

- **diagnostic p 2**
- **orientations p 101**
- **actions p 125**

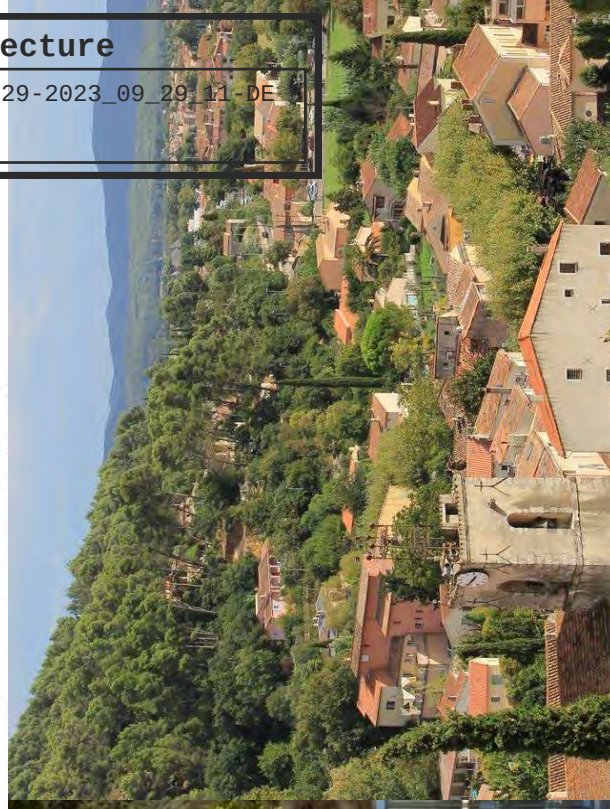
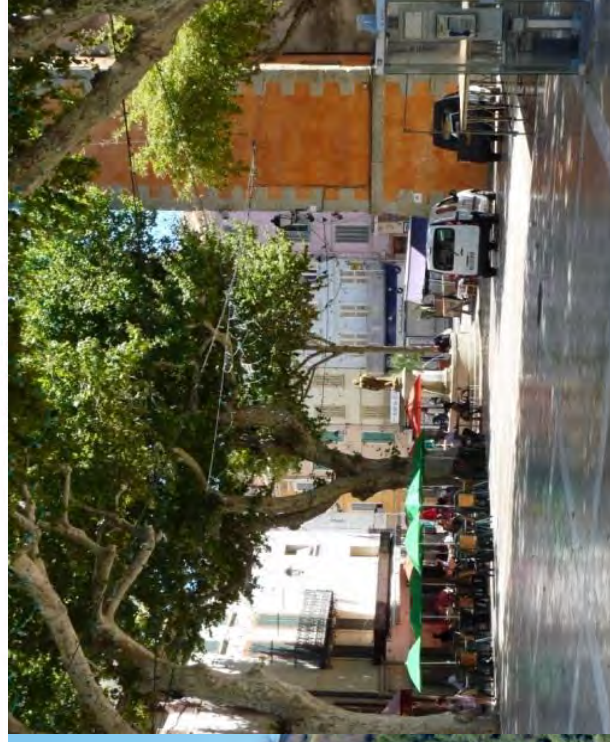
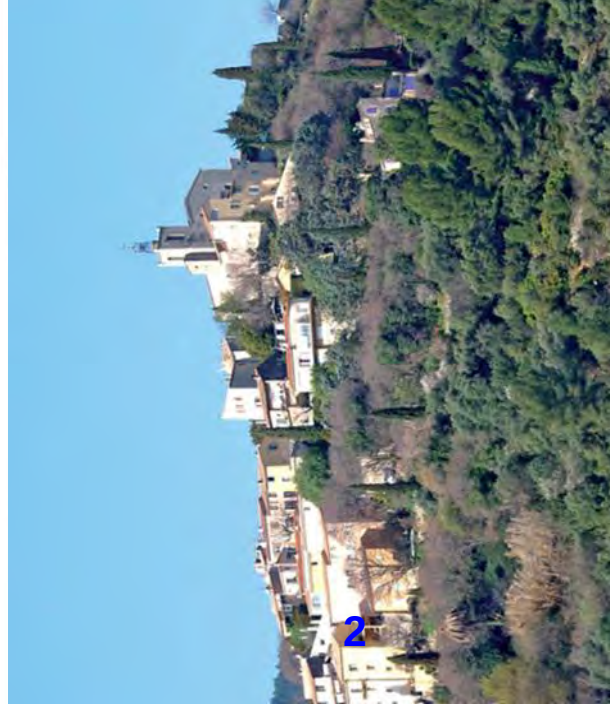
Programme Local de l'Habitat 2023-2029

Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau



AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
Reçu le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023



DIAGNOSTIC

1

Évolutions socio-démographiques

2

Caractéristiques et évolutions du parc de logements

3

Dynamiques du marché du logement

4

Besoins en logements publics spécifiques

5

Diagnostic foncier

Programme Local de l'Habitat 2023-2029

Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau

DIAGNOSTIC



CONTEXTE TERRITORIAL ET CADRE JURIDIQUE

AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
Reçu le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023

Contexte territorial et cadre juridique

Focus méthodologique : la méthode de réalisation du diagnostic

Le contexte d'élaboration du PLH : couverture du territoire par les documents cadres

1. EVOLUTIONS SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

Une topographie contraignant fortement le développement résidentiel

Une dépendance économique du territoire à la polarité toulonnaise

Une forte concentration du peuplement sur deux communes

Une croissance démographique qui s'essouffle sur la période récente

Des évolutions démographiques différenciées entre les communes au début des années 2000

La croissance démographique est portée par l'attractivité du territoire

Un phénomène de desserrement rapide des ménages de l'intercommunalité

Un solde naturel faible pour l'ensemble des communes et un essoufflement du solde migratoire entre les deux derniers recensements

La population a un profil âgé et présente une tendance rapide au vieillissement

Une surreprésentation des ménages familiaux encore marquée en comparaison avec le Var

Un faible indice de jeunesse pour l'ensemble des communes

Une grande majorité de flux résidentiels locaux avec le reste du Var : une arrivée de ménages aux capacités financières importantes et un départ des jeunes ménages aux moyens plus limités

L'intercommunalité capte des jeunes familles comme des ménages seniors

Des flux migratoires légèrement excédentaires pour les différentes catégories socio-professionnelles

Un territoire qui capte des propriétaires occupants de maison

Une concentration de l'emploi sur la commune de La Farlède

Un territoire de report et sous influence de la métropole toulonnaise

Les actifs de Solliès-Pont sont davantage touchés par le chômage

Des niveaux de revenus supérieurs à ceux du département du var

Synthèse – évolutions socio-démographiques

2. CARACTERISTIQUES ET EVOLUTIONS DU PARC DE LOGEMENTS

Un territoire résidentiel, domine par les résidences principales

Un phénomène de vacance peu prégnant, à l'instar du département du var

Un parc de logements plus récent qu'à l'échelle départementale

Une tendance à la diversification du parc vers les petits logements

Un territoire moins soumis au phénomène de précarité énergétique

Un parc de logements pour partie énergivore et dégradé dans les centres-villes

Un parc de petites copropriétés, plutôt performant sur le plan énergétique

Un parc locatif privé davantage concerné par des situations de dégradation

Un parc locatif privé sous tension, pouvant loger des ménages précaires

Programme local de l'habitat de la CC Vallée du Gapeau

Des moyens financiers élevés engagés sur l'amélioration du parc ancien

Des objectifs de l'OPAH « Cœur de Ville » de Solliès-Pont non-atteints

Un bilan peu satisfaisant de l'OPAH « Cœur de Ville » de Solliès-Pont

Synthèse - caractéristiques et évolutions du parc privé

Le parc de logements locatifs sociaux est concentré sur La Farlède et Solliès-Pont

Des objectifs élevés de rattrapage des objectifs de logements locatifs sociaux

Un équilibre des typologies au sein du parc social de l'intercommunalité

Une accélération de la production sociale à partir des années 2010

Une faible part de petits logements au sein du parc social

Des niveaux de loyers dans le parc social nettement en deçà des loyers du libre

Une demande en logement social croissante, qui porte sur les petites et moyennes typologies

Une forte pression sur le parc social

Une très forte précarité des demandeurs d'un logement social

Des difficultés d'accès au logement en début de parcours résidentiel

Synthèse - caractéristiques et évolutions du parc social

3. DYNAMIQUES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Une production dynamisée par le rattrapage SRU sur la dernière décennie

Une raréfaction des terrains à bâtir

Une activité de promotion immobilière soutenue, en secteur d'aménagement et dans le différé

Un surenchérissenement des niveaux de prix, déjà élevés

Les capacités d'accession demeurent toutefois contraintes sur l'individuel

Une pénurie de biens en location dans le parc privé, notamment en grands logements

Synthèse – dynamiques du marché immobilier

4. BESOINS EN LOGEMENT DES PUBLICS SPECIFIQUES

Une population vieillissante qui cherche de nouvelles solutions plus adaptées à ces besoins

Un territoire bien couvert en structures d'hébergement pour seniors

Le parc social répond difficilement aux besoins du public senior

Un accès au logement ordinaire difficile pour les publics jeunes

Les jeunes ménages se tournent peu vers le parc locatif social

Une capacité de réalisation des parcours résidentiels contraintes pour les jeunes ménages

Des difficultés à loger les ménages les plus fragiles

Une offre d'accueil à destination des ménages handicapés étoffée

L'intercommunalité répond aux objectifs actuels en matière d'accueil des gens du voyage

Synthèse – besoins en logements des publics spécifiques

5 - DIAGNOSTIC FONCIER

LEXIQUE ANNEXES

Mai 2022

Contexte territorial et cadre juridique

- Le PLH doit être compatible avec le SCOT
- Les PLU et les cartes communales doivent être compatibles avec le PLH.

- Place les EPCI comme chef de file des politiques en matière d'attributions des logements locatifs sociaux (pour les EPCI compétents en matière d'habitat et ayant au moins un QPV sur leur territoire) ;
- Élaboration d'une Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) qui permet d'appliquer les orientations définies en matière d'attributions.
- Modification des critères pour définir les communes où s'applique le taux de 20% et les communes exemptées dans le cadre de la loi SRU ;
- Renforcement du volet foncier des PLH avec une analyse de l'offre foncière et de son utilisation, la mise en place d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH, des actions à mener en matière de politique foncière.

- Simplifie les procédures d'aménagement ;
- Crée les Opérations de Revitalisation des Territoires (ORT) ;
- Impose une part (20%) de logements évolutifs neufs ;
- Amplifie la dynamique de vente HLM
- Encadre la location touristique meublée ;
- Réaffirme l'expérimentation de l'encadrement des loyers
- Facilite la mobilité dans le parc HLM ;
- Oblige le regroupement des organismes HLM de moins de 12 000 logements.



- Densification : suppression de la taille minimale des terrains, suppression du COS et assouplissement des règles de majorités requises pour la subdivision des lots en lotissement ;
- Arrêt de l'artificialisation des sols ;
- Lutte contre l'étalement urbain ;
- Préservation des espaces naturels et agricoles ;
- Obligation dans le cadre du PLH de faire un plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs, et donne la possibilité de mettre en place une CIL ;
- Possibilité pour une commune ou un EPCI compétent en matière d'habitat de créer un régime d'autorisation préalable ou de déclaration de mise en location.

- Pérennise le dispositif SRU au-delà de 2025 et permet une meilleure adaptation locale.
- Inscrit les contrats de mixité sociale, qui permet d'adapter les objectifs triennaux de production de logements sociaux en fonction des contraintes rentrées localement.
- Définit les moyens qui permettent de parvenir à atteindre les objectifs en termes de logements sociaux
- Elargit le dispositif d'encadrement des loyers à de nouveaux territoires.

083-248304100230929-230929_11-DE
Reçu le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023

AR
le
le
le

Prefecture
le
le
le

➤ Focus méthodologique : la méthode de réalisation du diagnostic

Le diagnostic du Programme Local de l'Habitat a été élaboré sur la période d'octobre 2021 à juin 2022, et validé lors du Comité de Pilotage en septembre 2022.

Il vise à apporter les éclairages préalables, par un état des lieux de la situation de l'habitat et des dynamiques des marchés immobiliers, à la définition d'une stratégie globale en faveur de l'amélioration des conditions d'habitat des habitants de la CC Vallée du Gapeau.

Le diagnostic s'articule de la manière suivante :

- **Une contextualisation de la politique publique de l'Habitat au sein des différentes politiques sectorielles et transversales** menées à l'échelle du département du Var et du SCoT Provence Méditerranée et les liens de transversalité à tisser avec les autres documents cadres.

6

- **Un diagnostic complet sur les tendances démographiques, sur le fonctionnement des différents segments de parc** (locatif social, privé, accession, location) afin d'identifier les principaux besoins en habitat replacés dans le fonctionnement global de la CC de la Vallée du Gapeau.

Ce diagnostic a été construit à l'appui des diverses sources statistiques et de productions, dont le détail des différentes sources de données mobilisées est présenté dans la partie annexe du diagnostic. Il synthétise et reprend des **études déjà conduites** (SCoT, CIL, étude pré-opérationnelle de PIG, étude foncière réalisée par l'AUDAT...)

Élément d'objectivation essentiel des phénomènes observés, ce premier regard chiffré, quantitatif sur les dynamiques socio-démographiques et du fonctionnement du marché du logement a également été mis en perspective avec **l'avis des élus et partenaires lors de temps de rencontres** :

- Avec les communes lors de réunions communales (réalisées en juillet 2022) pour évoquer les enjeux communaux et travailler sur le potentiel foncier (identification des **zones de projet et périmètres de potentiel foncier**).
- Avec les services de l'État, le Conseil Départemental du Var, les associations les bailleurs sociaux les partenaires (EPF, Action Logement), les promoteurs et agents immobiliers, etc., lors d'une journée d'ateliers tenue en mai 2022.

Cette démarche permet d'aboutir à un **portrait objectif du territoire, mettant en évidence des déséquilibres et problématiques auxquels faire face.**

➤ Le contexte d'élaboration du PLH : couverture du territoire par les documents cadres

☐ Le PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées)

Le PDALHPD du Var 2016-2022, arrêté le 17 novembre 2016, s'articule principalement autour de 3 axes :

1. Les parcours d'accès au logement autonome
2. Le maintien dans le logement
3. L'habitat indigne et la précarité énergétique

Sur le territoire de La Vallée du Gapeau, le diagnostic du PLALHPD révèle :

- un taux de pauvreté de **10,8 % plus bas que l'ensemble du département.**
- une **demande de logement social plutôt faible par rapport au reste du département : 20,7/1 000 habitants.**
- les sollicitations au 115 peu fréquentes : 164 demandes, soit 1,2 % des demandes du Var.
- un nombre de **recours au FSL**, pour l'accès et le maintien dans logement, **plus faible que la moyenne départementale.**
- un nombre de recours au FSE, pour régler les factures d'énergie, également plus faible que pour la moyenne du Var

☐ Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des Gens du Voyage 2012-20184 approuvé le 15 octobre 2012 a recensé **plusieurs types de situations dans le Var** : des familles installées à l'année sur des aires d'accueil non homologuées, des familles installées sur des terrains privés ou publics sans autorisation, des familles propriétaires, parfois depuis plusieurs générations. Ces situations ont fait l'objet de **plusieurs Maîtrises d'œuvre Urbaines et Sociales en vue de déboucher sur des solutions d'habitat adapté.**

Le schéma 2012-2018 prescrit la création d'une aire d'accueil. Ce territoire est conforme au schéma en offrant une aire de 30 emplacements à la Farliède.

Le schéma départemental est en cours de révision. Le diagnostic lancé le 4 février 2020 est en cours de réalisation. Cette démarche est co-pilotée par l'État et le Conseil Départemental du Var, et prévoit l'association des EPCI.

Le futur PLH devra prendre en compte les éléments de diagnostic en la matière ainsi que les dispositions qui seront arrêtées dans le futur schéma.

☐ Le Schéma Départemental de l'Habitat 2016-2022

L'État et le Conseil Départemental du Var ont élaboré un Schéma Départemental de l'Habitat 2016-2022. Ce document a pour objectifs :

- Assurer une cohérence territoriale
- Assurer une cohérence entre les politiques « habitat » et les politiques sociales
- Assurer la prise en compte des besoins en logement dans les documents d'urbanisme
- Définir les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation

Ce schéma fait l'objet d'un diagnostic concerté par territoire. Sur le périmètre de la CC de la Vallée du Gapeau, le document identifie les enjeux suivants :

- lutte contre l'étalement urbain
- amélioration des parcours résidentiels en accession
- développement de l'offre locative adaptée aux besoins non satisfaits
- accès au parc locatif privé
- développement des possibilités de parcours résidentiels de la population retraitée ; adaptation de logements aux besoins de la population en perte de mobilité et/ou handicapée
- lutte contre la vacance
- lutte contre l'habitat indigne
- lutte contre la vulnérabilité énergétique des ménages liée à la qualité des

Logements et aux déplacements

Mai 2022

Le **SCoT Provence Méditerranée** a été approuvé par délibération du comité syndical n° 06-09-2019/06/401 le 06 septembre 2019, transmis en Préfecture le 04 octobre 2019 et devenu exécutoire le **4 décembre 2019**.

Le SCoT couvre quatre EPCI (la CA Sud Sainte-Baume, la Métropole Toulon Provence Méditerranée, La CC de Méditerranée Porte des Maures et la CC de la Vallée du Gapeau) et accueille plus de 575 000 habitants (source INSEE RP 2018).

Pour faire face aux défis (sociaux, économiques, environnementaux, liés au fonctionnement et à l'équilibre du territoire) auxquels le territoire est confronté. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) poursuit 4 grands objectifs, **Le Document d'Orientations et d'Objectifs** du SCOT de Provence Méditerranée reprend et décline les objectifs du PADD en objectifs clairs, chiffrés, **mesurables** et évaluable. Il définit des objectifs et les principes de la politique de l'habitat (tendances socio-démographiques, mixité sociale, intervention sur le parc ancien...).

1/ ENCADRER ET STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT POUR MENAGER LE TERRITOIRE

Ainsi, le SCoT vise à recentrer le développement sur la MTPM, mais aussi à favoriser le développement par renouvellement urbain afin d'apporter une réponse aux besoins tout en limitant la consommation d'espaces. Maîtrise de la consommation d'espace et optimisation des usages du fonciers constituent des objectifs de premier ordre. Enfin, le SCoT porte l'ambition de structurer une stratégie foncière assurant la mise en œuvre de ces objectifs.

En termes de consommation d'espaces, le SCOT autorise l'urbanisation de 1 000 hectares jusqu'en 2030, dont 77 hectares pour la CC Vallée du Gapeau à vocation d'habitat et de services.

Le DOO préconise de construire des stratégies foncières communales à l'échelle des EPCI, afin de faciliter la mise en œuvre du projet de développement, à cibler les sites stratégiques et les outils fonciers adéquats.

Sur base de cette stratégie, il pourra se développer un programme d'actions foncières, qui précisera les périmètres, les acteurs, les estimations financières et le phasage.

2/ FIXER LES AXES DU DEVELOPPEMENT

La réponse aux besoins en logements constitue le 3^{ème} axe, après ceux liés au positionnement régional et euro-méditerranéen du territoire d'une part et à la localisation préférentielle des activités économiques d'autre part.

Ces besoins sont quantitatifs pour couvrir ceux liés à la population résidente, à l'accueil d'une population nouvelle et aux publics spécifiques. Ils sont également qualitatifs pour veiller à l'accès au logement pour tous, et pour disposer d'un parc ancien réhabilité, confortable et performant thermiquement. Au-delà du logement, il importe de veiller à la mixité des fonctions et à la qualité du cadre de vie. Le DOO du SCOT met en avant le rôle majeur des Programmes Locaux de l'Habitat en matière de développement et de structuration d'une offre de logements diversifiée et complète.

➤ Le contexte d'élaboration du PLH : couverture du territoire par les documents cadres : le SCoT Provence Méditerranée

- Le DOO du SCOT prévoit une croissance démographique annuelle moyenne de 0,4% par an, représentant un besoin annuel de 3 500 logements.

Il inscrit l'objectif que 60% de la production soit réalisée sur MTPM, et les 40% restants sur les autres EPCI, en fonction notamment de leur population, du poids des résidences secondaires et des obligations de productions de logements locatifs sociaux.

Par conséquent, le SCOT ne fixe pas d'objectifs précis en matière de production de logements par EPCI et laisse donc ce rôle au PLH.

Cette réponse aux besoins en logements doit s'inscrire :

❖ **Dans le respect de la capacité d'accueil des territoires**, en dehors des espaces non propices à la réalisation de nouveaux logements (espaces naturels, secteurs soumis à des nuisances et/ou des risques naturels et technologiques) **et en tenant compte de son offre d'équipements et services**, ainsi que de la proximité avec les bassins d'emplois, supports de l'accueil de populations dans de bonnes conditions.

❖ **En renforcement des centres-villes, dans le respect du principe de mixité fonctionnelle et de mixité sociale.** Cet objectif vise à corriger trois grands déséquilibres : la périurbanisation (par recentrage de la production sur les centralités), le manque de logements locatifs sociaux par rapport aux besoins (par inscription d'objectifs de production d'une offre sociale / maîtrisée), la faible mixité de certains secteurs urbains ou ruraux (par renforcement de la mixité fonctionnement sur les secteurs de développement).

❖ **Par une offre architecturale variée, respectueuses de la diversité des formes urbaines et rurales caractéristiques du territoire et adaptée au climat**

méditerranéen. Il s'agit de réaliser une offre de logements variée, diversifiée et adaptée à la demande sociétale tout en veillant à disposer d'un parc de logements sobre énergétiquement (confort d'été, utilisation des énergies renouvelables...)

Le parc existant représente un levier dans l'objectif de limitation de l'étalement urbain passant par des actions d'amélioration de l'offre de logements et du cadre vie, de remise sur le marché de logement vacants, voire d'actions de curetage sur des secteurs concernés par une offre dégradée.

3/ POURSUIVRE L'AMELIORATION DU CADRE DE VIE ET DEVENIR UN TERRITOIRE RECONNU DU « BIEN-ETRE » ; RELEVER LE DEFI DE LA TRANSITION ENERGETIQUE

En matière d'habitat, cet objectif passe par la réhabilitation des centres anciens et par la qualité architecturale et paysagère des constructions nouvelles.

4/ PLANIFIER UN DEVELOPPEMENT QUI COMPOSE AVEC LES RISQUES, REDUISE LA VULNERABILITE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET ASSURE UNE GESTION DURABLE DES RESSOURCES

Le PADD inscrit la prise en compte de risques divers conduisant à une certaine vulnérabilité du territoire, avec laquelle composer : risques naturels et liés aux activités humaines (incendies, mouvements de terrains, risques sanitaires liés au changement climatiques, risques technologiques...).

Par ailleurs, le PADD évoque clairement les limites du territoire en termes de ressources (eau, avec des enjeux de disponibilité en quantifié, mais aussi en termes de qualité pour les différents usages), ressources pour le secteur du BTP.

Constats	Enjeux identifiées pour le futur PLH	Actions à mettre en oeuvre dans le futur PLH
Un développement économique et résidentiel dynamique, qui a entraîné un étalement urbain par l'artificialisation des sols notamment sur les espaces agricoles en privilégiant l'habitat individuel en tissu pavillonnaire ou en bâti diffus.	Maîtriser la consommation d'espace pour le logement Bâtir une stratégie foncière permettant d'identifier les ressources foncières mobilisables	Le développement de l'habitat doit participer au renforcement des centres-villes dans le principe de mixité fonctionnelle et de mixité sociale. Cette production de logements doit concourir à la fluidité des parcours résidentiels en cohérence avec le développement des transports en commun pour désengorger la Vallée du Gapeau.
- Un déficit de solvabilité des locataires du parc privé compte-tenu des niveaux de loyers élevés et en progression - Une majorité des locataires du territoire sont éligibles pour l'obtention d'un PSLA - La Farlède, Solliès-Pont et Solliès-Toucas sont soumises aux objectifs de la loi SRU. - En effet, la carence de petites et moyennes typologies contraint le parcours résidentiel positif des ménages.	Rééquilibrer et diversifier l'offre de logements : - Parc privé / parc social - Typologie - Forme architecturale Privilégier un recentrage vers les centres-villes et les quartiers et reconstituer un parcourir résidentiel, permettant de maintenir les actifs du territoire. Atteindre les objectifs de la loi SRU dans les communes concernées	- Le PLH devra comporter un volet foncier de stratégie foncière particulièrement développée, indispensable à la production de logements à un coût raisonnable. Il permettra de répondre aux besoins en logements tout en limitant la consommation d'espace et les déplacements automobiles. - La maîtrise des coûts du foncier nécessite : - Une analyse de l'offre foncière par l'installation d'un observatoire du foncier (avec une mobilisation possible EPF) - Des plans d'actions permettant de concrétiser les objectifs de la stratégie foncière (dispositions de droit dans les PLU, outils juridiques et financiers, partenariats adaptés). Produire du logement social en adéquation avec les besoins : - Le besoin en logements de la CCVG est estimé à 1 925 logements dont la majorité devra être des logements sociaux sur les communes de La Farlède, Solliès-Pont et Solliès-Toucas (Objectif SRU pour 2025 : 1 859 logements). - Dans le parc social, la production de logements sociaux devra répondre aux besoins des habitants marqués par une majorité de ménages éligibles au PLAI. Dans les communes concernées par la loi SRU, la part des logements financés en PLS ne peut être supérieure à 30 % des LLS produits et celle des logements financés en PLAI doit être au minimum égale à 30 %. - L'atteinte des objectifs SRU peut être recherché par la mobilisation du parc privé à des fins sociales. - Développer l'offre en PSLA - Produire de petites et moyennes typologies dans l'offre sociale - Définir les besoins en logements intermédiaires, les objectifs et les moyens d'actions - Poursuivre la prise en compte des besoins en hébergement d'urgence et fixer des objectifs en la matière
Une part importante du parc ancien constituent une offre significative de logements bon marché, à destination d'une population économiquement plus fragile	Améliorer la qualité de l'habitat, mobiliser le parc ancien pour répondre aux besoins en logements : - Identifier et intervenir sur l'habitat indigne - Traiter les copropriétés fragiles et/ou dégradées - Garantir le maintien à domicile en luttant contre la précarité énergétique	- Constituer une offre locative suffisante pour loger les nouveaux actifs et leurs familles (aussi bien dans le neuf que dans l'ancien, et en mobilisant le parc vacant) - Le PLH doit prévoir une étude spécifique sur les logements en vacances structurelles, les secteurs touchés par l'habitat indigne ou inconfortable. Il aura vocation à viser à remettre aux normes les logements en vacances structurelles et lutter contre les logements indignes ou inconfortables. - Le PLH doit analyser l'état des copropriétés potentiellement fragiles pour cibler les interventions nécessaires. - Le PLH doit déterminer les actions permettant de lutter contre la précarité énergétique.

Programme Local de l'Habitat 2023-2029

Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau

DIAGNOSTIC



ÉVOLUTIONS SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

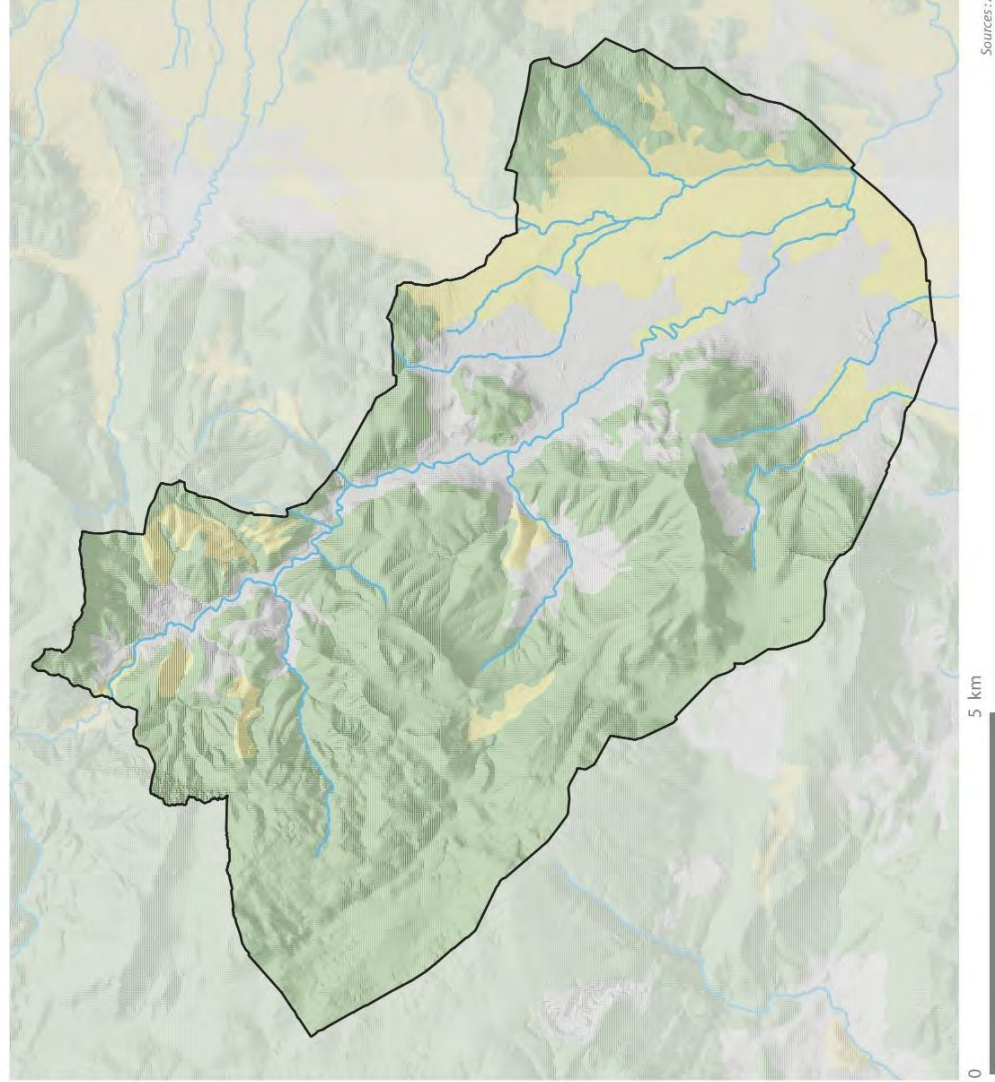
AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
Reçu le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023

➤ Une topographie contraignant fortement le développement résidentiel

- ❖ Le territoire de la Vallée du Gapeau présente **un relief accidenté, marqué par deux grands massifs, la chaîne de la Sainte-Baume (versant Sud) et le massif des Maures**, et traversé par un réseau hydrographique orienté nord-ouest / sud-est.
- ❖ Cette topographie **contraint fortement l'expansion urbaine** et a conduit à une urbanisation linéaire nord-sud du territoire, entraînant une problématique de **tension foncière particulièrement prégnante sur le territoire**.
- ❖ L'organisation des grands axes routiers, marquée par le passage de l'A57, forme par ailleurs **une séparation physique de la partie est et ouest** de la Communauté de communes.
- ❖ **Les franchissements de l'autoroute et de la voie ferrée restent insuffisants**, ce qui nécessite d'emprunter les échangeurs routiers peu voire pas aménagés pour les modes actifs
- ❖ **Le réseau secondaire**, largement constitué de voiries rurales anciennes, **comporte des irrégularités de gabarit et de fonctionnalité qui interrogent sur la capacité à accueillir une densification résidentielle**.

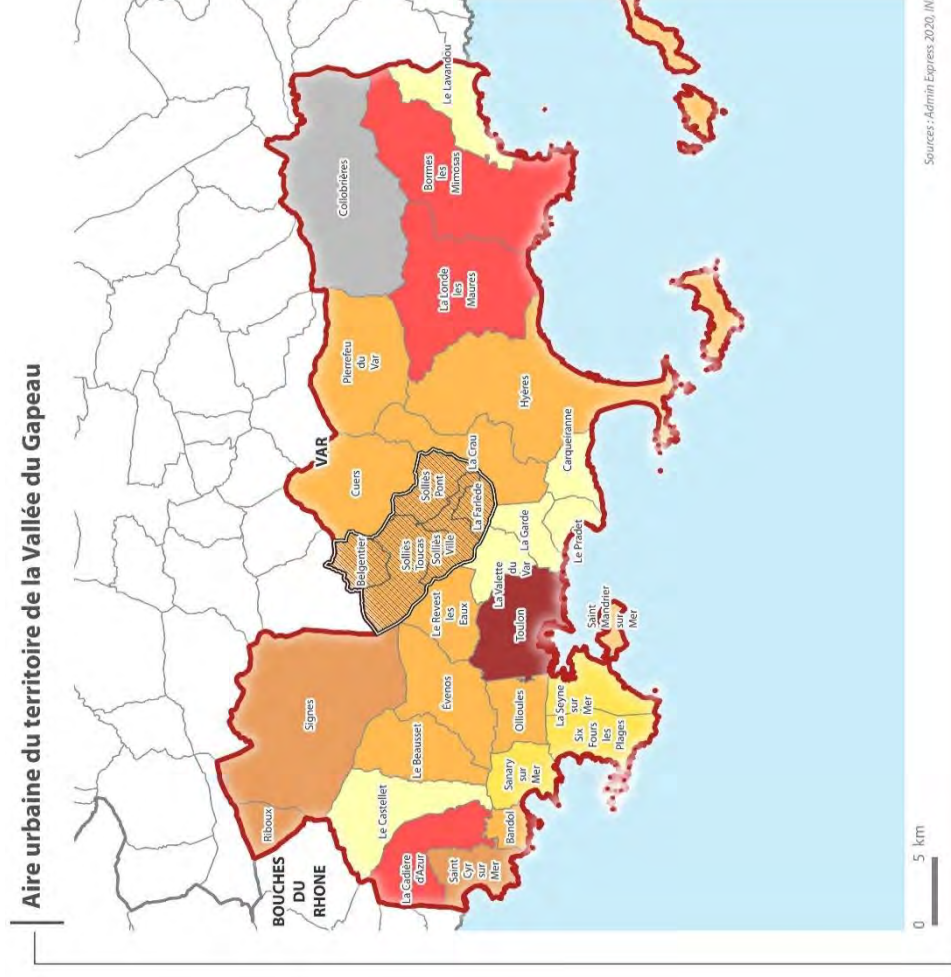
Communauté de communes de la Vallée du Gapeau



➤ Une dépendance économique du territoire à la polarité toulonnaise

- ❖ L'intercommunalité s'inscrit dans l'axe économique majeur du Var, identifié par le SCoT Provence Méditerranée, qui s'étend le long de l'A50 de Six-Fours-les-Plages / Ollioules, à l'ouest de Toulon, à La Farlède à l'est.
- ❖ La zone d'activités Toulon Est présente l'une des concentrations d'emplois les plus fortes du Var, selon le diagnostic du SCoT. Celle-ci est portée sur le territoire de la Communauté de communes, par la concentration de zones d'activités et industrielles dynamiques et attractives, et d'une bonne accessibilité routière.
- ❖ Cette forte accessibilité autoroutière (90 % des habitants du territoire du SCoT résident à moins de 15 minutes en voiture d'un échangeur) structure les choix résidentiels et les implantations économiques.
- ❖ Les cinq communes de la CCVG sont identifiées comme des « communes de la couronne de Toulon », ce qui signifie qu'au moins 40 % des actifs travaillent au sein de la commune centre, soulignant la dépendance économique du territoire à Toulon.

Une aire urbaine ou « grande aire urbaine » est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.



➤ Une forte concentration de la population sur deux communes

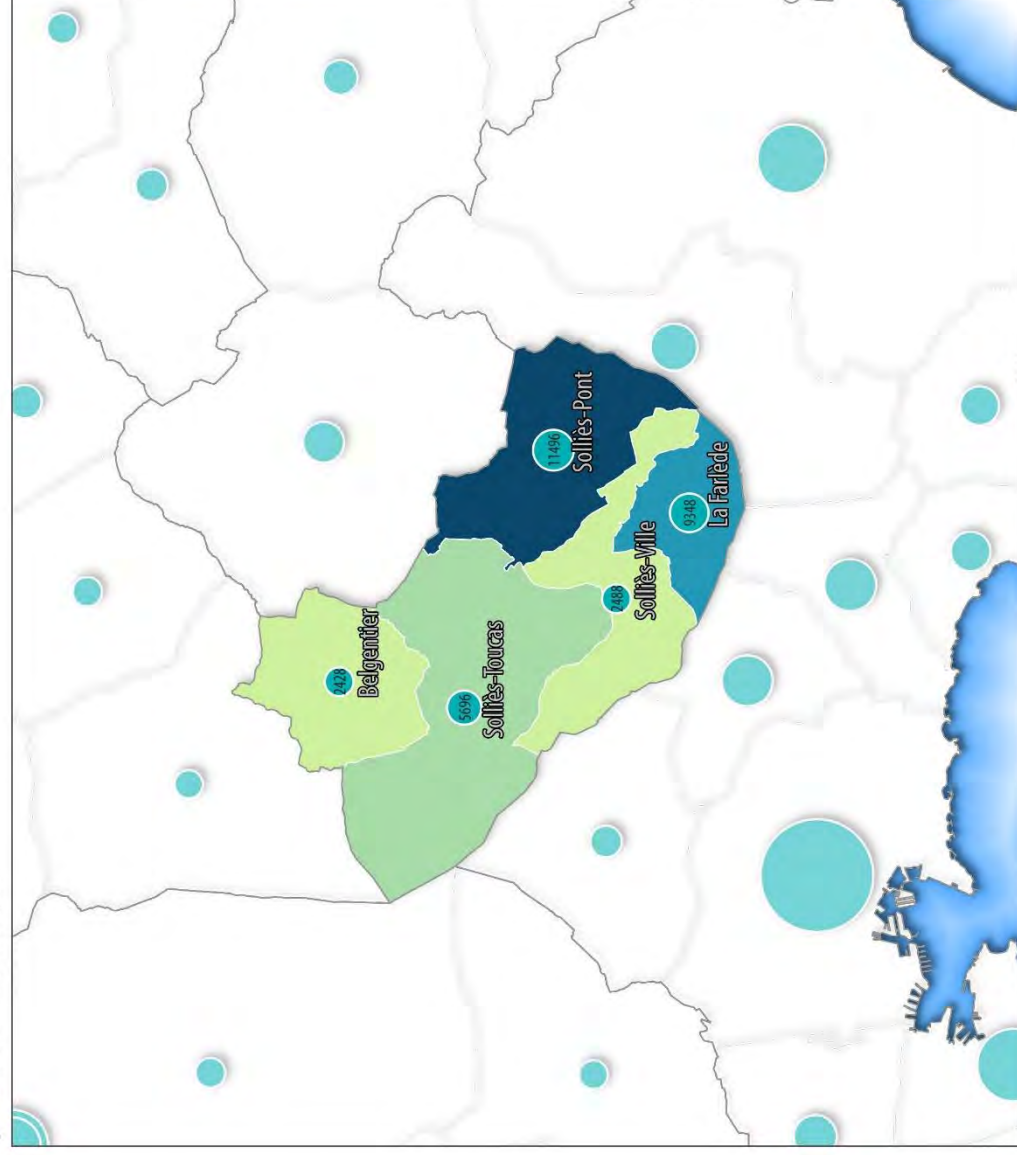
Environ
31 500
habitants

La CC de la Vallée du Gapeau regroupe **31 456 habitants en 2018**, répartis sur **5 communes**, dont 66 % d'entre eux se concentrent sur les communes de Solliès-Pont et de la Farlède.

14

Population municipale

PLH de la CC Vallée du Gapeau



Réalisation : MERCAT - Mai 2022
Sources : Admin'Express 2020 - INSEE RP 2018

MERCAT

➤ Une croissance démographique qui s'essouffle sur la période récente

❖ La CC Vallée du Gapeau a connu du milieu des années 1970 à la fin des années 1980 un taux de croissance démographique très important (+4,2 % à +6,1 % par an), sous l'effet de la **dynamique périurbaine depuis la Métropole de Toulon** et de l'**installation d'actifs travaillant dans les pôles d'emplois de l'aire Toulonnaise**.

❖ Ainsi, la population intercommunale a **triplé en une quarantaine d'années**.

❖ **15** Le début des années 1990, l'intercommunalité accuse une nette baisse de croissance, qui demeure toutefois élevée et au-dessus de la hausse démographique constatée à l'échelle du département. **La raréfaction du foncier et la baisse de la production neuve sont les deux principaux facteurs de cette évolution**.

❖ Le territoire enregistre une **nouvelle baisse de la croissance démographique sur la dernière période (2013-2018)**, qui place l'intercommunalité au même taux de croissance annuel que le département du Var.

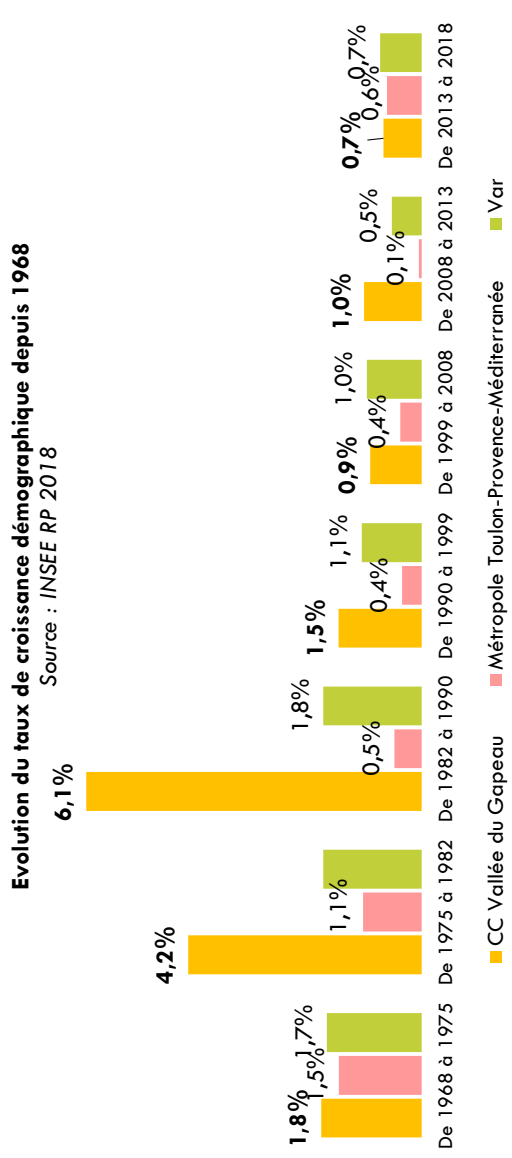
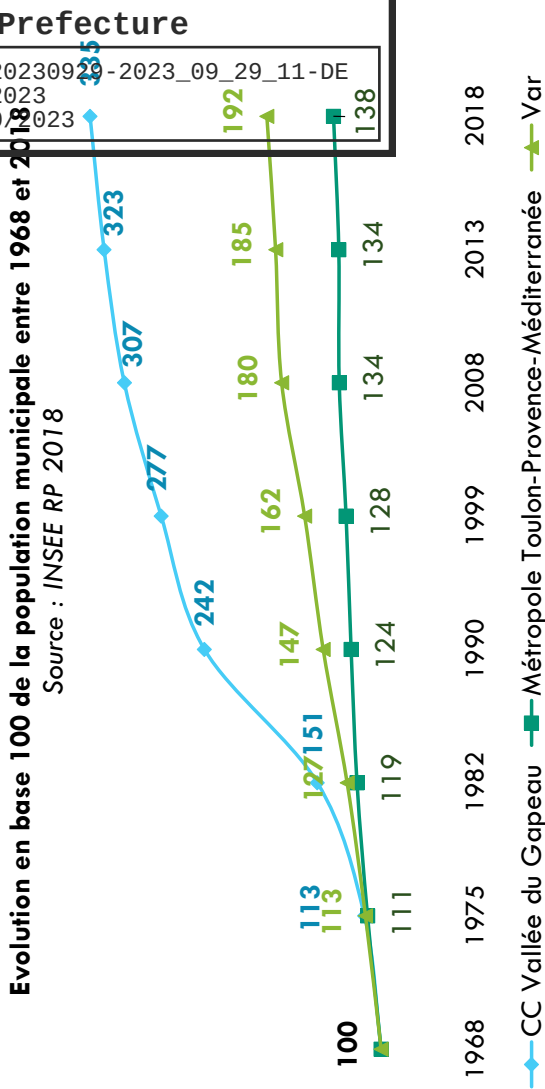
AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE

Recu le 03/10/2023

Publié le 03/10/2023

0,7 % de croissance entre 2013 et 2018



➤ Des évolutions démographiques différenciées entre les communes au début des années 2000

❖ Le phénomène de périurbanisation a bénéficié aux cinq communes de l'intercommunalité, qui ont chacune **connu des évolutions démographiques très positives jusqu'au début des années 2000**.

❖ Solliès-Pont se démarque des autres communes par une **très forte hausse de population au cours des années 1990** (+ 7,1 % par an) qui la place, par son poids démographique, au rang de **commune pôle de l'intercommunalité**.

❖ À partir de cette date, les communes enregistrent **des évolutions démographiques plus contrastées** :

- Les communes à l'identité **plus rurale de Belgentier et Solliès-Ville** connaissent une **stagnation de population depuis la fin des années 2000** ;

- La croissance de **Solliès-Pont** se poursuit, à un **rythme toutefois modérée (0,33 % par an entre 2013 et 2018)**.

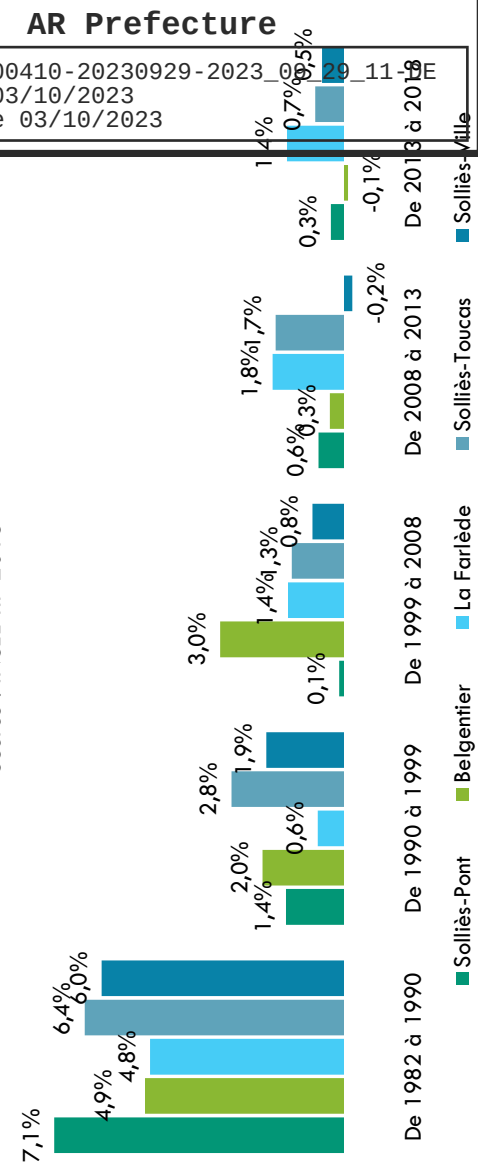
- **Solliès-Toucas** enregistre un **essoufflement du taux de croissance sur la dernière période** (+0,71 %), après une période de forte croissance continue.

