



**PRÉFET
DU VAR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

DOSSIER DE PRESSE

**Les rencontres pour
l'engagement des acteurs
du logement**

20 mars 2024



Les rencontres pour l'engagement des acteurs du logement

Le préfet du Var en partenariat avec les collectivités, les bailleurs sociaux, les promoteurs et l'Établissement public foncier (EPF) organise les rencontres pour l'engagement des acteurs du logement.

Cet évènement a pour objectif de valoriser les bonnes pratiques et de mettre à l'honneur collectivités et partenaires signataires d'un contrat de mixité sociale (CMS) avec l'État pour [accélérer](#) la construction de logements sociaux dans le département.

Des élus témoigneront de leur expérience.

La construction dans le Var : un secteur économique majeur

Dans le département du Var, le secteur du bâtiment et des travaux publics génère chaque année un chiffre d'affaires de **3 milliards (HT) d'euros** de travaux réalisés par près de **8 000 artisans** et un peu plus de **4 000 entreprises**.
Le secteur emploie au total **24 000 salariés** et plus de **1 900 intérimaires**.



Le logement et la démographie dans le Var



En 2023, **6 010** logements ont été mis en chantier, ce qui représente une baisse de 40% par rapport à 2020, année durant laquelle 10 000 logements avait été mis en chantier. Un résultat aussi faible n'avait pas été atteint depuis 2009.

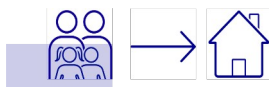
6 710 logements ont été autorisés en 2023, soit 31,5% de moins qu'en 2022. La baisse des autorisations en 2023 va conduire à amplifier la baisse des mises en chantier en 2024 et 2025.

Pour autant le Var accueille chaque année **7 500 nouveaux habitants**. La variation de la population est de + 0,7% bien au-dessus de la moyenne régionale (+0,4%) et de la moyenne nationale (+0,3%). L'offre de logements est ainsi insuffisante pour répondre à cette croissance démographique, ainsi qu'à la réduction de la taille des ménages.

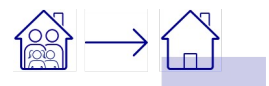
Les chiffres du logement social dans le Var

- Riche de son dynamisme économique et démographique, le département du Var souffre d'un déficit de logements abordables. Le parc de logements sociaux est en effet trop réduit pour couvrir les besoins des ménages, dont 70 % ont un niveau de revenus qui leur permet de demander un logement social.

Au 1^{er} janvier 2024



31 772 ont fait une **demande d'accès à un logement social***
ménages



9621 ont fait une **demande de changement de logement social***
ménages

**La moitié de ces demandes se situe sur le territoire de la métropole Toulon Provence Méditerranée*

Sur les 5 dernières années :

→ Le nombre moyen annuel de logements locatifs sociaux programmés et financés s'élève à **1990** avec un délai moyen de 5 ans pour leur livraison

→ La moyenne annuelle des livraisons s'établit autour de **1500** logements locatifs sociaux

