

COMMUNE D'OLLIOULES - DEPARTEMENT DU VAR
DELIBERATION DE LA COMMUNE D'OLLIOULES

N° 24/10/2.2

SEANCE DU 28 OCTOBRE 2024
L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE VINGT HUIT OCTOBRE à 18 HEURES

NOMBRE DE CONSEILLERS			
EN EXERCICE	PRESENTS	REPRESENTE(S)	ABSENT(S)
33	24	8	1

Le Conseil Municipal de la Commune d'OLLIOULES s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, sur la convocation et sous la présidence de Monsieur Robert BENEVENTI, Maire.

PRESENTS :

Robert BENEVENTI, Christine DEL NERO, Michel THUILIER, Nicole BERNARDINI, Laetitia QUILICI, Michel OLLAGNIER, Carine GINZAC, Guy PHILIPPEAUX, Brigitte CREVET, Jean-Louis PIERACCINI, Florence GARRONE, Antoine VACCARO, Patrick APARICIO, Thierry AKSOUL, Philippe CASTILLO, Valérie MASSENET, Katell LE BLEIZ, Patrick JOLI, Stanislas ROQUEBERT, Julien ROCCHIA, Benoit ADET, Anaïs HATRET, Christian BERCOVICI, Catherine MAGADDINO.

REPRESENTEES :

Dominique RIGHI, représenté par le Maire
Didier MARTINA-FIESCHI, représenté par Michel THUILIER
Delphine GROSSO, représentée par Nicole BERNARDINI
Nadine ALESSI, représentée par Michel OLLAGNIER
Nathalie PESCHARD-LAUZIERE, représentée par Christine DEL NERO
Hélène CAREN, représentée par Guy PHILIPPEAUX
Ombeline LOMPRES, représentée par Brigitte CREVET
Claudie CARTEREAU-ZUNINO, représentée par Christian BERCOVICI

ABSENT :

Robert ARPINO

Secrétaire de séance : Anaïs HATRET

<u>VOTE :</u>			
<u>UNANIMITE :</u> OUI	<u>POUR :</u>	<u>CONTRE(S) :</u>	
<u>ABSTENTION(S) :</u>		<u>BLANC(S) et NUL(S) :</u>	

OBJET : Avis de la commune sur le projet du PLH arrêté par le Conseil Métropolitain de la Métropole Toulon Provence Méditerranée du 12 septembre 2024

Madame Christine DEL NERO, 1^{ère} adjointe au Maire, informe l'assemblée que conformément à l'article R 302-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, la présente délibération a pour objectif d'émettre un avis sur le projet du PLH arrêté par le Conseil Métropolitain de la Métropole Toulon Provence Méditerranée le 12 septembre 2024.

Par délibération du Conseil Métropolitain du 27 mai 2021 la Métropole Toulon Provence Méditerranée a prescrit l'élaboration d'un nouveau Programme Local de l'Habitat pour la période 2024-2029.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, 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.

Ces objectifs et principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain.

Il comprend trois documents annexés au présent rapport, pour lesquels l'avis de la commune d'Ollioules est sollicité :

- . Un diagnostic qui comprend un bilan et une analyse du fonctionnement du marché local du logement et les conditions d'habitat sur le territoire ;
- . Un document d'orientation qui constitue le cadre de la Politique d'Habitat Métropolitaine et qui définit les objectifs de production de logements ;
- . Un programme d'actions visant à répondre aux besoins exprimés sur le territoire.

Le 3ème Programme Local de l'Habitat répond à un scénario de développement basé sur une croissance démographique de 0,5 % par an, qui s'inscrit en cohérence avec les préconisations du Schéma de Cohérence Territoriale Provence Méditerranée, soit un besoin estimé de 13 248 logements sur 6 ans (2 208 logements par an).

Le Plan Local de l'Habitat tient compte des difficultés liées à la nécessité de produire du logement tout en respectant les enjeux de limitation de l'imperméabilisation et de l'artificialisation des sols conformément à la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021.