- Enfin, **La Farlède** se distingue par le **taux de croissance le plus élevé** (+1,4 % par an entre 2013 et 2018), qui s'explique par le **développement ces dernières des zones d'activités de la commune, et de la forte création d'emploi concomitante** (+ 1321 emplois sur la commune entre 2008 et 2018).

❑ La croissance démographique sur le territoire se localise sur les secteurs de développement économique. L'enjeu pour le territoire réside dans sa capacité à offrir aux actifs travaillant sur place les conditions de logements permettant d'accompagner la croissance économique et d'assurer une dynamique démographique plus homogène entre les communes.

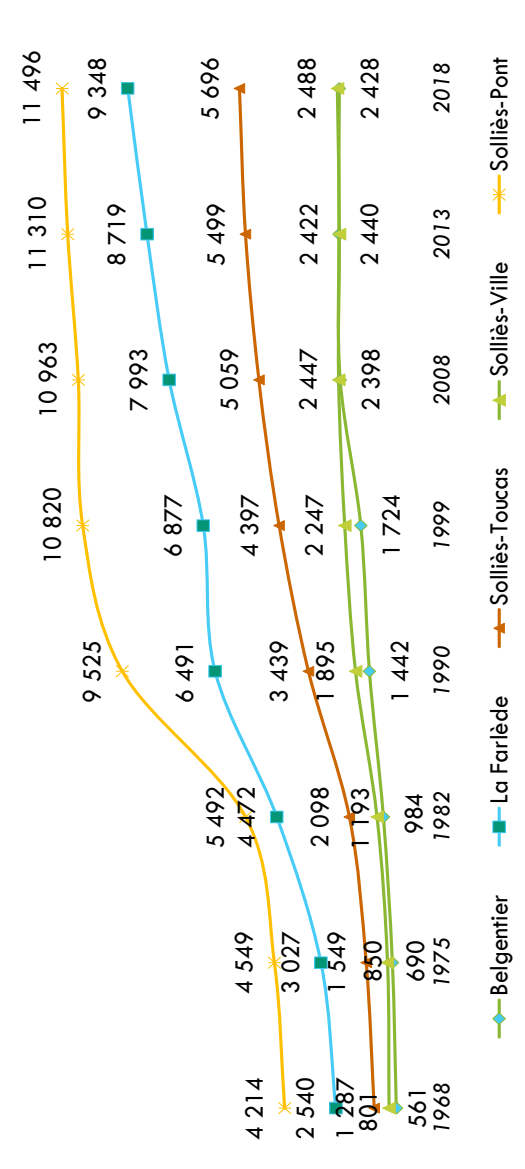
Evolution du taux de croissance démographique depuis 1968

Source : INSEE RP 2018



Evolution de la population du territoire entre 1968 et 2018

Source : INSEE RP 2018



Mai 2022

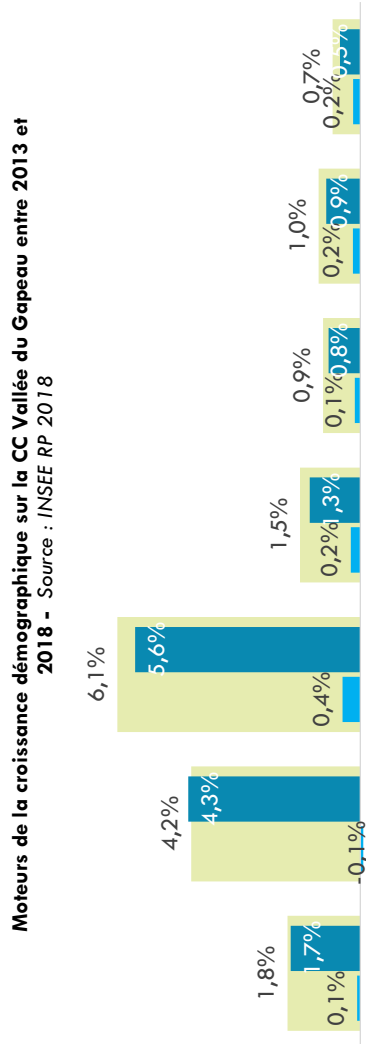
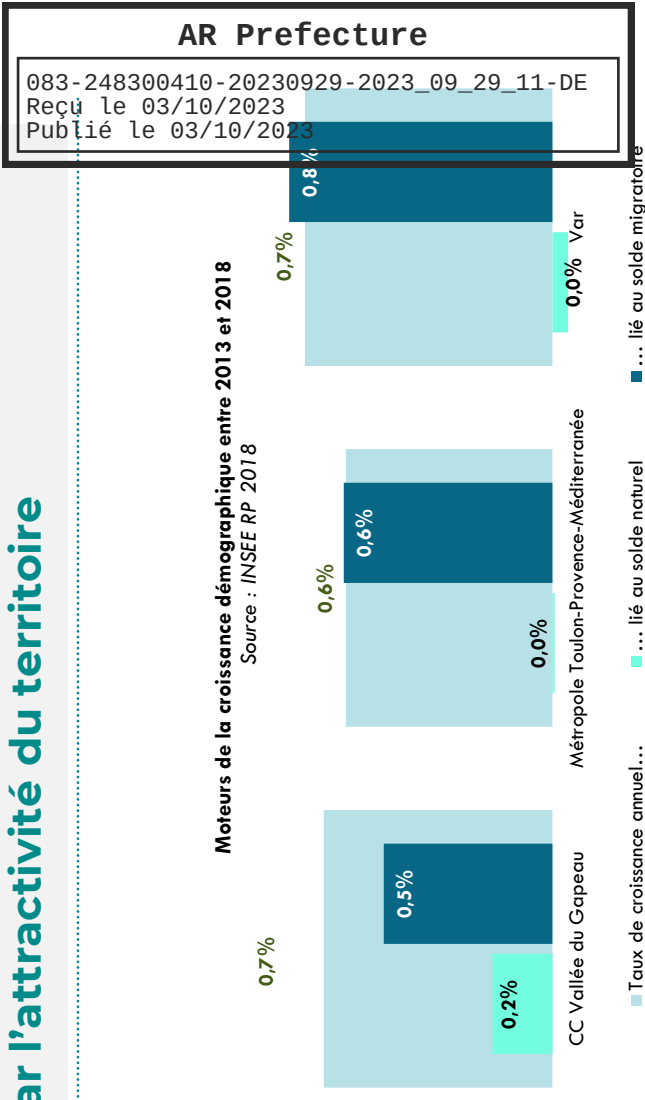
➤ La croissance démographique est portée par l'attractivité du territoire

- ❖ Le principal moteur de la croissance démographique de l'intercommunalité demeure le solde migratoire, qui est excédentaire au solde naturel, toute période confondue.
- ❖ Le solde naturel participe peu à la croissance de population, et stagne à un niveau compris entre 0,2 % et 0,1 % par an depuis le début des années 1990. Il est à noter toutefois que ce taux est légèrement supérieur à celui du Département, qui est nul.
- ❖ La baisse progressive de la croissance démographique s'explique ainsi par une érosion de l'attractivité de l'intercommunalité, qui atteint son niveau le plus bas entre 2013 et 2018 (+ 0,5 %), inférieur à celui du département du Var et de la Métropole toulonnaise. Les causes principales sont à rechercher du côté de la baisse des capacités de production de logements neufs sur l'intercommunalité (raréfaction du foncier, restrictions des possibilités de développement urbain en extension).
- ❖ Le poids démographique de Solliès-Pont, qui présente un solde migratoire faible (+0,1 % par) influe toutefois fortement sur les évolutions démographiques globales du territoire. Les autres communes de l'intercommunalité sont davantage attractives (+0,8 %).

✓ Les moteurs de l'évolution démographique

✓ L'évolution de la population est le résultat de deux composantes :

- Le solde naturel, différence entre le nombre de naissance et le nombre de décès. Il est généralement positif, le nombre de naissances étant le plus souvent supérieur à celui des décès ;
- Le solde migratoire, différence entre le nombre de personnes entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont parties au cours d'une période donnée.



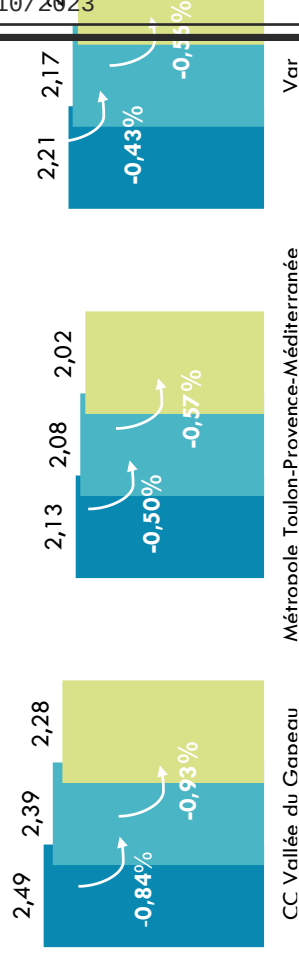
➤ Un phénomène de desserrement rapide des ménages

- ❖ La Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau présente **un profil encore relativement familial en comparaison avec le département du Var et la métropole toulonnaise** (2,3 personnes par foyer contre 2,1 pour le Département et 2 personnes par foyer pour TPM)
- ❖ Toutefois, **la taille moyenne des ménages diminue à un rythme élevé** : la taille moyenne des foyers se réduit à **2,3 personnes par ménages en 2018, contre 2,5 en 2008**.
- ❖ Ainsi le territoire connaît-il **un phénomène de desserrement important**, lié aux phénomènes de décohabitation et de séparation, mais surtout de vieillissement, que le Département du Var a déjà enregistré au cours des périodes antérieures.
- ❖ **La commune de Solliès-Toucas regroupe une population légèrement plus familiale** en proportion que l'échelon intercommunal, avec une taille moyenne des ménages de 2,45 personnes.
- ❖ **La Farlède se distingue également par un nombre de personnes par ménages inférieur (2,18) à la moyenne de l'intercommunalité.**

2,3
personnes
par ménage

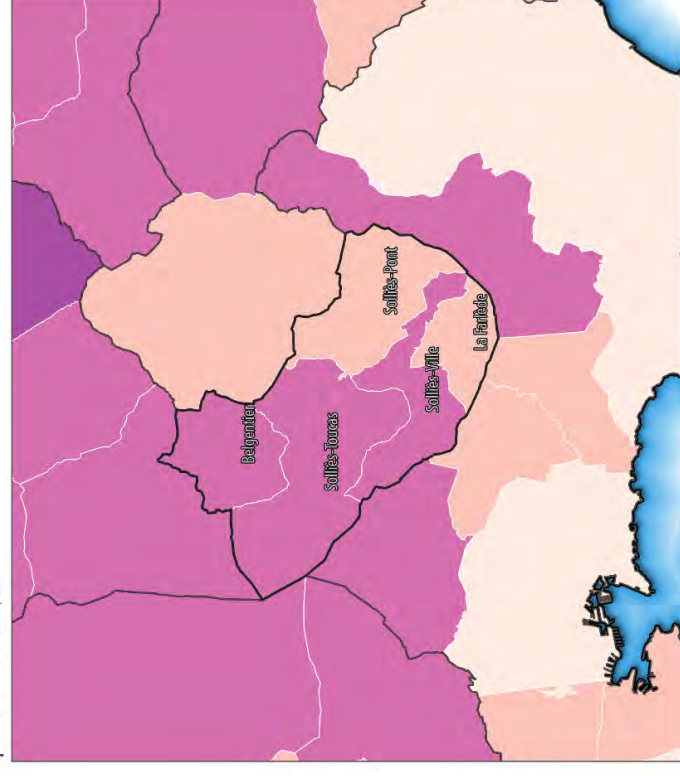
Evolution de la taille moyenne des ménages depuis 2008

Source : INSEE RP 2018



Taille moyenne des ménages

PI.H de la CC Vallée du Gapeau

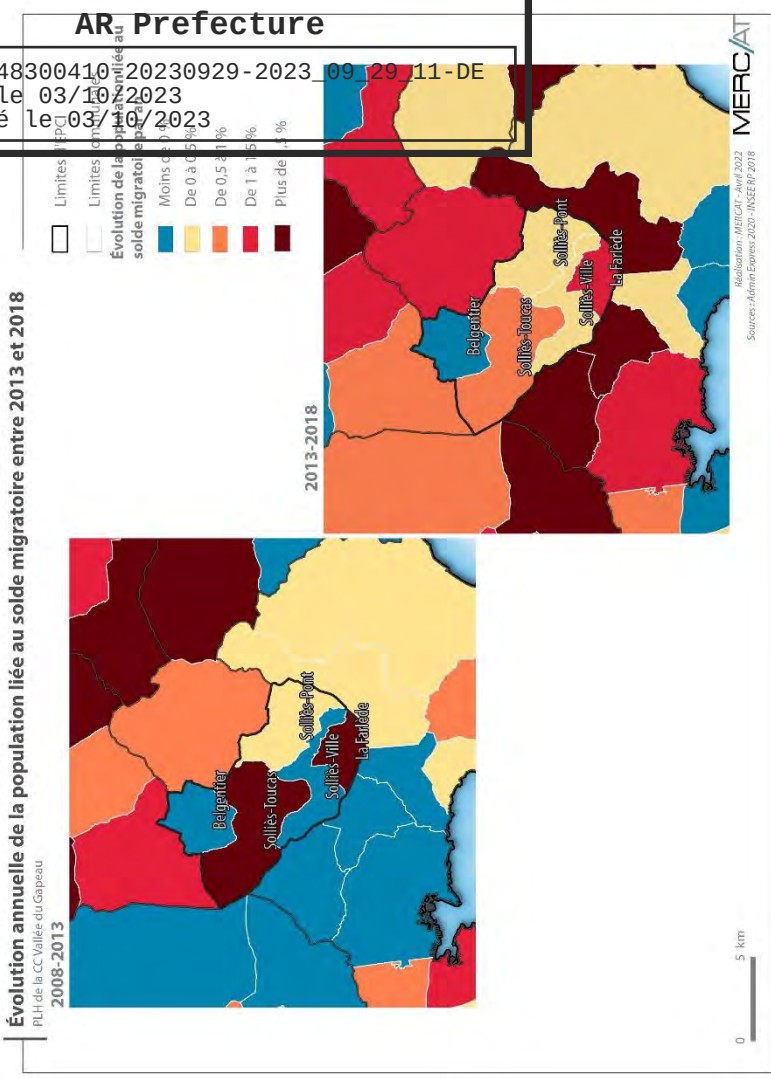
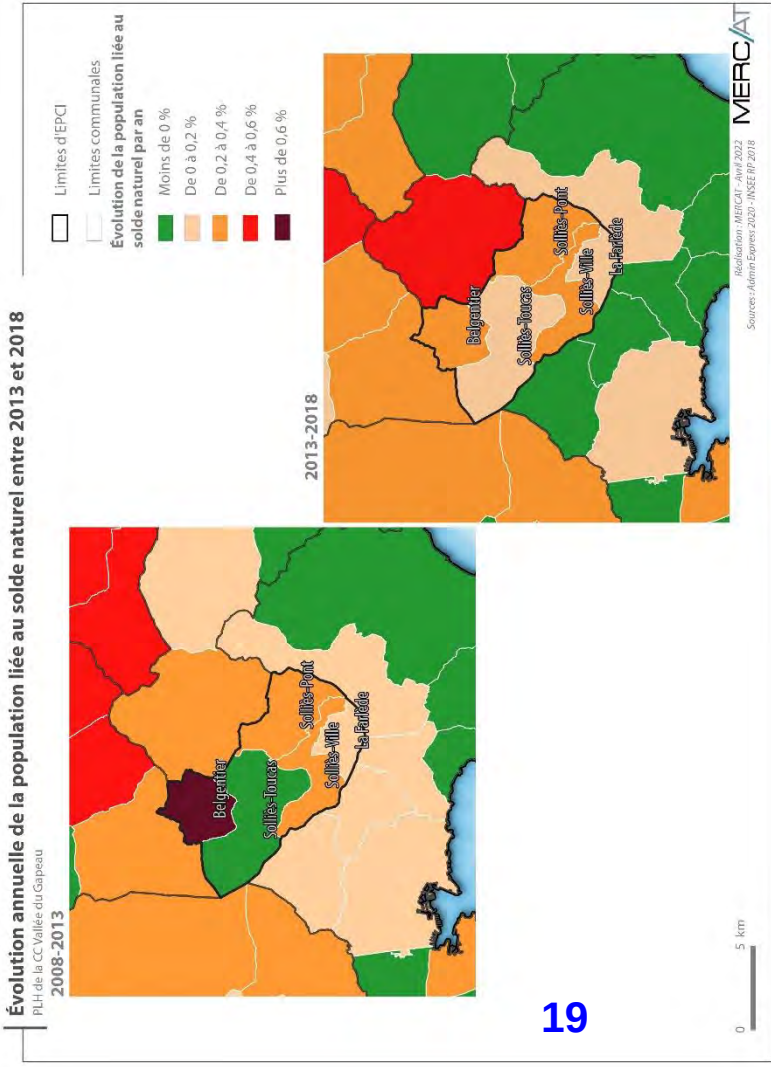


Rédaction: MRCAT - Avril 2022
Sources: Admin Egres 2020 - INSEE RP 2018

MERCAT

➤

Un solde naturel faible pour l'ensemble des communes et un essoufflement du solde migratoire entre les deux derniers recensements



➤ La population a un profil âgé et présente une tendance rapide au vieillissement

❖ La population de la CC Vallée du Gapeau présente **un déséquilibre entre les classes les plus âgées et les plus jeunes** (22 % de jeunes de moins de 20 ans, contre 29 % de personnes de plus de 60 ans en 2018). Ainsi l'indice de jeunesse est-il faible (0,76 en 2018).

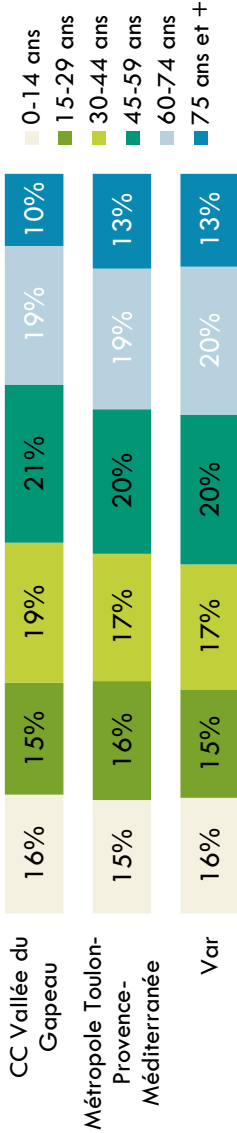
❖ Bien que les ménages de l'intercommunalités soient en proportion plus jeunes au sein de la CC Vallée du Gapeau en comparaison avec le Var et la Métropole toulonnaise (indice de jeunesse de 0,65), **la tendance est au vieillissement rapide de la population** (-0,14 points d'indice de jeunesse entre 2013 et 2018) et tend à se rapprocher de la situation varoise.

❖ Ce phénomène s'explique par le vieillissement des actifs installés sur le territoire au cours des années 1970 et 1980, alimenté par l'installation de ménages âgés originaires de l'extérieur de l'intercommunalité.

❖ En effet, **les effectifs de population de plus de 60 ans progressent fortement** (+ 2,5 % par an pour les 60-74 ans, + 4,7 % par an pour les plus de 75 ans) tandis que la population globale n'augmente que de 0,7 % par an.

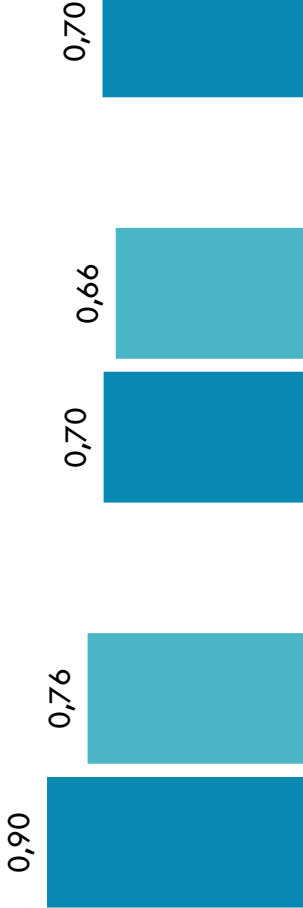
Répartition de la population par classe d'âge

Source : INSEE RP 2018



Evolution de l'indice de jeunesse

Source : INSEE RP 2018



CC Vallée du Gapeau Métropole Toulon-Provence-Méditerranée

Evolution des classes d'âge à l'échelle de la CC Vallée du Gapeau — source : INSEE

Source : INSEE RP

Source : INSEE RP		Taux d'évolution annuel 2013-2018	
2013	2018	2013	2018
Pop 0-14 ans	5 119	5 054	-0,3%
Pop 15-29 ans	5 040	4 771	-1,1%
Pop 30-44 ans	5 671	5 944	0,9%
Pop 45-59 ans	6 922	6 726	-0,6%
Pop 60 - 74 ans	5 199	5 892	2,5%
Pop > 75 ans	2 439	3 070	4,7%
ENSEMBLE	30 390	31 456	0,7%

➤ Une surreprésentation des ménages familiaux encore marquée en comparaison avec le Var

❖ Le profil de la population de la Communauté de Communes et de la Métropole toulonnaise se distingue nettement de l'échelon départementale **par la surreprésentation des ménages avec enfants** (29 % de couples avec enfants et de ménages monoparentaux, contre 23 % pour le Var et 21 % pour TPM).

❖ La typologie du parc (majorité de logements individuels et de grands logements) explique la persistance de l'identité familiale du territoire, qui continuent d'accueillir de nouveaux ménages familiaux originaires de l'extérieur.

❖ Il est à noter que les couples sans enfant sont également davantage présents (32 %), tandis que les personnes seules sont nettement sous-représentées (29 %)

Un ménage désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes ne soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne (source : INSEE).

Une famille est la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée :

☞ Soit d'un couple vivant au sein du ménage, avec le cas échéant son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage

☞ Soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage.

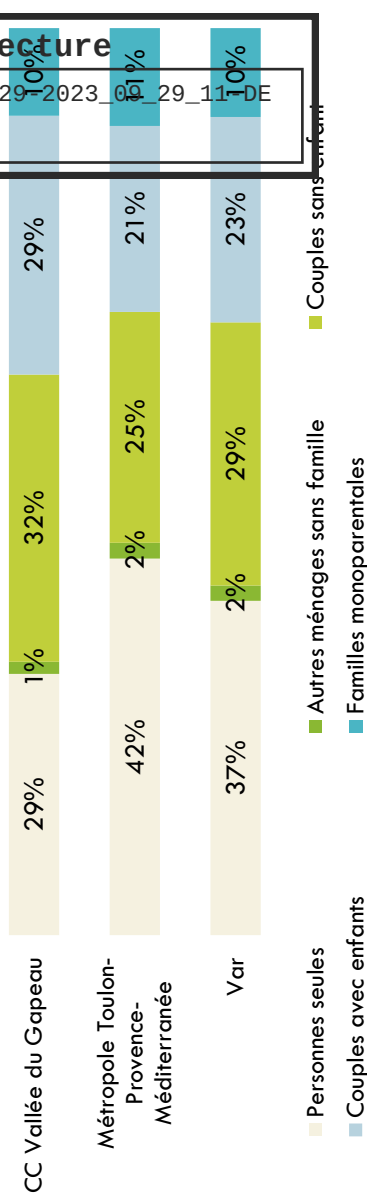
Un ménage peut comprendre zéro, une ou plusieurs familles.

La taille des ménages d'un territoire correspond au nombre moyen d'occupants par résidence principale.

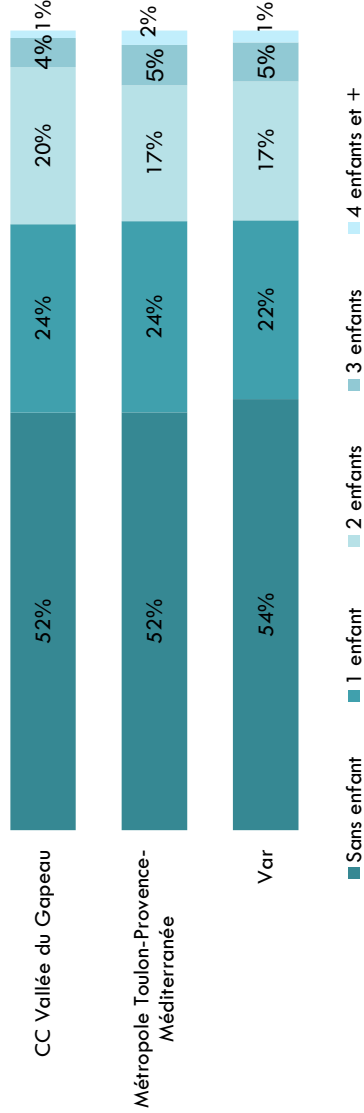
39 % de familles avec enfant(s)

Répartition des ménages selon leur composition familiale

Source : INSEE RP 2018

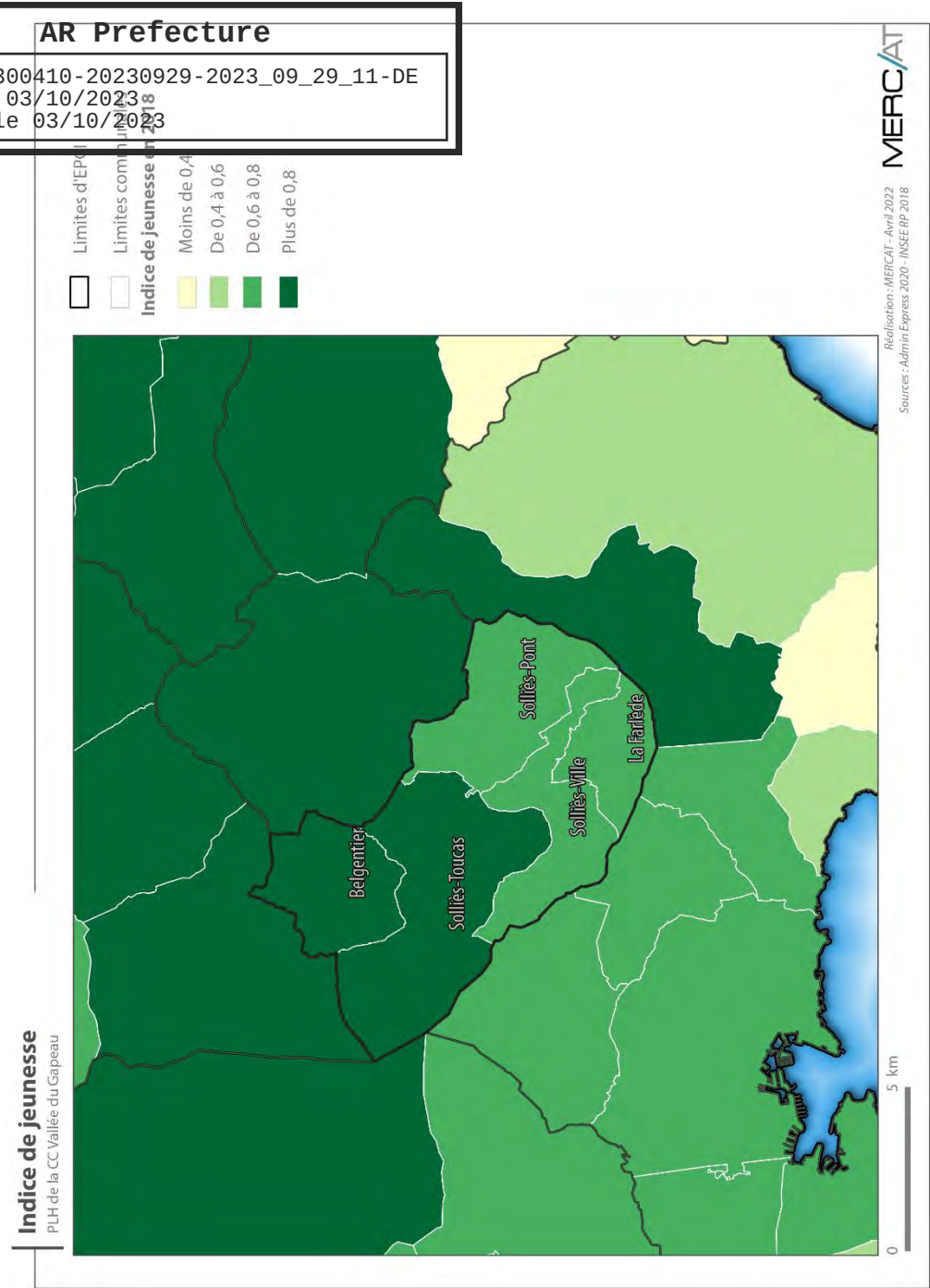


Nombre d'enfants au sein des familles Source : INSEE RP 2018

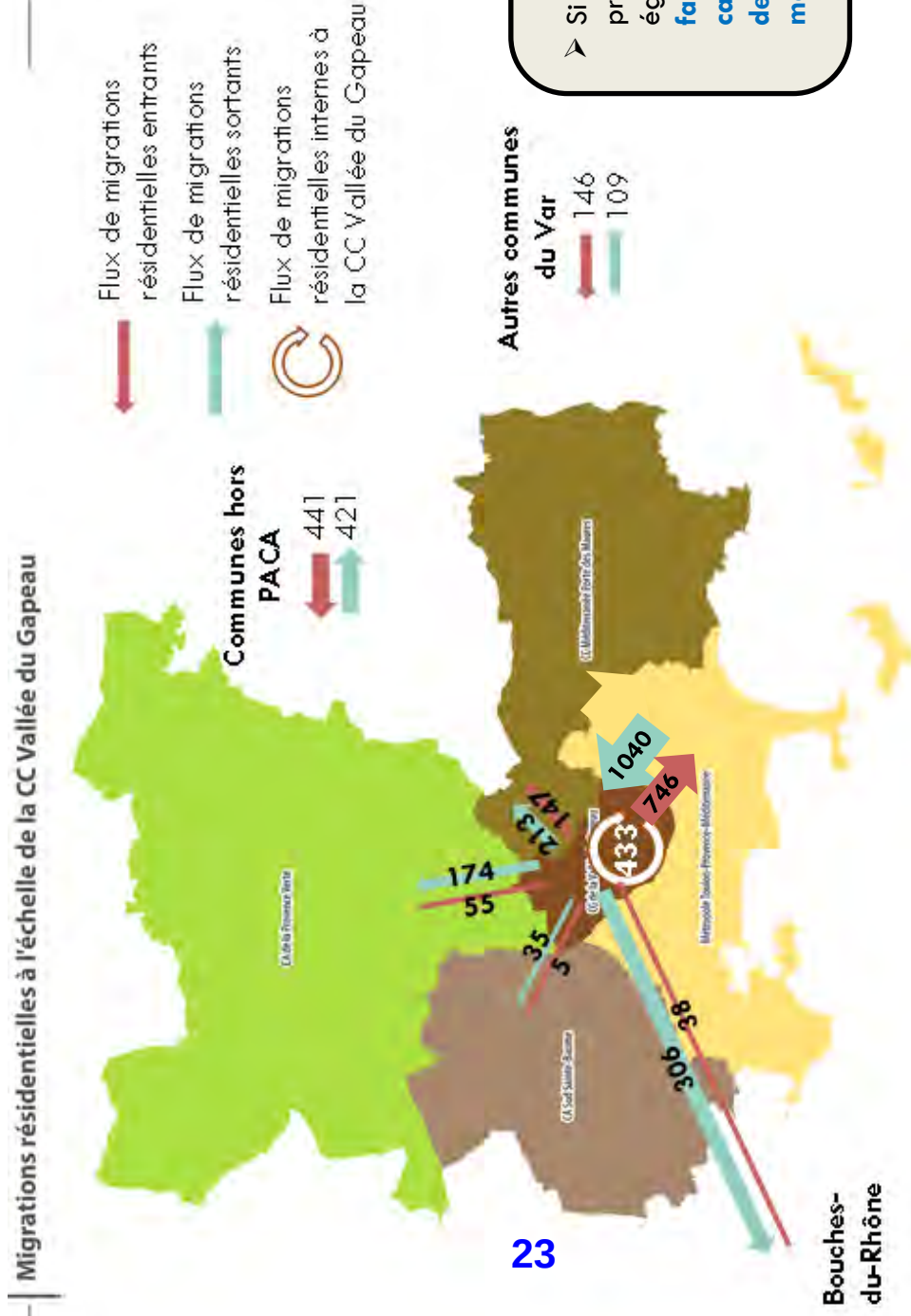


➤ Un faible indice de jeunesse pour l'ensemble des communes

- ❖ Bien que l'indice de jeunesse soit faible sur les 5 communes de l'intercommunalité, des écarts dans la répartition des classes d'âge peuvent toutefois être notés :
- ❖ **Un profil davantage familial au sein des commune du nord de la CC Vallée du Gapeau** : l'indice de jeunesse est plus proche de l'équilibre pour les communes de Solliès-Toucas (0,9) et Belgentier (0,9).
- ❖ **Un profil plus âgé des ménages de Solliès-Pont** (indice de jeunesse de 0,73), **Solliès-Ville** (0,68), **La Farlède** (0,71), un indice de jeunesse en dessous de la moyenne intercommunale.



➤ **Une grande majorité de flux résidentiels locaux avec le reste du Var : une arrivée de ménages aux capacités financières importantes et un départ des jeunes ménages aux moyens plus limités**



5 km

Total: 1 956 entrants / 2 047 sortants

MERC/AT

Migrations résidentielles

Cette base de données, issue du recensement de l'INSEE, permet de connaître les flux résidentiels (provenance, destination, taille du ménage, âge, composition familiale) des ménages venant s'installer sur un territoire et ceux le quittant. Les migrations résidentielles portent sur :

- Le lieu de résidence des ménages un an auparavant,
- La population âgée d'un an ou plus

083-248300410-20230929-2023-08-29-1-DE
Reçu le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023

L'intercommunalité capte des jeunes familles comme des ménages seniors

Solde migratoire selon l'âge à l'échelle de la CC Vallée du Gapeau

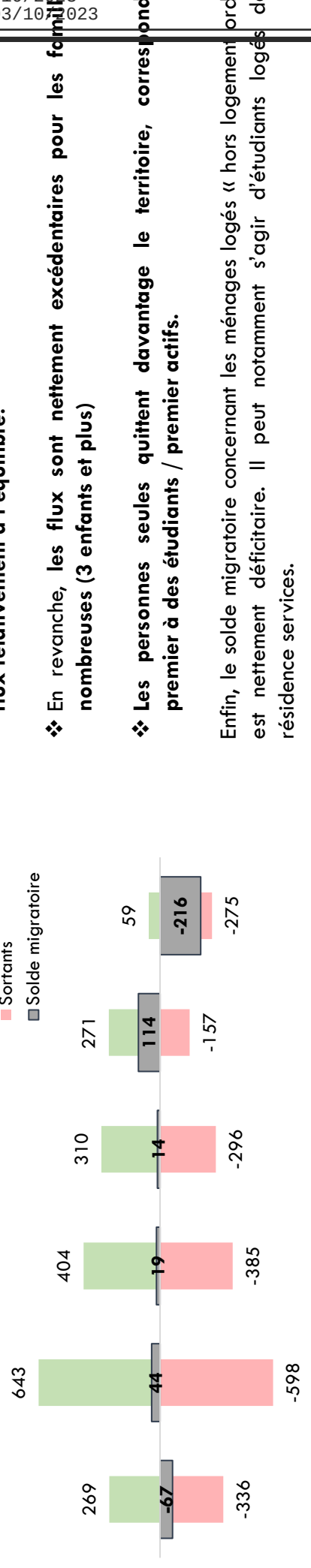
Source : INSEE RP 2018



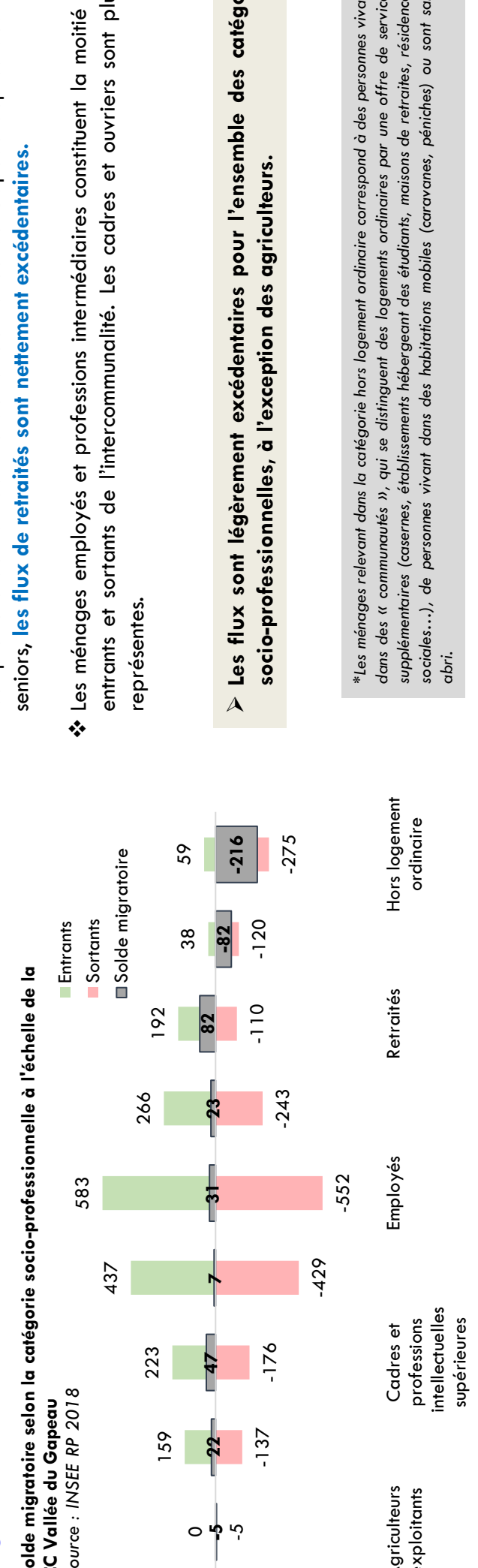
- ❖ Les classes d'âges jeunes (15 à 29 ans), correspondant à des étudiants ou à des jeunes actifs, constituent les flux migratoires les plus importants, et sont **nettement déficitaires, la CC Vallée du Gapeau n'offrant pas de lieux de formation ni de grands pôles d'emplois.**
- ❖ Les flux migratoires sont également importants en ce qui concerne les jeunes familles (entre 30 et 40 ans) et excédentaires, **pointant le caractère résidentiel du territoire.**
- ❖ L'intercommunalité capte également les classes d'âges les plus âgées, qu'il s'agisse de jeunes retraités ou de seniors de plus de 80 ans.

➤ Des flux migratoires légèrement excédentaires pour les différentes catégories socio-professionnelles

Solde migratoire selon le nombre de personnes par ménage à l'échelle de la CC Vallée du Gapeau
Source : INSEE RP 2018



Solde migratoire selon la catégorie socio-professionnelle à l'échelle de la CC Vallée du Gapeau
Source : INSEE RP 2018



*Les ménages relevant dans la catégorie hors logement ordinaire correspond à des personnes vivant dans des « communautés », qui se distinguent des logements ordinaires par une offre de services supplémentaires (casernes, établissements hébergeant des étudiants, maisons de retraites, résidences sociales...), de personnes vivant dans des habitations mobiles (caravanes, péniches) ou sont sans abri.

AR Prefecture

083-24800410-20230929-2023_09_11-DE

Reçu le 03/10/2023

Publié le 03/10/2023

- ❖ Les couples, ainsi que les familles comptant un ou deux enfants présentent un flux relativement à l'équilibre.
- ❖ En revanche, les flux sont nettement excédentaires pour les familles nombreuses (3 enfants et plus)
- ❖ Les personnes seules quittent davantage le territoire, correspondant en premier à des étudiants / premier actifs.

Enfin, le solde migratoire concernant les ménages logés « hors logement ordinaire » est nettement déficitaire. Il peut notamment s'agir d'étudiants logés dans une résidence services.

- ❖ Compte-tenu de l'attractivité de la CC Vallée du Gapeau auprès des ménages seniors, les flux de retraités sont nettement excédentaires.
- ❖ Les ménages employés et professions intermédiaires constituent la moitié des flux entrants et sortants de l'intercommunalité. Les cadres et ouvriers sont plutôt peu représentés.

➤ Les flux sont légèrement excédentaires pour l'ensemble des catégories socio-professionnelles, à l'exception des agriculteurs.

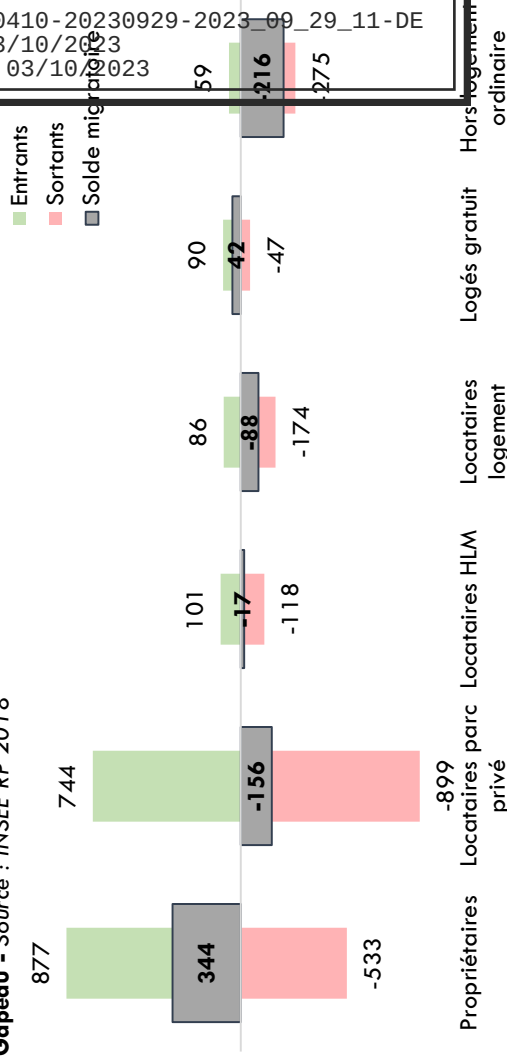
 Un territoire qui capte des propriétaires occupants de maison

❖ La CC Vallée du Gapeau **capte largement les propriétaires occupants de maison**, en lien avec l'arrivée de familles sur le territoire, et de la surreprésentation du parc individuel sur l'intercommunalité.

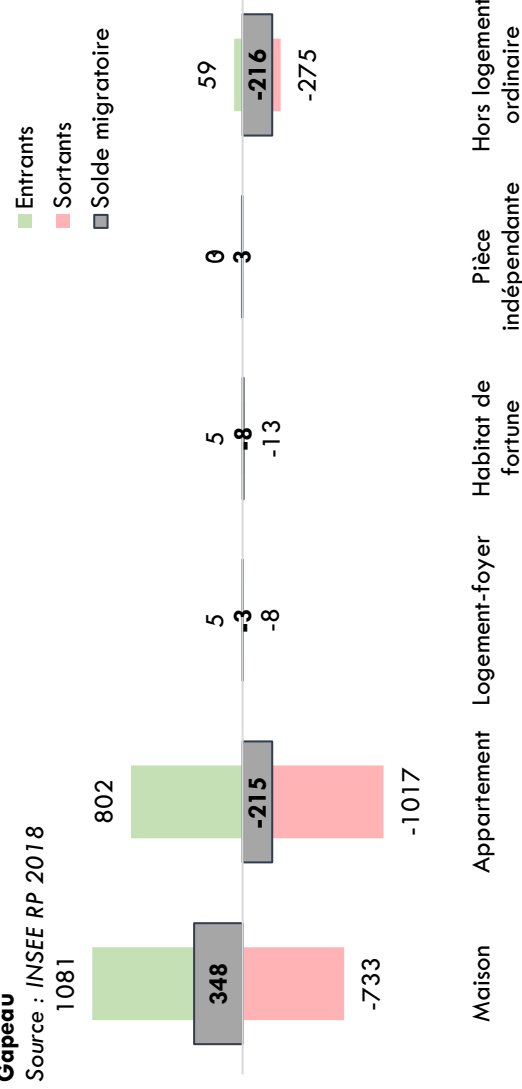
❖ Le solde migratoire **des ménages locataires du parc privé est en revanche déficitaire**, en lien avec le départ massif des populations les plus mobiles (étudiants, jeunes actifs), qui quittent le territoire pour des raisons économiques, mais également compte-tenu de la tension du parc locatif.

❖ **Les flux des ménages locataires du parc HLM sont relativement faibles** (5 % des ménages entrants, 6 % des ménages sortants), compte-tenu du parc locatif social restreint de l'intercommunalité.

Solde migratoire selon le statut d'occupation à l'échelle de la CC Vallée du Gapeau - Source : INSEE RP 2018



Solde migratoire selon le type de logements à l'échelle de la CC Vallée du Gapeau
Source : INSEE RP 2018



➤ Une concentration de l'emploi sur la commune de La Farlède

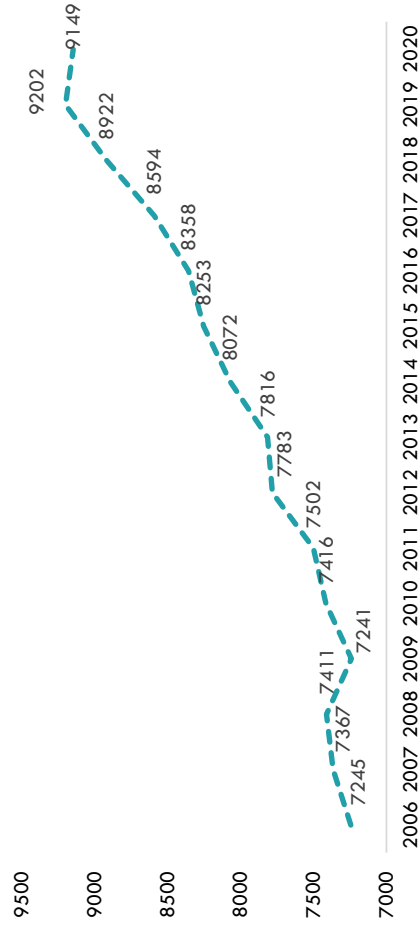
❖ **Le taux de concentration d'emplois* de la CC Vallée du Gapeau est peu élevé** (79 emplois occupés pour une zone de 100 actifs résidant dans l'intercommunalité et ayant un emploi) inférieur à celui du Var (0,94). Il témoigne du caractère résidentiel du territoire et du **phénomène de migrations domicile-travail des actifs** vers l'extérieur de l'intercommunalité en particulier vers la métropole toulonnaise, qui présente un **indice de concentration d'emplois** plutôt élevé (1,08).

❖ Le territoire a enregistré sur la dernière décennie **une augmentation forte et constante des effectifs salariés du secteur privé** : le volume total de salariés de l'intercommunalité a augmenté de 27 % (+1 961 actifs). Cette croissance des actifs est fortement concentrée sur la commune de La Farlède, qui totalise 1 880 actifs supplémentaires.

27

Evolution des effectifs salariés de la CC Vallée du Gapeau

Source : Accoss-Ursaf



Le taux de concentration de l'emploi est égal au nombre d'emplois disponibles dans une zone pour 100 actifs résidant dans la zone et ayant un emploi. Dans un pôle attractif (taux supérieur à 1), le nombre d'emplois est supérieur à celui de ses actifs occupés.

AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
Reçu le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023

9150
emplois
privés en
2020

Indice de concentration d'emploi (Nombre d'emplois pour 1 actif occupé)
Source : INSEE RP 2018

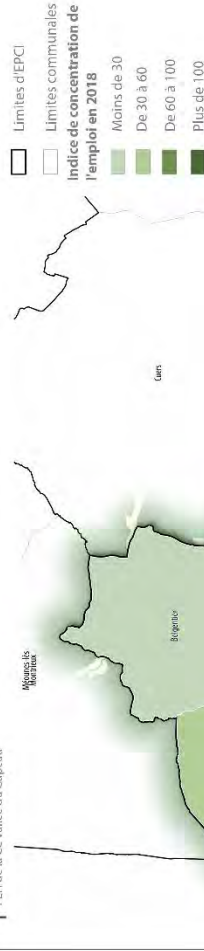
1,08

0,79

CC Vallée du Gapeau Métropole Toulon-Provence-Méditerranée

Indice de concentration de l'emploi

PLH de la CC Vallée du Gapeau

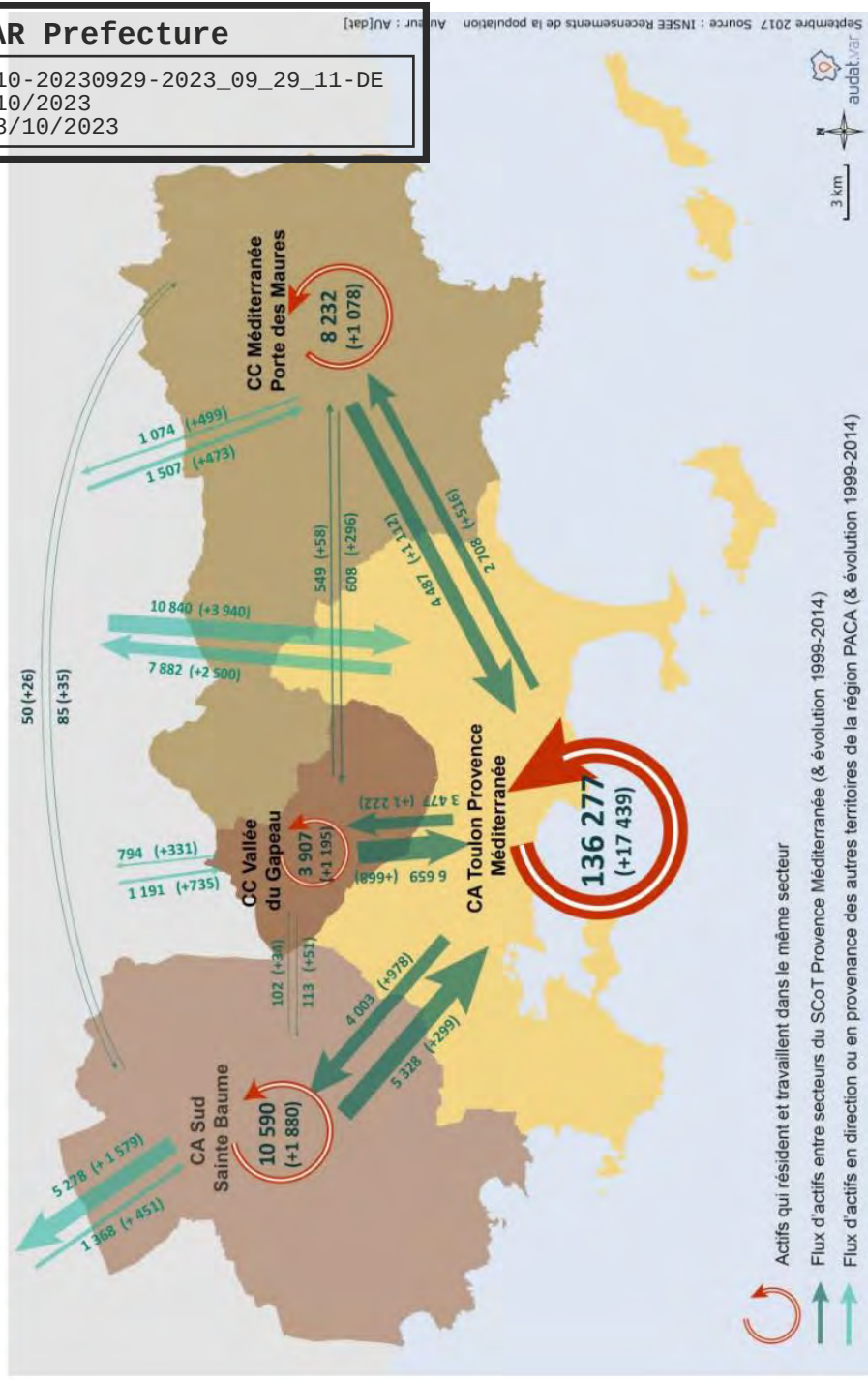


➤

Un territoire de report et sous influence de la métropole toulonnaise

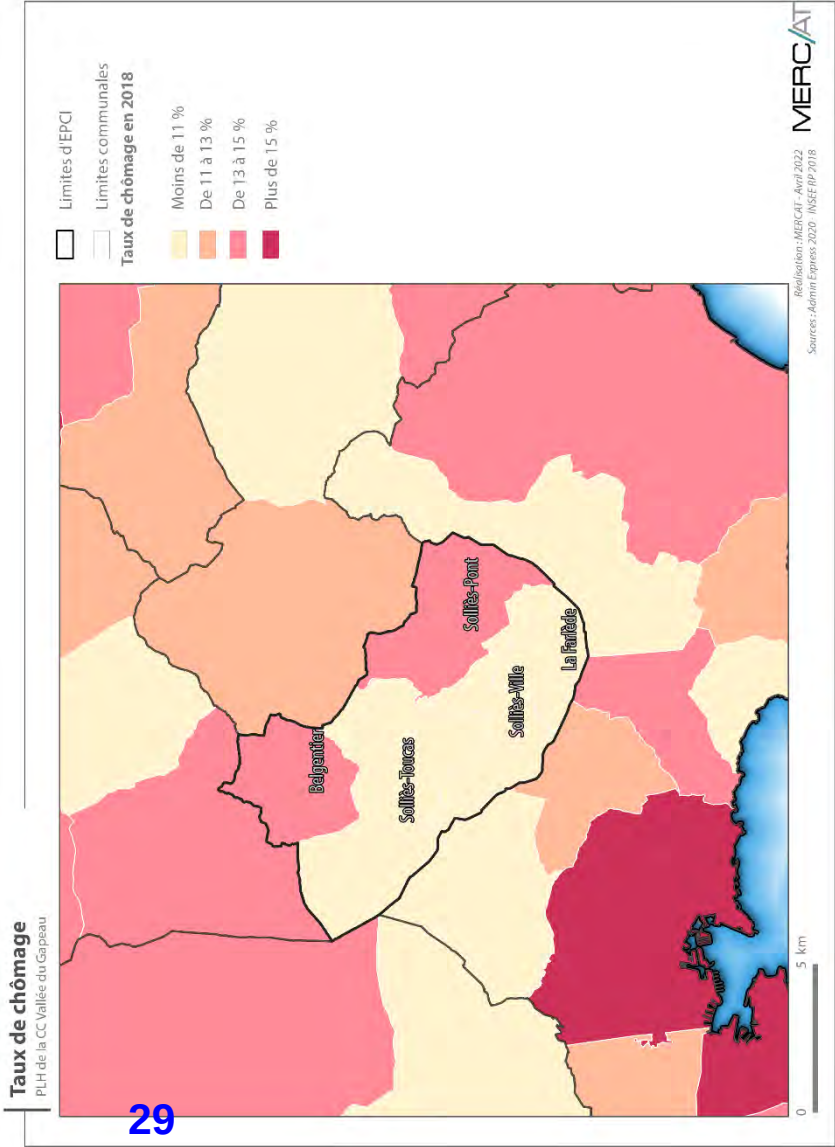
- ❖ Plus de 3900 actifs résident et travaillant sur le territoire.
- ❖ La majorité des actifs du territoire travaillent au sein de la métropole toulonnaise (plus de 6500).
- ❖ Le territoire attire, à l'inverse, presque 3500 travailleurs en provenance de Toulon, ce volume connaissant une forte augmentation (+ 1 222 actifs), compte-tenu du développement économique du sud de l'intercommunalité.
- ❖ Les flux domicile-travail sont nettement moins importants, et relativement à l'équilibre avec la CA Sud Sainte Baume et la CC Méditerranée Porte des Maures, excédentaires avec l'arrière-pays varois.

Flux domicile-travail dans l'aire du SCoT Provence Méditerranée



Les actifs de Solliès-Pont sont davantage touchés par le chômage

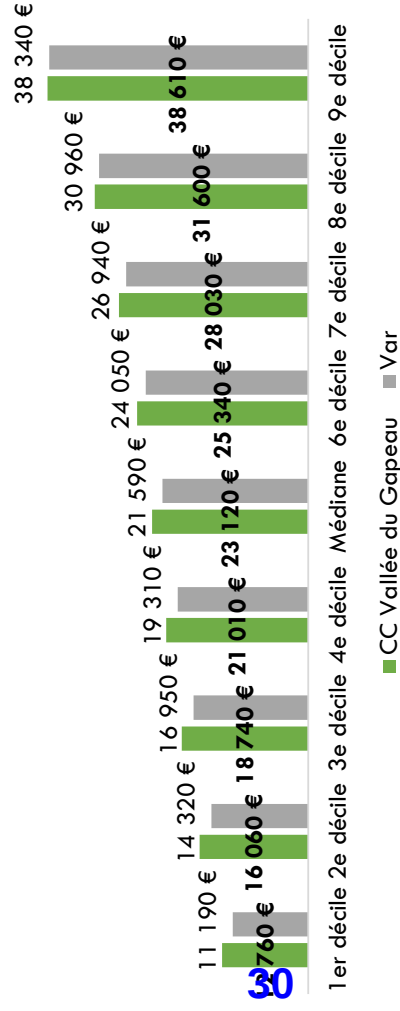
- ❖ Les actifs de la Communauté de Communes sont **moins touchés par le chômage que la moyenne départementale** (taux de chômage de 11,8 % contre 14,3 % pour le Var selon l'INSEE).
- ❖ La commune de Solliès-Pont se distingue par un **taux de chômage élevé** (14,5 %), tandis que La Farlède et Solliès-Toucas présentent un **taux de chômage contenu** (respectivement 9,7 et 9,6 %).
- ❖ Par ailleurs, alors que le taux de chômage de l'intercommunalité stagne entre 2013 et 2018, celui de Solliès-Pont augmente (+0,8 points entre 2013 et 2018), et dépasse celui du Var.



➤ **Des niveaux de revenus supérieurs à ceux du département du var**

❖ **Les ménages de la CCVG disposent de revenus supérieurs à la moyenne départementale ; c'est le cas pour l'ensemble des communes hormis Solliès-Pont pour laquelle les ménages ont des revenus équivalents à la moyenne varoise.**

Revenus disponibles de l'ensemble des ménages de la CC Vallée du Gapeau - Source : données Filosofi 2018 – Revenus disponibles



1er décile 2e décile 3e décile 4e décile Médiane 6e décile 7e décile 8e décile 9e décile

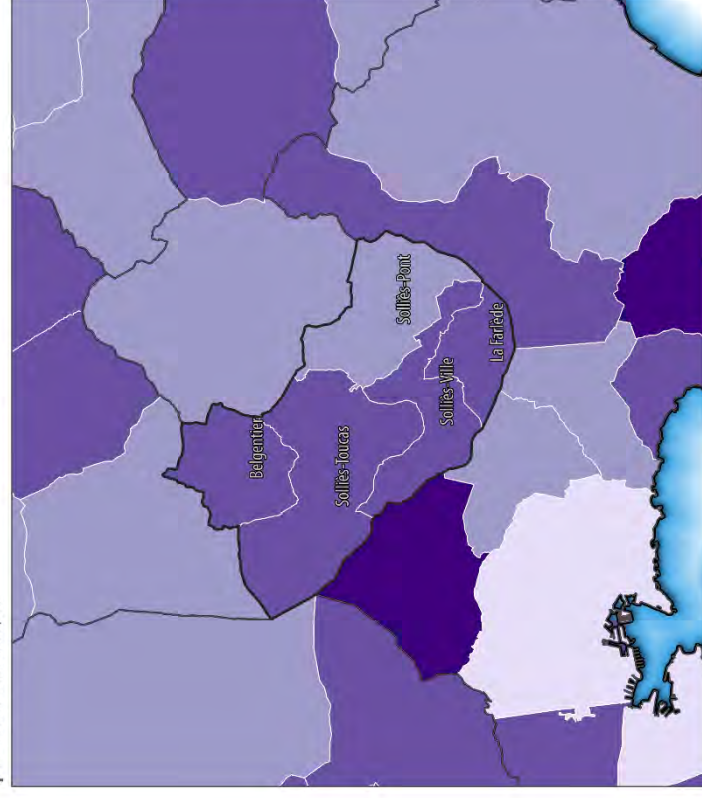
L'unité de consommation (UC) est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC).

Le revenu disponible est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activités, indemnités de chômage, retraites et pensions, revenus fonciers, les revenus financiers et les prestations sociales reçues auxquels sont déduits les impôts directs et prélèvements sociaux.

Le revenu disponible par unité de consommation (UC), également appelé "niveau de vie", est le revenu disponible par "équivalent adulte". Il est calculé en rapportant le revenu disponible du ménage au nombre d'unités de consommation qui le composent. Toutes les personnes rattachées au même ménage fiscal ont le même revenu disponible par UC (au niveau de vie).



Revenus mensuels médians déclarés par Unité de Consommation (UC)
PLH de la CC Vallée du Gapeau



Synthèse – évolutions socio-démographiques

Atouts

Un territoire attractif, avec un profil encore familial., qui capte des couples avec enfants compte-tenu des caractéristiques du parc (prédominance du parc individuel, grands logements).

Des niveaux de revenus plus élevés que pour le département.

Un développement économique, principalement porté par la commune de la Farlède

Opportunités

Une croissance économique, qui entraîne une augmentation de l'emploi sur le territoire, et vecteur de développement résidentiel endogène.

Points de vigilance

Une attractivité à renforcer à l'égard des jeunes actifs et des catégories socio-professionnelles les moins élevées.

Une population qui tend à se structurer en petits ménages.

Un territoire concerné par un double phénomène de vieillissement et de géronto-croissance, très rapide.

Menaces

Une poursuite du départ des jeunes et des familles les moins aisés, ainsi que des profils les plus précaires (personnes seules, familles monoparentales) vers des territoires moins tendus.

Une baisse de l'attractivité des communes les moins dynamiques économiquement.

Un territoire qui continue à jouer un rôle de report depuis la métropole toulonnaise avec une saturation des axes routiers

AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
 Reçu le 03/10/2023
 Publié le 03/10/2023

Programme Local de l'Habitat 2023-2029

Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau

DIAGNOSTIC

2

CARACTÉRISTIQUES ET EVOLUTIONS DU PARC DE LOGEMENTS

AR Prefecture

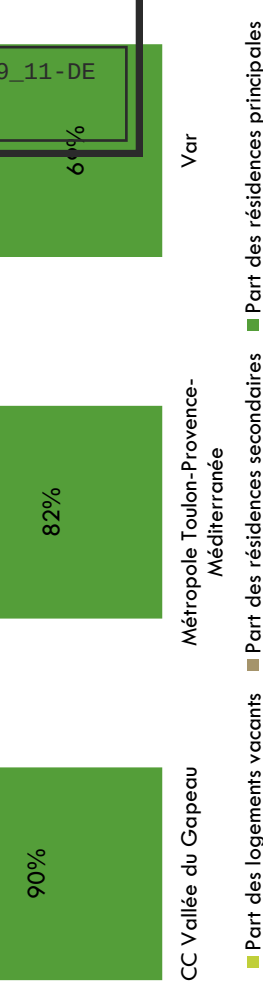
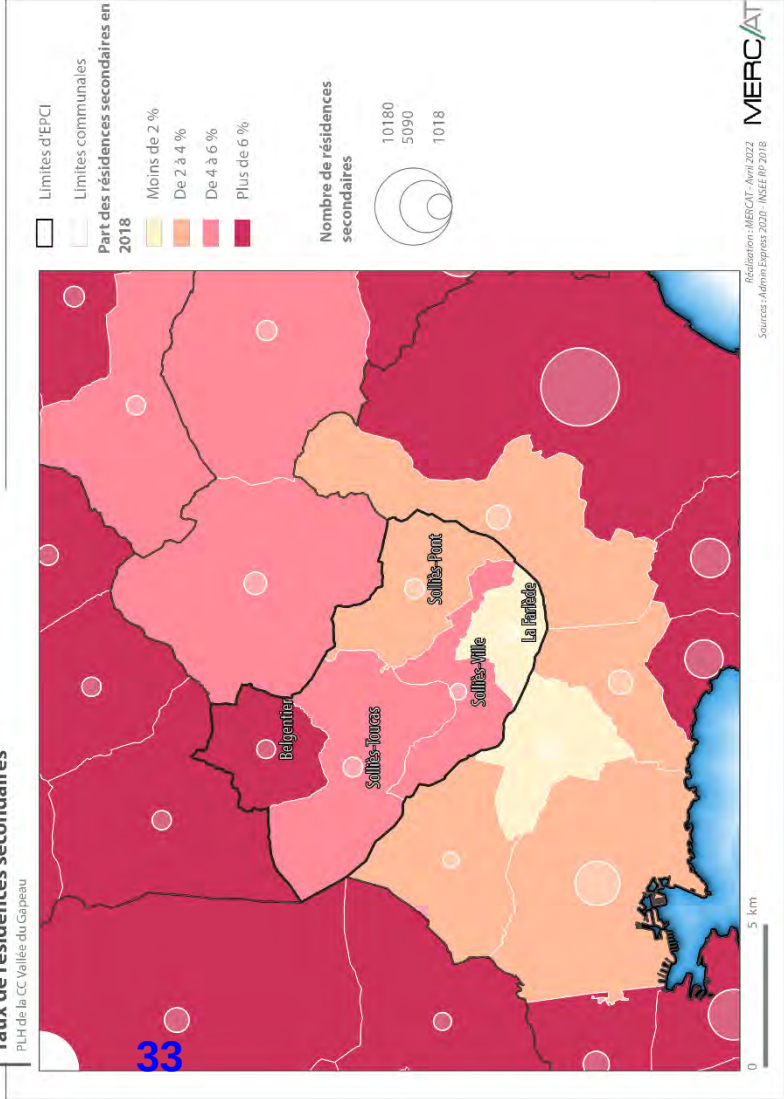
083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
Reçu le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023

➤ Un territoire résidentiel, domine par les résidences principales

- ❖ Le parc de logements de l'intercommunalité **est dominé par les résidences principales (90 % du parc)**, montrant l'identité résidentielle du territoire.
- ❖ Le parc de résidences secondaires, très peu représenté, distingue la CC Vallée du Gapeau, marqueur de la forte tension sur le marché du logement, du reste du département du Var, très touristique, où les résidences secondaires pèsent pour un quart du parc total.
- ❖ La part des résidences secondaires se contracte davantage sur la période récente.

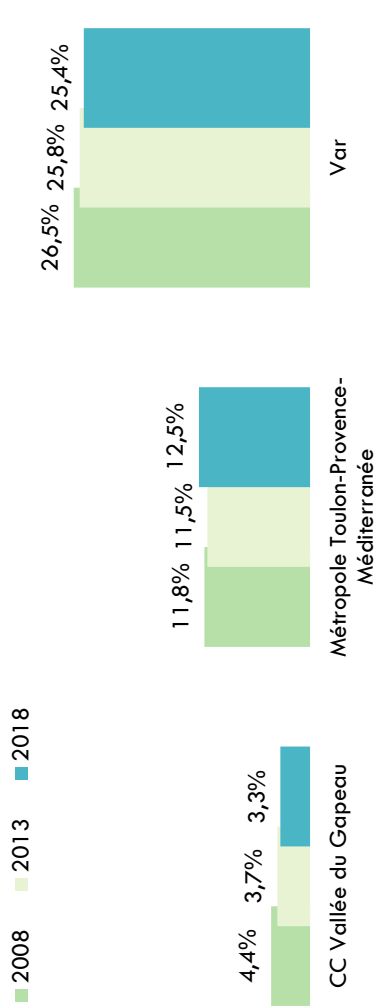
Taux de résidences secondaires

PLH de la CC Vallée du Gapeau



Evolution de la part des résidences secondaires depuis 2008

Source : INSEE RP 2018



➤ Un phénomène de vacance peu prégnant, à l'instar du département du var

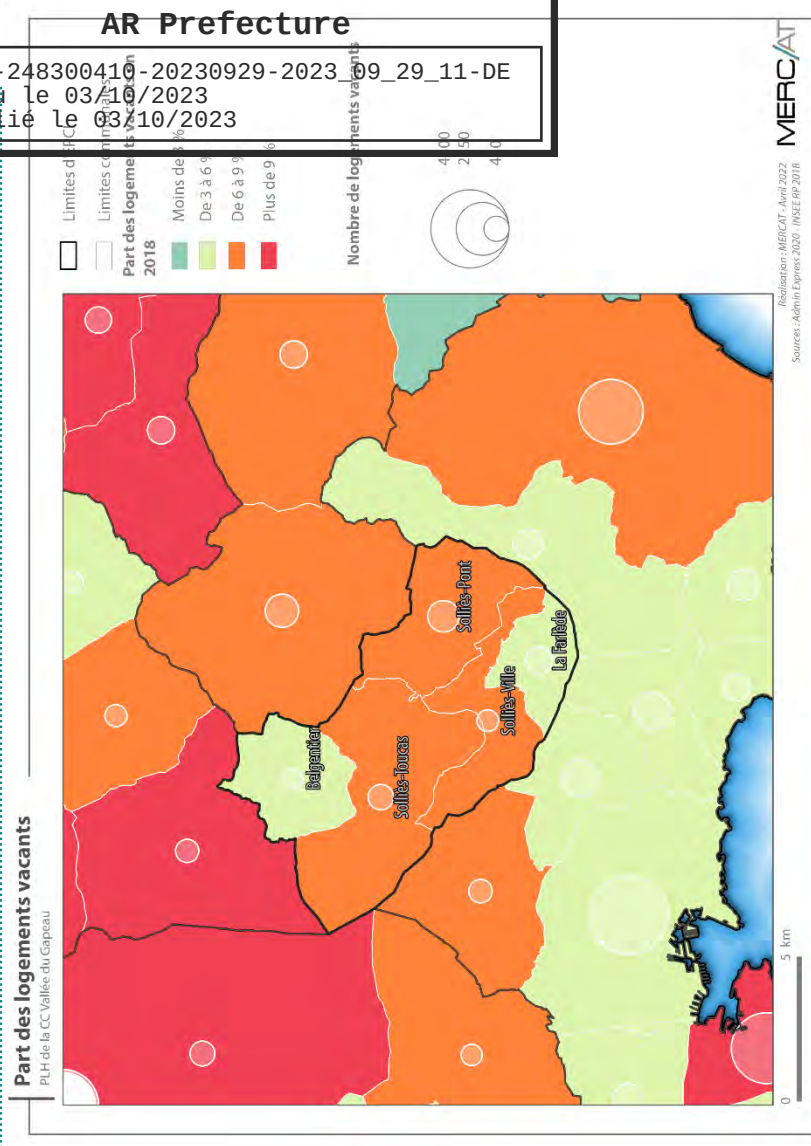
- ❖ Le phénomène de vacance se maintient à des niveaux plutôt peu élevés (6,3 % en 2018), similaires à ceux du département du Var, qui permet toutefois une certaine fluidité des marchés résidentiels.
- ❖ Compte-tenu de l'attractivité du territoire et de la tension sur le marché immobilier, le phénomène de vacance évolue peu sur la période récente (6,6 % de vacance en 2008).
- ❖ À l'échelle de l'intercommunalité, 913 logements sont identifiés vacants par l'INSEE, dont 384 sont localisés sur Solliès-Pont.
- ❖ Les communes de Belgenlier et la Farlède présentent des taux de vacance inférieurs à la moyenne intercommunale (respectivement 4,6 % et 5,3 %), pouvant traduire une plus forte tension du marché immobilier.

34

La mesure de la vacance constitue un indicateur de l'ajustement entre les caractéristiques du parc et la demande locale. Un minimum de vacance est nécessaire pour permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements (réalisation de travaux). Une vacance comprise entre 5% et 7% est ainsi généralement admise comme ne présentant pas de problématique majeure sur un territoire.

De manière générale, on peut distinguer deux grands types de vacance :

- La vacance conjoncturelle ou de marché, dite aussi « frictionnelle » : cette vacance assure une certaine fluidité du marché et est donc nécessaire. Ce peut être le cas d'un logement en attente de locataire ou nouvellement mis en vente, d'un logement étudiant lors de vacances d'été, etc. L'indisponibilité peut aussi être temporaire lors d'une période de réhabilitation, de travaux d'amélioration du logement.
- La vacance structurelle : au-delà de deux ans, les logements sont considérés comme étant exclus du marché. Cette vacance renvoie à des situations diverses : inadéquation entre l'offre en logement et la demande des ménages (vétusté, taille) ou stratégie des propriétaires (refus de louer, problème de succession, travaux importants...).



➤ Un parc de logements plus récent qu'à l'échelle départementale

❖ Le développement résidentiel récent de la CC Vallée du Gapeau, sous l'effet des vagues de périurbanisation successives des années 1970 et 1980 induit **une relative jeunesse du parc**, en comparaison avec l'échelle départementale.

❖ Ainsi, 72 % du parc de l'intercommunalité a été construit après 1970, dont un tiers après 1990, contre, respectivement, 62 % et 28 % pour le Var.

❖ Les communes de Solliès-Pont et Belgentier présentent une part plus élevée que la moyenne intercommunale de logements très anciens (construits avant 1970), soit 32 % et 33 %.

35

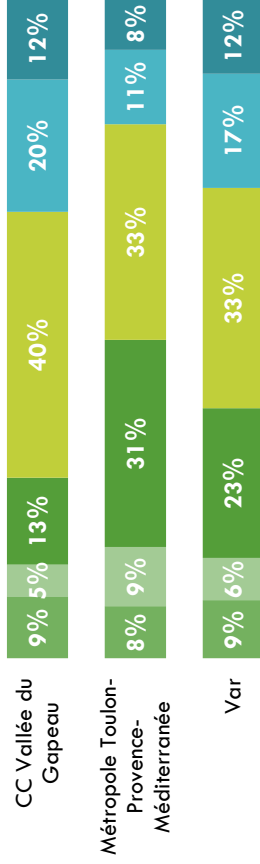
☐ Ce parc, érigé avant les premières normes de réglementations thermiques, présentent plus de risques de dégradation.

La première Réglementation Thermique (RT) a été mise en place en 1974. Elle s'applique uniquement aux bâtiments neufs d'habitation, elle a pour objectif de baisser de 25% la consommation énergétique des bâtiments.

La Réglementation actuelle est la RT 2020. Elle réunit un ensemble de normes visant à construire des bâtiments à énergie positive et des maisons passives. Les normes RT 2020 ciblent le zéro gaspillage énergétique, ainsi que la production d'énergie. Elle rend également l'utilisateur acteur de la transition énergétique.

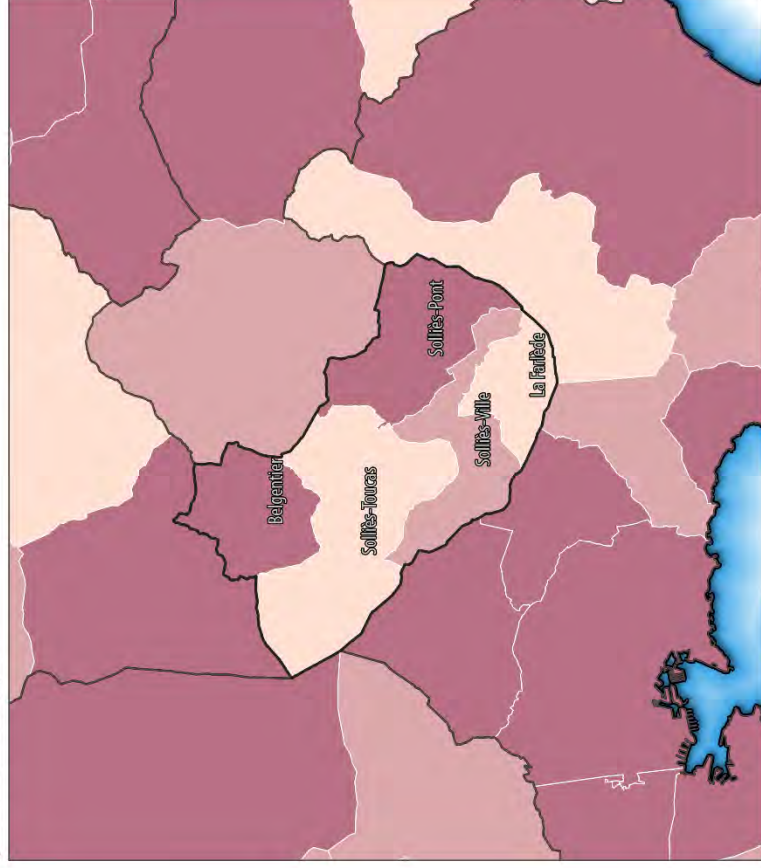
Ancienneté de construction des résidences principales

Parmi les résidences principales construites avant 2013 - Source : INSEE RP 2018



Part des résidences principales construites avant 1971

PLH de la CC Vallée du Gapeau



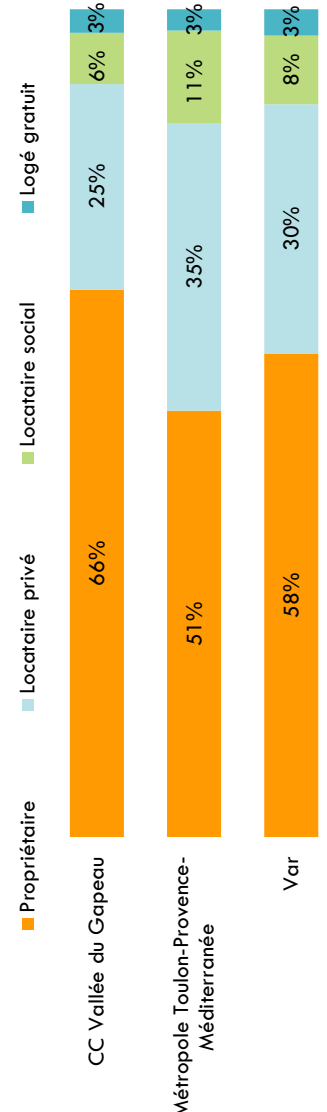
0 5 km

➤ Une tendance à la diversification du parc vers les petits logements

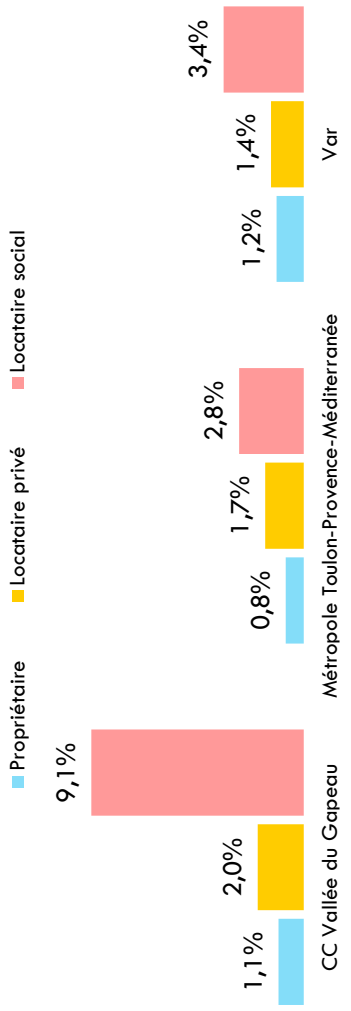
- ❖ Les logements individuels et les grands logements sont nettement sur-représentés au sein de l'intercommunalité en comparaison avec le Département (67 % contre 52 % de maisons et 64 % de logements de 4 pièces ou plus contre 51 %).
- ❖ Les propriétaires occupants constituent le statut d'occupation majoritaire sur l'intercommunalité (66 %), compte-tenu du caractère résidentiel de l'intercommunalité.
- ❖ Le volume de locataires du parc social, inférieur à celui du département (6 % contre 8 % pour le Var) connaît toutefois la plus forte augmentation sur la période récente (+9,1 % par an entre 2013 et 2018), compte-tenu de l'effort de rattrapage des communes vis-à-vis des objectifs de la loi SRU.

36

Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation
Source : INSEE RP 2018



Taux d'évolution annuel des résidences principales par statut d'occupation - Source : INSEE RP 2018



AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE

Reçu le 03/10/2023

Publié le 03/10/2023

67 % de maisons individuelles

Répartition des résidences principales par typologie - Source : INSEE RP 2018

T1	T2	T3	T4	T5+
3%	12%	21%	31%	33%

CC Vallée du Gapeau

T1	T2	T3	T4	T5+
7%	17%	31%	27%	18%

Métropole Toulon-Provence-Méditerranée

T1	T2	T3	T4	T5+
5%	16%	28%	28%	24%

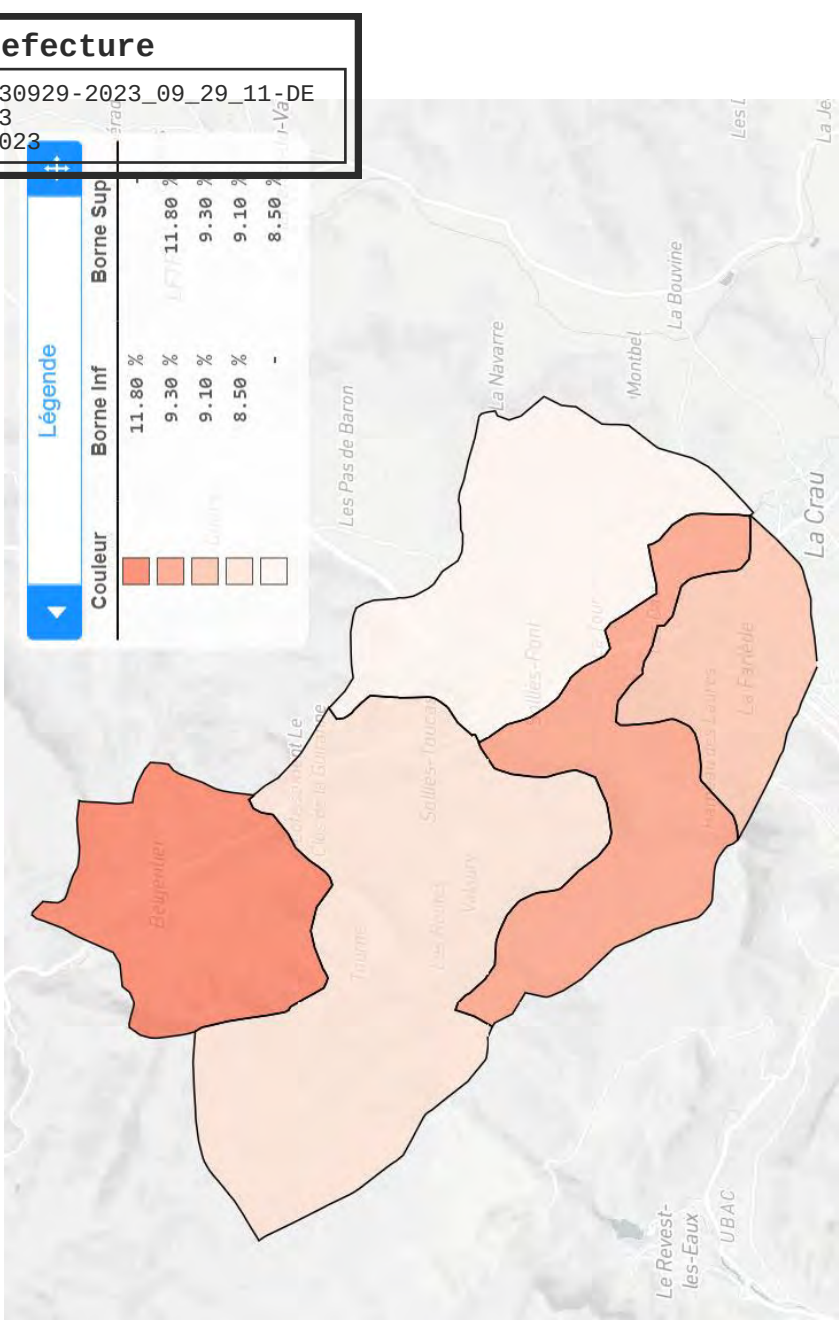
Var

➤ Un territoire moins soumis au phénomène de précarité énergétique

- ❖ Selon l'observatoire national de la précarité énergétique, **8,8 % des ménages sont en situation de précarité énergétique liée au logement au sein de la CCVG, soit environ 1150 ménages.**
- ❖ Cette part est inférieure à celle constatée à l'échelle de la région PACA (12.2 %) et nationale (14 %), du fait d'un parc plus récent sur l'intercommunalité et de niveaux de ressources plus élevés pour les ménages locaux.
- ❖ Par ailleurs, la part des ménages en situation de précarité énergétique liée à la mobilité quotidienne, **soit 13 %, est inférieure à la moyenne régionale et nationale.**

37

Part des ménages en situation de précarité énergétique face au logement (ONPE 2021)



➤ Un parc de logements pour partie énergivore et dégradé dans les centre-villes

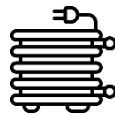
❖ Il convient de souligner que près de 40 % des logements de l'intercommunalité ont été construits entre 1970 et 1990. Si ces logements peuvent disposer d'éléments d'isolation, il s'agit d'un parc vieillissant, et potentiellement peu performant énergétiquement.

La répartition du parc selon le mode de chauffage pointe une forte part de logements consommateur d'énergie :

- Compte-tenu de la prépondérance du parc individuel sur l'intercommunalité, la grande majorité des logements disposent d'un chauffage individuel (80 %).
- La part des logements disposant d'un chauffage électrique, correspondant au mode de chauffage le plus énergivore, atteint près de 60 % du parc de résidences principales.

Parole à SOLIHA Var

La précarité énergétique est illustrée par des concessions effectuées par les ménages pour pouvoir se nourrir (baisser le chauffage notamment).



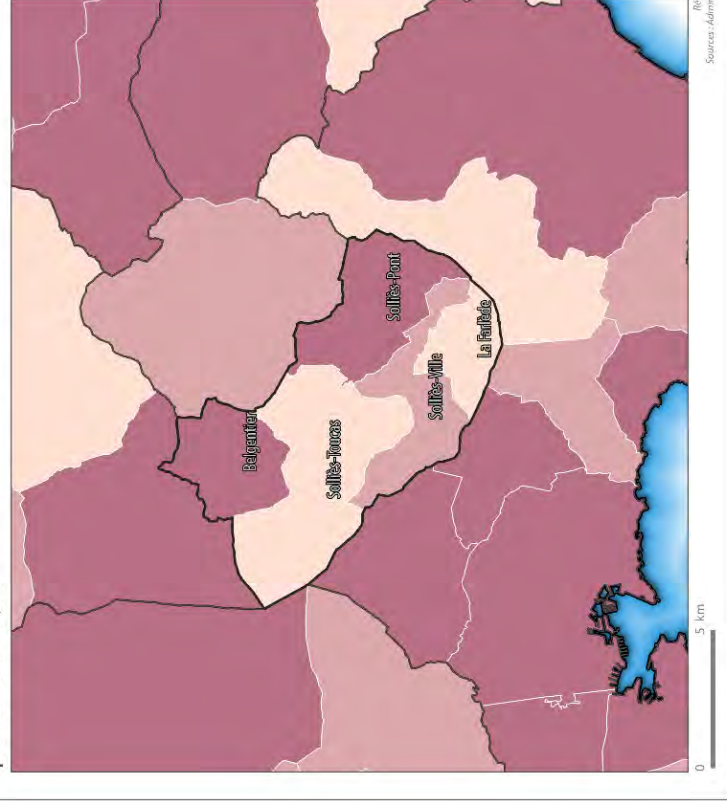
58,0 % de résidences principales au chauffage électrique



80,2 % de résidences principales au chauffage individuel

Source : INSEE RP 2018

Part des résidences principales construites avant 1971
PLH de la CC Vallée du Gapeau



Limited d'El
 Limited d'El
 Part des résidences principales construites avant 1971
 Moins de 25 %
 De 25 à 30 %
 Plus de 30 %

AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
 Reçu le 03/10/2023
 Publié le 03/10/2023

MERCAT
 Révision : MERCAT - Avril 2022
 Sources : Admi Copres 2020 - INSEE RP 2018

Potential d'intervention habitat indigne et très dégradé

Modéré

Solliès-Ville

élevé

Solliès-Toucas,
Belgentier

Très élevé

Solliès-Pont,
La Farlède

Nombre de PO éligibles à l'ANAH

> 100

Solliès-Ville,
Belgentier

100 à 300

Solliès-Toucas,
La Farlède

> 300

Solliès-Pont

➤ **Un parc de petites copropriétés, plutôt performant sur le plan énergétique**

- ❖ **La CCVG regroupe 337 copropriétés, dont 43 %** sont localisées à Solliès-Pont et 30 % à La Farlède.
- ❖ Ce parc se compose en majorité de petites unités : **71 % de copropriétés de 10 lots** ou moins, 91 % de moins de 50 lots.
- ❖ Il s'agit d'un parc relativement récent, **construits en majorité avant les premières réglementations thermiques** (seules 94 copropriétés ont été construites avant 1974, 60 avant 1949).

➤ **Aussi, seules 37 copropriétés peuvent être considérées comme énergivores (en étiquette énergie D, E, F, G) à l'échelle de la CCVG.**

AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE

Reçu le 03/10/2023

Publié le 03/10/2023

Parole à SOLIHA Var

Le PIG ne prévoit pas uniquement des subventions, mais aussi des accompagnements à la réorganisation des copropriétés non organisées (constitution du syndic, des AG, vote des travaux...), ainsi, dans le cadre du PIG, peu de copropriétés ont été ciblées mais l'accompagnement sera approfondi sur ces ensembles.

Type de dossier	Étiquettes A/B/C	Étiquettes D/E/F/G	Non renseigné
Belgentier	6	6	18
La Farlède	7	8	85
Solliès-Pont	22	18	104
Solliès-Toucas	10	4	27
Solliès-Ville	3	1	18
Total	48	37	252

Registre des copropriétés de l'ANAH :

Depuis la loi ALUR (2014), les copropriétés ont l'obligation de procéder à leur immatriculation. Cela permet au syndic d'établir chaque année la fiche synthétique de la copropriété.

Plus généralement, il permet de faciliter la connaissance de l'état des copropriétés en France (gestion et les comptes du syndicat, le montant du budget prévisionnel, les provisions pour travaux, les dettes à l'égard des fournisseurs et les impayés, le nombre de copropriétaires débiteurs, la présence d'employés du syndicat).

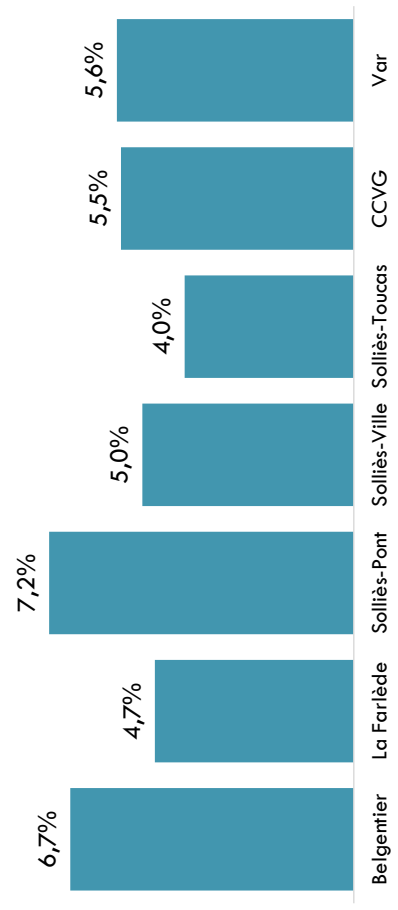
Les informations mentionnées doivent être actualisées tous les ans et lors d'événements particuliers. La gestion du registre est assurée par l'agence nationale de l'habitat (ANAH).

Il convient toutefois de souligner que, malgré l'obligation, toutes les copropriétés ne sont pas immatriculées sur ce registre

➤ **Un parc locatif privé davantage concerné par des situations de dégradation**

- ❖ À l'échelle du territoire, **662 résidences principales privées sont potentiellement indignes**, (5,5 % des résidences principales privées), dont 317 à Solliès-Pont et 150 à La Farlède.
- ❖ Il s'agit en majorité d'un parc très ancien : 55 % des logements du PPPI ont été construits avant 1949.
- ❖ Les locataires sont surreprésentés au sein des occupants du PPPI : 69 % contre 25 % de locataires du parc privé sur l'ensemble du parc, **pointant des situations de captivité au sein de ce segment du parc, et un taux d'effort consacré au logement potentiellement trop élevé pour une partie des locataires.**

Poids du PPPI parmi les résidences principales
Insee, Filocom/Anah 2013



AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
Reçu le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023

457 logements du PPPI sont occupés par **des locataires**
→ **soit 69 %** des occupants du PPPI
53 % de ces ménages résident à **Solliès-Pont**

Communes	Nombre de logements dans le PPPI
Belgentier	62
La Farlède	150
Solliès-Pont	317
Solliès-Ville	49
Solliès-Toucas	84

Le parc privé potentiellement indigne :

- Le **parc privé potentiellement indigne (PPPI)** est une **méthode pré-repérage des logements potentiellement indignes**, elle ne permet pas un repérage exhaustif. Ces données permettent de cibler des secteurs prioritaires qui peuvent être investigués de manière plus précise dans le cadre de la définition d'un dispositif d'amélioration de l'habitat.
- Cette méthode croise la catégorie cadastrale des logements avec le revenu des occupants à partir du fichier FILOCOM, en faisant l'hypothèse qu'un logement dont le bâti est considéré comme médiocre a d'autant plus de chance d'être indigne qu'il est occupé par un ménage ne dépassant pas certains seuils de revenus.
- Depuis 2010, le PPPI est composé des résidences principales privées considérées comme :
 - ordinaires (catégorie 6), et occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté ;
 - médiocres (catégorie 7) ou très médiocres (catégorie 8), occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté soit 75% du revenu médian.