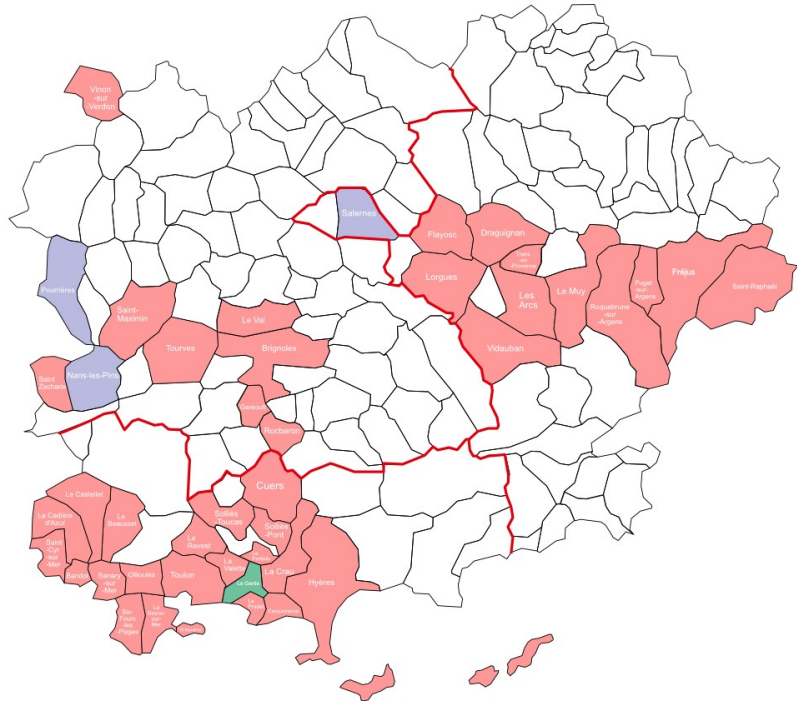


44 communes soumises à la loi Solidarité Renouvellement urbains (SRU) dans le Var

L'article 55 de la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000, oblige les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants, comprises dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, à affecter 25 % de leurs résidences principales à du logement social.

Les 44 communes du Var :

Bandol, Carqueiranne, Cuers, Hyères, La Cadière-d'Azur, La Crau, La Farlède, La Garde, La Seyne-sur-Mer, La Valette-du-Var, Le Beausset, Le Castellet, Le Pradet, Le Revest-les-Eaux, Ollioules, Saint-Cyr-sur-Mer, Saint-Mandrier-sur-Mer, Sanary-sur-Mer, Six-Fours-Les-Plages, Solliès-Pont, Solliès-Toucas, Toulon, Brignoles, Draguignan, Flayosc, Fréjus, Garéoult, Le Muy, Le Val, Les Arcs-sur-Argens, Lorgues, Nans-les-Pins, Pourrières, Puget-sur-Argens, Rocbaron, Roquebrune-Sur-Argens, Saint-Raphaël, Saint-Maximin-La-Sainte-Baume, Saint-Zacharie, Salernes, Tourves, Trans-en-Provence, Vidauban, Vinon-sur-Verdon.



1 seule commune, **La Garde**, a atteint le taux légal, avec **29,12 %** de logements sociaux. Les 43 autres communes restent déficitaires.

3 de ces communes ont été exemptées d'application de la loi SRU pour la période 2023-2025, par décret au titre de leur isolement par rapport aux bassins de vie et d'activités : **Salernes, Nans-les-Pins, Pourrières**.



Taux moyen de logements sociaux pour les 44 communes du Var : **13,58 %**

Soit **46 974** logements sociaux manquants

Au regard de ce déficit de logements sociaux, 12,8 millions d'euros de prélèvements SRU ont été opérés sur les recettes de fonctionnement des communes (hormis La Garde et les 3 exemptées) pour 2023. Ces prélèvements sont fléchés vers les collectivités, délégataires des aides à la pierre (la Dracénie Provence Verdon Agglomération dans le Var) ainsi qu'à l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, pour subventionner des projets de logement sociaux afin de minorer les coûts d'acquisition de fonciers. Pour les communes carencées, les majorations de prélèvements sont orientées vers le fonds national à la pierre qui finance le logement social en France.

Les conséquences du retard de livraisons de logements sociaux

- Le retard enregistré dans l'application de l'article 55 de la loi SRU, et l'insuffisance du parc de logements qui en découle, en particulier de logements locatifs sociaux, a de nombreux effets directs préjudiciables qui affectent le quotidien et les conditions de vie des habitants du département :
 - Résidence à l'extérieur des grands centres urbains afin de réduire le coût du logement, générant des difficultés quotidiennes pour les trajets domicile-travail ainsi que des dépenses de transport importantes (78 % des trajets domicile-travail sont effectués en voiture dans le Var) ;
 - Part importante du revenu consacrée au logement au détriment des autres postes et du pouvoir d'achat global ;
 - Frein à la mobilité professionnelle et au recrutement par les entreprises ;
 - Constitution de secteurs d'habitat dégradé, notamment dans les centres anciens.