Le diagnostic dresse les constats suivants :

- Une dynamique démographique liée à l'attractivité héliotropique et résidentielle
- Une diminution de la taille des ménages mais des besoins en logements diversifiés
- Des situations contrastées entre les communes littorales sous forte pression, les communes ayant un profil familial qui connaissent une croissance importante du nombre de logements et les communes plus urbaines qui présentent une part importante de logements sociaux et d'appartements
- Un parc de logements tendu et présentant des signes de fragilité qui nécessite un investissement dans le parc existant
- Des parcours résidentiels bloqués entraînant l'éloignement des ménages hors du territoire (notamment des jeunes)
- Un vieillissement de la population avec une sur-représentation des seniors et une part des plus de 75 ans qui va s'amplifier dans les prochaines années
- Des phénomènes de concurrence qui engendrent des difficultés d'accès au logement avec une part importante de résidences secondaires dans certaines communes
- Une diminution de la part des classes moyennes et une accentuation des écarts entre les populations modestes (en locatif) et plus aisées (en accession)
- Un potentiel foncier limité pour les projets d'habitat et qui nécessite d'optimiser les ressources dans le cadre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Les principes d'intervention retenus pour le PLH 2024-2029 sont les suivants :

- S'engager vers une gestion économe de l'espace et optimiser les ressources existantes en se dotant d'une stratégie foncière,

- Fluidifier les parcours résidentiels de tous les habitants en proposant des solutions adaptées aux attentes et aux ressources de chacun avec une attention particulière portée aux ménages, aux jeunes et aux publics en difficultés,
- Développer une offre de logements adaptée, diversifiée et abordable en prenant en compte les trajectoires et les parcours de vie de chacun,
- Réinvestir le parc existant en remobilisant les logements vacants et en freinant la spirale de dégradation du parc potentiellement indigne.

L'objectif de production, fixé pour la période 2024-2029 à l'échelle de la Métropole Toulon Provence Méditerranée est basé sur :

- . La production neuve (estimée à 11 979 logements) pour répondre à la croissance démographique visant une croissance maîtrisée et une offre diversifiée et adaptée aux besoins
- . Et la remobilisation du parc existant (estimée à 1 790 logements vacants) pour répondre aux objectifs de sobriété foncière et intégrer les enjeux de performance énergétique tout en accompagnant les quartiers prioritaires.

Les 5 orientations stratégiques sont déclinées en seize actions opérationnelles destinées à répondre aux besoins exprimés sur le territoire.

Orientations stratégiques	N° de l'action	Action
Favoriser le développement d'une offre de logements adaptée et abordable	1	Participer à la définition et à la mise en œuvre d'une stratégie foncière permettant la production de 13 000 logements sur l'ensemble du territoire métropolitain
	2	Diversifier les produits en accession à la propriété
	3	Accélérer le développement de l'offre de logements locatifs à loyer abordable
Encourager une production de logements conciliant sobriété foncière et rééquilibrage de l'offre de logements	4	Soutenir le développement d'une offre de logement moins consommatrice d'espace
	5	Garantir la mixité sociale par le développement d'une offre et une stratégie de peuplement
Renforcer la qualité et l'attractivité du parc existant	6	Endiguer la détérioration du parc ancien et freiner la spirale de dégradation
	7	Améliorer la qualité de l'habitat des centres anciens
	8	Accompagner la mise en œuvre des politiques menées en faveur des quartiers prioritaires
Accompagner les problématiques logement liées au vieillissement de la population et répondre aux besoins des publics spécifiques	9	Anticiper et accompagner la perte d'autonomie des seniors et des publics en situation de handicap
	10	Répondre aux besoins en logement des plus démunis
	11	Poursuivre l'accueil des gens du voyage
	12	Répondre aux besoins des jeunes dans leur diversité (étudiants, alternants, apprentis, jeunes actifs) et des travailleurs saisonniers
Porter le PLH sur l'ensemble du territoire à travers la gouvernance, l'observation et l'animation	13	Mettre en œuvre l'Observatoire du Foncier et de l'Habitat
	14	Affirmer le rôle de la métropole comme coordonnateur de l'habitat
	15	Elaborer une feuille de route et une gouvernance partagée entre MTPM et chaque commune
	16	Animer et mettre en œuvre le PLH