➤ **Un parc locatif privé sous tension, pouvant loger des ménages précaires**

❖ À l'échelle de l'ensemble de la population, le **taux de pauvreté demeure inférieur** à celui du Var

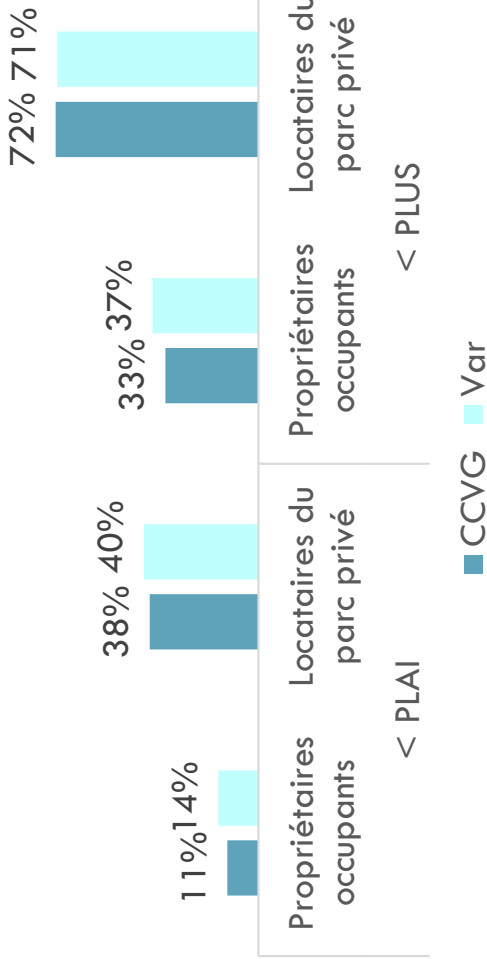
❖ Plus d'un ménage locataire sur 5 de la **CCVG** vit sous le seuil de pauvreté.

❖ Un parc locatif privé qui joue un rôle social de fait :

- Plus de **70 %** des **ménages locataires privés** peuvent prétendre à un **logement social (PLUS et PLAI)** contre un tiers des propriétaires occupants.
- La **moitié des demandes de logement social** sont issues de **locataires du parc privé** (45 % pour le Var).

41

Part des ménages éligibles au logement social
Source : ODH, Filocom 2017



➤ La tension sur le parc privé conduit à des concessions sur la taille des logements pour les locataires.

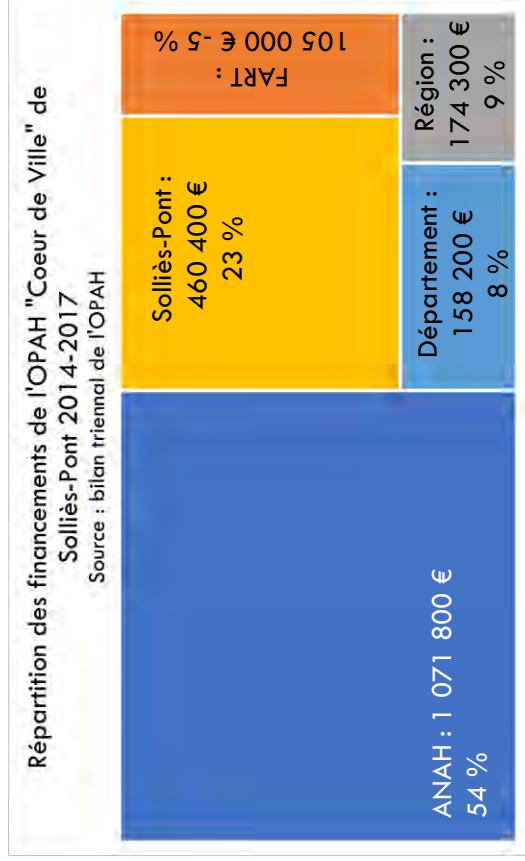
➤ Des objectifs de l'OPAH « Cœur de Ville » de Solliès-Pont non-atteints

❖ La commune de Solliès-Pont a mis en œuvre sur la période 2014-2016 une OPAH « Cœur de Ville », poursuivant plusieurs objectifs : **la résorption de l'habitat indigne, la rénovation du parc dégradé, l'autonomie dans le logement, la mise en valeur patrimoniale (objectif de ravalement de 50 façades).**

❖ Le dispositif visait également la diversification de l'offre par le biais du développement de 17 logements conventionnés sociaux et très sociaux familiaux (par le regroupement de petits logements notamment).

❖ L'OPAH mobilisait des financements importants, soit 1 969 700 € au total sur 3 ans, dont près d'un quart était pris en charge par la commune et 17 % par le département et la région.

43



AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
Reçu le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023

LES CHIFFRES CLES

Un objectif de 45 propriétaires occupants, 45 propriétaires bailleurs et 10 copropriétés accompagnées via l'OPAH.

24 % des objectifs de l'OPAH centre-ville réalisés

- 13,3 % des objectifs réalisés auprès des propriétaires occupants
- 35,5 % des objectifs réalisés auprès des propriétaires bailleurs

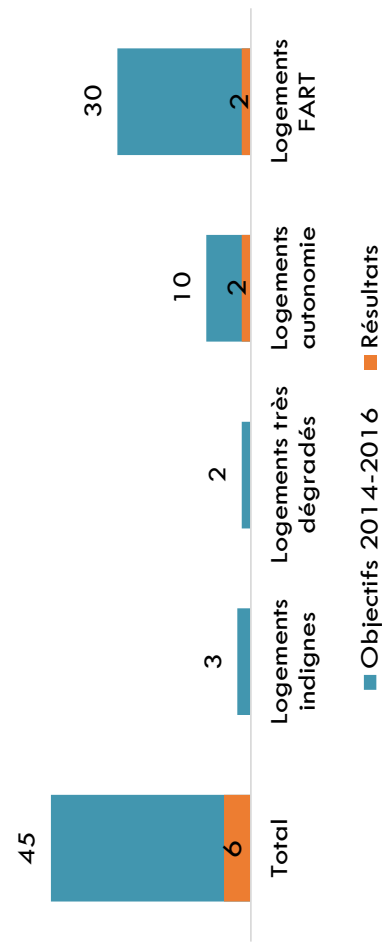
35 % des crédits dédiés à l'OPAH consommés

❖ Le bilan de l'OPAH met en avant des facteurs explicatifs à la non atteinte des objectifs :

- De nombreuses demandes de la part des propriétaires non éligibles aux aides de l'ANAH (ravalement façade, travaux déjà commencés, etc.).
- Une opération qui a mis du temps à se faire connaître.
- Des dossiers qui ont mis du temps à avancer (difficultés dans la réalisation des devis, crainte des propriétaires pour le préfinancement des travaux, difficulté à récupérer certaines pièces manquantes pour l'instruction des dossiers par l'ANAH).
- Des loyers conventionnés jugés trop sévères par les propriétaires bailleurs.

➤ **Un bilan peu satisfaisant de l'OPAH « Cœur de Ville » de Solliès-Pont**

Réalisation des objectifs de l'OPAH de Solliès-Pont concernant les propriétaires occupants (2014-2016)



Des objectifs très peu atteints auprès des propriétaires occupants

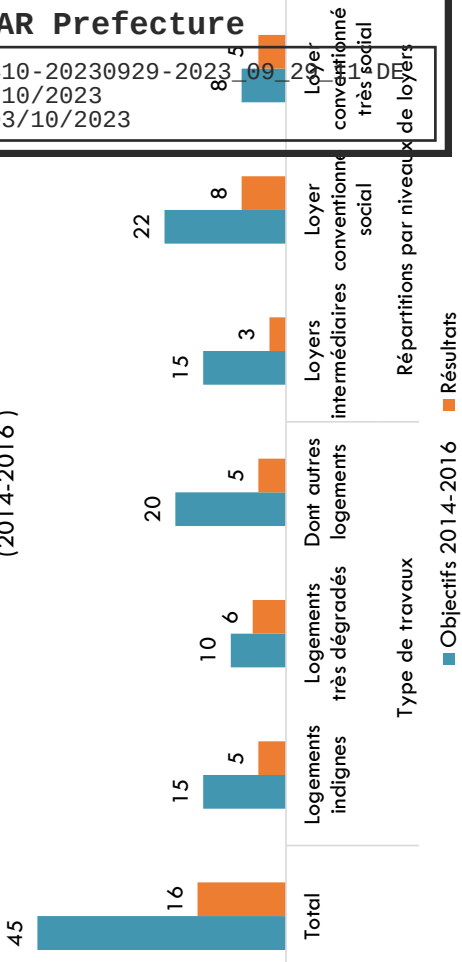
44 ❖ Sur l'objectif de 45 propriétaires occupant sur les 3 années du dispositif, **seuls 6 propriétaires ont bénéficié d'un accompagnement financier.**

Selon le bilan de l'OPAH, le nombre de contacts pour ce type de propriétaires est resté faible pendant toute la durée de l'opération.

Plusieurs facteurs d'explication sont avancés pour expliquer ces résultats :

- Des craintes liées au préfinancement des travaux (malgré le préfinancement SACICAP possible), un reste à charge potentiellement important, l'obligation d'occuper le logement pendant 6 ans ;
- **Des projets de travaux non adaptés au dispositif.** Les propriétaires ont des petits travaux à réaliser : les fenêtres à changer, une ventilation à poser, etc. (travaux non éligibles à l'OPAH)
- **Des travaux déjà réalisés.** Certains propriétaires se renseignent une fois les travaux achevés, en pensant pouvoir bénéficier d'une aide de façon rétroactive

Réalisation des objectifs de l'OPAH de Solliès-Pont concernant les propriétaires occupants (2014-2016)



Les propriétaires bailleurs montrent davantage d'intérêt pour l'OPAH

- ❖ Les objectifs fixés auprès des propriétaires accompagnés sur un objectif de 45).
- ❖ Le dispositif a notamment permis de remettre sur le marché locatif des logements réhabilités et d'amorcer une diversification de l'offre en logement social dans le parc privé, par le bais de différents niveaux de conventionnement (loyers intermédiaires, loyers conventionnés social et très social).
- ❖ Il est souligné au sein du bilan de l'OPAH l'intervention du CCAS pour orienter la location des logements vers des publics prioritaires.

➤ **Un bilan peu satisfaisant de l’OPAH « Cœur de Ville » de Solliès-Pont**

Des copropriétés difficilement mobilisables par le dispositif d’OPAH

L’étude préopérationnelle d’OPAH a permis d’identifier 20 copropriétés « potentiellement à suivre » sur les 90 copropriétés recensées, au regard de l’état des parties communes et de la présence ou non d’un syndic de copropriété.

Le bilan de l’OPAH dresse toutefois **un constat peu satisfaisant** :

- Seules copropriétés 9 se sont rapprochées de l’équipe de suivi-animation)
- Les syndicats se sont montrés intéressés tardivement
- Une impossibilité de constituer le dossier pour 3 syndicats du fait de travaux déjà démarrés
- Des tensions dans la copropriété qui bloquent le projet

Synthèse - caractéristiques et évolutions du parc privé

Atouts

- Une vacance modérée (6,3 %), qui permet une certaine fluidité de marché et qui augmente peu.
- Un parc en proportion plus récent qu'à l'échelle départementale,
- Un parc de copropriétés plutôt performant sur le plan énergétique.

Opportunités

- Un investissement important de la collectivité et des partenaires sur la requalification du parc ancien (mise en place du PIG depuis novembre 2021 sur le territoire de la CCVG et d'une OPAH « cœur de ville » sur la ville centre de Solliès-Pont entre 2014 et 2017).
- L'attractivité du territoire auprès des investisseurs privés, levier de requalification et de remise sur le marché du parc ancien/vacant.

Point de vigilance

- Des formes urbaines peu denses, consommatrices d'espace
- Une faible diversification de l'offre de logements, ne permettant pas de couvrir l'ensemble des besoins.
- Une difficulté à mobiliser les propriétaires de logements anciens, notamment bailleurs, pour l'amélioration des logements.
- Un potentiel d'intervention sur l'habitat dégradé élevé au sein des centre-bourgs.

Menaces

- Une aggravation du phénomène de précarité énergétique pour les ménages les plus précaires avec la hausse des coûts de l'énergie
- Des situations de fragilité qui s'amplifient pour les ménages occupant les centres-villes et certains bourgs et pour une partie des locataires du parc privé.

AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-Des
Reçu le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023

➤ **Le parc de logements locatifs sociaux est concentré sur La Farlède et Solliès-Pont**

❖ Au 1^{er} janvier 2020, l'intercommunalité compte **1 123 logements conventionnés**, selon les données RPLS 2020, soit **8,5 % du parc de résidences principales**.

➤ **La répartition du parc social est très inégale : 91 % des logements sont concentrés sur les communes de la Farlède et de Solliès-Pont.**

❖ Les trois communes de **Solliès-Pont, La Farlède et Solliès-Toucas** sont soumises aux **obligations de l'article 55 de la loi SRU** (obligation de disposer de 25 % de logements locatifs sociaux au sein de leur résidences principales), avec un taux de, respectivement, 13,2 %, 9,3 % et 3,3 % de logements sociaux.

❖ **Le parc social de la Communauté de Communes présente un très faible taux de vacance commerciale de 1,2 %**, soit 13 logements concernés, et demeure très contenu sur l'ensemble des communes (entre 0,8 % et 2,7 % du parc).

❖ **Parmi les logements sociaux vacants, 72 % le sont depuis plus de 3 mois et plus et 43 % depuis plus d'un an.**

❖ **Il est à noter qu'aucun logement n'est considéré comme « vide »**, correspondant à des logements faisant l'objet d'une vacance technique (retrait de la location par les bailleurs pour réalisation de travaux par exemple).

1 123
logements
conventionnés

AR Prefecture				
083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE				
Reçu le 03/10/2023				
Publié le 03/10/2023				
Communes	Nombre de logements locatifs sociaux	Poids du LLS conventionnés au sein du parc de résidences principales	Poids du parc social au sein de l'intercommunalité	
Belgentier	29	2,8%	3%	
Solliès-Pont	659	13,2%	59%	
La Farlède	360	9,3%	32%	
Solliès-Toucas	75	3,3%	7%	
CC de la Vallée du Gapeau	1123	8,5%		
Var	52056	11,2 %		

Source : RPLS 2020

Commune	Nombre de logements sociaux	Logements loués	Logements proposés à la location mais vacants	Taux de vacance commerciale dans les LLS	Logements vides
Belgentier	29	27	2	0,8 %	0
Solliès-Pont	659	651	6	0,9 %	0
La Farlède	360	354	3	0,8 %	0
Solliès-Toucas	75	72	2	2,7 %	0
CC de la Vallée du Gapeau	1123	1104	13	1,2 %	0

Source : RPLS 2020

➤ Des objectifs élevés de rattrapage des objectifs de logements sociaux

❖ Au regard de l'article 55 de la loi SRU, les communes de plus de 3 500 habitants comprises dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, doivent faire état en 2025 d'un parc de résidences principales composé d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux.

➤ La CCVG compte 1208 logements recensés au titre de la Loi SRU. Le déficit de logement sociaux au 1^{er} janvier 2022 s'élève à 1719 logements qui devront être produits à hauteur de 33 % des logements manquants lors de chaque période triennale.

48

☐ Au 1er janvier 2022, la situation des communes concernées est la suivante :

CONTEXTE SRU									
SRU 2022 volume	dont parc public	dont PSLA	dont convention nés ANAH	Résidences principales 2022	Taux SRU 2022	Rappel objectif SRU 2020-2022			
740	722	0	18	5270	14,04%	269			
387	372	12	3	3978	9,73%	209			
81	79	0	2	2460	3,29%	259			
1208	1 173	12	23	11 708	10,32%	737			

AR Prefecture			
SIMULATION RAT FAIAGE SRU (sans C115)	Déficit SRU au 1er Janv. 2022 (= logements manquants pour atteindre 25 % de LLS)	Objectif de rattrapage sur la période 2023-2025 (= 33% du déficit en 2022, - agréments)	Objectif de rattrapage sur la période 2023-2025 (= 33% du déficit en 2022, - agréments)
083-248300-0000-20-2023	131	176	175
Reçu le 03/10/2023			
Publié le 06/10/2023			

OBJECTIFS TRIENNAUX ET FINANCEMENTS

source : DDTM83, Sisal

	Solliès-Pont	CC de la Vallée du Gapeau		Var
	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre
Objectifs triennaux 2020-2022	269	737	20 716	
Logements sociaux financés de 2017-2020*	253	555	8 467	
*PLAI, PLUS, PLS.				
	La Farlède	CC de la Vallée du Gapeau		Var
	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre
Objectifs triennaux 2020-2022	209	737	20 716	
Logements sociaux financés de 2017-2020*	203	555	8 467	
*PLAI, PLUS, PLS.				
	Solliès-Toucas	CC de la Vallée du Gapeau		Var
	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre
Objectifs triennaux 2020-2022	259	737	20 716	
Logements sociaux financés de 2017-2020*	99	555	8 467	
*PLAI, PLUS, PLS.				

❖ Selon le porter à connaissances de l'État, la mise en place d'objectifs en logements sociaux, pour ces communes, **doit rester cohérente avec, d'une part, la satisfaction de la demande, mais également avec l'objectif de la loi SRU.**

❖ L'atteinte de cet objectif peut être recherché, entre autres, par la **mobilisation du parc privé** à des fins sociales (Acquisition/Amélioration (A/A), conventionnement Anah, **mobilisation de l'intermédiation locative** par des organismes agréés IML). A ce titre, la **subvention allouée par l'État est majorée dans le cadre de la production de LLS en A/A.**

➤ Un équilibre des typologies au sein du parc social de l'intercommunalité

- ❖ Le parc social de la CC Vallée du Gapeau est composé très majoritairement d'une offre collective (92 %).
- ❖ La répartition des typologies est relativement équilibrée (30 % de petites typologies, 36 % de T3, 38 % de grandes typologies). Il est à noter que les T2 sont surreprésentées en comparaison avec le parc social du Var, et les grands logements sont moins représentés.
- ❖ Enfin, le territoire regroupe un parc très restreint de studios (30 unités).

49

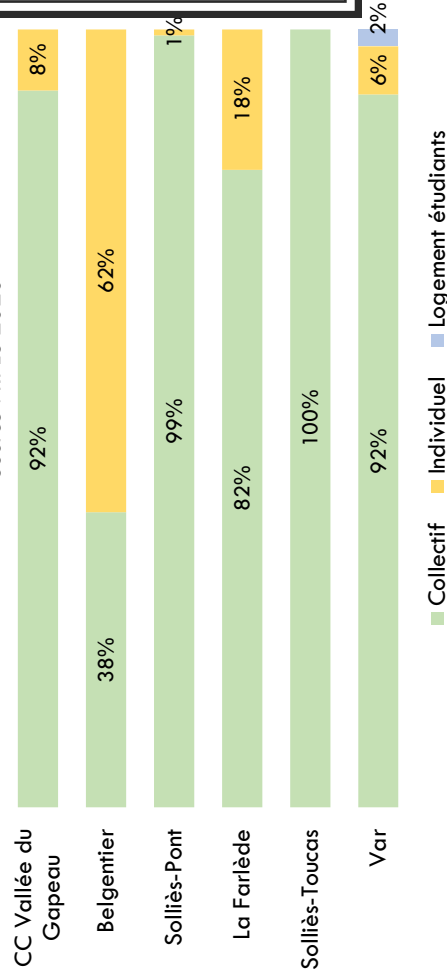
Solliès-Pont et Solliès-Toucas se distinguent par un parc social monotypé collectif, tandis que la Farlède regroupe une petite part de logements sociaux individuels (65 unités). Seul Belgentier se distingue par une prédominance du logement individuel au sein de son parc social (18 logements individuels contre 11 appartements).

- ❖ Compte-tenu de la prédominance du parc collectif à Solliès-Pont et Solliès-Toucas, la part de petits et moyens logements est plus importante sur ces communes (respectivement 67 et 66 %).

92 % de collectif dans le parc social

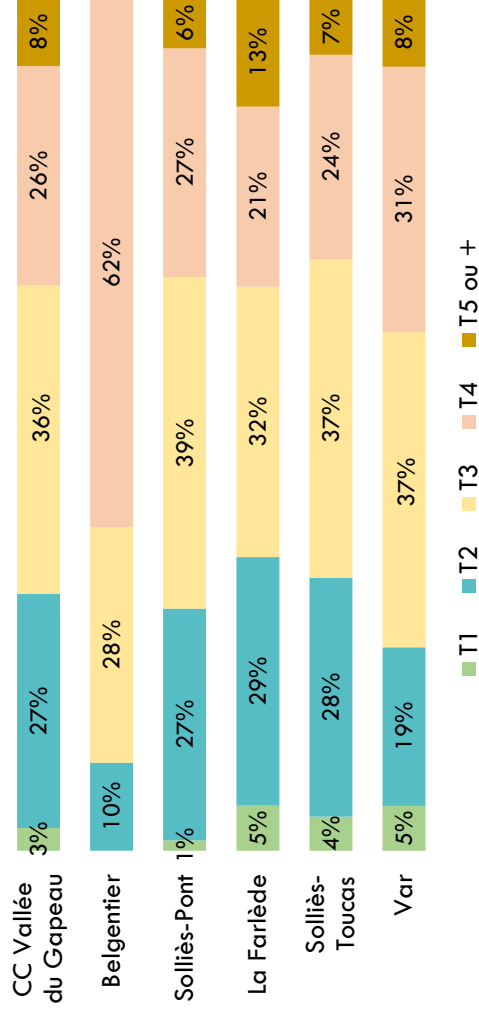
Formes urbaines du parc social

Source : RPLS 2020



Typologies du parc social

Source : RPLS 2020

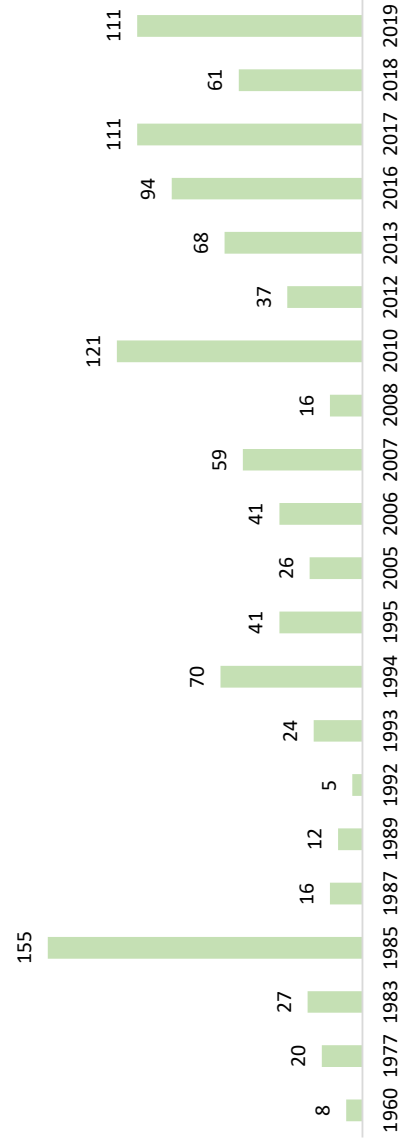


➤ Une accélération de la production sociale à partir des années 2010

- ❖ La majorité du parc social de la CC Vallée du Gapeau est très récent : 67 % a été construit après les années 2000 et la quasi-totalité du parc a été érigé après 1974, date d'instauration des premières réglementations thermiques dans la construction de logements.
- ❖ A titre de comparaison, 30 % du parc social varois est antérieur à 1974.
- ❖ Aussi le parc social présente-t-il un niveau de performance du point de vue de la consommation énergétique satisfaisant : les logements relevant d'une classe énergétique inférieur à D sont marginaux.
- ❖ La production annuelle de logement locatifs sociaux s'accélère à l'échelle intercommunale à compter de 2010 : 37 logements ont été produits chaque année entre 1960 et 2008, contre 86 logements entre 2010 et 2019.

50

Dynamique de construction du parc social de la CC Vallée du Gapeau
Source : RPLS 2020



Parole aux bailleurs sociaux

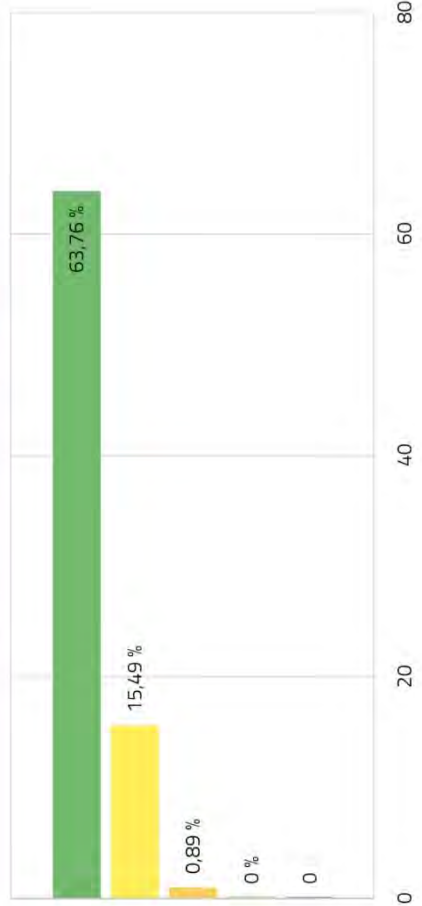
La production sociale est assez concentrée sur certaines communes soumises à la Loi SRU. Les bailleurs sont confrontés à la pénurie de foncier.

Programme Local de l'habitat de la CC Vallée du Gapeau

Mai 2022



Consommation énergétique des logements sociaux



Source : RPLS 2020

➤ Une faible part de petits logements au sein du parc social

❖ En 2020, 1123 logements sociaux sont disponibles à l'échelle de l'intercommunalité. Dans le même temps, 153 logements sociaux ont été attribués, soit **un taux de rotation du parc social de 6,0 %**, inférieur à celui du Var (6,7 %). **Ce faible turn-over s'explique par la forte pression qui s'exerce sur le parc social et une certaine captivité des ménages locataires sociaux au regard de la tension du marché immobilier classique.**

❖ À l'exception de la commune de Solliès-Toucas, qui enregistre un taux de rotation très important (18,8 %, soit 14 logements), les différentes communes enregistrent toutes un faible turn-over de leur parc social (entre 5,4 % et 6,3 %).

❖ La grande majorité des logements de la Communauté de Communes ont été financés en PLUS après 1977 (71 %).

❖ Bien que la répartition des financements du parc social soit légèrement plus diversifiée qu'à l'échelle du département, la CC Vallée du Gapeau ne regroupe que 13 % de logements très sociaux (PLAI) et 9 % de logements PLS.

➤ Cette répartition interroge la capacité du territoire à répondre à la fois à la demande des ménages les plus précaires, et aux ménages non éligibles au logement social classique, mais confronté à la tension du parc locatif privé.

AR Prefecture

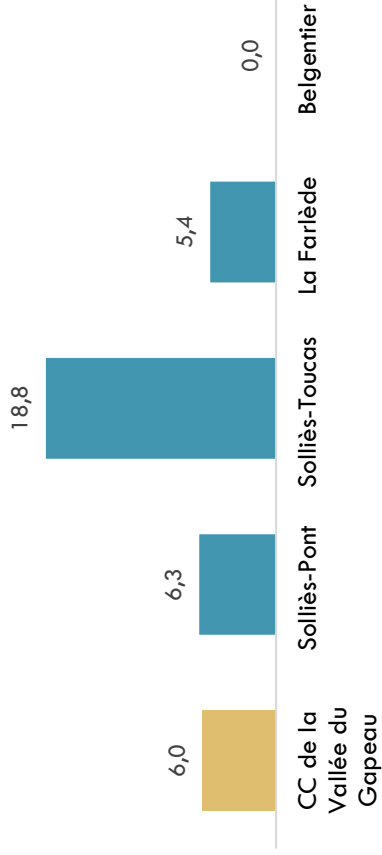
083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE

Reçu le 03/10/2023

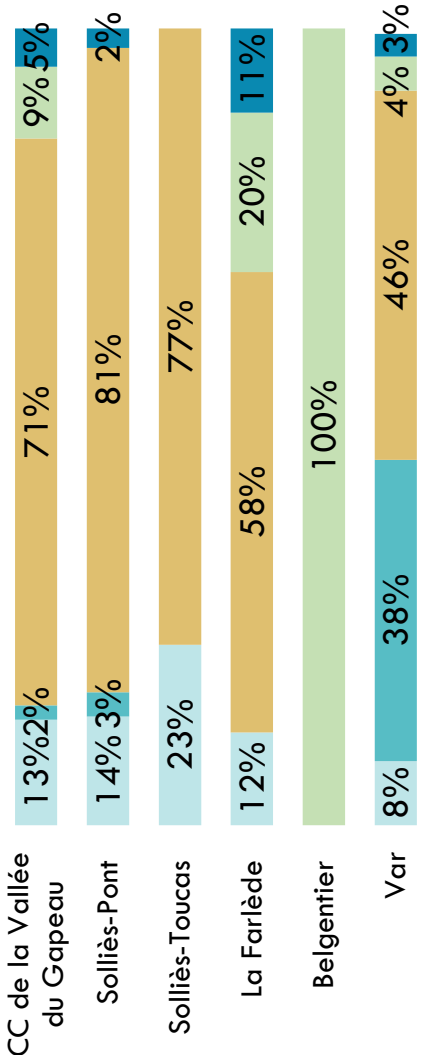
Publié le 03/10/2023

Un taux de rotation de 6 %

Taux de rotation du parc locatif social au 01/01/2020
Source : RPLS 2020



Répartition des financements du parc social - Source : RPLS 2020



■ PLAII ■ PLUS avant 1977 ■ PLUS après 1977 ■ PLS ■ Autres financements

➤ Des niveaux de loyers dans le parc social nettement en deçà des loyers du libre

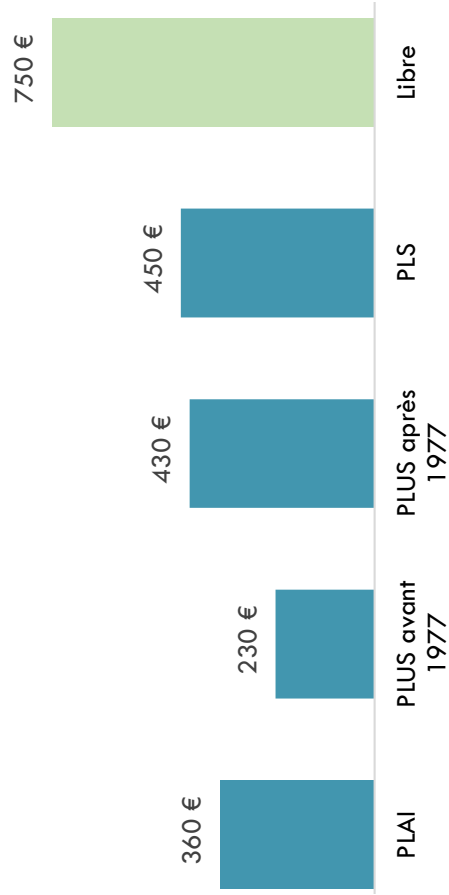
❖ En raison de la plus forte proportion de logements financés en PLUS après 1977, le **loyer moyen des logements sociaux de l'intercommunalité est plus élevé que la moyenne départementale (6,5 €/m² contre 5,7 €/m²).**

❖ La Farlède et Belgentier se distinguent par des loyers plus élevés que ceux de l'intercommunalité.

❖ Il est à noter que les logements financés en PLUS avant 1977 présentent des niveaux de loyers inférieurs à ceux du PLAI, en raison de l'ancienneté de ce parc.

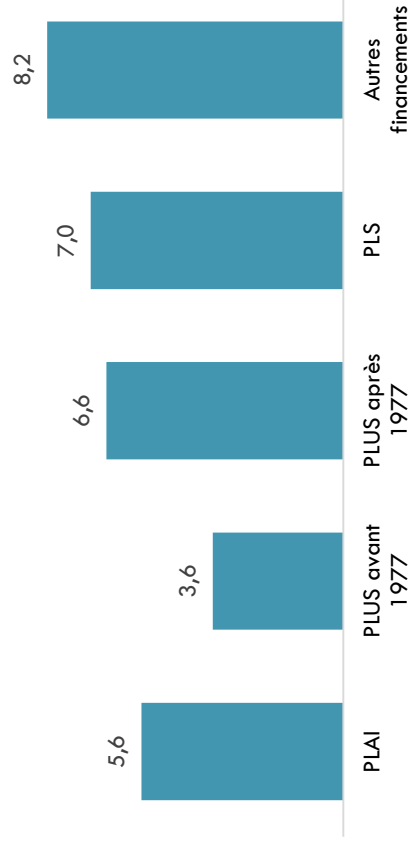
➤ **Les niveaux de loyers du parc social sont nettement moins élevés que la moyenne du parc locatif privé.**
 Les loyers moyens pratiqués en PLS se distinguent peu de ceux pratiqués en PLUS après 1977

Comparaison des niveaux de loyers selon le type de financement pour un T3 de 65 m² (source : RPLS 2020, seloger)



Loyer moyen des logements locatifs sociaux par type de financement sur la CC Vallée du Gapeau (en €/m²)

Source : RPLS 2020



Autres financements

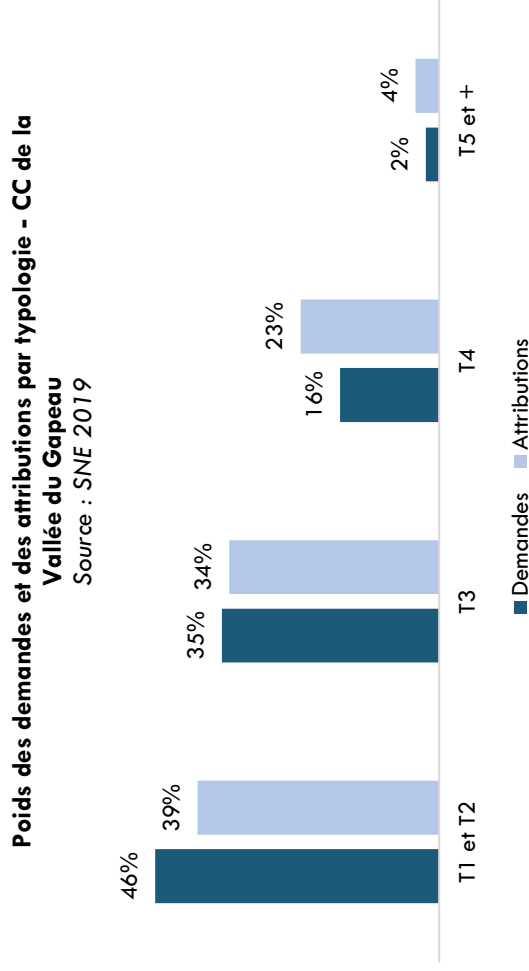
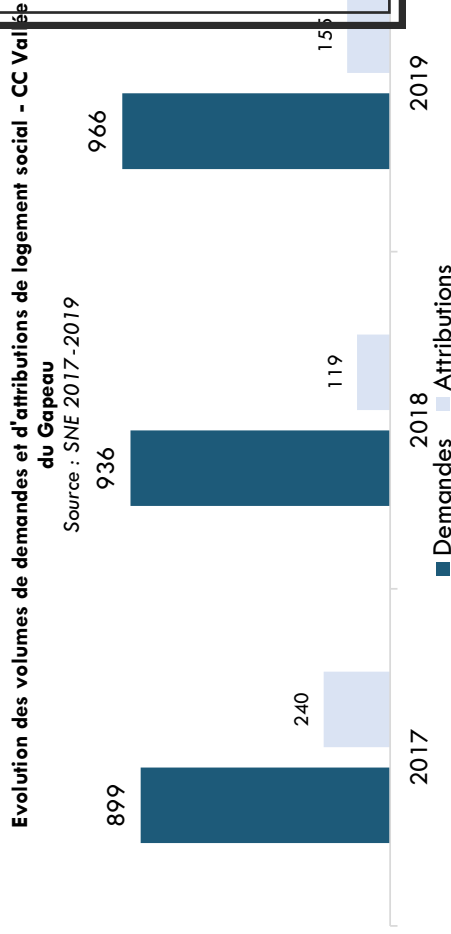
➤ Une demande en logement social croissante, qui porte sur les petites et moyennes typologies

❖ Les données issues du Système National d'Enregistrement (SNE) permettent de connaître le profil des demandeurs :

- ❑ Entre 2017 et 2019, le volume de demandeurs enregistre une hausse régulière, de 899 demandes en 2017 à 966 demandes en 2019.
- ❑ En parallèle, le volume des attributions diminue. La tension sur le parc se renforce un peu plus.
- ❑ Les petites superficies (T1 et T2) constituent la typologie la plus recherchée (46 %), soient 447 demandes, (il est à noter que les ménages seuls font souvent des demandes de T2), mais sont également les plus attribuées (39 %, soient 61 logements).

❑ Environ un tiers des demandes et des attributions concernent les T3 (342 demandes en 2019, pour 53 attributions).

❖ Enfin, la demande pour des grands logements (T4 et plus) est minoritaire (18 % des demandes exprimées en 2019, soient 177 demandes). La part des attributions est supérieure en proportion à la demande (27 %), mais concerne de faibles volumes (41 logements).



AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE

Publié le 03/10/2023

Mis à jour le 03/10/2023

966 demandes de logement social en 2019

➤ Une forte pression sur le parc social

❖ En 2019, 153 logements ont été attribués à l'échelle de la CC de la Vallée du Gapeau, soit un indice de pression élevé de 6,2 demandes par attribution.

Il convient de souligner que la pression sur le parc social est également très forte à l'échelle du département du Var (8,3 demandes par attributions) et de la région PACA (7,8 demandes par attribution) et supérieure à celle de l'intercommunalité.

❖ La tension de l'offre est plus importante sur les petites et moyennes typologies, qui font l'objet de la grande majorité des demandes. La pression sur les T1 et T2 atteint ainsi 7,3 demandes pour une attribution au cours de l'année 2019, et 6,5 demandes pour une attribution en ce qui concerne les T3.

❖ Solliès-Pont et La Farlède concentrent la grande majorité des demandes du territoire (88 % de la total des demandes de l'intercommunalité).

54

Les deux communes présentent toutefois d'importants écarts du point de vue des capacités d'accueil des demandeurs : la commune de Solliès-Pont concentre 58 % des attributions de l'intercommunalité, quand La Farlède couvre 9 % des attributions.

Cette dernière présente un indice de pression sur le parc social très élevé de 26 demandes pour une attribution.

Enfin, les communes rurales de Belgentier et Solliès-Ville font l'objet d'une faible demande (14 en 2020).

	Demandes	Part dans la CCVG	Attributions	Part dans la CCVG	Pression de la demande
CC de la Vallée du Gapeau	966		153		
Solliès-Pont	465	49 %	89	58 %	6,2
La Farlède	369	39 %	14	9 %	26,4
Solliès-Toucas	118	12 %	50	33 %	2,4
Belgentier et Solliès-Ville	14	1 %	2	1 %	7,0

AR Prefecture

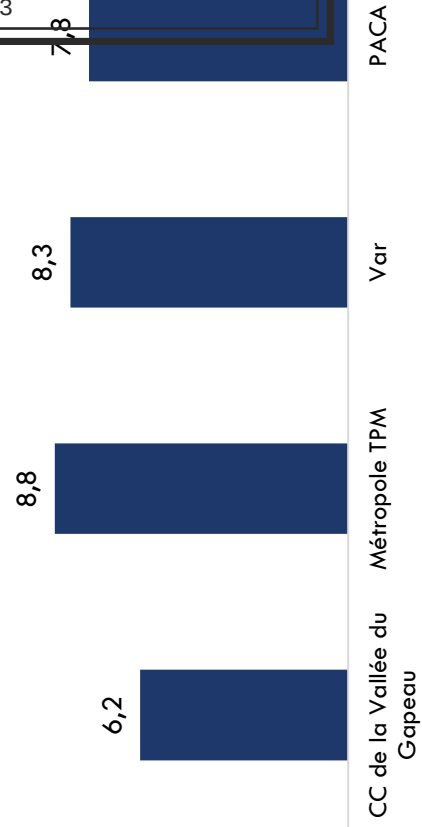
083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE

Recours déposé le 03/10/2023

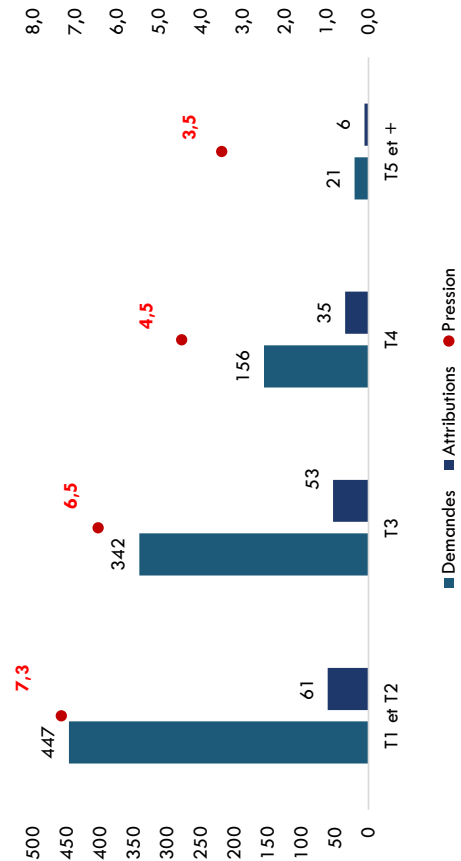
Publié le 03/10/2023

Indice de pression sur le parc social : 6,2

Indice de pression sur le parc locatif social
Source : SNE 2019



Indice de pression sur le parc social selon la typologie - CC de la Vallée du Gapeau
Source : SNE 2019



➤ Une très forte précarité des demandeurs d'un logement social

❖ Les locataires du parc social de la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau présente un profil similaire à ceux du département, du point de vue de la répartition des tranches d'âges du nombre de personne par foyer. **Les ménages très jeunes (moins de 30 ans) sont peu représentés, tandis que les seniors (60 ans et plus) sont davantage présents (23 %) qu'à l'échelle de la Région. Les ménages unipersonnels et les couples sont majoritaires (65 %).**

❖ L'intercommunalité se distingue en revanche de l'échelon départemental **par une moins forte présence des demandeurs aux très faibles ressources** (situées sous les plafonds PLAI), qui constituent 66 % des demandeurs de la Vallée du Gapeau, contre 73 % des demandeurs du département.

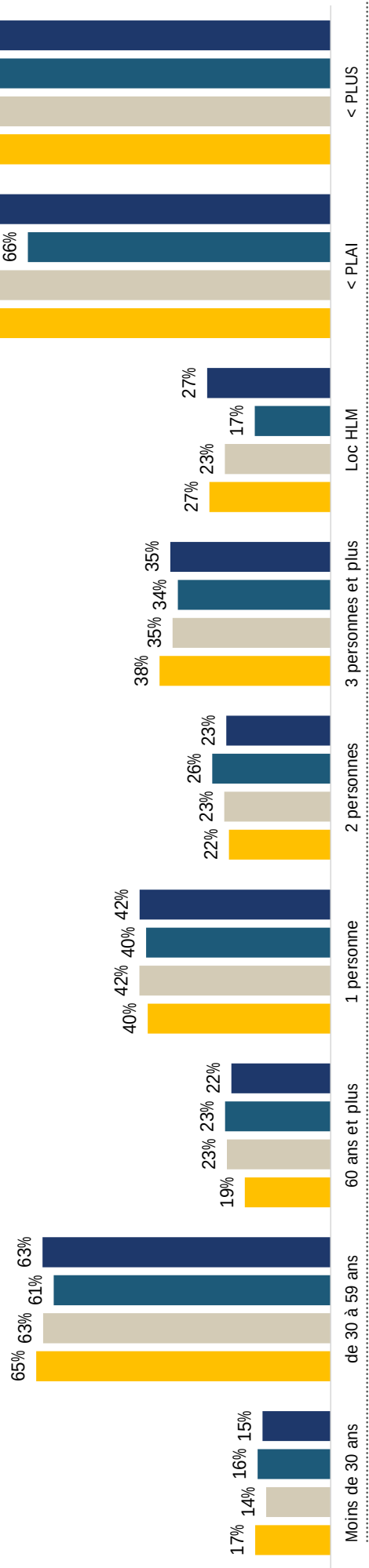
AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023-09-29 11-DE
Reçu le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023

- ☐ Parole aux communes
- ☒ La pression de la demande est effectivement forte pour les T1 et T2, néanmoins cela ne correspond pas forcément aux stratégies de développement des communes qui souhaitent attirer des familles.
- ☒ Les élus tiennent aussi à proposer une offre locative familiale

Profil des demandeurs en 2019
Source : SNE 2019

■ Provence-Alpes-Côte d'Azur ■ Var ■ CC de la Vallée du Gapeau ■ Métropole Toulon-Provence-Méditerranée



Programme Local de l'habitat de la CC Vallée du Gapeau

Mai 2022

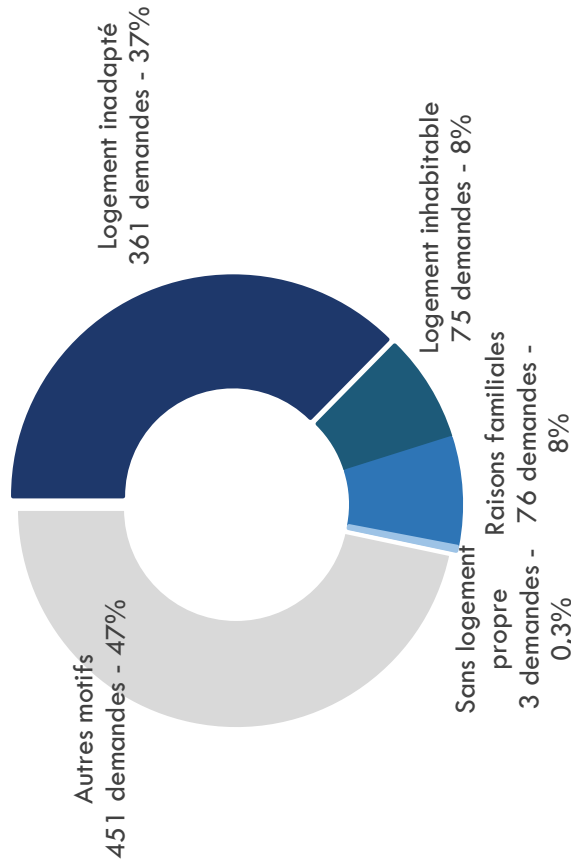
➤ Des difficultés d'accès au logement en début de parcours résidentiel

- ❖ Les demandeurs d'un logement social de l'agglomération **sont en premier lieu des locataires du parc privé (51 % des demandeurs)**, et sont surreprésentés par rapport aux demandeurs du département.
- ❖ À l'inverse, les ménages déjà locataires du parc social sont moins représentés sur l'intercommunalité (17 %) que pour le Var (23 %)
- ❖ En ce qui concerne les raisons de la demande de logement locatif social, **le motif « logement inadapté » demeure le plus répandu (521 demandeurs, soit 37 % de la demande totale)**. Il s'agit notamment de logements trop chers (21 % des demandeurs) et trop petits (17 % des demandes), pointant une difficulté des ménages à accéder à un logement correspondant à la taille du foyer.