L'accroissement de la production de logements sociaux, et en particulier locatifs, représente donc un enjeu majeur de croissance économique, d'inclusion sociale et de maintien du dynamisme du département.

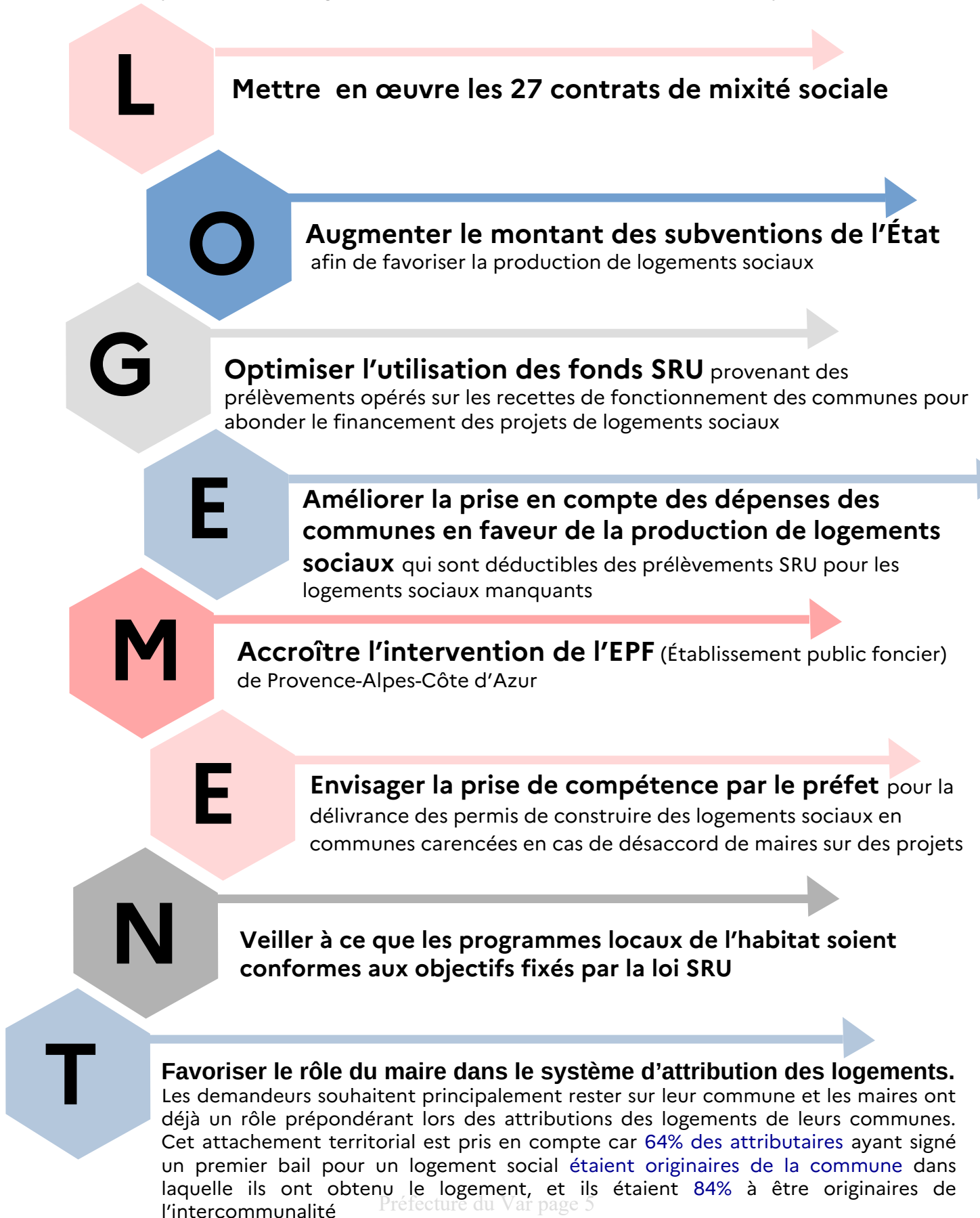
- L'offre de logements abordables pour les étudiants, les jeunes ménages, les familles monoparentales, les couples au travail, repose sur le partenariat de l'ensemble des acteurs :
 - les collectivités,
 - les services de l'État,
 - l'établissement public foncier (EPF) de PACA,
 - les bailleurs sociaux,
 - les promoteurs qui ont réalisé ces 5 dernières années 70 % de la production de logements sociaux sous forme de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA*).