Les grands enjeux en matière d'habitat sur la commune d'Ollioules

Les enjeux spécifiques de la commune	Outils du PLH à mobiliser	Fiche action référente du programme d'action
Renforcer l'attractivité du centre ancien	<ul style="list-style-type: none"> Maintenir le permis de louer sur la commune, et réflexion sur un élargissement à de nouveaux secteurs Faire évoluer le Fonds d'Aide à l'Habitat métropolitain pour soutenir l'acquisition /amélioration et élargir la prime de sortie de vacance à l'ensemble du territoire Renforcer la collaboration avec les opérateurs publics pour capter les logements privés potentiellement indignes ou vacant et garantir la qualité du logement Mobiliser l'outil Zéro Logement Vacant pour identifier les logements vacants stratégiques pour la commune et mobiliser les propriétaires 	<ul style="list-style-type: none"> Action 4 : Soutenir le développement d'une offre de logement moins consommatrice d'espace Action 6 : Endiguer la détérioration du parc existant et freiner la spirale de dégradation Action 7 : Améliorer la qualité de l'habitat des centres anciens
Accompagner le parcours résidentiel des Ollioulais	<ul style="list-style-type: none"> Développer des produits de résidences principales diversifiés pour répondre aux différents besoins, en locatif et en accession (voir synthèse des objectifs) Mettre en œuvre le Contrat de Mixité Sociale 2023-2025 Faciliter l'accès à l'information et aux droits des ménages : contribuer à l'élaboration du plan partenarial de la gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGDID), informer les ménages sur l'existence de la maison de l'Habita(n)t 	<ul style="list-style-type: none"> Action 2 : Diversifier les produits en accession à la propriété Action 3 : Accélérer le développement de l'offre de logements locatifs à loyer abordable
Préserver la maîtrise du contingent communal pour garantir un accès au logement abordable	<ul style="list-style-type: none"> Mettre en œuvre des actions et des objectifs de la CIA, du PPGDID, de la cotation de la demande Travailler au conventionnement des logements communaux Accompagnement de la métropole à la mise en œuvre de partenariats de projets de Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI) avec Habitat et Humanisme 	<ul style="list-style-type: none"> Action 5 : Garantir la mixité sociale par le développement de l'offre et une stratégie de peuplement
Favoriser la production de logements	<ul style="list-style-type: none"> Contribuer à la mise en place et au suivi de l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier Mobiliser l'EPF sur les secteurs stratégiques (ex : Chemin de l'olivieraie) 	<ul style="list-style-type: none"> Action 1 : Participer à la définition et à la mise en œuvre d'une stratégie foncière permettant la production de 13 000 logements Action 4 : Soutenir le développement d'une offre de logement moins consommatrice d'espace
Répondre aux besoins spécifiques des ménages	<p>Séniors :</p> <ul style="list-style-type: none"> Accompagner le développement de projets de résidences spécifiques en lien avec les besoins et les revenus des ménages <p>Autres publics : projets à étudier en fonction des besoins/opportunités</p>	<ul style="list-style-type: none"> Fiches actions de l'orientation 4

Le déploiement de ces actions permettra de répondre aux besoins identifiés en matière d'habitat et notamment :

- . Favoriser le développement d'une offre de logements adaptée et abordable pour retenir les ménages au sein du territoire
- . S'engager vers un modèle de développement visant sobriété foncière et rééquilibrage de l'offre de logement
- . Renforcer la qualité et l'attractivité du parc existant
- . Accompagner les problématiques logements liés au vieillissement de la population et répondre aux besoins des publics spécifiques
- . Conforter le pilotage métropolitain de la politique de l'habitat

L'ASSEMBLEE,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme,

Vu l'article R 302-9 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu l'avis favorable de la commission de l'Intercommunalité réunie ce 21 octobre 2024,

OUI L'EXPOSE DE SON RAPPORTEUR,
APRES DELIBERE,

1. EMET un avis favorable sur le projet de Programme Local de l'Habitat est rendu et valide les documents constitutifs ainsi que les deux fiches communales.
2. ENGAGE la commune à mobiliser les moyens relevant de sa compétence pour mettre en œuvre le PLH.
3. AUTORISE Monsieur le Maire à signer toutes les pièces consécutives à l'exécution de la présente délibération.

LE MAIRE
Robert BENEVENTI



Le ou la secrétaire
de séance .

07/02/2025 14:00
1000 00

Envoyé en préfecture le 06/11/2024

Reçu en préfecture le 06/11/2024

Publié le

ID : 083-218300903-20241028-DEL2024_10_2_2-DE