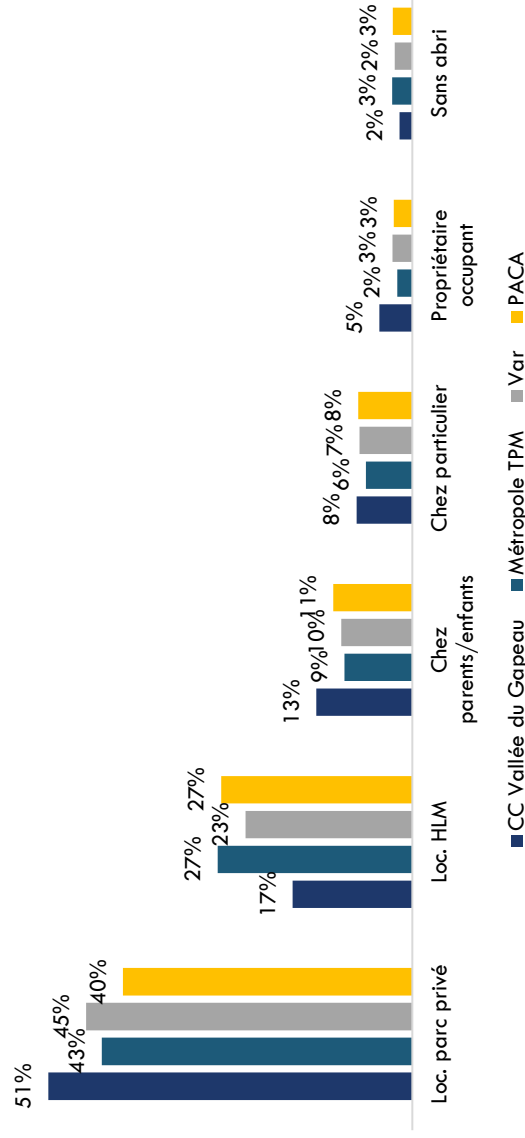
56

Motif de la demande de logement social - CC de la Vallée du Gapeau

Source : SNE 2019



Situation de logement actuelle des demandeurs du parc social - source : SNE 2020



Parole aux bailleurs sociaux

- ✓ Les demandeurs ont souvent un « accident de la vie » (perte d'emploi, victime de violence intra-familiale) ou les demandes font suite à une séparation, qui les placent dans une situation de précarité.

AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
Reçu le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023

Synthèse - caractéristiques et évolutions du parc social

Atouts

Un renforcement du développement du parc social, en lien avec les objectifs de rattrapage des objectifs SRU sur les communes concernées.

Les différents segments du parc social permettent de couvrir la quasi-totalité des besoins des ménages locaux.

Opportunités

La poursuite du développement de l'offre sociale intégrant une diversité de typologies, permettant de répondre à la demande des jeunes ménages comme des ménages familiaux.

La livraison future d'opérations intégrant des volumes importants de logements locatifs sociaux.

L'intérêt croissant des propriétaires bailleurs pour le conventionnement des logements, dans le cadre du PIG.

Point de vigilance

Une tension forte sur les petites surfaces mais des besoins exprimés également pour des logements familiaux.

Une partie des ménages locataires du parc social en sont captifs, du fait de la cherté du parc privé.

Menaces

La rareté des possibilités de réponse au sein du parc social aux publics précaires et isolés (la part des logements financés en PLAI est en moyenne inférieure à 20%) potentiellement captifs de leur logement, ainsi qu'aux ménages non éligibles au parc social mais confrontés à la tension du parc locatif privé.

L'augmentation des coûts du foncier et de la construction qui vient complexifier la sortie d'opération en mixité sociale.

AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE

Reçu le 03/10/2023

Publié le 03/10/2023

Programme Local de l'Habitat 2023-2029

Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau

DIAGNOSTIC



DYNAMIQUES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
Reçu le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023

➤ Une production dynamisée par le rattrapage SRU sur la dernière décennie

❖ La CC de la Vallée du Gapeau a enregistré **une moyenne de 207 logements commencés par an sur la période 2010-2019**, soit un **indice de construction relativement élevé** de 6,8 logements commencés pour 1000 habitants.

❖ La dynamique de rattrapage de la production de logements locatifs sociaux amorcée en 2010 induit une hausse de la construction globale de logements, portée par le segment collectif, qui culmine à 400 logements commencés pour l'année 2016.

❖ De fait, les communes de La Farlède, Solliès-Pont et Solliès-Toucas, concernées par la loi SRU, présentent un indice de construction élevé (respectivement 10,2, 7,9 et 8,3 sur la période 2015-2019).

59

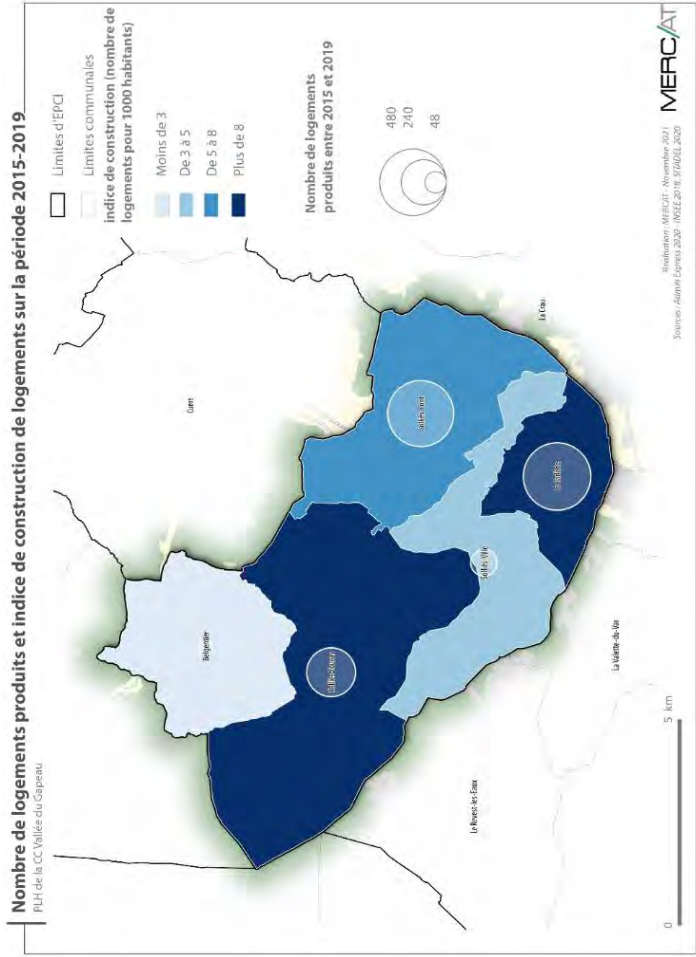
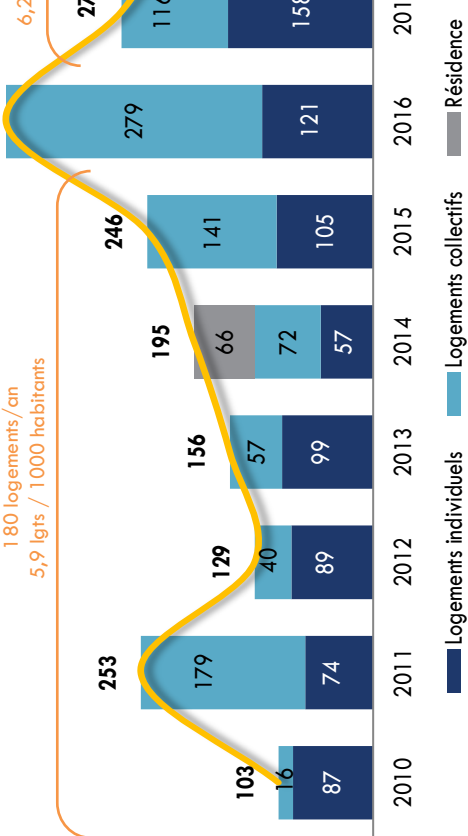
❖ Les années 2017, 2018 et 2019 sont marquées par une baisse progressive de l'activité de construction, à mettre en corrélation avec un **très net ralentissement de la production de logements collectifs mais également individuels** (nécessité pour le marché local d'absorber la construction neuve, baisse des capacités de renouvellement, diminution du foncier disponible).

❑ Toutefois, la réalisation récente de programmes neufs d'ampleur (construction de l'écoquartier « Les Laugiers Sud » à Solliès-Pont lancée en 2020) ainsi que les projets programmés sur la commune de La Farlède et Solliès-Toucas, doivent permettre une relance de la production.

Logements commencés entre 2010 et 2019 à l'échelle de la CC Vallée du Gapeau
Source : Données Sit@del

180 logements/an
5,9 lgts / 1000 habitants

12,7 lgts / 1000 habitants



➤ Une raréfaction des terrains à bâtir

- Les terrains à bâtir constituent un segment très recherché par les ménages sur l'intercommunalité.

Les données EPTB indiquent **177 ventes de terrains à bâtir entre 2018 et 2020 à l'échelle de la Vallée du Gapeau**, avec une baisse du nombre de transactions annuelles sur cette période (85 en 2018 à 40 en 2020).

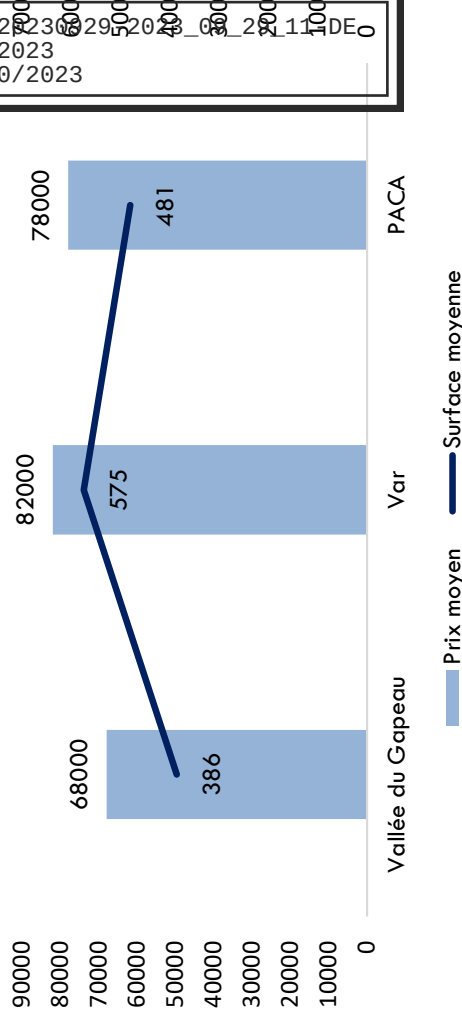
- Les **terrains vendus sont de très petite superficie (390 m² en moyenne)**, compte-tenu de la faiblesse de l'offre foncière encore disponible et de la cherté des prix, inférieure à celle du Var (575 m²) et de la région PACA (481 m²).

En conséquence, le prix moyen d'un terrain à bâtir est inférieur sur la **CC Vallée du Gapeau (68 000 €)** au département (82 000 €) et à la région (78 000 €).

60

Surface et prix moyen des terrains à bâtir commercialisés entre 2018 et 2020

Source : EPTB



Parole aux agents immobiliers

L'offre en terrains à bâtir se raréfie rapidement.

La commune de la Farlède se différencie de la commune de Solliès-Pont par une capacité constructible plus importante (l'offre foncière y est plus importante, et les règles concernant l'emprise au sol y sont moins contraignantes).

Aussi, le nombre de maisons de plain-pied à la Farlède est-il plus important que sur les autres communes.

Il existe très peu de parcelles à bâtir actuellement sur Solliès-Pont. Les grandes parcelles (1 ou 2ha) font l'objet d'une préemption des terrains par l'EPP PACA.

Sur les communes de plus petite taille (Solliès-Toucas), il est encore possible d'acquérir une parcelle de 800 à 1000 m², pour un prix de 350 000 € (avec la construction), tandis que la taille moyenne des parcelles se situe entre 400 et 500 m² pour un prix équivalent à Solliès-Pont.

➤ Une activité de promotion immobilière soutenue, en secteur d'aménagement et dans le diffus

- Le territoire enregistre **une montée en puissance de la commercialisation de logements neufs ces dernières années** : 213 appartements neufs ont ainsi été vendus en 2020, contre 24 en 2011.

Les opérations se développent sous deux formes :

- 0 Dans **le diffus, au gré des opportunités foncières des opérateurs privés**, sous la forme d'immeubles ou de lotissements denses de 15 à 30 petites maisons, disposant de terrain de 200 m².

- 0 Par le **biais d'opération d'ensemble encadrée par la collectivité**, à l'instar de la ZAC de l'écoquartier « les allées du Château », portée en copromotion par un opérateur privé et la SEM départementale Var Aménagement Développement, et avec l'intervention de l'Établissement Public Foncier Régional.

Les niveaux de prix moyens en collectif neuf **atteignent 3 900 €/m² en 2020 (soit une augmentation de 18 % depuis 2011)**.

Parole aux agents immobiliers

Les maisons neuves se commercialisent plus cher sur La Farlède que sur Solliès-Pont : environ 350 000 € pour une maison de 80 m² sur un terrain de 250 m² à La Farlède, et entre 340 000 et 360 000 € à Solliès-Pont, pour une surface de maison et de terrain supérieure (à l'instar de l'opération « Les allées du Château »).

Nombre de transactions et prix moyen en collectif neuf sur la CC Vallée du Gapeau* – Source : ECLN

	2011	2012	2013	2017	2019
Nombre de transactions	24	46	68	NC	183
Prix de vente moyen (€/m ²)	3 340	NC	3 380	3 785	3 800

*Certaines informations ne sont pas connues du fait du secret statistique

À l'entrée Est du centre-ville de Solliès-Pont, la ZAC du Château, labellisée écoquartier, dont le projet a été lancé en 2009 et la livraison en 2024, prévoit la réalisation de 495 logements au sein de 4 îlots et terrains à bâtir, dont 212 logements locatifs sociaux et 139 logements intermédiaires (soit environ 70 % d'offre encadrée et locative), d'un Ehpad (le transfert de Felix-Pey), une école (le transfert de Notre-Dame), une crèche et une Maison des habitants.

Le programme est labellisé éco-quartier, mais aussi Quartier Durable Méditerranéen et Bati Durable Méditerranéen garantissant la performance environnementale du projet.

La réalisation de l'opération entraînera une augmentation de plus de 1 200 habitants sur la commune d'ici 2025.



Plan de l'écoquartier du Château de Solliès-Pont - Citadla

➤ Un surenchérissement des niveaux de prix, déjà élevés

À l'échelle de l'intercommunalité, les données DVF indiquent un volume de 2274 transactions de logements sur la période 2015-2019, dont une majorité de maisons (64 %).

Sur le segment individuel, le marché immobilier est davantage valorisé sur la commune de Solliès-Ville, avec un cœur aux alentours de 320 000 €, et des prix pouvant dépasser 400 000 € sur la fourchette haute. Le prix moyen des maisons commercialisées se situe aux alentours de 300 000 € pour Solliès-Toucas et La Farlède, et le marché de l'individuel est légèrement moins valorisé sur Solliès-Pont (285 000 €) et Belgentier (270 000 €).

Les prix en collectif se situent entre 2 100 et 3 000 €, la majorité des transactions se concentrant sur les communes de la Farlède (290 ventes d'appartements) et Solliès-Pont (351).

62

Il convient de souligner que les niveaux de prix ont connu un renchérissement après 2019, les niveaux de prix dans l'individuel se situant en moyenne entre 300 000 et 350 000 €.

Parole aux agents immobiliers

Selon les agents immobiliers locaux, le prix d'entrée des maisons sur l'intercommunalité se situe aux alentours de 180 000 € pour une maison de village avec travaux.

Sur le cœur de marché de l'individuel (300 000-350 000 €), les biens se vendent très rapidement (24 à 48 heures).

Il est fait état d'écarts de prix importants selon la localisation des biens, pour des biens similaires. Globalement, les biens situés sur des secteurs proches de l'autoroute, davantage concernés par les nuisances (sonores, pollutions), subissent une forte décote des prix. À titre d'exemple, une maison avec un petit terrain situé sur un secteurs peu coté (Sainte Christine à Solliès-Pont), se vendra 230 000 à 280 000 €), contre 350 000 € pour le même bien sur des secteurs de plaine recherchés (Sarraire).

Volumes de transactions et niveaux de prix de l'immobilier – Source : DVF 2015-2019

	Segment individuel		Segment collectif	
	Nombre de transactions	Niveaux de prix	Nombre de transactions	Niveaux de prix
Belgentier	126	200 000 < 270 000 < 350 000 €	63	1800 < 2500 < 2860 €/m²
La Farlède	342	250 000 < 300 000 < 375 000 €	290	2465 < 3000 < 3800 €/m²
Solliès-Pont	519	230000 < 285 000 < 360 000 €	351	1850 < 2300 < 2800 €/m²
Solliès-Toucas	346	240 000 < 295 000 < 360 000 €	75	1650 < 2125 < 2600 €/m²
Solliès-Ville	125	217000 < 320 000 < 440 000 €	37	1750< 2600 < 2900 €/m²

Le point de vue des professionnels de l'immobilier sur le marché du logement

➤ Des évolutions récentes du marché immobilier, une tension qui se renforce

Le secteur de la Vallée du Gapeau constitue toujours un marché de report pour des actifs de Toulon, qui ne disposent pas d'un budget suffisant pour acheter sur la ville, ou désireux de s'installer dans un environnement plus naturel. Le marché immobilier toulonnais est en effet très tendu et valorisé et connaît un renforcement de la tension sur l'offre, en raison de :

- 0 Une évolution des critères des acquéreurs, qui recherchent davantage un environnement de campagne à la proximité de la mer. La demande de logements avec terrain s'est par ailleurs renforcée ;

93 Une situation d'attentisme des propriétaires vis-à-vis des évolutions du marché et un phénomène de rétention des biens ;

- 0 Des taux d'intérêts qui ont été historiquement bas jusqu'en juin 2022 et qui ont incité les acquéreurs à acheter :

☐ En conséquence, le marché enregistre une hausse importante des prix sur le segment collectif comme individuel. Ainsi, une maison affichée au prix de 300 000 € avant la crise se vend désormais 350 000 à 360 000 €.

- 0 Néanmoins, depuis juillet 2022, on observe une légère hausse des taux d'intérêt qui aura sans doute pour conséquence un ralentissement des acquisitions.

FOCUS sur l'évolution de la capacité d'emprunt

Après une baisse des taux d'emprunt historique en 2021 (avoisinant les 1 % en moyenne), faisant monter les prix de l'immobilier et accentuer le déséquilibre du marché, l'année 2022, en raison du conflit en Ukraine et de l'inflation qui en découle, connaît inévitablement une hausse de ces taux d'intérêt.

Fin 2022, la moyenne des taux immobilier atteint les 3 % et freine de potentiels acheteurs dans leur projet immobilier. Plusieurs profils sont particulièrement touchés par cette hausse : les ménages modestes dont la capacité d'épargne est réduite, des emprunteurs de plus de 40 ans qui constituent un risque pour les organismes bancaires ou encore les personnes considérées « fragiles » par rapport à leur l'état de santé dont le montant d'assurance emprunteur est plus haut qu'un emprunteur lambda.

➤ Un manque de logements de qualité et de grands appartements sur la commune pôle, conduisant à des reports résidentiels

- 0 Il est constaté une grande rareté des résidences collectives disposant d'un parking et d'un ascenseur sur la commune de Solliès-Pont, et un manque d'appartements de bon standing. Les logements du centre-ville sont anciens, peu qualitatifs.

- 0 La fourchette haute du marché sur la commune correspond à des grandes parcelles classées en zone constructible.

- 0 Les agents immobiliers notent par ailleurs l'absence d'offre en grands appartements (90 m²) sur le secteur. Aussi, les familles, à partir de 2 enfants, cherchent automatiquement une maison, et sont souvent contraints de se reporter sur Hyères ou La Valette s'ils ne disposent pas du budget nécessaire.

Le point de vue des professionnels de l'immobilier sur le marché du logement

Parole aux agents immobiliers

Des écarts de notoriété résidentielle entre les communes

Les professionnels de l'immobilier constatent un écart de notoriété résidentielle entre le marché immobilier local entre la commune de la Farlède et le reste du territoire intercommunal :

- o La notoriété résidentielle de la Farlède se rapproche davantage de celle de la commune de La Valette-du-Var et du secteur est-toulonnais (communes dynamiques économiquement, regroupant d'importantes zones d'activité). Les équipements de santé sont plus facilement accessibles (proximité du centre hospitalier intercommunal de Toulon) depuis La Farlède, aussi la commune capte-elle davantage de publics seniors.

Les autres communes de l'intercommunalité, y compris Solliès-Pont, ont une image moins dynamique économiquement.

- o Solliès-Pont a une image plus résidentielle, au centre-ville moins dynamique du point de vue des commerces et services, du fait de la concurrence des grandes surfaces en périphérie. Il est noté toutefois le projet d'extension de la zone d'activités de la Poulasse, qui devrait drainer de l'emploi sur la commune. Solliès-Pont capte des actifs familiaux (entre 30 et 60 ans), mais peu de ménages seniors. Il est noté le souhait des ménages résidant sur la commune pôle de poursuivre leur parcours résidentiel sur Solliès-Pont, qui peut toutefois être freiné par le manque d'offre et des niveaux de prix trop élevés pour des ménages disposant d'un faible budget (ménages primo-accédants).

Les communes de Solliès-Toucas, Solliès-Ville et Belgentier sont moins accessibles en voiture, aussi les acquéreurs sont-ils davantage des locaux. Solliès-Ville, en particulier, jouit d'une bonne notoriété résidentielle, qui en fait une commune prisée par des actifs aux hauts niveaux de revenus (professions libérales).

Communes	Prix médian d'une maison (€)	Prix médian d'un appartement (€/m²)
Belgentier	270 000	2 540
La Farlède	300 000	2 985
Solliès-Pont	285 000	2 309
Solliès-Toucas	295 000	2 125
Solliès-Ville	319 000	2 589
CCVG	293 800	2 510

Données DVF 2020

➤ Les capacités d'accession demeurent contraintes sur l'individuel

➤ Le graphique ci-contre met en perspective les prix pratiqués sur la CC Vallée du Gapeau avec les capacités d'emprunt (mensualités admissibles) des ménages locataires de l'intercommunalité et des familles monoparentales.

○ 30 à 40 % des couples sans enfants et 40 à 50 % des couples avec un enfant peuvent se positionner sur un appartement T3, dans le neuf ou l'ancien.

○ Le marché de l'individuel est en revanche plus exclusif, pour les couples seuls comme pour les couples avec un enfant : seuls les actifs des classes supérieures peuvent prétendre à une maison ancienne ou neuve sur l'intercommunalité.

65

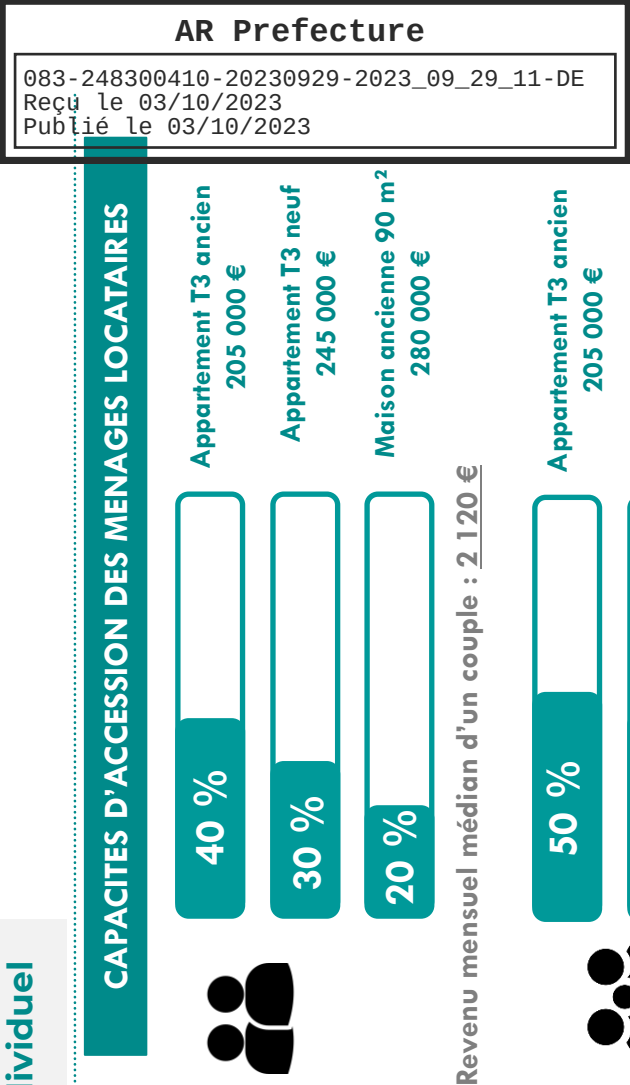
Les capacités d'accession des familles monoparentales, nettement plus contraintes, sont limitées au segment du collectif ancien.

Parole aux agents immobiliers

Le budget minimum nécessaire à un couple pour acheter un logement sur le secteur se situe à 200 000 €, qui lui permet d'accéder à un appartement de 60 m² avec parking et résidence sécurisée.

Il est noté une demande d'acquéreurs avec un budget inférieur, de 170 000 € à 185 000 €, pour lesquels il n'existe pas de biens sans travaux au sein du marché local.

Les ménages se positionnant sur le secteur avec un budget de 450 000 – 500 000 €, correspondant à la fourchette haute du marché sont des ménages originaires de l'extérieur du département du Var (notamment venant de l'étranger).

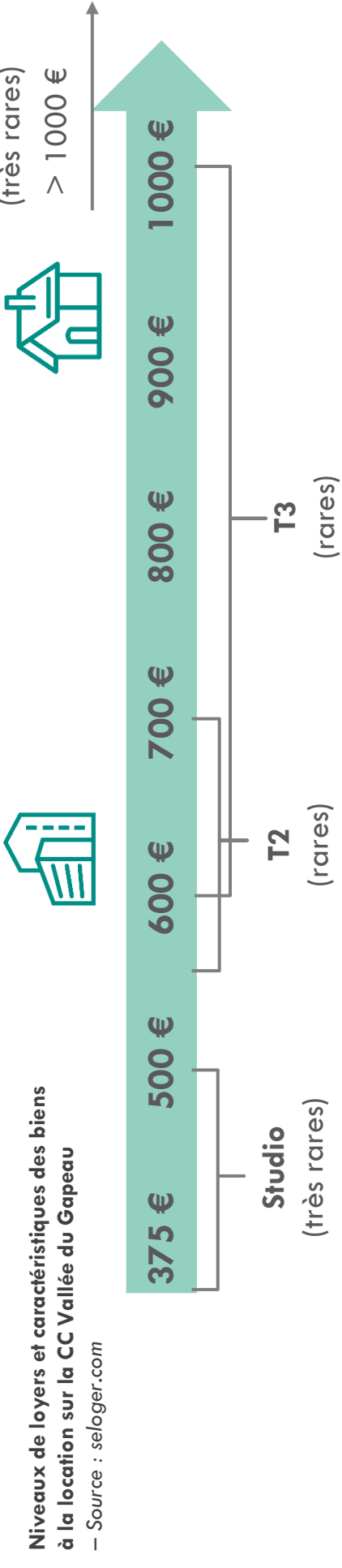


➤ Une pénurie de biens en location dans le parc privé, notamment en grands logements

- Le marché locatif privé est **nettement sous-offreur sur l'intercommunalité** (une vingtaine de biens mis en location recensés sur les sites spécialisés). **Aucune offre de grands appartements n'a été recensée sur le territoire**, et une seule maison mise en location a été recensée (lors de la pige immobilière à l'automne 2021)
- Compte-tenu de la rareté de l'offre, **les niveaux de loyers sont élevés** : entre 14 et 18 €/m² hors charges en moyenne pour, respectivement, les T1 et T2, 11 à 12 €/m² pour les T3.
- Les logements recensés sur les sites spécialisés sont en grande majorité **des biens en bon état**, qui disposent de parking et d'un espace extérieur.

6

Néanmoins, des agents immobiliers locaux font état **d'une part du parc locatif privé ancien et de mauvaise qualité**, qui trouve pourtant preneur compte-tenu de la tension du marché.



AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
Reçu le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023

Synthèse – dynamiques du marché immobilier

Atouts

Le développement actuel d'une offre en accession abordable, par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble.

La mise en œuvre de partenariats avec l'EPF permettant la maîtrise foncière pour des opérations de logements sociaux et abordables.

Point de vigilance

Une difficulté de réalisation du parcours résidentiel des ménages les moins aisés, entraînant un déséquilibre social sur le territoire.

Des difficultés d'installation ou de maintien des familles, compte-tenu des capacités d'accession contraintes sur les produits familiaux.

Opportunités

Le développement du conventionnement et de l'intermédiation locative en complément de la production neuve.

L'attractivité du territoire pour les opérateurs privés et d'investisseurs, permettant le développement du offre locative intermédiaire.

Menaces

L'insuffisance des logements pour les actifs travaillant au sein du territoire risque de bloquer à terme les projets de développement économique.

Des difficultés pour les opérateurs sociaux à parvenir à un équilibre d'opérations compte-tenu de la très forte valorisation du foncier sur le territoire.

AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE

Reçu le 03/10/2023

Publié le 03/10/2023

Programme Local de l'Habitat 2023-2029

Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau

DIAGNOSTIC



BESOINS EN LOGEMENT DES PUBLICS SPÉCIFIQUES

AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
Reçu le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023

➤ Une population vieillissante qui cherche de nouvelles solutions plus adaptées à ses besoins

- L'étude socio-démographique met en avant un faible solde naturel (0,2% par an entre 2013 et 2018) notamment lié au **vieillessement de la population**.
 - 0 Aussi, **l'indice de jeunesse a diminué, passant de 0,90 en 2013 à 0,73 en 2018**, traduisant alors une augmentation des plus de 60 ans par rapport aux moins de 20 ans. Entre 2013 et 2018, il y a eu 1325 personnes âgées de plus de 60 ans supplémentaires.

En 2018, **28,5 % de la population de la CC Vallée du Gapeau a plus de 60 ans, dont 9,8 % de plus de 75 ans.**

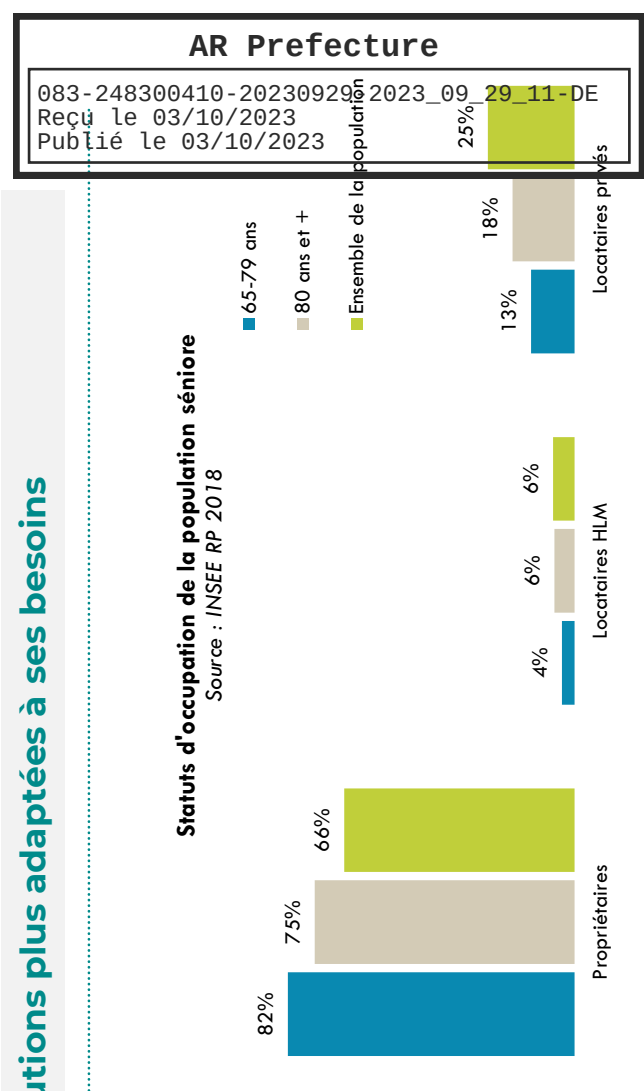
- Sur le territoire, la **population séniore est majoritairement propriétaire** ce qui représente 82 % des 65-79 ans et 75 % des 80 ans et plus, soit une proportion plus élevée que l'ensemble de la population (66%).

69

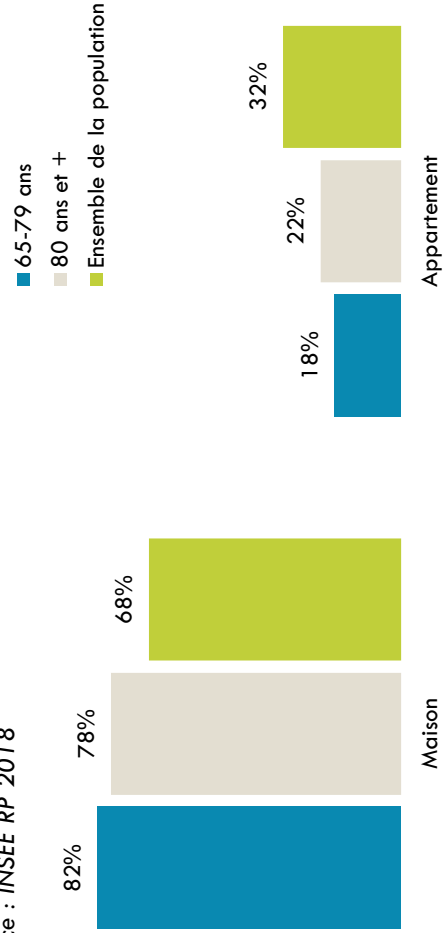
- 0 L'analyse de la forme des logements occupés par les seniors sur le territoire pointe une surreprésentation des ménages âgés (82 %) et très âgés (78 %) résidant en maison. Cette situation induit des **potentielles situations de sous-occupation et de difficultés d'entretien de grands logements par la population âgée de l'intercommunalité.**

Évolution des effectifs de ménages seniors à l'échelle de la CC Vallée du Gapeau

Source : INSEE RP	2013	2018	Taux d'évolution annuel 2013-2018
Pop > 60 ans	7637	8962	3,3 %
Pop > 75 ans	2439	3070	4,7 %
Ensemble population	30390	31456	0,7 %



Types de logements occupés par la population séniore
Source : INSEE RP 2018



➤ Un territoire bien couvert en structures d'hébergement pour seniors

- L'intercommunalité compte une offre importante de structures à destination des ménages âgés dépendants, avec 4 EHPAD, regroupant 312 lits, répartis sur les communes de Solliès-Pont, La Farlède et Solliès-Toucas.
- Aussi la CC Vallée du Gapeau dispose d'une couverture en hébergement pour personnes âgées dépendantes nettement supérieure à celle du département du Var (102 places pour 1000 personnes de 75 ans et plus, contre 88 pour le département).
- Deux structures d'hébergement pour séniors autonomes sont par ailleurs présentes sur la commune de La Farlède (une maison de famille et un résidence services privée), pour un total de 139 places.

70

Hébergements pour personnes âgées au sein de la CC de la Vallée du Gapeau Source : FINESS

	Solliès-Pont		La Farlède		Solliès-Toucas	
	Nombre de structures	Nombre de places	Nombre de structures	Nombre de places	Nombre de structures	Nombre de places
Hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)	2	150	1	20	1	142
Hébergement pour personnes âgées autonomes	0	0	2	119	0	0
Total hébergement pour personnes âgées	0	150	3	139	0	142

Parole au CIAS

- Localement, il est possible d'apporter des réponses à un ensemble de situations, le frein porte sur l'acceptabilité pour les ménages de changer de logement, d'aller vers un logement plus petit.
- La demande se fait lors d'un accident, d'un phénomène brutal (décès du conjoint) et donc de manière urgente, non anticipée.
- Difficulté d'adaptation logement au vieillissement (freins d'ordre financier / administratif)
 - Frein de la part du public âgé à changer de logement (frein cognitif)
- Les personnes âgées n'ont pas toujours un public aidant à leur côté pour les accompagner dans ces démarches (déménagement, demandes d'aides, etc.).

Parole aux communes

Plusieurs projets sont portés par les communes :

- A La Farlède, un projet de 170 logements dont 47 pour les seniors.
- À Solliès-Pont : déplacement (vers l'éco-quartier des Laugiers) et extension de l'EHPAD qui va passer à 78 lits + échanges avec les promoteurs pour développer une offre adaptée. Toutefois, le souhait est d'attirer des jeunes actifs.
- A Solliès-Toucas : 25 logements potentiels en projet concernant des logements adaptés au vieillissement.

083-2483304112023092911-DE

Reçu de la

Publication

AR Prefecture

03/10/2023

2023092911-DE

142

➤ Le parc social répond difficilement aux besoins du public senior

➤ Les ménages seniors de l'intercommunalité disposent de niveaux de revenus similaires à ceux du département du Var.

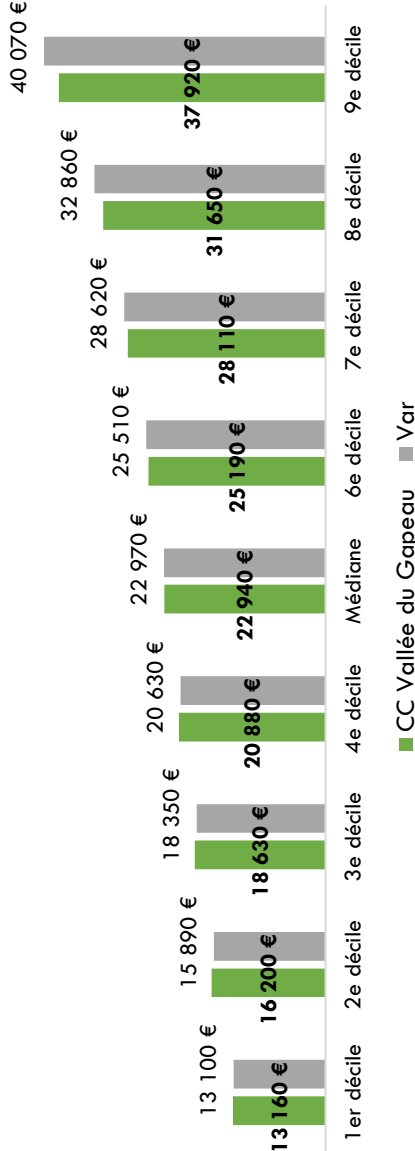
➤ La population âgée se tourne fortement vers le parc locatif social (224 demandes en 2019 de ménages de plus de 60 ans, soit 23 %) de la demande, qui peut s'expliquer par une inadaptation du parc privé aux besoins des ménages vieillissants (besoins de petits logements, accessibles).

O **La tension sur le parc social est cependant plus importante pour cette catégorie de ménages (10,9 demandes de personnes de 60-74 ans et plus pour une attribution)**, en particulier pour les ménages très âgés (12,5 demandes de personnes de 75 ans et plus pour une attribution), qu'à l'échelle de l'ensemble de la population.

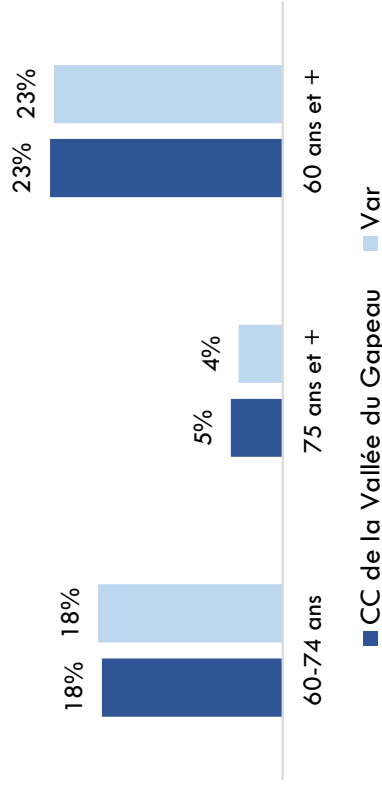
O **Aussi le parc locatif social constitue-t-il une solution de logement très limitée pour les ménages vieillissants de l'intercommunalité.**

Revenus disponibles des ménages de plus de 75 ans de la CC Vallée du Gapeau

Source : données Filosofi 2018 – Revenus disponibles

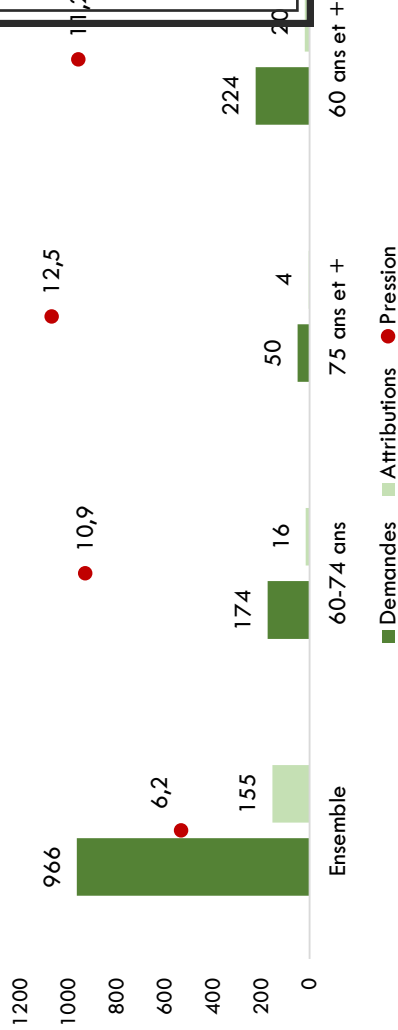


Part de la demande de logements sociaux émanant des ménages seniors - Source : SNE 2019



Pression sur la demande pour les ménages seniors - CC de la Vallée du Gapeau

Source : SNE 2019

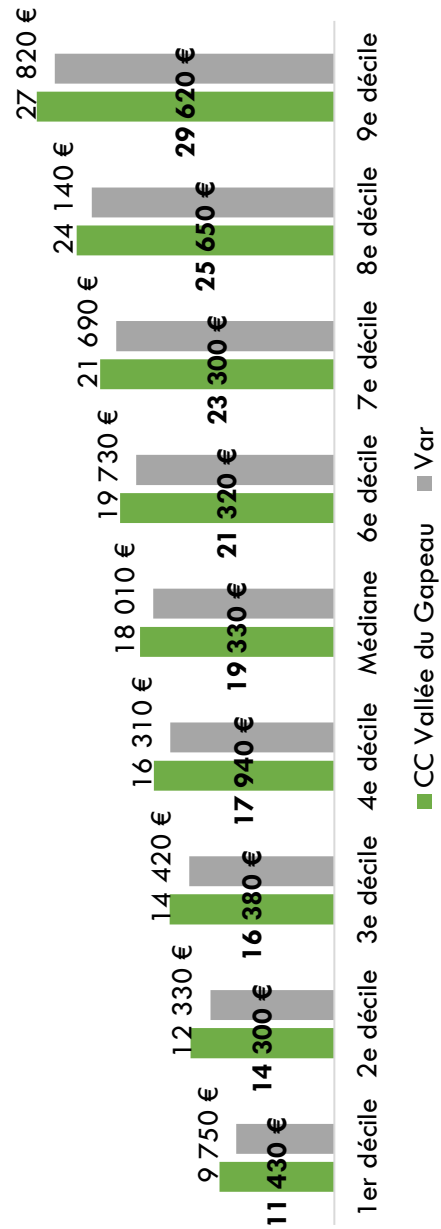


Indice de tension pour les seniors : 6,2

➤ Un accès au logement ordinaire difficile pour les publics jeunes

- Les publics jeunes sont davantage concernés par des situations de forte précarité (près d'un jeune de moins de 30 ans sur 5).
 - Un faible recours au parc social des jeunes ménages (16 % des demandeurs ont moins de 30 ans).
- Une sous-représentation des jeunes ménages propriétaires occupants, y compris pour des ménages en capacité d'accéder à la propriété (25-39 ans).

Revenus disponibles des ménages de moins de 30 ans de la CC Vallée du Gapeau - Source : données Filosofi 2018 – Revenus disponibles



AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
Reçu le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023

Moins de 30 ans

Pop. totale

Taux de pauvreté

18,4 %

Var : 22,3 %

Pression de la demande sociale

4,8

demandes pour une attribution

20-24 ans

25-39 ans

Pop. totale

Appartement

84 %

54 %

32 %

Locataires

78 %

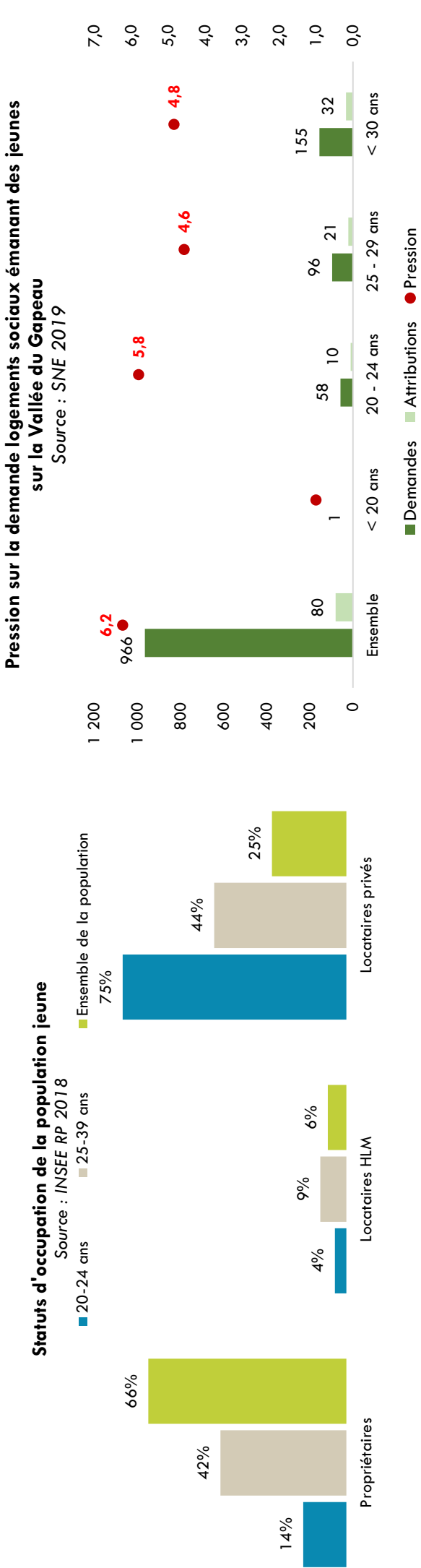
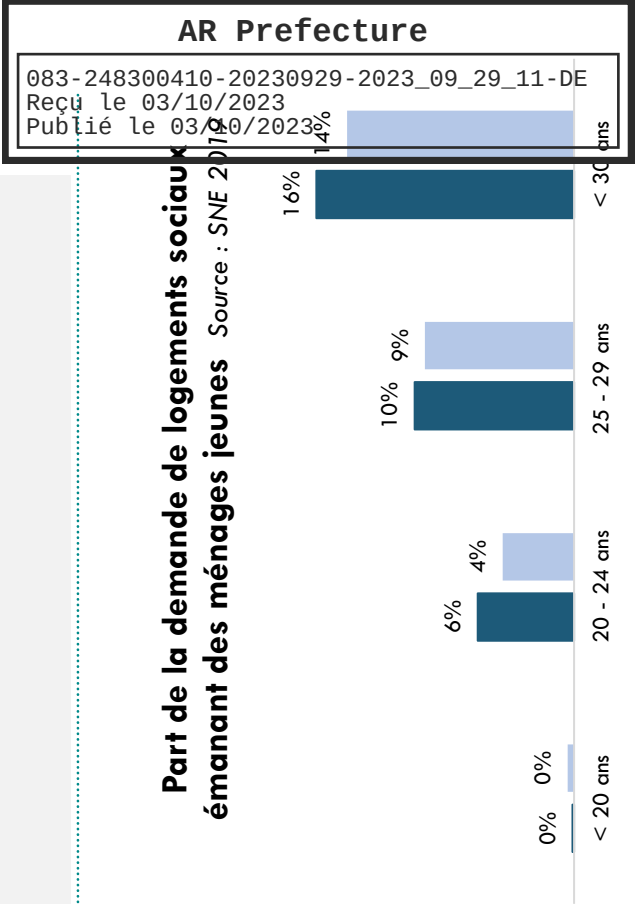
53 %

31 %

➤ Les jeunes ménages se tournent peu vers le parc locatif social

➤ L'analyse des statuts d'occupation des classes d'âge jeunes met en évidence une nette sous-représentation des ménages propriétaires occupants, y compris pour des ménages en capacité d'accéder à la propriété (25-39 ans), en comparaison avec l'ensemble de la population. Cette situation peut être le signe de difficultés de réalisation des parcours résidentiels pour les ménages disposant de ressources limitées (faible apport pour l'achat du bien), compte-tenu de la forte tension du marché immobilier.