*(*Pratique qui consiste pour un promoteur de vendre des logements à des bailleurs sociaux qui les exploitent ensuite, dans des opérations de logements mixtes libres – sociaux).*



La stratégie du préfet du Var pour accroître la production de logements abordables dans le département

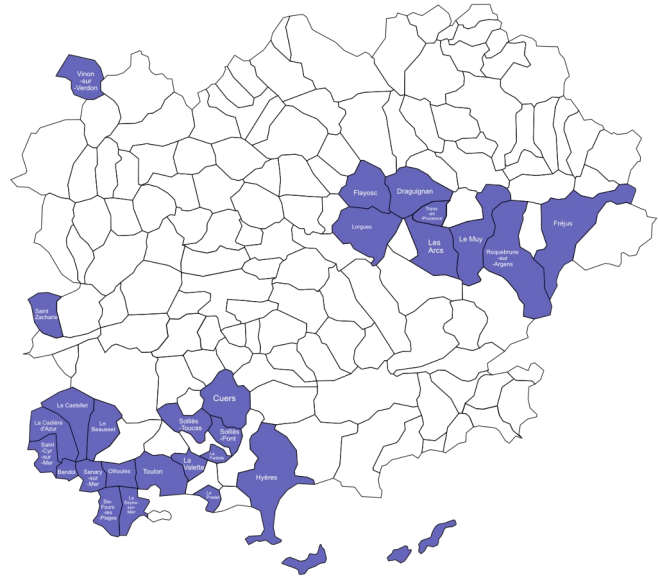
Le préfet du Var a décidé de mettre en place **une stratégie partenariale** pour accélérer la production de logements abordables dans le Var en mobilisant plusieurs leviers



Dans le Var, 27 maires s'engagent pour signer des contrats de mixité sociale

Les 27 maires signataires :

Cuers, Draguignan, Fréjus, La Valette-du-Var, Le Muy, Toulon, Bandol, Flayosc, Hyères, La Cadière d'Azur, La Farlède, La Seyne-sur-Mer, Le Beausset, Le Castellet, Le Pradet, Les Arcs, Lorgues, Ollioules, Roquebrune-sur-Argens, Saint-Cyr-sur-Mer, Six-Fours-les-Plages, Solliès-Pont, Solliès-Toucas, Trans-en-Provence, Vinon-sur-Verdon, Sanary-sur-Mer et Saint-Zacharie.

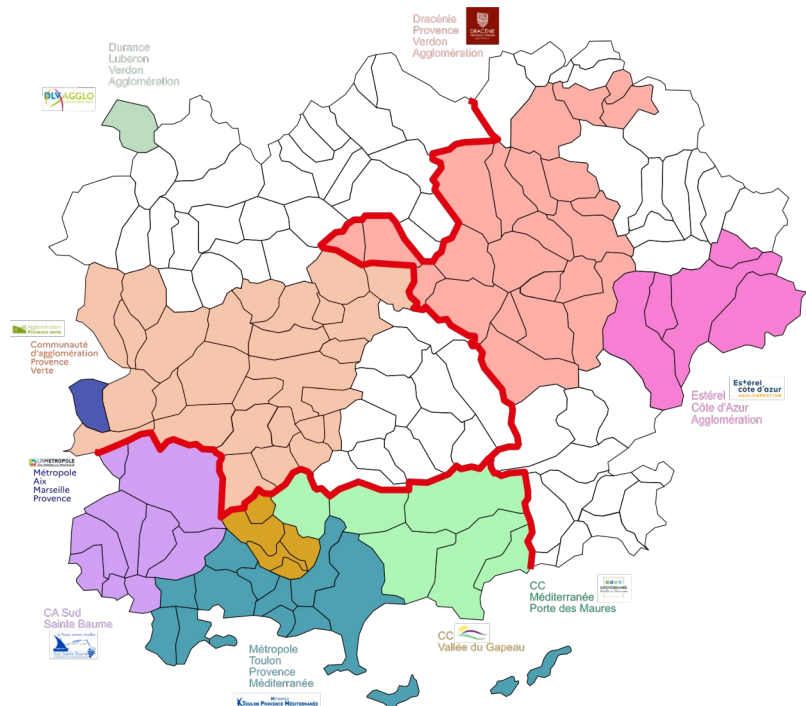


Les **27** CMS du Var portent sur les objectifs SRU pour la huitième période triennale 2023-2025 cumulés à **8113** logements sociaux dont 6656 sont déjà prévus dans les projets en cours.

La mise en œuvre des CMS pour 2023-2025 donnera lieu à des comités de suivi réguliers présidés par le préfet et les sous-préfets regroupant les signataires et les services de l'État (DDTM, DDETS, sous-préfectures).

Les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) signataires :

- Métropole Toulon Provence Méditerranée (MTPM),
- Communauté d'agglomération Provence Verte,
- Communauté d'agglomération Sud Sainte Baume,
- Estérel Côte d'Azur Agglomération,
- Dracénie Provence Verdon Agglomération (DPVA),
- Communauté de communes de la vallée du Gapeau,
- Communauté de communes Méditerranée Porte des Maures,
- Luberon Durance Verdon Agglomération (DLVAgglo),
- Métropole Aix Marseille Provence



Le contrat de mixité sociale pour accroître la production de logements sociaux

Le contrat de mixité sociale (CMS) a été introduit par la loi dite 3DS du 21 février 2022. Il a pour objet d'accroître la production de logements sociaux et de respecter les objectifs de l'article 55 de la loi SRU notifiés aux communes par périodes triennales.

Ces objectifs peuvent être abaissés afin de tenir compte des difficultés rencontrées par les communes et des spécificités de leur territoire.

Les 4 séries d'engagements réglementaires qui composent le CMS et que doivent prendre les signataires portent sur :

- l'action foncière des collectivités pour permettre des projets (stratégie et analyse) ;
- l'urbanisme et l'aménagement des territoires afin, en particulier, de prévoir dans les plans locaux d'urbanisme (PLU) des mesures favorisant les projets ;
- la programmation de projets et le financement du logement social par les collectivités ;
- les mesures en matière d'attributions de logements locatifs sociaux aux publics prioritaires.

ACTION FONCIÈRE

Analyser, détecter et maîtriser pour fournir la matière première des projets

- Analyse des gisements fonciers
- Mobilisation du foncier public
- Utilisation du droit de préemption urbain
- Formalisation d'une stratégie d'action foncière

URBANISME ET AMÉNAGEMENT

Mobiliser les outils pour réguler et agir

- Utilisation optimale des droits à construire
- Secteurs de mixité sociale des PLU(i)
- Densification douce et intensification urbaine
- Maîtrise publique de l'aménagement

PROGRAMMATION ET FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

Mettre en place les conditions pour réussir les projets

- Diversité des besoins en logements sociaux
- Mobilisation financière des partenaires
- Utilisation des dépenses déductibles SRU

ATTRIBUTION AUX PUBLICS PRIORITAIRES

Rendre la mixité sociale effective

- Conférence intercommunale du logement (CIL)
- Convention intercommunale d'attribution (CIA)
- Cotation de la demande locative sociale