➤ Le parc locatif social intercommunal est **peu mobilisé par le public jeune** (16 % des demandeurs, soit 155 personnes ont moins de 30 ans), en raison de la plus forte mobilité de cette population, et de la nécessité de trouver rapidement un logement.



➤ Une capacité de réalisation des parcours résidentiels contraintes pour les jeunes ménages

CAPACITES DE LOCATION DES JEUNES (MOINS DE 30 ANS)



Studio (450 €)



T2 (600 €)



T2 ancien
(150 000 €)



T2 (600 €)



T3 (750 €)



T3 ancien
(205 000 €)



Maison ance
(300 000 €



T3 (750 €)

Offre très rare sur des biens familiaux



T3 ancien
(205 000 €)

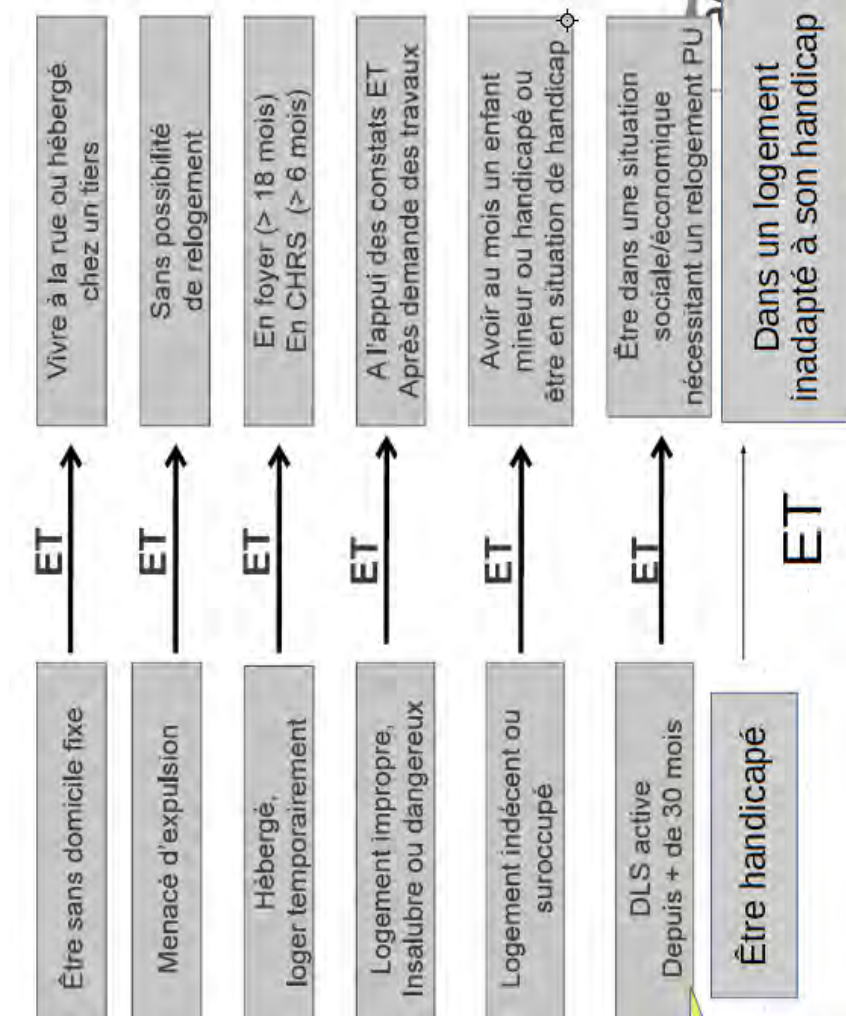


Maison ancienne
(300 000 €)

- ☐ **Un marché locatif sous offreur** et peu accessible aux jeunes locaux, pouvant entraîner des difficultés de décohabitation.
- ☐ **Un marché de l'accession contraint pour les différentes catégories de ménages** jeunes, particulièrement dans l'individuel.

➤ Des difficultés à loger les ménages les plus fragiles

Quels sont les critères DALO – Droit Au Logement Opposable ?



- ✓ A l'échelle du Département, plus de 900 ménages ont été reconnus prioritaire au titre du Droit au Logement Opposable en 2021 (pour 3400 recours déposés)
- ✓ Principalement des personnes seules, mais aussi des familles monoparentales.
- ✓ Un tiers est dépourvu de logement ; un quart est logé en structure d'hébergement.

➤ Le territoire dispose d'une offre d'hébergement :

- le Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) les Adrets du Var (54 places pour répondre à des situations d'urgence, de stabilisation ou d'insertion : hommes et femmes isolé(e)s / couples sans enfant)
- les places d'hébergement d'urgence, relevant de l'association "La Fédération des Œuvres Laïques du Var"

En revanche il n'existe pas sur le territoire de structures permettant l'insertion par le logement (ex. résidence sociale ou maison relais)

➤ Une offre d'accueil à destination des ménages handicapés étoffée

L'intercommunalité regroupe 3 structures d'accueil (foyer d'hébergement et foyer d'accueil médicalisé) à destination des publics en situation de handicap.

Elle compte également un ESAT de 76 places à Solliès-Pont.

Parole aux communes

À Solliès-Toucas, un permis de construire a été déposé pour augmenter l'offre d'accueil des personnes en situation de handicap.

La commune de La Farlède porte un projet d'accueil de jour dans le cadre de la réhabilitation du Moulin de la Capelle. Il ne s'agit pas d'une structure d'hébergement, mais cela permettra à la structure du Siou Blanc de rester sur la commune en complétant son offre.

AR Prefecture			
083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE Reçu le 03/10/2023 Publié le 03/10/2023			
Structure d'hébergement de publics handicapés	Commune	Nombre de places	
Foyer d'hébergement L'oustau de l'Amitié	Solliès-Pont	10	
Foyer d'accueil médicalisé Siou Blanc	Solliès-Toucas	29 (internat)	
Foyer d'hébergement de l'AVATH	Solliès-Pont	8	
		47	

➤ **L’intercommunalité répond aux objectifs actuels en matière d’accueil des gens du voyage**

- La CC de la Vallée du Gapeau compte une aire d'accueil intercommunale de 30 emplacements à La Farlède.
- Ce territoire est conforme aux objectifs du Schéma Départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage 2012-2018 du Var.

Le SDAGV formule des préconisations supplémentaires :

- Des états des lieux sont à approfondir pour les sédentaires en zones agricoles, avec des communes fortement impliquées (La Farlède notamment) : solutions à trouver dans le cadre des PLU et des PLH selon la situation des familles et des terrains concernés au regard du droit de l’urbanisme.

77

Localisation	Type d'équipement	Année de mise en service	Capacité (nombres de places)	Fonctionnement
La Farlède	Aire d'accueil	2009	30 places	Aire d'accueil pour ménages itinérants

Le schéma départemental est en cours de révision. Le diagnostic lancé le 4 février 2020 est en cours de réalisation et la restitution est prévue pour le quatrième trimestre 2020. Cette démarche est co-pilotée par l'État et le Conseil Départemental du Var, et prévoit l'association des EPCI.

Le futur PLH devra prendre en compte les éléments de diagnostic en la matière ainsi que les dispositions qui seront arrêtées dans le futur schéma.

Synthèse – besoins en logements des publics spécifiques

Atouts

Un territoire bien couvert du point de vue de l’offre en structure pour les ménages seniors (EHPAD et résidences services) et le renforcement de l’offre à venir (communes de Solliès-Pont, Solliès-Toucas, La Farlède).

Une offre d’accueil des personnes en situation de handicap étoffée et qui se renforce (Solliès-Toucas).

Opportunités

L’adaptation des logements est un des sujets prioritaires du PIG, en ce qui concerne le parc privé. Dans le parc social, il est aussi possible de proposer un accompagnement.

Une offre en logements adaptés pour personnes âgées et handicapées qui se développe

Point de vigilance

Le fort vieillissement de la population entraîne des besoins en logements et services adaptés sur le territoire.

Des difficultés d’acceptabilité pour les ménages seniors de changer de logement, d’aller vers un logement plus petit.

Menaces

Des départs en structures spécialisées contraints pour les ménages seniors vieillissants, faute d’adaptation de leur logement.

Un manque d’offre en insertion pour les ménages en situation de grande précarité, ne permettant pas la réalisation des parcours vers le logement pérenne.

AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE

Reçu le 03/10/2023

Publié le 03/10/2023

Programme Local de l'Habitat 2023-2029

Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau

DIAGNOSTIC



DIAGNOSTIC FONCIER

AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
Reçu le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023

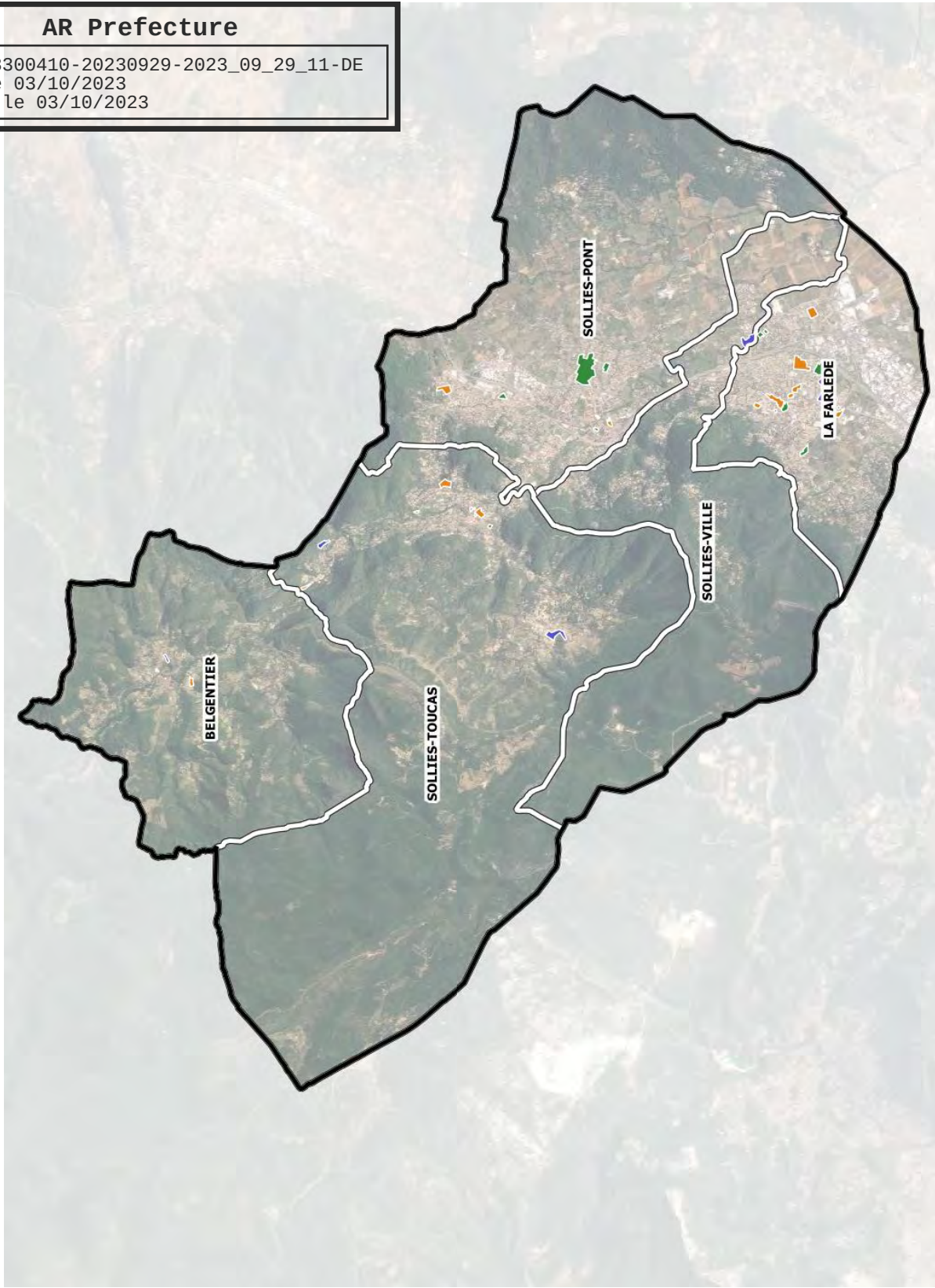
➤ La capacité d'accueil du territoire pour les 6 ans à venir

➤ Un repérage des gisements fonciers à destination résidentielle a été réalisé avec chacune des communes. Il montre une capacité d'accueil de **1778 logements sur le temps du PLH (avant 2030)**

- Dont **818** logements **locatifs sociaux**
- Et **60** logements en **accession sociale**

80

! Environ **1/3** de ces logements sociaux sont déjà agréés.



911 logements en projet identifiés

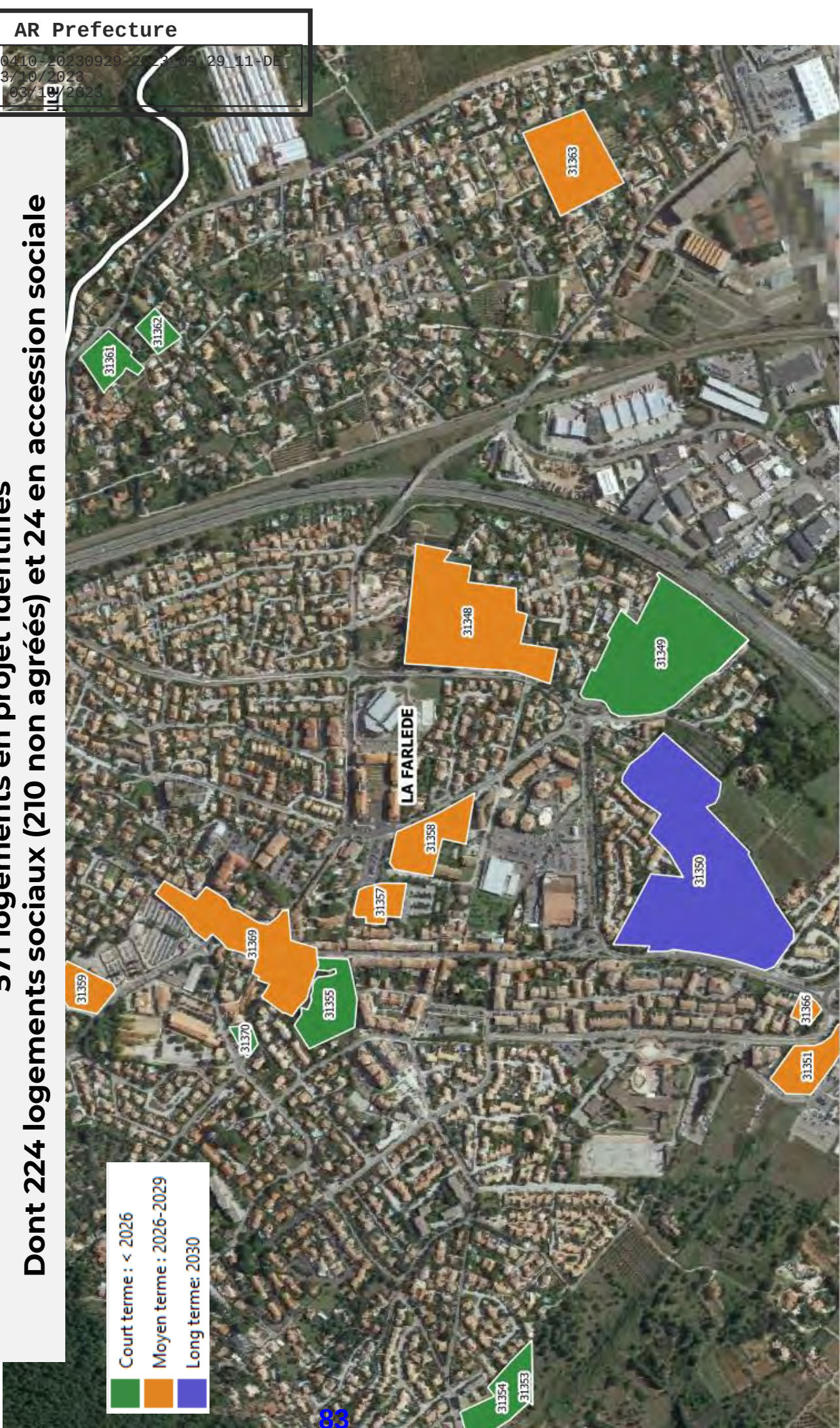
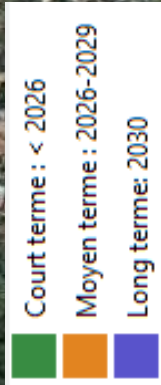
Dont 378 logements sociaux (175 non agréés) et 36 en accession sociale



ID	Commune	Observation	Total logements commencés dans le temps du PLH	Dont LLS commencés dans le temps du PLH	Dont BRS / PSLA commencés dans le temps du PLH	Temporalité PLH (court terme < 2026 ; moyen terme 2026-2029 ; long terme: 2030)	Logements à comptabiliser (non agréés)
31996	Solliès-Pont	Opération Square des Justes : 79 logements dont 30 LLS – Logis Familial Varois. Opération déjà agréée	79	30		court terme	0
31991	Solliès-Pont	PC délivré de 12 logements sur le secteur traverse des Frères – Logis familial Varois, démarrage travaux début 2023. Opération déjà agréée	12	12		court terme	0
31992	Solliès-Pont	Traverse des frères : potentiel global de 100 logements dont 50 logements sociaux (-12 LLS PC délivré ci-dessus)	88	38		moyen terme	53
31995	Solliès-Pont	Site de l’actuel EHPAD : projet en réflexion avec Logis familial Varois – 30 logements environ après 2024, 100% LLS	35	35		moyen terme	30
31994	Solliès-Pont	Les Fillols : projet avec Var Habitat : 15 logements sociaux et 15 PSLA	30	15	15	court terme	30
Projets non localisés	Solliès-Pont	Division parcellaire	90	90		moyen terme	0
31993	Solliès-Pont	Montée des écoreuils / Chave roux : foncier en cours d’acquisition avec préemption. 35 logements potentiel avec 25 logements sociaux, quelques villas en libre et potentiellement BRS.	35	25		moyen terme	25
31990	Solliès-Pont	Opération de l’hôtel Flora : 153 logements dont 34 LLS et 21 BRS / démarrage travaux en 2023, livraison fin 2024 – Var Habitat. Logements locatifs sociaux déjà agréés.	153	34	21	court terme	21
31989	Solliès-Pont	Ecoquartier des Laugiers. tous les LLS ont été financés, 50 (îlot A) seront livrés avant le 31/12/2022, A retenir au PLH = 56 livrés en Mars 2023 (îlot B) et 107 (19 sur l’îlot C1 et 88 sur l’îlot D1) livrés en 2024-2025 + EHPAD 78 lits soit 26 LLS	495	189	0	court terme	26

571 logements en projet identifiés

Dont 224 logements sociaux (210 non agréés) et 24 en accession sociale



1	Évolutions socio-démographiques	2	Caractéristiques et évolutions du parc de logements	3	Dynamiques du marché du logement	4	Besoins en logements des publics spécifiques	5	Diagnostic foncier
 La Farlède									
AR Prefecture 083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE Reçu le 03/10/2023 Publié le 03/10/2023									
ID	Commune	Observation	Total logements	Total logements commencés dans le temps du PLH	Dont LLS commencés dans le temps du PLH	Dont BRS / PSLA commencés dans le temps du PLH	Temporalité PLH (court terme < 2026 ; moyen terme 2026-2029 ; long terme: 2030)	Logements SBU à comptabiliser (non agréés)	
31363	La Farlède	Secteur avec un potentiel de 10 logements	10	10	0		moyen terme		
31362	La Farlède	PA déposé pour 2 logements	2	2	0		court terme		
31361	La Farlède	OAP Les Mauniers (ensemble de la zone) - 10 logements libres - livraison 2024 - projet	10	10	0		court terme		
31359	La Farlède	Projet sur une partie de l'ER : 28 logements dont 12 LLS fléchés BRS - livraison 2026	28	28	0	12	moyen terme		12
31358	La Farlède	Zone UB : Potentiel de 50 logements en renouvellement (programmation sociale 1001Vies Habitat)	50	50	25		moyen terme		25
31357	La Farlède	Zone 1AU : 73 logements à moyen terme (horizon 2028) 53 logements (parcelle privée PC déposé et refusé faute de PUP) dont 50% de LLS + 20 logements libres (parcelle publique)	73	73	27		moyen terme		27

279 logements en projet identifiés
Dont 216 logements sociaux (157 non agréés)

AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
Reçu le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023



ID	Commune	Observation	Total logements	Total logements commencés dans le temps du PLH	Dont LLS commencés dans le temps du PLH	Temporalité PLH (court terme< 2026 ; moyen terme 2026-2029 ; long terme: 2030)
31314	Solliès-Toucas	MS 05 : Insertion sur la RD 554 dangereuse Grotte de Truebi abritant chauve-souris remarquables Volonté de bloquer l'ER pour éviter que le projet sorte sans mixité sociale	0			long terme
31316	Solliès-Toucas	MS 06: secteur Les Lingoustes. Gisement potentiel mais propriétaire non-vendeur pour le moment - échéance 2025 - 2028 a minima. Programmation non connue. ER : part LLS fixée à 80% de la surface de plancher	?			moyen terme
31317	Solliès-Toucas	MS 08 : Les Vergers (ancien office de tourisme CCVG) ER : part de LLS fixée à 80% de la surface de plancher. PC déposé (GDH) et retoqué, repris par 1001 vies (logis familial varois) 15 logements en individuel groupé / PC non déposé	15	15	15	court terme
31319	Solliès-Toucas	Ancienne mairie : 6 logements dont 3 LLS (propriétaire privé). En cours de vente. Déjà agréée	6	6	3	court terme
31320	Solliès-Toucas	Vincentelli - projet en cours (31 logements) PC en cours d'instruction (1001 vies). Déjà agréée	31	31	31	court terme
31322	Solliès-Toucas	Bendelets : 25 logements sociaux à la place du stade (1001 vies). Fouilles à venir - livraison prévisionnelle durant le PLH (démarrage début 2023 - livraison horizon 2025). Déjà Agréée	25	25	25	court terme
31328	Solliès-Toucas	OAP La Font de Pouille (secteur de Valaury) bloquée	0			long terme
31331	Solliès-Toucas	Projet avec portage EPF : acquisitions en cours, projet de centralité. 90 logements dont 29 LLS	90	90	29	moyen terme
31332	Solliès-Toucas	Projet de portage foncier avec l'EPF ; souhait de mixité sociale et de résidence seniors (environ 25 logements sociaux / programmation privée non connue) ; îlot Mairie	25	25	25	moyen terme
31333	Solliès-Toucas	Projet sur propriété CANO 58 chambres (parcelles AA 98 et 99). Possibilité de faire évoluer le projet en LLS	58	58	58	moyen terme

AR Prefecture

083-2483004100230929-2023_09_29_11-DE

Reçu le 09/11/2023

Publié le 09/11/2023

0

17 logements en projet identifiés



AR Prefecture 083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE Reçu le 03/10/2023 Publié le 03/10/2023									
Belgentier									
ID	Commune	Observation	Total logements	Total logements commencés dans le temps du PLH	Dont LLS commencés dans le temps du PLH	Dont BRS / PSLA commencés dans le temps du PLH	Temporalité PLH (court terme 2026 ; moyen terme 2025-2029 ; long terme 2030)		
31297	Belgentier	Friche industrielle / réhabilitation DIA en cours (particulier) 6 ou 8 logements T3 / T4	8	8	0		court terme		
31299	Belgentier	18 logements T2 / T3 I	18	0	0		long terme		
31302	Belgentier	en attente équipement défense incendie	2	2	0		moyen terme		
31304	Belgentier	Bornage en cours 4 maisons (projet en cours)	4	4	0		court terme		
31308	Belgentier	Bâti en mauvais état sur 3 niveaux, le propriétaire souhaite réhabiliter et peut-être confier le projet à un opérateur (logement social ou conventionnement Anah).	3	3	0		moyen terme		

Aucun logement en projet identifié



Programme Local de l'Habitat de la CC Vallée du Gapeau

DIAGNOSTIC



LEXIQUE

Lexique

3DS	Différenciation, Décentralisation , Déconcentration et Simplification (loi)	PB	Propriétaire Bailleur
AG	Assemblée Générale	PDALHPD	Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
ALUR	Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi)	PDALPD	Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées
ANAH	Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat	PIG	Programme d'Intérêt Général
AUDAT	Agence d'Urbanisme de l'Aire Toulonnaise	PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
BRS	Bail Réel Solidaire	PLH	Plan Local de l'Habitat
CCAS	Centre Communal d'Action Sociale	PLS	Prêt Locatif Social
CCVG	Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau	PLU	Plan Local d'Urbanisme
CIAS	Centre Intercommunale d'Action Sociale	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CIL	Conférence Intercommunale du Logement	PO	Propriétaire occupant
COFIL	Comité de Pilotage	PPPI	Parc Privé Potentiellement Indigne
COS	Coefficient d'occupation des Sols	PSLA	Prêt Social Location-Accession
COO	Document d'Orientations et d'Objectifs	QPV	Quartier Prioritaire de Politique de la Ville
DPE	Diagnostic de Performance Énergétique	RP	Résidence Principale
ELAN	Engagement pour le Logement et l'Aménagement Numérique (loi)	RPLS	Répertoire du Parc Locatif Social
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale	RU	Renouvellement Urbain
EPF	Etablissement Public Foncier	SACICAP	Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété
FILOCOM	Fichier des Logements par Communes	SCOT	Schéma de Cohérence Territorial
FINISS	Fichier National des Établissements Sanitaires et Sociaux	SDAHGV	Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage
HLM	Habitation à Loyer Modéré	SNE	Système National d'Enregistrement de la demande de logements
INSEE	Institut National de la Statistique et des Études Economique	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi)
LLS	Logement Locatif Social	UC	Unité de Consommation
MO	Maîtrise d'Ouvrage		
MOUS	Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale		
OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habit		
ORT	Opération de Revitalisation de Territoire		
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable		

Programme Local de l'Habitat de la CC Vallée du Gapeau

DIAGNOSTIC



ANNEXES

AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
Reçu le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023

Le recensement de l'INSEE

■ Le recensement 2018

Pour rappel, les chiffres du recensement l'INSEE reposent sur une collecte d'information annuelle, concernant successivement tous les territoires communaux au cours d'une période de cinq ans. Ainsi le millésime 2018 (RP2018) porte sur des données enquêtées entre 2013 et 2018.

Comme le rappelle le site internet de l'INSEE :

- « Les communes de moins de 10 000 habitants réalisent une enquête de recensement portant sur toute la population, à raison d'une commune sur cinq chaque année. Les communes de 10 000 habitants ou plus réalisent tous les ans une enquête par sondage auprès d'un échantillon de logements représentant 8 % de leur population chaque année, l'enquête annuelle constitue un échantillon de 14 % des personnes vivant en France.
- Sur une période de cinq ans, l'ensemble des habitants des communes de moins de 10 000 habitants et 40 % de la population des communes de 10 000 habitants ou plus sont pris en compte dans le recensement.
- Les informations ainsi collectées sont ramenées à une même date pour toutes les communes afin d'assurer l'égalité de traitements entre elles et d'obtenir une bonne fiabilité des données ».

■ Les migrations résidentielles 2018

L'analyse des migrations résidentielles permet d'apporter un éclairage sur la stratégie résidentielle des ménages locaux. Cette base de données permet de connaître les flux résidentiels (provenance, destination, taille du ménage, âge, composition familiale...) des ménages venant s'installer sur le territoire et ceux le quittant. Les migrations résidentielles portent sur :

- Le lieu de résidence des ménages un an auparavant leur recensement,
- La population âgée d'un an ou plus.

Les sources fiscales

■ *Filosophie*

Cette base de données est issue de l'exploitation d'une part des données fiscales exhaustives de la DGFIP (déclarations de revenus des personnes physiques d'habitation et fichier d'imposition des personnes physiques) et d'autre part des données exhaustives sur les prestations sociales en provenance de la Caisse Nationale des Allocations Familiales (Cnaf), de la Caisse Nationale de l'Assurance Vieillesse (Cnav) et de la Caisse Centrale de la Mutualité Sociale Agricole (CCMSA).

Elle permet de connaître les revenus déclarés des ménages et les revenus disponibles. Les revenus disponibles sont ceux à la disposition du ménage pour consommer et épargner (comprenant les revenus d'activité, les retraites et pensions, les revenus du patrimoine, les revenus financiers et les prestations sociales reçues) auxquels sont déduits quatre impôts directs : l'impôt sur le revenu, la taxe d'habitation, la Contribution Sociale Généralisée (CSG) et la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (CRDS).

■ *Filocom* :

Cette base de données renseigne sur les logements et leur occupation (y compris les revenus des occupants). Elle permet une analyse fine du parc privé en disposition de statistiques à l'échelle de la section cadastrale.

Ce fichier est construit par la DGFIP par un traitement automatisé du fichier de la taxe d'habitation, de la taxe foncière, du fichier des propriétaires et de celui de l'impôt sur les revenus des personnes physiques. FILOCOM permet de croiser les caractéristiques des ménages avec les caractéristiques du parc de logements.

Sa mise à jour a lieu tous les deux ans, le dernier millésime disponible est celui de 2017. Il convient de souligner la précaution d'usage de cette base liée au secret statistique. En effet, toute variable dont la valeur est inférieure à 11 est secrétisée (secret direct) et induit la secrétisation d'une autre variable pour ne pas retrouver l'information par soustraction au total (secret induit).

Annexes : les sources de données mobilisées pour la réalisation du diagnostic

Le parc ancien

■ Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) est une méthode pré-repérage des logements potentiellement indignes, elle ne permet pas un repérage exhaustif. Ces données permettent de cibler des secteurs prioritaires qui peuvent être investigués de manière plus précise dans le cadre de la définition d'un outil d'amélioration de l'habitat. Cette méthode croise la catégorie cadastrale des logements avec le revenu des occupants à partir du fichier FILOCOM, en faisant l'hypothèse qu'un logement a d'autant plus de probabilité d'être indigne qu'il est occupé par un ménage ne dépassant pas certains seuils de revenus.

Depuis 2010, le PPPI est composé des résidences principales privées considérées comme :

- ordinaires (catégorie 6), et occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté ;
- médiocres (catégorie 7) ou très médiocres (catégorie 8), occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté soit 75% du revenu médian.

■ Le Registre National d'Immatriculation des Copropriétés (RNIC)

97

Outil de recensement des copropriétés à usage d'habitation. La démarche, effectuée par les syndicats bénévoles et professionnels ou par les notaires, est obligatoire pour les immeubles d'habitations en copropriétés. Un grand nombre de (petites) copropriétés n'étant pas encore immatriculées à ce jour, il convient d'être prudent avec l'exploitation de ces données sur la vue globale du patrimoine. Le diagnostic a pu être complété par diverses données (FILOCOM, PERVAL – donnée des notaires, conventionnements ANAH, etc.) permettant de contextualiser la problématique dans la situation d'ensemble du parc de logements en copropriétés. Dans un second temps, l'exploitation du fichier d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'ANAH a permis d'approcher le potentiel de fragilité des copropriétés locales.

■ Les données ONPE 2021

Les données publiées par l'Observatoire National de la Précarité Energétiques sont millésimées à l'année 2021 et sont mises à la disposition des collectivités via l'outil GEODIP. L'ONPE s'appuie sur un panier d'indicateurs pour suivre la précarité énergétique calculés à partir de l'exploitation des données de l'Enquête nationale Logement (ENL) de l'INSEE. .

- **Le Taux d'effort énergétique (TEE)** : considère un ménage en situation de précarité énergétique lorsque ses dépenses énergétiques dans son logement sont supérieures à 8 % de son revenu, et son revenu par unité de consommation (UC) est inférieur au 3e décile de revenu par unité de consommation.
- **le ressenti au Froid (FROID)** (ménages ayant déclaré une sensation de froid durant l'hiver précédant l'enquête, pour des raisons qui relèvent de la précarité énergétique : mauvaise isolation du logement, défaillance de l'équipement de chauffage, panne durable, restriction en raison du coût de l'énergie et coupure du fournisseur d'énergie.)
- **l'indicateur « Bas revenus dépenses élevées » (BRDE)**. Cet indicateur comprend deux conditions, l'une sur la dépense d'énergie des ménages, l'autre sur le revenu restant une fois déduites les dépenses de logement (à l'exclusion des dépenses d'énergie). La dépense en énergie et le seuil sont rapportés à la surface du logement. Le revenu restant est divisé par le nombre d'unités de consommation, pour tenir compte de la composition du ménage.

Annexes : les sources de données mobilisées pour la réalisation du diagnostic

Le parc social

▪ RPLS 2020

Cette base de données, alimentée annuellement par les bailleurs sociaux permet de qualifier la structure du parc locatif social (nombre de logements, typologie, financement, typologie, loyer, vacance...).

Son assiette de logements locatifs sociaux est différente de celle de l'inventaire de l'article 55 de la loi SRU, puisqu'elle se base sur les logements dits « familiaux » (par opposition aux logements / places relevant de l'hébergement, logement temporaire), elle comprend :

- les logements familiaux conventionnés (au titre de l'Aide Personnalisée au Logement - APL) y compris les logements étudiants,
- et les logements familiaux non conventionnés.

Ainsi, sont exclues de cette base les structures d'hébergement.

▪ **Système National d'Enregistrement**

Les demandes de logements sociaux sont enregistrées au sein du Système National d'Enregistrement (SNE) depuis le 28 Mars 2011. Ce système fonctionne en interface avec les systèmes de gestion des bailleurs sociaux et des fichiers partagés départementaux.

L'infocentre SNE est une base de données comprenant des informations sur :

- Les demandes en cours (y compris les demandes de mutations et hors-mutations) ;
- Les demandes satisfaites ou « attributions » (y compris les attributions suite aux mutations et hors-mutation).

Annexes : les sources de données mobilisées pour la réalisation du diagnostic

Les marchés immobiliers

▪ *Sitadel* :

SITADEL est le « Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les Locaux ». Cette base de données recense l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation (logement) et à usage non résidentiel (locaux) soumises à la procédure d'instruction du permis de construire. Elle permet un suivi historique de la construction neuve sur plusieurs années.

SITADEL fournit des informations sur les principales caractéristiques des opérations de construction neuve :

- les logements, en nombre et surfaces autorisées ou commencées, selon le type de construction, le mode d'utilisation, le maître d'ouvrage...
- les locaux autres qu'habitation, en surface autorisée ou commencée, selon le maître d'ouvrage et le type d'ouvrage ...

Les séries dites « en date réelle » rattachent chaque événement au mois au cours duquel il s'est effectivement produit.

▪ *DVF*

Les « Demandes de valeurs foncières », publié et produit par la direction générale des finances publiques, permet de connaître les transactions immobilières intervenues au cours des cinq dernières années sur le territoire métropolitain et les DOM-TOM. Les données contenues sont issues des actes notariés et des informations cadastrales.

▪ *CLAMEUR*

Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux (CLAMEUR) est une source de données permettant de connaître les loyers du parc privé sur plusieurs années. Le champ d'observation retenu est celui des baux nouveaux d'habitation, donc hors toutes les indexations en cours de bail ou lors d'un renouvellement de bail. L'observatoire porte ainsi exclusivement sur les loyers de marché pour des baux conclus à l'occasion d'une relocation ou d'une location nouvelle.

Les logements retenus par l'observatoire appartiennent alors au parc locatif privé régi par la loi de 1989 (y compris dans le cadre de dispositifs fiscaux d'aide à l'investissement locatif ou d'un conventionnement avec l'Anah) ou par la loi de 1948.

▪ *Veille sur les sites des annonces immobilières*

Une veille a été effectuée sur les sites d'annonces immobilières tels que Seloger.com et leboncoin afin de conforter les niveaux de prix donnés par les sources statistiques et par les acteurs de l'habitat au cours des entretiens.

Les besoins spécifiques

▪ **FINESS**

Le répertoire FINESS recense l'ensemble des établissements sanitaires, sociaux, médico-sociaux et les formations destinées aux professionnels de ces secteurs. Dans le cadre du diagnostic du PLH, nous nous appuyons sur ce répertoire pour répertorier les différentes structures d'hébergement présent sur le territoire. Il nous permet de connaître la localisation des établissements, leur type (résidence sociale, EHPAD, foyer de jeunes travailleurs...), leur capacité d'accueil et le type de public accueilli.

▪ **STATISS**

STATistiques et Indicateurs de la Santé et du Social (STATISS) est une publication qui recueille des informations auprès de tous les établissements de santé de France sur leur activité, leurs capacités, leurs équipements, et leurs personnels médicaux et non-médicaux.

Dans le cadre de l'élaboration du diagnostic du PLH, cette publication nous permet de disposer de référents départementaux, régionaux et nationaux en matière de taux d'équipement en structures d'hébergement à destination des personnes âgées et en situation de handicap.

▪ **FSL / FSE**

Le Fonds de Solidarité Logement est accordé aux ménages rencontrant des difficultés à accéder ou se maintenir dans un logement. Cette aide est attribuée selon des conditions de ressources et l'importance et la nature des difficultés que rencontre le ménage. Cette aide du Conseil Départemental se fait de manière directe ou indirecte.

Ces aides peuvent financer :

- les dépenses liées à l'entrée dans un logement (dépôt de garantie, 1^{er} loyer, assurance du logement, frais de déménagement),
- les dettes de loyers charges comprises, les factures d'énergies (électricité, gaz), d'eau et de téléphone.

Programme Local de l'Habitat 2023-2029

Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau

Document d'orientations



SOMMAIRE

Le cadre légal du document d'orientations	2
Introduction – rappel des principaux besoins en logement identifiés lors du diagnostic territorial	3
Définition des besoins en logements sur le territoire	4
Les composantes des besoins en logement entre 2008 et 2019	4
Le desserrement des ménages	4
La variation du parc vacant et des résidences secondaires	6
Le renouvellement du parc	8
Le Point Mort de la construction	8
L'objectif de développement	9
L'estimation de la population au 1 ^{er} Janv. 2023	9
Le recensement des projets de logements à horizon 2029	10
Les obligations de rattrapage au titre de la Loi SRU	11
Le scénario retenu par les élus du territoire	12
Les orientations-guides de la politique de l'habitat	14
Orientation 1 – Optimiser l'usage du parc de logement existant	14
A. Améliorer le cadre de vie dans les centres anciens de la Vallée du Gapeau	14
B. Maîtriser la production nouvelle pour répondre aux capacités d'accueil du territoire	16
Orientation 2 - Diversifier l'offre de logements pour accompagner les parcours résidentiels	20
A. Accentuer la production de logement abordable	20
B. Accompagner les publics les plus fragiles	21
Orientation 3 - Piloter et suivre la politique de l'habitat	23

LE CADRE LEGAL DU DOCUMENT D'ORIENTATIONS

Le Code de la Construction et de l'Habitation définit le contenu d'un document d'orientations. Selon l'article R.302-1 :

« Le document d'orientations énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

- a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- e) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants. »

Le présent document énonce les Orientations Stratégiques du PLH de la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau pour la période 2023 - 2029.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte des dynamiques démographiques et économiques, de l'évaluation des besoins actuels et futurs en logement et hébergement, de la structuration territoriale (équipements, transports, services) et des capacités de développement et la dynamique de projets travaillées conjointement avec l'ensemble des communes.

INTRODUCTION – RAPPEL DES PRINCIPAUX BESOINS EN LOGEMENT IDENTIFIES LORS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Sur la Vallée du Gapeau, les principaux besoins en logement identifiés lors du diagnostic résultent de ces principaux constats : **la population de l'intercommunalité s'accroît du fait de l'attractivité du territoire**, le **profil socio-économique et générationnel des ménages évolue**, le **marché immobilier est en tension** et le **parc actuel est en partie inadapté** pour répondre à l'ensemble des besoins. Au regard de ces constats, le développement d'une offre adaptée sur l'ensemble des segments du parcours résidentiel et de l'hébergement est nécessaire.

Tout d'abord, la taille moyenne des ménages diminue à un rythme élevé sur la Vallée du Gapeau. Au-delà des phénomènes de décohabitation et des divorces, le desserrement des ménages est **principalement lié au vieillissement de la population**. La perte de mobilité des seniors et les situations de sous-occupation des logements doivent être anticipées grâce à une programmation adaptée sur l'ensemble du territoire et des actions de réhabilitation pour adapter les logements à la perte d'autonomie. Cela étant, le territoire, compte-tenu des caractéristiques de son parc de logements (prédominance du parc individuel), capte encore des profils familiaux aux revenus plus élevés que sur le reste du département. Le territoire devra s'attacher à **renforcer l'attractivité à l'égard des jeunes actifs et des catégories socio-professionnelles moins favorisées**. Ces profils nécessitent un accompagnement pour mener à bien leurs parcours résidentiels. La collectivité devra apporter des solutions de logements à ces publics confrontés à la tension du marché immobilier.

Ensuite, les **opérations de construction neuve devront être maîtrisées**, notamment au regard de la consommation foncière induite par la dynamique de production passée et des capacités d'accueil plus réduites du territoire. Les formes urbaines développées par le passé engendrent un véritable enjeu de diversification sur le territoire : un **enjeu de sobriété foncière persiste** au regard de l'avènement de la loi Climat et Résilience.

Par ailleurs, une partie du parc existant est **caractérisée par d'importants enjeux de renouvellement urbain et de requalification** : résorption de la vacance structurelle lourde, intervention sur les passoires thermiques et résorption des situations d'indignité. La Vallée du Gapeau s'est d'ores et déjà mobilisée pour accompagner les propriétaires vers une rénovation durable, mais les besoins de rénovation sont toujours prégnants, notamment sur les centres villes et centres bourgs des communes du territoire.

Enfin, au regard du manque d'offre en hébergement et en logements temporaires sur le territoire, la Communauté de communes de la Vallée du Gapeau devra s'attacher à **développer une offre d'insertion pour les ménages en situation de précarité**.

DEFINITION DES BESOINS EN LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE

Les composantes des besoins en logement entre 2008 et 2019

La création de nouveaux logements répond à plusieurs besoins :

- **Les besoins liés à l'augmentation de la population**
 - Le solde naturel de la population qui correspond à la différence entre les naissances et les décès.
 - Le solde migratoire qui correspond à la différence entre les arrivées et les départs de ménages sur le territoire.
- **Les besoins endogènes liés au maintien de la population**, appelé également Point-Mort de la construction. Les postes du Point-Mort sont les suivants :
 - **Le desserrement des ménages** qui correspond à l'évolution de la taille moyenne des ménages
 - **Les variations dans l'usage des logements** :
 - La dynamique des résidences secondaires
 - L'évolution du nombre de logements vacants
 - **Le renouvellement du parc** : les créations ou disparitions de logements dans le parc existant.

Ces différents postes, détaillés ci-après, sont à étudier de manière rétrospective et prospective afin d'estimer l'impact démographique du scénario de production de logements retenue par les élus dans le cadre de ce Programme Local de l'Habitat.

Le développement d'une offre de logements peut être satisfait via :

- **La production neuve** : sur foncier vierge ou par le biais de développement urbain.
- **La mobilisation du parc existant** : consistant en la remise sur le marché à titre de résidence principale, de logements vacants ou par la transformation d'usage de bâtis existants.

Le desserrement des ménages

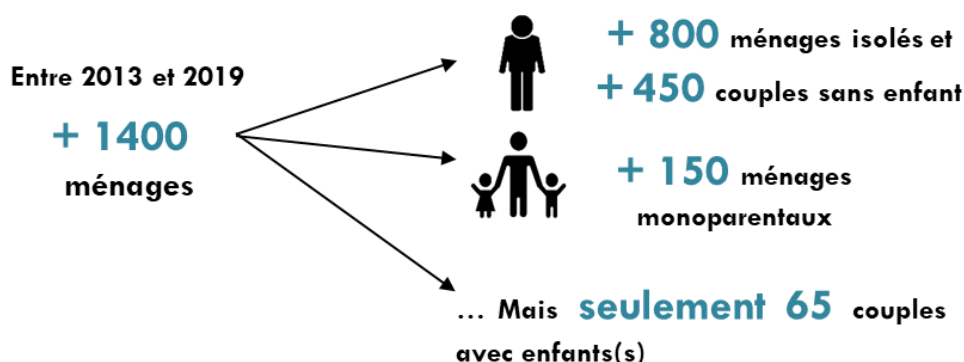
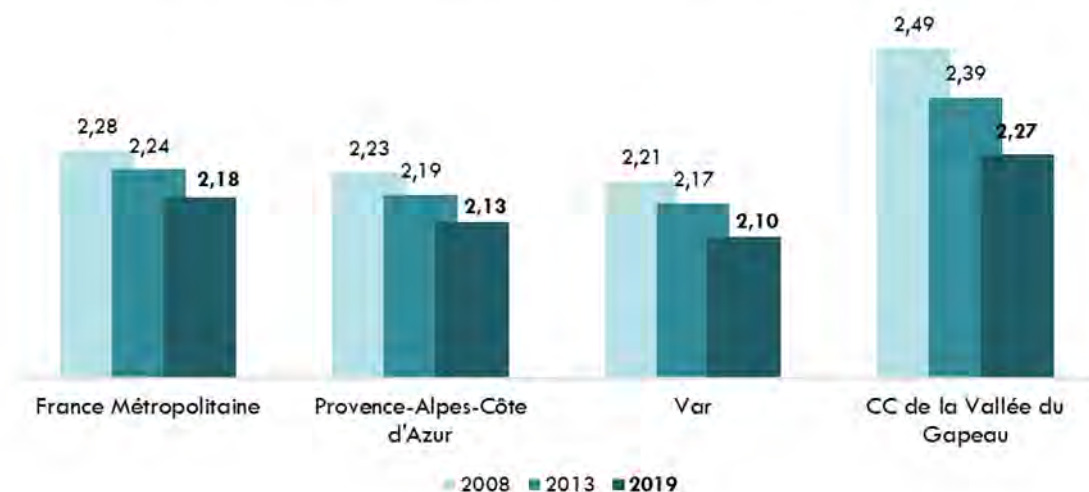
Le desserrement des ménages est un phénomène lié à plusieurs tendances démographiques et sociologiques : le vieillissement de la population qui induit une augmentation des ménages vivants seuls, la décohabitation des jeunes ou encore l'éclatement des ménages lié aux divorces et aux séparations.

Sur le territoire de la Vallée du Gapeau, **la taille moyenne des ménages baisse de manière constante et importante, et se traduit par le passage d'une taille moyenne de 2,49 en 2008 à 2,27 en 2019**. La croissance du nombre de ménages est principalement portée par le vieillissement de la population (croissance des personnes seules et couples sans enfant). Cette évolution de la taille des ménages équivaut à un **besoin en logements de 108 unités par an sur la période 2013-2019**.

Toutefois, la population reste sur un profil plus familial que sur le département du Var et la métropole toulonnaise, respectivement à 2,1 et 2,02 en 2019 et le besoin en desserrement reste donc conséquent pour les années à venir.

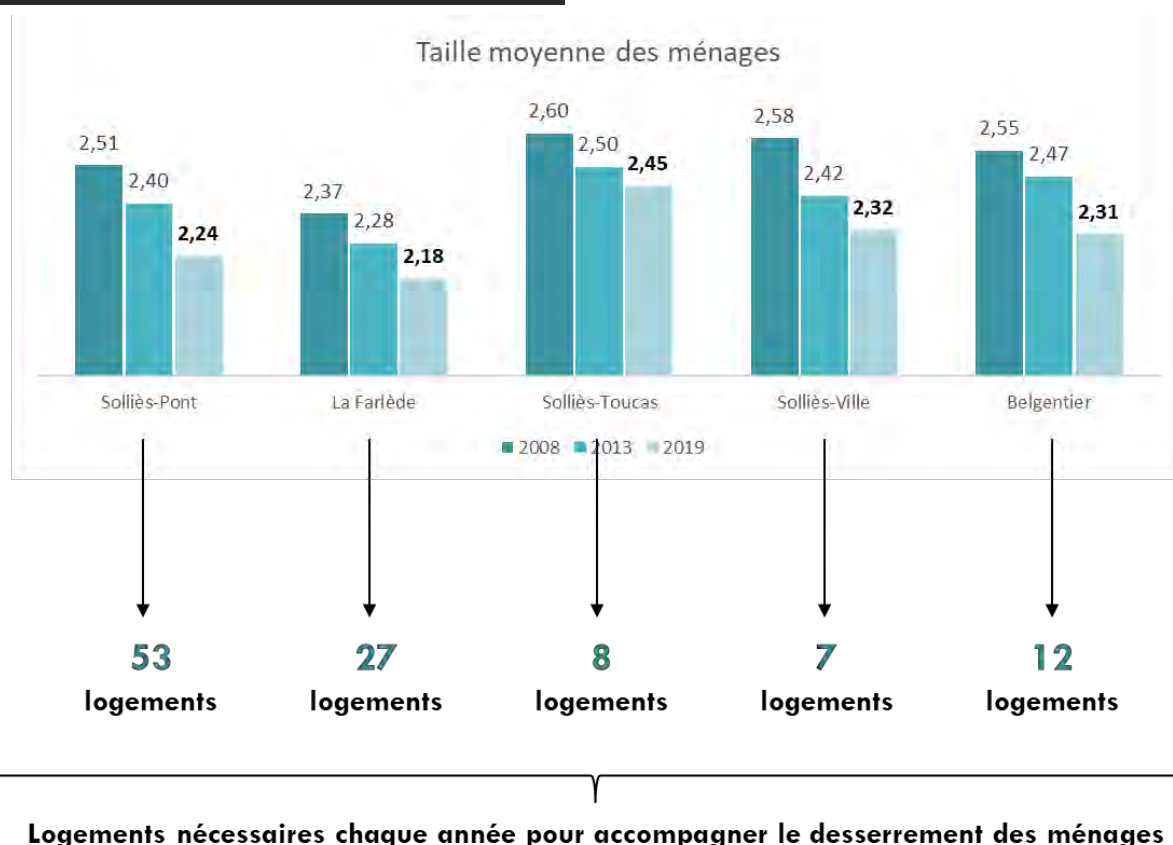
Évolution de la taille moyenne des ménages entre 2008 et 2019

Source : INSEE RP 2019



Les profils familiaux sont toutefois différents entre les communes et les tendances d'évolution impliquent des besoins en logement variables.

Ainsi, Solliès-Pont connaît la baisse de la taille des ménages la plus rapide des cinq communes et porte à elle seule la moitié du besoin en logements associé de l'intercommunalité (53 logements sur 108). La baisse est également rapide à Belgentier impliquant un besoin important à l'échelle de la commune (12 logements par an). Elle est plus modérée à La Farlède, mais surtout à Solliès-Toucas et Solliès-Ville (moins de 10 logements nécessaires par an).



Et pour la période 2019-2023 ?

Les projections réalisées dans le cadre de l'élaboration du scénario prospectif tablent sur un rythme de desserrement équivalent à la tendance des 6 dernières années, soit un **deserrement des ménages rapide** à -0,8% par an, compte tenu du potentiel de desserrement encore important sur le territoire.

La variation du parc vacant et des résidences secondaires

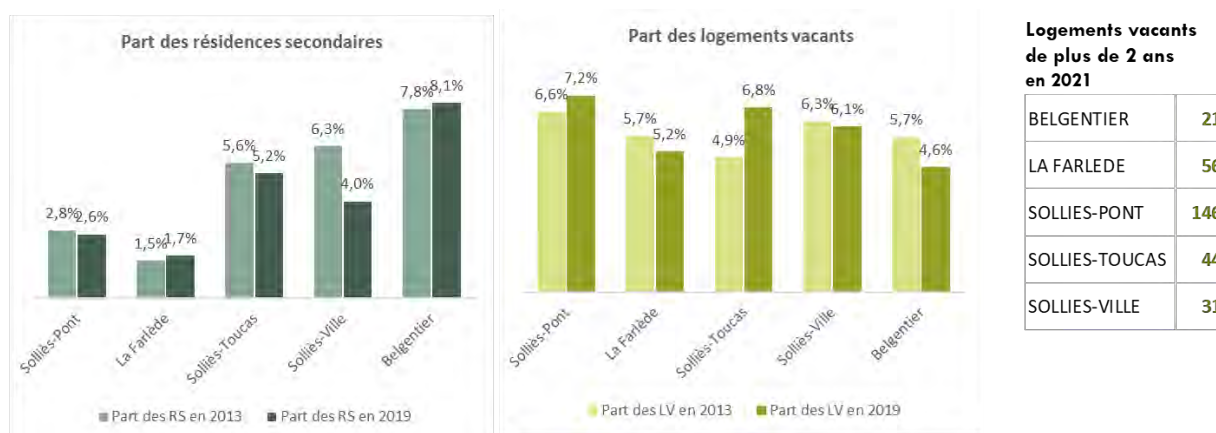
La vacance des logements est une composante de chaque marché immobilier nécessaire à la fluidité des parcours résidentiels. Il est admis qu'un taux de 5 à 7 % assure suffisamment de fluidité. En deçà de 5 %, il dénote une tension du marché. Au-delà, il peut traduire des situations de vacance plus structurelles (situations administratives / familiales bloquées, dégradation du bâti, inadéquation avec les prix de marché, etc.) et un objectif de reconquête pourrait être à envisager.

À l'échelle nationale, la vacance augmente régulièrement au cours des 15 dernières années en lien avec un désintérêt progressif pour une partie du parc ancien, qui ne trouve pas preneur en raison des attentes actuelles de la population en termes de confort et configuration des logements. Ce phénomène est particulièrement marqué dans les centres-villes et cœur de bourg.

Sur le territoire de la Vallée du Gapeau, le phénomène de **vacance se maintient à des niveaux relativement peu élevés** (6,3% en 2019, soit environ 900 logements selon l'INSEE), similaire à ceux du département du Var, qui permet une certaine fluidité des marchés résidentiels. Selon les fichiers fiscaux (LOVAC 2021), le territoire compte **300 logements privés vacants structurels** (vacance > 2 ans)

Compte-tenu de l'attractivité du territoire et de la tension du marché immobilier, le phénomène de vacance évolue peu sur la période récente.

À l'échelle des communes, les taux de vacance ont tendance à se réduire à La Farlède, Solliès-Ville et Belgentier (qui présentent déjà les taux de vacance les plus bas). A l'inverse, il augmente assez fortement à Solliès-Toucas et Solliès-Pont ; cette dernière comptabilise par ailleurs la moitié des logements vacants structurels de l'intercommunalité.



En parallèle, les résidences secondaires forment un marché autonome sur lequel les collectivités ont peu de prise. Il est cependant nécessaire de les prendre en compte car elles peuvent renforcer la tension sur le parc de logements et rendre difficile l'accès à certains produits pour les résidents permanents.

Le parc de **résidences secondaires, très peu représenté (3,3 % en 20189)**, distingue la communauté de communes de la Vallée du Gapeau, du reste du département du Var, très touristique, où les résidences secondaires pèsent pour un quart du parc total.

A l'échelle des communes, la part des résidences secondaires diminue à Solliès-Pont, Solliès-Toucas et Solliès-Ville. Elle connaît une légère hausse à La Farlède (mais le taux reste bas) et elle augmente et atteint un niveau élevé à Belgentier.

Et pour la période 2019-2023 ?

Au vu du contexte de marché en tension, les projections réalisées dans le cadre de l'élaboration du scénario prospectif tablent sur une stabilisation des taux de vacance et des résidences secondaires.

Le renouvellement du parc

Le renouvellement du parc correspond au solde entre des suppressions de logements (démolitions ou changements d'usage) et des créations de logements (division de logements ou changements d'usage) dans le parc existant, donc hors construction neuve.

Si ce solde est positif, cela indique qu'il existe un besoin de nouveaux logements pour compenser les suppressions induites par :

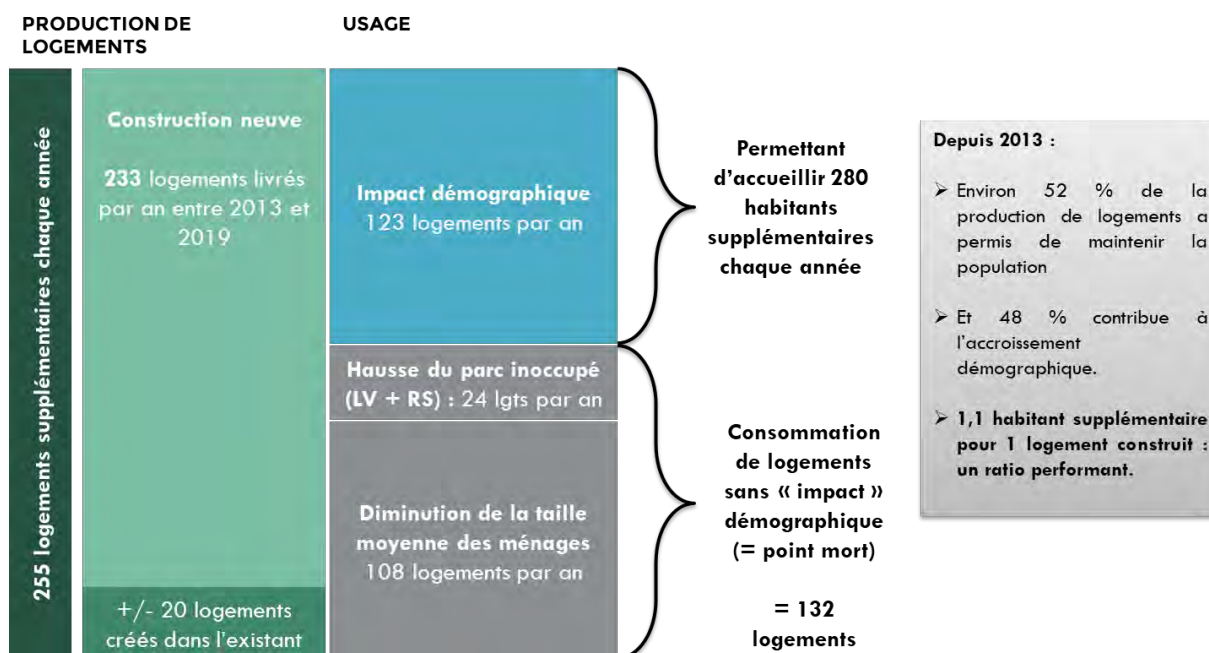
- Le renouvellement de centres anciens et les démolitions de logements sociaux
- L'obsolescence du parc le plus ancien
- Les logements transformés en locaux commerciaux

Si ce solde est négatif, la création spontanée de logements dans le parc existant est supérieure aux suppressions. De cette manière, ce phénomène contribue aux réponses aux besoins en logements. Cette situation traduit généralement une forte pression sur le parc.

Sur le territoire de la Vallée du Gapeau, le renouvellement est légèrement négatif sur la période récente, on observe ainsi environ **la création de 20 logements par an entre 2013 et 2019, sans action de construction neuve**. Ce phénomène est notamment lié à la tension sur le marché qui s'est accentuée et **a engendré une hausse des divisions au sein du parc existant**. Ce renouvellement répond à une partie des besoins en logements du territoire.

Le Point Mort de la construction

La mise en rapport entre le nombre de logements construits annuellement, entre 2013 et 2019, et l'usage de cette production ainsi que son impact sur l'évolution de population sur la même période permet d'identifier le « Point-Mort » rétrospectif, c'est-à-dire le nombre de logements nécessaires pour maintenir la population.



Visualisation du « point-mort » de la construction entre 2013 et 2019 sur le territoire de la CC de la Vallée du Gapeau. Sources : INSEE RP 2019, Sit@del 2, traitements MERC/AT.

Ainsi, entre 2013 et 2019, **255 logements supplémentaires par an ont été recensés** (croissance nette du parc au sein du recensement INSEE). Dans le même temps, **233 logements ont été construits via le dépôt d'un permis de construire**. Ainsi, l'estimation des logements créés par phénomène de divisions de logement ou changements d'usage est d'une vingtaine d'unités par an.

Le **principal poste du point-mort est le desserrement des ménages**, qui implique un besoin de 108 logements par an. Par ailleurs, la hausse du parc inoccupé (logements vacants et résidences secondaires) correspond à 24 logements par an, soit un **total de consommation de logements sans impact démographique (point mort) de 132 logements annuellement**.

Le solde de la production (123 logements par an) a permis l'accueil de **280 habitants supplémentaires chaque année**.

En synthèse, la moitié de la production de logements a permis de maintenir la population et l'autre moitié a contribué à un accueil démographique assez conséquent (près de 1 % de croissance par an).

L'objectif de développement

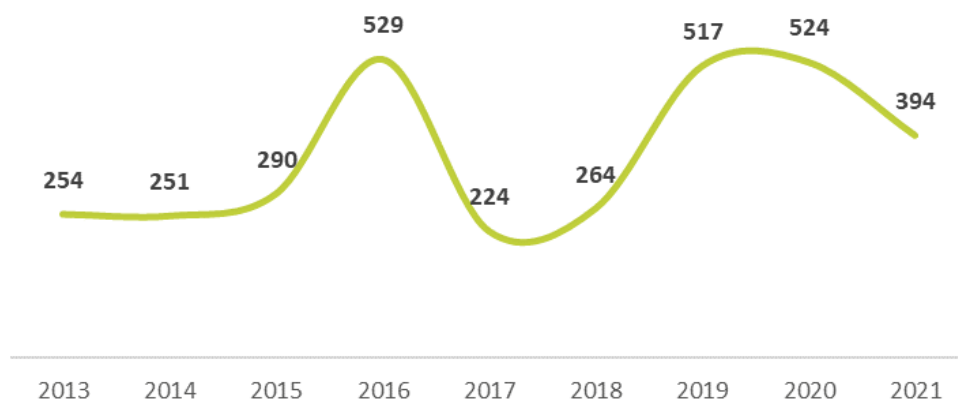
L'estimation de la population au 1^{er} Janv. 2023

Les dernières données disponibles via le recensement de l'INSEE, à date de réalisation des scénarios prospectifs, sont celles du recensement de 2019.

Afin de se projeter au 1^{er} janvier 2023, une estimation a été calculée sur la base des logements *a priori* livrés de 2019 à 2022 inclus : **1 529 logements** (correspondant aux logements autorisés entre 2017 et 2020, source SITADEL), soit **382 logements en moyenne par an**.

Logements autorisés (PC) depuis 2013

Source : SITADEL - fichier détail 2013-2021



AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
Reçu le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023

A cela, ont été appliquées les hypothèses suivantes :

- Un **desserrement des ménages rapide** à -0,8% par an, équivalent à la tendance des 6 dernières années.
- Une **stabilisation des taux des résidences secondaires** (3,4%) et de **logements vacants** (6,2%).

Ces hypothèses conduiraient à une **population de 34 100 habitants** au 1^{er} janvier 2023, soit une croissance de 1,5% par an.



34 100 hts au 1^{er} Janv. 2023 (32 000 en 2019 soit une croissance de 1,5 % par an)



Un parc de **16 500 logements** (15 000 en 2019)



Dont **1 030 logements vacants**, soit **6,2 %** du parc (6,2 % en 2019)



Dont **555 résidences secondaires**, soit **3,4 %** (3,4 % en 2019)



15 000 ménages, avec en moyenne, **2,19 personnes par ménage** (2,27 en 2019)

Le recensement des projets de logements à horizon 2029

Dans le cadre du diagnostic du PLH, un **recensement des gisements fonciers pouvant accueillir des logements** a été réalisé, en collaboration avec les communes. Ces gisements ont également été qualifiés en fonction de leur échéance de mobilisation (court terme = 2026, moyen terme = 2029, long terme = post PLH / 2030).

A moyen terme, correspondant à l'échéance du PLH, **environ 1 780 logements (dont l'ouverture de chantier est prévue entre 2023 et 2029)**, ont été identifiés en projet, très majoritairement dans les trois communes les plus urbaines et soumises à rattrapage SRU.

	SITUATION ACTUELLE				PROJETS REPERES (= logements commencés 2023-2029)						
	Population 2019	Logements autorisés entre 2016 et 2021	soit en annuel	Indice de construction (nb lgts / an / 1000 hts)	Ensemble des logements en projet	soit en annuel	Indice de construction (nb lgts / an / 1000 hts)	dont logements sociaux en projet sur la durée du PLH	dont logements en accession sociale en projet sur la durée du PLH	% logements SRU au sein des projets	Logements comptabilisés SRU - non agréés
Solliès-Pont	11762	988	165	14,0	911	152	12,9	378	36	45%	175
La Farlède	9614	973	162	16,9	571	95	9,9	224	24	43%	210
Solliès-Toucas	5753	355	59	10,3	279	47	8,1	216		77%	157
TOTAL Communes SRU	27129	2316	386	14,2	1761	294	10,8	818	60	50%	542
Solliès-Ville	2526	66	11	4,4	0	0	0,0			0%	0
Belgentier	2423	70	12	4,8	17	3	1,2			0%	0
TOTAL Vallée du Gapeau	32078	2452	409	12,7	1778	296	9,2	818	60	49%	542

Dans ces communes, une part importante de logements locatifs sociaux et d'accèsion sociale est prévue au sein des projets dans les communes SRU (environ 50 % des nouveaux projets de logements), mais dont une partie (environ 1/3) est d'ores et déjà agréée donc comptabilisée dans la période triennale précédente (2020-2022).

Les obligations de rattrapage au titre de la Loi SRU

La loi 3DS a modifié l'article 55 de la loi SRU qui prévoyait, par période triennale, un pourcentage de logements sociaux à atteindre jusqu'au rattrapage de 100 % du déficit en 2025. Cette date butoir a été supprimée et un nouveau rythme de rattrapage a été instauré :

- Les communes ont désormais un objectif de 33% du déficit à atteindre par période triennale jusqu'à l'atteinte complète des objectifs. C'est le rythme de rattrapage de référence.
- Lorsque le taux de logements locatifs sociaux se rapproche de l'objectif, le rythme de référence est augmenté :
 - o Quand le taux de LLS est compris entre 21 et 23% (écart de 2 à 4 points), la commune doit rattraper 50% du déficit de LLS sur la période triennale,
 - o Quand le taux de LLS est entre 23 et 24,99% (écart de moins de 2 points), la commune doit rattraper 100% de son déficit en LLS sur la période triennale.

Au sein de la Vallée du Gapeau, trois communes sont soumises à la loi SRU : Solliès-Pont, La Farlède et Solliès-Toucas. Selon le dernier inventaire SRU, **1 208 logements sociaux sont recensés au 1^{er} janvier 2022** et **1 719 logements sociaux manquent pour atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux parmi les résidences principales.**

Sur la durée du PLH, qui correspond à deux périodes triennales, l'objectif de rattrapage serait de **868 logements** (481 logements au cours de la période 2023-2025, et 386 logements sur la période 2026-2028 sous réserve d'avoir atteint l'objectif lors de la période précédente).

	PROJETS REPERES (= logements commencés 2023-2029)	CONTEXTE SRU			SIMULATION RATTRAPAGE SRU (sans CMS)					
		SRU 2022 volume	Taux SRU 2022	Rappel objectif SRU 2020-2022	Déficit SRU au 1 ^{er} Janv. 2022 (= logements manquants pour atteindre 25 % de LLS)	Objectif de rattrapage sur la période 2023-2025 (=33% du déficit en 2022, - agréments)	Objectif de rattrapage sur la période 2026-2028 (=33% du déficit en 2025)	TOTAL objectif de rattrapage sur la période 2023-2028	Ecart avec les projets recensés	Taux d'atteinte de l'objectif SRU
Solliès-Pont	175	740	14,04%	269	578	131	120	250	-75	70%
La Farlède	210	387	9,73%	209	608	176	138	313	-103	67%
Solliès-Toucas	157	81	3,29%	259	534	175	129	304	-147	52%
TOTAL Communes SRU	542	1208	10,32%	737	1719	481	386	868	- 326	62%

Au regard des projets de production sociale identifiés sur le territoire, et non encore agréés, la production sociale attendue couvrirait plus de 60 % de l'objectif SRU, avec des situations variables selon les communes, allant de 52 % pour Solliès-Toucas, 67 % à La Farlède, et 70 % à Solliès-Pont.

Le scénario retenu par les élus du territoire

Les élus ont souhaité à l'unanimité que le scénario soit orienté vers une maîtrise de l'accueil démographique, à un rythme plus modéré que la tendance très récente (probablement autour de 1,5 % par an au regard de la forte dynamique de construction réalisée entre 2019 et 2023).

En effet, le territoire se trouve de plus en plus contraint en termes de ressources foncières et naturelles (ressources en eau notamment). En cause, sa forte attractivité auprès de ménages extérieurs en raison de la proximité avec la Métropole toulonnaise qui entraîne un report résidentiel de ces populations, non souhaitable dans une logique de rapprochement des lieux d'habitat et d'emplois et de réduction des déplacements en véhicules individuels.

Plusieurs signaux ont alerté les élus à ce sujet : le sous-dimensionnement des équipements et la saturation des axes routiers secondaires de la Vallée du Gapeau, largement constitué de voiries rurales anciennes, comportant des irrégularités de gabarit et de fonctionnalité qui interrogent sur leur capacité à accueillir une densification résidentielle.

En plus des contraintes territoriales, le scénario tient compte d'un contexte immobilier relativement incertain à l'avenir avec une forte hausse des coûts de la construction (+ 20 à 25 % au cours de l'année 2022) et une forte hausse des taux d'emprunt (aujourd'hui supérieurs à 3 %, qui concerne les particuliers, mais aussi les bailleurs sociaux dont la capacité d'investissement se trouve fortement réduite).

Pour toutes ces raisons, les élus ont souhaité s'orienter vers un scénario à hauteur de **270 logements par an**, qui porterait la croissance à 0,9 % par an soit 300 habitants supplémentaires par an, correspondant à une tendance proche de celle observée entre 2013 et 2019.

La production de logements resterait concentrée dans les trois communes urbaines et soumises à la Loi SRU, qui accueilleraient 95 % des nouveaux logements de l'intercommunalité.

Ce scénario est légèrement inférieur à la somme des projets mais réaliste au regard du contexte immobilier et prend en compte le possible décalage temporel dans la sortie d'opérations.

AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
Reçu le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023

	PROJETS REPERES (= logements commencés 2023-2029)		Programmation communale					
	Ensemble des logements en projet	% logements SRU au sein des projets	Objectif de production neuve	par an	Logements locatifs sociaux et accession sociale sur la durée du PLH	dont locatif social (55 % PLUS, 35 % PLAI et 10% PLS max)	dont accession sociale (10 %)	% Logements locatifs sociaux et accession sociale
Solliès-Pont	911	45%	780	130	390	351	39	50%
La Farlède	571	43%	480	80	240	216	24	50%
Solliès-Toucas	279	77%	280	47	216	194	22	77%
TOTAL Communes SRU	1761	50%	1 540	257	846	761	85	55%
Solliès-Ville	0	0%	36	6				
Belgentier	17	0%	44	7				
TOTAL Vallée du Gapeau	1778	49%	1 620	270	846			52%

Les communes soumises à la Loi SRU s'engagent collectivement à dédier une part conséquente de leur programmation à l'offre sociale ou en accession sociale avec un taux de mixité sociale minimal fixé à 50 %, correspondant à la production de 825 logements locatifs sociaux sur le temps du PLH dont la majorité correspond à des projets déjà identifiés. Malgré cet engagement, la production locative sociale et en accession sociale resterait légèrement insuffisante pour atteindre les objectifs de rattrapage SRU (environ 870 logements à produire sur 6 ans)

La loi 3DS laisse la possibilité aux communes de signer un Contrat de Mixité Sociale abaissant, pour une durée maximale de 3 périodes triennales consécutives, permettant de réduire l'intensité de la production. Celui-ci doit être justifié par l'incapacité de la commune à atteindre son objectif au cours du triennal à venir.

Taux SRU	Taux rattrapage sans CMS	Taux de rattrapage avec CMS (Ne peut pas être inférieur à)
< 21 % parmi les RP	33%	25%
21 % < Taux SRU < 23%	50%	40%
23% < Taux SRU < 24,99%	100%	80%

LES ORIENTATIONS-GUIDES DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Orientation 1 – Optimiser l'usage du parc de logement existant

En lien avec le scénario choisi par les élus, cette première orientation découle d'un souhait **de préserver les ressources du territoire**, et notamment en **agissant prioritairement sur le parc existant** : reconquête de vacance, réinvestissement de sites de friches résidentielles ou économiques, etc. et en maîtrisant l'intensité de la production neuve au regard des contraintes territoriales marquées.

La CC de la Vallée du Gapeau et ses partenaires sont déjà investis dans la requalification du parc ancien. En effet, la collectivité a mis en place un Projet d'Intérêt Général « amélioration de l'habitat et rénovation énergétique » depuis novembre 2021 et la ville de Solliès-Pont a fait l'objet d'une OPAH-RU entre 2014 et 2017. Pour autant, le sujet de la rénovation reste important notamment au regard d'un **potentiel d'intervention élevé sur l'habitat dégradé au sein des centre-bourgs**. Avec la perspective Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050, le réinvestissement du parc existant est un levier indispensable au développement du territoire.

A. Améliorer le cadre de vie dans les centres anciens de la Vallée du Gapeau

- Améliorer l'habitabilité de l'habitat ancien et des centres-bourgs

Les problématiques propres au cadre de vie dans les centres-anciens sont loin de ne concerner que le champ du logement : difficulté de circulation et d'accessibilité, manque de luminosité et promiscuité, impossibilité de stationnement, etc.

Ainsi, parallèlement à la volonté de rénover l'habitat ancien, la collectivité souhaite **adapter les espaces urbains à l'accueil de population** et bénéficier **d'espaces publics justement dimensionnés** au sein d'un cadre de vie agréable.

Il s'agit de questionner, dans le cadre de projets urbains de centralités, **l'habitabilité de ces quartiers** pour permettre un développement de l'habitat vertueux et des solutions de logement adaptées aux évolutions des modes de vie.

Plusieurs intentions devront être privilégiées : création d'espaces de respiration, reconfiguration des logements (ajout de balcon, création de terrasses tropéziennes à envisager dans le cadre de projet de rénovation par exemple), gestion du stationnement, redimensionnement des voiries et piétonisation, etc.

- Amplifier les actions pour résorber la vacance dans les centres villes et les villages, et remobiliser ces logements

Avec la mise en place du Projet d'Intérêt Général, la Communauté de communes de la Vallée du Gapeau a entamé des démarches concernant la remobilisation des logements vacants. Cependant, il reste des potentiels à mobiliser (300 logements vacants structurels identifiés par la source LOVAC) et la

conjoncture actuelle entre tension du marché et souhait de diminution de la consommation foncière, implique une action forte de remobilisation de ces logements.

Ainsi, **la collectivité souhaite s'engager sur un objectif de reconquête de logements vacants à hauteur de 15 unités par an.**

Pour remettre sur le marché son parc ancien vacant, la collectivité peut s'appuyer sur l'intérêt croissant des propriétaires bailleurs pour le conventionnement des logements observé dans le cadre du PIG.

Les communes pourront également constituer des relais privilégiés pour assurer un **repérage fin des logements « effectivement » vacants** (au-delà de la source statistique) et assurer le lien avec l'opérateur du PIG.

Les opérateurs, privés et sociaux, pourront également **être mobilisés sur la réalisation d'opérations de restructuration lourde ou de démolition-reconstruction**, pour les ensembles d'habitation les plus dégradés

- Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne

Le diagnostic du PLH a mis en avant **des situations de fragilité qui s'amplifient dans les centres-villes et certains bourgs pour une partie des locataires du parc privé**. La tension du marché immobilier et l'augmentation des prix des loyers et des charges entraînent des situations de mal logement pour les publics les plus modestes, qui peuvent être amenés, faute de solution, à louer des logements indignes proposés par des propriétaires indécents, voire marchands de sommeil.

Afin de lutter contre ce phénomène, deux communes du territoire (Solliès-Pont et Solliès-Toucas) ont mis en place le permis de louer, outil qui soumet la location d'un bien à une autorisation administrative de la collectivité, sous réserve du respect des critères de décence.

La CC de la Vallée du Gapeau souhaite poursuivre ces actions contre l'habitat indigne : à la fois par la **poursuite du PIG sur le champ de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé**, mais également en tirant le **bilan de la mise en œuvre du Permis de Louer** permettant de diffuser ce retour d'expérience auprès des autres communes du territoire.

Le PLH pourrait également être le support d'actions visant à **identifier les logements insalubres** (améliorer le repérage), assurer le **suivi des situations d'habitat indigne** et leur solutionnement (accompagnement des propriétaires bailleurs et des locataires concernés, désignation d'interlocuteur relai dans les communes, etc.), et **activer des mesures coercitives** à l'encontre des marchands de sommeil.

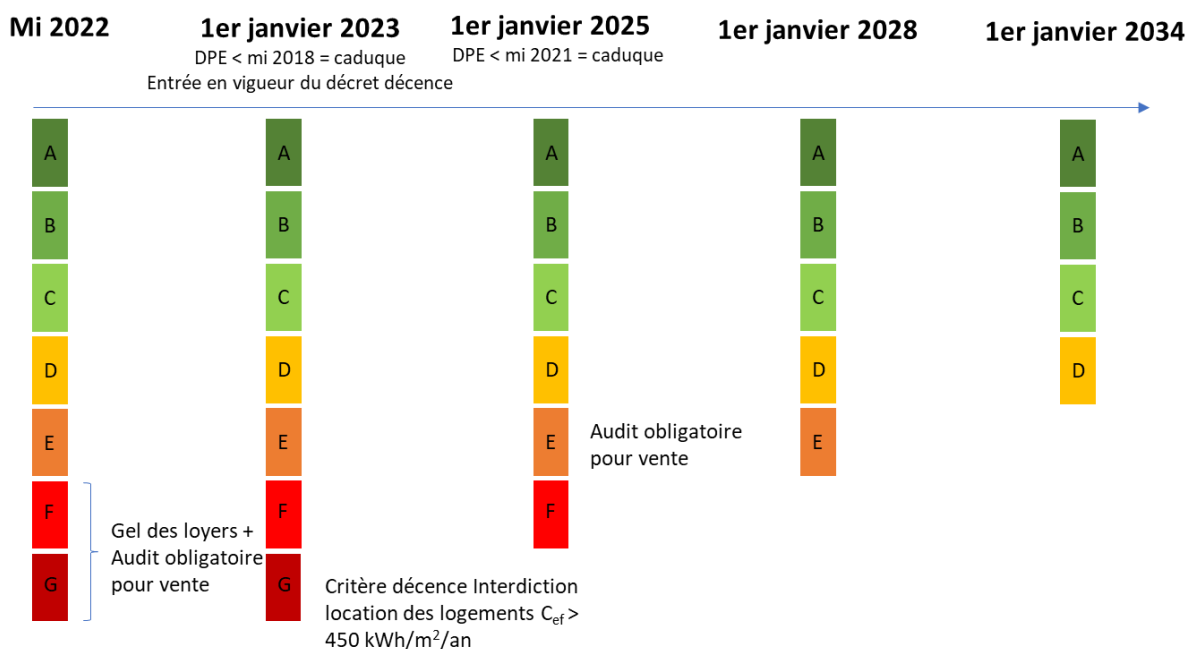
Via le PIG : un accompagnement des communes dans le cadre des procédures coercitives



- Mobiliser les propriétaires et les opérateurs pour réduire l'impact énergétique du secteur résidentiel

Bien que le territoire ait engagé des dispositifs en faveur de la rénovation énergétique des logements, le diagnostic met en avant une difficulté pour mobiliser les propriétaires des logements anciens dans des **opérations de rénovation lourde**.

Pour autant, face aux enjeux climatiques, à l'interdiction de mise en location des passoires thermiques (*d'ici 2034, l'ensemble des logements dont l'étiquette sera inférieure à E seront interdits à la location, avec des paliers intermédiaires pour les logements en étiquette F – 2028 - et G - 2025*) et au contexte national d'augmentation des coûts de l'énergie, **la rénovation des logements énergivores reste un objectif indispensable**.



Source: loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Journal officiel du 24 août 2021).

Le PLH constitue une opportunité pour structurer une **stratégie globale d'intervention** en faveur de la rénovation énergétique : pédagogie autour de la stratégie patrimoniale, incitation financière, facilitation des démarches, communication renforcée, etc. et requestionner les aides existantes déployées dans le cadre du PIG et les modalités de mobilisations des (co)propriétaires.

Le soutien à la rénovation du parc social et communal pourra également faire l'objet d'une réflexion par la collectivité.

B. Maîtriser la production nouvelle pour répondre aux capacités d'accueil du territoire

- Maîtriser le rythme de construction à un juste niveau pour répondre aux besoins

En lien avec le scénario choisi par les élus, l'agglomération et les communes s'engagent à assurer un **suivi attentif de la programmation de logements pour maîtriser la dynamique de construction** sur la durée du PLH et répondre au mieux aux besoins exprimés sur le territoire.

Afin de garantir l'adéquation entre les objectifs de programmation et la réalisation des opérations résidentielles il conviendra que le **service habitat soit associé aux réflexions préalables sur des opérations d'ampleur ou à vocation intercommunale** : au-delà de l'approche réglementaire, il convient que le service habitat puisse être associé aux échanges amont au montage de projets résidentiels d'ampleur, notamment lorsque ceux-ci intègrent du logement social ou abordable, ou encore des produits spécifiques (séniors , personnes handicapées, résidence sociale, etc.).



- **Diversifier les formes urbaines et réduire les rythmes d'artificialisation**

Le territoire présente des formes urbaines peu denses, consommatrices d'espace, ne s'inscrivant pas dans la **trajectoire Zéro Artificialisation Nette**, qui précise que dès 2030, les collectivités devront avoir diminué de moitié l'artificialisation des sols sur leurs territoires.

De plus, face à l'évolution des structures familiales et au vieillissement de la population, la **diversification du parc de logements est nécessaire** afin de répondre durablement aux besoins des ménages du territoire.

Plusieurs objectifs doivent être visés dans le cadre de ce PLH pour tendre vers la réduction de l'artificialisation des sols :

- **Augmenter la densité des nouveaux projets**, notamment en extension urbaine
- **Augmenter la part des formes urbaines plus compactes** (individuels groupés / maisons de ville et de petits collectifs principalement sur les secteurs stratégiques tels que les centres-villes et centres bourgs, à proximité des commerces, services, axes de transport) : il s'agira de proposer des formes urbaines plus denses dans les opérations neuves (travail sur les densités, réduction de la taille des parcelles etc.) et de mobiliser l'existant (opérations en renouvellement urbain, reconversion du bâti ancien, etc.),
- **Orienter la programmation vers des typologies plus diversifiées** : en proposant davantage de logements T2 et T3, produits très demandés sur le territoire et en proposant des logements plus modulables répondant à l'évolution des modes de vie, notamment à une plus grande mobilité dans les parcours résidentiels et au développement du télétravail

Dans le cadre de la programmation de logement, le service habitat veillera au respect de ces objectifs - formes urbaines moins consommatrices d'espace et diversification de l'offre de logements - en collaboration avec les communes qui restent directement en charge du suivi des opérations résidentielles.

- **Veiller à la qualité de l'offre et accompagner des projets innovants**

Le PLH pourrait constituer une opportunité pour anticiper les effets du dérèglement climatique au sein de la construction neuve. La montée en gamme du parc de logements en matière de consommation énergétique permettrait de **limiter l'impact financier du secteur résidentiel sur le budget des ménages** mais aussi **améliorer le confort de vie au sein des logements** et réduire le recours à la climatisation.

Dans un territoire particulièrement **soumis à des épisodes caniculaires et à la réduction de la ressource en eau**, la prise en compte de la thématique du confort d'été dans les logements (isolation renforcée, bio-climatisme, végétalisation des programmes, etc.) devra être systématisée dans les nouveaux programmes de construction.

La CC de la Vallée du Gapeau pourra mener des **actions de sensibilisation** auprès des communes (élus et techniciens) sur le sujet de l'habitat durable (visites d'opérations / temps de sensibilisation) mais également valoriser (articles de presse, diversification des canaux de diffusion, etc.) **les opérations exemplaires en matière d'innovation et de durabilité environnementale** pour enclencher une dynamique de développement de ces projets.

**L'éco-quartier des Laugiers Sud, à Solliès Pont, opération mixte en termes de produits ;
 Des labels et certifications, témoins d'un projet vertueux**



- Définir une stratégie foncière

Territoire attractif, la Vallée du Gapeau souhaite **poursuivre son développement de manière raisonnée et maîtrisée**. La politique foncière est un levier majeur à actionner pour la mise en œuvre d'une politique du logement répondant aux objectifs de la puissance publique.

Depuis la Loi Egalité et Citoyenneté de 2017, le PLH s'est vu doté d'un volet stratégie foncière renforcée. La capacité de la collectivité à mettre en œuvre les objectifs de programmation poursuivis par le PLH passe par **différents leviers de veille et de maîtrise du foncier**. Celle-ci ne réside pas uniquement dans la définition de moyens financiers permettant de maîtriser les fonciers stratégiques. Elle repose sur **trois piliers fondamentaux** : **l'anticipation** (veille, dialogue avec les communes), **la programmation** (volumes et produits à réaliser pour permettre l'accueil dans de bonnes conditions), **l'intervention** (préemption, mobilisation de l'EPF PACA).

Le territoire ambitionne une **réduction de la consommation foncière**, impliquant de se positionner en priorité sur des fonciers déjà urbanisés pour éviter la consommation des sols non artificialisés (en mobilisant l'offre existante et en assurant le renouvellement urbain). Le scénario retenu par les élus communautaires s'inscrit aussi dans une **volonté de maîtrise des coûts de sortie des opérations** afin de favoriser le développement du logement social et l'implantation de ménages primoaccédants.

Afin de tendre vers ces objectifs, l'agglomération déploiera une **politique foncière d'anticipation, cohérente et prospective**.

A partir de la définition des secteurs prioritaires de développement identifiés au PLH et venant alimenter l'observatoire de l'habitat et du foncier, l'objectif sera de favoriser **une politique d'acquisition et de portage foncier** afin de réaliser des opérations de logements diversifiées et dont la qualité architecturale et urbaine est maîtrisée par la puissance publique. Les **acquisitions foncières communales de long terme** permettront d'avoir la main sur une partie de la production et dès lors d'agir sur le marché en évitant les fluctuations importantes dans les dynamiques de production.

Au-delà de la maîtrise foncière complète parfois actionnée par les communes (souvent identifiée comme le seul moyen de maîtrise de la programmation), cet objectif peut se traduire par les **outils de l'urbanisme réglementaire** (objectifs de mixité sociale dans le règlement écrit ou les OAP des PLU existants traduisant des ambitions cohérentes entre habitat et urbanisme) mais également par un **urbanisme négocié avec les opérateurs**. Ce dernier doit s'organiser avec l'association de l'Agglomération, permettant de porter un discours clair et uniforme sur les ambitions intercommunales.

Orientation 2 - Diversifier l'offre de logements pour accompagner les parcours résidentiels

A. Accentuer la production de logement abordable

- Atteindre progressivement les objectifs SRU via une programmation adéquate et un soutien aux opérateurs

Au sein de la CC de la Vallée du Gapeau, trois communes sont concernées par l'article 55 de la loi SRU et doivent atteindre 25 % de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales. La loi 3DS a retiré l'échéance de 2025 et instauré le rattrapage de 33% du déficit par période triennale jusqu'à atteinte des objectifs. C'est dans cette optique que la collectivité a souhaité prévoir 50 % de logements sociaux dans les nouvelles opérations sur les communes concernées par la loi SRU.

Le diagnostic du PLH fait état d'un **renforcement du développement du logement locatif social** sur le territoire, en lien avec le rattrapage des objectifs SRU. Pour autant, il met en avant la rareté des possibilités de réponse au sein du parc social aux **publics précaires et isolés** (la part des logements financés en PLAI est en moyenne inférieure à 20 %) potentiellement captifs de leur logement. Le diagnostic met aussi en avant une **tension forte sur les petites surfaces** mais des besoins exprimés également pour des **logements familiaux**.

L'enjeu porte donc bien autant sur la **diversité de l'offre sociale**, en termes de financements mais aussi de typologies et de formes d'habitat, que sur son volume. Le service habitat pourrait permettre un développement du logement social plus diversifié, en aiguillant les porteurs de projet sur les besoins des ménages et la **réorientation de la programmation le cas échéant**.

L'augmentation des coûts du foncier et de la construction vient complexifier la sortie d'opération en mixité sociale et peut mettre en difficulté les opérateurs sociaux. A ce titre, le PLH pourrait être le support d'un **accompagnement et d'un soutien financier** permettant aux bailleurs sociaux d'équilibrer leurs opérations.

- Diversifier le logement abordable vers des nouveaux produits

La cherté du marché immobilier sur le territoire de la Vallée du Gapeau provoque un départ des jeunes et des familles les moins aisés, ainsi que des ménages les plus précaires vers des territoires moins tendus. De plus, certains ménages, dont les revenus ne permettent pas de louer dans le privé ou d'accéder à la propriété, se retrouvent captifs du parc social. Cette **difficulté de réalisation du parcours résidentiel** des ménages les moins aisés peut entraîner un déséquilibre social sur le territoire. Par ailleurs, avec une croissance économique qui entraîne une augmentation de l'emploi sur le territoire, le besoin de loger de nouveaux actifs va prendre de l'ampleur.

Les communes d'ores et déjà engagé des démarches pour développer une offre en accession abordable par le biais d'opérations d'ensemble. L'attractivité du territoire est un réel avantage permettant de attirer les opérateurs privés et les investisseurs, et permettant ainsi le développement d'une offre **locative intermédiaire et en accession abordable à la propriété**.

Cette offre de logements abordables est à diversifier au regard des besoins du territoire. Le diagnostic fait ressortir un fort enjeu d'attractivité à renforcer à l'égard des jeunes actifs et des catégories socio-professionnelles intermédiaires : ainsi le **logement locatif intermédiaire (PLS) pourra être développé en respectant les limites réglementaires posées par la Loi SRU** en matière de rattrapage ; d'autre part, le logement en **accession sociale devra également faire l'objet d'une programmation ciblée** dans les communes SRU.

Au-delà de l'accession sociale envisagée en PSLA, la collectivité pourra mener une **réflexion préalable au développement d'une offre en Bail Réel Solidaire**. Créé en France par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) de 2016, le bail réel solidaire consiste à dissocier le foncier du bâti, afin de diminuer les prix d'achat. Ces avantages sont soumis à plusieurs conditions : l'acquéreur s'engage à faire du logement sa résidence principale ; les ressources de l'acquéreur sont soumises à un niveau plafond et il ne pourra le léguer ou le revendre (avec une plus-value limitée) qu'à une personne dont les revenus sont également en deçà des plafonds. Ce type de logement présente aussi l'intérêt de pérenniser les investissements publics, d'être durablement abordable et comptabilisé au titre de la Loi SRU sans limitation de durée (contrairement au logement PSLA)

Le programme d'actions du PLH viendra dessiner les contours du soutien de la collectivité en faveur du logement abordable, en fonction des produits et des publics cibles.

B. Accompagner les publics les plus fragiles

- Poursuite de l'accompagnement du maintien à domicile des séniors

Le diagnostic a mis en évidence un fort vieillissement de la population au sein de la Vallée du Gapeau, ce phénomène entraîne des besoins en logements et services adaptés sur le territoire.

Le territoire est bien couvert du point de vue de l'offre en structure pour les ménages seniors (EHPAD et résidences services) et un **renforcement de l'offre dédiée est à venir**, notamment sur les communes de Solliès-Pont, Solliès-Toucas et La Farlède.

Dans le cadre du développement du logement social, une **offre inclusive et abordable dédiée au public sénior** devra être développée afin d'assurer une transition entre le logement de droit commun et les structures d'accueil médicalisées. Le service habitat veillera à la répartition territoriale et l'implantation de ces nouveaux logements, dont la localisation en grande proximité des commerces et services (notamment de santé) devra être privilégiée.

Pour autant, il subsiste des difficultés d'acceptabilité pour les ménages seniors de changer de logement et d'aller vers un logement plus petit. Ainsi pour une majorité d'entre eux, la solution réside davantage dans **l'accompagnement à l'adaptation de leur logement**.

Actuellement, l'adaptation des logements dans le parc privé est un des sujets prioritaires du PIG ; cet accompagnement devra être poursuivi afin d'améliorer le confort de vie sur le territoire pour les ménages vieillissants. Ici encore, les communes peuvent constituer des relais, dans le repérage des situations de mal-logements subies par des personnes âgées.

- **Développer l'offre en insertion pour les jeunes et ménages très précaires facilitant la sortie d'hébergement**

Le territoire de la Vallée du Gapeau dispose d'une offre d'hébergement, notamment un centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) répondant à des situations d'urgence, de stabilisation ou d'insertion, et des places d'hébergement d'urgence dans le diffus. En revanche, il n'existe pas sur le territoire de structures, type résidence sociale ou maison relai, permettant l'insertion par le logement. Ce manque d'offre en logement temporaire peut bloquer les parcours des ménages en situation de grande précarité vers le logement pérenne et potentiellement engorger l'offre d'hébergement.

Le PLH, et le PIG, constituent une opportunité pour développer cette offre, en lien avec les acteurs sociaux du territoire. Ainsi une réflexion sur le développement d'une offre en intermédiation locative au sein du parc privé, mais aussi en PLAi adapté devra être intégrée au PLH afin d'assurer le parcours résidentiels des personnes sortant de structures d'hébergement.

- **Répondre aux obligations du Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage**

La CC de la Vallée du Gapeau compte une aire d'accueil intercommunale de 30 emplacements à la Farlède. De fait, elle est **conforme au Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens Du Voyage 2012-2018** du Var.

Cependant, le SDAHGV formule des préconisations supplémentaires. Des états des lieux sont à approfondir pour les sédentaires en zones agricoles, avec des communes fortement impliquées (La Farlède notamment). Les solutions sont à trouver dans le cadre des PLU et des PLH selon la situation des familles et des terrains concernés au regard du droit de l'urbanisme.

Le nouveau schéma, en cours de révision, fixe pour objectif la **rénovation de l'aire de La Farlède, pour laquelle la CCVG s'engage à apporter son soutien financier.**

Les actions du PLH prendront en compte les éléments de diagnostic en la matière ainsi que les dispositions qui seront arrêtées dans le futur schéma.

Orientation 3 - Piloter et suivre la politique de l'habitat

- Mettre en place des outils de suivi et d'animation

La mise en œuvre du PLH a permis de lancer une dynamique de travail partenarial entre les élus et partenaires sur le territoire. Le PLH constitue donc une opportunité pour poursuivre cet élan et faire de ce document le **socle des discussions concernant la politique de l'habitat** sur le territoire de la Vallée du Gapeau.

En effet, le PLH n'est pas un document figé, il constitue la base de la stratégie de l'habitat à l'instant T mais a vocation à évoluer au gré des attentes, des besoins et du contexte territorial. Pour ce faire, il est nécessaire de suivre de près la politique de l'habitat, via des outils de suivi et d'animation permettant de faire vivre le PLH « au quotidien ». Ces outils peuvent prendre la forme de tableaux de suivi de la production / des dispositifs et l'animation peut être faite via des réunions régulières entre élus et avec les partenaires.

Le service habitat assurera dans ce cadre le **bilan annuel du PLH**, ainsi que sa **restitution auprès des élus et des partenaires** permettant de faire vivre et évoluer cette politique publique.

Un **observatoire de l'habitat et du foncier** doit également être installé sur par la CCVG afin d'assurer un suivi régulier de sa politique et du contexte local. La Loi Climat et Résilience a récemment fait évoluer les anciens dispositifs d'observation de l'habitat adossés aux PLH en observatoires de l'habitat et du foncier. La loi mentionne les différents objets à recenser dans l'analyse par ces observatoires, parmi lesquels se trouvent le suivi des marchés foncier et immobilier, les friches et les locaux vacants, ainsi que les perspectives de mobilisation et d'utilisation des terrains et bâtiments, notamment ceux susceptibles d'accueillir des logements ou des activités économiques.

- Actionner les leviers de financement pour aboutir à une politique publique efficiente

Afin de mettre en œuvre les actions définies dans le programme d'actions, la CC de la Vallée du Gapeau se doit d'identifier tous les leviers à enclencher pour les financer.

Ces **financements peuvent prendre différentes formes** : mobilisation du budget propre de la collectivité, mobilisation des financeurs, création d'un fonds d'investissement (sur le champ du foncier par exemple), accompagnement des projets de logements sociaux via une garantie d'emprunt, etc.

Le programme d'actions viendra définir le cadre d'intervention financier de la collectivité en fonction de ses moyens propres, ainsi que les financements extérieurs mobilisables.

Programme Local de l'Habitat 2024-2029

Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau

Programme d'actions



Table des matières

Cadastre réglementaire	3
Orientation 1 : Améliorer le cadre de vie dans les centres anciens de la Vallée du Gapeau	5
Action 1 : Amplifier les actions pour résorber la vacance dans les centres villes et les villages.....	6
Action 2 : Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne	7
Action 3 : Mobiliser les propriétaires et les opérateurs pour réduire l'impact énergétique du secteur résidentiel.....	9
Orientation 2 : Maitriser la programmation nouvelle	10
Action 4 : Maitriser le rythme de construction à un juste niveau pour répondre aux besoins	11
Action 5 : Déployer une stratégie foncière	13
Action 6 : Diversifier les formes urbaines et réduire les rythmes d'artificialisation.....	15
Action 7 : Veiller à la qualité de l'offre et accompagner des projets innovants	16
Orientation 3 : Diversifier l'offre de logements pour accompagner les parcours résidentiels	18
Action 8 : Atteindre progressivement les objectifs SRU via une programmation adéquate et un soutien aux opérateurs.....	19
Action 9 : Diversifier le logement abordable vers des nouveaux produits.....	21
Action 10 : Accompagner le maintien à domicile des seniors	23
Action 11 : Développer l'offre en insertion pour les ménages très précaires.....	25
Action 12 : Répondre aux obligations du Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage	27
Orientation 4 : Piloter et suivre la politique de l'habitat.....	28
Action 13 : Mettre en place des outils de suivi et d'animation	29
Action 14 : Garantir l'accès à l'information sur l'accès au logement et les dispositifs d'amélioration de l'habitat à l'ensemble des habitants.....	30

Cadastre réglementaire

Selon l'article R.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation :

« Le programme local de l'habitat comprend, pour l'ensemble des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale compétent :

- Un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique,
- Un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme,
- Un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et pour chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini à l'intérieur de celui-ci. »

L'article R.302-1-2 précise : « Le programme d'actions indique :

- a) Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;
- b) Les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;
- e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le Programme local de l'habitat.

Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation. »

Le présent document énonce la stratégie opérationnelle de la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau, pour la période 2024-2029 inclus.

Celui-ci s'inscrit dans la continuité des orientations stratégiques du PLH et se décline en 14 fiches actions.

Orientations	Actions du PLH 2024-2030	
Améliorer le cadre de vie dans les centres anciens de la Vallée du Gapeau	1	Amplifier les actions pour résorber la vacance dans les centres villes et les villages
	2	Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne
	3	Mobiliser les propriétaires et les opérateurs pour réduire l'impact énergétique du secteur résidentiel
Maitriser la programmation nouvelle	4	Maitriser le rythme de construction à un juste niveau pour répondre aux besoins
	5	Déployer une stratégie foncière
	6	Diversifier les formes urbaines et réduire les rythmes d'artificialisation
	7	Veiller à la qualité de l'offre et accompagner des projets innovants
Diversifier l'offre de logements pour accompagner les parcours résidentiels	8	Atteindre progressivement les objectifs SRU via une programmation adéquate et un soutien aux opérateurs
	9	Diversifier le logement abordable vers des nouveaux produits
	10	Accompagner le maintien à domicile des seniors
	11	Développer l'offre en insertion pour les jeunes et ménages très précaires
	12	Répondre aux obligations du Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage
Piloter et suivre la politique de l'habitat	13	Mettre en place des outils de suivi et d'animation
	14	Garantir l'accès à l'information sur l'accès au logement et les dispositifs d'amélioration de l'habitat à l'ensemble des habitants

AR Prefecture

Communauté de Communes



083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
Reçu le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023

Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes de la Vallée du Gapeau

Orientation 1 : Améliorer le cadre de vie dans les centres anciens de la Vallée du Gapeau

Action 1 : Amplifier les actions pour résorber la vacance dans les centres villes et les villages		Action en évolution
Contexte	Le diagnostic du PLH a mis en avant une vacance modérée (6,3%) mais tout de même présente sur l'ensemble du territoire, avec un nombre de logements vacants plus important dans les centres-villes et villages. 300 logements vacants depuis plus de 2 ans ont été identifiés dans la base LOVAC. Ces logements nécessitent souvent des rénovations conséquentes. En parallèle, la difficulté à mobiliser les propriétaires des logements anciens persiste. En novembre 2021, la CC de la Vallée du Gapeau a décidé de mettre en place un Projet d'Intérêt Général « Amélioration de l'habitat et rénovation énergétique » sur l'ensemble de ses communes. Ce projet a notamment pour but de renforcer l'attractivité du territoire auprès des investisseurs privés, et de servir de levier à la requalification et à la remise sur le marché du parc ancien et vacant.	
Objectifs poursuivis	Remettre sur le marché un gisement de logements actuellement inoccupés. Renforcer l'attractivité des centres villes et villages.	
Mises en œuvre opérationnelles envisagées	Afin de mener à bien cette lutte contre la vacance, la CCVG souhaite étendre les actions de remobilisation du parc vacant à l'ensemble des communes, en agissant prioritairement dans les centres-bourgs et centres villes. Cette action s'inscrit en complémentarité des divers projets de réaménagement des centres anciens des communes. Pour ce faire, elle s'attachera à déployer une action plus proactive, par le biais : - D'une identification parcellaire des logements vacants - Par la prise de contacts avec les propriétaires (publipostage) - Par un accompagnement de ces derniers dans la remise sur le marché de leurs biens. En lien avec le PIG, ils seront notamment aidés à la constitution d'un dossier pour bénéficier des subventions liées à la remise sur le marché d'un bien vacant. La collectivité souhaite s'engager un objectif de reconquête de 15 logements par an.	
Moyens financiers	Les moyens financiers sont définis dans le cadre du PIG (action 2)	
Rôles des collectivités et des partenaires	La collectivité pilotera cette action et sera présente en tant qu'appui des porteurs des projets. Les communes pourront être sollicitées pour fiabiliser le repérage des logements vacants. L'opérateur en charge du PIG sera mobilisé pour réaliser l'identification parcellaire et prendre contact avec les propriétaires de logements vacants. Il accompagnera les porteurs de projets.	
Calendrier de mise en œuvre	L'identification parcellaire et la prise de contact avec les propriétaires de logements vacants seront engagés dès la première année du PLH. Le PIG, en place depuis 2021, est reconduit sur toute la durée du PLH.	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	De contexte	De suivi de l'action
	0 Nombre et part des logements vacants et vacants structurels (> 2 ans) par commune.	0 Nombre de logements vacants remis sur le marché (source bilan du PIG).

Action 2 : Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne

Action en
évolution

Contexte

Les situations de fragilité d'une partie des locataires du parc privé s'amplifient dans les centres-villes et certains bourgs et la difficulté à mobiliser les propriétaires bailleurs, pour améliorer les logements, persiste.

Les communes de Solliès-Pont et Solliès-Toucas ont d'ores et déjà pris des mesures pour enrayer le phénomène via la mise en place le permis de louer sur certains secteurs. Cet outil soumet la location d'un bien à une autorisation administrative de la collectivité, sous réserve du respect des critères de décence.

La lutte contre l'habitat indigne fait partie des champs d'intervention du PIG actuellement en place.

Objectifs poursuivis

Améliorer la qualité de vie de tous les habitants en tenant compte de la diversité des situations présentes sur le territoire

Améliorer la santé, le confort et la sécurité des habitants et lutter contre l'habitat indigne

Mises en œuvre opérationnelles envisagées

>> le Programme d'Intérêt Général

Par cette action, la collectivité souhaite en premier lieu **poursuivre le PIG, en y apportant quelques évolutions**. Il est prévu une hausse prévisionnelle du nombre de dossiers en lien avec une montée en puissance du dispositif (bouche-à-oreille) et également en lien avec l'obligation progressive de traitement des passoires thermiques.

Grâce à une montée en puissance des moyens financiers sur la durée du PLH (détails ci-après), **l'intervention de la collectivité va être renforcée** et la **communication du dispositif sera accentuée**.

Le premier bilan de l'action du PIG met également en avant la **difficulté d'accompagnement des propriétaires occupants très modestes (POTM)**, pour lesquels le reste à charge, même réduit, reste bloquant. Sont ainsi prévus :

- un **renforcement des aides communautaires** auprès des POTM
- la **mobilisation d'autres financeurs** pouvant venir en financement du reste à charge (ex : Fondation Abbé Pierre) afin de faciliter la sortie des dossiers.

>>> Le Permis de Louer

En parallèle, l'intercommunalité souhaite, en partenariat avec les communes concernées, **tirer le bilan de la mise en place des permis de louer**, en œuvre depuis 2019.

A Solliès-Toucas, le régime d'autorisation concerne le centre ancien et historique de la commune. A Solliès-Pont, il est effectif sur le périmètre de la Rue de la République.

Afin d'améliorer l'efficacité du Permis de Louer, la collectivité souhaite s'engager dans une **convention de partenariat avec la CAF** permettant le repérage des situations d'indécence. Dans ce cadre, la CAF transmet à la commune tous les deux mois, les demandes d'aides au logements déposées sur un périmètre défini, permettant de repérer les mises en location non autorisées par la commune.

Moyens financiers

2024	2025	2026	2027	2028	2029
100 000 €	125 000 €	125 000 €	125 000 €	150 000 €	150 000 €

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
 Reçu le 03/10/2023
 Publié le 03/10/2023

Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes de la Vallée du Gapeau

Rôles des collectivités et des partenaires	La CCVG pilotera l'action. L'opérateur en charge du PIG sera mobilisé dans la sortie d'indignité des logements ainsi qu'auprès des communes dans le suivi des procédures coercitives (prises d'arrêtés, infractions au RSD, etc.) Les communes de Solliès-Toucas et Solliès-Pont participeront au bilan du permis de louer. La CAF aidera aux repérages des situations d'habitat d'indigne.	
Calendrier de mise en œuvre	Toute la durée du PLH. Reconduction du PIG à partir de 2024.	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	De contexte 0 Evolution du parc privé potentiellement indigne	De suivi de l'action 0 Nombre de dossiers LHI accompagnés et financements accordés 0 Nombre de signalements effectués auprès du PDLHI. 0 Bilan des permis de louer : location autorisées et refusées ; locations non déclarées repérées dans le cadre de la convention avec la CAF.

Action 3 : Mobiliser les propriétaires et les opérateurs pour réduire l'impact énergétique du secteur résidentiel

Action à poursuivre

Contexte	Le diagnostic a mis en avant un fort potentiel d'intervention sur l'habitat dégradé et énergivore, notamment dans les centres-bourgs. Face aux enjeux climatiques, la réduction de l'impact énergétique du secteur résidentiel est indispensable. Par ailleurs, l'interdiction de mise en location des passoires thermiques (d'ici 2034, l'ensemble des logements dont l'étiquette sera inférieure à E seront interdits à la location, avec des paliers intermédiaires pour les logements en étiquette F – 2028 - et G - 2025) et la hausse des coûts de l'énergie risquent de mettre en difficulté les ménages les plus précaires, propriétaires comme locataires.	
Objectifs poursuivis	Anticiper l'interdiction de mise en location des passoires thermiques. Améliorer la qualité de vie de tous les habitants en tenant compte de la diversité des situations présentes sur le territoire. Répondre aux enjeux climatiques.	
Mises en œuvre opérationnelles envisagées	La mobilisation des propriétaires et opérateurs passera dans un premier temps par la consolidation des moyens en place. La communication, l'ingénierie et les moyens financiers dans le cadre du PIG seront renforcés pour accompagner au mieux la rénovation des passoires thermiques. Dans ce contexte, la collectivité s'attachera à garantir une coordination et une cohérence des dispositifs d'information et d'accompagnement entre le PIG (en charge des publics Anah) et l'espace FranceRénov (accompagnant le public non Anah, animé par la COFOR / ALEC 83). Enfin, en coordination avec le département en charge du Fonds de Solidarité Logement (FSL), la collectivité souhaite mettre en place un dispositif permettant de suivre l'évolution des demandes d'impayés d'énergie et de repérer les situations de précarité énergétique.	
Moyens financiers	Les moyens financiers dédiés font partie des moyens financiers du PIG (action 2)	
Rôles des collectivités et des partenaires	La collectivité pilote l'action en collaboration avec l'opérateur en charge du PIG en charge d'accompagner la mise en œuvre de travaux de rénovation énergétique, en partenariat avec la COFOR / ALEC 83 concernant les ménages non éligibles à l'Anah. Le département par le biais du FSL participe au repérage des situations de précarité énergétique.	
Calendrier de mise en œuvre	Toute la durée du PLH.	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	De contexte	De suivi de l'action
	0 Evolution des demandes d'impayés d'énergie (FSL énergie)	0 Nombre de ménages accompagnés par la COFOR / ALEC 83 0 Nombre de rénovations énergétiques dans le cadre du PIG et financements accordés

AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
Reçu le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023

Communauté de Communes



Orientation 2 : Maîtriser la programmation nouvelle

Action 4 : Maitriser le rythme de construction à un juste niveau pour répondre aux besoins		Action en évolution
Contexte	Le diagnostic du PLH fait état d'une production dynamique sur le territoire de la Vallée du Gapeau, en lien avec le rattrapage SRU pour les trois communes concernées. Ce rythme de construction a entraîné une raréfaction des terrains à bâtir et participer à augmenter la pression sur les équipements, services et infrastructures locales. La CCVG souhaite s'engager dans un objectif de développement maîtrisé, permettant d'accorder les dynamiques de construction avec les capacités d'accueil démographiques du territoire.	
Objectifs poursuivis	Assurer le respect des objectifs de production de logements en tenant compte des capacités du territoire Encadrer la programmation et le développement de projets stratégiques pour permettre le maintien de l'équilibre social sur le territoire.	
Mises en œuvre opérationnelles envisagées	Par cette action, la CC de la Vallée du Gapeau souhaite maîtriser le rythme de construction de son territoire et se tenir aux objectifs de production inscrits au PLH : 270 logements maximum par an, qui se justifie par : ➤ La volonté de réduire la pression démographique sur le territoire (estimée à 1,5 % par an), essentiellement liée aux arrivées depuis l'extérieur et à un desserrement de la métropole toulonnaise ; et de s'inscrire dans un développement plus vertueux (moins basé sur le solde migratoire) ➤ Un territoire aux ressources (foncières, eau) de plus en plus limitées et qui présente des signaux de saturation (en équipements, trafic routier sur le réseau non adapté...) ➤ Un contexte immobilier relativement incertain à l'avenir : forte hausse des coûts de la construction (+ 20 à 25 %), forte hausse des taux d'emprunt (> 3 %, qui concerne les particuliers et les bailleurs sociaux). Cette dynamique de production permettra d'accompagner les besoins endogènes et de soutenir une croissance d'environ 0,9 % par an soit 300 habitants supplémentaires par an. Pour ce faire, elle pilotera le développement de l'offre de logements sur le territoire par le biais d'une animation foncière autour des secteurs propices au développement de cette offre et en lien avec l'EPF PACA et les communes. Un bilan annuel sur les rythmes de construction, la mobilisation des stocks fonciers et les évolutions démographiques induites sera réalisé afin de suivre étroitement les objectifs fixés. Elle s'attachera aussi à suivre les agréments de logements sociaux avec les communes et les services de l'Etat.	
Moyens financiers	Aucun	
Rôles des collectivités et des partenaires	La CCVG pilotera cette action. L'EPF PACA accompagnera les collectivités et les opérateurs dans la mise en œuvre des projets de logements sur le territoire.	

AR Prefecture

Communauté de Communes



083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
Reçu le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023

Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes de la Vallée du Gapeau

Calendrier de mise en œuvre	Toute la durée du PLH	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	De contexte	De suivi de l'action
	0 Evolution de la population et des effectifs scolaires	0 Nombre de logements autorisés et commencés 0 Mise à jour de la mobilisation des potentiels fonciers 0 Suivi des agréments de logements sociaux

Action 5 : Déployer une stratégie foncière

Action en évolution

Contexte

Le diagnostic a mis en avant une production très conséquente de logements et une augmentation des prix du marché au cours de la période récente. Cela entraîne des difficultés pour les opérateurs sociaux à parvenir à un équilibre d'opérations compte-tenu de la très forte valorisation du foncier sur le territoire.

De plus au regard, des enjeux de diminution de la consommation foncière, il est plus que jamais nécessaire pour la CC de la Vallée du Gapeau de se doter d'une stratégie foncière efficace.

Depuis la Loi Egalité et Citoyenneté de 2017, le PLH s'est vu doté d'un volet stratégie foncière renforcée. La capacité de la collectivité à mettre en œuvre les objectifs de programmation poursuivis par le PLH passe par différents leviers de veille et de maîtrise du foncier. Celle-ci ne réside pas uniquement dans la définition de moyens financiers permettant de maîtriser les fonciers stratégiques. Elle repose sur trois piliers fondamentaux : l'anticipation (veille, dialogue avec les communes), la programmation (volumes et produits à réaliser pour permettre l'accueil dans de bonnes conditions), l'intervention (préemption, mobilisation de l'EPF PACA).

Objectifs poursuivis

Encadrer la programmation et le développement de projets stratégiques pour permettre le maintien de l'équilibre social sur le territoire.

Augmenter la maîtrise foncière publique sur le territoire permettant la sortie d'opération à prix abordable

Mises en œuvre opérationnelles envisagées

En premier lieu, pour déployer sa stratégie foncière, la CCVG souhaite accompagner les communes dans la traduction réglementaire du PLH lors des procédures de modification et révision de PLU. Elle s'attachera notamment à les accompagner **dans la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation avec servitudes de mixité sociale** (intégrant logement locatif social et/ou logement en accession sociale pérenne / BRS) sur les gisements fonciers de long terme

Elle poursuivra **aussi les échanges tripartites avec les communes et l'EPF PACA comme outil de portage et de négociation** (participation aux conventions opérationnelles).

La CCVG souhaite constituer un fonds dédié à sa stratégie foncière dont les objectifs poursuivis sont les suivants :

- Le cofinancement aux cotés des communes d'études capacitaires et de faisabilité nécessaires à la réalisation d'opérations de logements, notamment en densification du tissu existant ou en renouvellement du bâti ;
- Le soutien financier, en complémentarité des communes, au déficit foncier des opérations résidentielles structurellement déficitaires (renouvellement urbain, foncier complexe, etc...) et sous réserve de la confirmation de ce déficit par l'EPF PACA.

Le calibrage de ce fonds est estimé à **100 000 € par an pour la CCVG**, et nécessitera **l'intervention financière des communes au moins à part égale**.

Les modalités de gouvernance et les critères de choix des projets financés feront l'objet d'un règlement d'aides spécifique à définir.

Moyens financiers

2024	2025	2026	2027	2028	2029
	50 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
 Reçu le 03/10/2023
 Publié le 03/10/2023

Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes de la Vallée du Gapeau

Rôles des collectivités et des partenaires	La CCVG pilotera cette action. L'EPF PACA accompagnera les collectivités et les opérateurs dans la mise en œuvre des projets de logements sur le territoire.	
Calendrier de mise en œuvre	A partir de 2025	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	De contexte	De suivi de l'action
	0 Evolution des prix du foncier 0 Evolution des prix des transactions en individuel et collectif.	0 Nombre de logements produits dans le cadre des conventions avec l'EPF PACA 0 Mobilisation du fonds d'intervention foncière : études financières, intervention en déficit d'opération.

Action 6 : Diversifier les formes urbaines et réduire les rythmes d'artificialisation

Action à poursuivre

Contexte	Le territoire présente des formes urbaines peu denses, consommatrices d'espace, ne s'inscrivant pas dans la trajectoire Zéro Artificialisation Nette, qui précise que dès 2030, les collectivités devront avoir diminué de moitié la consommation d'espaces sur leurs territoires par rapport à la décennie précédente. De plus, face à l'évolution des structures familiales et au vieillissement de la population, la diversification du parc de logements est nécessaire afin de répondre durablement aux besoins des ménages du territoire.	
Objectifs poursuivis	S'inscrire dans la trajectoire du ZAN et limiter l'impact de l'habitat sur les Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers. Proposer des formes et typologies de logements adaptés à l'évolution du vieillissement et des modes de vie.	
Mises en œuvre opérationnelles envisagées	Par cette action, la CC de la Vallée du Gapeau souhaite réduire les rythmes d'artificialisation en intensifiant la production de logements dans l'enveloppe bâtie et en renouvellement urbain. Pour ce faire, elle s'attachera à poursuivre l'accompagnement des communes dans la mobilisation de l'EPF PACA (en lien avec l'action 4) permettant la création de logements au sein du tissu existant et en renouvellement du bâti. Pour accompagner la sortie de projets en renouvellement urbain, elle co-financera des études capacitaires et de faisabilité et apportera un soutien financier à des opérations économiquement déficitaires (moyens identifiés à l'action 5). Lors des procédures de révision ou modification des documents d'urbanisme, et pour accompagner les communes dans une densification qualitative, notamment par division parcellaire, elle veillera à l'intégration aux documents d'urbanisme des règles adéquates pour encadrer la division parcellaire dans des secteurs non adaptés (coefficient de pleine-terre, retraits par rapport aux limites séparatives...).	
Moyens financiers	Aucun	
Rôles des collectivités et des partenaires	La CCVG pilotera cette action. Les révisions des documents d'urbanisme sont à la charge des communes avec une association de la CCVG.	
Calendrier de mise en œuvre	Toute la durée du PLH.	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	De contexte	De suivi de l'action
	O Suivi de la consommation foncière (portail de l'artificialisation des sols)	- O Production de logements selon la forme urbaine (collectif, individuel pur et individuel groupé) - O Mise à jour de la mobilisation des potentiels fonciers

Action 7 : Veiller à la qualité de l'offre et accompagner des projets innovants

Action à poursuivre

Contexte	Le territoire est particulièrement soumis à des épisodes caniculaires et à la réduction de la ressource en eau. Cette nécessité d'adaptation au dérèglement climatique est à prendre en compte dans la construction des futurs logements.
Objectifs poursuivis	Anticiper les effets du dérèglement climatique Proposer une offre de logements de qualité sur le territoire. Donner une image dynamique et innovante du territoire par le biais d'opérations « vitrines » du savoir-faire des opérateurs Mobiliser l'ensemble des acteurs intervenant sur l'habitat existant pour faire émerger des projets qualitatifs et durables
Mises en œuvre opérationnelles envisagées	Pour veiller à la qualité de l'offre, la collectivité souhaite - Instaurer un dialogue tripartite entre la CCVG, les communes et les opérateurs en amont de la réalisation des projets (préalablement au dépôt du PC). Ce partenariat permettra aux communes d'être accompagnées dans la montée en qualité des projets. - Définir des prescriptions environnementales au sein du règlement et OAP sectorielles dans le cadre des procédures d'évolution des documents d'urbanisme : coefficients de pleine terre, coefficients de biotope, couvert végétal, recours aux matériaux locaux, orientation / luminosité des opérations etc. - Sensibiliser les communes (élus et techniciens) à l'habitat durable par l'organisation de visites d'opérations / temps de sensibilisation : intégration architecturale et urbaine, performance énergétique et écologique, qualité des espaces publics et végétalisation, etc. - Communiquer et mettre davantage en valeur les opérations vertueuses réalisées sur le territoire (articles de presse, diversification des canaux de diffusion, etc.). - Systématiser la concertation citoyenne autour des projets résidentiels d'envergure et intégrant une part de mixité sociale, afin de garantir leur acceptation et limiter les recours aux autorisations d'urbanisme : implication des habitants aux phases amont de réflexion, aux processus et études de programmation-conception, à la gestion à terme de certains lieux, etc.
Moyens financiers	Aucun
Rôles des collectivités et des partenaires	La CCVG pilotera cette action. Les révisions des documents d'urbanisme sont à la charge des communes avec une association de la CCVG.
Calendrier de mise en œuvre	Tout au long du PLH

AR Prefecture

Communauté de Communes



VALLÉE DU GAPEAU

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
Reçu le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023

Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes de la Vallée du Gapeau

Indicateurs de
suivi et
d'évaluation

De contexte

De suivi de l'action

- 0 Nombre de projets accompagnés par la CCVG
- 0 Actions de communication, sensibilisation à la transition écologique de l'habitat menées par la CCVG.

AR Prefecture

Communauté de Communes



083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
Reçu le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023

Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes de la Vallée du Gapeau

Orientation 3 : Diversifier l'offre de logements pour accompagner les parcours résidentiels

Action 8 : Atteindre progressivement les objectifs SRU via une programmation adéquate et un soutien aux opérateurs					Action en évolution	
Contexte	Au sein de la CC de la Vallée du Gapeau, trois communes sont concernées par l'article 55 de la loi SRU et doivent atteindre 25 % de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales. La loi 3DS a retiré l'échéance de 2025 et instauré le rattrapage de 33% du déficit par période triennale jusqu'à atteinte des objectifs. C'est dans cette optique que les communes concernées se sont engagées à intégrer 50 % de logements sociaux dans les nouvelles opérations. Le logement social a été fortement développé ces dernières années mais la diversité du logement social reste un enjeu. En effet, les besoins pour les publics précaires ou isolés (pouvant bénéficier d'un logement en PLAI), sont mal couverts et la tension sur les petites surfaces demeure importante. L'autre enjeu réside dans la possibilité des bailleurs sociaux de sortir des opérations. En effet, avec la raréfaction de l'offre foncière et l'augmentation des coûts du foncier, la sortie d'opération en mixité sociale se complexifie.					
Objectifs poursuivis	Respecter les objectifs découlant de l'article 55 de la Loi SRU, en veillant à une offre diversifiée et de qualité, répondant aux besoins des ménages. Faciliter la sortie des opérations en mixité sociale.					
Mises en œuvre opérationnelles envisagées	Pour aider la sortie des projets en mixité sociale, la CC de la Vallée du Gapeau souhaite poursuivre son accompagnement financier à la production de logement social, en apportant la garantie d'emprunt des opérations sociales et en assurant un financement direct du logement social ayant un réel effet levier. Les objectifs de programmation induisent un financement de 840 logements sociaux au cours du PLH. Considérant une part de 10 % de PLS, 750 PLUS et PLAI seraient à financer. Les nouvelles modalités de soutien seront à inscrire au règlement d'aide et viseront à : - Financer le logement PLAI (300 unités, environ 40 % du couple PLUS + PLAI), à hauteur de 3000 € par logement, soit 150 000 € par an - Financer le logement PLUS uniquement en cas de déficit d'opération : mobilisation du budget de l'action 5 - Proposer un bonus de 2000 € par logement pour les opérations en acquisition amélioration (objectif de 10% de la production), soit 25 000 € par an. Pour veiller à la mixité dans les nouvelles opérations (équilibre privé/ social ; et par type de financement PLAI-PLUS), la collectivité souhaite également être associée aux échanges amont entre la commune et les bailleurs sociaux. Elle s'attachera aussi à faciliter l'accès au foncier pour les opérateurs de logement social grâce au déploiement de sa stratégie foncière (cf. action 5 : secteurs de mixité sociale, collaboration avec l'EPF PACA, apport de fonciers publics et soutien au déficit d'opération, etc.). Enfin, elle accompagnera les communes dans la rédaction de leur convention de mixité sociale.					
Moyens financiers	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	175 000 €	175 000 €	175 000 €	175 000 €	175 000 €	175 000 €

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
 Reçu le 03/10/2023
 Publié le 03/10/2023

Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes de la Vallée du Gapeau

Rôles des collectivités et des partenaires	La CCVG pilotera cette action. Les communes apportent également des financements au logement locatif social, déductibles des amendes SRU.	
Calendrier de mise en œuvre	Tout au long du PLH	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	De contexte 0 Evolution du taux de logements sociaux au titre de l'inventaire SRU 0 Evolution du nombre de demandes et d'attributions annuelles, et du ratio de tension de la demande	De suivi de l'action 0 Nombre d'agrément accordés et atteinte des objectifs triennaux 0 Part des logements PLUS et PLAI dans la programmation 0 Part des logements sociaux créés par acquisition-amélioration. 0 Financements communautaires accordés au logement social

Action 9 : Diversifier le logement abordable vers des nouveaux produits

Action
nouvelle

Contexte

La cherté du marché immobilier sur le territoire de la Vallée du Gapeau provoque un départ des jeunes et des familles les moins aisées vers des territoires moins tendus. De plus, certains ménages, dont les revenus ne permettent pas de louer dans le parc privé ou d'accéder à la propriété, se retrouvent captifs du parc social. Cette difficulté de réalisation du parcours résidentiel des ménages les moins aisés et des classes moyennes peut entraîner un déséquilibre social sur le territoire. Par ailleurs, avec une croissance économique qui entraîne une augmentation de l'emploi sur le territoire, le besoin de loger de nouveaux actifs va prendre de l'ampleur

Objectifs
poursuivis

Proposer des formes de logements abordables et adaptées à l'évolution des modes de vie.
 Loger les actifs présents et futurs du territoire.

Mises en
œuvre
opérationnelles
envisagées

Deux axes sont visés par la CC de la Vallée du Gapeau :

- **Le développement de l'offre locative intermédiaire.**

L'action de l'intercommunalité consistera à :

- Mobiliser le partenariat avec les opérateurs afin de définir les conditions de développement d'une offre locative intermédiaire en PLS et solliciter l'obtention des agréments correspondants (environ 10 % des logements sociaux).
- Définir des ménages cibles et des modalités de « commercialisation » des produits relevant du logement locatif intermédiaire (PLS principalement)
- Animer le partenariat avec Action Logement permettant de déployer des réponses adaptées au public salarié

- **La réalisation de logements en accession sociale**

L'action de l'intercommunalité consistera à :

- Inciter, lors des évolutions des documents d'urbanisme à inscrire des objectifs en faveur de l'accession sociale à la propriété au sein de Secteurs de mixité sociale ou en OAP.
- Tirer le bilan de la première expérimentation du Bail Réel Solidaire (BRS) à Solliès-Pont et La Farlède.
- Etendre la réflexion aux communes volontaires et aux marchés les plus tendus, en fléchant des fonciers publics mobilisables.
- Prendre en charge la garantie d'emprunt pour le PSLA / BRS.

Moyens
financiers

Prise en charge de la garantie d'emprunt pour le PSLA et BRS

Rôles des
collectivités et
des partenaires

La CCVG pilotera cette action.

Action Logement sera étroitement associé à l'identification des publics cibles et au soutien aux opérations locatives sociales et intermédiaires.

Les révisions des documents d'urbanisme sont à la charge des communes avec une association de la CCVG.

Calendrier de
mise en œuvre

Tout au long du PLH.

AR Prefecture

Communauté de Communes



VALLÉE DU GAPEAU

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
Reçu le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023

Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes de la Vallée du Gapeau

Indicateurs de suivi et d'évaluation

De contexte

- 0 Evolution des niveaux de prix en accession et en location
- 0 Evolution de l'emploi localisé et des actifs résidents sur le territoire

De suivi de l'action

- 0 Nombre de logements produits en PSLA et BRS
- 0 Prix de sortie des opérations en PSLA et BRS
- 0 Nombre d'agréments PLS accordés et part dans la programmation

Action 10 : Accompagner le maintien à domicile des seniors

Action en
évolution

Contexte	Le diagnostic a mis en avant un fort vieillissement de la population, qui entraîne des besoins en logements et services adaptés sur le territoire. Il ressort aussi des difficultés pour les personnes âgées, attachées à leur logement, d'aller vers des logements plus petits. Ce parcours doit donc être accompagné et l'adaptation de ces logements, indispensable lors de la perte d'autonomie, doit être anticipé. Ce sujet est un sujet prioritaire du PIG.
Objectifs poursuivis	Faciliter le maintien à domicile pour les personnes autonomes en encourageant l'adaptation des logements existants au vieillissement et aux situations de handicap Poursuivre le développement des résidences inclusives et accessibles financièrement aux personnes âgées et/ou en situation de handicap Intégrer la thématique du vieillissement / handicap dans une démarche globale d'aménagement traitant de plusieurs thématiques (habitat, espace public, mobilité, etc.).
Mises en œuvre opérationnelles envisagées	L'apport de solutions pour le public sénior passera tout d'abord par la poursuite du PIG, qui permettra d'adapter les logements via des aides financières et un accompagnement aux travaux. Par ailleurs, la CC de la Vallée du Gapeau souhaite aussi adapter le parc social du territoire. Cela pourra se faire via la labellisation Habitat Senior Services mobilisées par certains bailleurs sociaux, et en partenariat avec l'association Handi'Toit pour les personnes en situation de handicap moteur. Enfin, la collectivité souhaite proposer des solutions diversifiées pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap. En collaboration avec les communes, elle s'attachera donc à développer une offre de logements sociaux adaptés au vieillissement (labellisation ASV) et à accroître l'offre intermédiaire entre le logement classique et l'EHPAD.
Moyens financiers	Moyens financiers inclus à l'action 2.
Rôles des collectivités et des partenaires	La CCVG pilotera cette action. L'opérateur en charge du PIG aura la charge d'accompagner la mise en œuvre de travaux d'autonomie, pour le public éligible à l'Anah. Les bailleurs sociaux et les associations concernées accompagneront l'adaptation des logements sociaux et le développement d'une offre nouvelle adaptée.
Calendrier de mise en œuvre	Tout au long du PLH.

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
 Reçu le 03/10/2023
 Publié le 03/10/2023

Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes de la Vallée du Gapeau

Indicateurs de suivi et d'évaluation

De contexte

- 0 Nombre et taux de personnes de plus de 60 ans et de plus de 75 ans sur le territoire
- 0 Tension de la demande sociale exprimée par les personnes de plus de 60 ans

De suivi de l'action

- 0 Nombre de dossiers « adaptation » financés dans le cadre du PIG : type de propriétaires, montants des travaux, montants des aides publiques
- 0 Nombre de primes MaPrim'Adapt octroyées
- 0 Nombre de logements labellisés HSS ou Handi'Toit dans le parc social

Action 11 : Développer l'offre en insertion pour les ménages très précaires		Action en évolution
Contexte	Le diagnostic du PLH met en avant la rareté des possibilités de réponse au sein du parc social aux publics précaires et isolés (la part des logements financés en PLAI est en moyenne inférieure à 20 %) potentiellement captifs de leur logement. Le diagnostic met aussi en avant une tension forte sur les petites surfaces mais des besoins exprimés également pour des logements familiaux. Le premier bilan du PIG en cours montre la dynamique de conventionnement du parc privé mais une certaine difficulté à aller vers du conventionnement très social et accompagné (LOC 3) en raison de la forte décote de loyer par rapport au marché libre et car les propriétaires souhaitent rester maître du choix du locataire.	
Objectifs poursuivis	Apporter des solutions adaptées aux besoins des jeunes et des ménages très précaires. Pallier le manque de solution d'hébergement en proposant une offre alternative	
Mises en œuvre opérationnelles envisagées	La CC de la Vallée du Gapeau souhaite développer une offre très sociale en garantissant une production de logement PLAI ainsi que le conventionnement de logements en intermédiation locative (IML) au sein du parc privé. L'intercommunalité sera associée aux échanges amont entre la commune et les bailleurs sociaux, pour veiller à la mixité dans les nouvelles opérations (notamment par type de financement, garantissant une part de 40 % de PLAI au sein du couple PLUS-PLAI, soit environ 30 % de PLAI sur l'ensemble de la programmation sociale) et apportera un soutien financier renforcé (par rapport au précédent PLH) au développement du logement PLAI (cf. action 8). Par ailleurs, conformément aux objectifs réglementaires, elle veillera à développer une offre en PLAI Adapté (10 % de l'offre nouvelle en PLAI) afin d'assurer le parcours résidentiels des personnes nécessitant un accompagnement social adapté. Dans le cadre du PIG, la CCVG apporte un soutien financier et en ingénierie auprès des propriétaires bailleurs qui s'orientent vers le conventionnement, et notamment en intermédiation locative. Une évolution des aides, avec une progressivité à destination des propriétaires s'engageant vers le conventionnement social et très social, pourra être envisagée lors du bilan du PIG.	
Moyens financiers	Moyens inclus à l'action 2 (PIG) et action 8 (financement du logement social PLAI).	
Rôles des collectivités et des partenaires	La CCVG pilotera cette action, en collaboration avec les communes pour ce qui relève de la production de logements locatifs sociaux. L'opérateur en charge du PIG aura la charge d'accompagner le conventionnement de l'offre locative privée. Les bailleurs sociaux seront garants du respect des objectifs en PLAI et PLAI-Adapté.	
Calendrier de mise en œuvre	Toute la durée du PLH. Reconduction du PIG à partir de 2024.	

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
 Reçu le 03/10/2023
 Publié le 03/10/2023

Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes de la Vallée du Gapeau

Indicateurs de suivi et d'évaluation

De contexte

- 0 Nombre de demandes et taux de pression des demandeurs sous plafond de ressources PLAI
- 0 Nombre de demandes et taux de pression des demandeurs sortant de structures d'accueil ou sans solution de logement (hébergés chez des tiers, sans domicile, etc.)

De suivi de l'action

- 0 Nombre d'agréments délivrés pour des logements PLAI et PLAI-Adaptés
- 0 Nombre de logements conventionnés en LOC 3 dans le cadre du PIG
- 0 Aides communautaires accordées en faveur du logement locatif très social et du conventionnement Anah.

Action 12 : Répondre aux obligations du Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage

Action à poursuivre

Contexte	La CC de la Vallée du Gapeau compte une aire d'accueil intercommunale de 30 emplacements à La Farlède. Le territoire est conforme aux objectifs du Schéma Départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage 2012-2018 du Var. Le SDAGV formule des préconisations supplémentaires : des états des lieux sont à approfondir pour les sédentaires en zones agricoles, avec des communes fortement impliquées (La Farlède notamment). Des solutions sont à trouver dans le cadre des PLU et des PLH selon la situation des familles et des terrains concernés au regard du droit de l'urbanisme. Le nouveau schéma, en cours de révision, fixe pour objectif la rénovation de l'aire de La Farlède.					
Objectifs poursuivis	Organiser l'accueil des gens du voyage sur le territoire. Prendre en compte les besoins de mobilité et de séjour pour certains, les volontés d'ancrage pour d'autres en proposant une réponse adaptée à toutes les situations observées.					
Mises en œuvre opérationnelles envisagées	Conformément à ses obligations, la CC de la Vallée du Gapeau finance la gestion de l'aire d'accueil à hauteur de 120 000 € par an. Afin de répondre aux obligations du Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage, elle s'est également engagée dans la rénovation de l'aire de la Farlède pour un montant de 1 000 000 €.					
Moyens financiers	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	120 000 €	120 000 €	120 000 €	120 000 €	120 000 €	120 000 €
Rôles des collectivités et des partenaires	La CCVG pilotera et financera cette action.					
Calendrier de mise en œuvre	Financement de la gestion des aires sur toute la durée du PLH Rénovation de l'aire d'accueil en 2024 et 2025					
Indicateurs de suivi et d'évaluation	De contexte			De suivi de l'action		
	Effectifs des gens du voyage présents sur le territoire de manière ponctuelle ou continue			Réalisation des travaux de l'aire d'accueil conformes aux prescriptions du schéma départemental		

AR Prefecture

083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
Reçu le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023

Communauté de Communes



Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes de la Vallée du Gapeau

Orientation 4 : Piloter et suivre la politique de l'habitat

Action 13 : Mettre en place des outils de suivi et d'animation						Action à poursuivre
Contexte	Comme le stipule le Code de la Construction et de l'Habitation, Le programme d'actions du PLH doit préciser les modalités de suivi et d'évaluation du PLH. L'habitat constitue une politique publique de premier plan pour la CCVG au regard des moyens qui lui sont dévolus et des dispositifs mis en place. C'est pourquoi il sera attendu de rendre compte des effets de la politique de l'habitat pour en mesurer la pertinence et l'efficacité.					
Objectifs poursuivis	Définir le pilotage, la gouvernance et les moyens de la politique de l'habitat Mettre en place des outils de suivi et d'animation					
Mises en œuvre opérationnelles envisagées	La CC de la Vallée du Gapeau souhaite poursuivre son travail d'observation de l'habitat sur le territoire en participant à l'observatoire départemental de l'habitat et poursuivant la collaboration avec l'AUDAT Var en charge de la réalisation de fiches communales. Elle assurera aussi une observation des dynamiques foncières en partenariat avec l'AUDAT. Le service habitat réalisera un bilan annuel, pour suivre les indicateurs du PLH et tirera le bilan du PLH à mi-parcours afin de réaliser les ajustements nécessaires (ces prestations pourront être externalisées). Il assurera le rôle d'animation du PLH via l'organisation : • De points réguliers avec le Président de la CCVG et avec les membres du Bureau Communautaire. • De réunions de restitution du bilan du PLH aux communes et partenaires (1 fois par an) • De réunions de restitution de la CIL (présentation des bilans de la CIA et du PPGDID).					
Moyens financiers	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	5 000 €	5 000 €	5 000 €	15 000 €	5 000 €	5 000 €
Rôles des collectivités et des partenaires	La CCVG a la charge du pilotage de cette action. Elle gèrera l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier et réalisera les bilans annuels et à mi-parcours Le service habitat animera des instances de réflexions / groupes de travail avec les communes, les services de la CCVG et les partenaires					
Calendrier de mise en œuvre	Tout au long du PLH					
Indicateurs de suivi et d'évaluation	De contexte			De suivi de l'action		
				0 Réalisation de bilans financiers annuels 0 Réalisation du bilan à mi-parcours du PLH		

Action 14 : Garantir l'accès à l'information sur l'accès au logement et les dispositifs d'amélioration de l'habitat à l'ensemble des habitants

Action
nouvelle

Contexte

Les lois Alur, Égalité et Citoyenneté, et Elan ont positionné puis conforté l'échelon intercommunal comme chef de file en matière d'attributions. C'est à cette échelle que sont fixées les grandes orientations du territoire en matière de politique de peuplement : priorités locales pour les attributions et mixité sociale. Il s'agit pour ces territoires de se doter d'une gouvernance intercommunale et partenariale pour répondre à ces enjeux.

La loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté définit le périmètre des territoires tenus de mettre en œuvre la réforme des attributions de logements sociaux. La CC de la Vallée du Gapeau est concernée compte tenu de son obligation de réaliser un PLH.

Objectifs poursuivis

Disposer d'un cadre commun en matière d'attributions de logements sociaux pour améliorer les équilibres de peuplement

Instaurer une gouvernance concernant le logement social

Améliorer la lisibilité et la transparence des modalités d'accueil et d'information des demandeurs de logement

Mises en œuvre opérationnelles envisagées

Cette action vise à installer la Conférence intercommunale du Logement et à rédiger les documents cadres : plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur intégrant la grille de cotation de la demande et convention intercommunale d'attributions.

Cette mission, lancée en 2023, a été confiée à l'AUDAT du Var.

La mise en œuvre de ces documents devra permettre de répondre aux objectifs de mixité sociale et de transparence de l'information pour les demandeurs de logements sociaux.

Une fois les documents validés, il conviendra de :

- **Piloter et suivre le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information aux Demandeurs**
 - ✓ Tester et mettre en application la grille de cotation permettant de prioriser les attributions de logements sociaux aux demandeurs répondant aux critères de priorité fixés par la CCVG et les communes.
 - ✓ Faciliter la compréhension du demandeur sur son positionnement dans sa demande de logement social
 - ✓ Poursuivre l'animation des instances ayant permis d'aborder différents sujets (suivi des indicateurs du PPGDID, présentation des bilans annuels du PPGDID, organisation du passage au système de cotation etc.).
- **Suivre les objectifs de la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA)**, déclinaison opérationnelle des orientations adoptées par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) en tirant un bilan annuel des attributions pour chaque réservataire au regard des objectifs fixés.

Moyens financiers

Aucun

Rôles des collectivités et des partenaires

La CCVG interviendra en pilotage de cette action, en collaboration avec les communes quant à la définition des objectifs d'attributions ainsi que dans la définition de la grille de cotation.

L'AUDAT Var est mandaté pour accompagner la CCVG dans la rédaction de ces documents cadres.

AR Prefecture

Communauté de Communes



083-248300410-20230929-2023_09_29_11-DE
Reçu le 03/10/2023
Publié le 03/10/2023

Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes de la Vallée du Gapeau

Calendrier de mise en œuvre

2023-2024 : rédaction de la CIA et du PPGDID

A partir de 2024 : suivi et bilan de ces documents.

Indicateurs de suivi et d'évaluation

De contexte

De suivi de l'action

- 0 Bilan des attributions des ménages précaires (1^{er} Quartile)
- 0 Bilan des actions du PPGDID